

嘉兴市启红投资集团有限公司2026年面向专业投资者
非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

本次债券注册金额	不超过（含）人民币 8 亿元
本期债券发行金额	不超过（含）人民币 8 亿元
增信情况	本期债券无增信
主承销商/簿记管理人/受托管理人	浙商证券股份有限公司
主体信用评级	AA+
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
债券评级	本期债券无评级

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



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

（住所：浙江省杭州市五星路201号）

2026 年 4 月 16 日

声明

发行人为自主经营，自担风险的市场化经营主体，不承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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或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、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

(一) 最近两年一期末，发行人有息负债余额分别为 33.76 亿元、39.37 亿元和 45.62 亿元，占同期末总负债的比例分别为 70.42%、73.72%和 75.99%。有息债务余额占比逐年增加。如发行人未来有息债务进一步增长，对公司的经营情况将产生一定影响。

(二) 各报告期末，发行人存货分别为 348,449.24 万元、368,752.86 万元和 386,313.41 万元，占发行人资产的比例分别为 29.08%、28.46%和 28.07%，占总资产的比重较高。发行人的存货金额较大，存货周转率低。如果未来基础设施建设行业及土地市场出现不利变动，公司存货有可能出现减值的情形，将可能影响到公司存货市场价值及变现能力，进而影响到公司的经营业务和短期偿债能力。

(三) 截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款余额为 294,908.66 万元；其他应收款余额为 185,107.48 万元，应收账款和其他应收款合计占公司总资产的比例为 34.88%，报告期内占比逐年增加且整体规模较大。如不能按期收回，将给发行人经营带来一定风险。

(四) 报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 2,816.77 万元、-74,251.48 万元和-29,555.66 万元。发行人经营性现金流波动较大。未来公司若不能对现金流有效管理，可能导致资金流紧张或进一步加大对外融资的依存度，影响日常业务的正常开展，故存在一定因经营活动现金流波动导致的风险。

(五)截至 2025 年 9 月末，发行人合并范围外的对外担保金额合计 122,400.00 万元，占期末净资产的比例为 15.78%，占比较高。其中，发行人为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司的担保金额为 120,400.00 万元，担保金额占净资产的比例为 15.52%，担保对象较为集中。未来，上述主要被担保公司若经营不善，遇到债务偿付风险，公司可能面临一定的代偿压力。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行条款

本期债券发行总额不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）。

本期债券期限为 5 年。本期债券不设置含权条款。

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（二）本期债券募集资金用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期的公司债券“23 嘉创 01”本金。发行人承诺本期债券存续期内不改变募集资金用途，募集资金仅用于偿还私募公司债“23 嘉创 01”的本金合计 8.00 亿元。

（三）本期债券增信措施

本期债券为无担保债券，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（四）《债券持有人会议规则》及投资者保护相关事项

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

本期债券偿债计划、偿债资金来源、偿债应急保障方案以及交叉保护承诺等投资者保护相关事项详见本募集说明书“第十节投资者保护机制”。

（五）本期债券违约事项及纠纷解决机制

本期债券违约事项详见募集说明书“第十一节违约事项及纠纷解决机制”。发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》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。如协商不成的，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，对各方具有约束力。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，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。

（六）本期债券信用评级情况

本期债券未经信用评级。参考中证鹏元资信评估股份有限公司于 2025 年 6 月出具的《嘉兴市启红投资集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（中鹏信评【2025】第 Z【574 号】01），发行人长期主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

（七）发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近两年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（八）公司债券属于利率敏感性投资品种，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（九）原出具的、签订的相关文件对更名后的公司债券继续具有法律效力

发行人于 2025 年 11 月向上海证券交易所提交非公开发行公司债券的申请文件，申报时债券名称为“嘉兴市启红投资集团有限公司 2025 年面向专业投资

者非公开发行公司债券”（以下简称“本次债券”），于 2025 年 12 月取得上海证券交易所出具的无异议函。

本期债券为本次债券的第一期发行，本期债券全称调整为“嘉兴市启红投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”，符合公司债券命名惯例。

本期债券及后续分期发行的各期债券名称变更不改变原出具的、签订的与本次债券发行相关的文件效力，原出具的、签订的相关文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
释义.....	9
第一节 风险提示及说明.....	11
一、与发行人相关的风险.....	11
二、本期债券的投资风险.....	18
第二节 发行条款.....	20
一、本次发行内部决议情况.....	20
二、本次公司债券基本发行条款.....	20
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	22
四、投资者适当性管理规定.....	22
五、认购人承诺.....	23
第三节 募集资金运用.....	24
一、本期债券的募集资金规模.....	24
二、募集资金运用计划.....	24
三、募集资金的现金管理.....	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	25
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	25
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	26
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	26
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	27
第四节 发行人基本情况.....	28
一、发行人基本情况.....	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	28

三、发行人的股权结构.....	31
四、发行人的重要权益投资情况.....	32
五、发行人的治理结构等情况.....	35
六、发行人的董监高情况.....	41
七、发行人主营业务情况.....	42
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	59
第五节 财务会计信息.....	60
一、财务报告总体情况.....	60
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	62
三、发行人财务状况分析.....	71
第六节 发行人信用状况.....	107
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	107
二、发行人其他信用情况.....	107
第七节 增信机制.....	110
第八节 税项.....	111
一、增值税.....	111
二、所得税.....	111
三、印花税.....	111
第九节 信息披露安排.....	113
一、信息披露事务制度主要内容.....	113
二、定期报告披露.....	120
三、重大事项披露.....	120
四、本息兑付披露.....	120
第十节 投资者保护机制.....	121
一、偿债计划.....	121
二、偿债资金来源.....	121
三、偿债应急保障方案.....	122
四、偿债保障措施.....	122

五、投资者保护条款.....	124
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	125
一、违约情形及认定.....	125
二、违约责任及免除.....	125
三、争议解决方式.....	126
第十二节 债券持有人会议.....	127
一、债券持有人行使权利的形式.....	127
二、《债券持有人会议规则》的全文内容.....	127
第十三节 债券受托管理人.....	144
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况.....	144
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况.....	144
三、《债券受托管理协议》主要内容.....	144
第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系.....	162
一、本期债券发行的有关机构.....	162
二、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系.....	164
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	165
第十六节 附录和备查文件.....	173
一、备查文件内容.....	173
二、备查文件查阅时间及地点.....	173

