

浙商证券股份有限公司
关于
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司
公开发行公司债券
债权代理事务报告
(2024 年度)

| 债券代码 | 债券简称 |
|------------------------|-------------------|
| 184460.SH / 2280266.IB | 22 吴城 01/22 吴城投专债 |

债权代理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二五年六月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”、“债权代理人”）根据《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规、自律规则等规范性文件要求，以及受托管理的湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴城投”“发行人”或“公司”）存续期公司债券募集说明书、债权代理协议等债券发行信息披露文件约定要求进行编制。

浙商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》及相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见,投资者应对相关事宜作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商证券所作的承诺或声明。

目录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 重要声明..... | 2 |
| 目录..... | 3 |
| 第一章 公司债券概况..... | 4 |
| 第二章 债权代理人履行职责情况..... | 6 |
| 第三章 发行人的经营与财务状况..... | 9 |
| 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况..... | 15 |
| 第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析..... | 17 |
| 第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况..... | 18 |
| 第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况..... | 19 |
| 第八章 债券持有人会议的召开情况..... | 20 |
| 第九章 发行人偿债意愿和能力分析..... | 21 |
| 第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的应对措施.. | 26 |
| 第十一章 其他事项..... | 28 |

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

| | |
|---------|--|
| 债券全称 | 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 |
| 债券简称 | 22 吴城 01/22 吴城投专债 |
| 批准文件和规模 | 发改企业债券〔2022〕116 号、人民币 8.9 亿元 |
| 债券期限 | 7 (5+2) 年 |
| 发行规模 | 人民币 8.9 亿元 |
| 债券余额 | 人民币 8.9 亿元 |
| 债券利率 | 4.20% |
| 起息日 | 2022 年 6 月 29 日 |
| 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）。 |
| 到期日 | 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）。 |
| 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。 |
| 含权条款 | 1、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。 2、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。 |

| | |
|-----------|---|
| 发行方式及发行对象 | 本期债券以簿记建档、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。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）和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）。 |
| 担保方式 | 无 |
| 主承销商 | 浙商证券股份有限公司 |
| 分销商 | 无 |
| 债权代理人 | 浙商证券股份有限公司 |
| 募集资金用途 | 扣除发行费用后，用于湖州东部新城停车场建设工程 和补充发行人的营运资金 |

二、债券信用评级情况

（一）发行时信用评级情况

公司聘请了东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据东方金诚出具的《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信用评级报告》（东方金诚债评字【2022】0373 号），公司的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

（二）债券跟踪评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，“22 吴城投专债”2025 年度的信用等级为 AA+，发行人长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

第二章 债权代理人履行职责情况

一、债权代理协议的签订情况

2021 年 1 月 12 日，发行人与浙商证券签署了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（作为发行人）与浙商证券股份有限公司（作为债权代理人）关于 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》，对“22 吴城投专债”的债权代理事项等进行了约定。

二、信息披露核查情况

浙商证券作为债权代理人，2024 年内按照债权代理协议及募集说明书的约定履行了债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2024 年度，发行人已按规定在指定网站披露了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2024 年公司债券中期报告》和《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司公司债券 2024 年年度报告》。

发行人董事、高级管理人员已对定期报告签署书面确认意见，公司监事会已对定期报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见，签署书面确认意见的董监高与发行人定期报告批准报出日的董监高一致。发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。上述情况发行人已在定期报告中准确披露。同时，发行人积极配合债权代理人对定期报告的核查工作。

发行人在 2024 年度内发生需要履行临时公告义务的事项详见本债权代理事务报告第十章“可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的应对措施之“四、报告期内发行人发生的重大事项”，发行人已就上述事项在指定网站进行披露。

浙商证券于 2024 年 12 月 4 日就发行人控股股东、董事、财务负责人暨信息披露事务负责人变更的事项出具了《浙商证券股份有限公司关于湖州吴兴城投发展集团公开发行公司债券 2024 年第一次债权代理事务临时报告（关于发行

