

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司
注册金额	人民币 8.90 亿元
本期发行金额	人民币 8.90 亿元
担保情况	本期债券无担保
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果	主体评级 AA+, 债项评级 AA+

主承销商/簿记管理人/债权代理人:



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

2022 年 6 月 21 日

声明及提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当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、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员声明

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人应当及时、公平地履行信息披露义务，并承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、主承销商勤勉尽责声明

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

三、律师声明

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

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对

本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2021 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》、《2021 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》、《2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金监管账户监管协议》、《2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券偿债账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

由于涉及跨年度审核，按照债券命名惯例，征得主管部门同意，本期债券名称变更为“2022 年湖州湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券”。本期债券名称变更不改变在先签署的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件仍然适用更名后的本期债券（包括但不限于《2021 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》和《2021 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》），对相关方仍具有法律约束力。

目录

声明及提示.....	2
目录.....	4
释义.....	5
第一条 风险提示与说明	8
第二条 发行概要	15
第三条 认购人承诺	21
第四条 募集资金的用途	23
第五条 发行人基本情况	44
第六条 发行人财务情况	93
第七条 企业信用状况	171
第八条 法律意见	175
第九条 担保情况	176
第十条 税项.....	177
第十一条 信息披露安排	178
第十二条 投资者保护条款	184
第十三条 违约事项及纠纷解决机制	189
第十四条 债权代理人	190
第十五条 债券持有人会议规则	205
第十六条 募集资金监管账户与偿债账户监管协议	221
第十七条 本期债券发行的有关机构	234
第十八条 备查文件	238
第十九条 声明.....	240

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：

发行人、公司：指湖州吴兴城市投资发展集团有限公司。

控股股东、吴兴区国资中心：湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心

实际控制人、吴兴区财政局：湖州市吴兴区财政局

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 8.90 亿元的 2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券，简称“22 吴城投专债”。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

主承销商、簿记管理人：指浙商证券股份有限公司。

东方金诚：指东方金诚国际信用评估有限公司。

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

监管账户监管协议：指发行人与募集资金监管银行及债权代理人签署的《2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金监管账户监管协议》。

偿债账户监管协议：指发行人与偿债资金监管银行及债权代理人签署的《2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券偿债账户监管协议》

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

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

南太湖建投：湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司（原名：湖州吴兴南太湖建设投资有限公司）

申太建设：湖州申太建设发展有限公司

新业建投：湖州吴兴新业建设投资集团有限公司（原名：湖州吴兴新业建设投资有限公司）

湖晟建设：湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司（原名：湖州吴兴交通旅游集团有限公司）

吴兴产投：湖州吴兴产业投资发展集团有限公司

吴兴交旅：湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司

吴兴国投：湖州吴兴国有资本投资发展集团有限公司

南太湖高新区：湖州南太湖高新技术产业园（现更名为：湖州现代物流装备高新技术产业园区）

高新区管委会：湖州南太湖高新技术产业园区管理委员会（现更名为：湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会）

盈创贸易：湖州吴兴盈创贸易有限公司

盈创供应链：湖州吴兴盈创供应链管理有限责任公司

东成测绘：湖州吴兴东成测绘有限公司

东成检测：湖州东成建设工程检测股份有限公司

东苕溪公司：湖州东苕溪新农村建设投资有限公司

现代农业：湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司

新投集团：湖州新型城市投资发展集团有限公司（原名：湖州东部新城投资发展集团有限公司、湖州织里城市建设投资运营集团有限公司）

东部新农村公司：湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司

城投资管：湖州吴兴城投资产管理有限公司

祥新科技：浙江祥新科技控股集团有限公司（原名：湖州祥新房地产开发

有限公司)

新业商业保理：新业商业保理有限公司

湖盛融资租赁：湖州湖盛融资租赁有限公司

西山漾实业：湖州吴兴西山漾实业发展有限公司。

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 风险提示与说明

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

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

（二）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

（三）流动性风险

由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在有关证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易。

（四）项目投资风险

本期债券募集资金主要用于基础设施项目，募投项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素的影响，项目实际投资可能超过项目的投资预算，影响项目按期竣工和投入运营，并对项目收益产生不利影响。此外，国家和地方产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见的困难，都可能导致项目成本上升，降低项目收益。

募投项目的管理包括建设方案设计、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，或项目管理出现重大失误，将会对募投项目的建设进度、项目现金流及未来收益产生重大影响。

（五）合规使用债券资金的相关风险

发行人下属子公司较多，建设项目众多，资金需求较大，本期债券募集资金存在着被发行人挪用到其他项目中去的风险。湖州市吴兴区财政局是发行人的实际控制人，对发行人有着决定性的影响，因此本期债券募集资金存在着被发行人实际控制人挪用的风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、经营活动现金流量波动的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-220,173.46 万元、-730,879.81 万元和 139,642.50 万元。2019 年度及 2020 年度公司经营活动现金为净流出，主要系公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目前期投入较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，回款较少所致。未来随着开发项目的竣工验收以及开发土地的逐步出让，预计经营活动现金流入将有所增加。但如果宏观经济环境变差、银行信贷政策发生不利变化，发行人或发生临时资金周转困难的情形，从而影响发行人对债券的本息偿付。

2、对外担保导致的代偿风险

截至 2021 年末，发行人合并范围内对外担保余额合计 235.45 亿元，占净资产的 98.53%。目前发行人对外提供担保的贷款还本付息情况正常，无逾期兑付情况发生，但若被担保的公司或机构不能及时或无力偿还贷款本息，发行人可能面临一定的代偿风险。

3、有息债务余额较高、非标融资规模较大且 1 年内到期余额较高的风险

截至 2021 年末，发行人总负债为 494.11 亿元，其中有息负债为 426.64 亿元，占总负债的 86.35%，余额和占比较高。上述有息负债中一年内到期余额为 127.37 亿元、非标融资余额为 84.67 亿元，存在短期偿债压力和非标融资规模较大的风险。如公司不能拓展融资渠道、妥善安排债务偿还资金来源，可能对按时还本付息造成不利影响。随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能继续增长，资产负债率可能上升，从而可能对本公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

4、应收款项占资产总额比例较高且变动幅度较大的风险

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人应收账款分别为

567,359.65 万元、625,645.62 万元和 769,332.71 万元，其他应收款（不含应收利息、应收股利）分别为 1,470,579.72 万元、2,436,306.12 万元和 2,649,720.74 万元，应收账款和其他应收款合计占总资产的 33.15%、46.28%和 46.64%。应收账款主要是公司应收取的项目工程建设款和土地开发结算款，其他应收款主要是与地方政府单位或国有企业的往来款。2020 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 965,726.40 万元，主要系当期增加项目合作开发款、投资款以及已批复未收到的隐性债务置换资金所致。整体来看，公司应收款项产生坏账的可能性较小。2021 年末，公司应收账款较上年末增加 143,687.09 万元，主要系当年竣工验收达到收入确认条件的基础设施建设项目较多，而委托方/购买方未全部回款所致。2021 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 213,414.62 万元，主要系当年增加对区域内其他建设企业或单位的用于支持地方建设和发展的往来款项所致。但是，如果发行人的应收款项不能及时回收，可能会对发行人正常生产经营及资金周转带来风险。

5、存货余额较大的风险

最近三年末，公司存货余额分别为 3,142,442.30 万元、2,166,408.90 万元和 1,956,336.45 万元，分别占资产总额的 51.30%、32.74%和 26.69%。发行人存货主要为从事基础设施代建业务、土地一级开发和安置房/物业项目开发所投入成本，如果未来公司不能加快在建产品的项目开发、完工和销售进度，一方面公司存货余额将可能进一步加大，无法及时确认收入；另一方面，受宏观经济环境、供求结构及产业政策影响，公司存货存在计提跌价准备的可能，将有可能对公司资产周转率、流动性和净利润造成不利影响。

6、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产余额为 781,518.43 万元，占公司净资产比重为 32.71%，存在抵质押资产规模较大的风险，包括用于借款抵质押担保的货币资金、存货、固定资产、投资性房地产和无形资产。若未来发行人未能足额按期偿付抵质押借款，导致公司抵质押资产被冻结和处置，将对公司正常经营活动造成不利影响，从而有可能影响本期债券的按时还本付息。

7、政府补助占利润总额比例较高的风险

2019、2020 和 2021 年度，公司获得的政府补助分别为 21,694.80 万元、8,444.50 万元和 172.76 万元（不含财政贴息），分别占利润总额的比例为

69.75%、16.71%和 0.48%，政府补贴收入金额波动较大，且 2019 年度及 2020 年度，政府补助对当期利润总额的贡献较大。若未来政府对发行人的补贴政策及其他相关扶持政策进行调整，将对发行人的盈利水平产生较大影响，发行人存在利润对政府补贴依赖程度较高的风险。

8、公允价值变动收益波动及占营业利润比例较高的风险

发行人投资性房地产采用公允价值模式计量。最近三年，公司的公允价值变动收益分别为 1,839.45 万元、37,600.80 万元和 28,911.00 万元，占营业利润的比例分别为 17.43%、83.65%和 78.32%。从长期看，房地产市场具有较高风险，公允价值受到宏观政策、市场波动、投资资金、消费者心理等诸多因素的影响，可能产生较大幅度的波动，从而影响公司的财务状况和经营成果。当市场行情看好时，房地产价格上涨，产生的公允价值变动损益计入当期损益，对公司业绩带来正面效应。但随着经济下行，部分城市出现房价下跌的情况，投资性房地产公允价值的增减变化将加大净利润的波动幅度，容易误导投资者、债权人等众多利益相关者，间接影响企业的市场形象，加大企业的经营风险和财务风险，不利于企业的稳定发展。

9、投资收益波动及占营业利润比例较高的风险

最近三年，发行人投资收益分别为 1,447.60 万元、13,421.51 万元和 20,699.54 万元，占营业利润的比例分别为 13.72%、29.86%和 56.07%。虽然公司自身具备持续盈利能力，在扣除投资收益后依然可以通过自身主营业务达到一定规模的盈利，但存在投资收益波动及占营业利润比例较高的风险。

10、贸易板块利润水平较低和供应商/销售客户集中度较高的风险

2018 年末发行人投资设立子公司——湖州吴兴盈创贸易有限公司，主要经营电解铜贸易业务；2019 年发行人投资设立子公司——湖州吴兴盈创供应链管理有限责任公司，主要经营电解铅、化学纤维和涤纶丝贸易业务。2019、2020 和 2021 年度，公司贸易业务分别实现收入 34,420.68 万元、132,304.22 万元和 124,832.89 万元，发生成本 34,391.18 万元、132,187.37 万元和 124,655.60 万元，实现毛利 29.51 万元、116.84 万元和 177.29 万元。由于贸易业务的市场变动较快、盈利水平较低，大规模的贸易业务可能给发行人带来在资金管理、市场研判、操作方面相关的经营风险。同时，发行人贸易业务的集中度较高，较高的上下游供应商和客户集中度对发行人经营稳定性可能造成一定影响。

11、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.59 倍、0.70 倍和 0.79 倍，整体保持在一个较低的水平。如果公司的业绩出现不利波动，可能对本公司的偿债能力产生负面影响。

12、经营活动现金流入小于偿还债务所支付的现金的风险

最近三年，发行人经营活动现金流流入分别为 389,947.14 万元、467,287.89 万元和 498,259.60 万元，均值为 451,831.54 万元，近三年偿还债务所支付的现金分别为 431,395.73 万元、1,632,007.89 万元和 1,902,208.55 万元，均值为 1,321,870.72 万元，经营活动现金流入均值小于偿还债务所支付的现金均值，发行人主要通过自身的经营成果及积极拓展融资渠道通过借新还旧等方式对到期的有息债务进行偿还，若公司未来业绩出现不利波动或融资渠道受阻，可能对公司的偿债能力产生负面影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险

宏观经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对城市基础设施建设需求以及发行人的整体盈利水平会产生较大影响。随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施建设的投资规模和收益水平与经济周期存在明显的相关性，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少。

2、发行人经营业务地域单一的风险

发行人目前的业务主要集中于湖州市，其经营发展与湖州市的经济发展水平以及地方财政收支状况有着密切的联系。湖州市近年来经济总量持续扩张，转型升级步伐加快，但目前整体上，市财政仍处于大规模投入期，如果湖州市经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，将会对发行人的正常经营及偿债能力带来不利影响。

3、经营模式风险

发行人作为湖州市重要的国有资产运营平台，主要承担吴兴区内各项重大产业投资的任务，公司发展的经营和管理过程中，会遇到来自外部和内部各种因素的影响。地方政府对公司的发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对发行人正常的业务

收益产生一定的影响。

4、在建项目投资风险

发行人重要在建项目都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，但在项目实施过程中可能因原料供应、设备故障及其它不可预见的因素延误工期，造成项目无法按时完工交付，或因工程造价超出预算等情况，从而影响发行人的盈利水平。

（三）管理风险

1、发行人为控股型公司且多元化经营的管控风险

发行人作为控股型公司，业务主要由下属子公司具体经营，发行人主要负责对下属企业的控制与管理，主营业务涉及城市基础设施建设、土地开发整理，贸易业务和检测、测绘服务等行业，主营业务涉及的行业跨度较大。一方面，多行业经营必然会分散发行人的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对发行人的技术、管理、运营等多方面提出了更高的要求，增加了发行人的经营风险；另一方面，发行人收入的大部分来源于下属子公司，发行人能否对下属子公司形成有效的控制，有效调动下属企业的资金，可能会影响到公司未来债券的偿还。

2、项目管理风险

目前，发行人在建项目投资金额较大、建设周期较长、资金回收较慢，需要实行专业化的项目管理。随着未来几年内发行人项目投资规模的不断扩大，如果公司项目管理不善，可能会导致项目进度延误、引发安全事故、项目质量参差不齐等风险，进而给公司的成本控制、正常经营和形象声誉造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策的风险

近年来，国家在宏观经济层面加大了对货币政策和财政政策的调控力度，这将在一定程度上影响公司未来城市基础设施建设项目和贸易业务的融资和需求。公司面临一定的宏观经济政策调控风险。

2、产业政策风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、贸易等行业受国家财政及税收政策、行业管理政策、环保政策、信贷政策及房地产宏观调控影响较大。相关政策的限制、调整，均可能对发行人各项业务的经营带来潜在的风险，进而影响发行

人的盈利能力。

3、地方债务政策变化风险

2014 年以来，国务院、财政部和银监会相继出台了一系列关于地方政府债务管理的文件，对规范地方政府及国有企业融资起到较好的引导作用。但今后如中央政府出台更加严格的规范性文件，则会对国有企业的继续融资产生一定的风险。

第二条 发行概要

本期债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

(一) 发行人：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司。

(二) 债券名称：2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22 吴城投专债”）。

(三) 发行总额：人民币 8.90 亿元（RMB890,000,000 元）。

(四) 债券期限：7 年，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(五) 债券利率：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

(六) 发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率 0-300 个基点。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(七) 投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受

上述调整。

(八) 托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(九) 发行方式：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

(十) 发行范围及对象：本期债券承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

(十一) 发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

(十二) 发行期限：3 个工作日，自 2022 年 6 月 27 日起，至 2022 年 6 月 29 日止。

(十三) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 6 月 24 日。

(十四) 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 6 月 27 日。

(十五) 计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

(十六) 起息日：自发行第 3 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 6 月 29 日为该计息年度的起息日。

(十七) 计息期限：自 2022 年 6 月 29 日至 2029 年 6 月 28 日止；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2022 年 6 月 29 日至 2027 年 6 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）止。

(十八) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(十九) 付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 29 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）。

(二十) 兑付日：本期债券的兑付日为 2029 年 6 月 29 日；如投资者行使回

售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2027 年的 6 月 29 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）。

（二十一） 本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十二） 承销方式：主承销商余额包销。

（二十三） 主承销商、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

（二十四） 募集资金账户监管人：中国建设银行股份有限公司浙江省分行、江苏银行股份有限公司杭州分行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行、绍兴银行股份有限公司湖州分行。

（二十五） 偿债资金账户监管人：湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行。

（二十六） 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级为 AA+。

（二十七） 担保方式：本期债券无担保。

（二十八） 上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（二十九） 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担

二、债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕116 号文件注册通过。

本期债券经发行人 2020 年 11 月 18 日董事会审议通过，并于 2020 年 11 月 30 日取得了唯一股东湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心出具的《关于同意湖州吴兴城市投资发展集团有限公司发行企业债券的决定》，同意本公司发行不超过 15 亿元公司债券。

三、发行安排

（一）认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2022 年湖州吴兴城市投资发展集

团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

2、通过主承销商设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购方式如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

3、通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

4、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

（二）上市流通安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 29 日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持

债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券的兑付日为 2029 年 6 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2027 年的 6 月 29 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）。到期还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

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

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者行使回售选择权约定

1、发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个交易日在有关主管部门指定媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法的公告。

2、发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度和回售实施办法的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内按照回售实施办法进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记或办理登记手续不符合相关规定的，则视为继续持有本期债券并接受上述调整，同意继续持有本期债券。

3、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。若投资者未做登记或办理回售登记手续不符合

相关规定的，则视为投资者继续持有债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

4、投资者回售本期债券，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

5、发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告并兑付数额。

6、投资者未回售的本期债券部分，债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第三条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、接受本期债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排。

三、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过主承销商设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、本期债券的债权代理人、账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及

在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第四条 募集资金的用途

本期债券拟募集资金 8.90 亿元，其中 7.80 亿元拟用于湖州东部新城停车场建设工程，1.10 亿元拟用于补充发行人的营运资金。募集资金投资项目的投资总规模、拟使用募集资金规模情况如下：

单位：万元

募集资金用途	项目实施主体	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例	占募集资金总额比例
湖州东部新城停车场建设工程	发行人	118,781.27	78,000.00	65.67%	87.64%
补充营运资金		-	11,000.00	-	12.36%
合计			89,000.00		

湖州东部新城停车场建设工程总投资 118,781.27 万元，拟通过发行公司债券融资 78,000.00 万元，占项目总投资的 65.67%，项目资本金 40,781.27 万元，占项目总投资的 34.33%，符合《城市停车场建设专项债券发行指引》中相关要求。

一、项目介绍

（一）湖州东部新城停车场建设工程

1、项目建设的背景和必要性

自 2003 年湖州东部新城开发建设全面启动以来，新城各项事业呈现了蓬勃发展的势头，吴兴区政府围绕建设现代化商务商贸区的目标，坚持“高起点规划、高标准建设、高水平管理”的开发理念，加速推进各项基础、公建配套设施建设，致力于把东部新城打造为以现代商贸、金融、旅游、会展、工业和生活居住为主体，功能完善、结构合理、基础服务设施齐全的城市副中心。启动本项目是为了适应湖州东部新城又快又好发展的迫切需求，符合新城发展规划。

近年来，随着城市经济的快速增长，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，截至 2020 年底，湖州市机动车保有量已达到 95 万辆，比上年增长 7.1%；其中私家车 86.1 万辆，比上年增加 5.7 万辆，增长 7.0%；全年小型汽车上牌量 9.4 万辆。相比之下，城市停车设施建设明显滞后，使停车供求矛盾日益尖锐，停车难的问题日益凸显。尤其在中心商业商务区，由于很多公用建筑

配建泊位严重不足，停车位更是一位难求。停车难，已经成为湖州市交通发展、汽车消费的瓶颈之一。本项目的建设将有助于改善湖州中心城市地区交通和停车的环境，缓解区域内的停车位不足的问题，大大提升东部新城区域的基础设施服务水平和服务质量，对于提升东部新城的知名度和美誉度以及提高东部新城的区域竞争力和影响力影响深远。

现代社会城市已经变得十分拥挤，土地不断被占用，空气污染在加剧，生态环境遭到破坏，以及战争与自然灾害等，这一切都构成了对人类自身生存的威胁。城市地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占，给自然环境带来很大的威胁，开发利用地下空间资源将是城市可持续发展，解决城市土地紧缺的有效途径。本项目涉及地下空间建设及改造，对于解决土地资源紧缺与城市发展的矛盾起到了积极的作用。

湖州东部新城范围包括织里镇、八里店镇及湖东街道，常住人口约 50 万人，近年来随着东部新城建设全面提速，区域范围内私人汽车保有量增长迅速。根据湖州市 2020 年末每千人汽车拥有 310 辆计算，截至 2020 年年底，东部新城私人汽车保有量达到 15.5 万辆。参考国内同等经济水平城市机动车 / 小汽车千人拥有量值及湖州中心城区目前情况，对 2023 年湖州东部新城机动车拥有量和小汽车拥有量进行预测：2020 年湖州东部新城常住人口 50 万人，2023 年湖州东部新城常住人口预计 53 万人，年均增长率为 2%。假设 2023 年千人汽车拥有量为 350 辆，则湖州东部新城 2023 年汽车拥有量为 18.6 万辆。《城市停车规划规范》4.3.1 条指出，城市停车位供给总量按车与车位的比例宜采用 1:1.1~1.3。2020 年湖州东部新城汽车保有量 15.5 万辆，建设停车泊位应不少于 17 万个。截至 2020 年底，湖州东部新城建成区停车泊位供给约 11.5 万个，总体供需差额 5.5 万个，低于规范值。考虑到 2023 年新增的 3.1 万辆需停车位 3.4 万个，合计缺口停车位约 8.9 万个。

综上所述，湖州东部新城停车场建设工程顺应了城市发展的要求，符合新城发展规划，解决了城市停车难的问题，提高了区域基础设施服务质量，是解决城市发展与土地紧缺矛盾的有效途径，具有十分重要的现实意义。

本期债券募投项目建设内容符合《湖州市城市总体规划（2017-2030）》、《湖州东部新城发展规划》、《汽车库建筑设计规范》（JGJ100-98）、《住建部城市停车设施建设指南》、《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标

准》（DB33/1021-2005）和《湖州市城乡规划管理技术规定》（2015 年）等相关规定，规范了停车场相关设施的设置，确保停车和行车安全。

2、项目批复情况

序号	印发时间	发文机关	发文内容	文号
1	2021.02.25	湖州市吴兴区发展改革和经济信息化局	《关于湖州东部新城停车场建设工程项目建议书的批复》	吴发改经投资[2021]7 号
2	2021.03.10	湖州市自然资源和规划局吴兴分局	《湖州东部新城新建停车场建设工程用地预审和规划选址建设用地要求》	用字第330502202100020 号
3	2021.03.10	湖州市自然资源和规划局吴兴分局	《关于美食城、银晨国际等项目停车库配建及改造升级的回复意见函》	湖吴规方案审[2021]15 号
4	2021.05.24	湖州市吴兴区住房和城乡建设局	《浙江省民用建筑节能审查意见书》	浙建节3305010502202100059 号
5	2021.06.08	中共吴兴区委政法委员会	《浙江省重大决策社会风险评估报告备案文书》	吴兴政法风评[2021]35 号
6	2021.06.08	湖州市吴兴区发展改革和经济信息化局	《关于湖州东部新城停车场建设工程可行性研究报告的批复》	吴发改经投资[2021]77 号

3、项目建设主体

该项目由发行人本级取得上述审批文件并作为建设主体实施。

4、项目资金来源

项目预计总投资约 118,781.27 万元，具体明细如下：

名称	单位	工程量	单价（元）	总价（万元）
新建停车场工程				
场地平整	m ²	225,570.56	80.00	1,804.56
地面铺装	m ²	89,938.00	450.00	4,047.21
地面给排水及亮化	m ²	89,938.00	250.00	2,248.45
地面绿化	m ²	24,632.00	300.00	738.96
商业配套设施	m ²	28,491.00	3,000.00	8,547.30
其中：东部新城中心停车场商业配套设施	m ²	7,770.00	3,000.00	2,331.00
美食城配建停车库商业配套设施	m ²	6,280.00	3,000.00	1,884.00
乌山邻里配套停车库商业配套设施	m ²	3,085.00	3,000.00	925.50
东部新城纬五路公寓式酒店配建停车库商业配套设施	m ²	992.00	3,000.00	297.60

区政府北侧停车场商业配套设施	m ²	5,855.00	3,000.00	1,756.50
总部自由港北侧停车场商业配套设施	m ²	635.00	3,000.00	190.50
西山漾景区停车场商业配套设施	m ²	3,874.00	3,000.00	1,162.20
建筑水电安装	m ²	28,491.00	200.00	569.82
地下室土建工程	m ²	125,810.00	3,500.00	44,033.50
水电安装工程	m ²	125,810.00	350.00	4,403.35
电器照明工程	m ²	125,810.00	200.00	2,516.20
暖通、消防、人防等附属工程	m ²	125,810.00	550.00	6,919.55
地面停车位建设	个	2,412.00	150.00	36.18
地下机械式立体停车位	个	1,712.00	20,000.00	3,424.00
地下坡道式停车位建设	个	3,052.00	200.00	61.04
地上机械式立体停车位	个	1,375.00	20,000.00	2,750.00
充电桩	个	552.00	120,000.00	6,624.00
新建停车场工程建设费用				88,724.12
停车库升级扩容工程				
新增地下机械式立体停车位	个	1,460.00	20,000.00	2,920.00
新增地下坡道式停车建设	个	294.00	200.00	5.88
充电桩配建	个	99.00	120,000.00	1,188.00
收费管理系统配置	套	1.00	50,000.00	5.00
导视系统配置	项	1.00	50,000.00	5.00
停车库升级扩容工程建设费用小计				4,123.88
工程建设费用合计				92,848.00
工程建设其他费用				12,623.83
预备费				2,109.44
建设期利息				11,200.00
总计				118,781.27

本项目投资拟通过自有资金投入、债券融资解决。具体包括：项目拟投入资本金 40,781.27 万元，占项目总投资的 34.33%；本次公司债券募集的 78,000.00 万元用于该项目投资，占项目总投资的 65.67%。

5、项目建设内容

湖州东部新城停车场建设工程包括停车场新建工程及停车库升级改造工程，所涉及的停车场均对外开放，具体建设内容如下：

（1）停车场新建工程。包括 5 个公共停车场和 2 个公共建筑配套停车库新建工程。东部新城中心停车场、西山漾景区停车场、区政府北面停车场、总部自由港北侧停车场及乌山邻里停车场为新建公共停车场，规划用地 150,178.96 平方米。2 个公共建筑配套停车库新建工程分别为美食城配套停车库及纬五路公寓式酒店配套停车库，总用地面积 75,391.60 平方米。

新建停车场总建设面积 215,748 平方米，其中地上停车面积 89,938 平方米，

地下停车库建筑面积 125,810 平方米。共提供机动车停车位 8,551 个，其中地上停车位（含地上机械立体停车位）3,787 个，地下停车位（含地下机械立体停车位）4,764 个。配建充电桩 552 个，预留充电桩建设安装条件车位 4912 个，新建用于洗车、保养、美容、汽车零配件等汽车后市场服务及其他商业零售用途的配套商业建筑 28,491.00 平方米（总用地 27,851.00 平方米，其中：用于出售的商业建筑占地 25,644.00 平方米，建筑面积 25,644.00 平方米；用于出租的商业建筑占地 2,207.00 平方米，建筑面积 2,847.00 平方米），具体明细如下：

单位：m²

序号	名称	配套商业用地面积			配套商业建筑面积			层数	建设内容
		合计	对外出售	对外出租	合计	对外出售	对外出租		
1	东部新城中心停车场配套商业建筑	7,770.00	6,993.00	777.00	7,770.00	6,993.00	777.00	一层	独立连排门面房
2	美食城配建停车库配套商业建筑	6,280.00	5,652.00	628.00	6,280.00	5,652.00	628.00	一层	底商
3	纬五路公寓式酒店配建停车库配套商业建筑	992.00	893.00	99.00	992.00	893.00	99.00	一层	底商
4	西山漾景区停车场配套商业建筑	3,680.50	3,487.00	193.50	3,874.00	3,487.00	387.00	局部二层	独立连排门面房
5	区政府北面停车场配套商业建筑	5,562.50	5,270.00	292.50	5,855.00	5,270.00	585.00	局部二层	独立连排门面房
6	总部自由港北侧停车场配套商业建筑	635.00	572.00	63.00	635.00	572.00	63.00	一层	独立连排门面房
7	乌山邻里停车场配套商业建筑	2,931.00	2,777.00	154.00	3,085.00	2,777.00	308.00	局部二层	独立连排门面房
	合计	27,851.00	25,644.00	2,207.00	28,491.00	25,644.00	2,847.00		

本公司承诺，募集资金后续不用于独立联排门面房建设。

（2）停车库升级改造工程。对公司名下的银晨国际、中屹大厦、盈创大厦、天成国际、圣泉大厦、东吴开元商务楼 6 座写字楼地下车库进行停车位升级扩容，原有停车位 672 个，本次升级改造新增地下停车位 1,754 个，配建充电桩 99 个，预留充电桩建设安装条件车位 867 个。

项目新建停车场主要包括地上和地下停车位建设，以及绿化、给排水、充电桩、弱电系统、商业建筑 and 智能停车收费系统等配套设施的建设；停车场改造工程建设内容主要包括机械式立体停车设备建设、配建充电桩以及智能收费

系统等。

本期债券募投项目合计配建充电桩 651 个，预留充电桩建设安装条件车位共 5,779 个,具体明细如下：

单位：个

序号	项目性质	工程名称	停车位合计	配建充电桩	预留充电桩建设安装条件车位	充电桩占比
1	停车场新建工程	东部新城中心停车场	1,903	191	1,712	100.00%
2	停车场新建工程	美食城配建停车库	1,946	85	749	42.86%
3	停车场新建工程	纬五路公寓式酒店配建停车库	268	27	241	100.00%
4	停车场新建工程	西山漾景区停车场	1,266	127	1,139	100.00%
5	停车场新建工程	区政府北面停车场	1,985	74	661	37.03%
6	停车场新建工程	总部自由港北侧停车场	203	8	70	38.42%
7	停车场新建工程	乌山邻里停车场	980	40	340	38.78%
8	停车库升级改造工程	银晨国际	419	17	150	39.86%
9	停车库升级改造工程	中屹大厦	403	16	144	39.70%
10	停车库升级改造工程	圣泉大厦	396	16	142	39.90%
11	停车库升级改造工程	盈创大厦	409	17	146	39.85%
12	停车库升级改造工程	东吴开元商务楼	409	17	146	39.85%
13	停车库升级改造工程	天成国际	390	16	139	39.74%
		合计	10,977	651	5,779	58.58%

本期债券募投项目共新增停车位 10,305 个，原有停车位 672 个,因此本期债券募投项目完工后，所涉及的 13 个停车场共计停车位 10,977 个，其中预留充电桩建设安装条件车位 5,779 个，配建充电桩 651 个，配建充电桩与预留充电桩建设安装条件车位合计 6,430 个，占总车位数量的比例为 58.58%，符合《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发[2015]73 号）之相关要求。

6、项目用地情况

（1）新建停车场工程

新建停车场建设工程项目包括 5 个公共停车场和 2 个公共建筑配套停车库新建工程。

5个公共停车场新建工程用地面积约150,178.96平方米（约225.27亩），包括东部新城中心停车场、区政府北面停车场、总部自由港北侧停车场及乌山邻里停车场、西山漾景区停车场，用地分别为35,194.00平方米、49,290.80平方米、4,960.20平方米、22,449.20平方米、38,284.76平方米，用地性质为社会停车场用地、绿地与广场用地，预计后续以划拨方式取得。

5个公共停车场共涉及土地150,178.96平方米（约225.27亩），土地成本合计6,797.25万元，相关成本已纳入总投资，其中196.62亩预计以20万元/亩的价格取得，成本为3,932.40万元，剩余28.65亩由于涉及商业出售，考虑需要补交的土地出让金等因素，预计以100万元/亩的价格取得，成本为2,864.85万元。

2个公共建筑配套停车库新建工程为美食城、纬五路公寓式酒店等项目新建配建停车库，项目用地面积约为75,391.60平方米，具体明细如下：

序号	工程名称	建设地点	供地方式	土地证编号	用地性质	用地面积(m ²)
1	美食城配建停车库	湖州市吴兴区乌山单元02-02I号地块	出让	浙(2018)湖州市不动产权第0089648号	批发零售用地	68,026.00
2	纬五路公寓式酒店配建停车库	湖州市东部新区BLD40-1号地块	出让	湖土国用(2012)第000711号	商务金融用地	7,365.60 ¹
					合计	75,391.60

(2) 停车库升级扩容工程

停车库升级扩容工程具体包括公司名下银晨国际、中屹大厦、盈创大厦、天成国际、圣泉大厦、东吴开元商务楼6座公共建筑地下停车位进行升级扩容。上述项目共用地59,980.65平方米，具体明细如下：

序号	工程名称	建设地点	供地方式	土地证编号	用地性质	用地面积(m ²)
1	银晨国际	湖州市吴兴区银城国际	出让	浙(2017)湖州市不动产权第0067478号	商务金融用地	11,055.00
2	中屹大厦	湖州市吴兴区吴兴大道501号中屹大厦1-20层	出让	浙(2017)湖州市不动产权第0042929号	商务金融用地	9,818.84
3	圣泉大厦	湖州市吴兴区东	出让	浙(2018)湖州市	商务金融用地	9,617.00

¹ 本面积为BLD40-1号地块国有建设用地使用权公开出让规划条件中列示面积，最终办证面积为7,358.00平方米。

		城大厦		不动产权第 0048223 号		
4	盈创大厦	湖州市吴兴区盈创大厦	出让	浙（2017）湖州市不动产权第 0036879 号	商务金融用地	10,016.00
5	东吴开元商务楼	湖州吴兴区府后路 558 号东吴开元商务楼	出让	浙（2017）湖州市不动产权第 0044317 号	商务金融用地	10,016.00
6	天成国际	湖州市吴兴区天成国际	出让	浙（2017）湖州市不动产权第 0100976 号	商务金融用地	9,457.81
	合计					59,980.65

本期债券募投项目涉及 13 个停车场，包括 7 个新建停车场工程及 6 个停车库升级扩容工程，分项目建设内容及用地情况明细如下：

单位: m², 个

序号	工程名称	工程性质	用地面积	土地使用性质	计划供地方式	停车位数量	停车位出租数量	停车位出售数量	充电桩数量
1	东部新城中心停车场	新建停车场工程	35,194.00	社会停车场用地、绿地与广场用地	划拨	1,903	1,903	-	191
2	美食城配建停车库	新建停车场工程	68,026.00	批发零售用地	出让	1,946	1,946	-	85
3	纬五路公寓式酒店配建停车库	新建停车场工程	7,365.60	商务金融用地	出让	268	30	238	27
4	西山漾景区停车场	新建停车场工程	38,284.76	社会停车场用地、绿地与广场用地	划拨	1,266	1,266	-	127
5	区政府北面停车场	新建停车场工程	49,290.80	社会停车场用地、绿地与广场用地	划拨	1,985	1,985	-	74
6	总部自由港北侧停车场	新建停车场工程	4,960.20	社会停车场用地、绿地与广场用地	划拨	203	203	-	8
7	乌山邻里停车场	新建停车场工程	22,449.20	社会停车场用地、绿地与广场用地	划拨	980	980	-	40
8	银晨国际	停车库升级扩容工程	11,055.00	商务金融用地	出让	419	419	-	17
9	中屹大厦	停车库升级扩容工程	9,818.84	商务金融用地	出让	403	403	-	16
10	圣泉大厦	停车库升级扩容工程	9,617.00	商务金融用地	出让	396	396	-	16
11	盈创大厦	停车库升级扩容工程	10,016.00	商务金融用地	出让	409	409	-	17
12	东吴开元商务楼	停车库升级扩容工程	10,016.00	商务金融用地	出让	409	409	-	17
13	天成国际	停车库升级扩容工程	9,457.81	商务金融用地	出让	390	390	-	16
	合计		285,551.21	-	-	10,977	10,739	238	651

其中，新建停车场工程中的美食城配建停车库、纬五路公寓式酒店配建停车库为在公司原有物业基础上配建停车库，停车库升级扩容工程中对银晨国际、中屹大厦、圣泉大厦、盈创大厦、东吴开元商务楼和天成国际的停车库升级扩容工程均为对公司原有物业的停车库进行升级扩容，以上项目均不涉及新增建设用地。

7、项目实施进度

本项目建设期为 24 个月（2021 年 7 月至 2023 年 6 月）。截至本募集说明书签署日，本项目已完成前期规划、可行性研究以及场地平整、地面铺装等工作，目前正在进行地下室土建工程，累计投入资金近 15,876 万元，投资完成率 13.37%。

8、项目经济效益分析

根据浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《湖州东部新城停车场建设工程可行性研究报告》，本期债券募投项目的营业收入主要包括停车位出售、停车位服务、充电桩、配套商业用房出租/出售、广告等收入，具体收入测算依据如下：

（1）停车位出售

项目在原有停车位基础上新增停车位 10305 个（地上停车位 3787 个，地下停车位 6518 个），原有停车位 672 个，完工后停车位总数量 10977 个。新增停车位中包含商业配套停车位 3968 个，商业配套停车位中 238 个用于对外出售，停车位出售比例占总停车位数量比例为 2.17%，占比较小，参考湖州中心城区地下车位出售价格，出于谨慎考虑，出售价按 15 万元/个，出售期 5 年。

湖州中心城区地下车位出售价格

名称	出售单价（万元/个）
天元·颐城	26
恒大龙溪翡翠	16.5
富力城	18
融创西山宸院	18
爱家华城	17

以上数据来自 58 同城网站近期发布的湖州市吴兴区地下车位出售价格信息。

（2）停车位服务收入

项目新增停车位 10,305 个（地上停车位 3,787 个，地下停车位 6,518 个），

其中用于对外经营服务的公共停车场停车位 6,337 个，商业配套停车位 3,730 个。

停车服务日收入=停车位数量×车位利用率×平均每个车位日收费额

1) 收费标准

本项目公共停车场停车位收费标准按照政府指导价，商业配套停车位参照商业停车场收费标准，经调查，目前湖州中心城区商业性质停车场收费略高于政府定价，审慎起见，本项目收益测算中所有停车位全部按照政府定价收费。项目参照《湖州市中心城区机动车停放服务分类收费标准》(湖发改价格〔2018〕52 号)中“政府投资的公共停车场”的一类标准收费：在 8:00-21:00 期间，基础时段的收费为 2 小时以内（含）5 元，凡是停车时间超过 2 小时的，地上部分，每小时收费 4 元，其中 12 小时内最高为 25 元，24 小时内最高为 35 元；地下部分，每小时收费 3 元，其中 12 小时内最高为 20 元，24 小时内最高为 30 元。晚上 21:00 到次日 8:00 之间因为车位停车利用率较低，管理不便，因此地面按 5 元/车次、地下按 7 元/车次进行收费。收费工作日 365 天。

2) 周转次数

结合停车位位置及吴兴区东部新城交通规划情况、通达性车流量等影响周转次数的因素，吴兴区停车场车位周转次数平均在 3 次左右，而不同地段、不同建筑构对停车需求程度也是不同的，住宅、办公等区域较少，餐饮、商场等商业设施辐射区域则远超住宅办公区，车站、金融中心、银行等地段则一位难求，周转次数普遍超过 6 次。

本项目停车场停车位日间按每个车主平均停车时间 2.5 小时、一天内周转 3.8 次计，夜间停放 1 车次。

3) 车位日收费

根据确定的周转率，本项目停车场地地上停车位日间平均收费 34.2 元，夜间收费 5 元。地下停车库停车位日平均收费 30.4 元，夜间收费 7 元。

考虑到物价上涨因素，收费标准每三年上涨 5%。

4) 车位利用率

考虑到机动车保有量逐年增加，一般会导致停车位综合利用率会逐年增加，本项目停车位日间利用率由初期预测基准 75%逐年增加至 90%饱和并趋向稳定，夜间利用率由初期预测基准 35%并保持稳定。

(3) 配套商业用房租售收入

项目建设配套商业建筑面积约 28,491 平方米，其中 25,644 平方米用于出售，剩余 2,847 平方米用于出租，参照湖州中心城区商业设施出售状况，结合湖州东部新城未来发展和沪苏湖高铁规划带来的影响，销售进度按 5 年出售，销售价格参照湖州中心城区商业地产市场价格，确定第一年售价为 17,000 元/平方米。考虑到物价上涨因素，配套商业销售单价每两年上涨 5%。

出租价格参照湖州中心城区商业设施出租市场，考虑本项目商铺运营需要一段人群聚集时间，拟定为每平方米每天 2 元。考虑到物价上涨因素，本项目出租单价前三年每年按 2 元/平方米/天，第四年租金价格上涨 20%，为 2.4 元/平方米/天，第五到第十年按 2.4 元/平方米/天保持不变，第十一年租金价格再上涨 20%，为 2.88 元/平方米/天，此后保持不变。

湖州中心城区商业租售单价

名称	出售单价（元/平方米）	出租单价（元/平方米、月）
湖州新天地	68,000	-
杭州大厦大都汇	37,500	-
沃尔玛金城广场	36,000	-
日月城中央世家	22,000	-
万达广场	21,400	-
天际外滩	18,900	-
恒大纯一楼	17,800	-
吴兴新天地一楼	-	166.5
银泰商业大厦负一楼	-	153.9
商城西路商铺	-	99.9
湖州旅游大厦	-	92.3
吴兴米兰广场	-	75
万达广场临街商铺	-	74.1

以上数据来自 58 同城网站近期发布的湖州市吴兴区商业地产出售、出租信息。

（4）充电桩收入

本项目停车场共配建充电桩 651 个。《电动汽车用电价格的政策有关问题的通知》（发改价格[2014]1688 号）明确对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。充换电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定并调整，目前全国范围内已有上海、江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、