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：

启红投资、公司、本公司、发行人	指	嘉兴市启红投资集团有限公司
控股股东	指	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司
嘉兴创意	指	嘉兴创意投资开发有限公司
本次债券	指	嘉兴市启红投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	嘉兴市启红投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
本募集说明书、《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《嘉兴市启红投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商、债券受托管理人、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
中喜会计师事务所	指	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
律师	指	浙江浙经律师事务所
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
债券持有人	指	持有嘉兴市启红投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）的投资者
《债券持有人会议规则》	指	根据相关法律法规制定的《嘉兴市启红投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《嘉兴市启红投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》、《章程》	指	《嘉兴市启红投资集团有限公司章程》

投资者、专业投资者	指	具备《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所列资质及符合上海证券交易所等证券自律组织要求的本期债券投资者，包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人
报告期/最近两年及一期	指	2023年、2024年、2025年1-9月
最近两年及一期末	指	2023年末、2024年末、2025年9月末
报告期末	指	2025年9月末
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）
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 风险提示及说明

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，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货占比较大及减值风险

各报告期末，发行人存货分别为 348,449.24 万元、368,752.86 万元和 386,313.41 万元，占发行人资产的比例分别为 29.08%、28.46%和 28.07%，占总资产的比重较高。发行人的存货金额较大，存货周转率低。如果未来基础设施建设行业及土地市场出现不利变动，公司存货有可能出现减值的情形，将可能影响到公司存货市场价值及变现能力，进而影响到公司的经营业务和短期偿债能力。

2、经营性现金流波动较大的风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 2,816.77 万元、-74,251.48 万元和-29,555.66 万元。发行人经营性现金流波动较大。未来公司若不能对现金流有效管理，可能导致资金流紧张或进一步加大对外融资的依存度，影响日常业务的正常开展，故存在一定因经营活动现金流波动导致的风险。

3、对外担保金额较高风险

截至 2025 年 9 月末，发行人合并范围外的对外担保金额合计 122,400.00 万元，占期末净资产的比例为 15.78%，占比较高。其中，发行人为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司的担保金额为 120,400.00 万元，担保金额占净资产的比例为 15.52%，担保对象较为集中。未来，上述主要被担保公司若经营不善，遇到债务偿付风险，公司可能面临一定的代偿压力。

4、政府补贴不确定性风险

报告期内，发行人分别获得政府补助 11,040.00 万元、23,000.00 万元和 5,530.00 万元。公司各期补贴收入波动较大，且存在一定的不确定性，对发行人的盈利能力有一定的影响。

5、对外部资金依赖程度较高的风险

最近两年一期末,发行人有息负债余额分别为 33.76 亿元、39.37 亿元和 45.62 亿元,占同期末总负债的比例分别为 70.42%、73.72%和 75.99%。发行人对外部融资、尤其是银行信贷依赖程度较高,如果国家货币政策和信贷政策有所调整,则有可能影响公司外部融资活动的顺利进行,从而对发行人的发展规划造成一定影响。

6、应收款项回款的风险

截至 2025 年 9 月末,发行人应收账款余额为 294,908.66 万元;其他应收款余额为 185,107.48 万元,应收账款和其他应收款合计占公司总资产的比例为 34.88%,报告期内占比逐年增加且整体规模较大。如不能按期收回,将给发行人经营带来一定风险。

7、有息债务余额增长的风险

最近两年一期末,发行人有息负债余额分别为 33.76 亿元、39.37 亿元和 45.62 亿元,占同期末总负债的比例分别为 70.42%、73.72%和 75.99%。有息债务余额占比逐年增加。如发行人未来有息债务进一步增长,对公司的经营情况将产生一定影响。

8、发行人主营业务较为单一的风险

近两年及一期,发行人基础设施委托代建收入分别为 42,271.25 万元、20,046.16 万元和 22,628.75 万元,占营业收入比重分别为 71.43%、51.48%和 70.57%。委托代建业务收入为发行人主要收入来源。发行人总资产规模较小,收益来源相对单一,综合抗风险能力较弱。一旦未来委托代建业务受到国家产业政策调整等不确定性影响,发行人盈利能力将受到不利影响。

9、应收账款集中风险

截至报告期末,发行人应收账款为 294,908.66 万元,其中,应收嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司款项为 272,743.66 万元,占比为 92.46%,占比较大,为应收基础设施代建款项、土地整理业务款项,公司面临一定的应收账款集中风险。

10、控股型公司风险

近两年及一期,发行人母公司营业收入分别为 85.18 万元、59.26 万元、39.82

万元，净利润分别为-836.87万元、-817.67万元、-704.59万元。发行人母公司作为控股管理型机构，盈利依靠下属子公司。如果子公司经营状况发生变化或分红政策发生变化时难以及时向母公司提供现金分红或其他经营支持，将对母公司的盈利能力和偿付能力造成影响。

11、投资性房地产公允价值变动风险

近两年及一期末，各报告期末，发行人投资性房地产分别为279,348.94万元、262,858.06万元和273,213.51万元，占总资产的比例分别为23.31%、20.29%和19.85%，整体占比较大。发行人投资性房地产采用公允价值模式计量，若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险。

12、应交税费余额较大的风险

各报告期末，发行人应交税费余额分别为51,189.53万元、55,226.47万元和55,133.72万元，占总负债比例分别为10.68%、10.34%和9.18%。发行人应交税费余额较大，可能会对发行人短期资金安排产生一定影响。

13、投资活动现金流持续流出的风险

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-51,048.93万元、-49,397.24万元和-25,313.32万元，主要系近年来发行人项目建设支出较大，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金逐年增加。未来随着投资项目的陆续完工投产，发行人投资活动产生的现金流量将有所改善。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人项目代建、土地整理等的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人经济效益产生影响。

2、经营受政府支配的风险

发行人作为嘉兴市南湖区重要的国有资产运营平台，主要承担南湖新区基础设施建设及国有资产运营的任务，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。

3、主营业务区域集中度较高的风险

发行人业务集中在嘉兴市南湖区。随着南湖区经济的不断发展，发行人所处的行业具备较大的发展前景和竞争优势。但是，目前发行人的业务仍主要为城市基础设施建设等。主营业务也主要服务于南湖区，市场集中度高，经营状况容易受区域整体经济发展状况的影响，存在一定的风险。

4、合同定价风险

发行人项目管理、土地整理等业务的主要对手方为政府部门及其下设机构等，但定价机制等受外部多重因素影响，使得发行人相关经营活动不一定能完全按照市场化定价。目前发行人主营业务中涉及合同签订的板块，均按照相关收费管理办法执行。但如果未来对手方对合同定价要求较高，发行人在合同定价方面的谈判能力较弱，可能存在合同定价风险。

5、合同履行风险

发行人主要承担基础设计建设和配套项目投资，建设过程中存在较多的不确定因素，包括设计变更、自然气候变化、资金到位情况等，这些因素对合同能否顺利履约带来一定的不确定性。如果发行人不能及时处理或控制不当，可能会面临一定的合同履行风险。