人控股股东、董事、财务负责人暨信息披露事务负责人变更的事项)》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2025 年 4 月 3 日就发行人审计机构变更的事项出具了《浙商证券股份有限公司关于湖州吴兴城投发展集团公开发行公司债券 2025 年第一次债权代理事务临时报告（关于发行人审计机构变更的事项）》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2025 年 5 月 27 日就发行人董事长、董事、经理、信息披露事务负责人变更的事项出具了《浙商证券股份有限公司关于湖州吴兴城投发展集团公开发行公司债券 2025 年第二次债权代理事务临时报告（关于发行人董事长、董事、经理、信息披露事务负责人变更的事项）》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）公告。

三、募集资金核查情况

浙商证券作为“22 吴城投专债”的债权代理人，项目组前往募集资金监管银行，现场调取募集资金专户流水单和回单，并根据发行人提供的资料检查募集资金使用情况，募集资金具体使用情况详见本年度债权代理事务报告之“第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

四、风险排查情况

债权代理人根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对受托管理的发行人存续期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券风险分类情况。

五、债权代理人现场核查情况

2024 年 11 月 7 日，债权代理人就发行人的经营环境是否发生重大变化、

业务持续经营情况、公司债券募集资金使用情况以及公司征信情况等相关情况，通过走访等形式进行了必要的现场检查。经查，发行人的经营环境未发生重大不利变化，经营业务稳定，未发生对发行人偿债能力造成重大不利影响的情况。

六、债券持有人会议召开情况

(一) “22 吴城投专债”债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人基本信息

| | |
|------------|--|
| 中文名称: | 湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 |
| 英文名称: | - |
| 法定代表人: | 宋鑫 |
| 注册资本: | 600,000 万元 |
| 实缴资本: | 600,000 万元 |
| 成立日期: | 2004 年 1 月 14 日 |
| 注册地址: | 浙江省湖州市吴兴区区府路 1188 号总部自由港 A 棚 22-23 楼 |
| 办公地址: | 浙江省湖州市吴兴区区府路 1188 号总部自由港 A 棚 22-23 楼 |
| 邮政编码: | 313000 |
| 信息披露事务负责人: | 沈亚琴 (财务负责人) |
| 公司电话: | 0572-2777918 |
| 公司传真: | 0572-2777900 |
| 所属行业: | 土木工程建筑业 |
| 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) |

(二) 发行人主营业务

发行人及合并报表范围内子公司的主营业务板块为项目开发（城市基础设施建设）、土地开发整理、检测及测绘、贸易业务、物业开发、工程施工等主要业务板块。

二、发行人 2024 年度经营情况

2023 年度和 2024 年度，发行人主营业务板块基本情况如下：

单位：亿元

| 业务板块 | 2024 年度 | | | | 2023 年度 | | | |
|-------------|---------|-------|---------|----------|---------|-------|---------|----------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |
| 项目开发 | 20.92 | 17.61 | 15.80 | 43.36 | 24.59 | 21.35 | 13.16 | 48.97 |
| 土地开发 | 10.57 | 4.55 | 56.94 | 21.91 | 9.96 | 2.50 | 74.95 | 19.84 |
| 贸易业务 | 1.91 | 1.92 | -0.60 | 3.95 | 5.24 | 5.19 | 1.07 | 10.44 |
| 调味品 | 2.75 | 2.06 | 25.29 | 5.70 | - | - | - | - |
| 物业租赁及经营 | 2.57 | 2.56 | 0.60 | 5.33 | 2.24 | 2.46 | -9.70 | 4.46 |
| 检测及测绘业务 | 0.15 | 0.10 | 37.12 | 0.32 | 0.14 | 0.10 | 31.15 | 0.29 |
| 金融业务收入 | 1.75 | 1.40 | 20.23 | 3.64 | 1.51 | 1.30 | 13.74 | 3.01 |
| 油品及其他销售 | 0.93 | 0.78 | 15.93 | 1.92 | 0.83 | 0.73 | 12.18 | 1.65 |
| 工程施工 | 5.76 | 4.99 | 13.31 | 11.94 | 4.56 | 3.99 | 12.56 | 9.09 |
| 广告收入 | 0.38 | 0.35 | 7.46 | 0.79 | 0.61 | 0.41 | 33.07 | 1.22 |
| 酒店管理及餐饮服务收入 | 0.49 | 0.58 | -18.85 | 1.01 | 0.29 | 0.41 | -40.43 | 0.59 |
| 出售物业收入 | - | - | - | - | 0.02 | 0.01 | 29.14 | 0.04 |
| 其他业务收入 | 0.06 | 0.04 | 36.36 | 0.13 | 0.20 | 0.09 | 57.46 | 0.41 |
| 合计 | 48.24 | 36.93 | 23.44 | 100.00 | 50.21 | 38.54 | 25.58 | 100.00 |