河北、扬州、济南、佛山、惠州、北京、运城、武汉、大连等多个省市出台充电服务费标准，费用从 0.63 元/度到 2.63 元/度不等。据中国电动充电基础设施促进联盟发布的充电桩运营数据显示，截至 2021 年 4 月，全国公共充电桩和私人充电桩总计保有量为 182.7 万台，同比增长 42%，中国充电基础设施仍保持高速发展态势。虽然我国充电基础设施规模居世界首位，但充电设施的建设和管理运营仍存在不少问题。目前，各运营商充电设施利用率普遍低于 15%（利用时间/可利用时间）。

本项目按每个充电桩 60KW，每日充电两小时（按可利用时间 12 小时，利用率 16%），参照当前湖州已投入运营的新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格标准，服务费按 0.8 元/kWh，每个充电桩每日可收取费用 96 元。运营期内，充电项目服务费每三年上涨 5%。

湖州投入运营充电桩服务费标准

序号	充电站名称	充电桩数	服务费	地址
1	湖州市太湖旅游度假区充电站	8	0.8 元/千瓦时	湖州市太湖旅游度假区
2	德清县金都阳光东门北停车场充电站	8	0.8 元/千瓦时	德清县武康街道志远南路 368 号
3	南浔古镇景区充电站	8	0.8 元/千瓦时	南浔区园林路 288 号
4	长兴县太湖图影度假区充电站	8	0.8 元/千瓦时	长兴县太湖图影度假区
5	安吉县万豪酒店停车场充电站	8	0.8 元/千瓦时	安吉县环城南路 1 号

以上数据来自车主指南网站发布的湖州充电桩信息。

（5）广告收入

本项目共包括 7 个停车场新建工程和 6 个停车库升级改造工程，7 个新建停车场每个配建 100 平方米广告牌，6 个停车库升级改造工程合计配建 100 平方米广告牌，项目整体共配建 800 平方米广告牌。参照省内城市地下停车场广告牌服务价格，项目定价 20 元/平方米/天。运营期内，广告位出租价格每三年上涨 5%。

广告位收入估算依据

序号	名称	单价（元/平方米.日）
1	杭州市商业区地下停车场出入口广告牌	43

2	杭州市地下停车场立柱框架广告	40
3	杭州市地下停车场灯箱广告	137
4	宁波地下停车场灯箱广告	67
5	绍兴地下停车场灯箱广告	48
6	湖州万达广场地下车库出入口广告牌	30
7	湖州爱山广场商业步行街地下车库出入口广告牌	30
8	湖州东吴国际广场地下车库出入口广告牌	35

以上数据来自易播网近期发布的浙江省内城市地下停车场广告位价格信息及经过实地调查的湖州中心城区的地下停车库的广告位价格信息

根据上述可行性研究报告，项目评价期设定为 22 年，建设期 2 年，运营期 20 年。该项目于建设期第二年开始产生收入，预计在运营期内可实现各项收入合计 346,682.89 万元（不含增值税），债券存续期实现收入 109,260.25 万元，收入明细如下：

单位：万元

项目	合计	债券存续 期收入小 计	建设期		运营期		
			债券存续期				
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
停车位出售	3,275.23	3,275.23	-	-	655.05	982.57	655.05
停车位服务	237,223.57	50,276.76	-	1,483.06	8,784.57	9,104.22	9,640.71
充电桩	46,910.00	10,602.24	-	306.99	2,018.68	2,018.68	2,018.68
配套商业出租	4,919.30	1,029.62	-	-	190.67	190.67	190.67
配套商业出售	41,197.72	41,197.72	-	-	7,798.17	12,477.06	9,825.69
广告	13,157.07	2,878.68	-	68.87	550.94	550.94	550.94
收入合计	346,682.89	109,260.25	-	1,858.91	19,998.07	25,324.14	22,881.74

（续上表）

项目	运营期		
	债券存续期		非债券存续期
	第六年	第七年	第八至二十二年
停车位出售	655.05	327.52	-
停车位服务	10,350.44	10,913.76	186,946.80
充电桩	2,119.61	2,119.61	36,307.77
配套商业出租	228.80	228.80	3,889.68
配套商业出售	6,550.46	4,546.35	-
广告	578.49	578.49	10,278.39
收入合计	20,482.85	18,714.54	237,422.64

本项目的营运成本主要包括经营成本和税金及附加费，预计在运营期内营运成本合计 19,395.89 万元（不含增值税），债券存续期营运成本 4,894.79 万元，营运成本明细如下：

单位：万元

项目	合计	债券存续期营 运成本小计	建设期		运营期		
			债券存续期				
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
税金及附加	13,456.38	3,508.05	-	13.92	665.85	704.79	692.30
经营成本	5,939.50	1,386.73	-	55.40	223.27	277.02	277.02
合计	19,395.89	4,894.79	-	69.33	889.11	981.81	969.31

(续上表)

项目	运营期		
	债券存续期		非债券存续期
	第六年	第七年	第八至二十二年
税金及附加	758.69	672.50	9,948.33
经营成本	277.02	277.02	4,552.77
合计	1,035.71	949.52	14,501.10

综上，经测算，本项目建成后预计可在本期债券存续期内实现营业收入 109,260.25 万元，扣除经营成本、税金及附加等 4,894.79 万元，项目净收益达 104,365.46 万元。根据当前债券发行市场情况作保守估计，如按照债券票面利率 7.00% 测算，债券存续期内应计利息为 43,610.00 万元，本期债券项目净收益可覆盖本期债券募集资金利息。由于本期债券附债券存续期第五年末投资者回售选择权，假设投资者于第五年末全部回售，则产生利息 31,150.00 万元，本项目于债券存续期前五年营业收入 70,062.86 万元，扣除经营成本、税金及附加等 2,909.56 万元，项目净收益达 67,153.30 万元，若投资者于第五年末全部回售，则募投项目前五年净收益同样可覆盖本期债券募集资金产生的利息。

同时，本项目评价期内将取得的收入总额为 346,682.89 万元，扣除运营成本、税金及附加 19,395.89 万元，取得净收益 327,287.00 万元，本项目总投资 118,781.27 万元，净收益对总投资覆盖率 275.54%，可以覆盖项目总投资。

主要财务评价指标如下：

序号	项目名称	经济指标
1	项目总投资（万元）	118,781.27
2	项目融资额（万元）	78,000
3	融资偿还期(含建设期)	7 年
4	项目投资财务内部收益率(i=7%)（所得税前）(%)	12.94
5	项目投资财务内部收益率(i=7%)（所得税后）(%)	10.10

6	项目投资财务净现值（所得税前）（万元）	48,315.27
7	项目投资财务净现值（所得税后）（万元）	23,320.62
8	项目动态投资回收期（年）（所得税前）（含建设期）	11.30
9	项目动态投资回收期（年）（所得税后）（含建设期）	14.65
10	平均利息备付率	2.58

本项目具有较好的经营效益和盈利能力，在经济上具备可行性。

（二）补充流动资金

近年来，随着公司承担的建设项目不断增加、业务规模的不断扩大，营运资金需求也不断增加。因此，拟用本次发行公司债券所募集的 11,000.00 万元来补充公司营运资金增量需求，从而确保公司生产经营活动的顺利开展。

二、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在中国建设银行股份有限公司浙江省分行、江苏银行股份有限公司杭州分行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行和绍兴银行股份有限公司湖州分行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金使用计划

本次发行的 8.90 亿元债券，将在募集资金到位后存入募集资金专用账户。发行人将严格按照国家发改委注册同意的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，将根据项目进度合理安排资金使用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。

（三）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会注册同意的本期募集资金用途，按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，并保证发行债券所筹资金中用于投资项目的比例不超过限定水平。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个

人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（四）发行人相关承诺

发行人承诺，不承担地方政府融资职能；发行本期债券不涉及新增地方政府债务；本期债券募集资金不用于转借他人、不得用于房地产投资和过剩产能投资、不用于与公司生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资。本期债券募投项目在债券存续期内所产生的的收入将优先用于偿还本期债券本息。

三、偿债计划及保障措施

本期债券期限为 7 年，发行总额为 8.90 亿元的固定利率债券，按年付息，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本期债券本息的偿还。同时，本期债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）发行人偿付能力

发行人是湖州市吴兴区重要的城市基础设施投融资建设和土地整理主体，经过多年的运营，已取得良好的发展，其经营领域涵盖了城市基础设施建设、土地整理、安置房开发、物业开发与经营、建设工程服务和贸易等几大业务板块，具有垄断性经营优势，市场相对稳定，具有较好的利润水平和良好的现金流状况。

2019-2021 年，公司营业收入分别为 613,333.85 万元、754,885.02 万元和 490,802.01 万元，净利润分别为 22,062.18 万元、30,093.44 万元和 18,523.40 万元，毛利率分别为 16.33%、20.14%和 19.98%。公司收入稳步提升，主营业务毛利率较高，盈利能力较强，能够为公司债务的偿付提供有力支持。

2019-2021 年末，公司流动比率分别为 3.44 倍、3.27 倍和 3.18 倍，速动比率分别为 1.52 倍、2.01 倍和 2.17 倍，流动资产及速动资产对流动负债覆盖的能力较强。

公司信用良好，与当地金融机构合作紧密，外部融资能力较强。2019-2021 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,060,481.95 万元、3,014,572.02 万元和 905,003.98 万元。

综上所述，公司经营状况良好，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能

力。未来，随着湖州市吴兴区开发建设的不断推进，公司进一步推进城市基础设施建设，加强商业开发，将陆续形成更为稳定的现金流和经营收益，逐步提高公司的盈利水平和偿债能力。公司在债券存续期取得的各项收入能够满足公司债务的按时偿付。

（二）项目收益

本期债券募集资金投资项目，即湖州东部新城停车场建设工程总投资 11.88 亿元，本项目的收益来源主要为：停车位出售、停车位服务、充电桩、配套商业用房出租/出售、广告等。

经测算，本项目建成后预计可在本期债券存续期内实现营业收入 109,260.25 万元，扣除经营成本、税金及附加等 4,894.79 万元，项目净收益达 104,365.46 万元。根据当前债券发行市场情况作保守估计，如按照债券票面利率 7.00% 测算，债券存续期内应计利息为 43,610.00 万元，本期债券项目净收益可覆盖本期债券募集资金利息。由于本期债券附债券存续期第五年末投资者回售选择权，假设投资者于第五年末全部回售，则产生利息 31,150.00 万元，本项目于债券存续期前五年营业收入 70,062.86 万元，扣除经营成本、税金及附加等 2,909.56 万元，项目净收益达 67,153.30 万元，若投资者于第五年末全部回售，则募投项目前五年净收益同样可覆盖本期债券募集资金产生的利息。

同时，本项目整个运营期内将取得的收入总额为 346,682.89 万元，扣除运营成本、税金及附加 19,395.89 万元，取得净收益 327,287.00 万元，本项目总投资 118,781.27 万元，净收益对总投资覆盖率 275.54%，可以覆盖项目总投资。

（三）本期债券的偿债计划

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

1、本期债券的偿债计划概况

本期债券计划发行总额人民币 8.90 亿元，期限 7 年，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

2、偿债保障的制度性安排

①设置偿债资金专项账户

发行人聘请湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行担任本期债券偿债资金账户监管人，并与其签订了本期债券《偿债账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

②偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本期债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

③偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本期债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

④聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请浙商证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

⑤设立债券持有人会议制度

为规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，特制定了《债券持有人会议规则》。根据该规则，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》中约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据

法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权人。

（四）其他偿债保障措施

为保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

1、拥有的大量可变现资产是本期债券本息偿付的进一步保障

发行人作为湖州市吴兴区城市建设的主要投融资平台，经过多年的发展和积累，拥有的资产规模较大。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 733.07 亿元，其中流动资产金额为 612.60 亿元，主要包括货币资金 27.56 亿元（已扣除受限部分）、应收账款 76.93 亿元、其他应收款 265.00 亿元、存货 195.26 亿元（已扣除受限部分），具有一定的变现能力，若发生偿债资金不足的情况，公司可通过变现流动资产来获得必要的偿债资金。

2、实际控制人及相关各方的大力支持是本期债券按时偿付的重要保障

发行人作为湖州市吴兴区基础设施建设领域最重要的投融资主体，实际控制人及相关各方以资产注入、政府补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展。2019 年度、2020 年度及 2021 年度，公司收到的政府补助分别为 2.17 亿元、0.84 亿元和 0.02 亿元（不含财政贴息）。2020 年底，公司实缴资本已由 30 亿元增加至 60 亿元。除此以外，2020 年底吴兴区财政局安排 27.92 亿元资金用于本公司及控股子公司隐性债务化解，并同意本公司将上述款项计入“资本公积”，目前上述资金已全部到位。2021 年度，根据湖州市吴兴区道场乡人民政府出具的函，本公司之子公司湖州东苕溪新农村建设投资有限公司本期收到化债资金 8.82 亿元，本公司按照持股比例增加资本公积（资本溢价）5.85 亿元，根据湖州市吴兴区八里店镇人民政府出具的函，本公司之子公司湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司将 0.30 亿元化债资金增加资本公积（资本溢价），目前上述资金已全部到位。

3、优良的资信水平是本期债券按时偿付的有效保障

经过多年的规范运作，发行人经营管理规范、财务状况健康。依靠良好的政策支持、雄厚的资产实力，发行人与各大银行建立了良好的合作关系，具有较强的融资能力。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题导致偿债资金不足，

发行人将有能力通过间接融资的方式筹集资金，弥补资金缺口，以确保债券持有人的利益。良好的银企关系，使发行人具备较强的财务弹性，在遇到突发性的资金周转问题时，可以得到银行等金融机构的有力支持。

4、以湖州市良好的经济发展趋势为经济基础

“十四五”期间，湖州市将忠实践行“八八战略”，坚定不移落实习近平总书记赋予湖州“照着绿水青山就是金山银山这条路走下去”“一定要把南太湖建设好”重要指示要求，扎实推进绿色赋能、创新赋能、改革赋能、开放赋能、数字赋能，高水平建设绿色智造城市、生态样板城市、滨湖旅游城市、现代智慧城市、枢纽门户城市、美丽宜居城市，加快推动高质量赶超发展，不断满足人民日益增长的美好生活需要，努力成为新时代全面展示中国特色社会主义制度优越性重要窗口的示范样本。

近年来湖州市经济实力和财政实力持续增强。2021年湖州市实现地区生产总值 3,644.87 亿元，按可比价格计算，较上年增长 9.50%。2021 年湖州市规模以上工业实现增加值 1,245.6 亿元，按可比价计算较上年增长 5.1%；固定资产投资较上年增长 13.3%。2021 年湖州市实现一般公共预算收入 413.52 亿元，其中税收收入占比为 91.79%。

湖州市城乡建设也加快推进。城乡一体化基础设施日趋完善，杭宁高铁开通运营，湖州迈入“高铁时代”，一批国省道、农村公路建成通车，港口集约化建设和航道改造工程有序推进。城乡规划建设管理水平不断提升，“智慧城市”建设有序推进。成为全国中小城市综合改革试点，织里、新市、练市列入全省小城市培育试点。湖州丝绸小镇、南浔湖笔小镇、德清地理信息小镇入选省首批特色小镇创建名单。美丽乡村建设持续走在全省前列。

随着湖州市经济总量的不断扩大，财政收入的大幅增长，经济环境的持续向好，为发行人的发展壮大创造了良好的客观经济基础，同时区域经济的快速发展也对城乡建设和规划管理提出了新的要求，发行人业务将与湖州市的产业经济发展相辅相成，公司盈利能力必将随之增强。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，经营收入稳定可靠，现金流充足，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还，最大限度保护投资者的利益。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

成立日期：2004 年 1 月 14 日

注册资本：人民币 60 亿元

住所：浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼

法定代表人：陈伟

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：实业投资，城市基础设施建设，农业开发，矿山生态开发，土地整治和社会公益设施的建设、开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司系由湖州市人民政府授权，由湖州市吴兴区财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司，是湖州市吴兴区重要的国有资产运营和基础设施投资建设主体。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产 733.07 亿元，总负债 494.11 亿元，净资产 238.96 亿元，资产负债率 67.40%。2019-2021 年度，发行人归属于母公司所有者净利润分别为 2.07 亿元、2.70 亿元和 1.62 亿元，三年平均可分配利润 2.13 亿元。

二、历史沿革

（一）设立

发行人成立于 2004 年 1 月 14 日，系由湖州市人民政府授权，由湖州市吴兴区财政局单独投资设立的国有独资有限责任公司，成立时公司名称为湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。根据湖州恒生会计师事务所验资报告湖恒验报字[2004]第 1 号，发行人成立时的注册资本为 1,500 万元整，全部以货币形式出资。成立时的股权结构如下表：

单位：万元

出资人名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区财政局	1,500.00	100.00%

合计	1,500.00	100.00%
----	----------	---------

（二）发行人设立以来历次股本的变化和验资情况

2004 年 2 月 11 日，吴兴区财政局作出批复，同意以货币形式向发行人追加投资 6,000 万元，增资后公司注册资本变更为 7,500 万元。根据湖州恒生会计师事务所验资报告湖恒验报字[2004]第 21 号，截至 2012 年 2 月 10 日，吴兴区财政局已缴纳新增注册资本 6,000 万元，全部为货币出资。此次增资后的股权结构如下表：

单位：万元

出资人名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区财政局	7,500.00	100.00%
合计	7,500.00	100.00%

2017 年 9 月 25 日，吴兴区财政局作出股东决定，同意公司名称变更为湖州吴兴城市投资发展有限公司。

2017 年 12 月 23 日，根据湖州市吴兴区国有资产管理委员会办公室文件（吴国资办[2017]345 号）精神，吴兴区财政局作出股东决定，同意将其持有的发行人 100.00% 股权无偿划转给湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心。调整后，吴兴区国资中心以货币形式出资 7,500 万元，占注册资本的 100.00%。此次调整后的股权结构如下表：

单位：万元

出资人名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心	7,500.00	100.00%
合计	7,500.00	100.00%

2018 年 1 月 2 日，吴兴区国资中心作出股东决定，同意公司名称变更为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司。

2018 年 2 月 9 日，公司作出股东决定，同意以货币形式向发行人追加投资 292,500 万元，新增注册资本于 2037 年 1 月 30 日前缴足，增资后公司注册资本变更为 300,000 万元。根据湖州恒生会计师事务所有限公司验资报告湖恒验报字[2020]第 002 号，截至 2020 年 1 月 10 日，吴兴区国资中心已分次缴纳新增注

册资本 292,500 万元，全部为货币出资。此次增资后的股权结构如下表：

单位：万元

出资人名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心	300,000.00	100.00%
合计	300,000.00	100.00%

2020 年 12 月 14 日，公司作出股东决定，同意以货币形式向发行人追加投资 300,000 万元，新增注册资本于 2037 年 1 月 30 日前缴足，增资后公司注册资本变更为 600,000 万元。根据湖州恒生会计师事务所有限公司验资报告湖恒验报字[2021]第 7 号，截至 2020 年 12 月 30 日，吴兴区国资中心已缴纳新增注册资本 300,000 万元，全部为货币出资。此次增资后的股权结构如下表：

单位：万元

出资人名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心	600,000.00	100.00%
合计	600,000.00	100.00%

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

三、股东及实际控制人情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人的控股股东为湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心，出资比例占公司注册资本的 100.00%。发行人实际控制人为湖州市吴兴区财政局。报告期内未发生变更。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围的中国境内一级子公司共有 11 家一级子公司，具体情况见下表：

序号	公司名称	成立时间	经营范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	2003-05-08	实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设，停车场经营。（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）	400,000.00	100.00

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

2	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	2012-11-16	一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；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(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：建设工程施工；旅游业务；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)。	200,000.00	100.00
3	湖州浙兴投资发展集团有限公司	2017-04-01	实业投资；基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；自有房屋出租。（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）	100,000.00	100.00
4	湖州吴兴升农投资建设有限公司	2013-09-18	新农村建设投资, 土地整治、开发、复垦, 现代农业园建设, 水利设施建设、城镇化建设, 停车场建设与管理, 苗木与建材销售。（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）	80,000.00	100.00
5	新业商业保理有限公司	2016-03-28	一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；股权投资；供应链管理；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。	5,000.00	100.00
6	湖州菰城融资租赁有限公司	2018-06-22	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询；向第三方机构转让应收账款，接受租赁保证金；兼营与主营业务相关的商业保理业务（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）	\$3,000.00	65.00
7	湖州新瑞产业发展有限公司	2019-01-16	体育文化产业投资, 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）	1,000.00	100.00
8	湖州吴兴城投资产管理集团有限公司	2018-07-04	一般项目：资产管理、投资管理、私募股权投资管理（未经金融等监管部门批准, 不得从事向公众融资	17,000.00	51.00

			存款、融资担保、代客理财等金融服务); 企业资产重组、并购咨询服务; 企业管理; 接受金融机构委托从事金融信息技术外包和金融业务流程的外包; 实业投资; 会议、会展服务; 广告设计、制作、代理、户外广告发布; 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; 房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务; 企业破产、兼并、分立、改制重组、注销的资产清算服务及咨询; 企业重组、转让、收购、兼并信息咨询。(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)(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)。		
9	湖州吴兴城投商业运营管理有限公司	2021-2-4	一般项目: 商业综合体管理服务; 企业管理; 会议及展览服务; 市场营销策划; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 广告设计、代理; 广告制作; 广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位); 柜台、摊位出租; 房地产经纪; 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)。许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工; 住宅室内装饰装修(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)。	500.00	100.00
10	湖州吴兴区科技创业投资有限公司	2015-10-19	对高新技术企业和高新技术项目的创业投资、创业投资管理、创业投资咨询; 中小创新项目的引进、创业服务、科技投资	10,000.00	100.00
11	吴兴城投(香港)有限公司	2018-6-13	-	-	100.00

1、湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司

该公司成立于 2003 年 5 月 8 日, 法定代表人为褚屹东, 公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区八里店镇路村村部(湖盐公路与外环南路口)201 办公室, 其经营范围为: 实业投资, 受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理, 区域土地开发, 新农村建设, 停车场经营。(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)

截至 2021 年 12 月 31 日, 该公司的资产总额为 393.11 亿元, 负债总额为 221.04 亿元, 所有者权益为 172.07 亿元; 2021 年度, 该公司实现营业收入 25.99 亿元, 净利润 0.98 亿元。

2、湖州吴兴新业建设投资集团有限公司

该公司成立于 2012 年 11 月 16 日，法定代表人为陈伟，公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区八里店路村村部（湖盐公路与外环南路口）202 办公室，其经营范围为：一般项目：实业投资；建筑材料销售；林业产品销售；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（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：各类工程建设活动；旅游业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 188.05 亿元，负债总额为 112.39 亿元，所有者权益为 75.66 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 16.10 亿元，净利润 0.53 亿元。

3、湖州浙兴投资发展集团有限公司

该公司成立于 2017 年 4 月 1 日，法定代表人为周磊，公司注册地址为浙江省八里店纬四路 5 幢 401 室，其经营范围为：实业投资；基础设施项目的投资、开发；土地整理开发；资产管理（未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；自有房屋出租。（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 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 57.96 亿元，负债总额为 46.96 亿元，所有者权益为 11.00 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 3.89 亿元，净利润 0.45 亿元。

4、湖州吴兴升农投资建设发展有限公司

该公司成立于 2013 年 9 月 18 日，法定代表人为赵洪峰，公司注册地址为浙江省湖州市东街 407 号 607 室，其经营范围为：新农村建设投资，土地整治、开发、复垦，现代农业园建设，水利设施建设、城镇化建设,停车场建设与管理，苗木与建材销售。（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）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 19.39 亿元，负债总额为 18.28 亿元，所有者权益为 1.11 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.02 亿元，净利润 0.06 亿元。

5、新业商业保理有限公司

该公司成立于 2016 年 3 月 28 日，法定代表人为周磊，公司注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），其经营范围为：一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；股权投资；供应链管理；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 7.66 亿元，负债总额为 7.00 亿元，所有者权益为 0.66 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.49 亿元，净利润 0.29 亿元。

6、湖州菰城融资租赁有限公司

该公司成立于 2018 年 6 月 22 日，法定代表人为金嘉杰，公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区湖州市吴兴区东吴国际广场龙鼎大厦 1803 室 A 区，其经营范围为：融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁资产;租赁财产的残值处理及维修;租赁交易咨询;向第三方机构转让应收账款,接受租赁保证金;兼营与主营业务相关的商业保理业务（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 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 0.00 亿元，负债总额为 0.00 亿元，所有者权益为 0.00 亿元；2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.00 亿元。

7、湖州新瑞产业发展有限公司

该公司成立于 2019 年 1 月 16 日，法定代表人为江晓东，公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区八里店纬四路 1 幢 501 室，其经营范围为：体育文化产业投资,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）

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 0.19 亿元，负债总额为 0.32 亿元，所有者权益为-0.13 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.11 亿元，

净利润-0.03 亿元。

8、湖州吴兴城投资产管理集团有限公司

该公司成立于 2018 年 7 月 4 日，法定代表人为朱冰，公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号湖州市东部新城总部自由港 A 幢 1303 室，其经营范围为：一般项目：资产管理、投资管理、私募股权投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业资产重组、并购咨询服务；企业管理；接受金融机构委托从事金融信息技术外包和金融业务流程的外包；实业投资；会议、会展服务；广告设计、制作、代理、户外广告发布；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；房屋买卖、租赁的居间、行纪、代理服务；企业破产、兼并、分立、改制重组、注销的资产清算服务及咨询；企业重组、转让、收购、兼并信息咨询。（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）（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 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 17.12 亿元，负债总额为 15.88 亿元，所有者权益为 1.24 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 2.71 亿元，净利润 0.41 亿元。

9、湖州吴兴城投商业运营管理有限公司

该公司成立于 2021 年 2 月 4 日，法定代表人为徐望臣，公司注册地址为浙江省湖州市吴兴区八里店镇区府路 1188 号总部自由港 A 幢 4 楼 412 室，其经营范围为：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；会议及展览服务；市场营销策划；非居住房地产租赁；住房租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；柜台、摊位出租；房地产经纪；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）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 0.02 亿元，负债总额为 0.01 亿元，所有者权益为 1.24 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.01 亿元。

10、湖州吴兴区科技创业投资有限公司

该公司成立于 2015 年 10 月 19 日，法定代表人为徐望臣，公司注册地址为湖州市吴兴区南太湖高新技术产业园区工业路 18 号 2 号楼 2 楼，其经营范围为：对高新技术企业和高新技术项目的创业投资、创业投资管理、创业投资咨询；中小创新项目的引进、创业服务、科技投资。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 13.95 亿元，负债总额为 6.24 亿元，所有者权益为 7.72 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.05 亿元。

11、吴兴城投(香港)有限公司

该公司成立于 2018 年 6 月 13 日，截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 12.58 亿元，负债总额为 12.71 亿元，所有者权益为-0.13 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.13 亿元。

(二) 发行人合营及联营企业情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合营和联营公司如下：

序号	公司名称	成立时间	业务性质	性质	持股比例 (%)
1	湖州上电科电器科学研究所有限公司	2010/5/19	技术开发、咨询	合营企业	30.77
2	湖州上电科自控装备有限公司	2016/9/8	批发业	合营企业	50.00
3	湖州吴兴兴卓投资发展有限公司	2016/7/22	租赁和商务服务业	联营企业	8.31
4	湖州市正策融资担保有限公司	2017/6/26	租赁和商务服务业	联营企业	11.76
5	湖州中环水务有限责任公司	2004/9/24	水利、环境和公共设施管理业	联营企业	18.84
6	浙江祥新科技控股集团有限公司	2019/11/26	房地产业	联营企业	30.00
7	湖州产诚实业发展有限公司	2020/4/22	批发业	联营企业	49.00
8	湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2020/5/19	租赁和商务服务业	合营企业	99.00

9	湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2020/5/27	租赁和商务服务业	合营企业	90.00
10	湖州仁祥实业有限公司	2020/3/19	租赁和商务服务业	联营企业	30.00
11	深圳市至美至爱教育管理有限公司	2019/4/9	租赁和商务服务业	联营企业	40.00
12	海南海之港投资有限公司	2021/4/2	租赁和商务服务业	合营企业	51.00
13	芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）	2021/8/13	金融业	联营企业	99.67
14	湖州申港建设投资有限公司	2017/5/2	基础设施业	联营企业	30.00
15	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	2019/10/16	房地产业	联营企业	40.00
16	湖州晖泽海邦创业投资合伙企业(有限合伙)	2016/9/6	商务服务业	联营企业	30.00
17	湖州悦城星盛商业运营管理有限公司	2021/3/17	新闻和出版业	联营企业	49.00
18	湖州海民投置业有限公司	2021/6/24	房地产业	联营企业	30.00

注 1：根据湖州吴兴兴卓投资发展有限公司的公司章程规定，董事会成员共 5 人，本公司之子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司实际派出两名董事，故湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司对湖州吴兴兴卓投资发展有限公司具有重大影响。

注 2：根据湖州市正策融资担保有限公司的公司章程规定，本公司之子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司实际委派一名董事参与湖州市正策融资担保有限公司的经营活动，故湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司对湖州市正策融资担保有限公司具有重大影响。

注 3：根据湖州中环水务有限责任公司的公司章程规定，本公司之子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司实际委派一名董事参与湖州中环水务有限责任公司的经营活动，故湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司对湖州中环水务有限责任公司具有重大影响。

注 4：根据湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）合伙协议约定，本公司子公司湖州吴兴卓融管理咨询有限公司作为合伙企业中的有限合伙人，不执行合伙企业事务，合伙人对合伙企业的有关事项作出决定，实行合伙人一人一票表决权。湖州吴兴卓融管理咨询有限公司对该企业不具有实际控制权，与其他投资方对湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）实施共同控制。

注 5：根据湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）合伙协议约定，本公司子公司湖州吴兴卓融管理咨询有限公司作为合伙企业中的有限合伙人，不执行合伙企业事务，合伙人对合伙企业的有关事项作出决定，实行合伙人一人一票表决权。湖州吴兴卓融管理咨询有限公司对该企业不具有实际控制权，与其他投资方对湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）实施共同控制。

注 6：根据海南海之港投资有限公司章程约定，股东会会议作出的决议，需经代表三分之二以上表决权的

股东通过，本公司子公司海南湖润投资有限公司持股比例为 51%，对该企业不具有实际控制权，与其他投资方对海南海之港投资有限公司实施共同控制。

注 7：根据芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）合伙协议约定，本公司子公司湖州信新企业管理有限公司作为合伙企业中的有限合伙人，不执行合伙企业事务，合伙人对合伙企业的有关事项作出决定，实行合伙人一人一票表决权。湖州信新企业管理有限公司对该企业不具有实际控制权，与其他投资方对芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）实施共同控制。

五、公司治理及组织结构

（一）公司治理

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《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”）。

1、出资人

湖州市吴兴区财政局（国资办）履行区级国有资产的监管职能，其下属的湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心受湖州市吴兴区人民政府授权，履行出资人职责。出资人依法享有以下权利：

- （1）批准公司的章程及章程修改方案；
- （2）依照法定程序任免（或建议任免）公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员，决定有关董事、监事和高级管理人员的薪酬；
- （3）建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- （4）审核公司的战略发展规划；
- （5）审核、审批公司重大事项的报告，审核公司重大投资、融资计划；
- （6）审核、审批公司财务预决算报告以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- （7）批准增减注册资本企及发行公司债券的方案；
- （8）决定与审核公司国有资产转让、决定转让全部国有资产的，或者转让部分国有资产致使国家对该企业不再具有控股地位的，报请区政府批准；
- （9）按有关规定批准不良资产处置方案；
- （10）审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案，重大事项并报区政府批准；
- （11）审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案；

(12) 审批公司《投资担保管理办法》，并监督实施；

(13) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，董事会由 4 名董事成员组成，公司董事会每届任期为 3 年，董事任期届满，经考核合格的可以连任。公司设董事长 1 人，董事 2 人，职工代表董事 1 人。董事长由区财政局（国资办）在董事会成员中指定，每届任期与董事任期相同。董事会对区财政局（国资办）负责，在法律、法规规定和区财政局（国资办）授权范围内行使以下职权：

(1) 执行区财政局（国资办）的相关规定、决定，并向其报告工作；

(2) 拟订公司章程及章程修改方案，报区财政局（国资办）批准；

(3) 制定公司发展战略规划，报区财政局（国资办）审核；

(4) 按照公司发展战略规划，制定年度投资计划，报区财政局（国资办）审核和备案；

(5) 决定公司经营方针及经营计划；

(6) 审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案，报区国资监管中心审核；

(7) 决定公司的投资、资本运营及融资方案，并报区国资监管中心备案；

(8) 依法享有对其出资企业的资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权利；

(9) 审议公司年度财务预算方案，报区财政局（国资办）审核；

(10) 审议公司年度财务决算方案，报区财政局（国资办）批准；

(11) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，并报区财政局（国资办）批准；

(12) 制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案，报区财政局（国资办）批准；

(13) 决定公司内部管理机构设置方案；

(14) 制定公司各项基本规章制度；

(15) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；

(16) 决定为子公司及区内国有公司提供担保；

(17) 法律法规规定和区财政局（国资办）授权的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 名。监事会成员除职工代表监事外由区财政局（国资办）按有关规定派出，职工代表监事根据有关规定由职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 人，副主席 1 人，由区财政局（国资办）在监事会成员中指定。本公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届 3 年。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时董事会会议；

(5) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；

(7) 法律法规和区财政局（国资办）规定的其他职权。

4、经营管理层

公司设总经理一人，总经理人选由区财政局（国资办）提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 拟订公司重大投资、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

(3) 拟订公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

(4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

(5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

(6) 制定公司具体管理制度；

(7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

(8) 聘任或解聘除应由区财政局（国资办）、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；

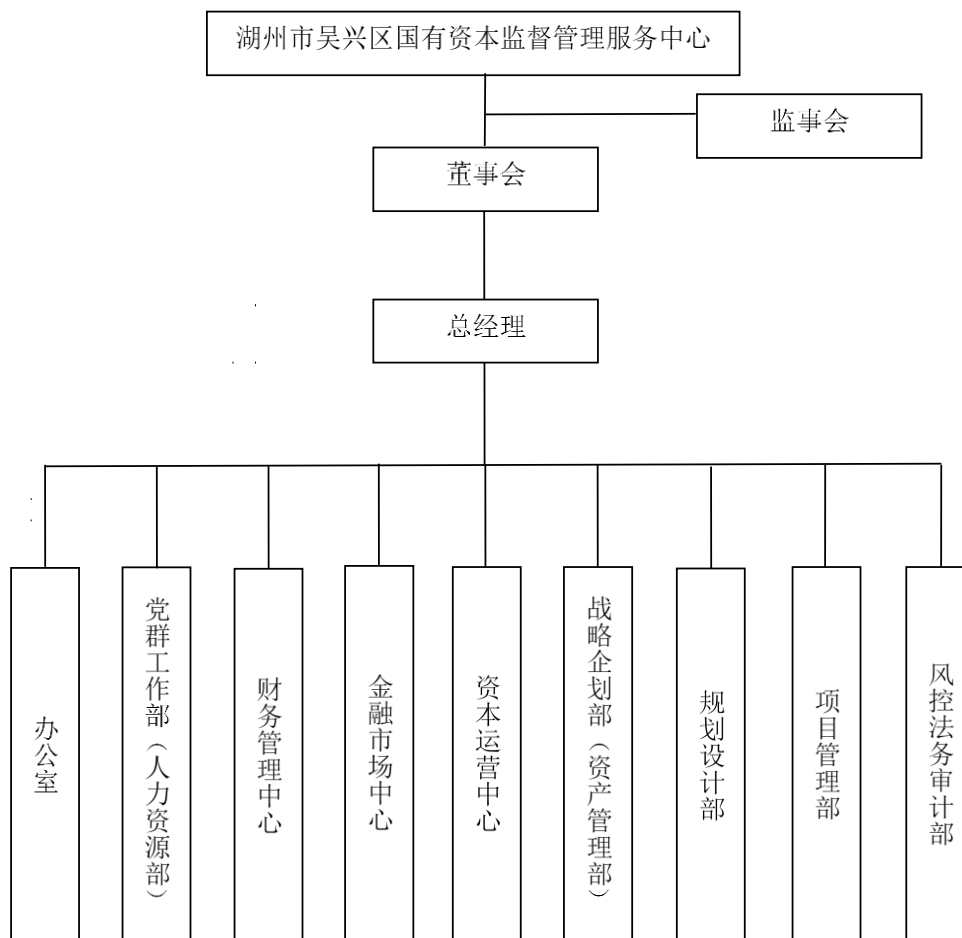
(9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

(10) 总经理列席董事会会议；

(11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

(二) 公司组织结构

发行人内设 9 个职能部门，组织结构如下图所示：



各部门职责如下：

1、办公室

办公室的主要职责是：

- (1) 负责重要工作的督查和督办；
- (2) 负责综合协调、重要文稿起草、信息化平台建设、制度建设等工作；
- (3) 负责文秘档案、文件（邮件）收发、印章管理、政务信息的收集和报送工作等日常事务；
- (4) 负责会务接待、食堂管理、车辆管理、办公用品采购等后勤管理工作；
- (5) 负责办公物资、会务用品、福利品的采购、保管和发放工作；
- (6) 负责来信、来访接待办理；
- (7) 负责转办、督查落实“12345”市长热线、“三服务”活动等工作。

2、党群工作部（人力资源部）

党群工作部（人力资源部）的主要职责是：

- (1) 负责制定人力资源发展规划，并组织实施；
- (2) 负责人才引进、人员招聘、调配、劳动关系管理；
- (3) 负责干部考察、考核、任免、职称管理、教育培训、薪酬福利、绩效考核、子公司法人治理结构建设等工作；
- (4) 负责党的基层组织、群团组织建设和日常党务工作。

3、财务管理中心

财务管理中心的主要职责是：

- (1) 负责集团年度预决算、资金使用计划的编制和实施；
- (2) 负责集团及子公司财务报表及审计等工作；
- (3) 负责集团财务管理和资金管理工作；
- (4) 建立健全集团公司财务制度并监督执行,确保资金安全；
- (5) 负责指导、监督各子公司的财务收支、会计核算等工作。

4、金融市场中心

金融市场中心的主要职责是：

- (1) 负责集团资金筹集方案的编制和实施；
- (2) 负责集团对外担保、信用评级、金融市场信息披露等工作；
- (3) 负责金融产品的设计、研发及实施；
- (4) 负责集团债务信息管理。

5、资本运营中心

资本运营中心的主要职责是：

(1) 负责集团重大投资项目的全过程管理；

(2) 负责指导金融、产业类子公司战略发展规划编制，相关业务开展，内外部合并、分立、转让、兼并、改组等事宜；

(3) 负责审查、评估金融、产业类子公司企业经营绩效，并提供指导性意见；负责研究行业发展趋势，收集金融市场、产业投资等方面信息，并形成研究报告。

6、战略企划部（资产管理部）

战略企划部（资产管理部）的主要职责是：

(1) 负责集团战略规划编制、企业文化建设、对外宣传等工作；

(2) 负责集团招商引资相关工作；

(3) 负责建立健全资产管理制度，建立集团相关资产的信息库，全面掌握集团资产动态；

(4) 负责集团资产登记、调配、运营、处置等管理工作。

7、规划设计部

规划设计部的主要职责是：

(1) 负责集团及下属公司项目规划设计工作委托实施，设计成果审查、汇报、报批等工作；

(2) 负责集团及下属公司项目技术指导、把控等工作；参与集团及下属公司项目设计变更等工作。

8、项目管理部

项目管理部的主要职责是：

(1) 负责集团及下属公司项目的工程招投标、工程造价审核、工程材料询价、工程审计、工程变更审核；负责参与工程性合同谈判过程，参与工程变更审核工作；

(2) 负责工程项目安全生产、文明施工、项目进度等监督管理工作；

(3) 负责工程建设项目相关档案资料的管理。

9、风控法务审计部

风控法务审计部的主要职责是：

(1) 负责集团公司日常法律事务处理，负责重大合同等法律文件的谈判、制定、审核修改工作以及对外诉讼、仲裁、调解事务的处理工作；

(2) 负责法律、规则、准则等相关咨询服务，为公司有关重大经营决策提供法规建议及意见；

(3) 负责构建公司法规管理体系，制定、修订相关规章制度；

(4) 负责督促督查集团经营中贯彻执行有关法律、法规的落实情况，协同相关部门进行持续监测和评估；

(5) 主动识别、评估、检测和报告合规风险；

(6) 负责组织实施公司内部审计工作。

(三) 发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有出资人完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于出资人及其他关联方。

2、资产完整

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与其出资人独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的

情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

5、机构独立

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

综上，发行人的业务、资产、人员、财务和机构均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

（四）发行人内控制度的建立及运行情况

1、内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了出资人的权利和义务、董事会、监事会及高级管理人员的权责范围和工作程序。董事会的召开以及董事会、监事会重大决策等行为合法、合规、真实、有效。公司制定的内部管理与控制制度以公司的基本管理制度为基础，涵盖了财务管理、担保管理、关联交易管理、安全生产等整个经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司在内部控制制度建立过程中，充分考虑了行业的特点，保证了内部控制制度符合公司业务管理的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。

2、内部管理制度的运行情况

（1）财务管理制度

为加强发行人的财务管理，规范财务行为，发行人依据有关法律法规和《公司章程》，制定了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司财务管理制度》。根据《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司财务管理制度》，计划财务部对财务管理工作负有组织、实施、检查的责任，承担筹集资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全；建立健全财务管理制度，认真做好财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作；财务核算的管理，提高会计资讯的及时性和准确性；监督公司财产的购建、保管和使用，配合综合部定期进行财产清查；按期编制各类会计报表和财务说明书等多项职能。同时，发行人财务管理制度针对货币资金管理、集团总部财务审批、集团下属子公司财务审批、内部牵制、年度预算、月度资金计划等多个事项作出了具体规定。