6、市场竞争风险

发行人在嘉兴市基础设施及配套公共设施建设方面占有重要地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

7、突发事件引发的经营风险

影响正常生产经营的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，发行人虽已建立和制定突发事件应急预案，但由于发行人涉及基础设施建设，虽然施工过程中有完整的安全生产管理制度和完备的安全设施以保证整个建设过程处于受控状态，且截至目前发行人未发生过安全事故，但不排除未来因设备故障、人员施工

疏忽等因素而导致事故发生的可能，从而影响发行人正常的生产经营活动。

8、安全生产管理风险

近年来，国家不断加强对安全生产的监管力度，相关安全生产法规愈加严格。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人身伤亡和生产事故。如果未来企业发生重大安全责任事故，将在一定程度上对发行人的整体经营产生影响。

9、投融资管理风险

企业规模在逐步扩大的同时，其对外投资及融资行为将会具有一定的不确定性。外部经济环境形势的变化以及国家产业政策的调整，将会给企业对外投资的效益产生一定影响，同时，会进一步影响企业的融资渠道及融资成本。虽然发行人作为国有独资企业，在相关政策及融资成本方面享有竞争优势，但任何投融资行为均具有一定的风险性，故发行人存在投融资管理风险。

10、建设施工与工程项目管理风险

发行人主要承担着嘉兴市南湖新区项目委托代建、土地整理的职能。公司目前代建项目较为稳定，且多为城市基础设施相关配套等项目的代建，具有建设周期较长、投资较大等特点，在项目建设过程中，承受着工程进度的压力，施工质量的考验，容易受到各种不确定因素(包括材料指标不过关、工程进度衔接不流畅、恶劣天气等)的影响，工程项目管理存在一定难度。一旦出现项目统筹不畅，将对公司的经营生产情况产生一定的影响。发行人存在工程项目管理风险。

11、发行人基础设施代建业务持续性风险

截至报告期末，发行人存货中合同履行成本账面余额为 310,019.39 万元。近两年及一期，发行人基础设施委托代建业务结算金额分别为 42,271.25 万元、20,046.16 万元和 22,628.75 万元，是发行人主要的业务收入来源。虽发行人现有的在建拟建项目较多，但若发行人未来无法持续承接足够的基础设施代建项目，可能会影响其委托代建业务的持续性，从而使盈利能力受到不利影响。

12、发行人主营业务中土地开发整理业务收入波动的风险

报告期内，发行人土地开发整理板块收入分别为 8,629.60 万元、6,335.91 万元和 0.00 万元。截至报告期末，发行人暂无在整理及拟整理土地。近年来受国家房地产市场宏观调控及南湖区政府对南湖土地市场的调控影响，发行人未来可

能会受土地开发板块业务收入波动影响，其偿债能力可能也会受到影响。

（三）管理风险

1、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司的决策权、经营管理权分属于股东、董事会等，并按照公司章程有序运转。高管人员身体健康、失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。

2、内控管理的风险

随着公司业务经营规模的扩大和对外投资的增加，如何建立更加完善和有效的管理和激励体制，同时进一步完善内部控制制度，确保内部控制的有效性，以及引进和培养市场营销人才、管理人才，保持现有核心管理团队的稳定性将成为公司面临的重要问题。如果公司在高速发展过程中，不能妥善、有效地提高应对业务规模扩大和资产规模扩张的管理能力以及及时应对市场竞争和行业发展变化的反应能力，可能对下属企业开展业务和提高经营业绩产生不利影响，进而可能会影响到公司的收益。

公司业务涉及基础设施建设等，管理上存在一定难度，对内部控制的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素引发的风险，导致公司战略难以如期顺利实施。

3、投融资管理的风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入大、建设周期长、成本回收慢的特点。随着嘉兴市南湖区经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模和融资规模仍将维持较高的水平，发行人将面临投融资管理难度加大的风险。

4、安全生产的风险

公司目前业务范围涉及城市基础设施建设等行业，均涉及到安全生产问题，尤其是城市基础设施建设业务对安全生产的要求更高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准的要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的正常经营带来不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

发行人所从事的业务易受到国家和地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。相关政策的出台对发行人的发展规划、经营情况和盈利情况产生了一定影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等可能将会有新的调控政策出台，进而可能影响发行人经营和发展。

2、土地政策风险

土地开发整理是发行人主营业务之一，土地开发整理的业务模式受房地产市场形势以及政策调控的影响较大。就目前形势来看，国家和地方有关部门出台了一系列针对土地的政策，如果未来土地流转和管理政策出现重大变化，将对发行人土地开发整理收入造成直接影响。

3、基础设施建设行业政策风险

发行人从事的基础设施建设业务对行业政策变动具有较高的敏感性，在国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整，该业务的产品定价机制、行业管理体制、监管政策的调整时间与力度均具有一定的不确定性。如果未来国家或地方出台不利于公司业务开展的产业政策，发行人的经营环境和经营业绩将受到一定影响。

4、政府补贴政策变化的风险

发行人的主营业务中基础设施建设具有一定社会公益性，每年政府都通过一定的补贴来维持发行人的财务平衡，发行人报告期内收到的政府补贴收入分别为11,040.00万元、23,000.00万元和5,530.00万元，占公司净利润的比例分别为131.43%、409.22%和162.45%。对公司的净利润具有一定影响。未来如果政府减少或调整补贴政策，会对发行人的盈利情况造成一定的影响。

5、环保政策风险

城市基础设施建设会不同程度地影响周边环境，产生一定污染。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响发行人的盈利水平。

6、金融信贷政策变动的风险

发行人所从事的基础设施建设等业务关系国计民生的重要行业，同时也是资金密集型行业，鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，国家的金融信贷政策对基础设施建设和安置房建设得到一定的倾斜支持。发行人得到了商业银行、股份制银行、地方性银行、信托公司等金融机构的大力支持，若未来国家金融信贷政策出现变动，将对发行人的对外筹资活动造成一定的影响。

7、税收政策变动的影响

发行人主要业务对政府依赖较大，城市基础设施建设耗资巨大，而且往往具有极强的公益性，城市政府税收优惠、财政贴息等诸多方面给予必要的支持。随着国家营改增税收制度改革的实施，发行人的税收优惠可能会逐步丧失，未来发行人可能面临经营成本上升的风险。如果发行人不能在市场竞争中进一步优化成本管理能力、将面对利润下滑的风险，进而影响偿债能力。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响发行人的正常生产经营。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、国家货币政策、财政政策等因素的影响，市场利率水平和利率结构存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率的形式，在本期债券存续期内，市场利率的波动可能使本期债券投资者的机会成本存在一定不确定性。