2024 年度，发行人主营业务收入为 48.24 亿元，较上年下降 3.92%，总体保持稳定。各板块大幅变动情况如下：

- 1、2024 年度发行人土地开发成本 4.55 亿元，较 2023 年度增长 82.00%，主要系 2024 年度确认的相关土地开发成本较高所致。
- 2、2024 年度发行人贸易业务收入较 2023 年度下降 63.55%，成本下降 63.01%，主要系发行人控制贸易业务规模，收缩贸易业务所致，2024 年度发行人贸易业务毛利率较 2023 年度下降 156.07%，主要系贸易产品价格波动及贸易业务产品结构变动所致。
- 3、2024 年度发行人新增调味品收入，主要系本期合并老恒和酿造有限公司所致。
- 4、2024 年度，发行人物业租赁及经营业务毛利率转负为正，主要系出租率提升所致。
- 5、2024 年度，发行人金融业务毛利率较 2023 年增长 47.23%，主要系资金成本下降所致。
- 6、2024 年度，发行人油品及其他销售毛利率较 2023 年增长 30.79%，主要系油品价格等波动所致。

7、2024 年度，发行人广告业务收入较 2023 年度下降 37.70%，毛利率较 2023 年下降 77.44%，主要系部分业务合同到期，未新增开展业务所致。

8、2024 年度，发行人酒店及餐饮管理收入较 2023 年度下降 37.70%，毛利率较 2023 年度下降 77.44%，主要系旅游行业波动，导致酒店收入下降以及酒店装修、人员支出等增加导致毛利率下降所致。

三、发行人 2024 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 资产项目 | 2024年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|-------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------------------|
| 应收账款 | 1,061,112.12 | 836,041.29 | 26.92 | - |
| 其他应收款 | 4,608,287.66 | 4,182,076.40 | 10.19 | - |
| 存货 | 2,519,523.25 | 2,184,185.11 | 21.95 | - |
| 投资性房产 | 861,483.44 | 980,765.02 | -12.16 | - |
| 无形资产 | 577,458.97 | 609,731.85 | -5.29 | - |
| 总资产 | 11,478,697.28 | 10,350,959.31 | 10.90 | - |
| 负债项目 | 2024年 12月31日 | 2023年 12月31日 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
| 短期借款 | 544,089.97 | 477,495.40 | 13.95 | - |
| 其他应付款 | 1,143,335.47 | 664,719.42 | 72.00 | 主要系暂借款增加 所致 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,303,713.40 | 1,715,200.06 | -23.99 | - |
| 长期借款 | 1,408,018.44 | 970,152.26 | 45.13 | 主要系为满足经营 需要，扩大融资规 模所致 |
| 应付债券 | 1,979,611.48 | 1,739,703.83 | 13.79 | - |
| 长期应付款 | 853,638.75 | 910,236.55 | -6.22 | - |
| 总负债 | 7,936,208.32 | 7,001,571.82 | 13.35 | - |

截至 2024 年末，发行人总资产为 1,147.87 亿元，较 2023 年末增加 10.90%。截至 2024 年末，发行人总负债为 793.62 亿元，较 2023 年末增加 13.35%。

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|-------------|------------|------------|----------|---|
| 营业收入 | 482,419.12 | 502,125.01 | -3.92 | - |
| 营业成本 | 369,343.27 | 385,368.39 | -4.16 | - |
| 营业利润 | 9,580.79 | 33,536.40 | -71.43 | 主要原因系合并范围变动导致本年销售费用、管理费用增加，同时有息债务成本有所增加 |
| 利润总额 | 17,442.96 | 33,042.37 | -47.21 | 主要系营业利润减少所致 |
| 净利润 | 13,161.94 | 13,164.40 | -0.02 | - |
| 归属母公司股东的净利润 | 19,937.17 | 16,859.99 | 18.25 | - |