集团总部财务审批制度和集团下属子公司财务审批制度对发行人本级及子

公司的财务收支审批程序和标准进行了约定，体现了发行人的资金运营内控制度。货币资金管理制度主要对银行存款管理、库存现金管理、网上银行划款等事项进行了约定，体现了发行人的资金管理运营模式。月度资金计划制度要求各子公司于每月 25 日将下月度的月度资金计划报集团审批，在执行月度资金计划时发现计划不足（节余）的，子公司可编制调整表并报集团批准后方可操作；集团通过资金账户分类管理、资金信息平台对各子公司月度资金计划的执行情况进行监督管理，掌控整个集团资金流量。通过编制月资金预算，细化收支，量入为出、统筹安排，可以确保资金利用的合理性和计划性，避免出现资金短缺的情况，体现了发行人的短期资金调度应急预案。

（2）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，发行人制定了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司对外担保管理制度》，对担保行为进行了规范。发行人决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况，对申请担保单位的资信状况进行审查并对担保事项风险进行分析、评估，审查内容包括但不限于申请担保单位的基本资料，债权人的姓名，担保方式、期限、金额，与申请担保相关的合同等，用于反担保的固定资产的权属证明文件等资料，其他说明申请担保单位资信情况的资料。计划财务部审查后应提出担保业务评估报告并经分管领导和总经理审核同意后报公司有权机构批准。

（3）关联交易制度

关联交易方面，发行人制定了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司有限公司关联交易管理制度》。公司经营管理层、董事会和股东负责关联交易的审批。关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司计划财务部初步审核后，履行相关审批程序。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，应及时向公司计划财务部报告，重新履行审批程序。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允的原则。

（4）工程建设安全生产监督管理制度

为全面贯彻落实国家安全生产的方针政策，规范安全管理行为，防止和减少生产安全事故，发行人制定了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司工程建设安全生产监督管理制度（试行）》。工程项目建设安全生产遵照公司“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，

建立了横向到边、纵向到底的安全生产责任制度，分级明确安全生产责任。工程项目建设安全生产管理纳入公司安全生产责任制体系，公司建立以主要负责人为核心的安全生产责任制。

（5）募集资金管理与使用制度

为规范公司债券募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》，结合公司实际情况，公司制定了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司公司债券募集资金管理与使用制度》。

公司董事会负责建立健全公司募集资金存储、使用和管理的内部控制制度，在本制度中对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容作出明确规定。公司应按披露的用途使用募集资金，募集资金的使用要履行公司审批程序。公司应根据相关法律法规的规定，及时披露募集资金使用情况，履行信息披露义务。公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金获取不正当利益。

（6）信息披露制度

为规范公司的披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，加强信息披露事务管理，发行人依据国家有关法律和《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司有限公司章程》等有关规定，制订《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司有限公司债务融资工具信息披露管理办法》。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督。

发行人金融市场中心为公司信息披露事务管理部门，受信息披露负责人领导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。公司董事、监事、高级管理人员和各部门、分公司、子公司的负责人为信息披露义务人。义务人应当严格遵守国家有关法律、法规和《信息披露管理办法》的规定，切实履行信息收集、传递、编制、审核、审议和披露等相应环节职责，确保信息披露的真实、准确、完整和合规。

（五）发行人合法合规经营情况

截至本募集说明书签署日，发行人及重要子公司主要存在以下未决诉讼：

吴兴城投、南太湖建投、吴兴产投及申太建设（作为被告）与前海恒泽荣耀（深圳）基金管理有限公司（作为原告，以下简称“前海恒荣基金”，代表“金诚吴兴文商综合体发展私募基金”）存在合同纠纷。

湖州市吴兴区文体中心建设工程（以下简称“文体中心”）原项目业主为发行人子公司南太湖建投。根据项目建设实际需要，经吴兴区政府授权，发行人子公司南太湖建投通过政府公开采购程序招标文体中心社会资本方，由浙江金诚资产管理有限公司（以下简称“金诚资管”）中标。2016年4月，金诚资管与南太湖建投签订《湖州市吴兴区文商综合体PPP社会资本方采购项目投资-建设-运营PPP合同》（以下简称“《合同》”）。同月，金诚资管与发行人原子公司申太建设签订《担保协议》。

2016年7月，南太湖建设与金诚资管共同成立湖州吴兴兴卓投资发展有限公司（以下简称“兴卓公司”）作为文体中心的投资建设主体。在建设过程中，金诚资管通过设立“金诚吴兴文商综合体发展私募基金”募集了部分资金。《合同》约定：项目建成后，南太湖建设通过收购金诚资管持有的兴卓公司91.69%的股权形式回购该项目。文体中心于2018年4月竣工验收并投入使用。

2019年4月27日，金诚财富集团有限公司（以下简称“金诚集团”）及其实际控制人韦某（同为金诚资管实际控制人）因涉嫌非法集资被杭州市公安局拱墅区分局立案调查，文体中心项目相关资产被查封，“金诚吴兴文商综合体发展私募基金”纳入案件范围进行处理。2019年底文体中心进入回购期，按照前述刑事案件侦查机关——杭州市公安局拱墅区分局的要求，南太湖建投已将《合同》约定的股权回购款及股权维持费汇入公安指定的金诚财富集团清算组的账号。

根据前海恒荣基金之起诉状，2020年11月4日，经金诚吴兴文商综合体发展私募基金的基金份额持有人会议决议，“金诚吴兴文商综合体发展私募基金”的基金管理人由金诚资管变更为前海恒荣基金。前海恒荣基金代表“金诚吴兴文商综合体发展私募基金”向湖州市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令南太湖建投向其支付前述合同约定的股权回购款665,640,000元和股权维持费241,636,438元及其违约金，同时请求申太建设对上述付款义务承担无限连带保

证责任。

发行人律师认为南太湖建投已根据《合同》约定及公安机关要求履行了付款义务。文体中心涉及刑事案件，按照先刑后民的流程，南太湖建投按照公安机关办案要求执行并未违约，基金份额持有人的权益分配途径需要根据刑事案件处理结果进行明确。故本次民事诉讼案件审理，南太湖建投要求驳回原告起诉。

本案业经湖州市中级人民法院受理，并于 2022 年 2 月 24 日作出裁定，驳回前海恒荣基金的起诉。嗣后，经浙江省高级人民法院二审审理，于 2022 年 5 月 6 日裁定，驳回前海恒荣基金的上诉，维持原裁定。

除上述事项外，发行人及境内一级子公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁或行政处罚事项。

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为。

六、发行人董事、监事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、监事、高级管理人员情况如下：

职位	姓名	性别	出生年月	任职	任职期限
董事	陈伟	男	1978.01	董事长	2017.09 至今
	褚屹东	男	1981.09	副董事长、总经理	2020.10 至今
	曹建强	男	1971.04	董事	2020.10 至今
	朱冰	男	1982.01	职工董事	2021.02 至今
监事	沈琦	女	1986.09	监事会主席	2020.04 至今
	薛华	女	1971.09	监事会副主席	2020.04 至今
	刘素萍	女	1987.12	专职监事	2020.04 至今
	赵洪峰	男	1982.11	职工监事	2018.02 至今
	王艳萍	女	1971.09	职工监事	2018.02 至今
高级管理人员	褚屹东	男	1981.09	副董事长、总经理	2020.10 至今
	习小明	男	1976.10	财务负责人	2018.06 至今

（一）董事

1、陈伟，男，1978 年 1 月生，本科学历。曾任湖州市环渚乡干部、团委副书记、招商办副主任，湖州市吴兴区环渚乡党委委员，湖州市吴兴区八里店镇党委委员、党委副书记，湖州南太湖高新技术产业区管委会筹备组副组长、

湖州南太湖高新技术产业区管委会副书记、常务副主任、主任。现任公司董事长。

2、褚屹东，男，1981年9月生，本科学历。曾任湖州市吴兴区埭溪镇农业服务中心干部、副主任，湖州市吴兴区环渚乡园区办干部，湖州市吴兴区环渚乡农业服务中心副主任、主任，湖州市吴兴区环渚乡村镇办副主任，湖州南太湖高新技术产业园区管委会农业和社会发展局副局长，湖州南太湖高新技术产业园区管理委员会副主任、三级主任科员，现任公司副董事长、总经理。

3、曹建强，男，1971年4月生，本科学历。曾任中房集团湖州房地产开发公司干部，浙江省湖州市菱湖房地产开发公司干部、副总经理，中房集团湖州房地产开发公司工程部经理，浙江省湖州市吴兴区建设工程质量安全监督站副站长，湖州吴兴南太湖建设投资有限公司干部、经理助理、副总经理，浙江省湖州市吴兴区住房和城乡建设局（人防办、民防局）建设管理科科长、总工程师。现任公司董事、副总经理。

4、朱冰，男，1982年1月出生，本科学历。曾任浙江省湖州新世纪外国语学校初中科学教师，湖州吴兴区发改与经济贸易局工业经济科干部、副科长，湖州吴兴区发改和经济委员会工业经济科副科长，湖州吴兴区发改和经济委员会办公室主任、监察审计科科长，浙江省湖州市吴兴区妙西镇副镇长，湖州市吴兴区金融工作办公室党组成员、副主任，湖州吴兴区发展和改革委员会党组成员、副主任，湖州市吴兴区飞英街道主任、党组副书记，浙江晶日照明科技有限公司副总经理，浙江三科智能科技有限公司总经理。现任本公司职工董事、子公司湖州吴兴城投资产管理有限公司董事长。

（二）监事

1、沈琦，女，1986年9月出生，本科学历。曾任湖州吴兴南太湖建设投资有限公司办公室工作人员、主任助理、副主任，本公司党群工作部（人力资源部）副主任。现任本公司党群工作部（人力资源部）主任、监事会主席。

2、薛华，女，1971年9月出生，本科学历。曾任湖州百货总公司财务、湖州马渊时装有限公司财务、湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司委派会计、董事。现任本公司监事会副主席。

3、刘素萍，女，1987年12月出生，本科学历。曾任统一能源（湖州）热电有限公司财务科科员，湖州市吴兴区审计局经济责任审计科科员、副科长，

湖州市吴兴区审计局财政（行政事业）审计科科长兼法规科科长。现任吴兴区审计局财政审计科（电子数据审计科）科长，本公司专职监事。

4、赵洪峰，男，1982年11月生，本科学历。曾任职于浙江交通职业技术学院、武汉理工大学、舟山市海通水运工程治理有限公司、湖州城建技术咨询有限公司。现任公司职工监事。

5、王艳萍，女，1986年8月出生，本科学历。曾任职于浙江省淳安中学、浙江工业大学法学院、浙江银湖律师事务所。现任公司职工监事、监察法务审计部副经理。

（三）高级管理人员

1、褚屹东，总经理（具体介绍见其董事任职内容）。

2、习小明，男，1976年10月出生，本科学历。曾任中铁建十六局第三工程有限公司项目财务，浙江欧美环境工程有限公司审计经理，湖州吴兴南太湖建设投资有限公司财务经理。现任公司财务负责人。

（四）兼职情况

截至2021年12月31日，发行人董事、监事及高级管理人员在发行人合并范围之外的其他单位兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	兼职职务	是否领薪
沈琦	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	监事	否
薛华	湖州吴兴国有资产投资运营有限公司	董事长兼总经理	是
	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	监事会副主席	否
	浙江西塞山旅游投资开发有限公司	监事	否
	湖州吴兴卫生医疗发展有限公司	董事	否
	湖州市吴兴区水利投资发展有限公司	董事	否
	湖州吴兴教育发展有限责任公司	董事	否
刘素萍	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	监事	否
	湖州市吴兴区公共投资项目审计中心	吴兴区审计局财政审计科（电子数据审计科）科长	是
赵洪峰	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	董事长、总经理	否
	浙江祥新科技控股集团有限公司	董事	否

	湖州吴兴吴盛建设发展有限公司	董事	否
	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	董事	否
	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	董事	否
	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	董事	否
	湖州南太湖建设投资管理有限公司	董事	否
	湖州八里店生态农业发展有限公司	董事	否
	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	董事	否
	湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	董事	否
王艳萍	湖州吴兴兴卓投资发展有限公司	董事	否
	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	监事	否
	湖州八里店生态农业发展有限公司	监事	否
	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	监事	否
	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	监事	否
	湖州创城建设发展有限公司	监事	否
	湖州吴兴南太湖商业管理有限公司	监事	否
	金洲集团有限公司	监事	否
	湖州中环水务有限责任公司	监事	否
	湖州悦城星盛商业运营管理有限公司	监事	否
习小明	湖州吴兴国有资产投资运营有限公司	董事	否
	湖州市中小企业担保中心有限公司	董事	否
	湖州市正策融资担保有限公司	董事	否
	湖州吴兴南太湖农产品有限公司	董事	否
	湖州申港建设投资有限公司	董事	否
	湖州东部古村落建设投资有限公司	监事	否
	湖州市市场发展有限公司	监事	否
	湖州吴兴卫生医疗发展有限公司	监事	否

公司专职监事刘素萍存在政府部门任职并领取薪酬的情形，为事业编制，其在公司的任职行为均经相关部门批准，同时在发行人及其他兼职单位处兼职未领取薪酬、奖金、津贴等报酬。除以上人员外，公司董事、监事和高级管理

人员中无其他公务员任职和政府任职情况，符合《公司法》、《事业单位工作人员处分暂行规定》等相关法律法规的任职规定，也符合发行人《公司章程》规定。

七、发行人主营业务情况

公司主营业务收入主要来自于项目开发（城市基础设施建设）、土地开发整理、安置房销售、检测及测绘、贸易业务和物业开发等六大主要业务板块。2019-2021年度，发行人主营业务板块运营情况如下：

2019年度发行人主营业务情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目开发（含代建管理费）	268,274.60	235,201.24	33,073.36	12.33%
土地开发	128,436.21	75,383.90	53,052.31	41.31%
安置房项目	166,523.38	160,450.56	6,072.83	3.65%
检测及测绘业务	1,850.12	1,010.74	839.38	45.37%
贸易业务	34,420.68	34,391.18	29.51	0.09%
物业开发与经营	12,216.96	5,471.40	6,745.56	55.21%
合计	611,721.96	511,909.01	99,812.95	16.32%

2020年度发行人主营业务情况²

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目开发（含代建管理费）	315,479.93	273,592.99	41,886.95	13.28%
土地开发	212,638.48	113,529.99	99,108.48	46.61%
安置房项目	-	-	-	-
检测及测绘业务	2,323.47	960.93	1,362.54	58.64%

² 2020年12月末，根据《关于同意湖州吴兴产业投资发展集团有限公司股权划转的批复》（吴国资办[2020]24号），发行人将其持有的湖州申太建设发展有限公司100%股权无偿划转至湖州吴兴产业投资发展集团有限公司，自此丧失对申太建设的控制权。根据股权处置时点，发行人2020年度合并资产负债表已不包含申太建设相关内容，但合并利润表和合并现金流量表包含申太建设相关内容。

贸易业务	132,304.22	132,187.37	116.84	0.09%
物业开发与经营	26,852.00	21,179.41	5,672.58	21.13%
合计	689,598.09	541,450.69	148,147.39	21.48%

2021年度发行人主营业务情况

单位：万元

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
项目开发（含代建管理费）	230,091.67	200,443.73	29,647.93	12.89%
土地开发	85,323.00	31,846.70	53,476.30	62.68%
安置房项目	-	-	-	-
检测及测绘业务	1,711.86	769.52	942.34	55.05%
贸易业务	124,832.89	124,655.60	177.29	0.14%
物业开发与经营	35,278.96	23,836.62	11,442.34	32.43%
其他业务	12,614.28	10,531.35	2,082.93	16.51%
合计	489,852.66	392,083.53	97,769.13	19.96%

最近三年，公司主营业务收入分别为 611,721.96 万元、689,598.09 万元和 489,852.66 万元，其规模和构成均变化较大，主要受工程项目竣工结算以及土地出让进度影响所致。2019 年发行人新增贸易业务，至 2020 年该板块快速发展，也导致主营业务收入中贸易业务规模和占比提升，2021 年度公司其他业务中包括保理及融资租赁业务及油品及其他销售业务。最近三年，公司主营业务毛利润分别为 99,812.95 万元、148,147.39 万元和 97,769.13 万元，报告期内土地开发和项目开发业务是发行人营业毛利的主要来源。

2020 年度及 2021 年度，发行人无已完工并达到收入确认标准的安置房项目，故当年未体现保障房销售收入。检测及测绘业务整体毛利率较高，但 2019 年度该板块毛利率相对较低，主要系 2019 年测绘业务量下降、收入减少，但因提升资质级别需要增加中高级职称人员、人工成本增加所致。公司贸易业务的毛利率整体较低，报告期内该板块毛利率分别为 0.09%、0.09%和 0.14%。2020 年度，公司物业开发与经营板块毛利率较上年度下降 34.09 个百分点，主要系当期确认了 9,504.00 万砂洗城公寓销售收入，物业出售毛利率较低所致。2021

年度，公司物业开发与经营板块毛利率相比提升 11.31%，主要系 2021 年公司出售湖盛大厦物业，该物业区位较好，出售价格较高，毛利率提升。2021 年度，公司其他业务中新增保理及融资租赁业务和油品及其他销售业务。

八、发行人主营业务经营模式及发展状况

（一）项目开发业务（基础设施建设业务，含代建管理费）

报告期内，发行人基础设施建设业务主要由南太湖建投、原子公司申太建设和新业建投负责。作为湖州市吴兴区重要的政府投资和重大基础设施建设项目实施主体，发行人主要承担了区域内道路桥梁建设、旧城区改造、园林绿化建设等基础设施工程施工的重要任务。最近三年，发行人基础设施建设业务板块形成主营业务收入 268,274.60 万元、315,479.93 万元和 230,091.67 万元，形成毛利润 33,073.36 万元、41,886.95 万元和 29,647.93 万元。

发行人承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订委托代建协议，委托方委托发行人开发建设区域内基础设施施工工程项目，由发行人负责项目的策划、组织施工招标，并对工程设计、工程造价、工程进度、工程质量、施工安全等方面进行审核和监督。项目建设资金由公司自筹，其融资成本纳入资本化利息。工程项目完工达到可使用状态时，委托方将对公司完工项目进行验收，在验收合格后确认结算价款并按约支付结算资金，结算价为经双方认可的项目审计造价加成一定比例（不超过 20%）的投资收益确定。

2019-2021 年度，公司已确认收入的基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2021 年末回款情况	项目委托方	业主单位	收入确认时间
1	常溪一期公建配套工程	4,236.72	-	高新区管委会	申太建设	2019 年度
2	常溪二期公建配套工程	3,109.39	-			
3	常溪三期公建配套工程	6,192.51	-		现代农业	

4	幻淞一期公建配套工程	1,824.88	-			
5	环漾路	100,018.64	214,640.12	吴兴交旅	吴兴交旅	
6	吴兴区民防应急救援指挥中心	8,928.32				
7	经一路	10,002.29				
8	经三路	30,431.16				
9	经四路	17,402.63				
10	经五路	47,857.08				
11	八里店移沿山农村新社区	27,155.96	32,170.17			
12	经一路	7,142.47				
13	纬五路（湖东分区段）	3,527.75				
	合计	267,829.80	246,810.29			
1	南太湖大道北延	5,424.12	-	高新区管委会	申太建设	
2	纬七路	352.46	-			
3	经七路	1,690.05	-			
4	太湖幼儿园	3,069.53	-			
5	城市雕塑工程	289.98	-			
6	澄海路道路桥梁工程	2,118.32	-			
7	幻淞风情小镇建设整治工程	23,861.71	-	湖晟建设	湖晟建设	2020 年度
8	南太湖大道（318 国道--湖织大道）	42,833.78	-			
9	经六路（318 国道--纬四路）	11,844.54	-			
10	经七路（318 国道--湖织大道）	29,202.81	-			
11	纬一路（经四路--经五路）	24,576.69	-			
12	纬二路（经四路--经五路）	26,778.65	-			
13	纬三路（经五路--南太湖大道）	13,246.93	-			
14	纬五路（318 国道--南太湖大道）	67,062.06	-			

15	紫金桥农村新社区	61,301.15	-			
	合计	313,652.78	-			
1	常溪南路（纬五路—湖织大道）	19,324.85	-	湖晟建设	湖晟建设	2021 年度
2	吴兴区小城镇环境综合整治工程	106,871.74	-			
3	纬四路（经五路—南太湖大道）	14,233.68	-			
4	EBD 总部自由港基础配套设施建设工程	11,699.46	-			
5	钱山漾丝绸文化交流中心建设工程	10,492.01	-			
6	纬六路（经五路—南太湖大道）	8,753.08	-			
7	318 国道南浔至吴兴段改建及配套工程	58,716.86	-			
	合计	230,091.67	-			

截至 2021 年末，发行人主要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	吴兴中医院	68,900.00	9,655.12	-	-
2	诸葛幼儿园	4,000.00	1,700.00	-	-
3	诸子路（中兴大道-柳莺路）	1,600.00	680.00	-	-
4	吴兴区消防大队搬迁工程	14,200.00	4,900.00	-	-
5	湖师附小（幸福里校区）改扩建工程	9,990.00	4,022.37	-	-
6	湖师附小（西山漾校区）改扩建	5,900.00	873.50	-	-
7	吴兴区诸葛小学建设工程	19,000.00	10,000.00	-	-
8	吴兴区诸葛小学装修及室外配套	8,000.00		-	-
9	水城路（经四路-经五路）	970.00	128.95	-	-
10	常潞家园	35,000.00	25,752.07	-	-
11	湖杭高铁湖州东站配套工	166,400.00	6,928.48	-	-

	程				
12	湖州市八里店镇潞村村落风貌改造二期工程	25,880.00	16,815.72	-	-
13	湖山大道	92,700.00	61,853.44	-	-
	合计	452,540.00	143,309.65	-	-

截至 2021 年末，发行人主要拟建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	预计总投资额	预计开工时间	未来投资计划
1	西环三路（吴兴大道-叶堤漾路）改造提升工程	2,500.00	2022.10	根据项目施工进度逐步安排资金
2	南太湖大道（吴兴大道-湖织大道）绿化改造工程	1,800.00	2022.10	
3	中兴大道（三环东路-南太湖大道）交通优化改造工程	9,800.00	2022.6	
4	一塘十山十漾-诸墓漾公园	6,500.00	2022.10	
5	一塘十山十漾-西湖漾清淤工程	2,600.00	2022.4	
6	吴兴区西湖漾小学建设项目	45,000.00	2022.12	
7	吴兴区蜀山小学	35,000.00	2022.12	
8	永移线（湖浔公路至鱼池坝桥南侧）改造工程	6,600.00	2022.6	
9	经三路互通八里店大桥 B 匝道及小山路周边绿化工程	3,800.00	2022.10	
	合计	113,600.00		

（二）土地整理开发业务

报告期内，发行人土地整理业务主要由南太湖建投和原子公司申太建设负责。根据湖州市吴兴区人民政府办公室文件（吴政办发〔2003〕81号）和湖州市吴兴区人民政府专题会议纪要（〔2012〕41号）等文件授权，南太湖建投和申太建设分别作为吴兴区东部新区和南太湖高新区的土地综合整治开发主体。具体业务模式为：

发行人接受吴兴区人民政府/高新区管委会等委托方的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后，收入实现方式分为两种：（1）根据湖州市

吴兴区人民政府办公室抄告单（吴办〔2006〕第84号）文件精神，吴兴区财政局将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给发行人，确认为土地整理业务收入；（2）根据经双方认可的土地整理发生成本加成一定比例（不超过20%）的投资收益确认为土地开发收入。

会计处理方面，发行人根据土地开发整理业务的实际支出金额确认存货金额，并在每期末分摊资本化利息。土地完成“招、拍、挂”程序后，发行人根据上述收入实现方式确认营业收入，并结转成本，同时将应收土地结算款计入应收账款，待委托方回款后冲减应收账款。

最近三年，公司土地整理业务收入确认情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块名称	总投资额	面积	收入确认 金额	截至 2021 年末回款 情况	收入确认时间
1	ZX-04-01-03B-2 号 地块	1,254.34	21.9	1,503.94	-	2019 年度
2	HD-04-02-01G-1 号 地块	4,324.22	75.5	5,184.69	-	
3	HD-04-02-01G-2 号 地块	2,875.54	50.21	3,447.74	-	
4	HD-04-02-01G-3 号 地块	5,597.72	97.73	6,711.60	-	
5	HD-05-01-03E-1 号 地块	4,849.33	84.67	5,814.28	-	
6	BLD-01-01-1 号地 块	120.45	2.1	144.42	-	
7	ZX-04-01-02B 号地 块	5,658.12	98.79	6,784.02	-	
8	HD-04-02-07A-6 号 地块	5,826.34	101.72	6,985.71	-	
9	ZX-02-02-01B-1 号 地块	3,212.84	56.09	3,852.15	-	
10	HD-04-02-03B-2 号 地块	3,161.63	55.2	3,790.76	-	
11	HD-04-02-03B-4 号 地块	6,302.73	110.04	7,556.90	-	
12	诸墓单元 02-11A 号地块	1,224.87	14.14	76,660.00	76,660.00	
13	吴兴区诸墓单元	9,391.76	98.98			

	01-01F 号地块					
14	吴兴区诸墓单元 01-03G-02 号地块	9,075.85	102.88			
15	吴兴区乌山单元 02-03D 号地块	12,508.15	131.8			
	合计	75,383.90	1,101.75	128,436.21	76,660.00	
1	大河漾单元 ZX-02- 02-06G 号地块	2,135.13	26.84	2,549.71	-	2020 年度
2	戴东单元 ZX-01- 02-03E-1 号地块	3,978.30	50.01	4,750.79	-	
3	北溇港单元 ZX-04- 01-03D-2 号地块	2,773.12	34.86	3,311.59	-	
4	环渚单元 HD-04- 02-01G-4 号地块	4,955.97	62.3	5,918.30	-	
5	常溪单元 01-10H 号地块	4,068.99	51.15	4,859.08	-	
6	北溇港单元 ZX-04- 01-03D-3 号地块	4,156.49	52.25	4,963.58	-	
7	常溪单元 HD-05- 01-05O-6 号地块	1,194.05	15.01	1,425.90	-	
8	戴山单元 01-05D 号地块	16,587.79	208.52	19,808.72	-	
9	常溪单元 HD-05- 01-05O-5 号地块	1,890.91	23.77	2,258.07	-	
10	常溪单元 01-10H 号地块	4,068.99	51.15	4,859.08	-	
11	北溇港单元 ZX-04- 01-02C 号地块	7,398.96	93.01	8,835.65	-	
12	吴兴区八里店镇角 溪漾单元 02-02B 号地块	39,663.06	295.47	64,120.00	47,351.96	
13	吴兴区西湖漾单元 01-04H 号地块	967.91	7.21	5,438.00		
14	吴兴区诸墓单元 01-05A 号地块	19,690.32	132.48	79,540.00		
	合计	113,529.99	1,104.04	212,638.48	47,351.96	
1	吴兴区浮玉片区 FY-01-02-04E 号地 块	16,827.65	83.49	44,574.00	-	2021 年度
2	吴兴区浮玉片区 FY-01-02-02A、B 号地块	15,019.05	74.51	40,749.00	-	
		31,846.70	158.00	85,323.00	-	

截至 2021 年末，公司主要正在整理的地块情况如下：

单位：亩、万元

序号	地块单元	地块名称	预计总投资额	截至 2021 年末已投资金额	面积	开工时间	预计竣工时间
1	尹家圩单元	CL-0201-02B号地块	33,000.00	13,492.59	330	2020	2024
2		CL-0201-05B号地块	17,100.00	7,006.30	171	2020	2023
3		CL-0201-06A号地块	14,000.00	6,747.56	140	2019	2023
4		CL-0201-11B号地块	5,925.00	3,720.25	79	2019	2023
5		CL-0201-08C号地块	25,920.00	22,724.78	576	2020	2024
6	移沿山单元	CL-0402-01C号地块	5,600.00	4,233.76	56	2019	2023
7		CL-0402-01H号地块	23,900.00	23,124.97	239	2020	2024
8		CL-0402-06B号地块	8,300.00	5,845.82	83	2019	2022
9		CL-0401-03B号地块	21,300.00	13,357.27	284	2020	2023
10		CL-0402-01G号地块	3,750.00	2,740.96	50	2019	2022
11		CL-0402-02B号地块	12,000.00	6,286.50	160	2020	2023
12		CL-0402-05E号地块	15,525.00	8,442.16	207	2021	2024
13		CL-0402-03I号地块	3,000.00	1,633.80	40	2021	2023
14		CL-0401-03H号地块	12,825.00	6,993.94	171	2021	2024
		合计	202,145.00	126,350.66	2,586		

（三）安置房销售业务

发行人负责湖州市吴兴区的城区安置房和农村拆迁安置房的建设运营，项目建成后分别按照城区拆迁安置政策和农村拆迁安置政策用于安置。安置房销售业务的具体模式如下：

①发行人接受地方政府的委托，对保障房项目进行可行性研究和分析论证，并完成项目的前期审批手续；

②通过招投标方式，确定工程施工方，将项目交由具有专业资质的施工方建设实施，并聘请第三方监理机构和工程审计机构对项目进行全程跟踪；项目施工完毕后，由第三方监理机构对项目进行竣工验收；

③项目验收通过后，由项目所在地方拆迁安置办公室或其他经授权的单位（以下简称“安置方”）协助发行人进行安置房安置及销售工作，发行人根据经双方认可的项目审计造价加成一定比例的投资收益或根据实际交付给安置方的房屋面积乘以销售单价确认收入，待安置方根据安置进度完成安置户购房款归集后向发行人进行支付（如安置房销售总价超过安置户应得补偿金额，房屋补差款直接由安置户支付给发行人）。

④为提高拆迁安置效率，由作为项目建设方的发行人直接与安置户办理产权转移相关手续。

截至2021年末，公司主要在建的安置房项目情况如下：

单位：m²、万元

序号	项目名称	预计建设周期	预计总建筑面积	预计总投资	截至2021年末已投资金额
1	永福农村新社区四期	2020.03-2023.03	73,000.00	8,658.82	4,631.84
2	浮玉花园一期	2018.03-2022.09	128,440.00	63,119.00	50,366.07
	合计		201,440.00	71,777.82	54,997.91

（四）物业开发经营业务

报告期内，发行人的物业开发经营业务主要由新业建投和原子公司申太建设负责，主要为园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、建设、运营管理。其盈利模式主要为：（1）将所开发项目面向市场进行销售，取得销售收入；（2）将自持物业对外出租，取得租金收入。

截至2021年末，发行人主要物业对外出租情况如下：

项目	可供租赁面积（m ² ）	平均租金（元/m ² /年）	出租率（%）	定价方式
总部自由港	313,535.00	318.41	52.14	公开拍租
浙富·西溪堂	16,160.95	511.00	54.49	公开拍租
滨河路666号大润发	14,933.41	341.92	100.00	协议定价

截至2021年末，发行人主要在建物业情况如下：

单位：m²、万元

物业名称	预计总建筑面积	预计总投资	已投资额	预计竣工时间
东林小微企业产业园一期工程项目	65,416.00	27,380.00	13,604.46	2022.10
哈工大机器人产业园	111,623.00	69,600.00	4,795.13	2022.12
湖州市妙西镇沈家本历史文化产业园装修布展 EPC 项目	6,261.00	6,390.00	4,198.41	2022.10
合计	183,300.00	103,370.00	22,598.00	

（五）贸易业务

发行人贸易业务由子公司——盈创贸易、盈创供应链、湖州湖融供应链管理有限公司、湖州湖融供应链科技有限公司、南太湖供应链（杭州）有限公司和浙江湖融供应链管理有限公司经营，目前盈创贸易主要销售的产品为电解铜，盈创供应链主要销售的产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝，湖州湖融供应链管理有限公司、湖州湖融供应链科技有限公司、南太湖供应链（杭州）有限公司、和浙江湖融供应链管理有限公司主要销售的产品为辐射松原木和汽车。

发行人贸易业务主要销售电解铜、电解铅等金属产品，2021 年度在原有基础上扩展辐射松原木和汽车等产品。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人贸易业务板块分别形成主营业务收入 34,420.68 万元、132,304.22 万元和 124,832.89 万元，分别形成毛利润 29.51 万元、116.84 万元和 177.29 万元。

采购模式方面，公司均根据下游客户订单向上游供应商进行采购，自身不留有库存。目前公司采取银货两讫的方式进行采购，产品由供应商直接送至下游客户仓库，采购款结算主要采用现汇、承兑汇票的方式。

销售方面，目前盈创贸易采取货到付款的方式（回款周期一般在两周内）；盈创供应链采取银货两讫的方式进行销售，产品由上游供应商直接送至销售客户仓库，公司按买卖合同中约定的单价（参考大宗商品市场时价）及实际交付验收的产品数量与客户进行结算，销售款结算主要采用现汇的方式；湖州湖融供应链管理有限公司、湖州湖融供应链科技有限公司、南太湖供应链（杭州）有限公司和浙江湖融供应链管理有限公司经营采取货到付款的方式（回款周期一般在 3-6 个月）。

2021 年度，公司贸易业务主要采购情况如下：

单位：元/吨、元/立方米、元/辆、吨、立方米、辆

产品	2021 年度	
	平均采购单价（不含税）	采购量
电解铜	60,714.74	14,752.49
辐射松原木	908.97	298,220.99
汽车	121,999.51	654.00

同期，公司贸易业务主要产品平均销售单价、销售量及毛利率情况如下：

单位：元/吨、元/立方米、元/辆、吨、立方米、辆、万元

产品	2021 年度			
	平均销售单价（不含税）	销售量	销售金额	毛利率
电解铜	60,765.60	14,752.49	89,644.38	0.08%
辐射松原木	910.36	298,220.99	27,148.87	0.15%
汽车	122,930.33	654.00	8,039.64	0.76%

2021 年度，公司金属贸易业务的主要上、下游单位情况如下：

2021 年度贸易业务主要供应商

单位：万元

供应商	产品	金额	占比
湖州市交通投资集团贸易发展有限公司	电解铜	89,569.34	71.85%
杭州实大集团有限公司	辐射松原木	19,263.39	15.45%
浙江德雷格新材料科技有限公司	辐射松原木	4,903.20	3.93%
芜湖翔通汽车销售服务有限公司	汽车	3,716.57	2.98%
温州绿安新材料有限公司	辐射松原木	2,756.24	2.21%
合计		120,208.74	96.43%

2021 年度贸易业务主要客户

单位：万元

客户	产品	金额	占比
湖州久立电气材料科技发展有限公司	电解铜	89,644.38	71.81%
浙江十全进出口有限公司	辐射松原木	13,722.92	10.99%
杭州三国汽车销售服务有限公司	汽车	6,870.98	5.50%
杭州皇业进出口有限公司	辐射松原木	4,601.40	3.69%
嘉兴汉林新材料有限公司	辐射松原木	3,356.48	2.69%
合计		118,196.17	94.68%

（六）检测和测绘业务

发行人检测和测绘业务由下属子公司——东成检测和东成测绘负责。最近三年，发行人检测及测绘收入分别为 1,850.12 万元、2,323.47 万元和 1,711.86 万元。

根据东成检测与委托单位签订的检测合同，发行人作为检测单位，对被委托项目进行工程质量检测，委托单位需按照合同的支付约定支付检测费用。最终结算金额按照实际检测工作量收取，收费标准参照《湖州市政府投资房屋建筑、市政基础设施和公路工程检测收费标准》中的检测单价。

根据东成测绘与定作人签订的测绘合同，发行人作为承揽人，将按照定作人的要求提供相关测绘服务，而定作人将按照合同约定的日期和方式支付测绘工程费。最终工程费按照实际工作量乘以各项服务单价进行计算，单价参考国测财字[2002]3 号、财建[2009]17 号、浙价服[2013]86 号、浙价服[2017]102 号等文件收取。

（七）其他业务

公司其他业务收入主要包括保理及融资租赁和油品及其他销售业务。

保理及融资租赁业务主要由公司下属子公司新业商业保理及湖盛融资租赁负责。新业商业保理主要面向湖州市内优质企业提供保理融资服务，债权人将其应收账款转让给新业商业保理，新业商业保理根据项目实际情况对相应应收账款进行充分尽调、确权并对其进行评估，对评估合格的应收账款则予以受让，并根据一定的折扣比例相应支付保理融资款，同时新业商业保理保留对债权人的追索权。湖盛融资租赁主要面向湖州市内优质企业提供融资租赁服务，公司在对客户单位进行充分尽调的基础上，对符合准入要求的企业通过售后回租的模式提供融资租赁服务，根据对方提供的资产清单进行相应评估，按照一定的折扣比例支付融资租赁款。

油品及其他销售业务主要由公司下属子公司浙江浙石油综合能源销售有限公司负责。浙江浙石油综合能源销售有限公司在吴兴区内建立加油站，主要对外提供加油服务及充电桩充电服务。

九、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

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、加强区域交流与协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，我国的房地产业在过去十余年间得到了快速发展。根据国家统计局数据，全国房地产开发投资总额从 2007 年的 25,290 亿元增长至 2020 年的 141,443 亿元，复合年增长率约为 21.08%。2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，

比上年名义增长 7.0%，其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比上年回落 6.3 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比例为 73.84%。2021 年政策面总体表现为前紧后松。前三季度监管从房企融资、住房贷款、土地出让等多方发力限制房地产行业过度扩张，房企信用风险出现集中释放；9 月后，监管层密集释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期。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，我国经济增长从高速增长已转向中高速增长的“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、限贷手段逐步退出，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。

从未来房地产行业发展趋势来看，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；同时，国务院公布了《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，规划提出，要加快建设以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

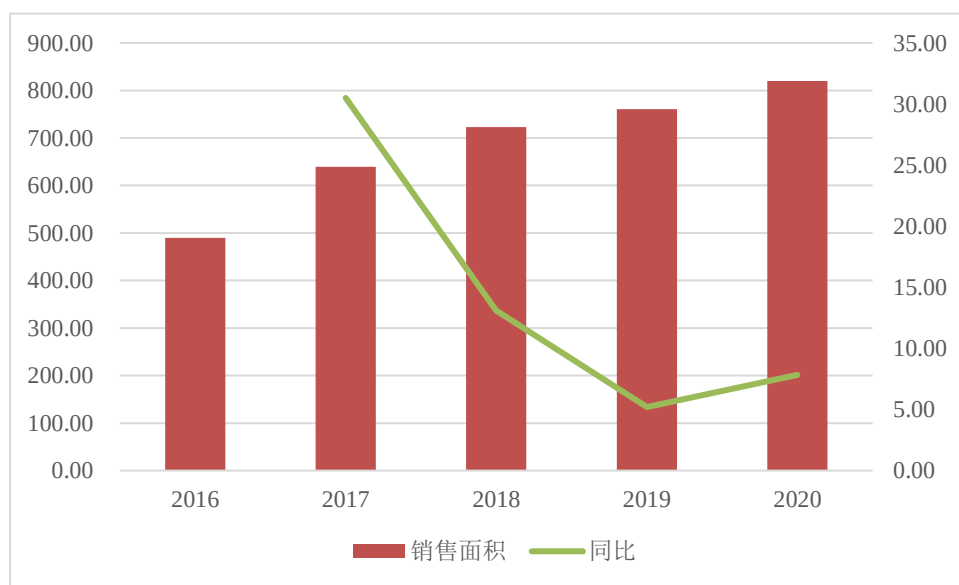
由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。

受国家房地产交易契税、营业税调减及“湖五条”房产新政等利好影响，湖州市房地产市场持续向好。2019 年，商品房销售面积累计完成 823.78 万平方米，同比增长 1.8%，高于全省平均 5.7 个百分点，增速居全省第四位，较年初的下降 14.9%，提高了 16.7 个百分点，全年实现“扭负为正”，全省其他各市中

仅有宁波、绍兴、金华实现正增长。2020 年，商品房销售面积 896.2 万平方米，同比增长 8.8%，其中住宅 820.2 万平方米，增长 7.8%；商品房销售额 1,100.1 亿元，增长 11.7%，其中住宅 1,032.3 亿元，增长 12.0%。2021 年在住房限购、限售等一系列限制性政策陆续发力后，楼市成交呈明显的放缓趋势，当年商品房销售面积 879.8 万平方米，下降 1.8%，但低于全省降幅 2.5%，其中住宅 785.0 万平方米，下降 4.3%。

湖州市商品房销售态势稳中有升，总体呈现上升趋势。湖州市虽位列三线城市，但民间资本充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。2016-2020 年度，湖州全市商品住宅销售面积为 489.80 万平方米、639.20 万平方米、723.00 万平方米、760.60 万平方米和 820.20 万平方米。2016-2020 年度，湖州市商品房全年度销售面积走势图如下：

单位：万平方米、%



随着部分一二线城市陆续出台限购限贷政策，湖州房地产市场或将迎来新的契机。随着嘉兴实施严格的限购限贷政策，湖州作为上海周边不限购不限贷的地级市，未来有望吸引更多的外地购房者，进一步刺激湖州部分本地自住型需求提前释放，湖州房地产市场“量增价稳”的行情有望延续。

（三）土地一级开发行业发展现状及行业前景

土地整治是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或

“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整治是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，紧缺的土地资源给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力地促进了土地市场繁荣发展。目前土地出让的主要方式有：对公益性用地、保障性住房、经济适用房等采取划拨的办法，只收取一部分土地出让的成本费用和转移性费用；对商业用地、商品房的用地采取招拍挂的方式。土地开发为我国经济和社会的发展起到了重要的作用。

根据国家统计局发布的《2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年度城乡区域协调发展扎实推进。年末全国常住人口城镇化率为 64.72%，比上年末提高 0.83 个百分点。城乡区域协调发展继续稳步推进，我国城市化进程继续快速发展，城市用地规模保持增加态势。虽然近几年国家持续对房地产市场进行调控，但土地整治市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速推进的生产力发展要求，可以预见未来几年土地整治将处于合理的、适度高位的发展阶段。