（二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向上海证券交易场所提出挂牌申请。但由于具体审批或核准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交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，如果发行人所处的宏观经济环境、行业政策和资本市场状况等外部因素发生变化，以及发行人本身的生产经营中存在的确定性，可能导致发行人盈利能力下降，使得发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

（四）资信风险

公司自成立以来信贷记录良好，与银行及其他主要客户发生业务往来时，未曾发生严重违约情况。但在本期债券存续期间，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因索，使发行人的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使发行人资信状况恶化，影响本期债券还本付息，从而可能使本期债券投资者受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本次发行内部决议情况

2025年10月10日，经公司董事会会议审议，通过了关于非公开发行公司债券的议案，同意公司发行本次公司债券。

2025年10月17日，公司股东会审议并出具了股东会决议，同意公司发行本次公司债券。

二、本次公司债券基本发行条款

(一) **发行人全称：**嘉兴市启红投资集团有限公司。

(二) **债券名称：**嘉兴市启红投资集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

(三) **发行金额：**本期债券为本次债券的第一期发行，发行总额为不超过人民币8.00亿元（含8.00亿元）。

(四) **债券期限：**本期债券期限为5年。本期债券不设置含权条款。

(五) **票面金额及发行价格：**本期债券面值为100元，按面值平价发行。

(六) **债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，具体的债券票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和承销商根据询价结果协商确定。债券利率不超过国务院限定的利率水平。

(七) **发行对象：**本期债券采取非公开方式向专业投资者发行。

(八) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(九) **承销方式：**本期债券由浙商证券股份有限公司担任主承销商以余额包销的方式承销。

(十) **还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(十一) **起息日期：**本期债券的起息日为2026年4月21日。

(十二) **利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十三) 付息日期：本期债券的付息日期为 2027 年至 2031 年每年的 4 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

(十四) 兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十五) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

(十六) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十七) 本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 4 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

(十八) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十九) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十) 信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券未评级。

(二十一) 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券“23 嘉创 01”本金。募集资金用途具体情况见本募集说明书“第三节 募集资金运用”。

(二十二) 债券受托管理人：本期债券受托管理人为浙商证券股份有限公司。

(二十三) 募集资金专项账户的安排：本期债券发行完成后，扣除发行费用后的净额将存放于公司指定的专项账户，实行专款专用。公司将设立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

(二十四) 公司债券挂牌或转让安排：本期债券发行结束并备案完成后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。债券持有人可以通过上海证券交易所进行本期债券的转让。受让人应符合有关主管部门对公司

债券投资者的要求，且转让后持有同次发行债券的专业投资者合计不超过 200 人。

(二十五) 税务提示：根据国家有关税收法律法规规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2026 年 4 月 16 日。
2. 发行首日：2026 年 4 月 20 日。
3. 发行期限：2026 年 4 月 20 日至 2026 年 4 月 21 日。

(二) 登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

(三) 本期债券挂牌安排

1. 本期债券挂牌场所：上海证券交易所。
2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。
3. 本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、投资者适当性管理规定

根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》，参与本期债券认购和转让的机构投资者，应符合下列条件：

(一)经有关金融监管部门批准设立的金融机构,包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等;经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

(二)上述机构面向投资者发行的理财产品,包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

(三)社会保障基金、企业年金等养老基金,慈善基金等社会公益基金,合格境外机构投资者(QFII)、人民币合格境外机构投资者(RQFII)。

(四)同时符合下列条件的法人或者其他组织:

- 1.最近1年末净资产不低于2000万元;
- 2.最近1年末金融资产不低于1000万元;
- 3.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

(五)中国证监会和本所认可的其他投资者。

五、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及以其他方式合法取得本期债券的投资者,下同)被视为作出以下承诺:

(一)接受本期债券的债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定;

(二)本期债券的发行人依有关法律、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,投资者同意并接受该等变更;

(三)投资者在评价和购买本期债券时已经充分了解并认真考虑了本期债券的各项风险因素;

(四)本期债券发行结束后,发行人将尽快提出在交易场所进行转让服务的申请,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。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经公司股东会、董事会审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函【2025】4127号），本次债券的发行总额不超过8.00亿元（含8.00亿元），采取分期发行。本期债券为本次债券的第一期发行，发行规模不超过8亿元（含8亿元）。

二、募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，本期债券拟发行总额不超过人民币8.00亿元（含8.00亿元），用于偿还到期的公司债券“23嘉创01”本金。具体情况如下表：

单位：万元

序号	债券简称	发行主体	债券类型	债券余额	到期日期	募集资金 偿还本金 金额
1	23嘉创 01	嘉兴创意投 资开发有限 公司	私募债	80,000.00	2026-08-24	80,000.00
-	合计		-	80,000.00	-	80,000.00

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

发行人承诺，本期债券拟偿还的到期债务不涉及地方政府隐性债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人拟开设专项账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管

发行人承诺，在募集资金到位前与受托管理人以及存放募集资金的监管银行签订三方《募集资金监管账户监管协议》，发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

3、《募集资金专项账户监管协议》的主要内容

发行人、受托管理人及监管银行应在本期债券募集资金到位前签订《募集资金专项账户监管协议》，协议相关内容如下（具体以实际签订内容为准）：

（1）发行人为本期债券发行在监管银行处开设募集资金监管账户，委托监管银行对监管账户进行监管，监管银行同意接受委托，按照《募集资金监管账户监管协议》的约定对监管账户进行监管。

(2) 浙商证券作为受托管理人，依据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规及监管机构相关规定对发行人指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。

(3) 发行人在监管银行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。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，否则监管银行有权拒绝支付。受托管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。发行人和监管银行应当配合受托管理人的调查与查询。

(4) 发行人需要使用募集资金时，应提前向监管银行发出划款指令，并加盖与提供给监管银行的预留印鉴相符的印章和签字。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。经监管银行审查认定符合法律、行政法规有关规定及债券募集资金用途的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行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，监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知受托管理人。若受托管理人发现发行人从监管账户支取款项违反《募集资金监管账户监管协议》规定或证监会、上交所/深交所相关规定，受托管理人有权要求发行人及时公告相关事实；若在受托管理人提醒后发行人未作纠正，受托管理人有权向监管部门报告。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金用于偿还公司债券本金，有助于改善发行人债务到期时间结构，对发行人偿债能力无重大不利影响。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人就本次非公开发行公司债券募集资金用途作出承诺，承诺具体内容如下：