2024 年度，发行人营业收入为 48.24 亿元，较上年度减少 3.92%；同期，发行人营业利润为 0.96 亿元，较上年末减少 71.43%，主要系本期合并老恒和酿造有限公司，导致销售费用、管理费用增加所致，同时发行人有息债务成本有所增加。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2024 年度 | 2023 年度 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|---------------|--------------------|----------------------|----------------|--|
| 经营活动现金流入小计 | 460,155.34 | 584,091.66 | -21.22 | - |
| 经营活动现金流出小计 | 489,670.00 | 501,081.86 | -2.28 | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -29,514.66 | 83,009.80 | -135.56 | 主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少，导致经营活动产生的现金流量净额为负数所致 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,170,408.75 | 747,177.64 | 56.64 | 主要系收到其他与投资活动有关的现金增加所致 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,411,533.90 | 2,254,690.57 | -37.40 | 主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -241,125.14 | -1,507,512.92 | 84.01 | 主要系本期收到其他与投资活动有关的现金增加，支付其他与投资活动有关的现金减少，整体投资活动产生的现金流量净额增加所致 |
| 筹资活动现金流入小计 | 4,120,820.04 | 5,004,959.90 | -17.67 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 3,922,624.36 | 3,569,555.25 | 9.89 | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 198,195.68 | 1,435,404.65 | -86.19 | 主要系本期偿还债务所支付的现金较多所致 |

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-2.95 亿元，由正转负，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-24.11 亿元，较 2023 年度增加 84.01%，主要系本期收到其他与投资活动有关的现金增加、支付其他与投资活动有关的现金减少所致。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 19.82 亿元，较 2023 年度减少 86.19%，主要系本期偿还债务所支付的现金较多所致。

四、发行人授信情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人合并范围银行授信为 691.48 亿元，其中已使用授信 352.22 亿元，剩余授信额度 339.26 亿元。

单位：亿元

| 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度 |
|--------|--------|-------|-------|
| 国家开发银行 | 3.80 | 0.82 | 2.99 |
| 农业发展银行 | 103.00 | 34.63 | 68.37 |
| 工商银行 | 68.00 | 19.86 | 48.14 |
| 农业银行 | 59.00 | 23.45 | 35.55 |
| 建设银行 | 71.00 | 12.19 | 58.81 |
| 交通银行 | 5.00 | 3.14 | 1.86 |
| 邮储银行 | 5.00 | 3.15 | 1.85 |
| 中信银行 | 7.00 | 3.37 | 3.63 |
| 光大银行 | 16.00 | 9.15 | 6.85 |
| 浦发银行 | 5.00 | 2.10 | 2.90 |
| 民生银行 | 6.50 | 6.24 | 0.26 |
| 华夏银行 | 42.00 | 22.14 | 19.86 |
| 平安银行 | 6.60 | 6.60 | 0.00 |
| 兴业银行 | 62.00 | 26.90 | 35.10 |
| 广发银行 | 1.50 | 1.29 | 0.21 |
| 渤海银行 | 2.50 | 0.30 | 2.20 |
| 浙商银行 | 33.00 | 19.29 | 13.71 |
| 恒丰银行 | 1.41 | 1.41 | 0.00 |
| 湖州银行 | 6.00 | 4.36 | 1.65 |
| 杭州银行 | 26.00 | 20.63 | 5.37 |
| 宁波银行 | 26.00 | 17.86 | 8.14 |
| 嘉兴银行 | 10.00 | 8.37 | 1.63 |
| 温州银行 | 20.00 | 19.25 | 0.75 |
| 江苏银行 | 30.00 | 21.23 | 8.77 |
| 北京银行 | 6.00 | 0.50 | 5.50 |

| | | | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 绍兴银行 | 2.50 | 2.50 | 0.00 |
| 民泰银行 | 0.30 | 0.30 | 0.00 |
| 稠州银行 | 10.00 | 8.10 | 1.90 |
| 南京银行 | 12.00 | 11.13 | 0.87 |
| 吴兴农商行 | 6.00 | 3.60 | 2.40 |
| 南海农商行 | 0.20 | 0.20 | 0.00 |
| 金华银行 | 2.05 | 2.05 | 0.00 |
| 禾城农商行 | 5.70 | 5.70 | 0.00 |
| 上海银行 | 14.00 | 14.00 | 0.00 |
| 余杭农商行 | 0.90 | 0.90 | 0.00 |
| 富阳农商行 | 2.30 | 2.30 | 0.00 |
| 宁波通商银行 | 4.00 | 4.00 | 0.00 |
| 徽商银行 | 6.01 | 6.01 | 0.00 |
| 厦门国际银行 | 0.30 | 0.30 | 0.00 |
| 杭州联合银行 | 1.00 | 1.00 | 0.00 |
| 澳门国际银行 | 1.91 | 1.91 | 0.00 |
| 合计 | 691.48 | 352.22 | 339.26 |