《湖州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，要深入实施“‘五未’土地处置+‘标准地’+全产业”改革，推进低效用地再开发，大幅提升单位建设用地产出。同时强化资源能源集约节约利用，实行集约用地制度，健全工业、服务业“亩产效益”综合评价机制、履约评价和低效用地退出机制。根据《湖州市城市总体规划（2017-2035 年）》，到 2035 年，湖州市区城乡建设用地规模约 375 平方公里，其中中心城市约 248 平方公里。根据 2020《湖州统计年鉴》，截至 2019 年末，全市建成区面积为 249 平方公里，其中市区为 125 平方公里，因此，未来湖州市的土地开发整理仍将存在着较大的发展机遇。

根据《2022 年吴兴区政府工作报告》，未来吴兴区将以全域土地综合整治为抓手，着力振兴美丽乡村，具体包括以东苕溪以东 5 万亩农业生产空间为试点，高标准启动农地规划建设，全力打造国际范、江南韵、乡愁味、时尚风、活力劲的乡村振兴样板。扎实开展全域土地综合整治与生态修复工程，推进东林镇国家级试点和高新区、道场乡等 6 个省级试点，力争完成垦造耕地 4000 亩、

复垦建设用地 1000 亩。组团式打造滨湖六村、山水妙境、寻梦菰城、丝绸之潞、梅岭漫谷 5 大新时代美丽乡村样板片区，高质量建设未来乡村，实现精品村、历史文化村串珠成链、连片成景。推进科技强农、机械强农，新增省级数字农业工厂 2 个，建成市级“未来农场”4 个。深化农村股份制改革，确保年集体经营性收入超 80 万元行政村全覆盖。启动南郊风景区整体开发。大力发展高端休闲和乡村旅游，招引高品质文旅项目 8 个以上，余不谷国际度假村等 6 个项目正式开业运营。

（四）建设工程服务行业

国家经济水平的持续、健康发展和基础设施建设进程的加速，为国内建设工程服务行业的发展不断带来新的机遇，近年来，工程测绘和检测行业已发展成为我国发展前景最好、增长速度最快的服务业之一。

2014 年 7 月，《国务院关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》把检验检测认证作为现阶段我国生产性服务业重点发展的内容之一，提出“要加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争，不断增强权威性和公信力，为提高产品质量提供有力的支持保障服务。”

2015 年 6 月，《全国基础测绘中长期规划纲要(2015—2030 年)》提出到 2020 年建立起高效协调的管理体制和运行机制，形成以基础地理信息获取，立体化、实时化、处理自动化智能化、服务网络化社会化为特征的信息化测绘体系，全面建成结构完整、功能完备的数字地理空间框架。到 2030 年，全面建成新型基础测绘体系，为经济社会发展提供多层次、全方位基础测绘服务。

目前工程检测和测绘在服务科学决策、重大工程建设、精准扶贫、不动产统一登记、新型城镇化建设等工作中的保障作用日益凸显。随着信息革命的深入，工程检测和测绘的技术手段亦有大幅度提高，先进的技术工艺不断被应用到工程服务领域，产生了新的技术标准和检测/测绘方法，提升了服务能力，扩大了服务领域，为推动产业化进程奠定了基础。

（五）贸易行业

发行人贸易业务销售对象主要为电解铜等金属产品。有色金属是国民经济发展的基础材料，航空、航天、汽车、机械制造、电力、通讯、建筑、家电等绝大部分行业都以有色金属材料为生产基础。随着现代化工、农业和科学技术

的突飞猛进，有色金属在人类发展中的地位愈来愈重要。它不仅是世界上重要的战略物资，重要的生产资料，而且也是人类生活中不可缺少的消费资料的重要材料。未来中国铜、铝、锌等有色金属市场，需求体量规模依然巨大。

近年来，国家愈发重视大宗商品贸易行业。由于我国正处于高速发展时期，对于大宗商品的需求每年都在快速增长，我国已成为多种大宗商品的世界第一大进口国。而我国定价权的缺失，使得在国际贸易中受到较大的损失。因此，在国家各项政策中，关于大宗商品的决议也不断出现。大宗商品交易所数量开始激增，交易额也连续突破历史高点。可见大宗商品贸易行业在我国国民经济中的特殊地位。

有色金属行业主要受到国家产业政策、宏观基本经济面、市场有色金属的供给和消费等因素的影响，日前行业逐渐复苏，产品价格震荡上行。在供给方面，有色金属行业由于国家产业引导、铁腕环保政策等措施的影响，产能进一步缩小，供给竞争压力减轻。在需求方面，有色金属的购买需求体量规模依然巨大，特别是我国制造业、交通设施、房屋建筑的转型升级，大规模基础设施的建设，对有色金属的需求进一步增长。因此，预计未来该板块将逐步发展成为发行人营业收入的重要来源和有益补充，但近年来国内金属贸易市场竞争加剧，行业整体毛利率较低。

2021 年，有色金属行业克服疫情反复不利影响，把握国内和国际市场复苏机遇，持续深化供给侧结构性改革，保障产业链供应链有效供给，加快推进传统产业智能化、绿色化、高端化，行业运行整体平稳。产量平稳增长。据国家统计局数据，2021 年，十种有色金属产量 6454 万吨，同比增长 5.4%，两年平均增长 5.1%。价格高位运行。据中国有色金属工业协会统计，2021 年，大宗有色金属价格持续高位运行，铜、铝、铅、锌现货均价分别为 68490 元/吨、18946 元/吨、15278 元/吨、22579 元/吨，同比上涨 40.5%、33.5%、3.4%、22.1%。进出口金额大幅增长。据海关总署数据，2021 年，铜精矿进口 2340.4 万吨，同比增长 7.6%，进口金额 567.6 亿美元，同比增长 55.6%；未锻轧铜及铜材进口 552.9 万吨，同比下降 17.2%，进口金额 524.5 亿美元，同比增长 20.5%；未锻轧铝及铝材出口 561.9 万吨，同比增长 15.7%，出口金额 194.7 亿美元，同比增长 48.7%。

十、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）行业地位

1、项目开发/土地一级开发/安置房销售/物业开发板块

目前发行人项目开发业务和土地一级开发业务主要由南太湖建投和新业建投等两家子公司负责。南太湖建投主要负责湖州市吴兴区东部新城的基础设施建设、保障房开发和土地一级开发业务，新业建投主要负责吴兴区八里店镇的基础设施建设以及公司自建自营项目开发业务。作为湖州市吴兴区内最重要的国有资产运营管理主体，发行人该在区域的业务具有一定的区域专营性和垄断性。

2、贸易板块

2018年和2019年，发行人分别新设盈创贸易和盈创供应链，两家子公司利用吴兴城投下属子公司多年从事工程建设业务形成的资源渠道和客户渠道等优势，向区域内优质上市公司和施工企业销售电解铜、电解铅等金属材料。

有色金属行业主要受到国家产业政策、宏观基本经济面、市场有色金属的供给和消费等因素的影响，日前行业逐渐复苏，产品价格震荡上行。在供给方面，有色金属行业由于国家产业引导、铁腕环保政策等措施的影响，产能进一步缩小，供给竞争压力减轻。在需求方面，有色金属的购买需求体量规模依然巨大，特别是我国制造业、交通设施、房屋建筑的转型升级，大规模基础设施的建设，对有色金属的需求进一步增长。因此，预计未来该板块将逐步发展成为发行人营业收入的重要来源和有益补充，但近年来国内金属贸易市场竞争加剧，行业整体毛利率较低。

3、检测/测绘板块

该板块由新业建投子公司——东成测绘和东成检测负责。目前工程测绘和检测在服务科学决策、重大工程建设、精准扶贫、不动产统一登记、新型城镇化建设等工作中的保障作用日益凸显，未来行业发展前景向好。

（二）竞争优势

发行人作为湖州市吴兴区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、良好的区位优势

发行人所在的湖州市位于浙江北部、太湖南岸，东临上海、南接杭州、西

近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈的腹地，水陆交通发达，拥有全国一流的铁路、公路、水运中转站：104国道、318国道、杭宁高速公路贯穿全境，宣杭铁路、新长铁路已全线贯通，申苏浙皖高速公路、申嘉湖高速公路已将吴兴区纳入以上海为中心的快速交通圈。本区域经济优势明显，商贸市场繁荣，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。

2、持续的政府支持优势

发行人是湖州市吴兴区国有资产经营管理的最重要主体，得到了实际控制人及相关各方的大力支持和持续关注，通过资产注入、政府补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展。2019年度、2020年度及2021年度，公司收到的政府补助分别为2.17亿元、0.84亿元和0.02亿元（不含财政贴息）。2020年底，公司实缴资本已由30亿元增加至60亿元。除此以外，2020年底吴兴区财政局安排27.92亿元资金用于本公司及控股子公司隐性债务化解，并同意本公司将上述款项计入“资本公积”，目前上述资金已全部到位。2021年度，根据湖州市吴兴区道场乡人民政府出具的函，本公司之子公司湖州东苕溪新农村建设投资有限公司本期收到化债资金8.82亿元，本公司按照持股比例增加资本公积（资本溢价）5.85亿元，根据湖州市吴兴区八里店镇人民政府出具的函，本公司之子公司湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司将0.30亿元化债资金增加资本公积（资本溢价），目前上述资金已全部到位。

3、较强的抗风险能力

发行人作为吴兴区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（包括安置房）、土地开发整理、物业开发、贸易、检测/测绘等众多行业，在区域内业务垄断优势明显，市场相对稳定，营业收入逐年提升。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。

4、银企合作优势

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。作为吴兴区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，较好地保障了吴兴区城市建设的资金需求。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。

十一、发行人地域经济情况

湖州市经济优势明显，商贸市场繁荣，区域经济的协同效应及便利的交通条件为湖州市经济的快速发展提供了积极的推动力。发行人所在的湖州市吴兴区是湖州市中心市辖区，地区经济保持较快增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力很强，且吴兴区区位优势明显，地处上海都市圈、杭州都市圈和环太湖经济圈交汇点“长三角之心”，目前正积极推进沪苏湖、杭湖铁路开工建设。沪苏湖铁路是连接上海虹桥站与湖州东站之间的东西向高速铁路，起于上海虹桥站，终于湖州东站，途经上海、江苏苏州、浙江湖州三大城市；2020年6月，沪苏湖高铁开工建设，其通车后，吴兴区到上海距离将缩短至30分钟，吴兴区与上海都市圈的距离将进一步缩短，2019-2021年度，吴兴区区域财政数据如下：

单位：亿元

项目	2019年	2020	2021
一般公共预算收入	45.55	51.20	63.44
其中：税收收入	40.31	48.38	60.06
政府性基金收入	40.38	73.37	81.21
上级补助收入	17.30	13.89	-
财政收入	103.23	138.46	-
一般公共预算支出	47.45	46.35	58.40
政府性基金支出	38.16	73.53	95.94
上解上级支出	30.05	30.75	-
财政支出	115.66	150.63	-

注：财政数据统计口径不含湖州经济开发区或湖州南太湖新区，数据来源于吴兴区2019年及2020年度财政决算报告、2021年度财政预算执行情况，截至本募集说明书签署日，2021年度财政决算报告尚未公示，因此上级补助收入及上解上级支出数据暂未取得。

截至本募集说明书签署日，除本期债券发行人外，吴兴区内城市基础设施建设企业主要包括湖州吴兴国有资本投资发展有限公司、湖州吴兴产业投资发展集团有限公司及湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司等。

1、湖州吴兴国有资本投资发展有限公司。吴兴国投成立于2017年9月27日，主要经营范围：吴兴区范围内国有资产经营管理。（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），下设湖州新型城市投资发展集团有限公司及湖州吴兴经开建设投资发展集团有限公司两家子公司。

截至 2021 年末，公司资产总额 5,436,445.45 万元，净资产 1,919,656.69 万元，资产负债率为 64.69%，2021 年度，公司实现营业收入 258,566.48 万元，净利润 86,531.71 万元。

截至本募集说明书签署日，吴兴国投已发行未兑付债券包括私募公司债券 53.50 亿元，企业债券 9 亿元，非公开定向债务融资工具（PPN）10 亿元，境外债共 9.35 亿元人民币及 4.51 亿美元。

截至本募集说明书签署日，吴兴国投之子公司新投集团存在已批复未发行企业债券，根据《国家发展改革委关于湖州新型城市投资发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券[2022]145 号），同意新投集团发行公司债券不超过 10.5 亿元，所筹资金 10 亿元用于织里童装产业园三期工程，0.5 亿元用于补充营运资金。

2、湖州吴兴产业投资发展集团有限公司。吴兴产投成立于 2013 年 6 月 13 日，主要经营范围为：产业投资、投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），物业管理，自有房屋租赁，产业园区的投资运营。（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）。

截至 2021 年末，公司资产总额 3,833,186.86 万元，净资产 1,459,327.49 万元，资产负债率 61.93%，2021 年度，公司实现营业收入 266,977.61 万元，净利润 10,714.84 万元。

截至本募集说明书签署日，吴兴产投已发行未兑付债券包括私募公司债券 34.70 亿元，企业债券 12.00 亿元，境外债 1.5 亿美元。

截至本募集说明书签署日，吴兴产投不存在已批复未发行企业债券。

3、湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司。吴兴交旅成立于 2015 年 3 月 3 日，主要经营范围为：一般项目：市政设施管理；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；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动；新兴能源技术研发；园区管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；酒店管理；文化场馆管理服务；石油制品销售（不含危险化学品）（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：城市公共交通；各类工程建设活动；房地产开发经营；旅游业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2021 年末，吴兴交旅总资产 1,146,459.96 万元，净资产 552,606.11 万元，资产负债率 51.80%，2021 年度，公司实现营业收入 75,505.46 万元，净利润 10,332.19 万元。

截至本募集说明书签署日，吴兴交旅尚未在公开市场上发行债券。

截至本募集说明书签署日，吴兴交旅不存在已批复未发行企业债券。

第六条 发行人财务情况

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年、2020 年以及 2021 年的财务报表进行了审计，并出具了中汇会审[2020]5723 号³、中汇会审[2021]第 3783 号及中汇会审[2022]第 3673 号标准无保留意见的审计报告。

本部分财务数据来源于发行人 2017-2019、2020 及 2021 年度经审计的财务报告⁴。投资者在阅读下文的相关财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

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存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人 2019 年-2021 年主要财务数据及主要财务指标

（一）2019-2021 年末合并资产负债表简表（完整的资产负债表见附表二）

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	6,125,966.55	5,618,131.41	5,635,349.83
非流动资产	1,204,726.15	998,005.15	511,553.31
资产总额	7,330,692.70	6,616,136.56	6,146,903.15
流动负债	1,924,210.01	1,719,449.38	1,638,242.57
非流动负债	3,016,923.71	2,770,397.61	2,303,459.92
其中：长期借款	589,979.00	818,064.75	1,274,097.73
负债总额	4,941,133.72	4,489,846.99	3,941,702.50
所有者权益合计	2,389,558.98	2,126,289.57	2,205,200.65
归属于母公司所有者权益	2,224,677.96	2,112,956.06	2,163,961.56

（二）2019-2021 年度的合并利润表简表（完整的利润表见附表三）

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------	---------

³ 中汇会审[2020]5723 号为 2017-2019 三年联审审计报告。

⁴ 本募集说明书引用的 2019 年财务数据为 2020 年经审计财务报告的期初数，与 2017-2019 年经审计财务报告的期末数的差异系 2020 年发生同一控制导致的合并范围变更，公司依据《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据所致。

营业收入	490,802.01	754,885.02	613,333.85
营业成本	392,762.41	602,818.10	513,175.71
营业利润	36,914.18	44,951.04	10,550.77
利润总额	36,129.28	50,548.77	31,102.05
净利润	18,523.40	30,093.44	22,062.18
归属于母公司所有者的净利润	16,202.25	26,990.90	20,732.59

(三) 2019-2021 年度的合并现金流量表简表（完整的现金流量表见附表四）

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	139,642.50	-730,879.81	-220,173.46
投资活动产生的现金流量净额	-937,720.66	-2,261,992.08	-888,449.29
筹资活动产生的现金流量净额	905,003.98	3,014,572.02	1,060,481.95
现金及现金等价物净增加额	105,666.82	21,806.10	-48,140.79

(四) 主要财务指标

项目	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年度	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度
流动比率（倍）	3.18	3.27	3.44
速动比率（倍）	2.17	2.01	1.52
资产负债率（%）	67.40	67.86	64.13
应收账款周转率（次/年）	0.70	1.26	1.60
存货周转率（次/年）	0.19	0.23	0.17
总资产周转率（次/年）	0.07	0.12	0.11
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.79	0.70	0.59
净资产收益率（%）	0.81	1.39	1.09

上述财务指标计算方法如下：

(1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

- (2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债;
 (3) 资产负债率 = 负债总额 / 资产总额;
 (4) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额;
 (5) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额;
 (6) 总资产周转率 = 营业收入 / 总资产平均余额;
 (7) EBITDA 利息保障倍数 = (利润总额 + 利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销) / (资本化利息 + 利息支出);
 (8) 净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益平均余额。

二、发行人近三年重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正情况

(一) 重要会计政策变更

1、2019 年度，发行人财务报表发生以下重要会计政策变更：

(1) 财务报表格式要求变化

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”）。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号，以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”）。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

发行人按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况。

(2) 财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会[2019]8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”），自 2019 年 6 月 10 日起执行。

新非货币性资产交换准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货

币性资产交换，不需要进行追溯调整。

发行人按照规定自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的非货币性资产交换采用未来适用法处理。

(3) 财政部于 2019 年 5 月 16 日发布《关于印发修订《企业会计准则第 12 号——债务重组》的通知》(财会[2019]9 号，以下简称“新债务重组准则”)，自 2019 年 6 月 17 日起施行。

债务重组准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

发行人按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的债务重组采用未来适用法处理。

2、2020 年度，发行人财务报表未发生重要会计政策变更。

3、2021 年度，发行人财务报表发生以下重要会计政策变更：

(1) 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

(2) 财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号，以下简称“新收入准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

(3) 财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 修订)》(财会[2018]35 号，以下简称“新租赁准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

(4) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称“新财务报表格式”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新财务报表格式中在新金融工具准则下“应收利息”及“应付利息”的相关规定。

（二）重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

（三）前期差错更正

报告期内，发行人无前期差错更正情况。

三、报告期内合并报表范围变化**（一）2021 年度合并报表范围变化情况**

2021 年度，发行人合并报表范围变化情况如下：

公司名称	变化	原因
湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司	增加	股权划转
湖州吴兴东成建设发展有限公司	减少	股权转让
湖州吴兴新家园建设有限公司	减少	股权转让
湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	减少	股权转让
湖州吴兴城投园林绿化工程有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴城兴实业发展有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴和新建设发展有限公司	增加	投资设立
湖州信新企业管理有限公司	增加	投资设立
上海湖融供应链管理有限公司	增加	投资设立
湖州湖融供应链科技有限公司	增加	投资设立
浙江湖融供应链管理有限公司	增加	投资设立
南太湖供应链（杭州）有限公司	增加	投资设立
湖州睿兴建设发展有限公司	增加	投资设立
湖州东新建设发展有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴城投商业运营管理有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴科技城投资建设有限公司	减少	注销解散

（二）2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度，发行人合并报表范围变化情况如下：

公司名称	变化	原因
湖州吴兴城合通能源有限公司	增加	股权划转
深圳市逸乾贸易有限责任公司	增加	股权划转
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	增加	股权划转
湖州浙兴投资发展有限公司	增加	股权划转
湖州吴兴卓融管理咨询有限公司	增加	股权划转
湖州吴兴康惠股权投资合伙企业（有限合伙）	增加	股权划转
湖州吴兴科技城投资建设有限公司	增加	股权划转
湖州吴兴吴盈建设发展有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴城投智慧停车管理有限公司	增加	投资设立
湖州新智科技有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴智创科技文化发展有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴新测建设有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴新创建设发展有限公司	增加	投资设立
海南湖润投资有限公司	增加	投资设立
湖州申太建设发展有限公司	减少	股权划转
湖州湖鸿投资发展有限公司	减少	股权划转
湖州湖滨投资发展有限公司	减少	股权划转
湖州八里店生态农业发展有限公司	减少	股权划转
湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	减少	股权划转
湖州绿建市政工程有限公司	减少	股权划转
湖州吴兴星聚科技产业发展有限公司	减少	注销解散
湖州星泽智能装备有限公司	减少	注销解散
州市星宸智能装备合伙企业（有限合伙）	减少	注销解散
浙江启赋科技有限公司	减少	注销解散

（三）2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度，发行人合并报表范围变化情况如下：

公司名称	变化	原因
------	----	----

湖州同翔金融服务外包有限公司	增加	股权划转
湖州八里店生态农业发展有限公司	增加	股权划转
湖州吴兴城投资产管理有限公司	增加	股权划转
湖州玖鼎拍卖有限公司	增加	股权划转
湖州吴兴盈创供应链管理有限责任公司	增加	投资设立
湖州湖城投物业管理有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴星聚科技产业发展有限公司	增加	投资设立
浙江湖州星泽智能装备有限公司	增加	投资设立
湖州市星辰智能装备合伙企业（有限合伙）	增加	投资设立
湖州新瑞产业发展有限公司	增加	投资设立
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	减少	股权划转
吴兴城投（上海）股权投资基金管理有限公司	减少	股权划转

四、发行人财务分析

（一）发行人财务概况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额 7,330,692.70 万元，负债总额 4,941,133.72 万元，所有者权益为 2,389,558.98 万元，资产负债率为 67.40%。2019-2021 年，公司合并报表归属于母公司股东的净利润三年平均为 21,308.58 万元，经营活动现金流入三年平均为 451,831.54 万元，期末现金及现金等价物余额三年平均为 192,984.69 万元。2021 年度，公司实现营业收入 490,802.01 万元，净利润 18,523.40 万元。

发行人近三年资产规模不断扩大，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模适中；经营状况良好，连续三年盈利，三年平均可分配利润足以支付本期债券一年利息。

（二）资产负债变动情况及结构分析

单位：人民币万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	594,629.71	8.11	374,800.52	5.66	409,882.09	6.67

交易性金融资产	13,595.44	0.19	-	-	-	-
应收票据	30,000.00	0.41	-	-	-	-
应收账款	769,332.71	10.49	625,645.62	9.46	567,359.65	9.23
预付款项	6,021.90	0.08	297.41	0.00	8,312.24	0.14
其他应收款	2,649,989.85	36.15	2,439,221.91	36.87	1,476,141.30	24.01
存货	1,956,336.45	26.69	2,166,408.90	32.74	3,142,442.30	51.12
持有待售资产			-	-	5,824.57	0.09
一年内到期的非流动资产			-	-	15,000.00	0.24
其他流动资产	106,060.50	1.45	11,757.05	0.18	10,387.68	0.17
流动资产合计	6,125,966.55	83.57	5,618,131.41	84.92	5,635,349.83	91.68
可供出售金融资产	-	-	98,717.17	1.49	102,556.85	1.67
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	343,896.78	4.69	252,251.84	3.81	45,556.72	0.74
其他权益工具投资	23,478.30	0.32	-	-	-	-
其他非流动金融资产	44,705.55	0.61	-	-	-	-
投资性房地产	453,912.43	6.19	400,685.26	6.06	206,528.55	3.36
固定资产	50,613.10	0.69	51,704.53	0.78	46,056.88	0.75
在建工程	32,514.41	0.44	2,653.89	0.04	4,586.67	0.07
无形资产	33,183.77	0.45	4,979.24	0.08	54,053.58	0.88
商誉	2,009.74	0.03	2,009.74	0.03	649.93	0.01
长期待摊费用	9,577.08	0.13	4,783.97	0.07	1,254.71	0.02
递延所得税资产	4,565.54	0.06	2,869.39	0.04	4,119.70	0.07
其他非流动资产	206,269.45	2.81	177,350.11	2.68	46,189.74	0.75
非流动资产合计	1,204,726.15	16.43	998,005.15	15.08	511,553.31	8.32
资产总计	7,330,692.70	100.00	6,616,136.56	100.00	6,146,903.15	100.00
短期借款	300,650.59	6.08	181,694.13	4.05	118,540.00	3.01
应付票据	88,371.74	1.79	21,200.00	0.47	6,365.45	0.16
应付账款	61,162.87	1.24	78,996.03	1.76	122,639.60	3.11
预收账款	450.28	0.01	16,635.28	0.37	14,673.92	0.37
合同负债	50,300.27	1.02	-	-	-	-

应付职工薪酬	758.30	0.02	587.91	0.01	427.97	0.01
应交税费	39,961.60	0.81	22,892.94	0.51	38,151.58	0.97
其他应付款	469,790.47	9.51	460,135.83	10.25	503,394.27	12.77
一年内到期的非流动负债	908,256.39	18.38	937,307.25	20.88	834,049.78	21.16
其他流动负债	4,507.50	0.09	-	-	-	-
流动负债合计	1,924,210.01	38.94	1,719,449.38	38.30	1,638,242.57	41.56
长期借款	589,979.00	11.94	818,064.75	18.22	1,274,097.73	32.32
应付债券	1,746,309.17	35.34	1,052,200.60	23.44	319,132.00	8.10
长期应付款	616,417.53	12.48	847,427.76	18.87	676,212.63	17.16
递延收益	23,144.39	0.47	18,903.10	0.42	10,600.00	0.27
递延所得税负债	41,073.62	0.83	33,801.40	0.75	23,417.56	0.59
非流动负债合计	3,016,923.71	61.06	2,770,397.61	61.70	2,303,459.92	58.44
负债合计	4,941,133.72	100.00	4,489,846.99	100.00	3,941,702.50	100.00

最近三年，发行人资产总额由 2019 年末的 6,146,903.15 万元增加到 2021 年的 7,330,692.70 万元，复合增长率 9.21%，主要系货币资金、应收账款、其他应收款、长期股权投资和投资性房地产增加所致。

1、资产分析

从资产结构看，发行人 2019-2021 年末流动资产占资产总额的比例分别为 91.68%、84.92%和 83.57%，但由于存货占总资产的比例较大，且存货以城市基础设施建设项目和土地开发成本为主，集中变现能力相对较弱，在一定程度上削弱了资产的整体流动性。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、无形资产、在建工程、固定资产和其他非流动资产等构成。

(1) 货币资金

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司货币资金余额分别为 409,882.09 万元、374,800.52 万元和 594,629.71 万元，占资产总额比例分别为 6.67%、5.66%和 8.11%。

发行人作为湖州市吴兴区内重要的投融资主体，为应对银行债务的还本付

息及项目建设资金需求，需保持一定数量的流动性资金。发行人货币资金主要为银行存款，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人货币资金中使用受限的金额为 319,063.14 万元，主要系用于质押的定期存款和保证金。

（2）应收账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应收账款账面价值分别为 567,359.65 万元、625,645.62 万元和 769,332.71 万元，分别占当年资产总额的 9.23%、9.46%和 10.49%。报告期内发行人应收账款余额逐年上升，主要系每年竣工验收达到收入确认条件的基础设施建设和土地开发结算款较多，而委托方/购买方未全部回款所致。截至 2021 年末，公司主要应收账款情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	经营性分类	期末余额	账龄	款项性质
1	湖晟建设	经营性	515,346.07	3 年以内	项目开发结算款
2	湖州市吴兴区道场乡人民政府	经营性	127,668.07	2 年以内	安置房销售款
3	湖州市吴兴区财政局	经营性	111,496.04	2 年以内	土地开发结算款
4	湖州市吴兴区科技创新中心	经营性	5,393.92	3 年以内	应收租金款
5	浙江久立电气材料有限公司	经营性	4,177.05	1 年以内	应收贸易结算款
		合计	764,081.15		

（3）其他应收款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他应收款账面金额分别为 1,476,141.30 万元、2,439,221.91 万元和 2,649,989.85 万元，分别占资产总额的 24.01%、36.87%和 31.60%。2020 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 963,080.61 万元，增幅 65.24%，主要系当年增加未收到的财政债务置换资金、与区域内其他建设企业或单位的合作开发款以及对联营合营企业的投资款项所致。2021 年末，公司其他应收款账面价值较上年末增加 210,767.94 万元，增幅 8.64%，变动较小，主要系增加股权转让款及与区域内其他企业的往来款、暂借款等所致。

截至 2021 年末，公司其他应收款账面价值为 2,649,989.85 万元，分类情况如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
应收股利	269.11	0.01	-	269.11
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	2,687,718.85	99.99	37,998.11	2,649,720.74
合计	2,687,987.96	100.00	37,998.11	2,649,989.85

截至 2021 年末，公司其他应收款前五名情况如下：

序号	单位名称	是否应 收政府 款项	账面价值 (单元：万 元)	经营性往来款金 额	非经营性往来款 金额	账龄	款项 性质
1	湖州市吴兴区 住房和城乡建设局	是	315,766.09	314,766.09	1,000.00	1-2 年 1,000.00 万元，3-4 年 92,584.30 万 元，4-5 年 68,370.68 万 元，5 年以上 153,811.12 万元	项目开 发结算 款、往 来款
2	湖州吴兴西山 漾实业发展有 限公司	否	310,461.76	133,492.92	176,968.84	1 年以内 266,307.56 万 元，1-2 年 36,154.20 万 元，2-3 年 8,000.00 万元	股权转 让款、 往来款
2	湖州吴兴祥惠 企业管理咨询 合伙企业（有 限合伙）	否	300,882.56	274,475.82	26,406.73	1 年以内 81,522.21 万 元，1-2 年 219,360.35 万元	投资 款、往 来款
3	湖州织里产业 投资运营集团 有限公司	否	280,052.07	257,653.77	22,398.30	1 年以内 2,098.02 万元， 1-2 年 260,954.05 万 元，2-3 年 17,000.00 万元	合作开 发款、 往来款
4	浙江祥新科技 控股集团有限 公司	否	204,282.87	204,282.87	-	1 年以内 34,021.10 万 元，1-2 年 170,261.77 万元	合作开 发款
	小计		1,411,445.35	1,184,671.47	226,773.87		

截至 2021 年末，公司其他应收款按照经营性、非经营性分类明细如下：

单位：万元、%

项目	款项性质	账面价值	占比
经营性	项目开发结算款、合作开发 款、投资款、股权转让款、 保证金、备用金等	1,726,235.74	65.14
非经营性	往来款	923,754.11	34.86
合计		2,649,989.85	100.00

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款金额为 923,754.11 万元，占其

他应收款总额的 34.86%，占净资产总额的 38.66%、资产总额的 12.60%，其中非经营性其他应收款前五大明细如下：

单位：万元

单位名称	账面余额	款项性质	是否为关联方	回款计划
西山漾实业	176,968.84	往来款	是	2025 年底 前
湖州老恒和酿造有限公司	131,182.73	往来款	否	根据实际 情况回款
新投集团	87,830.33	往来款	否	2024 年底 前
湖晟建设	78,833.18	往来款	是	2024 年底 前
高新区管委会	62,973.83	往来款	否	2024 年底 前
合计	537,788.93		-	

发行人通过查询“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等，未发现上述单位因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况，资信情况良好。发行人大额非经营性其他应收款对手方情况如下：

湖州吴兴西山漾实业发展有限公司，成立于 2014 年 10 月 20 日，控股股东为湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。该公司注册资本 20,000 万元，经营范围包括：普种：绿化苗木、花卉生产、批发零售（生产地点为吴兴区八里店 318 国道南侧江南物流东侧）；市政工程、园林绿化工程、房屋建筑工程的设计、施工；新农村、城乡基础设施建设；房屋拆迁服务；建材销售；水利环境整治；旅游景区开发、管理。截至 2021 年末，该公司总资产为 53.05 亿元，股东权益为 5.80 亿元；2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润-0.03 亿元。

湖州老恒和酿造有限公司，成立于 1979 年 7 月 1 日，控股股东为湖州陈氏天酿实业有限公司，湖州老恒和酿造有限公司为香港上市公司，为吴兴区域内优质企业，注册资本 1,139.39 万元，经营范围包括：许可项目：食品生产；食品经营；货物进出口(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)。截至本募集说明书签署日，公司 2021 年

度的全年业绩审核工作尚未完成，该公司尚未公告年报。

湖州新型城市投资发展集团有限公司，成立于 2002 年 4 月 9 日，控股股东为湖州吴兴国有资本投资发展有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。该公司注册资本 200,000.00 万元，经营范围包括：一般项目：城市建设资金调度管理，建设用地受让，基础设施建设，承担基础设施“四自”工程，水利工程投资，水利基础设施建设，土地开发和综合利用，房屋租赁，物业管理，标准化管理的技术服务(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 2021 年末，该公司总资产为 457.13 亿元，股东权益为 157.37 亿元；2021 年度实现营业收入 15.41 亿元，净利润 8.46 亿元。

湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司，成立于 2014 年 9 月 24 日，控股股东为湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。湖晟建设注册资本 50,000.00 万元，经营范围包括：交通建设项目开发,城市基础设施建设,城市绿化工程建设,建筑材料的销售,旅游项目开发、建设,景区景点经营管理,酒店管理,旅游信息咨询服务,初级食用农产品、工艺美术品的销售,投资管理。截至 2021 年末，该公司总资产为 140.23 亿元，股东权益为 8.97 亿元；2020 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.20 亿元。

上述非经营性其他应收款的主要包括

(1) 代垫款项，形成原因主要为基础设施建设、土地开发和保障性住房建设过程中垫付的工程款等，发行人大额非经营性其他应收款对手方主要为吴兴区其他国资公司，上述公司与发行人共同承担了吴兴区内基础设施代建业务，因业务发展需要，发行人代为支付了部分工程/购货款项。由于当前上述公司在建项目尚未完工，故未形成收入。随着在建项目的竣工结转，非经营性往来款偿还将得到保障。

(2) 往来款项，系发行人为吴兴区内最重要的国有平台，为发挥国有企业作用，促进吴兴区内企业良性发展，帮助区域内其他企业运转及发展而支出的往来款，对手方主要为吴兴区其他国资公司及湖州老恒和酿造有限公司，其中，湖州老恒和酿造有限公司为香港上市公司，亦为吴兴区内优质企业，目前经营状况正常。

发行人已对非经营性其他应收款进行了梳理，并与主要欠款方约定了还款计划，目前实际回款情况良好。因此预计不能收回的可能性较低，对发行人偿

债能力不构成重大不利影响。

发行人子公司对湖州市吴兴区住房和城乡建设局和湖州南太湖高新技术产业园区管理委员会的应收款项主要系因基础设施建设和土地开发产生，且相关子公司已被调出或从未被列入地方政府融资平台名单，不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能，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。

发行人建立了完善的内控体系，对其他应收款（包括经营性款项以及非经营性款项）均根据公司内控体系完成了相应的决策程序：用款单位提出申请说明情况，公司收到申请、协议、会议纪要或其他相关文件之后，由业务部门经办人填写支付审批单、而后经业务部门负责人、财务负责人、分管领导、总经理和董事长进行签字审批；如收到申请、协议、会议纪要或其他相关文件的为下属子公司，则由子公司业务部门经办人填写支付审批单、而后经子公司业务部门负责人、财务负责人、分管领导、主要领导（如需）进行签字审批，并提请吴兴城投相关领导审议（如需，包括吴兴城投财务负责人、分管领导、总经理和董事长），审批完成后由财务部门进行划款。

（4）存货

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司存货账面余额分别为 3,142,442.30 万元、2,166,408.90 万元和 1,956,336.45 万元，分别占资产总额的 51.12%、32.74%和 26.69%，是发行人流动资产的重要组成部分。2020 年末公司存货账面价值较上年末减少 976,033.40 万元，主要系 2020 年末原一级子公司申太建设股权划出，其资产、负债不再纳入公司 2020 年末合并资产负债表所致。2021 年末公司存货账面价值较上年末减少 210,072.45 万元，主要系部分项目完工结转确认收入所致。

截至 2021 年末，发行人存货余额主要明细如下：

类别	2021 年 12 月 31 日
----	------------------

	账面价值（万元）	占比（%）
库存商品	583.52	0.03
开发产品	377,687.38	19.31
开发成本	1,578,065.55	80.66
合计	1,956,336.45	100.00

1) 开发产品的明细如下:

单位: 万元

序号	项目名称	项目类型	总投资	施工期限	是否代建	是否签订代建协议	代建方是否为政府	账面价值	是否确认收入	截至 2021 年回款金额
1	湖州枫叶国际学校	基础设施建设	35,973.59	2016-2018	是	是	否	35,973.59	-	-
2	吴兴区文体中心工程	基础设施建设	119,716.93	2015-2017	否	/	/	32,215.45	-	-
3	八里店农民社区二期（汲道社区一期）	基础设施建设	30,105.95	2015-2019	是	是	否	30,105.95	-	-
4	经九路	基础设施建设	24,833.72	2017-2018	是	是	否	24,833.72	-	-
5	污水处理厂	基础设施建设	24,798.17	2018-2020	是	是	否	24,798.17	-	-
6	经八路	基础设施建设	10,957.42	2017-2019	是	是	否	10,957.42	-	-
7	前村社区房产	基础设施建设	10,954.88	2020-2021	是	是	否	10,954.88	-	-
8	吴兴一中改扩建工程	基础设施建设	10,319.51	2020-2021	是	是	否	10,319.51	-	-
9	滨湖大道	基础设施建设	8,614.86	2017-2019	是	是	否	8,614.86	-	-
10	吴兴区社会治理综合服务中心	基础设施建设	5,419.71	2017-2018	是	是	否	5,419.71	-	-
11	南太湖大道	基础设施建设	40,025.87	2016-2020	是	是	否	4,331.06	42,833.78	-
12	经二路	基础设施建设	3,815.24	2017-2019	是	是	否	3,815.24	-	-
13	升山大桥	基础设施建设	3,744.40	2017-2020	是	是	否	3,744.40	-	-

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

14	110kv 升前升村线 12#-20#段 拆迁工程	基础设施 建设	3,734.07	2018-2019	是	是	否	3,734.07	-	-
15	经一路	基础设施 建设	17,928.40	2016-2019	是	是	否	3,641.10	17,144.76	16,076.77
16	潘季驯纪念馆	基础设施 建设	2,289.97	2017-2018	是	是	否	2,289.97	-	-
17	纬二路	基础设施 建设	23,392.23	2018-2020	是	是	否	1,076.69	26,778.65	-
18	湖州市东部新城公寓式酒店	物业开发	9,652.89	2017-2019	否	/	/	9,652.89	-	-
19	道场乡小学开发项目	基础设施 建设	7,623.55	2017-2019	是	是	否	7,623.55	-	-
20	其他配套工程							143,585.16		
		合计	393,901.36					377,687.38	86,757.19	16,076.77

2) 开发成本包括土地开发整理、基础设施建设、保障房以及自建自营项目支出。

A.土地开发整理明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	账面价值
1	西湖漾单元 03-04B 号地块	2020	51,663.95
2	CL-04-02-01M	2020	32,444.54
3	计家湾单元 02-02B	2020	29,685.58
4	计家湾单元 02-02E	2020	28,790.18
5	西湖漾单元 02-02E 号地块	2018	24,662.23
6	角溪漾单元 02-01D 号地块	2020	23,954.17
7	CL-0402-01H 号地块	2020	23,124.97
8	CL-04-02-01I 号地块	2020	22,916.80
9	CL-0201-08C 号地块	2020	22,724.78
10	西湖漾单元 02-03G 号地块	2018	21,873.57
11	西湖漾单元 01-02H 号地块	2020	20,544.43
12	乌山单元 01-06B 号地块	2018	20,220.09
13	角溪漾单元 01-01A 号地块	2020	18,806.79
14	乌山单元 01-05A 号地块	2018	18,633.05
15	西湖漾单元 02-04C 号地块	2018	17,833.98
16	诸墓单元 02-08A 号地块	2018	16,996.70
17	诸墓单元 02-06C 号地块	2018	16,545.36
18	乌山单元 02-06E 号地块	2018	15,828.51
19	CL-04-02-01K 号地块	2020	15,503.44
20	计家湾单元 02-02F	2020	14,786.24
21	乌山单元 02-06G 号地块	2018	14,740.57
22	CL-04-02-01M 号地块	2020	14,032.78
23	CL-0201-02B 号地块	2020	13,492.59
24	CL-0401-03B 号地块	2020	13,357.27
25	CL-04-02-01L 号地块	2020	12,945.40
26	CL-0201-04A 号地块	2020	12,940.42
27	乌山单元 01-10F 号地块	2018	10,278.93
28	诸墓单元 01-05C 号地块	2018	9,690.20
29	计家湾单元 02-02D	2020	9,577.41
30	CL-04-02-01J 号地块	2020	9,575.83
31	西湖漾单元 02-02A 号地块	2018	9,073.78
32	乌山单元 02-05E 号地块	2018	9,032.58
33	嘉鸿电子地快	2016	8,751.67
34	诸墓单元 02-07B 号地块	2018	8,722.27
35	CL-0402-05E 号地块	2019	8,442.16
36	西湖漾单元 01-03A 号地块	2021	8,415.74
37	0003（湖州越康生态农业科技有限公司）	2021	7,770.14
38	乌山单元 01-07B 号地块	2018	7,413.33