（一）发行人承诺本期债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算；

（二）募集资金不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设；

（三）地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；

（四）募集资金不用于转借他人；

（五）募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出；

（六）募集资金不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务；

（七）募集资金不会直接或间接用于担保代偿、小贷业务。

发行人采取严格的募集资金监管措施，保证按照募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金。

八、前次公司债券募集资金使用情况

本期债券为发行人首次发债。

发行人合并范围内前次公司债券为下属全资子公司嘉兴创意投资开发有限公司发行的“23 嘉创 01”，“23 嘉创 01”公司债券募集资金用途与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

“23 嘉创 01”发行规模为 8 亿元，该期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署日，上述资金已按规定用途使用完毕。截至本募集说明书签署日，发行人不存在擅自改变前次发行债券募集资金的用途而未做纠正的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	嘉兴市启红投资集团有限公司
法定代表人	刘夏婷
注册资本	50,000.00 万元人民币
实缴资本	50,000.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2005 年 7 月 22 日
统一社会信用代码	91330402778273931F
住所（注册地）	浙江省嘉兴市南湖区东栅街道泾水路 791 号 5 层
邮政编码	314001
所属行业	综合类
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；环境卫生公共设施安装服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业总部管理；企业管理；园区管理服务；物业管理；住房租赁；停车场服务；工程管理服务；园艺产品销售；农副产品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程设计；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
电话号码	0573-82572600
信息披露事务负责人	刘夏婷（董事长兼总经理）

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

嘉兴市启红投资集团有限公司，原名“嘉兴市禾盛园林绿化有限公司”，由嘉兴市南湖新区开发建设有限公司（简称“新区开发公司”）与嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会（简称“南湖区国资委”）于 2005 年 7 月共同发起设立，分别持股 80% 和 20%，初始注册资本为 50.00 万元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

嘉兴市启红投资运营有限公司系经嘉兴市南湖区行政审批局批准，由嘉兴市南湖新区开发建设有限公司、嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会发起设立，于2005年7月22日在嘉兴市南湖区行政审批局登记注册，初始注册资本为50.00万元，新区开发公司和南湖区国资委持股比例分别为80%和20%。

2011年4月13日，公司股东由嘉兴市南湖新区开发建设有限公司持股80%、嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会持股20%变更为嘉兴市南湖新区开发建设有限公司持股100%，公司注册资本由50.00万元变更为150.00万元；公司名称由嘉兴市禾盛园林绿化有限公司变更为嘉兴市禾盛市政绿化有限公司。

2020年8月10日，公司股东由嘉兴市南湖新区开发建设有限公司变更为嘉兴创意投资开发有限公司。

2024年12月16日，嘉兴市南湖区财政局下发嘉南国资[2024]38号文，同意将公司注册资本金由150.00万元增加至50,000.00万元；公司名称由嘉兴市禾盛市政绿化有限公司变更为嘉兴市启红投资运营有限公司。

2024年12月24日，嘉兴市南湖区财政局下发嘉南国资[2024]43号文，同意将嘉兴创意投资开发有限公司其持有的嘉兴市启红投资运营有限公司100%股权无偿划转至嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司。2024年12月26日，上述股权工商变更完成，公司股东由嘉兴创意投资开发有限公司变更为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司，公司实收资本为50,000.00万元。

2025年4月27日，公司股东发生变更，股东嘉兴市南湖投资开发集团有限公司将其持有的公司20%股权无偿划转至浙江嘉兴湖区科创控股集团有限责任公司。

2025年6月18日，公司更名为嘉兴市启红投资集团有限公司并完成工商登记。

截止本募集说明书签署日，公司控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司，实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会，注册资本与实收资本均为 5.00 亿元。

（三）重大资产重组情况

为整合南湖新区国有资源，进一步提升国有资产运营效率，优化国有股权结构，嘉兴市南湖区政府（国资办）出具《关于同意嘉兴市禾盛市政绿化有限公司更名及相关公司股权调整的批复》（嘉南国资〔2024〕43 号），同意将嘉兴创意投资开发有限公司 100% 股权无偿划转至发行人处。本次股权划转完成后，发行人成为嘉兴创意投资开发有限公司的控股股东。截至本募集说明书签署日，上述股权划转事项已完成工商变更。

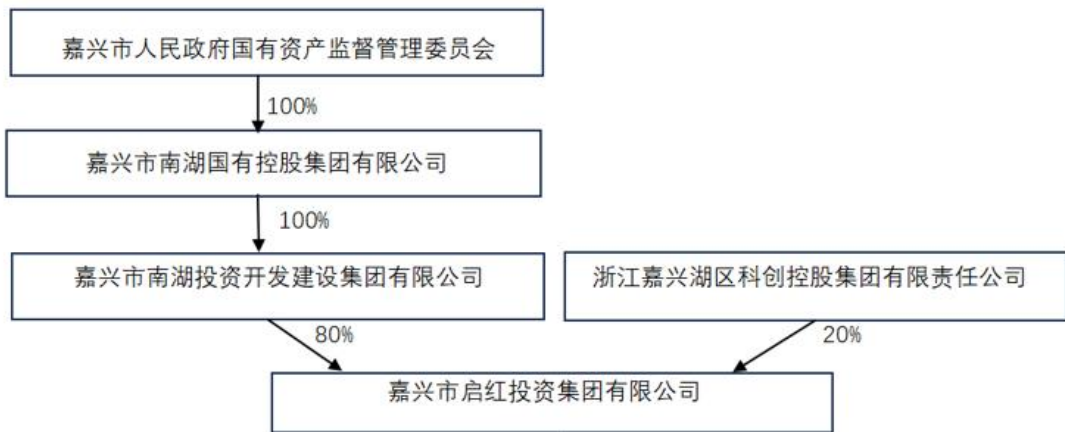
本次股权划转系无偿划转，不涉及“资产购买或出售行为”。鉴于发行人为 100% 国有控股企业，上述股权无偿划转行为系为了进一步优化嘉兴市南湖新区国有企业股权架构，推进国有企业股权整合，且由地方财政局（国资办）主导的国有股权无偿划转行为，预计本次股权划转不会对发行人生产经营、财务状况、偿债能力产生重大不利影响，因此本次股权无偿划转行为不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的“资产购买或出售行为”，本次股权无偿划转行为不构成重大资产重组。

发行人聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度、2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，分别出具了编号“中喜财审 2025S01358 号”和“中喜财审 2025S01359 号”的标准无保留意见审计报告。该审计报告将本次国资平台整合相关事项作为同一控制企业合并处理。如无特殊说明，本募集说明书引用的财务数据来源于发行人按照同一控制下企业合并原则进行追溯调整之后的财务报表。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司，持股比例为 80.00%。嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。发行人股权结构如下图所示：