报告期内，公司均按时偿还银行贷款，未发生过违约现象。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、债券募集资金基本情况

(一) 募集资金监管协议签订情况及专户设立情况

1、“22吴城投专债”

浙商证券已和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、中国建设银行股份有限公司浙江省分行和湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行（监管银行）分别签订《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》（江苏银行股份有限公司杭州分行）、《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》（宁波通商银行股份有限公司杭州分行）、《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》（绍兴银行股份有限公司湖州分行）、《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》（中国建设银行股份有限公司浙江省分行）和《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》（湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行）（以下简称“《监管协议》”），协议约定发行人在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和中国建设银行股份有限公司浙江省分行开立资金账户，用于接收募集资金，在湖州吴兴农村商业银行股份有限公司织里支行开立专户归集偿债资金。

(二) 募集说明书约定的用途及使用计划

1、“22吴城投专债”

根据国家发改委注册、募集说明书约定，本期债券所募资金中的7.80亿元用于湖州东部新城停车场建设工程，1.10亿元用于补充发行人的营运资金。

(三) 报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

1、“22 吴城投专债”

2024 年度，“22 吴城投专债”债券募集资金用途未发生变更。

二、债券募集资金实际使用情况、专项账户运作情况及信息披露情况

1、22 吴城投专债

本期债券募集资金规模为 8.90 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕。专项账户运作正常。上述情况与发行人定期报告披露内容一致。

截至 2024 年末，募投项目进展顺利，湖州东部新城停车场项目已完成竣工验收投入使用，运营情况正常。

三、对发行人报告期内募集资金使用及专项账户运作的核查情况

(一) 报告期内是否发生募集资金使用或专项账户运作不规范的情况

2024 年度，发行人未发生募集资金使用或专项账户运作不规范的情况。

(二) 对前述问题的相应整改措施

2024 年度，发行人未发生募集资金使用不规范的情况。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制情况

(一) 外部增信机制情况

“22 吴城投专债”未设置外部增信机制。

(二) 内部增信机制情况

“22 吴城投专债”未设置内部增信机制。本期债券偿债保障措施包括：设置偿债资金专项账户、偿债计划的人员安排、偿债计划的财务安排、聘请债权代理人、设立债券持有人会议制度等。

(三) 增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

2024 年度，“22 吴城投专债”的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

二、增信机制及偿债保障措施的有效性分析

“22 吴城投专债”无增信机制。2024 年度，发行人积极履行“22 吴城投专债”募集说明书的偿债计划和偿债保障措施，未发生影响“22 吴城投专债”本息兑付的重大不利事项。

第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况

一、债券本息偿付情况

(一) “22 吴城投专债”的本息偿付情况

本期公司债券于 2022 年 6 月 29 日正式起息。

2024 年 6 月 21 日，发行人已在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>） 、中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）披露《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 2024 年付息公告》，并按时完成利息偿付。

二、偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人已按照“22 吴城投专债”募集说明书的约定严格执行偿债保障措施。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、“22 吴城投专债”在募集说明书中约定的其他义务执行情况

发行人在本期债券募集说明书中约定：

“本公司承诺，募集资金后续不用于独立联排门面房建设。

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。

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收入将优先用于偿还本期债券本息。

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。”

经查，发行人在 2024 年度内对已按上述承诺执行。

第八章 债券持有人会议的召开情况

一、“22 吴城投专债”债券持有人会议召开情况

2024 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人最近两年连续盈利，2024 年度内经营正常，财务状况良好，具有较高的偿债意愿，将严格按照上述兑付兑息安排履行债券偿付义务。

二、发行人偿债能力分析

(一) 实际控制人和控股股东情况

2024 年度，发行人控股股东由湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心变更为湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司，但实际控制人未发生变更，仍为湖州市吴兴区财政局。