39	乌山单元 02-06F 号地块	2018	7,173.16
40	CL-0201-05B 号地块	2020	7,006.30
41	CL-0401-03H 号地块	2019	6,993.94
42	诸墓单元 02-06B 号地块	2018	6,986.78
43	诸墓单元 02-09A 号地块	2018	6,751.42
44	CL-0201-06A 号地块	2019	6,747.56
45	诸墓单元 01-01B 号地块	2018	6,405.64
46	乌山单元 01-10A 号地块	2018	6,405.19
47	计家湾单元 02-02A	2021	6,363.76
48	CL-0402-02B 号地块	2020	6,286.50
49	乌山单元 01-04F 号地块	2018	6,079.38
50	乌山单元 02-05B 号地块	2018	6,046.44
51	CL-0402-06B 号地块	2021	5,845.82
52	诸墓单元 01-02D 号地块	2018	5,323.36
53	乌山单元 01-03D 号地块	2021	5,181.86
54	乌山单元 01-02H 号地块	2021	5,024.71
55	乌山单元 01-04G 号地块	2021	4,801.16
56	湖州其乐丝绸有限公司中兴大道 155 号土地及房产	2021	4,511.53
57	乌山单元 01-07H 号地块	2021	4,428.53
58	CL-0402-01C 号地块	2021	4,233.76
59	乌山单元 02-03C 号地块	2021	4,228.16
60	乌山单元 02-06A 号地块	2021	4,071.95
61	CL-0402-04R 号地块	2021	3,949.29
62	乌山单元 02-02M 号地块	2021	3,918.27
63	CL-0402-02M 号地块	2021	3,722.47
64	CL-0201-11B 号地块	2021	3,720.25
65	乌山单元 01-04C 号地块	2021	3,640.40
66	CL-0202-03F 号地块	2021	3,526.84
67	诸墓单元 01-02B 号地块	2021	3,418.83
68	CL-0402-02C 号地块	2021	3,255.84
69	西湖漾单元 02-02B 号地块	2021	3,093.03
70	乌山单元 01-01G 号地块	2021	3,071.75
71	乌山单元 01-08A 号地块	2021	3,016.99
72	乌山单元 01-08D 号地块	2021	3,015.58
73	CL-0402-01G 号地块	2021	2,740.96
74	CL-0401-02A 号地块	2021	2,449.66
75	乌山单元 01-01F 号地块	2021	2,422.50
76	乌山单元 01-07D 号地块	2021	2,369.32
77	诸墓单元 02-11D 号地块	2021	2,368.28
78	万马海振地块	2021	2,319.83
79	CL-0401-01B 号地块	2021	2,260.04
80	乌山单元 02-02F 号地块	2021	2,255.90
81	CL-0201-08B 号地块	2021	2,137.65
82	湖州飞剑杆塔制造有限公司计家湾村 318 国道北侧土地及房产	2021	2,000.00
83	乌山单元 01-04B 号地块	2021	1,983.78

84	CL-0402-02R 号地块	2021	1,689.62
85	CL-0402-05D 号地块	2021	1,678.84
86	CL-0402-03I 号地块	2021	1,633.80
87	CL-0201-05F 号地块	2021	1,328.96
88	乌山单元 01-06C 号地块	2021	1,247.28
89	CL-0402-02J 号地块	2021	1,180.96
90	乌山单元 02-05C 号地块	2021	1,170.10
91	诸墓单元 01-03F 号地块	2021	1,146.61
92	CL-0201-06I 号地块	2021	1,081.04
93	乌山单元 02-04B 号地块	2021	1,040.83
94	CL-0401-03M 号地块	2021	1,010.24
95	CL-0401-04B 号地块	2021	972.72
96	诸墓单元 02-09D 号地块	2021	852.70
97	乌山单元 01-02F 号地块	2021	648.62
98	乌山单元 01-01H 号地块	2021	642.23
99	CL-0201-07C 号地块	2021	637.68
100	乌山单元 01-02B 号地块	2021	562.41
101	CL-0401-04E 号地块	2021	546.15
102	乌山单元 01-01B 号地块	2021	542.34
103	CL-0402-02D 号地块	2021	490.21
104	诸墓单元 02-02C 号地块	2021	423.09
105	CL-0402-02H 号地块	2021	399.97
106	CL-0402-05F 号地块	2021	368.60
107	CL-0201-05E 号地块	2021	341.88
108	CL-0201-07A 号地块	2021	241.28
109	CL-0402-04I 号地块	2021	222.53
110	CL-0201-05C 号地块	2021	174.93
111	CL-0201-05D 号地块	2021	165.66
112	CL-0401-02E 号地块	2021	147.05
113	CL-0201-08D 号地块	2021	116.76
114	CL-0202-01B 号地块	2021	95.35
	合计		862,147.23

截至本募集说明书签署日，上述土地均未确认收入。

B.其他项目支出

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	预计总投资	施工期限	是否代建	是否签订代建协议	代建方是否为政府	账面价值	是否确认收入	截止 2021 年末回款金额
1	浮玉花园一期项目	安置房	63,119.00	2018-2021	否	-	-	82,766.07	-	-
2	湖州东部新城丝绸小镇配套美食城	物业开发	57,467.00	2019-2023	否	-	-	62,133.99	-	-
3	吴兴区重点交通建设项目	基础设施建设	65,000.00	2016-2023	是	是	否	50,058.24	-	-
4	湖山大道项目	基础设施建设	92,700.00	2017-2021	是	是	否	61,853.44	-	-
5	吴兴区八里店常潞家园建设工程	基础设施建设	35,000.00	2019-2021	是	是	否	25,752.07	-	-
6	八里店镇棚户区（城中村）改造项目	基础设施建设	30,000.00	2017-2023	是	是	否	24,059.70	-	-
7	东部新城“四边三化”项目	基础设施建设	18,000.00	2018-2022	是	是	否	15,170.45	-	-
8	湖州东部新城（养护、宣传、规划）	基础设施建设	16,000.00	2018-2023	是	是	否	16,399.04	-	-
9	吴兴实验幼儿园	基础设施建设	15,000.00	2017-2021	是	是	是	13,440.95	-	-
10	东林小微企业产业园一期项目	物业开发	27,380.00	2019-2021	否	-	-	13,604.46	-	-
11	外环南路	基础设施建设	10,000.00	2019-2022	是	是	否	9,151.60	-	-
12	东部新区污水处理提升改造工程	基础设施建设	10,000.00	2019-2022	是	是	否	8,692.95	-	-
13	诸墓圩区整治工程	基础设施建设	9,100.00	2018-2022	是	是	否	8,633.29	-	-
14	湖州市八里店镇潞村村落风貌改造工程 EPC 项目	基础设施建设	14,345.00	2020-2022	是	是	是	8,425.40	-	-
15	八里店南片高铁东站	基础设施建设	366,400.00	2019-2024	是	是	否	6,316.54	-	-
16	吴兴区中医院、公共卫生中心新建工程	基础设施建设	68,900.00	2020-2023	是	是	是	9,655.12	-	-
17	八里店南片小微企业产业园建	物业开发	20,786.00	2018-2021	否	-	-	9,195.42	-	-

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

	设工程									
18	小城镇整治	基础设施建设	45,600.00	2018-2023	是	是	否	7,142.42	-	-
19	吴兴区东部新城污水管网提升及维护一期工程 PPP 项目	基础设施建设	9,900.00	2018-2022	是	是	否	6,028.51	-	-
20	西山社区农贸市场	基础设施建设	6,984.34	2018-2022	是	是	否	6,525.13	-	-
21	哈工大机器人项目	物业开发	69,600.00	2018-2022	否	-	-	4,795.13	-	-
22	尹家圩农村新社区	基础设施建设	6,000.00	2018-2021	是	是	否	4,700.59	-	-
23	西山圩区整治工程	基础设施建设	4,919.17	2018-2021	是	是	否	4,864.69	-	-
24	吴兴-青川产业园项目	物业开发	7,000.00	2019-2021	否	-	-	4,843.02	-	-
25	丝绸小镇	物业开发	4,900.00	2018-2022	否	-	-	24,756.73	-	-
26	湖州市八里店镇潞村村落风貌改造二期工程	基础设施建设	20,370.00	2020-2022	是	是	是	8,390.32	-	-
27	经五路	基础设施建设	41,693.71	2019-2021	是	是	否	1,812.81	47,857.08	47,857.08
28	吴兴区八里店镇永福社区一期四标	安置房	8,700.00	2020-2023	否	-	-	4,631.84	-	-
29	吴兴区污水零直排及污水处理厂技改提升工程（一期）	基础设施建设	2,580.90	2019-2021	是	是	否	7,142.34		
30	其他				-			204,976.07		
							合计	715,918.32	47,857.08	47,857.08

3) 截至 2021 年末, 公司存货中包含的土地资产明细如下:

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元 /m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	出让	浙 (2019) 湖州市不动产权第 005588 号	湖州市吴兴区八里店镇经编路南侧, 规划河道西侧 (尹家圩单元 01-11A-07 号地块)	出让	工业用地	36,160.00	1,493.50	成本法	0.04	是	是
2	出让	浙 (2019) 湖州市 (吴兴) 不动产权第 002535 号	湖州市吴兴区妙西镇妙西村, 东侧规划有景区公共停车场, 基地往东为市区方向, 基地往西为陆羽古道方向 (妙西镇妙西村 1 号地块)	出让	文化设施用地	2,720.00	172.09	成本法	0.06	否	是
3	出让	浙 (2019) 湖州市不动产权第 0022500 号	湖州市吴兴区东林镇瑞兴路东侧, 东溪河西侧东林镇 89 号地块	出让	工业用地	56,849.00	2,258.86	成本法	0.04	是	是
4	出让	川 (2022) 青川县不动产权第 0000087 号	青川县竹园镇庄子产业园	出让	工业用地	42,948.54	429.73	成本法	0.01	否	是
5	出让	川 (2021) 青川县不动产权第 0118824 号	青川县竹园镇庄子产业园	出让	工业用地	12,035.83	106.08	成本法	0.01	否	是
6	出让	浙 (2021) 湖州市 (吴兴) 不动产权第 0088319 号	湖州市吴兴区高新区, 东临树庄路, 北邻外环北路 (环渚单元 HD-04-02-04D-1 号地块)	出让	工业用地	66,621.00	4,272.44	成本法	0.06	否	是

7	出让	浙（2020） 湖州市不动 产权第 0093919	湖州市吴 兴区东部 新城，北 临叶堤漾 路，南侧 与一幼儿 园相邻 （湖州吴 兴东部新 城叶堤漾 路公交首 末站工 程）	划拨	公共 设施 用地	5,533.00	199.42	成本 法	0.04	否	否
8	划拨	浙（2020） 湖州市不动 产权第 0097314	湖州市吴 兴区东部 新城，北 临纬一路 （叶堤漾 路），南 侧与一幼 儿园相邻	划拨	公共 设施 用地	5,017.00	240.01	成本 法	0.05	否	否
9	出让	浙（2021） 湖州市不动 产第 0169267 号	湖州市吴 兴区西湖 漾路 22 号	出让	商务 金融 用地	7,358.00	2,293.62	成本 法	0.31	否	是
10	划拨	湖土国用 （2015）第 000353 号	湖州市浅 塘港路 108 号	划拨	科教 用地	28,070.00	499.23	成本 法	0.02	否	否
11	出让	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0089648 号 ⁵	湖州市吴 兴区乌山 单元 02- 021 号地块	出让	批 发 零 售 用 地	68,026.00	17,827.65	成本 法	0.26	否	是
12	出让	湖土国用 （2012）第 002363 号 ⁶	湖州市吴 兴区道场 乡塘南片 区 1 号地 块	出让	城 镇 住 宅 用 地	39,220.00	4,791.83	成本 法	0.12	否	是
					合计	370,558.37	34,584.46				

（5）可供出售金融资产（其他权益工具投资、其他非流动金融资产）

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司可供出售金融资产分别为 102,556.85 万元、98,717.17 万元和 0.00 万元，占当年资产总额比例分别为 1.67%、1.49%和 0.00%。自 2021 年 1 月 1 日起，发行人执行新金融工具准则，

⁵ 根据湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单（吴办第 24 号），该宗土地连同地上建筑物所有权人由湖州湖鸿投资发展有限公司变更为发行人，划转时点为 2020 年 12 月 31 日。截至报告期末，不动产权证尚在办理中。

⁶ 该地块为安置房项目浮玉花园一期所在地块，为后期安置房分配办理产权证分割需要，截至报告期末，该宗土地土地证已注销。

将原计入可供出售金融资产的对外投资，计入其他权益工具投资及其他非流动金融资产科目中，截至 2021 年末，公司其他权益工具投资金额为 23,478.30 万元，占当年资产总额比例为 0.32%，其他非流动金融资产科目金额为 44,705.55 万元，占当年资产总额比例为 0.61%。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

项 目	账面余额
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	6,000.00
湖州湖皖高速公路有限公司	11,676.68
湖州金韵置业有限公司	150.00
湖州金达置业有限公司	150.00
浙江九州云信息科技有限公司	150.00
湖州杼山生态旅游发展有限公司	2,000.00
湖州吴兴农合联资产经营有限公司	75.00
湖州市市场发展有限公司	750.00
湖州织里环湖投资发展有限公司	2,501.62
湖州吴兴浙北金融中心有限公司	25.00
合 计	23,478.30

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

项 目	期末数
湖州金民产业投资合伙企业(有限合伙)	2,000.00
湖州大直产业投资合伙企业(有限合伙)	3,500.00
湖州新业哈工企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	26,396.28
浙江六客堂文化发展有限公司	900.00
浙江龙芯电驱动科技有限公司	2,000.00
湖州银江智慧产业投资合伙企业（有限合伙）	1,428.39
湖州亚商投资合伙企业（有限合伙）	5,562.74
湖州望舒丝尚创业投资合伙企业（有限合伙）	2,918.15
合 计	44,705.55

（6）长期股权投资

截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司长期股权投资分别为 45,556.72 万元、252,251.84 万元和 343,896.78 万元，占当年资产总额比例分别为 0.74%、3.81%和 4.69%。2020 年末，公司长期股权投资较上年末增加 206,695.11 万元，主要系增加了对湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限

合伙)、湖州仁祥实业有限公司、湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司等企业的投资所致。2021 年末, 公司长期股权投资较上年末增加 91,644.95 万元, 主要系增加了对湖州产诚实业发展有限公司、湖州海民投置业有限公司等公司投资所致。

截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人长期股权投资明细如下:

单位: %, 万元

被投资单位名称	持股比例	期末数
湖州上电电器科学仪器有限公司	30.77	4,567.32
湖州上电科自控装备有限公司	50.00	1,382.15
海南海之港投资有限公司	51.00	2,550.00
湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	99.00	36,728.00
湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	90.00	98,882.00
湖州吴兴兴卓投资发展有限公司	8.31	10,087.51
湖州市正策融资担保有限公司	11.76	7,042.73
湖州中环水务有限责任公司	18.84	3,593.61
湖州产诚实业发展有限公司	49.00	97,980.67
湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	40.00	10,174.45
湖州晖泽海邦创业投资合伙企业(有限合伙)	30.00	323.79
湖州悦城星盛商业运营管理有限公司	49.00	24.09
湖州海民投置业有限公司	30.00	11,770.33
湖州仁祥实业有限公司	30.00	47,061.53
湖州申港建设投资有限公司	30.00	4,352.73
芜湖湖润信兴投资合伙企业(有限合伙)	99.67	7,375.87
合 计		343,896.78

注 1: 根据湖州吴兴兴卓投资发展有限公司的公司章程规定, 董事会成员共 5 人, 本公司之子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司实际派出两名董事, 故湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司对湖州吴兴兴卓投资发展有限公司具有重大影响。

注 2: 根据湖州市正策融资担保有限公司的公司章程规定, 本公司之子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司实际委派一名董事参与湖州市正策融资担保有限公司的经营活动, 故湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司对湖州市正策融资担保有限公司具有重大影响。

注 3: 根据湖州中环水务有限责任公司的公司章程规定, 本公司之子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司实际委派一名董事参与湖州中环水务有限责任公司的经营活动, 故湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司对湖州中环水务有限责任公司具有重大影响。

注 4: 根据湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议约定, 本公司子公司湖州吴兴卓融管理咨询有限公司作为合伙企业中的有限合伙人, 不执行合伙企业事务, 合伙人对合伙企业的有关事项作出决定, 实行合伙人一人一票表决权。湖州吴兴卓融管理咨询有限公司对该企业不具有实际控制权, 与其他投资方对湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)实施共同控制。

注 5: 根据湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)合伙协议约定, 本公司子公司湖州吴兴卓融管理咨询有限公司作为合伙企业中的有限合伙人, 不执行合伙企业事务, 合伙人对合伙企业的有关事项

项作出决定，实行合伙人一人一票表决权。湖州吴兴卓融管理咨询有限公司对该企业不具有实际控制权，与其他投资方对湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）实施共同控制。

注 6：根据海南海之港投资有限公司章程约定，股东会会议作出的决议，需经代表三分之二以上表决权的股东通过，本公司子公司海南湖润投资有限公司持股比例为 51%，对该企业不具有实际控制权，与其他投资方对海南海之港投资有限公司实施共同控制。

注 7：根据芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）合伙协议约定，本公司子公司湖州信新企业管理有限公司作为合伙企业中的有限合伙人，不执行合伙企业事务，合伙人对合伙企业的有关事项作出决定，实行合伙人一人一票表决权。湖州信新企业管理有限公司对该企业不具有实际控制权，与其他投资方对芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）实施共同控制。

（7）投资性房地产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人投资性房地产分别为 206,528.55 万元、400,685.26 万元和 453,912.43 万元，占当年资产总额比例分别为 3.36%、6.06%和 6.19%，均用于出租。2020 年 12 月末，公司投资性房地产较上年末增加 194,156.71 万元，增幅 94.01%，主要系本期余杭区仓前街道西溪堂商务中心由固定资产转入、购入湖州市滨湖路房产、湖州市湖盛大厦房产以及无偿划入科创园厂房资产、湖州总部自由港写字楼 A 幢所致。2021 年 12 月末，公司投资性房地产较上年末增加 53,227.17 万元，增幅 13.28%，主要系购入湖州总部自由港写字楼 C 幢华祥国际大厦所致。

发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，由具有专业资质的评估公司对投资性房地产进行评估，以确定公允价值。湖州中瑞房地产估价事务所（特殊普通合伙）、浙江众诚房地产评估事务所有限公司、杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司湖州分公司分别对本公司 2021 年末投资性房地产进行评估并出具了湖瑞房估（2022）第 025-040 号、浙众诚所评（2022）湖字第 004 号、浙众诚所评（2022）湖字第 005 号及杭中立（2022）湖房（估）字第 024 号等评估报告。

截至 2021 年末，公司投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否出租	单价	抵押情况
----	-----	----	------	----	------	------	------	----	------

湖州总部自由港写字楼E幢圣泉大厦	浙 (2018) 湖州市不动产权第0048223号	湖州市吴兴区东城大厦	商务金融用地/商业	土地使用权面积 9,617.00 m ² , 房屋建筑面积 34,490.22 m ² , 地下室建筑面积 4,002.79 m ² , 车库建筑面积 2,674.01 m ²	29,326.10	评估法	是	0.85	是
湖州总部自由港写字楼H幢天成国际	浙 (2017) 湖州市不动产权第0100976号等20层房产权证, 浙 (2017) 湖州市不动产权第0105853号等85个车位产权证	湖州市吴兴区天成国际1-20层	商务金融用地/商业	土地使用权面积 9,457.81 m ² , 房屋建筑面积 34,122.46 m ² , 车库建筑面积 1,081.2 m ²	29,999.76	评估法	是	0.88	是
湖州总部自由港写字楼G幢东吴开元商务楼	浙 (2017) 湖州市不动产权第0044317号	湖州吴兴区东吴开元商务楼1-25层	商务金融用地/商业	土地使用权面积 10,016.00 m ² , 房屋建筑面积 40,383.86 m ² , 车位建筑面积 2,111.52 平方米 (车位无证)	34,302.82	评估法	是	0.85	是
湖州总部自由港写字楼D幢中屹大厦	浙 (2017) 湖州市不动产权第0042929号、浙 (2017) 湖州市不动产权第0038167号、浙 (2017) 湖州市不动产权第0040485号等20本产权证, 浙 (2017) 湖州市不动产权第0037965号等65个车位产权证	湖州市吴兴区中屹大厦1-20层	商务金融用地/商业	土地使用权面积 9,818.84 m ² , 房屋建筑面积 32,141.21 m ² , 车位建筑面积 826.80 平方米	26,452.61	评估法	是	0.82	是

湖州总部自由港写字楼 F 幢盈创大厦	浙 (2017) 湖州市不动产权第 0036879 号, 浙 (2017) 湖州市不动产权第 0038778 号等 122 个车位产权证	湖州市吴兴区盈创大厦 1-26 层	商务金融用地/商业	土地使用权面积 10,016.00 m ² , 房屋建筑面积 42,521.90 m ² , 车位建筑面积 1,551.84 m ²	35,708.11	评估法	是	0.84	是
湖州总部自由港写字楼 B 幢银晨国际	浙 (2017) 湖州市不动产权第 0067478 号, 浙 (2017) 湖州市不动产权第 0069178 号等 130 个车位产权证	湖州市吴兴区银晨国际 1-26 层	商务金融用地/商业	土地使用权面积 11,055.00 m ² , 房屋建筑面积 47,094.69 m ² , 车位建筑面积 1,653.6 m ²	37,052.61	评估法	是	0.79	是
湖州总部自由港写字楼 A 幢全景大厦	浙 (2020) 湖州市不动产权第 0164982 号等	湖州市吴兴区全景大厦 1-23 层	商务金融用地/商业	土地使用权面积 9,601.55 m ² , 商业建筑面积 28802.54 m ² , 地下车位建筑面积共 1,106.64 m ² , 非机动车位建筑面积共计 2,164.29 m ²	28,788.86	评估法	是	1.00	是
湖州总部自由港写字楼 C 幢华祥国际大厦	浙 (2021) 湖州市不动产权第 0052938 号等	湖州市吴兴区华祥国际大厦 1-26 层	商务金融用地/商业	土地使用权面积 9,914.74 m ² , 商业建筑面积 46,993.33 m ²	35,176.36	评估法	是	0.75	是
湖州市现代广场	浙 (2019) 湖州市不动产权第 0072569 号等 4 本产权证	湖州市现代广场 1 幢 B 幢北宁长巷	批发零售用地/商业	房产建筑面积 1,257.07 m ²	1,731.39	评估法	是	1.38	是
东方花园	浙 (2018) 湖州市不动产权第 0076444 号等 54 本产	湖州市吴兴区东方花园 11 幢	批发零售用地/商业	房产建筑面积 6,955.72 m ² , 车位建筑面积 224.4 m ²	7,800.37	评估法	是	1.12	是

	权证, 浙 (2021) 湖州市不动产权第 0106883 号 等 18 个车 位产权证								
东街 387 号 等	浙 (2020) 湖州市不动产权第 0006884 号	湖州市 东街 387、 389、 391、 393、 395、 397、 399、 401、 403 号	商务 金融 用地/ 办公	土地使用权面积 592.00 m ² /房屋建筑 面积 1,552.18 m ²	1,545.57	评估法	是	1.00	是
东街迎 春弄	浙 (2020) 湖州市不动产权第 0006738 号	湖州市 东街迎 春弄 2 幢 106- 109 室	城镇 住宅 用地/ 其他	土地使用权面积 55.70 m ² /房屋建筑面 积 314.08 m ²	332.27	评估法	是	1.06	是
余杭区 仓前街 道西溪 堂商务 中心	浙 (2022) 杭州市不动产权第 2006047 号 等 40 本产 权证	杭州市 余杭区 仓前街 道西溪 堂商务 中心 3、4、6 幢	商服 用地/ 非住 宅	土地使用权面积 1828.60 m ² /房屋建筑 面积 16160.95 m ²	39,310.94	评估法	是	2.43	是
凤凰大 润发超 市	浙 (2021) 湖州市不动产权第 0097161 号	湖州市 滨河路 666 号 CX1- 1、 CX1- 2、 F1001 号营业 房	批发 零售 用地/ 商业	土地使用权面积 9449.86 m ² /房屋建筑 面积 14933.41 m ²	22,053.25	评估法	是	1.48	是
祥和花 园	浙 (2021) 湖州市不动产权第 0096990 号	湖州市 祥和花 园西区 31 幢高 富路 293 号	批发 零售 用地/ 商业	土地使用权面积 157.66 m ² /房屋建筑 面积 321.60 m ²	545.87	评估法	是	1.70	是
吴兴区 八里店 镇南塘 漾路 1239 号 八里店	浙 (2019) 湖州市不动产权第 0058672 号	吴兴区 八里店 镇南塘 漾路 1239 号	工业 用地	土地使用权面积 144955 m ² , 房屋建 筑面积 201120.3 m ²	86,887.98	评估法	是	0.43	是

厂房									
湖州市湖盛大厦	浙 (2021) 湖州市不动产权第 0145140 号等	湖州市湖盛大厦	商务金融用地/ 商业	房屋建筑面积 20507.65, 车位 144 个	29,834.16	评估法	是	1.45	是
假日风情街 9 幢	浙 (2021) 湖州市不动产权第 0170484-86 号	假日风情街 9 幢 351、357、155、159 号	住宿餐饮用地/ 商业	土地使用权面积 4132.04 m ² , 房屋建筑面积 2833.15 m ²	2,473.31	评估法	是	0.87	是
杭州市泛海国际中心 1 幢	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0226452-54 号	杭州市泛海国际中心 1 幢 601-604 室	综合用地/ 非住宅	土地使用权面积 53.90 m ² , 房屋建筑面积 1487.39 m ²	4,590.08	评估法	是	3.09	是
				合计	453,912.43				

(8) 无形资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司无形资产余额分别为 54,053.58 万元、4,979.24 万元和 33,183.77 万元，占当年资产总额的比例分别为 0.88%、0.08%和 0.45%。2020 年末公司无形资产较上年减少 49,074.34 万元，变动较大，主要系当年处置湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司导致采矿权减少所致。2021 年末，公司无形资产较上年末增加 28,204.52 万元，系 2021 年度吴兴浙石油综合能源销售有限公司纳入公司合并范围，该公司于购买日无形资产账面价值达 31,361.72 万元，合并该公司使发行人无形资产增加。

截至 2021 年末，公司无形资产明细如下：

单位：万元、%

项目	期末账面价值	占比
土地使用权	32,799.74	98.84
软件	384.03	1.16
合计	33,183.77	100.00

其中，土地使用权明细：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003557号	湖州市八里店纬四路1幢	出让	工业用地	7,714.83	1,300.66	评估法	0.05	否	否
2	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003550号	湖州市八里店纬四路3幢	出让	工业用地	6,433.88		评估法		否	否
3	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003560号	湖州市八里店纬四路4幢	出让	工业用地	6,456.41		评估法		否	否
4	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003549号	湖州市八里店纬四路5幢	出让	工业用地	4,118.67		评估法		否	否
5	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003556号	湖州市八里店纬四路6幢	出让	工业用地	3,339.71		评估法		否	否
6	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003555号	湖州市八里店纬四路7幢	出让	工业用地	3,339.71		评估法		否	否
7	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003554号	湖州市八里店纬四路8幢	出让	工业用地	3,339.71		评估法		否	否
8	注入	浙(2022)湖州市不动产权第0003552号	湖州市八里店纬四路9幢	出让	工业用地	3,339.71		评估法		否	否

9	出让	浙（2020） 湖州市（吴 兴）不动产权第 0158365 号	湖州市吴 兴区八里 店镇中兴 大道 3889 号	出让	批发零售用地	4,832.00	7,792.45	成本法	1.66	否	是
10	出让	浙（2020） 湖州市（吴 兴）不动产权第 0158366 号	湖州市吴 兴区八里 店镇南太湖大道 5788 号	出让	批发零售用地	3,935.00	5,085.54	成本法	1.33	否	是
11	出让	浙（2020） 湖州市（吴 兴）不动产权第 0158440 号	湖州市吴 兴区织里 镇鹏飞路 1368 号	出让	批发零售用地	4,336.00	9,351.96	成本法	2.22	否	是
12	出让	浙（2020） 湖州市不动 产权第 0158446 号	湖州市吴 兴区八里 店镇草荡 漾路 3399 号	出让	批发零售用地	4,807.00	9,269.13	成本法	1.98	否	是
合计						32,799.74					

（9）固定资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人固定资产账面价值分别为 46,056.88 万元、51,704.53 万元和 50,613.10 万元，占当年资产总额比例分别为 0.75%、0.78%和 0.69%。

截至 2021 年末，公司固定资产结构情况如下：

单位：万元，%

项目	账面价值	占固定资产的比例
房屋及建筑物	49,148.95	97.11
机器设备	682.98	1.35

项目	账面价值	占固定资产的比例
运输工具	335.82	0.66
电子及其他设备	445.35	0.88
合计	50,613.10	100.00

截至 2021 年末，发行人固定资产-房屋建筑物明细如下：

单位：万元，m²

序号	所有权证 编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	抵押情况
1	湖州市 110248209 号	金冶香榭里 1 号楼 1806 室	住宅	89.29	43.29	否
2	湖州市 110248234 号	金冶香榭里 1 号楼 2406 室	住宅	89.29	43.89	否
3	湖州市 110248225 号	金冶香榭里 1 号楼 2407 室	住宅	89.29	43.89	否
4	湖州市 110248219 号	金冶香榭里 1 号楼 2403 室	住宅	89.29	43.94	否
5	湖州市 110248215 号	金冶香榭里 1 号楼 2806 室	住宅	93.23	45.82	否
6	湖州市 110248211 号	金冶香榭里 1 号楼 2807 室	住宅	93.23	45.82	否
7	湖州市 110248214 号	金冶香榭里 1 号楼 2803 室	住宅	93.23	45.88	否
8	湖州市 110248216 号	金冶香榭里 1 号楼 2802 室	住宅	93.23	46.29	否
9	湖州市 110250937 号	宏门豪庭 1 幢	住宅	576.07	511.39	否
10	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003557 号	八里店纬四路 1 幢	工业	11,461.00	4,645.94	否
11	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003550 号	八里店纬四路 3 幢	工业	9,558.73		
12	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003560 号	八里店纬四路 4 幢	工业	9,552.35		
13	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003549 号	八里店纬四路 5 幢	工业	6,119.05		
14	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003556 号	八里店纬四路 6 幢	工业	4,961.76		

15	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003555 号	八里店纬四路 7 幢	工业	4,961.76		
16	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003554 号	八里店纬四路 8 幢	工业	4,961.76		
17	浙（2022） 湖州市不动 产权第 0003552 号	八里店纬四路 9 幢	工业	4,961.76		
18	浙（2021） 湖州市不动 产权第 0097122 号	湖州市东门二里桥东湖街 1 号一层	商业	443.28	1,094.56	是
		湖州市东门二里桥东湖街 1 号二层	住宅	426.59	418.53	
		湖州市东门二里桥东湖街 1 号三层	住宅	407.27	420.19	
		湖州市东门二里桥东湖街 1 号四层	住宅	407.27	404.18	
		湖州市东门二里桥东湖街 1 号五层	住宅	261.68	262.83	
		湖州市东门二里桥东湖街 1 号六层	住宅	261.68	247.01	
		湖州市东门二里桥东湖街 1 号七层	住宅	261.68	263.17	
19	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001744 号	湖州市阳光海岸 12 幢 105 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	101.30	否
20	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001735 号	湖州市阳光海岸 12 幢 106 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	123.58	否
21	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001741 号	湖州市阳光海岸 12 幢 304 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	41.84	否
22	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001742 号	湖州市阳光海岸 12 幢 306 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	123.58	否
23	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001745 号	湖州市阳光海岸 12 幢 307 室	城镇住宅 用地/住宅	51.13	98.82	否

24	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001740 号	湖州市阳光海岸 12 幢 406 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	99.41	否
25	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001736 号	湖州市阳光海岸 12 幢 503 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	98.82	否
26	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001737 号	湖州市阳光海岸 12 幢 504 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	52.02	否
27	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001738 号	湖州市阳光海岸 12 幢 505 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	48.18	否
28	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001739 号	湖州市阳光海岸 12 幢 506 室	城镇住宅 用地/住宅	128.12	97.75	否
29	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001746 号	湖州市阳光海岸 12 幢 507 室	城镇住宅 用地/住宅	51.13	38.54	否
30	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001748 号	湖州市阳光海岸 12 幢 508 室	城镇住宅 用地/住宅	50.23	99.41	否
31	浙（2018） 湖州市不动 产权第 0001749 号	湖州市阳光海岸 12 幢 509 室	城镇住宅 用地/住宅	49.36	101.30	否
32	浙（2021） 湖州市不动 产权第 0170487 号	翰林世家 15 幢 506 室	城镇住宅 用地/住宅	48.67	90.73	否
33	粤（2017） 深圳市不动 产权第 0135428 号等 28 套	龙岗镇新生村水岸新都	商住用地/ 商业金融 业、商住 混合用地/ 商业金融 业	15,419.66	36,141.89	是
34	未办证资产				3,165.16	否
			合计		49,148.95	

注：未办证资产主要为发行人下属子公司湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司旗下供能站。

（10）在建工程

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人在建工程金额分别为 4,586.67 万元、2,653.89 万元和 32,514.41 万元，占当年资产总额比例分别为 0.07%、0.04%和 0.44%，报告期内，在建工程金额较小，占资产比例较低，截

至 2021 年末，公司在建工程明细如下：

单位：万元

序号	在建工程名称	项目类型	总投资	建设期限	是否为政府 代建	账面价值
1	湖州市妙西镇沈家本历史文化产业园装修布展 EPC 项目	经营性项目	6,390.00	2020-2022	否	4,198.41
2	海南（国家级）水产物流交易中心项目	经营性项目	-	-	否	28,316.00
						32,514.41

其中，海南（国家级）水产物流交易中心项目为发行人下属子公司海南湖润投资有限公司通过以物抵债方式取得，目前后续开发计划尚未正式确定。

（11）其他非流动资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人其他非流动资产分别为 46,189.74 万元、177,350.11 万元和 206,269.45 万元，占当年资产总额比例分别为 0.75%、2.68%和 2.81%。2020 年 12 月末公司其他非流动资产较上年末增加 131,160.38 万元，主要系预付翡翠华庭等不动产购置款、预付湖州吴兴卓投资发展有限公司股权转让款以及预付债权资产包款项增加所致。2021 年末公司其他非流动资产较上年末增加 28,919.33 万元，主要系新增预付富力御西湖、湖韵雅居等不动产购置款。

2、与资产有关的其他说明

（1）2009 年根据吴兴区国有资产管理领导小组办公室文件（吴国资办[2009]2 号），吴兴区国资办将八里店镇前村社区有限公司所有的八里店标准厂房无偿划转给发行人子公司南太湖建投（厂房计入固定资产、土地使用权计入无形资产），相关资产初始价值按湖州冠民资产评估事务所（普通合伙）出具的湖冠评报字[2008]第 018 号资产评估报告所列评估金额入账。

（2）截至 2021 年末，发行人有效净资产金额为 2,389,558.98 万元，经核查，发行人不存在 2010 年 6 月后新注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。发行人资产中不存在其他公益性资产。

（3）截至 2021 年末，发行人应收政府性金额为 748,554.32 万元，占净资

产的比例为 31.33%，具体明细如下：

单位：万元

科目	公司名称	金额	占比	款项性质	回款计划
其他应收款	湖州市吴兴区住房和城乡建设局	315,766.09	42.18%	项目开发结算款、履约保证金	2032 年底前分期或一次性支付
应收账款	湖州市吴兴区道场乡政府	127,668.07	17.06%	安置房销售款、项目开发结算款	2030 年底前分期或一次性支付
应收账款	湖州市吴兴区财政局	111,496.04	14.89%	土地开发结算款	2032 年底前分期或一次性支付
其他应收款	吴兴区财政局	61,000.00	8.15%	往来款	2032 年底前分期或一次性支付
其他应收款	湖州南太湖高新技术产业园区管理委员会	62,973.83	8.41%	往来款	2028 年底前分期或一次性支付
其他应收款	湖州市吴兴区道场乡政府	30,834.27	4.12%	项目开发结算款	2030 年底前分期或一次性支付
	其他零星政府性应收	38,816.01	5.19%	往来款、保证金、应收租金款等	
	合计	748,554.32	100.00%		

3、负债分析

从负债总额看，发行人负债总额由 2019 年末的 3,941,702.50 万元增加到 2021 年末的 4,941,133.72 万元，增幅为 25.36%。资产负债率方面，2019 年末至 2021 年末分别为 64.13%、67.86%和 67.40%，负债率有所上升，但仍保持在合理水平。

发行人的负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动性负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（1）短期借款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人短期借款余额分别为 118,540.00 万元、181,694.13 万元和 300,650.59 万元，占负债总额的比重分别为 3.01%、4.05%和 6.08%。2020 年末发行人短期借款较上年末增加 63,154.13 万元，增幅为 53.28%，2021 年末发行人短期借款较上年末增加 118,956.46 万元，增幅 65.47%，主要系随着经营业务的需要，发行人短期借款融资增加。

发行人短期借款以保证借款、质押借款为主。截至 2021 年末，发行人短期借款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末	占短期借款余额比例
质押借款	85,880.00	28.56
抵押借款	21,000.00	6.98
保证借款	134,697.15	44.80
保证+质押借款	9,002.97	2.99
保证+抵押借款	4,500.00	1.50
商业承兑汇票贴现	44,600.00	14.83
未到期应付利息	970.47	0.32
合计	300,650.59	100.00

注：由于贴现商业承兑汇票未到承兑日，发行人未终止确认该部分票据，将其计入短期借款科目。

（2）应付账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应付账款金额分别为 122,639.60 万元、78,996.03 万元和 61,162.87 万元，占负债总额的比重分别为 3.11%、1.76%和 1.24%。2020 年末发行人应付账款较上年末减少 43,643.56 万元，降幅为 35.59%，主要系本期结算较多工程款所致。2021 年末发行人应付账款较上年末减少 17,833.16 万元，变动较小，主要系部分工程款于年底结算。

截至 2021 年末，公司应付账款前五大单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	性质	占应付账款比例
广厦建设集团有限责任公司	13,291.22	应付工程款	21.73
中交湖州投资建设有限公司	9,389.40	应付工程款	15.35
湖州正德建设投资有限公司	8,206.72	应付工程款	13.42
浙江中屹建设集团有限公司	2,450.67	应付工程款	4.01
浙江同泰建设有限公司	2,250.77	应付工程款	3.68
合计	35,588.77		58.19

（3）其他应付款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人其他应付款余额分别为

503,394.27 万元、460,135.83 万元和 469,790.47 万元，占负债总额的比重分别为 12.77%、10.25%和 9.51%，报告期内公司其他应付款金额较为稳定，主要系暂借款、应付暂收款和押金保证金。

截至 2021 年末，公司其他应付款账面价值为 469,790.47 万元，分类情况如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	占其他应付款比例
应付股利	-	-
应付利息	-	-
其他应付款	469,790.47	100.00
合计	469,790.47	100.00

截至 2021 年末，发行人其他应付款期末金额前五名情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占其他应付款余额比例	款项性质
1	湖州市城市投资发展集团有限公司	69,224.80	14.74	往来款
2	湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	36,680.39	7.81	暂借款
3	湖州吴兴祥鑫矿业有限公司	26,800.00	5.70	暂借款
4	天津信托有限责任公司	20,025.00	4.26	暂借款
5	湖州市织里市政工程公司	20,000.00	4.26	暂借款
	合计	172,730.19	36.77	

（4）一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 834,049.78 万元、937,307.25 万元和 908,256.39 万元，占负债总额比例分别为 21.16%、20.88%和 18.38%，包括一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款及未到期应付利息。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债较上年增加 103,257.47 万元，主要系一年内到期的长期应付款 153,945.52 万元增加所致。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 29,050.86 万元，变动较小。截至 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	134,780.25
1 年内到期的应付债券	29,913.26
1 年内到期的长期应付款	695,169.95
未到期应付利息	48,392.93
合计	908,256.39

(5) 长期借款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司长期借款分别为 1,274,097.73 万元、818,064.75 万元和 589,979.00 万元，占总负债的比例分别为 32.32%、18.22%和 11.94%。2020 年末，公司长期借款较上年末减少 456,032.98 万元，降幅 35.79%，主要系部分长期借款到期归还以及原一级子公司申太建设股权划出、其负债不再纳入公司合并报表所致。2021 年末，公司长期借款较上年末减少 228,085.75 万元，主要系部分长期借款归还及部分长期借款转入一年内到期的非流动负债科目所致。

发行人长期借款以保证借款、质押借款以及保证+抵/质押借款为主。截至 2021 年末，发行人长期借款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	229,327.00	38.87
抵押借款	24,300.00	4.12
保证借款	157,827.00	26.75
保证+质押借款	25,000.00	4.24
保证+抵押借款	109,200.00	18.51
质押+抵押+保证借款	44,325.00	7.51
合计	589,979.00	100.00

(6) 应付债券

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应付债券余额分别为 319,132.00 万元、1,052,200.60 万元和 1,746,309.17 万元，分别占总负债比例为 8.10%、23.44%和 35.34%。2020 年末，公司应付债券余额较上年末增加

733,068.60 万元，涨幅 229.74%，主要系公司本级及子公司南太湖建投、新业建投发行 7 只公司债券所致。2021 年末，公司应付债券余额较上年末增加 694,108.57 万元，涨幅 65.97%，主要系公司本级及子公司南太湖建投、新业建投发行 11 只债券所致。

截至 2021 年末，公司应付债券明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	期限	发行起始日期	期末余额
1	20 吴兴 01	3+2 年	2020-08-05	148,928.48
2	20 吴兴 02	3+2 年	2020-09-25	178,669.28
3	20 吴兴 03	3+2 年	2020-12-22	69,432.22
4	21 吴兴城投 PPN001	3+2 年	2021-06-17	89,510.36
5	21 吴兴城投 PPN002	3+2 年	2021-08-16	49,719.35
6	21 吴兴城投 PPN003	3 年	2021-08-19	49,799.56
7	21 吴兴城投 PPN004	3 年	2021-09-26	79,668.42
8	21 吴兴城投 PPN005	3 年	2021-11-10	59,741.07
9	21 吴兴城投 PPN006	3+2 年	2021-11-24	29,823.02
10	21 吴兴城投 PPN007	3+2 年	2021-12-10	79,523.93
11	20 南湖 01	3 年	2020-08-24	198,965.81
12	20 南湖 02	3 年	2020-11-11	124,356.39
13	20 新业 01	2+1 年	2020-03-13	149,318.15
14	20 新业 02	3+2 年	2020-12-11	64,675.58
15	18 南太湖债	7 年	2018-09-19	119,653.04
16	21 南投 01	3+2 年	2021-01-13	74,527.65
17	21 新业 01	3+2 年	2021-01-22	73,647.39
18	21 新业 02	3+2 年	2021-03-22	9,950.85
19	HZWXTZ 2.05 09/16/24	3 年	2021-09-16	126,311.87
	合计			1,776,222.43[注]