（二）控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司，持股比例为 80.00%。嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

截至募集说明书签署日，发行人控股股东不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为，亦不存在债务违约等负面情形。

截至报告期末，发行人控股股东、实际控制人所持有发行人的股份不存在任何权利质押、股权争议的情形，不存在持有发行人债券的情形。

（三）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东或实际控制人持有发行人的股份不存在质押或其他争议的情形。

四、发行人的重要权益投资情况

截至报告期末，发行人纳入合并范围的子公司共计 5 家，具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
嘉兴市禾禹产业投资运营有限公司	嘉兴市	嘉兴市	水利管理业	100.00		划拨取得
嘉兴创意投资开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	公共设施管理业	100.00		划拨取得
嘉兴市南湖新区开发建设有限公司	嘉兴市	嘉兴市	投资与资产管理		100.00	划拨取得
嘉兴市秀水社区服务有限公司	嘉兴市	嘉兴市	服务业		70.00	划拨取得
嘉兴市启欣商业运营管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	服务业	100.00		设立

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

1、发行人持有嘉兴市南湖区创服股权投资合伙企业(有限合伙)59.5%股权，该公司剩余39.5%股权由浙江瑾南股权投资有限公司持有，剩余1%股权由嘉兴市南湖股权投资基金有限公司持有。根据该公司合伙协议，合伙人对合伙企业有关事项作出决议，实行合伙人一人一票表决权，决议应经全体合伙人过半数表决通过。根据合伙协议发行人未对该公司构成实际控制，故其不纳入发行人合并报表范围。

2、发行人持有嘉兴东裕投资有限公司99%股权，该公司剩余1%股权由浙江瑾南股权投资有限公司持有。根据嘉兴市南湖新区管理委员会出具的相关说明，发行人无需参与该公司的实际经营管理，故其不纳入发行人合并报表范围。

报告期内，发行人无持股比例不高于50%但纳入合并报表范围的子公司。

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司 1 家，具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	2024年12月31日			2024年度		是否存在重大增减变动
			总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	
1	嘉兴创意投资开发有限公司	基础设施建设	1,218,500.43	517,103.15	701,397.28	38,916.80	6,124.80	是

1、嘉兴创意投资开发有限公司

嘉兴创意投资开发有限公司成立于2008年1月，法定代表人沈丹锋，注册资本35,600万元，注册地址浙江省嘉兴市南湖区东栅街道泾水路791号，经营范围为实业投资、投资与资产管理、社会经济咨询（不含出国留学咨询与中介服务）；城市基础设施建设；房地产开发经营；房屋拆迁及社会事业项目的投资、开发、建设；资产经营管理；自有房屋租赁；物业管理；受政府委托从事土地整理、土地开发和利用、土地收储管理服务；承接各类政府性市政项目代建管理。

截至2024年末，嘉兴创意投资开发有限公司总资产1,218,500.43万元，负债总额517,103.15万元，所有者权益701,397.28万元。2024年，嘉兴创意投资开发有限公司实现营业收入38,916.80万元，净利润6,124.80万元。2024年度，该公司营业收入较去年同期下降34.24%，主要系当年度实现的代建收入下降所致。

（二）参股公司情况

截至2024年末，发行人不存在持有参股公司、合/联营企业账面价值占发行人总资产比例超过10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过10%的重要的参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构对偿债能力的影响

发行人属于资产、业务主要集中于子公司的控股型企业，具体情况如下：

1、母公司的总体情况

报告期内，发行人母公司营业收入及净利润等占合并范围的比例较低，发行

人属于经营成果主要来自子公司的投资控股企业。近两年及一期，发行人母公司口径营业收入分别为 85.18 万元、59.26 万元、39.82 万元，净利润分别为-836.87 万元、-817.67 万元、-704.59 万元；截至 2025 年 9 月末，发行人母公司口径总资产为 653,845.70 万元，所有者权益为 611,920.30 万元。

2、母公司资产受限情况

截至 2025 年 9 月末，母公司受限资产余额为 0.00 万元。

3、母公司有息负债情况

截至 2025 年 9 月末，母公司有息负债余额为 8,000.00 万元。

4、对核心子公司的控制力

发行人对其重要子公司嘉兴创意投资开发有限公司的直接持股比例均为 100%，对重要子公司控制力较高，且发行人不存在股权质押情况。

5、股权质押情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对下属子公司不存在股权质押的情况。

6、子公司分红情况

发行人综合考虑下属子公司的经营发展、资金需求等因素决定当年分红情况。报告期内尚无子公司现金分红。

此外，截至报告期末，母公司存在部分对合并范围内子公司的资金拆借，按照资金审批程序进行。综上所述，发行人的业务收入主要来源于子公司，已建立起较为完善和有效的法人治理结构，并制订了一系列行之有效的子公司管控规章制度，发行人对下属子公司控制力较强，通过控制子公司股东会、董事会制定和审议各子公司的分红方案，分红具有可控性；报告期末，母公司虽然存在部分资金拆借，但是对手方主要为合并范围内子公司或其他国有企业，预计回款不存在重大风险。整体来看，投资控股型架构不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人的治理结构设置及运行情况

发行人已经形成了较为完善的法人治理结构。公司设立了股东会、董事会、经理层。决策层、经理层按照公司章程规定各司其职，各负其责。股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构；董事会处于决策的核心地位，对股东会负责。目前，公司治理机构如下：

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依法行使《公司法》第五十九条规定的第 1 项和第 8 项职权，还有职权为：

（9）对公司为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议；

（10）对公司向其他企业投资或者为除本条第 9 项以外的人提供担保做出决议；

（11）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所做出决议；

（12）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，其成员为 5 人。其中：股东代表 3 人，由股东会选举产生；职工代表 2 人，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。设董事长 1 人，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但连选可以连任。

董事会对股东会负责，依法行使《公司法》第六十七条规定的第 1 至第 10 项职权，还有职权为：

（11）选举和更换董事长；

（12）决定审计委员会组成成员。

3、公司设经理 1 人，由董事会决定聘任或者解聘，对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

4、公司不设监事会或者监事，在董事会中设置审计委员会，审计委员会由3名成员组成，行使《公司法》规定的监事会的职权。

报告期内，发行人股东会、董事会始终严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，股东会、董事会的召开程序符合相关法律、法规和规范性文件的规定；相关会议决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。

（二）发行人的组织机构设置及运行情况

发行人依照《公司法》、《证券法》及《公司章程》的规定，规范运作，努力构建科学完善的法人治理结构，建立了符合公司发展需要的组织架构和运营机制。目前，发行人设置了综合管理部、财务管理部、项目管理部3个部门。具体部门工作职责如下：