(二) 主营业务及生产经营状况

2024 年度，发行人主营业务及主要财务数据详见本债权代理事务报告第三章 发行人的经营与财务状况。

最近两年，发行人主营业务收入保持稳定，债务结构较为合理，授信额度充足，具有良好的偿债能力。

(三) 总体债务规模

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人有息负债总额 608.81 亿元，具体结构如下：

单位：亿元

| 有息债务类别 | 到期时间 | | | 金额合计 | 金额占有息债务的占比 |
|-----------|------|--------------|----------------|--------|------------|
| | 已逾期 | 1 年以内 (含) | 超过 1 年 (不含) | | |
| 公司信用类债券 | - | 17.70 | 197.96 | 215.66 | 35.42% |
| 银行贷款 | - | 69.87 | 140.80 | 210.67 | 34.60% |
| 非银行金融机构贷款 | - | 97.19 | 85.28 | 182.47 | 29.97% |
| 其他有息债务 | - | - | - | - | - |

| | | | | | |
|----|---|--------|--------|--------|--|
| 合计 | - | 184.76 | 424.04 | 608.81 | |
|----|---|--------|--------|--------|--|

注：上述有息债务统计包括利息。

(四) 受限资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人受限资产共计 115.87 亿元，占 2024 年末总资产的 10.09%。具体分类如下：

单位：万元

| 受限资产类别 | 该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值） | 资产受限部分的账面价值 | 受限资产评估价值（如有） | 资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%） |
|--------|--------------------------|---------------------|--------------|------------------------|
| 货币资金 | 362,187.92 | 278,810.79 | | 76.98 |
| 长期股权投资 | 819,244.65 | 21,000.00 | | 2.56 |
| 存货 | 2,519,523.25 | 50,883.73 | | 2.02 |
| 固定资产 | 119,638.18 | 63,688.45 | | 53.23 |
| 投资性房地产 | 861,483.44 | 738,555.68 | 738,555.68 | 85.73 |
| 无形资产 | 577,458.97 | 5,726.06 | | 0.99 |
| 合计 | 5,259,536.41 | 1,158,664.72 | — | — |

(五) 报告期内债券市场融资情况

截至本报告出具日，发行人合并范围已发行未兑付债务融资工具发行情况如下表所示：

单位：亿元、年、%

| 债券名称 | 发行主体 | 债券品种 | 发行日 | 回售日 | 到期日 | 期限 | 发行规模 | 票面利率 | 余额 |
|----------|------|-----------|------------|------------|------------|-----|------|------|------|
| 20 新业 02 | 新业建设 | 非公开发行公司债券 | 2020/12/11 | 2023/12/15 | 2025/12/15 | 3+2 | 6.50 | 3.70 | 4.45 |
| 21 新业 02 | 新业建设 | 非公开发行公司债券 | 2021/3/22 | 2024/3/23 | 2026/3/23 | 3+2 | 1.00 | 3.20 | 1.00 |
| 23 新业 01 | 新业建设 | 非公开发行公司债券 | 2023/3/2 | 2026/3/3 | 2028/3/3 | 3+2 | 9.70 | 5.95 | 9.70 |
| 23 新业 04 | 新业建设 | 非公开发行公司债券 | 2023/11/29 | 2026/11/30 | 2028/11/30 | 3+2 | 2.05 | 3.65 | 2.05 |