注：期末余额中重分类至一年内到期的非流动负债金额为 29,913.26 万元，重分类后应付债券金额为 1,746,309.17 万元。

(7) 长期应付款

截至 2019 年、2020 年末和 2021 年末，公司长期应付款金额分别为 676,016.13 万元、847,231.26 万元和 616,417.53 万元，占负债总额的比例分别为 17.16%、18.87%和 12.48%。发行人长期应付款主要系信托及其他借款、融资租赁款。2020 年末，公司长期应付款账面价值较上年末增加 171,215.13 万元，主要系根据业务经营需要增加的信托和融资租赁借款。2021 年末，公司长期应付款账面价值较上年末减少 231,010.23 万元，主要系部分长期借款归还及部分长期应付款转入一年内到期的非流动负债科目所致。

截至 2021 年末，公司长期应付款的具体明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
长期应付款	616,221.03
专项应付款	196.50
合计	616,417.53

其中，长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
信托及其他借款	385,972.00
融资租赁款	230,249.03
合计	616,221.03

(8) 有息负债明细

截至 2021 年末，公司有息债务合计达 426.64 亿元，包括其他应付款（有息部分）、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款（有息部分），具体有息负债结构情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
其他应付款（有息部分）	105,000.96	2.46
短期借款	300,650.59	7.05
一年内到期的非流动负债	908,256.39	21.29
长期借款	589,979.00	13.83
应付债券	1,746,309.17	40.93
长期应付款（有息部分）	616,221.03	14.44
合计	4,266,417.14	100.00

截至 2021 年 12 月 31 日，公司有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

项目	有息负债	
	金额	占比
1年以内	1,273,682.94	29.85
1-2年	1,166,787.60	27.35
2-3年	583,297.06	13.67
3-4年	606,629.62	14.22
4-5年	393,442.92	9.22
5年以上	242,577.00	5.69
合计	4,266,417.14	100.00

截至 2021 年 12 月末，公司有息负债信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日	占比
信用借款	1,155,228.91	27.08
保证借款	2,297,511.81	53.85
抵押借款	45,800.00	1.07
质押借款	386,779.98	9.07
保证+抵押借款	258,100.00	6.05
保证+质押借款	76,448.23	1.79
保证+抵押+质押借款	46,548.21	1.09
合计	4,266,417.14	100.00

截至 2021 年末，其中前二十大有息负债共计 189.64 亿元，占有息债务总额的 44.45%，具体明细如下：

序号	债权人	债务类型	债务规模 (万元)	利率 (%)	起息日期	期限	抵质押 情况
1	20 南湖 01	私募公司债券	198,965.81	5.48	2020-08-25	3 年	保证
2	20 吴兴 02	私募公司债券	178,669.28	5.20	2020-09-29	3+2 年	信用
3	20 新业 01	私募公司债	149,318.15	5.80	2020-03-16	2+1 年	保证

		券					
4	20 吴兴 01	私募公司债 券	148,928.48	5.08	2020-08-06	3+2 年	信用
5	HZWXTZ 2.05 09/16/24	美元债	126,311.87	2.05	2021-09-17	3 年	保证
6	20 南湖 02	私募公司债 券	124,356.39	5.60	2020-11-16	3 年	保证
7	18 南太湖债	企业债券	119,653.04	7.90	2018-09-20	7 年	信用
8	21 吴兴城投 PPN001	非公开定向 债务融资工 具	89,510.36	5.45	2021-06-17	3+2 年	信用
9	21 吴兴城投 PPN004	非公开定向 债务融资工 具	79,668.42	5.00	2021-09-28	3 年	信用
10	21 吴兴城投 PPN007	非公开定向 债务融资工 具	79,523.93	4.98	2021-12-24	3+2 年	信用
11	21 南投 01	私募公司债 券	74,527.65	6.08	2021-01-14	3+2 年	保证
12	21 新业 01	私募公司债 券	73,647.39	6.20	2021-01-26	3+2 年	保证
13	20 吴兴 03	私募公司债 券	69,432.22	5.20	2020-12-24	3+2 年	信用
14	20 新业 02	私募公司债 券	64,675.58	6.20	2020-12-15	3+2 年	保证
15	浙商银行	银行贷款	60,000.00	5.80	2023-03-23	3 年	保证+ 抵押
16	21 吴兴城投 PPN005	非公开定向 债务融资工 具	59,741.07	4.98	2021-11-12	3 年	信用
17	浙商银行	银行贷款	50,000.00	8.50	2018-06-19	5 年	保证+ 抵押
18	中信银行	银行贷款	50,000.00	5.88	2017-05-26	10 年	质押
19	21 吴兴城投 PPN003	非公开定向 债务融资工 具	49,799.56	5.00	2021-08-23	3 年	信用
20	21 吴兴城投 PPN002	非公开定向 债务融资工 具	49,719.35	5.28	2021-08-18	3+2 年	信用
		合计	1,896,448.56				

(9) 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
有息负债当年 偿付规模	127.37	116.68	58.33	60.66	39.34	10.41	1.41	1.41
其中：银行借 款偿还规模	55.42	34.91	12.53	1.45	5.03	10.41	1.41	1.41
信托计划偿还 规模	34.73	16.91	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿 还规模	6.61	50.26	34.03	56.53	33.82	-	-	-
其他债务偿还 规模	30.61	14.60	11.77	2.69	0.50	-	-	-
本期债券偿还 规模	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	9.52
合计	127.99	117.30	58.95	61.28	39.96	11.03	2.03	10.93

注：本期债券偿还规模按假设本期债券于 2022 年全部发行且票面利率 7%测算。

（三）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

项目	2021 年度 /年末	2020 年度 /年末	2019 年度 /年末
应收账款（万元）	769,332.71	625,645.62	567,359.65
存货（万元）	1,956,336.45	2,166,408.90	3,142,442.30
资产总额（万元）	7,330,692.70	6,616,136.56	6,146,903.15
营业收入（万元）	490,802.01	754,885.02	613,333.85
营业成本（万元）	392,762.41	602,818.10	513,175.71
应收账款周转率（次/年）	0.70	1.26	1.60
存货周转率（次/年）	0.19	0.23	0.17
总资产周转率（次/年）	0.07	0.12	0.11

上述财务指标计算方法如下：

- （1）应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额；
- （2）存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额；
- （3）总资产周转率 = 营业收入 / 总资产平均余额。

应收账款方面，2019 年、2020 年及 2021 年度发行人应收账款周转率分别为 1.60 次/年和 1.26 次/年，近三年应收账款周转率逐年下降，主要系应收账款余额增长速度超过营业收入所致。

存货和总资产周转率方面，2019 年、2020 年及 2021 年发行人存货周转率

分别为 0.17 次/年、0.23 次/年和 0.19 次/年，资产周转率分别为 0.11 次/年、0.12 次/年和 0.07 次/年，整体较低，但逐年上升。由于发行人主要从事的基础设施建设、土地整理和安置房资金筹集和开发任务，以及自建自营项目建设与经营的管理工作，具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点，从而导致发行人的存货周转率和总资产周转率相对较低。

营业收入方面，2019 年、2020 年及 2021 年公司营业收入分别为 613,333.85 万元、754,885.02 万元和 490,802.01 万元。公司 2020 年度营业收入较上年增加了 141,551.17 万元，涨幅为 23.08%，主要系当年竣工验收达到收入确认条件的基础设施建设和土地整理项目较多所致。公司 2021 年度营业收入较 2020 年度减少 264,083.02 万元，降幅 34.98%，系 2020 年 12 月末，根据《关于同意湖州吴兴产业投资发展集团有限公司股权划转的批复》（吴国资办[2020]24 号），发行人将其持有的湖州申太建设发展有限公司 100%股权无偿划转至湖州吴兴产业投资发展集团有限公司，自此丧失对申太建设的控制权。根据股权处置时点，发行人 2020 年度合并资产负债表已不包含申太建设相关内容，但合并利润表和合并现金流量表包含申太建设相关内容，因此 2020 年度公司收入总额与 2021 年度相比相对较高。

存货余额方面，2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司存货账面余额分别为 3,142,442.30 万元、2,166,408.90 万元和 1,956,336.45 万元。2020 年末公司存货账面价值较上年末减少 976,033.40 万元，主要系 2020 年末原一级子公司申太建设股权划出，其资产、负债不再纳入公司 2020 年末合并资产负债表所致。2021 年末公司存货账面价值较上年末减少 210,072.45 万元，主要系项目完工确认收入结转成本所致。

公司系湖州吴兴区最重要的基础设施、土地开发整理和保障房建设和管理主体，随着东部新城和湖苏沪高铁新城建设的推进，公司仍将承担较大规模的项目建设任务。2018 年公司整合后，公司在保持传统业务的基础上，积极向物业开发、工程服务、贸易等领域拓展，为收入及利润的实现提供保障，公司的资产周转率预计将会得到更大的改善。

（四）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入（万元）	490,802.01	754,885.02	613,333.85
净利润（万元）	18,523.40	30,093.44	22,860.12
EBITDA	200,994.14	250,675.35	142,959.32
毛利率（%）	19.98	20.14	16.33
净资产收益率（%）	0.81	1.39	1.09

上述财务指标计算方法如下：

- (1) 毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入；
(2) 净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益平均余额。

发行人主营业务包括项目开发（含代建管理费）、土地开发、安置房项目、物业开发与经营、贸易业务和检测及测绘业务等业务板块。在 2019-2021 年度营业收入构成方面，项目开发（含代建管理费）总计 813,846.20 万元，占营业收入总额的 43.78%；土地开发业务收入总计 426,397.68 万元，占营业收入总额的 22.94%；安置房项目业务收入总计 166,523.38 万元，占营业收入总额的 8.96%；贸易业务收入总计 291,557.79 万元，占营业收入总额的 15.68%；物业开发与经营板块收入总计 74,347.92 万元，占营业收入总额的 4.00%。整体来看，项目开发、土地开发和贸易业务为发行人业务收入主要来源。

在毛利率方面，2019-2021 年发行人毛利率分别为 16.33%、20.14% 和 19.98%。2019 年度公司营业毛利率较低主要系当年竣工结算、确认收入的安置房项目收入占比较大但毛利率较低所致。2020 年度公司营业毛利率较 2019 年度有所上升，系 2020 年度公司土地开发收入较多，该业务毛利率相对较高。2021 年度毛利率与 2020 年度相比保持稳定。

在净利润和净资产收益率方面，2019-2021 年发行人净利润分别为 22,860.12 万元、30,093.44 万元和 18,523.40 万元，净资产收益率分别为 1.09%、1.39% 和 0.81%。2020 年度，公司净利润较上年度增加 8,031.26 万元，系公司 2020 年度收到的政府补助及财政贴息较多所致。2021 年度，公司净利润较 2020 年度减少 11,570.05 万元，系 2020 年公司子公司申太建设划转，但合并利润表和合并现金流量表包含申太建设相关内容，而 2021 年度申太建设收入不再纳入公司合并范围所致。发行人是湖州市吴兴区国有资产经营管理的最重要主体，得到了实际控制人及相关各方的大力支持和持续关注，通过资产注入、政

府补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展，发行人整体对政府补助依赖程度较高。未来发行人在政府补助外，将继续支持各下属公司根据自身功能定位和业务重点开展主营业务，产生现金流，形成“主营业务明确、发展各有侧重”的运作模式。公司将在市政基础设施建设、土地开发整理等传统优势业务的基础上，加大对附加值高、资金周转快的优质经营性项目的投资，积极拓展以园区、标准厂房为主的物业开发经营业务，通过租售并举的模式，加快投资项目的回款周期，盘活存量资产，提高资产的运营效率。同时，发行人将科学利用集团资源渠道和客户渠道等优势，稳步拓展贸易业务市场，为公司主营业务收入和经营性现金流进行有益补充。

财务费用方面，最近三个会计年度，公司财务费用分别为 71,626.96 万元、138,882.99 万元和 78,668.13 万元，财务费用中利息支出金额分别为 108,744.00 万元、192,961.91 万元和 159,017.59 万元，公司总体财务费用总体呈上升趋势，系公司近年来快速发展，经营规模持续扩大，公司总资产规模由 2019 年末的 614.69 万元增长至 2021 年末的 733.07 亿元，经营规模扩大导致公司经营支出增加，整体融资需求增长，财务费用亦随之增加。

发行人 2019-2021 年获得的政府补助收入（不含财政贴息）分别为 21,694.80 万元、8,444.50 万元和 172.76 万元，近三年营业收入与补贴收入的比均大于 7:3，符合国家发展和改革委员会关于营业收入和政府补助收入比例的要求。

最近三年，发行人的政府补助收入情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吴兴区保障性安居工程-浮玉花园居住小区项目中央补助资金	-	-	587.00
2018 年度吴兴区十佳服务业重点项目建设先进单位奖励	-	-	10.00
化妆品行业领袖峰会专项补助	-	-	100.00
吴兴财政局服务业发展财政引导专项资金奖励	-	-	5.00
财政补助	-	6,000.00	19,772.82
污水处理费返还	-	-	1,168.94

油烟废气治理示范补贴	-	-	10.00
文体中心项目经费补助	-	-	15.00
农残检测补助费	-	0.33	0.33
义乌装博会参展补助款	-	-	2.87
网格员经费	-	0.12	21.08
2018 年度市级渔业绿色发展专项资金	-	-	1.75
疫情期间退附加税	-	0.02	-
2019 年度稳岗补贴	-	10.23	-
两直补助	-	5.60	-
小微企业纾困补助	-	2.50	-
小微企业新招用高校毕业生社保补贴	-	4.01	-
2020 年度第一批旅游发展专项资金奖励补助	-	28.00	-
2020 年度第一批市级文化产业发展专项资金区政府配套奖励补助	-	26.00	-
2019 年第二批服务业区补	-	23.00	-
2019 年省中小企业发展（竞争力提升工程）专项第三批补助资金	-	20.00	-
2019 年度服务业“十佳项目”奖励款	-	20.00	-
诸娄圩区整治工程补助	-	203.00	-
2019 年度吴兴区高标准农田建设财政补助资金	-	188.80	-
吴兴区美丽乡村路建设市级补助资金	-	1,505.24	-
新型墙体专项基金返退入库	-	264.19	-
新型环保消防灭火器补助款	-	111.65	-
污水管网建设补助	-	21.82	-
蓝藻打捞补助款	-	1.00	-
2020 年度体育发展事业省补助经费	11.00	9.00	-
2020 年度稳岗补贴	1.98	-	-
2021 年度稳岗补贴	0.28	-	-

2021 区先进基层党组织奖金	0.50	-	-
2020 年度（第一批）吴兴区服务业发展专项资金	2.00	-	-
吴兴区支持服务业企业促发展财政引导资金	4.00	-	-
2021 年度（第一批）吴兴区服务业发展专项资金	15.00	-	-
2021 年度（第一批）吴兴区服务业发展财政引导专项资金	24.00	-	-
2020 年度市本级服务业发展财政引导专项资金	10.00	-	-
吴兴区支持服务业企业促发展财政引导资金	4.00	-	-
文化产业发展专项资金	100.00		
合计	172.76	8,444.50	21,694.80

总体看来，近三年，发行人收入不断增长，主营业务毛利率较高，盈利能力较强，能够为本期债务的偿付提供有力支持。

（五）偿债能力分析

发行人偿债能力指标

项目	2021 年度 /年末	2020 年度 /年末	2019 年度 /年末
资产总额（万元）	7,330,692.70	6,616,136.56	6,146,903.15
负债总额（万元）	4,941,133.72	4,489,846.99	3,941,702.50
其中：短期借款（万元）	300,650.59	181,694.13	118,540.00
预收款项（万元）	450.28	16,635.28	14,673.92
其他应付款（万元）	469,790.47	460,135.83	503,394.29
一年内到期的非流动负债（万元）	908,256.39	937,307.25	834,049.78
长期借款（万元）	589,979.00	818,064.75	1,274,097.73
所有者权益合计（万元）	2,389,558.98	2,126,289.57	2,205,200.65
利息支出（万元）	159,017.59	192,961.91	108,744.00
流动比率（倍）	3.18	3.27	3.44
速动比率（倍）	2.17	2.01	1.52

EBITDA（万元）	200,994.14	250,675.35	142,959.32
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.79	0.70	0.59
资产负债率（%）	67.40	67.86	64.13

上述财务指标计算方法如下：

- （1）利息支出=全部利息支出-利息资本化金额；
- （2）流动比率=流动资产/流动负债；
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+利息支出）；
- （5）资产负债率=负债总额/资产总额。

从短期偿债能力来看，发行人 2019-2021 年流动比率分别为 3.44 倍、3.27 倍和 3.18 倍，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。从速动比率来看，近三年发行人的速动比率分别为 1.52 倍、2.01 倍和 2.17 倍，均大于 1，变现能力较强的流动资产能覆盖流动负债，短期偿债能力较强。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动性负债构成。

从长期偿债能力来看，发行人 2019-2021 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.59 倍、0.70 倍和 0.79 倍。2019 年 EBITDA 利息保障倍数相对较低，主要系当年公司因业务发展需要融资规模有所扩大，利息支出（含资本化利息）增加，而当年公司利润总额较低所致。2020 年度及 2021 年度，EBITDA 利息保障倍数相对稳定。从资本债务结构分析，报告期内发行人资产负债率有所上升，但仍处于合理范围。公司在吴兴区城市建设方面地位突出，政府支持力度较大，公司外部偿债来源较为稳定，因此公司的偿债能力较强。

从未来发展趋势看，发行人的业务量充足，截至 2021 年末，发行人主要在建项目主要包括市政道路建设项目、土地开发、安置房以及物业开发等，投资总额 82.98 亿元，截至 2021 年末已完成投资 34.73 亿元。随着湖州市吴兴区的不断开发，待上述项目完工后，发行人将取得较为可观的项目回报。这将有助于公司偿债能力的进一步提高，从而为本期债券的本息偿付提供切实可靠的保障。

截至 2021 年末，公司及其子公司对外提供的担保余额达 2,349,557.50 万元，被担保方主要为湖州市吴兴区内国有企业，主要包括原子公司申太建设及其子公司现代农业、湖晟建设和新投集团，该类企业抵御风险的能力较强，但由于被担保企业区域集中，若未来被保证人受经济周期影响或因经营环境发生变化

而出现经营困难，公司对外担保可能转化为实际负债，进而影响正常的生产经营。

总体来看，发行人的负债水平与其所处的行业特性相对匹配，处于合理范围内，具备较强的偿债能力。

（六）现金流量分析

发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入	498,259.60	467,287.89	389,947.14
经营活动现金流出	358,617.10	1,198,167.71	610,120.59
经营活动产生的现金流量净额	139,642.50	-730,879.81	-220,173.46
投资活动现金流入	755,996.97	607,811.43	243,103.69
投资活动现金流出	1,693,717.63	2,869,803.51	1,131,552.98
投资活动产生的现金流量净额	-937,720.66	-2,261,992.08	-888,449.29
筹资活动现金流入	3,775,671.26	5,784,699.00	1,994,284.37
筹资活动现金流出	2,870,667.28	2,770,126.99	933,802.42
筹资活动产生的现金流量净额	905,003.98	3,014,572.02	1,060,481.95
现金及现金等价物净增加额	105,666.82	21,806.10	-48,140.79

2019-2021 年度，发行人经营活动现金流入分别为 389,947.14 万元、467,287.89 万元和 498,259.60 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-220,173.46 万元、-730,879.81 万元和 139,642.50 万元。2019-2020 年度公司经营活动现金为净流出，系主要系公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目前期投入较大，购买商品、接受劳务支付的现金较多，而项目开发和结算周期较长，目前回款较少所致。未来随着开发项目的竣工验收以及开发土地的逐步出让，预计经营活动现金流入将有所增加。2020 年度，公司经营活动现金流出较多，系 2020 年度受疫情影响，公司作为湖州市吴兴区内最重要的国有平台公司，发挥区属国有企业作用，加大基础设施建设投入，导致经营活动现金流出增加。2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额由负转正，系公司当年收到吴兴区内其他国有企业的往来款及暂借款还款较多所致。

2019-2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-888,449.29 万

元、-2,261,992.08 万元和-937,720.66 万元。2020 年度公司投资活动净现金流出相对较多，主要系当年累计支付的关联方往来款及其他借款金额较多所致。2019 年度与 2021 年度相对保持稳定。

2019-2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,060,481.95 万元、3,014,572.02 万元和 905,003.98 万元。2020 年度公司筹资活动净现金流入较上年增加 1,954,090.06 万元，主要系当年公司为满足项目建设的需要以及其他业务板块发展的资金需求，大量通过发行公司债券、获取金融机构借款等方式筹资所致。2019 年度及 2021 年度，公司筹资活动净现金流入相对较少，系发行债券相对较少所致。

2019-2021 年度，发行人经营活动现金流流入分别为 389,947.14 万元和 467,287.89 万元和 498,259.60 万元，均值为 451,831.54 万元，近三年偿还债务所支付的现金分别为 431,395.73 万元，1,632,007.89 万元和 1,902,208.55 万元，均值为 1,321,870.72 万元，经营活动现金流入均值小于偿还债务所支付的现金均值，系公司主营业务中基础设施建设、土地开发整理和安置房项目等前期投入较大，为满足公司的正常经营需求，公司积极拓展融资渠道，相应公司每年偿还债务所支付的现金较多。此外，由于公司基础设施建设、土地开发整理和安置房项目回款周期均较长，而项目前期投入较大，亦导致了公司经营活动产生的现金流量净额连续为负，现金及现金等价物净增加额累计为负，但公司基础设施建设、土地开发整理及安置房业务对手方均为当地政府或国有企业，预计回款风险较小。

为确保有息负债的按时偿还，公司将在市政基础设施建设、土地开发整理等传统优势业务的基础上，加大对附加值高、资金周转快的优质经营性项目的投资，多元化的经营方式有助于提升企业的抗风险能力，公司将积极拓展以园区、标准厂房为主的物业开发经营业务，通过租售并举的模式，加快投资项目的回款周期，盘活存量资产，提高资产的运营效率。同时，发行人将科学利用集团资源渠道和客户渠道等优势，稳步拓展贸易业务市场，为公司主营业务收入和经营性现金流进行有益补充。

此外，在依靠自身的经营成果对原有的有息负债进行偿还的基础上，发行人积极扩展融资渠道，包括通过借新还旧等方式来偿还到期有息负债，最近三年，公司取得借款所收到的现金平均达 2,317,327.12 万元，一定程度上保障了

每年到期的有息负债的按时有序的偿还。

总体来看，发行人经营发展趋势良好，现金流充足，能有效覆盖现有债务的支付，也为本期债券的按时还本付息提供了强有力的保障。

（七）其他财务分析

1、对外担保情况

截至 2021 年末，公司对外担保余额为 235.45 亿元，占净资产的比例为 98.53%。总体来看，发行人对外担保比率较高，或有负债风险较大。

截至 2021 年末公司对外担保明细如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	担保到期日	反担保措施	被担保方企业性质
关联担保							
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	18,000.00	银行贷款	保证	2023/10/29	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	9,000.00	银行贷款	保证	2023/12/28	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	7,550.00	银行贷款	保证	2022/9/29	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	5,000.00	银行贷款	保证	2022/9/26	无	地方国有企业
本公司	湖州市东林经济发展有限公司	2,500.00	银行贷款	保证	2022/1/17	无	地方国有企业
本公司	湖州市东林经济发展有限公司	490.00	银行贷款	保证	2024/1/27	无	地方国有企业
本公司	湖州东林新农村建设投资有限公司	490.00	银行贷款	保证	2024/1/27	无	地方国有企业
本公司	湖州农森农业发展有限公司	5,300.00	银行贷款	保证	2022/1/15	无	地方国有企业
本公司	湖州东林新农村建设投资有限公司	4,000.00	银行贷款	保证	2022/2/2	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	7,550.00	银行贷款	保证	2022/9/29	无	地方国有企业
本公司	湖州吴晟供应链管理有限公司	5,000.00	银行贷款	保证	2022/12/29	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴振兴乡	22,429.20	银行贷款	保证	2024/12/20	无	地方国

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

	村建设发展有限公司						有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	2,700.00	融资租赁	保证	2024/11/5	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	4,147.10	融资租赁	保证	2024/10/15	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	2,587.95	融资租赁	保证	2024/10/15	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	10,357.18	融资租赁	保证	2025/1/20	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	160,000.00	银行贷款	保证	2025/12/31	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	11,600.00	银行贷款	保证	2023/3/30	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	62,080.00	银行贷款	保证+质押	2025/1/2	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴东成建设发展有限公司	54,320.00	银行贷款	保证+质押	2025/1/2	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	6,300.00	银行贷款	保证	2024/3/8	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资有限公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	19,000.00	银行贷款	保证+质押	2022/1/4	无	地方国有企业
湖州吴兴城投资产管理集团有限公司	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	3,500.00	银行贷款	保证+抵押	2022/8/22	无	地方国有企业
	小计	423,901.44					
非关联担保							
担保方	被担保方	担保余额	担保类型	担保方	担保到期日	反担保	被担保

				式		措施	方企业性质
本公司、湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	湖州妙西旅游开发有限公司	11,000.00	银行贷款	保证	2034/1/14	无	地方国有企业
本公司	湖州绿建市政工程有限公司	9,700.00	银行贷款	保证	2023/6/24	无	地方国有企业
本公司	湖州南太湖高新园区开发有限公司	19,200.00	银行贷款	保证	2035/9/29	无	地方国有企业
本公司	湖州南太湖高新园区开发有限公司	20,000.00	银行贷款	保证	2035/10/28	无	地方国有企业
本公司	湖州南太湖高新园区开发有限公司	4,000.00	银行贷款	保证	2035/12/24	无	地方国有企业
本公司	湖州南太湖高新园区开发有限公司	39,600.40	银行贷款	保证	2032/12/31	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	19,500.00	银行贷款	保证	2022/1/7	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	20,000.00	银行贷款	保证	2022/5/19	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	20,000.00	融资租赁	保证	2026/9/17	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	14,000.00	融资租赁	保证	2025/4/1	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	10,000.00	信托	保证	2023/3/30	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	4,996.00	信托	保证	2023/4/7	无	地方国有企业
本公司	湖州织里环湖投资发展有限公司	7,500.00	银行贷款	保证	2022/4/1	无	地方国有企业
本公司	湖州织里宏创建设发展有限公司	32,000.00	银行贷款	保证	2034/12/31	无	地方国有企业
本公司	湖州绿地置业有限公司	30,000.00	银行贷款	保证	2022/12/22	无	地方国有企业
本公司、湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	湖州申太建设发展有限公司	260.00	信托	保证	2022/5/9	无	地方国有企业
本公司、湖州	湖州申太建设发	8,000.00	信托	保证	2022/5/21	无	地方国

州吴兴南太湖建设投资有限公司	展有限公司						有企业
本公司、湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	湖州申太建设发展有限公司	200.00	信托	保证	2022/5/22	无	地方国有企业
本公司、湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	湖州申太建设发展有限公司	700.00	信托	保证	2022/5/29	无	地方国有企业
本公司、湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	湖州申太建设发展有限公司	840.00	信托	保证	2022/6/5	无	地方国有企业
本公司、湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	湖州申太建设发展有限公司	5,000.00	信托	保证	2022/6/12	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	16,250.00	融资租赁	保证	2028/4/14	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	12,362.35	融资租赁	保证	2025/12/1	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	29,185.00	信托	保证	2022/3/21	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	7,000.00	融资租赁	保证	2025/5/20	无	地方国有企业
本公司、湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	湖州申太建设发展有限公司	36,430.00	信托	保证	2022/5/28	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	10,130.81	融资租赁	保证	2024/1/15	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	130,000.00	债券	保证	2023/9/26	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	9,134.56	融资租赁	保证	2026/1/14	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	4,228.04	融资租赁	保证	2024/1/5	无	地方国有企业

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

本公司	湖州申太建设发展有限公司	17,349.29	融资租赁	保证	2026/1/7	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	16,604.23	融资租赁	保证	2025/1/20	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	27,000.00	融资租赁	保证	2026/2/2	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	13,008.69	融资租赁	保证	2026/2/5	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	8,900.00	融资租赁	保证	2026/4/19	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	120,000.00	债券	保证	2028/10/12	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	20,000.00	银行贷款	保证	2022/12/27	无	地方国有企业
本公司	湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	18,000.00	银行贷款	保证	2023/3/24	无	地方国有企业
本公司	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	1,600.00	银行贷款	保证	2036/1/8	无	地方国有企业
本公司	湖州金韵置业有限公司	4,392.00	银行贷款	保证	2023/10/10	无	民营企业
本公司	湖州八里店生态农业发展有限公司	34,500.00	银行贷款	保证	2030/12/31	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	8,000.00	银行贷款	保证	2022/1/19	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	1,000.00	银行贷款	保证	2022/5/25	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	5,000.00	银行贷款	保证	2022/6/1	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	3,000.00	银行贷款	保证	2022/12/28	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	3,000.00	银行贷款	保证	2022/1/6	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	8,694.00	银行贷款	保证	2022/3/11	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	20,000.00	银行贷款	保证	2023/1/6	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸	5,000.00	银行贷款	保证	2022/1/3	无	地方国

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

	易有限公司						有企业
本公司	湖州茗兴建设发展有限公司	2,500.00	银行贷款	保证	2022/1/17	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	1,000.00	银行贷款	保证	2022/12/30	无	地方国有企业
本公司	湖州南太湖高新区开发管理有限公司	7,300.00	银行贷款	保证	2024/1/20	无	地方国有企业
本公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	6,100.00	银行贷款	保证	2022/10/29	无	地方国有企业
本公司	湖州八里店生态农业发展有限公司	10,000.00	银行贷款	保证	2022/4/2	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	3,500.00	银行贷款	保证	2022/3/15	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	3,000.00	银行贷款	保证	2022/5/20	无	地方国有企业
本公司	湖州金惠置业有限公司	18,000.00	银行贷款	保证	2024/7/5	无	民营企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	1,000.00	银行贷款	保证	2022/6/9	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	3,500.00	银行贷款	保证	2022/5/28	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	3,000.00	银行贷款	保证	2022/5/20	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	4,000.00	银行贷款	保证	2023/1/14	无	地方国有企业
本公司	湖州金盖山旅游发展有限公司	8,000.00	银行贷款	保证	2024/11/25	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太建设发展有限公司	3,000.00	融资租赁	保证	2023/5/28	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州织里童装园区经营管理有限公司	7,417.06	融资租赁	保证	2025/1/14	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州市织里国际童装城股份有限公司	8,200.00	融资租赁	保证	2024/1/29	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太新农村建设投资有限公司	9,290.00	信托	保证	2022/1/17	无	地方国有企业

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太新农村建设投资有限公司	11,490.00	信托	保证	2022/3/6	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太新农村建设投资有限公司	8,080.00	信托	保证	2022/3/6	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太新农村建设投资有限公司	600.00	信托	保证	2022/3/6	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太新农村建设投资有限公司	480.00	信托	保证	2022/3/6	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太新农村建设投资有限公司	4,206.00	融资租赁	保证	2023/8/12	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	4,852.41	融资租赁	保证	2024/11/25	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州织里童装园区经营管理有限公司	7,856.20	融资租赁	保证	2024/6/1	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州织里童装园区经营管理有限公司	4,166.67	融资租赁	保证	2023/1/22	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州老恒和酿造有限公司	13,300.00	国开基金	保证	2024/2/2	无	民营企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	15,569.03	融资租赁	保证	2025/7/22	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴上强工贸有限公司	6,254.53	融资租赁	保证	2023/6/4	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太建设发展有限公司	9,015.48	融资租赁	保证	2024/12/16	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴上强工贸有限公司	3,799.58	融资租赁	保证	2024/12/20	无	地方国有企业

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

太湖建设投资集团有限公司	贸有限公司						有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	14,620.20	融资租赁	保证	2024/8/14	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	14,021.05	融资租赁	保证	2025/8/31	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	4,841.65	融资租赁	保证	2025/4/1	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太建设发展有限公司	20,000.00	银行贷款	保证	2022/6/23	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太建设发展有限公司	57,000.00	信托	保证	2023/7/30	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州织里小城市建设投资有限公司	10,000.00	融资租赁	保证	2023/7/30	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	1,000.00	银行贷款	保证	2022/6/1	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	70,000.00	银行贷款	保证+质押	2025/1/20	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	45,000.00	银行贷款	保证	2038/1/21	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	15,000.00	银行贷款	保证	2025/3/10	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	500.00	银行贷款	保证	2025/3/10	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资	湖州新型城市投资发展集团有限	4,200.00	银行贷款	保证	2022/3/23	无	地方国有企业

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

资集团有限 公司	公司						
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州织里环湖投资发展有限公司	14,000.00	银行贷款	保证	2024/8/31	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	浙江融芯电机有限公司	24,300.00	银行贷款	保证	2035/8/24	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州湖皖高速公路有限公司	10,922.34	银行贷款	保证	2046/1/19	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州湖皖高速公路有限公司	3,685.00	银行贷款	保证	2046/1/19	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	9,500.00	银行贷款	保证	2022/3/15	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	35,000.00	银行贷款	保证	2030/4/1	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	20,000.00	银行贷款	保证	2022/12/21	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州金达置业有限公司	5,292.15	银行贷款	保证	2023/12/15	无	民营企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太建设发展有限公司	10,000.00	银行贷款	保证	2022/1/20	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	6,926.00	银行贷款	保证	2035/11/21	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	7,500.00	银行贷款	保证	2022/12/17	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴上强工贸有限公司	7,500.00	银行贷款	保证	2022/12/17	无	地方国有企业

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

公司							
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太建设发展有限公司	9,200.00	银行贷款	保证	2022/12/23	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州申太新农村建设投资有限公司	8,350.00	银行贷款	保证	2022/12/20	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	8,350.00	银行贷款	保证	2022/12/20	无	地方国有企业
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	1,000.00	银行贷款	保证	2023/9/15	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州妙西原乡市政工程有限公司	17,000.00	银行贷款	保证	2037/1/8	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州杼山生态旅游发展有限公司	71,100.00	银行贷款	保证	2046/10/1	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州杼山生态旅游发展有限公司	8,900.00	银行贷款	保证	2046/10/1	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州森升园林绿化工程有限公司	5,000.00	银行贷款	保证	2022/1/22	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州新型城市投资发展集团有限公司	70,700.00	银行贷款	保证	2036/3/30	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州吴兴南郊文化旅游发展有限公司	36,800.00	银行贷款	保证	2039/4/30	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州蜀山绿色产业发展有限公司	40,000.00	银行贷款	保证	2042/6/6	无	地方国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州金御置业有限公司	24,260.60	银行贷款	保证	2023/12/31	无	民营企业

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州金玖置业有限公司	4,275.00	银行贷款	保证+抵押	2023/11/15	无	民营企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州金玖置业有限公司	4,560.00	银行贷款	保证+抵押	2023/11/15	无	民营企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州金睿置业有限公司	17,940.00	银行贷款	保证+质押	2024/4/14	无	民营企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	杭州金蓬置业有限公司	20,991.00	银行贷款	保证+抵押	2024/3/22	无	民营企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	杭州金彤置业有限公司	14,400.00	银行贷款	保证+抵押	2024/3/2	无	民营企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	杭州金彤置业有限公司	2,880.00	银行贷款	保证+抵押	2024/3/4	无	民营企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	40,370.00	信托	保证	2023/12/21	无	地方国有企业
湖州吴兴太湖建设投资集团有限公司	湖州申太建设发展有限公司	20,000.00	银行贷款	保证	2022/7/31	无	地方国有企业
本公司	湖州申太建设发展有限公司	6,534.05	融资租赁	保证	2024/3/8	无	地方国有企业
本公司	湖州世仓建设发展有限公司	7,494.69	融资租赁	保证	2024/1/29	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	10,000.00	银行贷款	保证	2022/12/20	无	地方国有企业
本公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	10,000.00	银行贷款	保证	2022/12/27	无	地方国有企业
湖州吴兴太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	4,900.00	银行贷款	保证	2022/1/7	无	地方国有企业
	小计	1,930,556.06					
	合计	2,354,457.50					

公司对外提供担保的对象主要为湖州市吴兴区内国有企业，经营状况稳定，代偿风险较小，截至本募集说明书签署日，发行人未发生对外担保代偿的情形，发行人对外担保对象主要包括原子公司申太建设及其子公司现代农业、湖晟建

设和新投集团。

(1) 湖州申太建设发展有限公司，成立于 2012 年 9 月 25 日，控股股东为湖州吴兴产业投资发展集团有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。该公司注册资本 20,000 万元，经营范围包括：城乡基础设施开发建设、维护管理，新农村建设，土地开发利用，房地产开发、经营，物业管理，建材批发、零售，从事软件及通信相关领域产品的研发、销售、服务，承接通信工程、计算机网络工程，服务器托管，服务器出租。截至 2021 年末，该公司总资产为 269.61 亿元，股东权益为 107.40 亿元；2021 年度实现营业收入 15.78 亿元，净利润 1.44 亿元。

申太建设为发行人原全资子公司，2020 年 12 月末，根据《关于同意湖州吴兴产业投资发展集团有限公司股权划转的批复》（吴国资办[2020]24 号），发行人将其持有的湖州申太建设发展有限公司 100%股权无偿划转至湖州吴兴产业投资发展集团有限公司，自此丧失对申太建设的控制权，对申太建设的担保转为对外担保，也由此导致发行人对外担保余额明显增长。

截至 2021 年末，发行人与申太建设不存在经营业务关系，亦不存在往来款余额。

截至 2021 年末，发行人与申太建设存在互保的情形，申太建设为发行人担保余额为 34,300.00 万元。

(2) 湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司，成立于 2013 年 3 月 19 日，控股股东为湖州申太建设发展有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。该公司注册资本 33,000 万元，经营范围包括：新农村建设，生态农业开发，农业基础设施建设，土地开发与复垦，水利工程的建设，房地产开发、经营，淡水鱼、虾养殖，瓜果、蔬菜种植，建材、五金、机电产品、花卉和苗木批发、零售，园林绿化工程及养护。（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 2021 年末，该公司总资产为 67.60 亿元，股东权益为 25.88 亿元；2021 年度实现营业收入 1.39 亿元，净利润 0.18 亿元。

截至 2021 年末，发行人与现代农业存在经营业务关系，主要为发行人下属子公司东成测绘为现代农业提供测绘服务，截至 2021 年末，发行人与现代农业为往来款余额如下：

单位：万元

科目	金额	款项性质
应收账款	32.17	应收测绘款
小计	32.17	

截至 2021 年末，发行人与现代农业不存在互保的情形。

(3) 湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司，成立于 2014 年 9 月 24 日，控股股东为湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。湖晟建设注册资本 50,000.00 万元，经营范围包括：交通建设项目开发,城市基础设施建设,城市绿化工程建设,建筑材料的销售,旅游项目开发、建设,景区景点经营管理,酒店管理,旅游信息咨询服务,初级食用农产品、工艺美术品的销售,投资管理。截至 2021 年末，该公司总资产为 140.23 亿元，股东权益为 8.97 亿元；2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.20 亿元。

截至 2021 年末，发行人与湖晟建设存在经营业务关系，湖晟建设为发行人部分项目开发业务的代建委托方之一。截至 2021 年末，发行人与湖晟建设往来余额明细如下：

单位：万元

科目	金额	款项性质
应收账款	515,346.07	项目开发结算款
其他应收款	78,833.18	往来款
小计	594,179.25	

截至 2021 年末，发行人与湖晟建设存在互保，湖晟建设为发行人担保余额为 49,475.00 万元。

(4) 湖州新型城市投资发展集团有限公司，成立于 2002 年 4 月 9 日，控股股东为湖州吴兴国有资本投资发展有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。该公司注册资本 200,000.00 万人民币，经营范围包括：一般项目：城市建设资金调度管理，建设用地受让，基础设施建设，承担基础设施“四自”工程，水利工程投资，水利基础设施建设，土地开发和综合利用，房屋租赁，物业管理，标准化管理的技术服务（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 2021 年末，该公司总资产为 457.13 亿元，股东权益为 157.37 亿元；2021 年度实现营业收入 15.41 亿元，净利润 8.46 亿元。

截至 2021 年末，发行人与新投集团不存在经营业务关系，发行人与新投集团的往来余额明细如下：

单位：万元

科目	金额	款项性质
其他应收款	87,830.33	往来款
合计	87,830.33	

截至 2021 年末，发行人与新投集团存在互保，新投集团为发行人担保余额为 118,200.00 万元。

2、受限资产情况

截至 2021 年末，公司资产抵押、质押及其他权利限制共计 781,518.43 万元，占公司净资产比重为 32.71%。具体明细如下：

项目	账面价值 (万元)	受限原因
货币资金	319,063.14	借款质押、保证金等
存货	3,753.08	借款抵押
固定资产	39,252.36	借款抵押
投资性房地产	417,449.85	借款抵押
交易性金融资产	2,000.00	借款抵押
合计	781,518.43	

3、关联方及关联交易情况

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2017-2019 年联审报告（中汇会审[2020]第 5723 号）、2020 年审计报告（中汇会审[2021]第 3783 号）及 2021 年审计报告（中汇会审[2022]3673 号），公司的关联方及关联交易情况如下：