1、综合管理部

- (1) 负责公司综合行政、信息宣传、意识形态和舆情管理、企业文化建设、重要工作督办等工作；
- (2) 负责档案管理、文电处理、会议会务、接待、后勤保障等工作；负责公司党风廉政建设、党建、干部管理、人才队伍建设、人力资源管理、工会、共

青团组织、文明单位建设等工作；

(3) 负责公司纪检、监督检查、巡察等工作。

2、财务管理部

(1) 负责建立公司会计核算制度和体系；负责推进公司财务会计电算化管理；负责编制和执行公司年度财务预算；负责编制公司年度财务决算；按期做好年度、季度、月度财务报表；编制公司年度、季度、月度及专项财务分析报告；负责公司资金管理，对各部门资金使用计划进行审核和对使用情况实施监督；严格执行财务规章制度。

(2) 负责公司税务管理；参与有关经营业务风险评估；参与投资项目可行性方案论证和相关评估工作；组织实施财务检查和财会人员业务培训。

(3) 承办公司领导交办的其他事项。

3、项目管理部

(1) 制定工程管理、技术、质量安全管理的规章制度，并监督实施；负责协调办理项目开工前后及施工过程中的各类手续，确保工程进展。

(2) 负责对项目各参建单位的协调和监管工作；负责审核施工组织设计、重大技术方案、图纸变更、工程技术签证单及工程进度；负责对施工进度、工程质量、安全、消防和监理单位工作的监控，严格控制工程成本；负责对施工单位采购的物资质量的监督和控制。

(3) 负责重大质量事故、设备事故、安全事故、环保事故的调查、鉴定、处理工作；负责对施工现场和工地办公场所的安全生产、消防的监督检查工作。

(4) 负责工程项目的分包、招投标、规划、设计、勘察、测绘、造价、监理等工作的委托；负责工程预结算审核，核算工程成本，审核工程进度款，督促按进度及时支付；主持项目实施全过程的工作协调会，处理过程中的问题，每月提交工程月报告。

(5) 负责工程设备、大宗材料的供货商资质、资格、技术条件、合同评审；

负责所有工程技术资料和其他资料的整理、归档工作；组织相关单位进行图纸交底、施工图纸会审及竣工图的审定工作。

(6) 负责施工过程的分阶段验收和竣工验收。

(三) 内部管理制度

发行人根据《公司法》《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会的召开方式，发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人进行了制度规划和设计，结合自身特点和管理需求，在会计核算、对外担保、财务管理和工程项目管理等方面制定了较为完善的管理制度，以加强风险管理、确保公司的正常运营。

1、会计核算制度

为加强和规范财务管理等会计工作，适应激烈的市场竞争要求，提高企业效益，根据国家财政部颁发的《企业会计准则》等有关会计法规，结合公司实际经营情况，特制定《会计核算制度》。

公司内实行各级、各类会计人员的统一管理；在会计核算上实行统一会计政策，统一会计科目，统一核算方法，统一会计报告格式。凡属统一范围内的具体规定均由公司董事会授权公司计划财务部制定及解释，公司在进行会计核算时应无条件地执行本制度的规定。

2、对外担保管理制度

为了维护投资者权益，规范公司的对外担保行为，有效控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国担保法》等有关法律以及《公司章程》的规定，制定《对外担保制度》。

董事会是对外担保的决策机构，公司一切对外担保行为必须按程序经公司董事会批准。未经公司董事会批准，公司不得对外提供担保。公司决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况。公司财务部负责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。在对外担保有效期内，有关责任部门要对有关担保事项严格监控，对风险情况及时预警，并采取有效措施，避免或减少损失。

3、财务管理制度

为了规范公司及下属各子公司财务行为和核算办法，加强内部管理，强化自我约束机制，促进公司建立和完善现代企业制度，根据《中华人民共和国会计法》《财务会计报告条例》《企业会计准则》《企业财务通则》《企业会计制度》等国家有关的法规，结合本公司具体情况，制定财务管理制度。

公司财务部及子公司财务部是公司财务管理和会计核算的职能部门，负责向公司提供财务服务，组织公司内部日常会计核算，并对公司拟定的收入、成本和日常经费计划进行综合评价、实施过程进行监督管理。负责处理公司的一切财务会计工作，所属财务人员应严格遵纪守法，严格执行财经纪律，不得徇私舞弊、玩忽职守。

4、重大投、融资制度

为了加强对外投资管理，控制投资方向与投资规模，建立有效的投资风险约束机制，规范发行人的投资行为，降低投资风险，提高投资效益，保障发行人权益，发行人制定了《嘉兴市启红投资集团有限公司投资管理办法》，对投资审批权限、审批程序、投资项目监控以及项目的验收与考核提出多项细则。

为规范发行人的筹资行为，明确发行人筹资权限和责任，充分利用发行人规模优势，降低发行人资本成本与财务风险，提高资本使用效率，发行人制定并下发《嘉兴市启红投资集团有限公司融资管理办法》，对对外融资决策机构、融资计划的审批与实施、融资风险管理等具体行为制作出规定。

5、预算管理制度

为加强集团公司的财务监督，规范集团公司财务预算管理，根据相应法律法规和国家有关财务会计制度，发行人制定了《预算管理制度》，该办法对集团预算管理的内容、预算工作的组织与职责分工、预算编制与审批程序、财务预算报告、预算执行与监督、预算调整及预算考核与评价作出规定。

6、信息披露管理制度

为规范控股公司在交易所、银行间债券市场发行债务融资工具，保护投资者合法权益，根据中国人民银行有关债务融资工具信息披露规则及相关法律法规，制定本制度。

7、关联交易管理制度

为规范嘉兴市启红投资集团有限公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及公司全体股东的合法权益，保证公司与关联人之间的关联交易符

合公正、公平、公开的原则，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》、《公司章程》的有关规定以及财政部发布的相关规则，结合公司实际情况，制订本制度。本制度适用于嘉兴市启红投资集团有限公司下属全资、控股子公司。

8、债券募集资金管理制度

为规范公司的公司信用类债券募集资金的使用与管理、保护债券投资者的权益，公司制定了债券募集资金管理制度，明确了债券募集资金的使用和管理应按规定履行相应决策和审批程序，并依法进行信息披露，确保资金使用规范、公开和透明。此外，本制度还明确了募集资金的存储、使用与披露、投向变更、监督管理等方面的具体管理细则。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

1、业务独立

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、资产独立

发行人资产独立、权属清晰，发行人对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权进行质押、土地进行抵押的情况，发行人也不存在违规为控股股东担保事项。发行人以其全部资产对发行人债务承担责任。