| 债券名称 | 发行主体 | 债券品种 | 发行日 | 回售日 | 到期日 | 期限 | 发行规模 | 票面 | 余额 |
|----------|-------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-------|--------|------|--------|
| | | 券 | | | | | | | |
| 20 吴兴 01 | 发行人 | 非公开发行公司债券 | 2020/8/4 | 2023/8/6 | 2025/8/6 | 3+2 | 15.00 | 3.65 | 1.00 |
| 23 南湖 01 | 南太湖建设 | 非公开发行公司债券 | 2023/7/19 | / | 2026/7/20 | 3 | 20.00 | 4.50 | 20.00 |
| 23 南湖 02 | 南太湖建设 | 非公开发行公司债券 | 2023/9/25 | / | 2026/9/25 | 3 | 12.50 | 3.90 | 12.50 |
| 24 南湖 01 | 南太湖建设 | 非公开发行公司债券 | 2024/1/3 | / | 2027/1/5 | 3 | 7.50 | 3.35 | 7.50 |
| 23 吴城 01 | 发行人 | 非公开发行公司债券 | 2023/7/25 | 2026/7/26 | 2028/7/26 | 3+2 | 14.00 | 4.20 | 14.00 |
| 23 吴城 02 | 发行人 | 非公开发行公司债券 | 2023/9/13 | 2026/9/14 | 2028/9/14 | 3+2 | 14.00 | 3.99 | 14.00 |
| 23 吴城 03 | 发行人 | 非公开发行公司债券 | 2023/9/21 | 2025-9-22、2027-9-22 | 2028/9/22 | 2+2+1 | 4.00 | 3.78 | 4.00 |
| 23 吴城 05 | 发行人 | 非公开发行公司债券 | 2023/12/7 | 2026/12/8 | 2028/12/8 | 3+2 | 7.00 | 3.47 | 7.00 |
| 24 吴城 01 | 发行人 | 非公开发行公司债券 | 2024/1/10 | 2027/1/12 | 2029/1/12 | 3+2 | 7.40 | 3.20 | 7.40 |
| 25 吴城 01 | 发行人 | 非公开发行公司债券 | 2025/2/18 | 2028/2/20 | 2030/2/20 | 3+2 | 5.30 | 2.34 | 5.30 |
| | | | | | | 公司债小计 | 125.95 | | 109.90 |
| 18 南太湖债 | 南太湖建设 | 企业债 | 2018/9/18 | / | 2025/9/20 | 7 | 15.00 | 7.90 | 3.00 |
| 22 吴城投专债 | 发行人 | 企业债 | 2022/6/24 | 2027/6/29 | 2029/6/29 | 5+2 | 8.90 | 4.20 | 8.90 |
| | | | | | | 企业债小计 | 23.90 | | 11.90 |
| 21 吴兴城投 | 发行人 | 定向债务 | 2021/6/17 | 2024/6/18 | 2026/6/18 | 3+2 | 9.00 | 2.50 | 0.30 |

| 债券名称 | 发行主体 | 债券品种 | 发行日 | 回售日 | 到期日 | 期限 | 发行规模 | 票面 | 余额 |
|--------------------------------|----------------------|--------------|------------|------------|------------|------------------|--------------|------|--------------|
| PPN001 | | 融资工具 | | | | | | | |
| 21 吴兴城投 PPN002 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2021/8/16 | 2024/8/18 | 2026/8/18 | 3+2 | 5.00 | 1.50 | 0.20 |
| 24 吴兴城投 PPN001 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2024/6/5 | 2027/6/11 | 2029/6/11 | 3+2 | 9.19 | 2.57 | 9.19 |
| 24 吴兴城投 PPN002 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2024/6/25 | 2027/6/26 | 2029/6/26 | 3+2 | 5.26 | 2.44 | 5.26 |
| 24 吴兴城投 PPN003 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2024/8/6 | 2027/8/8 | 2029/8/8 | 3+2 | 5.25 | 2.16 | 5.25 |
| 24 吴兴城投 PPN004 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2024/8/28 | 2027/8/29 | 2029/8/29 | 3+2 | 8.70 | 2.48 | 8.70 |
| 24 吴兴城投 PPN005 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2024/10/15 | 2027/10/17 | 2029/10/17 | 3+2 | 3.60 | 2.57 | 3.60 |
| 24 吴兴城投 PPN006 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2024/11/1 | 2027/11/4 | 2027/11/4 | 3+2 | 5.85 | 2.90 | 5.85 |
| 24 吴兴城投 PPN007 | 发行人 | 定向债务 融资工具 | 2024/11/27 | 2027/11/28 | 2029/11/28 | 3+2 | 8.40 | 2.56 | 8.40 |
| | | | | | | 债务融 资工具 小计 | 60.25 | | 46.75 |
| 湖州吴兴城市 投资发展 5.4%20260126 | 发行人 | 其他 | 2023/1/6 | / | 2026/1/6 | 3 | 9.20 | 5.40 | 9.20 |
| 吴兴城投 6.75% 20270828 | 吴兴城投 (香港)有 限公司 | 其他 | 2024/8/28 | / | 2027/8/28 | 3 | 0.23 亿 美元 | 6.75 | 0.23 亿 美元 |
| 吴兴城投 5.15% 20270828 | 吴兴城投 (香港)有 限公司 | 其他 | 2024/8/28 | / | 2027/8/28 | 3 | 1.77 亿 美元 | 5.15 | 1.77 亿 美元 |
| 吴兴城投 6.9% 20270626 | 吴兴城投 (香港)有 限公司 | 其他 | 2024/6/26 | / | 2027/6/26 | 3 | 0.30 亿 美元 | 6.90 | 0.30 亿 美元 |
| 湖州吴兴城投 6% 20280219 | 吴兴城投 (香港)有 限公司 | 其他 | 2025/2/19 | / | 2028/2/19 | 3 | 0.79 亿 美元 | 6.00 | 0.79 亿 美元 |
| 吴兴城投 4.95% 20260510 | 发行人 | 其他 | 2023/5/10 | / | 2026/5/10 | 3 | 7.05 | 4.95 | 7.05 |
| 吴兴城投 4.95% 20260530 | 发行人 | 其他 | 2023/5/30 | / | 2026/5/30 | 3 | 2.20 | 4.95 | 2.20 |