A、关联方及关联关系

①本公司的控股股东和实际控制人

公司控股股东为湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心，实际控制人为湖州市吴兴区财政局。

②本公司的子公司、合营及联营企业

公司的子公司请参见本募集说明书“第五条、四、（一）发行人主要控股子公司情况”。

公司的合营及联营企业请参见本募集说明书“第五条、四、（二）发行人重要合营及联营企业情况”。

③本公司的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。发行人董事、监事和高级管理人员的情况详见本募集说明书“第五条、六、发行人董事、监事及高级管理人员情况”。

④ 本公司其他关联方情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司其他关联方情况如下：

名称	与本公司的关系
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	本公司子公司之联营企业
湖州东部古村落建设投资有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州市吴兴区水利投资发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州农森农业发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州市东林经济发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州东林振东村镇建设发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州吴兴南太湖建设指挥部	受同一最终控制方控制
湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州东林新农村建设投资有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州吴兴祥鑫矿业有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州金砚土地复垦有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州春申建设发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州绿曦保洁有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州中心城市东部新区建设指挥部	受同一最终控制方控制

湖州吴兴新家园建设有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司
湖州吴兴吴盛建设发展有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司之子公司

B、关联方交易

①购销商品、提供和接受劳务

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人因购销商品、提供和接受劳务发生的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2021 年度	2020 年度	2019 年度
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	项目开发	协议价	230,091.67	276,846.60	252,466.31
湖州吴兴旅游建设发展有限公司	转让不动产	协议价	-	10,957.33	-
湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	代理服务费	协议价	-	0.34	-
湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	咨询费	协议价	-	155.45	-
湖州创城建设发展有限公司	测绘费	协议价	-	6.72	-
湖州东部古村落建设投资有限公司	测绘费	协议价	10.97	8.96	-
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	测绘费	协议价	-	4.72	-
湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	餐费	协议价	-	4.01	-
湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	餐费	协议价	-	0.56	-
浙江祥新科技控股集团有限公司	物业费	协议价	83.56	-	-
合计			230,186.20	287,984.69	252,466.31

②关联担保

截至2021年末，发行人尚未到期的关联担保情况详情如下表：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
非并表关联方为本公司提供担保：				
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	湖州吴兴区科技创业投资有限公司	46,475.00	2020/9/30	2035/9/29
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	湖州吴兴盈创贸易有限公司	3,000.00	2021/7/30	2022/4/10
湖州吴兴东成建设发展有限公司	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	28,500.00	2020/2/27	2023/2/27
湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	30,000.00	2021/4/6	2022/4/6
本公司为非并表关联方提供担保：				
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	18,000.00	2020/10/29	2023/10/29
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	9,000.00	2021/1/4	2023/12/28
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	7,550.00	2021/9/29	2022/9/29
本公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	5,000.00	2021/9/29	2022/9/26
本公司	湖州市东林经济发展有限公司	2,500.00	2021/1/19	2022/1/17
本公司	湖州市东林经济发展有限公司	490.00	2021/1/28	2024/1/27
本公司	湖州东林新农村建设投资有限公司	490.00	2021/1/28	2024/1/27
本公司	湖州农森农业发展有限公司	5,300.00	2021/1/15	2022/1/15
本公司	湖州东林新农村建设投资有限公司	4,000.00	2021/2/3	2022/2/2
本公司	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	7,550.00	2021/9/29	2022/9/29
本公司	湖州吴晟供应链管理集团有限公司	5,000.00	2021/12/30	2022/12/29
本公司	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	22,429.20	2020/1/1	2024/12/20
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	2,700.00	2019/9/27	2024/11/5

湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	4,147.10	2019/10/29	2024/10/15
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	2,587.95	2019/10/15	2024/10/15
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州农森农业发展有限公司	10,357.18	2020/1/17	2025/1/20
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	160,000.00	2016/8/2	2025/12/31
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	11,600.00	2020/3/31	2023/3/30
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	62,080.00	2017/1/9	2025/1/2
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴东成建设发展有限公司	54,320.00	2017/1/9	2025/1/2
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	6,300.00	2020/3/9	2024/3/8
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	19,000.00	2021/1/4	2022/1/4
湖州吴兴城投资产管理集团有限公司	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	3,500.00	2021/8/26	2022/8/22

③其他关联交易

1) 本公司子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2016 年向湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司拆入资金额 5.00 亿元，截至 2021 年末累计已归还本金 1.00 亿元，2021 年度结算利息支出 0.27 亿元。

2) 本公司子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2017 年度向湖州市吴兴区水利投资发展有限公司共拆入资金额 20.00 亿元，截至 2021 年末累计已归还本金 2.50 亿元，2021 年度结算利息支出 0.74 亿元。

3) 截至 2021 年 12 月 31 日，本公司子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司向湖州东林振东村镇建设发展有限公司拆出的尚未归还的有息借款金额为 3.80 亿元，2021 年度结算利息收入 0.24 亿元。

4) 本公司子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2018 年 11 月向湖州东林新农村建设投资有限公司拆出资金额 0.72 亿元，2021 年度结算利息收入 0.06 亿元。

5) 截至 2021 年 12 月 31 日，本公司子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司向湖州市东林经济发展有限公司拆出的尚未归还的有息借款金额为 0.70 亿元，2021 年度结算利息收入 0.06 亿元。

6) 截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司子公司湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司向湖州农森农业发展有限公司拆出的尚未归还的有息借款金额为 0.49 亿元, 2021 年度结算利息收入 0.05 亿元。

7) 本公司子公司湖州吴兴新业建设投资集团有限公司截止到 2021 年期末累计向浙江祥新科技控股集团有限公司拆出资金金额 26.1089 亿元, 2021 年度归还本金金额 8.98 亿元, 2021 年度结算利息收入 1.71 亿元。

8) 本公司子公司湖州湖盛融资租赁有限公司截止到 2021 年期末累计向湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆入资金金额 1.30 亿元, 2021 年度结算利息支出 0.03 亿元。

9) 本公司之子公司湖州浙兴投资发展集团有限公司累计从湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆入资金 1.05 亿元, 2021 年度结算利息支出 0.02 亿元。

10) 本公司之子公司南太湖供应链(杭州)有限公司累计从湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆入资金 0.08 亿元, 2021 年度结算利息支出 0.00 亿元。

11) 本公司之子公司湖州吴兴康惠股权投资合伙企业(有限合伙)累计从湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆入资金 0.15 亿元, 2021 年度结算利息支出 0.01 亿元。

12) 本公司之子公司湖州湖融供应链科技有限公司累计向湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆出资金 0.15 亿元, 累计从湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆入资金 0.25 亿元, 2021 年度结算利息支出 0.01 亿元。

13) 本公司之子公司湖州吴兴卓融管理咨询有限公司累计从湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆入资金 0.90 亿元, 2021 年度结算利息支出 0.01 亿元。

14) 本公司之子公司新业商业保理有限公司累计向湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆出资金 0.07 亿元, 2021 年度结算利息收入 0.00 亿元。

15) 本公司之子公司湖州湖融供应链管理有限公司累计向湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业(有限合伙)拆出资金 0.11 亿元, 累计从湖州吴兴祥惠企

业管理咨询合伙企业（有限合伙）拆入资金 0.18 亿元，2021 年度结算利息收入 0.00 亿元。

16) 本公司之子公司湖州湖融供应链管理有限公司累计向湖州吴晟供应链管理有限公司拆出资金 0.16 亿元，2021 年度结算利息收入 0.00 亿元。

17) 本公司之子公司南太湖供应链（杭州）有限公司累计向湖州吴晟供应链管理有限公司拆出资金 0.10 亿元，2021 年度结算利息收入 0.00 亿元。

18) 本公司向湖州市东林经济发展有限公司拆出资金 2.22 亿元，2021 年度结算利息收入为 0.01 亿元。

19) 本公司向湖州农森农业发展有限公司拆出资金 0.70 亿元，2021 年度结算利息收入为 0.06 亿元。

20) 本公司通过子公司湖州吴兴升农投资建设发展有限公司向湖州东林振东村镇建设发展有限公司拆出资金 1.50 亿元，2021 年度结算利息收入为 0.12 亿元。

21) 本公司累计向湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）拆出资金 33.66 亿元，从湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）累计拆入资金 7.10 亿元，经统一结算后，2021 年度结算利息收入为 2.75 亿元。

22) 本公司子公司湖州吴兴升农投资建设发展有限公司向湖州东林振东村镇建设发展有限公司拆出资金 0.80 亿元，2021 年度结算利息收入为 0.07 亿元。

23) 本公司子公司湖州吴兴升农投资建设发展有限公司向湖州市东林经济发展有限公司拆出 4.38 亿元，2021 年度结算利息收入为 0.16 亿元。

④关联方应收应付款项

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人应收关联方款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收账款	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	515,346.07	340,601.93	148,828.68
	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	-	12.21	-
	湖州吴兴民间融资服务中心有限公司	-	2.65	-

项目名称	关联方名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
	湖州中环水务有限责任公司	-	0.28	-
	湖州创城建设发展有限公司	7.12	7.12	-
	湖州东部古村落建设投资有限公司	-	8.96	-
	湖州申太建设发展有限公司	-	221.63	-
	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	-	0.00	-
	湖州吴兴旅游建设发展有限公司	-	11,943.50	-
	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	157.00	-	-
其他应收款	湖州东部古村落建设投资有限公司	14,631.00	86,310.00	28,140.00
	湖州东林新农村建设投资有限公司	7,798.78	7,964.42	-
	湖州东林振东村镇建设发展有限公司	89,310.51	80,469.61	25,120.00
	湖州妙西旅游开发有限公司	-	5,433.29	1,176.65
	湖州农森农业发展有限公司	4,487.63	11,112.98	11,654.51
	湖州市东林经济发展有限公司	67,265.24	8,927.67	5,733.04
	湖州市吴兴区水利投资发展有限公司	25,000.00	-	172,501.08
	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	-	-	15,450.64
	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	7,945.00	20,000.00	900.00
	湖晟建设	78,833.18	141,469.97	155,225.48
	湖州吴兴民间融资服务中心有限公司	-	5,170.53	5,170.53
	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	101,600.00	17,700.00	21,500.00
	湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	-	-	53,966.12
	湖州吴兴西山漾实业	310,461.76	162,104.20	7,200.00

项目名称	关联方名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
	发展有限公司			
	浙江祥新科技控股集团有限公司	204,282.87	260,061.77	10,000.00
	湖州中环水务有限责任公司	170.80	170.80	170.80
	吴兴城投（上海）股权投资基金管理有限公司	-	-	0.16
	湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	湖州吴兴南太湖建设指挥部	-	600.00	600.00
	湖州中心城市东部新区建设指挥部	14,622.00	14,622.00	14,622.00
	湖州金盖山旅游发展有限公司	-	7,510.00	-
	湖州申太建设发展有限公司	-	42,896.15	-
	湖州吴兴湖盛实业投资有限公司	-	248.11	-
	湖州吴兴旅游建设发展有限公司	-	56.00	-
	湖州吴兴西山漾产业发展有限公司	-	3,000.00	-
	湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	300,878.91	314,920.00	-
	湖州吴兴祥鑫矿业有限公司	-	5,750.00	-
	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	-	20,005.98	-
	湖州吴晟供应链管理有限公司	2,605.49	-	-
	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	19,158.04	-	-
	湖州吴兴东成建设发展有限公司	10,200.00	-	-
	湖州吴兴吴盛建设发展有限公司	10.00	-	-
	湖州吴兴新家园建设	23,623.79	-	-

项目名称	关联方名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
	有限公司			
	湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	18,290.00	-	-
应收票据	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	30,000.00	-	-

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人应付关联方款项如下：

单位：万元

项目名称	关联方名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	-	15,000.00	10,500.00
	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	7,000.00	4,200.00	-
	湖州吴兴湖盛投资咨询有限责任公司	-	1.10	-
	湖州东部古村落建设投资有限公司	-	-	2,000.00
	湖州申太建设发展有限公司	-	4,832.71	-
	湖州农森农业发展有限公司	18,000.00	3,105.00	-
	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	-	370.00	-
	湖州金砚土地复垦有限公司	-	1,000.00	-
	湖州春申建设发展有限公司	890.00	2,500.00	-
	湖州吴兴祥鑫矿业有限公司	26,800.00	-	-
	湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	18,400.00	-	-
	浙江祥新科技控股集团有限公司	30.41	-	-
	湖州海民投置业有限公司	21.14	-	-
	湖州吴兴祥惠企业管	36,680.39	-	-

项目名称	关联方名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
	理咨询合伙企业（有限合伙）			
长期应付款	湖晟建设	-	-	5,000.00
应付账款	湖州中环水务有限责任公司	-	15.97	-
	湖州吴兴民间融资服务中心有限公司	-	655.47	-
预收款项	湖州海民投置业有限公司	24.24	-	-
	浙江祥新科技控股集团有限公司	83.24	-	-

第七条 企业信用状况

东方金诚国际信用评估有限公司基于对公司的运营环境、经营业绩、财务状况、政府支持等因素综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，本期债券信用评级为 AA+。

一、信用评级报告概要

东方金诚信用评级报告的评级观点如下：

东方金诚认为，湖州市吴兴区地区经济实力很强；公司主营业务具有很强的区域专营性，作为吴兴区重要的基础设施建设主体，获得实际控制人及相关各方的有力支持。同时，东方金诚也关注到，公司资产流动性较弱，债务率处于较高水平，短期偿债压力依然较大；担保比率很高；经营所需资金对外部融资依赖较大。综合分析，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

东方金诚信用评级报告的发行人优势如下：

1、湖州市近年来经济持续发展，吴兴区是湖州中心市辖区，区位优势明显，近年来地区经济保持较快增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力很强；

2、公司主要从事吴兴区（不含湖州南太湖高新技术产业园区）的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，具有很强的区域专营性；

3、公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在增资、资产划拨、财政补贴和债务置换等方面得到实际控制人及相关各方的有力支持。

东方金诚信用评级报告的关注点如下：

1、公司资产中变现能力较差的存货和应收类资产占比很高，资产流动性较弱，同时需关注公司对民营房地产企业的往来款回收情况；

2、公司全部债务保持增长，债务率处于较高水平，短期偿债压力较大；

3、公司担保比率很高，且 2021 年新增对民营房地产企业的担保，存在一定的担保代偿风险；

4、公司主营业务获现能力不强，筹资前现金流持续大幅净流出，经营所需资金对外部融资依赖较大。

二、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

三、发行人近三年信用评级情况

2019 年 9 月 16 日，东方金诚首次评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2020 年 6 月 18 日，东方金诚通过跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2021 年 6 月 17 日，东方金诚通过跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2021 年 11 月 1 日，联合资信评估股份有限公司首次评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2022 年 6 月 8 日，东方金诚通过跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

除前述情况外，发行人近三年不存在委托其他资信评级机构对公司进行主

体评级的情况。

四、发行人银行授信情况

发行人与各大银行建立了稳固、良好的合作关系，具有良好的资信状况。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合并范围银行授信额度 318.70 亿元、已使用 244.67 亿元、尚未使用 74.03 亿元。截至本募集说明书签署日，公司按时还本付息，不存在任何违约事项，不存在逾期未偿还债项。

五、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

六、发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人已发行尚未兑付的债券合计待偿还余额为 178.65 亿元，明细如下：

单位：年、%、亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	20 新业 01	2020/3/13	2022/3/16	2023/3/16	2+1	15.00	5.80	15.00
2	20 新业 02	2020/12/11	2023/12/15	2025/12/15	3+2	6.50	6.20	6.50
3	21 新业 01	2021/1/22	2024/1/26	2026/1/26	3+2	7.40	6.20	7.40
4	21 新业 02	2021/3/22	2024/3/23	2026/3/23	3+2	1.00	6.20	1.00
5	20 吴兴 01	2020/8/5	2023/8/6	2025/8/6	3+2	15.00	5.08	15.00
6	20 吴兴 02	2020/9/25	2023/9/29	2025/9/29	3+2	18.00	5.20	18.00
7	20 吴兴 03	2020/12/22	2023/12/24	2025/12/24	3+2	7.00	5.20	7.00
8	20 南湖 01	2020/8/24	-	2023/8/25	3	20.00	5.48	20.00
9	20 南湖 02	2020/11/11	-	2023/11/16	3	12.50	5.60	12.50
10	21 南投 01	2021/1/13	2024/1/14	2026/1/14	3+2	7.50	6.08	7.50
公司债券小计						109.90		109.90
11	21 吴兴城投 PPN001	2021/6/17	2024/6/18	2026/6/18	3+2	9.00	5.45	9.00
12	21 吴兴城投 PPN002	2021/8/16	2024/8/18	2026/8/18	3+2	5.00	5.28	5.00
13	21 吴兴城投 PPN003	2021/8/19	-	2024/8/23	3	5.00	5.00	5.00
14	21 吴兴城投 PPN004	2021/9/26	-	2024/9/28	3	8.00	5.00	8.00
15	21 吴兴城投 PPN005	2021/11/10	-	2024/11/12	3	6.00	4.98	6.00
16	21 吴兴城投 PPN006	2021/11/24	2024/11/26	2026/11/26	3+2	3.00	4.98	3.00

17	21 吴兴城投 PPN007	2021/12/10	2024/12/24	2026/12/14	3+2	8.00	4.98	8.00
债务融资工具小计						44.00		44.00
18	18 南太湖债	2018/9/19	-	2025/9/20	7	15.00	7.90	12.00
企业债券小计						15.00	-	12.00
19	HZWXTZ 2.05 09/16/24	2021/9/16	-	2024/9/16	3	12.75	2.05	12.75
其他小计						12.75		12.75
合计						181.65		178.65

注：截至 2021 年末，发行人合并范围内发行 2 亿美元美元债，根据 2021 年 12 月 31 日美元与人民币即期汇率（6.3757：1）折算后，该笔美元债换算为人民币金额为 12.75 亿元。

发行人信用资信良好，上述债券的还本付息目前正在正常履行，不存在延期偿还债务的情况。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行完毕的批文，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	本公司	定向债务融资工具	中国银行间市场交易商协会	2021 年 8 月 4 日	25.00	19.00	6.00
			合计		25.00	19.00	6.00
1	吴兴城投（香港）有限公司	美元债	国家发改委	2021 年 4 月 22 日	2.8 亿美元	2 亿美元	0.8 亿美元
			合计		2.8 亿美元	2 亿美元	0.8 亿美元

七、发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》，发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第八条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江京衡律师事务所已就本期债券出具法律意见书。浙江京衡律师事务所认为：

（一）发行人系依法设立且有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人已取得发行本期债券现阶段所需合法、有效的批准和授权。

（三）发行人符合相关法律法规规定的实质条件。

（四）发行人本期债券募集资金所使用的项目已经获得相关部门的核准或备案，相关手续齐全，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人聘请的承销机构、审计机构、信用评级机构、法律服务机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（六）发行人最近三年不存在违法及重大违规行为。

（七）发行人编制的《募集说明书》及其摘要对本法律意见书的内容引用适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，《募集说明书》的内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（八）发行人发行本期债券已取得国家发改委的注册。

第九条 担保情况

本期债券无担保。

第十条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务事项”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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本条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债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》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《中华人民共和国发行人所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，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公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第十一条 信息披露安排

一、本期债券信息披露安排

（一）信息披露的依据

为加强公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，发行人将依据《公司法》《证券法》《债券管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号—公司债券持续信息披露》等法律、法规、规章的有关规定，对本期债券存续期内定期信息披露、重大事项临时信息披露等事项进行安排。

同时，结合实际情况，发行人制定了《湖州吴兴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》（以下简称“《信息披露管理办法》”）。

（二）信息披露的内容及时间

本期债券存续期内，发行人进行信息披露的形式包括定期报告、临时报告和本息兑付事项。

1、定期报告

本期债券挂牌期间，发行人将参照《证券法》《债券管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号—公司债券持续信息披露》等法规，在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。若发行人无法按时披露定期报告，将于前述规定的披露截止时间前披露说明文件，说明未按期披露的原因、应对措施以及预计披露时间等情况。

2、临时报告

本期债券挂牌期间，发行人将参照《证券法》《债券管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号—公司债券持续信息披露》等法规，在发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项时，及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

- (1) 公司生产经营状况发生重大变化；
- (2) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (3) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (4) 公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- (5) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- (6) 公司发生重大资产报废；
- (7) 公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- (8) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- (9) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- (10) 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (11) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (17) 公司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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (18) 公司法定代表人、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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- (20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

- (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (22) 公司分配股利；
- (23) 公司名称变更；
- (24) 公司变更财务报告审计机构、债权代理人、资信评级机构；
- (25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- (26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

3、本息兑付事宜

在本期债券债权登记日前，发行人将按照上交所、证券登记机构的规则披露和办理兑付兑息有关事宜。

二、信息披露管理制度主要内容

(一) 未公开信息的传递、审核、披露流程

1、董事、监事及高级管理人员知悉重大事项发生时，应当立即报告董事长，同时告知信息披露工作负责人。董事长接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促信息披露事务管理部门组织临时报告的披露工作；

2、公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间报告信息披露事务管理部门，信息披露事务管理部门收到各单位上报的重大信息后，根据其性质对其是否予以披露作出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务管理部门草拟公告，报请信息披露工作负责人审核后与交易所联系披露事宜，并予以披露。

(二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，董事会全体成员负有连带责任；由金融市场中心负责信息披露工作的统一管理，负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务管理部门报告信息。董事、监事、高级管理人员和具有同等职责的人员，未经董事会书面授权，不得对外披露本制度规定的未披露信息。

2、信息披露负责人的责任：

(1) 在董事会领导下负责组织和协调本公司信息披露事务，汇集本公司应予披露的信息并报告董事会；

(2) 负责督促相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；

(3) 协助董事会及时了解信息披露事项的发生和进展情况，对于信息披露事项的决策提出建议；

(4) 负责组织办理本公司信息的对外发布。持续关注媒体对本公司的报道并主动求证报道的真实情况；

(5) 信息披露负责人应及时将国家对公司施行的法律、法规和证券监管部门对公司信息披露工作的要求通知公司信息披露的义务人和相关工作人员。公司信息披露的义务人和相关工作人员对于某事项是否涉及信息披露有疑问时，应及时向信息披露负责人咨询；信息披露负责人也无法确定时，应主动向证券交易所等监管机构咨询。

(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、董事会及董事的职责：

(1) 董事会负责管理本公司的信息披露事务，审议批准本公司信息披露办法和流程，监督信息披露文件的编制，保证所披露信息的真实、准确、完整。

(2) 所有董事应保证信息披露内容真实、准确、完整，并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。董事对信息披露内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应陈述理由和发表意见，并予以披露。

(3) 董事应了解并持续关注本公司的业务经营情况、财务状况和本公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动进行调查并获取决策所需要的资料。

2、监事会和监事的职责：

(1) 监事会负责监督信息披露办法的实施情况，对本公司信息披露办法的实施情况进行定期或非定期检查，对发现的重大缺陷及时督促改进。

(2) 监事和监事会应对董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，关注本公司信息披露工作情况，对发现的违法违规问题进行调查并提出处理建议。

3、高级管理人员及经营层的责任：

(1) 公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并承担相应责任；

(2) 经营层应当定期或不定期向董事会报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；

(3) 各信息披露的义务人应在需披露事项发生当日将以上相关信息提交金融市场中心。金融市场中心需要进一步的材料时，相关部门应当按照金融市场中心要求的内容与时限提交；

(4) 经营层有责任和义务答复董事会关于涉及公司定期报告、临时报告及公司其他情况的询问，以及董事会代表投资者、监管机构作出的质询，提供有关资料，承担相应责任。

(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

- 1、提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料；
- 2、信息披露事务管理部门根据披露内容和格式要求，组织和协调有关部门起草披露公告；
- 3、信息披露事务管理部门对披露公告进行合规性审查；
- 4、披露公告涉及日常性事务，授权信息披露工作负责人签发。

(五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间内报告信息披露事务管理部门，信息披露事务管理部门收到各单位上报的重大信息后，根据其性质对其是否予以披露作出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务管理部门草拟公告，报请信息披露工作负责人审核后与交易所联系披露事宜，并予以披露。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

三、信息披露事务负责人

姓名	习小明
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
联系地址	浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼
电话	0572-2777917
传真	0572-2777900

第十二条 投资者保护条款

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人聘请浙商证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，双方根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《2021年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》（以下简称“债权代理协议”）并制定《2021年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”）。

同时发行人与湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行和浙商证券股份有限公司签订了《2022年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券偿债账户监管协议》（以下简称“偿债账户监管协议”），同时发行人和浙商证券股份有限公司分别与中国建设银行股份有限公司浙江省分行、江苏银行股份有限公司杭州分行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行和绍兴银行股份有限公司湖州分行签订了《2022年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金监管账户监管协议》（以下简称“监管账户监管协议”）接受其对募集资金使用情况的监管。

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《监管账户监管协议》和《偿债账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定并受其约束。

一、偿债计划

本期债券的起息日为2022年6月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023年至2029年间每年的6月29日为本期债券上一计息年度的付息日；若债券持有人行使回售选择权，则2023年至2027年间每年的6月29日为回售部分债券上一个计息年度的付息日期。

本期债券兑付日为2029年6月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为2027年6月29日。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以

说明。

二、偿债资金来源

发行人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

2019年度和2020年度，公司营业收入分别为613,333.85万元和754,885.02万元；经营活动产生的现金流入分别为389,947.14万元和467,287.89万元。未来公司将继续坚持以项目开发、土地开发整理、安置房销售、物业开发经营、贸易、检测及测绘业务为主的多元化发展和布局，随着发行人重大建设项目相继建成运营或交付以及贸易板块的不断发展，将为公司营业收入和经营活动现金流的持续增长奠定基础，是本期债券能够按时、足额偿付的有力保障。

此外，本期债券募集资金将用于湖州东部新城停车场建设工程及补充营运资金。经测算，湖州东部新城停车场建设工程建成后预计可在本期债券存续期内实现营业收入109,260.25万元，扣除经营成本、税金及附加等4,894.79万元，项目净收益达104,365.46万元。根据当前债券发行市场情况作保守估计，如按照债券票面利率7.00%测算，债券存续期内应计利息为43,610.00万元，本期债券项目净收益可覆盖本期债券募集资金利息。由于本期债券附债券存续期第五年末投资者回售选择权，假设投资者于第五年末全部回售，则产生利息31,150.00万元，本项目于债券存续期前五年营业收入70,062.86万元，扣除经营成本、税金及附加等2,909.56万元，项目净收益达67,153.30万元，若投资者于第五年末全部回售，则募投项目前五年净收益同样可覆盖本期债券募集资金产生的利息。同时，本项目评价期内将取得的收入总额为346,682.89万元，扣除运营成本、税金及附加19,395.89万元，取得净收益327,287.00万元，本项目总投资118,781.27万元，净收益对总投资覆盖率275.54%，可以覆盖项目总投资。

三、偿债应急保障方案

（一）变现流动资产

长期以来，公司长期保持稳健的财务政策，注重流动资产管理，截至2020年12月31日，公司合并口径流动资产金额为5,618,131.41万元，其中货币资金374,800.52万元，应收账款为625,645.62万元，其他应收款（不含应收利息、

应收股利)为 2,436,306.12 万元, 存货为 2,166,408.90 万元, 具有一定的变现能力, 若发生偿债资金不足的情况, 公司可通过变现流动资产来获得必要的偿债资金。

(二) 外部融资渠道通畅

发行人银行融资渠道畅通, 信贷记录良好。在与贷款银行合作过程中, 发行人均能严格遵守银行结算纪律, 无恶意拖欠行为, 报告期内所有贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。发行人良好的还贷记录以及高信用等级表明发行人具有较强的间接融资能力, 为本期债券的偿付提供了重要保障。

四、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的合法权益, 发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施。

(一) 设立偿债专户, 用于兑息、兑付资金的归集和管理

发行人设立偿债专户, 通过对该账户的专项管理, 提前准备债券利息和本金, 以保证本期债券的还本付息。

发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前三个交易日内, 偿债专户的资金余额不少于应偿还本期债券的利息金额。

发行人应确保在不迟于本期债券本金每个兑付日前三个交易日内, 偿债专户的资金余额不少于当期应付债券本金与当期应付利息之和。

用于兑付本金和最后一期利息全额的偿债资金自存入偿债专户之日起, 在全额兑付本期债券本金和最后一期利息之前, 不得挪作他用。

(二) 专门部门负责偿付工作

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金, 保证本息的如期偿付, 保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日十五个工作日前, 公司将安排财务部门主要负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

(三) 制定债券持有人会议规则

发行人已按照《债券管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》,

《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）引入债权人制度

本期债券引入了债权人制度，由债权人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债权人协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债权人协议的规定，配合债权人履行职责，定期向债权人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债权人，便于债权人根据债权人协议采取其他必要的措施。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债权人协议》及中国证监会、上海证券交易所等机构的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强本公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

五、投资者保护条款

根据发行人 2021 年 1 月 15 日与本期债券债权人浙商证券签订的《债权人协议》，发行人确定如下投资者保护条款：

（一）预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权人要求追加担保，并履行《债权人协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债权人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人应至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、暂缓为第三方提供担保。

（二）如出现“第十四条 债权代理协议”、“三、《债权代理协议主要内容》、“(八) 违约责任”第 8.2 条（即《债权代理协议》之“第九条 违约责任”第 9.2 条）约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债权代理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。

第十三条 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

本期债券的违约情形详见“第十四条 债权代理协议”、“三、《债权代理协议主要内容》”、“（八）违约责任”的约定。

二、违约责任

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：应付利息发生逾期的，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；应付本金发生逾期的，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情形时，债权代理人将根据本募集说明书“第十四条 债权代理协议”、“三、《债权代理协议主要内容》”、“（八）违约责任”（即《债权代理协议》之“第九条 违约责任”）的约定，追究发行人的违约责任。

三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及债权代理人等因履行本募集说明书、《债权代理协议》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，任一方均有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

如发行人、债权代理人与债券持有人因本期债券或《债权代理协议》发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十四条 债权代理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请浙商证券担任本期债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

（一）债权代理人的名称及基本情况

债权代理人名称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

联系地址：杭州市五星路 201 号浙商证券大厦 10 楼 1001 室

联系人：陈海峰、祝文博、刘鑫

联系电话：0571-87903235、87902352、87003156

传真：0571-87903239

邮政编码：310020

（二）《债权代理协议》签订情况

2021 年 1 月，发行人与浙商证券股份有限公司签订了《债权代理协议》，聘任浙商证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人。

二、债权代理人与发行人的利害关系情况

债权代理人除同时担任本期债券的主承销商和债权代理人之外，不存在其他可能影响其尽职履行本期债券债权代理职责的利害关系。

三、《债权代理协议》主要内容

以下仅列明《债权代理协议》（以下简称“本协议”）的主要条款，投资者

在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

（一）债权代理事项

1.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任浙商证券作为本次债券的债权代理人，并同意接受债权代理人的监督。

1.2 在本次债券存续期内，浙商证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

1.3 投资者认购和/或持有本次债券视为同意浙商证券作为本次债券的债权代理人，并视为同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）发行人的权利和义务

2.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2.2 发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

2.3 本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果，并按法律法规和相关债券交易场所的要求进行信息披露：

2.4.1 发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

2.4.2 发行人主体或债券信用评级发生变化；

2.4.3 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

2.4.4 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废或发生重大资产重组；

2.4.5 发行人发生未能清偿到期债务的情况；

2.4.6 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

2.4.7 发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十；

2.4.8 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

2.4.9 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

2.4.10 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

2.4.11 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

2.4.12 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

2.4.13 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信，或者发行人董事、监事、高级管理人员无法履行职责或者发生重大变动；

2.4.14 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

2.4.15 发行人拟变更募集说明书的约定或未能履行《募集说明书》约定的义务；

2.4.16 发行人不能按期支付利息和/或本金；

2.4.17 发行人提出债务重组方案的；

2.4.18 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

2.4.19 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；

2.4.20 任何发行人文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2.4.21 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、行政法规、规章、规范性文件以及国家发改委和相关债券交易所规定的其他事项。

就上述事件通知债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

2.5 发行人应按债权代理人要求在债券持有人会议召开前取得债权登记日交易结束时持有每期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个交易日将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。除上述情形外，根据债权代理人合理要求，发行人应在3个工作日内向其提供最新的债券持有人名册。

2.6 发行人应在本次债券发行前协助债权代理人取得本次债券担保资产的相关权利证明文件（如有）。

2.7 发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如

因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并召开债券持有人会议审议。

2.8 在债券存续期内，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

2.8.1 出售资产的对价公平合理且不会对发行人对每期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或

2.8.2 经债券持有人会议决议同意。

2.9 在债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级（若涉及债项评级）。跟踪评级报告应当同时向发行人和相关债券交易场所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经相关债券交易场所认可的，可以延期披露。

2.10 在债券存续期间，发行人应配合债权代理人按相关债券交易场所的要求对债券开展动态监测、排查，并进行风险分类管理。

2.11 发行人应确保其向债权代理人提供并使债权代理人得到和使用上述信息、文件、资料时不会违反任何保密义务。在不违反适用法律和信息披露规则的前提下，发行人应：

2.11.1 向债权代理人提供所有对于了解发行人和/或保证人（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

2.11.2 提供债权代理人或发行人认为与债权代理人履行债权代理人职责相关的合同、文件和记录的副本；

2.11.3 提供其他与债权代理人履行债权代理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合债权代理人进行尽职调查、审慎核查工作。

2.12 在债券存续期限内，发行人一旦发生本协议第十条所述的违约事件时，应立即书面通知债权代理人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的措施。

2.13 发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

2.14 发行人应当配合债权代理人开展违约风险处置工作，并提供必要的便利。

2.15 预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合债权代理人办理其依法申请

法定机关采取的财产保全措施。

发行人应至少采取如下措施：

2.15.1 不向股东分配利润；

2.15.2 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

2.15.3 暂缓为第三方提供担保。

发行人追加担保或履行其他偿债保障措施的费用由发行人承担，债权代理人申请财产保全措施的费用由债券持有人承担。

2.16 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：

2.16.1 部分偿付及其安排；

2.16.2 全部偿付措施及其实现期限；

2.16.3 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

2.16.4 重组或者破产的安排。

2.17 发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通，配合债权代理人所需进行的现场检查。

发行人应于每个会计期间结束且年度报告已公布后三个工作日内向债权代理人提供经审计的会计报告正本，于出具半年度报告和/或季度报告后三个工作日内向债权代理人提供财务报表正本。

本次债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债权代理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债权代理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债权代理人对保证人进行现场检查。

2.18 债权代理人变更时，在新任债权代理人正式任职之日起 15 个工作日内，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

2.19 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易转

让。

2.20 发行人应当根据本协议第 4.18 条的规定向债权代理人支付每期债券债权代理人报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

2.21 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债权代理人的职责、权利及义务

3.1 债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及债权代理协议的约定对发行人履行募集说明书及债权代理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

3.2 债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

3.2.1 就第2.4条（即《债权代理协议》）第3.4条）约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

3.2.2 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3.2.3 调取发行人、保证人银行征信记录；

3.2.4 对发行人和保证人进行现场检查；

3.2.5 约见发行人或者保证人进行谈话。

3.3 债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权查询专项账户中募集资金的存储及划转情况。

3.4 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

3.5 债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券持有人披露债权代理事务报告、每期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

3.6 债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录。

3.7 出现2.4条（即《债权代理协议》）第3.4条）情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

3.8 债权代理人应当根据法律、法规和规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

3.9 债权代理人应当在本次债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与每期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对每期债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

3.10 债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行第2.15条（即《债券代理协议》第3.15条）约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，并且应当及时报告全体债券持有人、监管机构（包括国家发改委）、相关债券交易场所。

3.11 本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼/仲裁事务。

3.12 发行人为每期债券设定担保的，债权代理人应当在每期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

3.13 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序，并且应当及时报告监管机构（包括国家发改委）和相关债券交易场所。

3.14 债权人代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

3.15 债权人代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

3.16 除上述各项外，债权人代理人还应当履行以下职责：

3.16.1 债券持有人会议授权债权人代理人履行的其他职责；

3.16.2 募集说明书约定由债权人代理人履行的其他职责。

3.17 在本次债券存续期内，债权人代理人不得将其债权人代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权人代理人在履行债权代理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

3.18 债权代理协议下服务，债权人代理人不收取债券代理报酬，但以下与本次债券有关的费用由发行人承担：

3.18.1 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费、差旅费等合理费用；

3.18.2 债权人代理人为债券持有人利益，为履行追加担保等债权代理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

3.18.3 因发行人预计不能履行或实际未履行债权代理协议和《募集说明书》项下的义务而导致债权人代理人额外支出的费用。

3.19 发行人未能履行还本付息义务或债权人代理人预计发行人不能偿还债务时，债权人代理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

3.19.1 债权人代理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债权人代理人申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

3.19.2 债券持有人应及时将诉讼费用汇入诉讼专户。诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债权人代理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

3.19.3 尽管债权人代理人并无义务为债券持有人垫付本条项下的诉讼费用，但若债权人代理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债权人代理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息和/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）利益冲突的风险防范机制

4.1 债权人代理人在参与各类证券业务活动（投资银行、投资顾问、研究、证券交易和经纪活动）时，可能会与债权人代理人在本协议项下的职责产生利益冲突。

4.2 针对上述可能产生的利益冲突，债权人代理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与本协议项下债权人代理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

4.3 截至本协议签署日，债权人代理人除同时担任本次债券的主承销商和债权人代理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。在本次债券存续期间，债权人代理人应当继续通过采取上述隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

4.4 债权人代理人不得为本次债券提供担保，且债权人代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4.5 发行人以及本次债券的债券持有人确认并承认债权代理人可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动，包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动等，并豁免债券债权代理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

（五）债权代理人的变更

5.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

5.1.1 债权代理人未能持续履行本协议约定的债权代理人职责；

5.1.2 债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销；

5.1.3 债权代理人提出书面辞职；

5.1.4 债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

在债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有每期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

5.2 债券持有人会议决议决定变更债权代理人或者解聘债权代理人的，自债券持有人会议聘任新的债权代理人的决议生效之日，新任债权代理人继承债权代理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

5.3 债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

5.4 债权代理人在本协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订债权代理协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述与保证

6.1 发行人保证以下陈述在债权代理协议签订之日均属真实和准确：

6.1.1 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；

6.1.2 发行人签署和履行债权代理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

6.2 债权人保证以下陈述在债权代理协议签订之日均属真实和准确：

6.2.1 债权人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

6.2.2 债权人具备担任本次债权代理人的资格，且就债权人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债权人丧失该资格；

6.2.3 债权人签署和履行债权代理协议已经得到债权人内部必要的授权，并且没有违反适用于债权代理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债权代理人的公司章程以及债权代理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（七）不可抗力

7.1 不可抗力事件是指双方在签署债权代理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

7.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债权代理协议的目标无法实现，则债权代理协议提前终止

7.3 除非债权代理协议另有规定，因不可抗力的影响导致债权代理协议任何一方无法履行其在债权代理协议项下的义务，在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。如果一方因违反债权代理协议而延迟履行债权代理协议项下的义务后发生不可抗力的，则该方不得以不可抗力的发生为由免除责任。

（八）违约责任

8.1 债权代理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债权代理协议的规定追究违约方的违约责任。

8.2 以下事件构成债权代理协议项下的违约事件：

8.2.1 在本次债券到期或投资者行使回售选择权时，发行人未能偿付本次债券应付本金和/或利息；

8.2.2 未发行人能偿付本次债券的到期利息；

8.2.3 出售其重大资产以致发行人对本次债券的还本付息能力产生重大不利影响；

8.2.4 发行人未能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到5000万元；

8.2.5 发行人不履行或违反债权代理协议项下的其他任何承诺（上述8.2.1-8.2.4明确规定的违约事件之外的其他违约情形），且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，经债权人书面通知，或经单独或合计持有每期末偿还债券总额且有表决权的10%以上的债券持有人书面通知，该种违约情形自通知送达之日起持续三十个工作日仍未得到纠正；

8.2.6 在本次债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

8.2.7 在本次债券存续期间内，保证人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序且发行人未能在该等情形发生之日起二十个工作日内就本次债券提供债权人认可的其他新担保；

8.2.8 在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对各期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

8.3 当出现第8.2条（即《债权代理协议》第9.2条）约定的情形时，发行人应当采取以下措施：

8.3.1 向债权人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）债权人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息及罚息（若有）；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的复利；

8.3.2 债券持有人会议同意的其他措施。

8.4 如果债权代理协议下第8.2条（即《债权代理协议》第9.2条）约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债权人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额50%以上（不含50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了第9.3条约定的措施或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，则债权人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额50%（不含50%）以上的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

8.5 如果发生债权代理协议约定的违约事件且一直持续，债权人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息。

8.6 若因发行人违反债权代理协议任何规定和保证（包括但不限于本次债券发行与上市的申请文件或募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与债权代理协议或与本次债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债权人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债权人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债权人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债权人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债权人或其他受补偿方免受损害、损失。

8.7 债权代理协议任何一方或其代表（以下简称“申辩方”）就国家发改委等监管机构拟对该申辩方采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，债权代理协议另一方应积极协助申辩方并提供申辩方合理要求的有关证据。

（九）法律适用和争议解决

9.1 债权代理协议适用于中国法律并依其解释。

9.2 债权代理协议项下所产生的或与债权代理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，协议任一方有权向杭州仲裁

委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对协议各方具有约束力。

9.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债权代理协议项下的其他权利，并应履行债权代理协议项下的其他义务。

（十）协议的生效、变更及终止

10.1 债权代理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券首期成功发行之日起生效。

10.2 除非法律、法规和规则另有规定，债权代理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债权代理协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债权代理协议之不可分割的组成部分，与债权代理协议具有同等效力。