| 债券名称 | 发行主体 | 债券品种 | 发行日 | 回售日 | 到期日 | 期限 | 发行规模 | 票面 | 余额 |
|-----------------------|------|------|-----------|-----|-----------|------|-----------------------|------|-----------------------|
| 吴兴城投 4.8% 20260530 | 发行人 | 其他 | 2023/5/30 | / | 2026/5/30 | 3 | 3.87 | 4.80 | 3.87 |
| | | | | | | 其他小计 | 22.32 亿人民币和 3.09 亿美元 | | 22.32 亿人民币和 3.09 亿美元 |
| | | | | | | 合计 | 232.42 亿人民币和 3.09 亿美元 | | 190.87 亿人民币和 3.09 亿美元 |

(六) 其他影响发行人偿债能力的情况

具体详见本债权代理事务报告第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的应对措施。

综上，发行人的具有较高的偿债意愿，偿债能力较强。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理 人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2024 年度，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

二、对外担保事项

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 195.55 亿元，占净资产的比例为 55.20%，担保比率较高。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，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。截至本报告出具日，发行人未发生对外担保代偿的情形。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况

报告期内，发行人不存在重大市场不利传闻及负面舆情情况。

四、报告期内发行人发生的重大事项

2024 年 1 月 1 日至今，发行人发生以下重大事项如下：

| 序号 | 重大事项明细 | 临时公告披露时间 | 对发行人经营情况和偿债能力的影响 |
|----|--------------------------|------------|------------------|
| 1 | 发行人控股股东变更 | 2024-12-03 | 无重大不利影响 |
| 2 | 发行人董事、财务负责人暨信息披露事务负责人变更 | 2024-12-03 | 无重大不利影响 |
| 3 | 发行人审计机构变更 | 2025-04-03 | 无重大不利影响 |
| 4 | 发行人董事长、董事、经理、信息披露事务负责人变更 | 2025-05-26 | 无重大不利影响 |

五、债权代理人采取的应对措施及相应成效

针对上述事项，浙商证券作为债权代理人已在按照相关法律法规要求，履行了债权代理人职责，同时将持续关注发行人相关情况、加强联系、及时做好信息披露工作、增加日常监测和风险排查等措施安排。

第十一章 其他事项

一、报告期内主要中介机构是否发生变动

2024 年度，公司债券的债券受托管理人和信用评级机构未发生变动。发行人审计机构由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

2024 年 11 月，发行人的信息披露负责人由习小明先生变更为周同先生、财务负责人由习小明先生变更为沈亚琴女士。2025 年 5 月，发行人的信息披露事务负责人由周同先生变更为沈亚琴女士。

三、其他事项

无。

四、债券债权代理人联系方式

有关债券债权代理人的具体履职情况，请咨询债券债权代理人指定联系人。

联系人：祝文博、凌扬华

联系电话：0571-87902352

（以下无正文）

(以下无正文，为《浙商证券股份有限公司关于湖州吴兴城市投资发展集团有限公司公开发行公司债券债权代理事务报告（2024年度）》盖章页)