10.3 发生下列情况时，债权代理协议终止：

10.3.1 债权代理人被更换、解聘或辞任，并根据债权代理协议约定完成新债权代理人交接工作；

10.3.2 发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务；或通过其他方式，本次债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

10.3.3 发行人未能依照本次债券募集说明书的约定，按期足额偿还本次债券本息。债权代理人为了本次债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本次债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

10.3.4 本次债券未能发行。

为避免歧义，债权代理协议的终止并不影响任何一方在债权代理协议下已经发生的任何权利或责任。

10.4 就发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利、义务关系，债权代理协议没有约定的，应当依照《债券持有人会议规则》、《募集说明书》等相关文件执行。如国家发改委等相关债券监管机构对公司债券债权代理有明确规定的，从其规定。

四、债权代理事务报告

（一）债权代理事务报告包括债权代理事务报告和临时债权代理事务报告。

（二）债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告/出具上一年度的债权代理事务报告。

（三）本期债券存续期内，出现债权代理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债权代理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响的，债权代理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告/出具临时债权代理事务报告。

第十五条 债券持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规、规范性文件和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

二、债券持有人会议规则的全文内容

（一）总则

1.1 为规范 2021 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《企业债券管理条例》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及银行间债券市场、上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合债权代理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席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，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债权代理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，债权代理人为了维护本次债券持有人利益，按照债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债权代理人或者变更债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；
- b.发行人不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到 5000 万元；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 债权代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权债权代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权债权代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行

为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。本规则另有约定的，从其约定。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 债权人代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意除保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人以外的第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人或其他负有偿付义务的第三方单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的（含召集人依据 3.3.7 条第三款约定直接取消会议的情形），则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

若债券持有人会议议案为债权代理协议约定的加速清偿事项时，该决议需经超过全体有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权代理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由债权代理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份证号、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

（七）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债权代理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债权代理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，债权代理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债权代理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权代理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权债权代理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权代理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由债权代理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债权代理协议另有约定的，从其约定。

债权代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

债权代理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由债权代理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限债权代理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权代理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以债权代理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，债权代理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

b. 债权代理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

c. 债券募集说明书、本规则、债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权代理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

d. 债权代理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

e. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 b 项情形的，债权代理人可以公告说明关于发行人或债权代理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复债权代理人。逾期不回复的，视为同意债权代理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权代理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权代理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权代理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 c 项至 e 项情形的，债权代理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。本次债券分期发行的，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成，除非经合法程序修改，本规则适用于本次债券项下任一期债券。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则如同现行、修订或新颁布的法律、法规、规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，各方应当以相关法律、法规和规则的规定为准。

7.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债权代理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向杭州仲裁委员会提起仲裁，用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在杭州，仲裁裁决是终局的，对发行人及全体债券持有人均具有法律约束力。

7.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十六条 募集资金监管账户与偿债账户监管协议

发行人和浙商证券股份有限公司与湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行签订了《偿债账户监管协议》，同时，发行人和浙商证券股份有限公司分别与中国建设银行股份有限公司浙江省分行、江苏银行股份有限公司杭州分行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行和绍兴银行股份有限公司湖州分行签订了《监管账户监管协议》，募集资金监管账户与偿债账户监管协议主要内容如下（以下仅列明《偿债账户监管协议》和《监管账户监管协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《偿债账户监管协议》和《监管账户监管协议》的全文）：

一、《监管账户监管协议》（江苏银行股份有限公司杭州分行）

（一）监管账户

1、发行人在在账户监管人开设本期债券的募集资金监管账户，监管账户用于本期债券募集资金的接收及支出活动。发行人应当于监管账户设立之日将账户基本信息书面告知债权代理人。

2、本期债券募集资金的接收及支出活动，均必须通过监管账户进行。本期债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行本期债券募集的资金必须严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途，否则账户监管人有权拒绝支付。如发行人确需更改本期债券募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》以及中国人民银行、银保监会、证监会、上交所/深交所的其他有关规定。

4、发行人预留其财务印鉴章和财务负责人私章作为监管账户的预留银行印鉴，若发生人员变更，发行人应提前十个工作日通知账户监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在本协议有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，在未被禁止的情况下，账户监管人应在该情形发生当日立即书面通知发行人与债权代理人。发行人应立即采取相应补

救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。

6、债权人代理人对发行人募集资金的使用情况是否与公司债券募集说明书约定一致持续监督并定期检查，包括但不限于采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和账户监管人应当配合债权人代理人的调查与查询。

（二）募集资金的存入

1、本期债券发行完毕后，发行人应向账户监管人出具《募集资金接收通知书》，列明债券名称、付息兑付日、发行金额等基本情况，以及实际划付的款项（具体格式详见《监管账户监管协议》附件一）。募集资金应划转至本协议约定的监管账户中，账户监管人应向发行人及债权人代理人出具相关凭证。

2、在协议有效期内，除《监管账户监管协议》第五条第一款、第六条第一款、第九条规定的情形之外，协议约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（三）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向账户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给账户监管人的预留印鉴相符的印章和签字。发行人承诺向账户监管人提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、账户监管人由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定及债券募集资金用途的，账户监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，账户监管人发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者不符合债券募集资金用途的，应当要求其改正；发行人未能改正的，账户监管人有权拒绝执行，并立即书面通知债权人代理人。

4、账户监管人应当每月向发行人、债权人代理人出具监管账户对账单。账户监管人应当保证对账单内容真实、准确、完整。发行人授权债权人代理人可以指定其工作人员到账户监管人处查询、复印发行人专项账户的资料，账户监管人应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关资料。

5、若债权代理人发现发行人从监管账户支取款项违反本协议规定或证监会、上交所/深交所相关规定，债权代理人有权要求发行人及时公告相关事实；若在债权代理人提醒后发行人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

6、若债权代理人发现账户监管人未按规定履行本协议或违反证监会、上交所/深交所的相关规定，债权代理人有权提醒账户监管人纠正；若账户监管人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

（四）监管银行的更换

1、若发行人有确凿证据证明账户监管人怠于履行本协议约定义务时，有权更换本协议项下的监管银行，并开设新的监管账户，账户监管人不得阻扰。

2、发行人拟更换本协议项下的监管银行，应事先书面通知债权代理人。

（五）违约责任

1、账户监管人连续三次未及时向债权代理人出具对账单或存在未配合债权代理人调查专项账户情形的，债权代理人可以要求发行人单方面终止本协议并注销募集资金账户。

2、协议任何一方当事人违反本协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的损失。

3、因协议当事人违约对募集资金造成损失的,应由违约一方或者违约各方赔偿由此造成的损失。

二、《监管账户监管协议》（宁波通商银行股份有限公司杭州分行）

（一）监管账户

1、发行人在账户监管人处开设本期债券的募集资金监管账户，监管账户用于本期债券募集资金的接收及支出活动。发行人应当于监管账户设立之日将账户基本信息书面告知债权代理人。

2、本期债券募集资金的接收及支出活动，均必须通过监管账户进行。本期债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行本期债券募集的资金必须严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途，否则账户监管人有权拒绝支付。如发行人确需更改本期债券募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、

《支付结算办法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》以及中国人民银行、银保监会、证监会、上交所/深交所的其他有关规定。

4、发行人预留其财务印鉴章和法人代表章作为监管账户的预留银行印鉴，若发生人员变更，发行人应提前十个工作日通知账户监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在本协议有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，在未被禁止的情况下，账户监管人应在该情形发生当日立即书面通知发行人与债权代理人。发行人应立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。

6、债权代理人对发行人募集资金的使用情况是否与公司债券募集说明书约定一致持续监督并定期检查，包括但不限于采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和账户监管人应当配合债权代理人的调查与查询。

（二）募集资金的存入

1、本期债券发行完毕后，发行人应向账户监管人出具《募集资金接收通知书》，列明债券名称、付息兑付日、发行金额等基本情况，以及实际划付的款项（具体格式详见《监管账户监管协议》附件 1）。扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至协议约定的监管账户中，账户监管人应向发行人及债权代理人出具相关凭证。

2、在协议有效期内，除《监管账户监管协议》第五条第一款、第六条第一款、第九条规定的情形之外，协议约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（三）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向账户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人代表章的划款指令（具体格式详见《监管账户监管协议》附件 2）。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给账户监管人的预留印鉴相符的印章。发行人承诺向账户监管人提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、账户监管人由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定及债券募集资金用途的，账户监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，账户监管人发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者不符合债券募集资金用途的，应当要求其改正；发行人未能改正的，账户监管人有权拒绝执行，并立即书面通知债权代理人。账户监管人按发行人的划款指令执行的，不承担由执行该划款指令引起的任何责任。因该指令违反法律、法规、债券文件等所导致的全部责任由发行人承担，发行人不得以不知情、相关人员犯罪、不是真实意思表示为由，主张划款指令无效或要求账户监管人承担赔偿责任。

4、账户监管人应当每月向发行人、债权代理人两方出具监管账户对账单。账户监管人应当保证对账单内容真实、准确、完整。发行人授权债权代理人可以指定其工作人员到账户监管人查询、复印发行人专项账户的资料，账户监管人应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关资料。

5、若债权代理人发现发行人从监管账户支取款项违反协议规定或证监会、上交所/深交所相关规定，债权代理人有权要求发行人及时公告相关事实；若在债权代理人提醒后发行人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

6、若债权代理人发现账户监管人未按规定履行本协议或违反证监会、上交所/深交所的相关规定，债权代理人有权提醒账户监管人纠正；若账户监管人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

（四）监管银行的更换

1、若发行人有确凿证据证明账户监管人怠于履行协议约定义务时，有权更换协议项下的监管银行，并开设新的监管账户，账户监管人不得阻扰。

2、发行人拟更换协议项下的监管银行，应事先书面通知债权代理人。

（五）违约责任

1、账户监管人连续三次未及时向债权代理人出具对账单或存在未配合债权代理人调查专项账户情形的，债权代理人可以要求发行人单方面终止本协议并注销募集资金账户。

2、本协议任何一方当事人违反本协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的损失。

3、因协议当事人违约对募集资金造成损失的,应由违约一方或者违约各方

赔偿由此造成的损失。

三、《监管账户监管协议》（绍兴银行股份有限公司湖州分行）

（一）监管账户

1、发行人在账户监管人开设本期债券的募集资金监管账户，监管账户用于本期债券募集资金的接收及支出活动。发行人应当于监管账户设立之日将账户基本信息书面告知债权代理人。

2、本期债券募集资金的接收及支出活动，均必须通过监管账户进行。本期债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行本期债券募集的资金必须严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途，否则账户监管人有权拒绝支付。如发行人确需更改本期债券募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》以及中国人民银行、银保监会、证监会、上交所/深交所的其他有关规定。

4、发行人预留其财务印鉴章和法人章作为监管账户的预留银行印鉴，若发生人员变更，发行人应提前十个工作日书面通知账户监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在本协议有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，在未被禁止的情况下，账户监管人应在该情形发生当日立即书面通知发行人与债权代理人。发行人应立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。

6、债权代理人对发行人募集资金的使用情况是否与公司债券募集说明书约定一致持续监督并定期检查，包括但不限于采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和账户监管人应当配合债权代理人的调查与查询。

（二）募集资金的存入

1、本期债券发行完毕后，发行人应向账户监管人出具《募集资金接收通知书》，列明债券名称、付息兑付日、发行金额等基本情况，以及实际划付的款项（具体格式详见《监管账户监管协议》附件一）。募集资金应划转至本协议约定的监管账户中，账户监管人应向发行人及债权代理人出具相关凭证。

2、在协议有效期内，除《监管账户监管协议》第五条第一款、第六条第一款、第九条规定的情形之外，协议约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（三）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向账户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和法人章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给账户监管人的预留印鉴相符的印章和签名。发行人承诺向账户监管人提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、账户监管人由其经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合募集说明书约定的募集资金用途的，账户监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，账户监管人发现发行人的划款指令预留印鉴不符或者不符合债券募集资金用途的，应当要求其改正；发行人未能改正的，账户监管人有权拒绝执行，并立即书面通知债权代理人。

4、账户监管人应当每月向发行人、债权代理人两方出具监管账户对账单。账户监管人应当保证对账单内容真实、准确、完整。发行人授权债权代理人可以指定其工作人员到账户监管人查询、复印发行人监管账户的资料，账户监管人应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关资料。

5、若债权代理人发现发行人从监管账户支取款项违反协议规定或证监会、上交所/深交所相关规定，债权代理人有权要求发行人及时公告相关事实；若在债权代理人提醒后发行人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

6、若债权代理人发现账户监管人未按规定履行本协议或违反证监会、上交所/深交所的相关规定，债权代理人有权提醒账户监管人纠正；若账户监管人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

（四）监管银行的更换

1、若发行人有确凿证据证明账户监管人怠于履行本协议约定义务时，有权更换本协议项下的监管银行，并开设新的监管账户，账户监管人不得阻扰。

2、发行人拟更换协议项下的监管银行，应事先书面通知债权代理人。

（五）违约责任

1、账户监管人连续三次未及时向债权代理人出具对账单或存在未配合债权代理人调查监管账户情形的，债权代理人可以要求发行人单方面终止协议并注销募集资金账户。

2、协议任何一方当事人违反本协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的损失。

3、因协议当事人违约对募集资金造成损失的,应由违约一方或者违约各方赔偿由此造成的损失。

四、《监管账户监管协议》（中国建设银行股份有限公司浙江省分行）

（一）监管账户

1、发行人在账户监管人处开设本期债券的募集资金监管账户，监管账户用于本期债券募集资金的接收及支出活动。发行人应当于监管账户设立之日将账户基本信息书面告知债权代理人。

2、本期债券募集资金的接收及支出活动，均必须通过监管账户进行。本期债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行本期债券募集的资金必须严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途，否则账户监管人有权拒绝支付。如发行人确需更改本期债券募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

3、监管账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》以及中国人民银行、银保监会、证监会、上交所/深交所的其他有关规定。

4、该账户的预留银行印鉴含 3 枚有效印章，即发行人预留其财务专用章 1 枚、财务负责人人名章 1 枚、账户监管人监管章 1 枚，发行人的财务专用章及财务负责人人名章由发行人保管，账户监管人监管章由账户监管人负责保管。如果发行人发生预留印鉴人员变更，应提前十个交易日通知账户监管人、债权代理人，并按账户监管人要求办理预留印鉴变更手续。

5、在本协议有效期内，若因任何原因出现监管账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的。发行人应立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。

6、债权代理人对发行人募集资金的使用情况是否与公司债券募集说明书约定一致持续监督并定期检查，包括但不限于采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和账户监管人应当配合债权代理人的调查与查询。

（二）募集资金的存入

1、本期债券发行完毕后，发行人应向账户监管人、债权代理人出具《募集资金接收通知书》，列明债券名称、付息兑付日、发行金额等基本情况，以及实际划付的款项及符合募集说明书的用途说明（具体格式详见《监管账户监管协议》附件一）。账户监管人确认监管账户到账余额与通知书所载金额无误后，在通知书上盖章确认，以电子邮件形式发送发行人并抄送债权代理人（发行人、债权代理人指定电子邮箱见《监管账户监管协议》附件二、附件四）。账户监管人签收通知书当日即为监管账户监管起始日，账户监管人开始根据本协议约定履行监管职责。

2、在协议有效期内，除《监管账户监管协议》第五条第一款、第六条第一款、第九条规定的情形之外，协议约定的监管账户不可撤销、不可更改。

（三）募集资金的使用和支取

1、监管账户内的资金应当严格按照募集说明书约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

2、发行人应提前向账户监管人提供划款指令授权书（格式见《账户监管协议》附件二）原件。划款指令授权书以其载明的生效时间生效，但若送达账户监管人的时间晚于其载明的生效时间的，以送达账户监管人的时间为生效时间。发行人向账户监管人发送划款指令使用的印章应与发行人提供给账户监管人的划款指令授权书中预留印章一致。授权变更：发行人若需对划款指令授权书的内容进行更改，应向账户监管人提供由发行人加盖公章授权变更的划款指令授权书原件。发行人使用募集资金，应至少提前 3 个交易日以指定电子邮件形式向账户监管人、债权代理人提交加盖划款指令授权书中指令发送用章的划款指令电子扫描件（格式见《监管账户监管协议》附件三），并附相关加盖有效印章（公章或划款指令授权书指令发送用章）的用款凭证。发行人承诺向账户监管人、债权代理人提供的划款指令及证明文件等资料合法、真实、完整、准确、有效。若发行人本次用款的相关用款凭证存在遗漏或发现发行人前期用款

的用款凭证存在遗漏，如债权代理人发现遗漏应及时通知账户监管人，账户监管人、债权代理人有权拒绝发行人本次用款申请并要求发行人补充遗漏的相关用款凭证。

3、账户监管人由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查，审查相关印章与预留划款指令授权书中指令发送用章是否相符。经审查认定符合本协议约定及债券募集资金用途的，账户监管人应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，账户监管人发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者不符合债券募集资金用途的，应当要求其改正；发行人未能改正的，账户监管人有权拒绝执行，并立即书面通知债权代理人。

4、在本期债券存续期内，账户监管人应按月度（每月初 3 个工作日内）向发行人出具专项账户的对账单，并抄送债权代理人。账户监管人应当保证对账单内容真实、准确、完整。发行人授权债权代理人可以指定其工作人员到账户监管人查询、复印发行人专项账户的资料，账户监管人应当及时、准确、完整地为其提供所需的有关资料。账户监管人应自监管专户开立之日起，按季度向发行人和债权代理人同时出具募集资金监管报告（具体格式详见《监管账户监管协议》附件五），报告内容应包括监管专户资金划出情况。

5、若债权代理人发现发行人从监管账户支取款项违反协议规定或证监会、上交所/深交所相关规定，债权代理人有权要求发行人及时公告相关事实；若在债权代理人提醒后发行人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

6、若债权代理人发现账户监管人未按规定履行本协议或违反证监会、上交所/深交所的相关规定，债权代理人有权提醒账户监管人纠正；若账户监管人未作纠正，债权代理人有权向监管部门报告。

7、银行结算费用

在协议第二条所述监管期限内，账户监管人有权按照相应服务收费标准向发行人收取银行结算、汇划等手续费，并从该监管专户扣收。

8、本期债券募集资金监管免收监管费用。

（四）监管银行的更换

1、若发行人有确凿证据证明账户监管人怠于履行本协议约定义务时，有权更换本协议项下的监管银行，并开设新的监管账户，账户监管人不得阻扰。

5.2 发行人拟更换本协议项下的监管银行，应事先书面通知债权代理人。

（五）违约责任

1、账户监管人连续三次未及时向债权代理人出具对账单或存在未配合债权代理人调查专项账户情形的，债权代理人可以要求发行人单方面终止本协议并注销募集资金账户。

2、本协议任何一方当事人违反本协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的直接损失。

3、因本协议当事人违约对募集资金造成损失的,应由违约一方或者违约各方赔偿由此造成的直接损失。

五、《偿债账户监管协议》（湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行）

（一）偿债账户

1、发行人在账户监管人处开设本期债券的偿债账户，偿债账户用于存储及管理本期债券偿债资金。发行人应当于偿债账户设立之日将账户基本信息书面告知债权代理人。

2、本期债券偿债资金从发行人日常经营收入、现金分红和货币资金中提取，存放于偿债账户内，除本期债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用于与本期债券本息支付无关的经营或者融资活动。

3、偿债账户的开立和使用应符合《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》以及中国人民银行、银保监会、证监会、上交所/深交所的其他有关规定。

4、发行人预留其财务印鉴章和法人章作为偿债账户的预留银行印鉴，若发生人员变更，发行人应提前十个工作日通知账户监管人并办理预留印鉴变更手续。

5、在协议有效期内，若因任何原因出现偿债账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，账户监管人不承担责任。在未被禁止的情况下，账户监管人应在该情形发生当日立即书面通知发行人与债权代理人。发行人应立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。

6、债权代理人对发行人偿债账户的管理和使用履行持续督导职责，包括但不限于采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和账户监管人应

当配合债权代理人的调查与查询。

（二）偿债资金的存入

1、发行人从本期债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前三个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债账户。发行人在本金兑付日前三个工作日将所归集的本金偿债资金集中存放在偿债账户。

本期债券利息的支付及本金的兑付通过债券登记机构和有关机构办理。具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

2、账户监管人应核对发行人是否将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至偿债账户。如果账户监管人发现发行人未按期将账户监管人通知的偿债资金计提金额划拨至偿债账户，账户监管人应及时向发行人发出书面通知并要求其补足，并应于一个工作日内书面通知债权人代理人。

（三）偿债资金的使用和支取

1、偿债账户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

2、发行人应在本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的前三个工作日向账户监管人发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令，划款指令应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容，账户监管人负责根据发行人的划款指令将资金划拨至本期债券登记结算机构指定的账户。

3、账户监管人在履行完资金划拨结算工作后两个工作日内，应将有关回单复印件通过传真或电子邮件形式发送给债权人代理人。

（四）监管银行的更换

1、若发行人有确凿证据证明账户监管人怠于履行本协议约定义务时，有权更换本协议项下的监管银行，并开设新的偿债账户，账户监管人不得阻扰。

2、发行人拟更换本协议项下的监管银行，应事先书面通知债权人代理人。

（五）违约责任

1、协议任何一方当事人违反本协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的直接经济损失。

2、因本协议当事人违约对偿债资金造成损失的,应由违约一方或者违约各

方赔偿由此造成的损失。

第十七条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

住所：浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼

法定代表人：陈伟

联系人：习小明

联系地址：浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼

电话：0572-2777917

传真：0572-2777900

邮编：313000

二、主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：陈海峰、祝文博、刘鑫

联系地址：杭州市五星路 201 号浙商证券大厦 10 楼 1001 室

电话：0571-87903235、87902352、87003156

传真：0571-87903239

邮编：310020

三、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 6 层

法定代表人：余强

联系人：吴星光

联系地址：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 6 层

电话：0571-88879150

传真：0571-88879009-7201

邮编：310016

五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：李英博

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100020

六、发行人律师：浙江京衡律师事务所

住所：杭州市西湖区杭大路 18 号黄龙世纪广场 C 区九层

负责人：程福如

联系人：唐丽莎

联系地址：浙江省湖州市吴兴大道总部自由港全景大厦 A 座 18 楼

电话：0572-2175115

传真：0572-2285591

邮编：313000

七、债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：陈海峰、祝文博、刘鑫

联系地址：杭州市五星路 201 号浙商证券大厦 10 楼 1001 室

电话：0571-87903235、87902352、87003156

传真：0571-87903239

邮编：310020

八、募集资金监管银行：

（1）绍兴银行股份有限公司湖州分行

营业场所：浙江省湖州市巨展商务大楼青铜路 355 号第 10-21 轴一至四层

负责人：张钢

联系人：褚峰

联系地址：浙江省湖州市巨展商务大楼青铜路 355 号第 10-21 轴一至四层

电话：0572-2135627

邮编：313000

（2）江苏银行股份有限公司杭州分行

营业场所：浙江省杭州市萧山区盈丰街道鸿宁路 1381、1383 号;杭州市盈丰街道鸿宁路 1379 号 305-306 室;杭州市盈丰街道新世界翡郦中心 2 幢 601-604 室、701-704 室、801-804 室、901-904 室、1001-1004 室、1101-1104 室、1201-1204 室、1301-1304 室、1401-1404 室、1501-1504 室

负责人：殷一然

联系人：童柳丹

联系地址：杭州市萧山区盈丰街道鸿宁路 1379 号

电话：0571-88359545

传真：0571-88359545

邮编：311200

（3）宁波通商银行股份有限公司杭州分行

营业场所：浙江省杭州市江干区西子国际中心 103 室

负责人：张清和

联系人：孔庆会

联系地址：浙江省杭州市上城区景昙路 9 号西子国际中心 A 座 103 室

电话：0571-85820152

邮编：310000

（4）中国建设银行股份有限公司浙江省分行

营业场所：浙江省杭州市解放东路 33 号

负责人：邵斌

联系人：何梦娇

联系地址：浙江省杭州市解放东路 33 号

电话：0571-85313072

传真：021-20514611

邮编：310016

九、偿债资金监管银行

（1）湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行

营业场所：浙江省湖州市织里镇富民中路 9 号

负责人：朱健

联系人：沈丽娟

联系地址：浙江省湖州市织里镇富民中路 7 号

电话：0572-3195303

传真：0572-3195312

邮编：313008

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的注册文件；
- (二) 《2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2017-2019 年度审计报告、2020 年度审计报告、2021 年度审计报告；
- (四) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (五) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 债券持有人会议规则；
- (七) 债权代理协议；
- (八) 监管账户监管协议；
- (九) 偿债账户监管协议；
- (十) 募集资金投资项目审批或备案文件。

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

住所：浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22-23 楼

法定代表人：陈伟

联系人：习小明

联系地址：浙江省湖州市吴兴区府路 1188 号总部自由港 A 幢 22 楼

电话：0572-2777917

传真：0572-2777900

邮编：313000

2、主承销商：浙商证券股份有限公司

联系人：陈海峰、祝文博、刘鑫

联系地址：杭州市五星路 201 号浙商证券大厦 10 楼 1001 室

电话：0571-87903235、87902352、87003156

传真：0571-87903239

邮编：310020

（二）投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

第十九条 声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人：_____ 
陈 伟

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

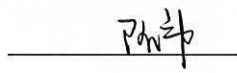


发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

一、发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事：



陈 伟



褚屹东



曹建强



朱 冰

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司



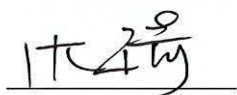
2022年 6 月 21 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

二、发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事：



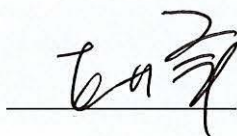
沈琦



薛华



刘素萍



赵洪峰



王艳萍

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司



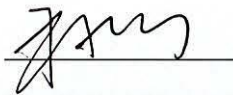
2022年6月21日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

三、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员：



习小明

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司



2022年6月21日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人： 陈海峰 刘鑫 祝文博
陈海峰 刘鑫 祝文博

法定代表人授权代表： 程景东
程景东



浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：吴承根，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权王青山（职务：公司总裁）

代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO（含精选层）	证监会/交易所/股转公司	保荐类协议	39	新三板（普通股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定增合法合规性意见
2			承销类协议	40			已挂牌拟定增的反馈意见回复（定增后股东超过 200 人）
3		对方律所	律师见证服务合同	41			定向发行说明书（定增后股东超过 200 人）
4		证监会、交易所、股转公司	保荐总结报告书	42			定向发行普通股之推荐工作报告（定增后股东超过 200 人）
5			股票首次发行网上认购资金划款申请表	43			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	44	新三板（优先股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定向发行优先股说明书
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	45			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
8			辅导验收申请	46			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	47	新三板（重大资产重组）	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	48			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	49			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	50			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	51	新三板（收购业务）	证监会、全国中小企业股份转让系统	收购报告书
14	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	保荐总结报告书	52			要约收购报告书
15			重组报告书（不得转授权）	53			独立财务顾问报告
16			财务顾问专业意见（不得转授权）（独立财务顾问报告、重组预案财务顾问核查意见和举报信核查报告）	54			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17			反馈意见回复报告和重组委意见回复报告（不得转授权）	55			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18	上市公司收购	证监会、交易所	独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书	56	新三板（做市）	中证登	做市证券划转申请表
19			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	57		挂牌公司和全国中小企业股份转让系统	（拟）挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议
20			收购报告书	58			股票定增股东放弃优先认购权承诺函
21	上市公司收购	证监会、交易所	财务顾问报告或独立财务顾问报告	59			做市企业 通知回函
22			详式权益变动报告书				

23			核查意见	60			股东大会	议案表决
24			募集说明书-主承销商声明	61			股东权利	股东声明（承诺函）
25			主承销商核查意见				事项	
26			募集说明书-受托管理人声明	62	新三板（做市）			做市企业IPO：股东核查情况说明、股东承诺函
27	公司债	交易所	债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	63	所有投行项目	对方客户		保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议
28			债券受托管理协议/持有人会议规则	64	所有投行项目	对方客户及银行		募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议
29			承销类协议					
30			募集说明书-主承销商声明	65	股权类财务顾问	对方客户		财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）
31			主承销商信用承诺书					
32	企业债	发改委	承销类协议	66	债权类销售/分销	对方客户		北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议
33			债权代理协议/持有人会议规则					
34	金融债券	人行/银保监	承销类协议	67	债券投资者认购	对方客户		分销协议、认购协议
35			公开转让说明书					
36			推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	68	债权类财务顾问	对方客户		财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等）
37	新三板（挂牌）	证监会、全国中小企业股份转让系统	主办券商自律说明书	69	所有投行项目	对方客户		投标文件（含联合体协议）、保证金协议
38			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	70	所有投行项目	发行人/担保人		增信类协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二二年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。除明确不得转授权的事项外，被授权人可根据公司投资银行业务需要转授权给公司分管投资银行业务副总裁。

授权人签字：


吴承根

被授权人签字：





浙商证券股份有限公司授权委托书

本人：王青山，系浙商证券股份有限公司总裁。兹授权程景东（职务：公司分管投资银行业务副总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

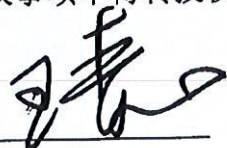
序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO（含精选层）	证监会/交易所/股转公司	保荐类协议	35	新三板（普通股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定增合法合规性意见
2		对方律所	承销类协议	36			已挂牌拟定增的反馈意见回复（定增后股东超过 200 人）
3		证监会、交易所、股转公司	律师见证服务合同	37			定向发行说明书（定增后股东超过 200 人）
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	38			定向发行普通股之推荐工作报告（定增后股东超过 200 人）
5			股票首次发行网上认购资金划款申请表	39			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	40	新三板（优先股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定向发行优先股说明书
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	41			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
8			辅导验收申请	42			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	43	新三板（重大资产重组）	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	44			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	45			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	46			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	47	新三板（收购业务）	证监会、全国中小企业股份转让系统	收购报告书
14			保荐总结报告书	48			要约收购报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书	49			独立财务顾问报告
16			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	50			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书	51			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18			财务顾问报告或独立财务顾问报告	52	新三板（做市）	中证登	做市证券划转申请表
19			详式权益变动报告书	53		挂牌公司和全国中小企业股份转让系统	（拟）挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议
20			核查意见	54			股票定增股东放弃优先认购权承诺函
				55		做市企业	通知回函
				56		股东大会	议案表决

21	公司债	交易所	募集说明书-主承销商声明、受托管理人声明	57			股东权利事项	股东声明（承诺函）
22			主承销商核查意见	58	新三板（做市）		做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函	
23			债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	59	所有投行项目	对方客户	保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议	
24			债券受托管理协议/持有人会议规则	60	所有投行项目	对方客户及银行	募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议	
25			承销类协议					
26	企业债	发改委	募集说明书-主承销商声明	61	股权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）	
27			承销商信用承诺书					
28			承销类协议					
29			债权代理协议/持有人会议规则	62	债权类销售/分销	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议	
30	金融债券	人行/银保监	承销类协议	63	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议	
31	新三板（挂牌）	证监会、全国中小企业股份转让系统	公开转让说明书	64	债权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等）	
32			推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	65	所有投行项目	对方客户	投标文件（含联合体协议）、保证金协议	
33			主办券商自律说明书	66	所有投行项目	发行人/担保人	增信类协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）	
34			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件					

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二二年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。上述授权事项不得转授权。

授权人签字：



王青山

被授权人签字：



程景东

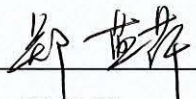
浙商证券股份有限公司
二〇二一年八月十六日

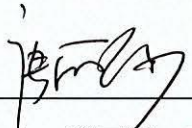


发行人律师声明

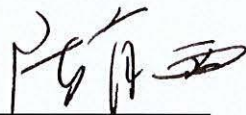
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：


郑燕萍


唐丽莎

律师事务所负责人签字：


陈有西

浙江京衡律师事务所

2022 年 6 月 21 日



信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券项目的募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：



王超毅



李英博

评级机构负责人/或被授权人（签字）：


崔磊

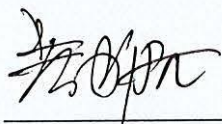
东方金诚国际信用评估有限公司



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：



吴成航



吴星光

审计机构负责人签字：



余强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 6 月 21 日

附表一：

2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券
发行网点表

地区	承销商及发行 网点	地址	联系人	电话
浙江	浙商证券股份 有限公司、债 券投行部	浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼 10 楼 1001 室	陈海峰	0571-87903235

附表二：

发行人 2019—2021 年末的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	5,946,297,097.04	3,748,005,233.20	4,098,820,873.76
交易性金融资产	135,954,376.71	-	-
应收票据	300,000,000.00	-	-
应收账款	7,693,327,093.33	6,256,456,196.24	5,673,596,535.55
预付款项	60,219,043.07	2,974,081.24	83,122,446.31
其他应收款	26,499,898,499.10	24,392,219,125.42	14,761,412,999.27
存货	19,563,364,450.09	21,664,088,971.95	31,424,422,967.27
持有待售资产	-	-	58,245,680.07
一年内到期的非流动资产	-	-	150,000,000.00
其他流动资产	1,060,604,983.85	117,570,514.77	103,876,831.52
流动资产合计	61,259,665,543.19	56,181,314,122.82	56,353,498,333.75
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	987,171,707.35	1,025,568,481.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	3,438,967,836.33	2,522,518,369.63	455,567,235.55
其他权益工具投资	234,783,017.40	-	-
其他非流动金融资产	447,055,542.49	-	-
投资性房地产	4,539,124,264.10	4,006,852,572.65	2,065,285,488.19
固定资产	506,131,028.67	517,045,298.12	460,568,756.24
在建工程	325,144,086.61	26,538,946.92	45,866,671.62
无形资产	331,837,681.91	49,792,447.82	540,535,798.86
商誉	20,097,393.73	20,097,393.73	6,499,262.22
长期待摊费用	95,770,767.05	47,839,711.15	12,547,074.45
递延所得税资产	45,655,350.24	28,693,930.25	41,196,994.59
其他非流动资产	2,062,694,482.63	1,773,501,146.00	461,897,382.00
非流动资产合计	12,047,261,451.16	9,980,051,523.62	5,115,533,144.72
资产总计	73,306,926,994.35	66,161,365,646.44	61,469,031,478.47

项目	2021 年末	2020 年度	2019 年度
流动负债：			
短期借款	3,006,505,884.03	1,816,941,250.00	1,185,400,000.00
应付票据	883,717,401.11	212,000,000.00	63,654,527.00
应付账款	611,628,685.90	789,960,335.29	1,226,395,957.66
预收账款	4,502,794.21	166,352,810.87	146,739,206.91
合同负债	503,002,690.15	-	-
应付职工薪酬	7,583,021.81	5,879,139.47	4,279,721.76
应交税费	399,615,977.74	228,929,421.65	381,515,758.28
其他应付款	4,697,904,696.25	4,601,358,283.87	5,033,942,733.70
一年内到期的非流动负债	9,082,563,910.51	9,373,072,543.25	8,340,497,836.12
其他流动负债	45,075,020.59	-	-
流动负债合计	19,242,100,082.30	17,194,493,784.40	16,382,425,741.43
非流动负债：			
长期借款	5,899,790,000.00	8,180,647,499.97	12,740,977,272.70
应付债券	17,463,091,682.72	10,522,006,028.59	3,191,320,045.60
长期应付款	6,164,175,310.38	8,474,277,576.47	6,762,126,297.63
递延收益	231,443,898.00	189,030,998.00	106,000,000.00
递延所得税负债	410,736,189.86	338,014,010.86	234,175,598.65
非流动负债合计	30,169,237,080.96	27,703,976,113.89	23,034,599,214.58
负债合计	49,411,337,163.26	44,898,469,898.29	39,417,024,956.01
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具	1,340,200,000.00	500,000,000.00	-
资本公积	10,091,982,561.39	9,903,413,672.83	14,128,034,051.82
其他综合收益	669,512,256.62	638,812,999.97	634,156,667.67
专项储备	505,516.64	-	-
盈余公积	182,670.15	182,670.15	182,670.15
一般风险准备	9,390,000.00		
未分配利润	4,135,006,585.54	4,087,151,242.51	3,877,242,206.37
归属于母公司所有者权益合计	22,246,779,590.34	21,129,560,585.46	21,639,615,596.01
少数股东权益	1,648,810,240.75	133,335,162.69	412,390,926.45
所有者权益合计	23,895,589,831.09	21,262,895,748.15	22,052,006,522.46
负债和所有者权益总计	73,306,926,994.35	66,161,365,646.44	61,469,031,478.47

附表三：

发行人 2019—2021 年度的合并利润表

单位：人民币元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	4,908,020,056.31	7,548,850,221.72	6,133,338,518.87
其中：营业收入	4,908,020,056.31	7,548,850,221.72	6,133,338,518.87
二、营业总成本	4,885,533,256.23	7,560,455,750.00	6,001,110,978.34
其中：营业成本	3,927,624,086.62	6,028,181,026.53	5,131,757,143.65
税金及附加	53,125,000.66	28,549,222.81	18,801,417.90
销售费用	21,811,024.93	630,136.22	1,903,195.30
管理费用	96,291,800.47	114,265,468.39	132,410,474.11
财务费用	786,681,343.55	1,388,829,896.05	716,238,747.38
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	289,110,019.32	376,007,998.04	18,394,471.00
投资收益（损失以“-”号填列）	206,995,442.72	134,215,100.10	14,475,984.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	92,681,511.00	65,604,264.87	3,122,436.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-152,096,490.78		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-73,586,081.44	-67,013,311.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	251,023.82	-	384,869.45
其他收益	2,394,980.50	24,478,948.78	7,038,106.01
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	369,141,775.66	449,510,437.20	105,507,660.49
加：营业外收入	105,817.51	60,383,178.64	210,839,766.29
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	7,954,800.84	4,405,920.75	5,326,881.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	361,292,792.33	505,487,695.09	311,020,545.23
减：所得税费用	176,058,825.71	204,553,274.13	90,398,751.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	185,233,966.62	300,934,420.96	220,621,793.90
归属于母公司所有者的净利润	162,022,509.82	269,909,036.14	207,325,871.61
少数股东损益	23,211,456.80	31,025,384.82	13,295,922.29
六、其他综合收益的税后净额	30,699,256.65	4,656,332.30	1,926,694.82
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-

（二）以后能重分类进损益的其他综合收益	30,699,256.65	4,656,332.30	1,926,694.82
1、权益法下在被投资单位以后将重分类金损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量表套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	19,849,799.55	-	-
6、其他	10,849,457.10	4,656,332.30	1,926,694.82
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	215,933,223.27	305,590,753.26	222,548,488.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	192,721,766.47	274,565,368.44	209,252,566.43
归属于少数股东权益的综合收益总额	23,211,456.80	31,025,384.82	13,295,922.29

附表四：

发行人 2019—2021 年度的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	3,724,329,372.84	3,464,048,980.60	3,088,998,498.26
收到的税费返还	32,534,852.35	51,618,436.58	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,225,731,734.17	1,157,211,527.18	810,472,884.79
经营活动现金流入小计	4,982,595,959.36	4,672,878,944.36	3,899,471,383.05
购买商品、接受劳务支付的现金	3,254,808,516.78	10,264,101,439.78	4,705,751,343.06
支付给职工以及为职工支付的现金	54,183,594.84	32,504,655.07	25,447,104.13
支付的各项税费	76,953,096.97	66,219,079.97	19,593,990.38
支付其他与经营活动有关的现金	200,225,798.81	1,618,851,917.20	1,350,413,496.26
经营活动现金流出小计	3,586,171,007.40	11,981,677,092.02	6,101,205,933.83
经营活动产生的现金流量净额	1,396,424,951.96	-7,308,798,147.66	-2,201,734,550.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	287,650,000.00	228,906,850.47	40,000,000.00
取得投资收益收到的现金	54,607,850.90	7,710,747.15	12,053,548.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,099,266.04	-	10,514,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	7,215,612,581.44	5,841,496,684.02	2,368,468,994.47
投资活动现金流入小计	7,559,969,698.38	6,078,114,281.64	2,431,036,942.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	615,927,355.25	960,290,969.90	825,927,965.73
投资支付的现金	1,666,136,205.22	3,056,315,321.00	453,108,380.61

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	152,406,422.57	8,768,532.33
支付其他与投资活动有关的现金	14,655,112,754.77	24,529,022,407.46	10,027,724,959.91
投资活动现金流出小计	16,937,176,315.24	28,698,035,120.93	11,315,529,838.58
投资活动产生的现金流量净额	-9,377,206,616.86	-22,619,920,839.29	-8,884,492,895.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	4,624,090,350.00	4,957,120,000.00	2,425,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,040,561,750.00	-	-
取得借款收到的现金	23,156,858,658.17	35,868,315,850.01	10,494,639,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,975,763,557.57	17,021,554,190.53	7,023,204,736.59
筹资活动现金流入小计	37,756,712,565.74	57,846,990,040.54	19,942,843,736.59
偿还债务支付的现金	19,022,085,513.05	16,320,078,905.79	4,313,957,318.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,266,267,196.13	3,727,154,567.14	2,422,897,746.89
支付其他与筹资活动有关的现金	6,418,320,102.38	7,654,036,405.80	2,601,169,153.13
筹资活动现金流出小计	28,706,672,811.56	27,701,269,878.73	9,338,024,218.47
筹资活动产生的现金流量净额	9,050,039,754.18	30,145,720,161.81	10,604,819,518.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,589,933.18	1,059,816.92	8.51
五、现金及现金等价物净增加额	1,056,668,156.10	218,060,991.78	-481,407,919.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,650,311,133.20	1,432,250,141.42	1,913,658,061.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,706,979,289.30	1,650,311,133.20	1,432,250,141.42