3、机构独立

发行人的经营和管理完全独立于出资人；在机构方面，发行人拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

4、人员独立

发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事及财务负责人均按照公司相关规定产生，不存在控股股东或实

际控制人违反《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

5、财务独立

为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据《会计法》等法律规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任的董事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	现任职务	任期(如有)	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
刘夏婷	董事长；总经理，职工董事	2025.6.16-2028.6.16	是	否
宋瑜	职工董事	2025.6.16-2028.6.16	是	否
贾迪毅	董事、审计委员会成员	2025.6.16-2028.6.16	是	否
徐峰	董事、审计委员会成员	2025.6.16-2028.6.16	是	否
沈丹锋	董事、审计委员会成员	2025.6.16-2028.6.16	是	否

（一）董事简历

刘夏婷，中国国籍，无海外居留权，本科学历，历任嘉兴创意投资开发有限公司招商引资部部长，现任发行人董事长、总经理、职工董事，兼任嘉兴市启枫商业管理有限公司董事长、总经理及嘉兴东裕投资有限公司法人、经理、董事。

宋瑜，中国国籍，无海外居留权，本科学历，历任嘉兴市南湖区（秀城区）东栅街道办事处（东栅乡人民政府）办事员、嘉兴市南湖区东栅街道经济发展局副局长，嘉兴市南湖新区开发建设有限公司招商引资部部长、产业投资部部长，

现任发行人职工董事，兼任嘉兴市南湖区基金小镇开发建设有限公司经理、董事，嘉兴市南湖金融区建设开发有限公司副董事长。

贾迪毅，中国国籍，无海外居留权，本科学历，历任嘉兴市南湖新区开发建设有限公司综合部部长，现任发行人董事、审计委员会成员，兼任嘉兴市启欣商业运营管理有限公司董事长、经理，嘉兴市启枫商业管理有限公司董事。

徐峰，中国国籍，无海外居留权，本科学历，历任嘉兴市南湖新区开发建设有限公司工程建设部部长，现任发行人董事、审计委员会成员，兼任嘉兴市南湖新区开发建设有限公司法人、董事长、总经理。

沈丹锋，中国国籍，无海外居留权，本科学历，历任浙江经建工程管理有限公司监理、浙江子城工程管理有限公司监理、嘉兴禾盛市政绿化有限公司工程部员工，嘉兴创意投资开发有限公司董事，现任发行人董事、审计委员会成员。

（二）非董事高级管理人员简历

无。

（三）董事、高级管理人员在公务员任职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员不存在公务员兼职情况，符合《公司法》、《公务员法》、《事业单位人事管理条例》及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

（四）现任董事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、高级管理人员不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人为南湖区基础设施建设与国有资本运营主体之一，主要负责南湖新区范围内基础设施建设、土地整理和房屋租赁等业务。

发行人经核准的经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；环境卫生公共设施安装服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业总部管理；企业管理；园区管理服务；物业管理；住房租赁；停车场服务；工程管理服务；园艺产品销售；农副产品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程设计；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内，发行人营业收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
委托代建	22,628.75	70.57%	20,046.16	51.48%	42,271.25	71.43%
土地整理	-	-	6,335.91	16.27%	8,629.60	14.58%
房屋租赁	9,437.60	29.43%	9,759.96	25.06%	8,279.50	13.99%
其他	-	-	2,800.00	7.19%	-	-
合计	32,066.35	100.00%	38,942.03	100.00%	59,180.35	100.00%

各报告期内，发行人营业收入分别为 59,180.35 万元、38,942.03 万元和 32,066.35 万元，主要来自委托代建业务、土地整理业务和房屋租赁业务。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度下降 20,238.32 万元，降幅为 34.20%，主要系近年受委托方结算进度和土地出让情况影响所致。

各报告期内，发行人分别实现委托代建业务收入 42,271.25 万元、20,046.16 万元和 22,628.75 万元，占营业收入的比重分别为 71.43%、51.48% 和 70.57%。2024 年度，公司委托代建业务收入较 2023 年度下降 22,225.09 万元，降幅为 52.58%，主要系部分项目结算周期较长影响收入确认所致。

各报告期内，发行人土地整理业务收入分别为 8,629.60 万元、6,335.91 万元和 0.00 万元，占营业收入比重分别为 14.58%、16.27%和 0.00%。2025 年 1-9 月，受所整理土地结算进度影响，当期未确认土地整理业务收入。

各报告期内，发行人房屋租赁业务收入分别为 8,279.50 万元、9,759.96 万元和 9,437.60 万元，占营业收入比重分别为 13.99%、25.06%和 29.43%，2024 年度房屋租赁业务收入较 2023 年度增加 1,480.46 万元，增幅为 17.88%，主要系当年度出租率提升所致。

报告期内，发行人营业成本具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
委托代建	18,736.60	76.30%	16,598.22	60.27%	35,000.60	73.26%
土地整理	-	-	4,873.78	17.70%	6,638.16	13.90%
房屋租赁	5,819.65	23.70%	5,616.85	20.40%	6,134.86	12.84%
其他	-	-	451.20	1.64%	-	-
合计	24,556.25	100.00%	27,540.05	100.00%	47,773.62	100.00%

各报告期内，发行人营业成本分别为 47,773.62 万元、27,540.05 万元和 24,556.25 万元。2025 年 1-9 月，受土地结算进度影响，当期未确认土地整理业务成本。

各报告期内，发行人委托代建业务成本分别为 35,000.60 万元、16,598.22 万元和 18,736.60 万元，主要为发行人投入的项目建设成本等，占营业成本的比重分别为 73.26%、60.27%和 76.30%。2024 年度委托代建业务成本较 2023 年度减少了 18,402.38 万元，降幅为 52.58%，与该业务收入变动幅度一致。

各报告期内，发行人土地整理业务成本分别为 6,638.16 万元、4,873.78 万元和 0.00 万元，占营业成本的比重分别为 13.90%、17.70%和 0.00%。2024 年度土地整理业务成本较 2023 年度减少了 1,764.38 万元，降幅为 26.58%，与该业务收入变动幅度一致。2025 年 1-9 月未确认土地整理业务成本，主要受土地项目结算周期的阶段性影响。

各报告期内，发行人房屋租赁业务成本分别为 6,134.86 万元、5,616.85 万元和 5,819.65 万元，占营业成本比重分别为 12.84%、20.40%和 23.70%，2024 年度物业服务业务成本较 2023 年度减少 518.01 万元，降幅为 8.44%，与物业服务业务收入变动一致。

发行人营业毛利润、毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
委托代建	3,892.14	17.20	3,447.94	17.20	7,270.65	17.20
土地整理	-	-	1,462.13	23.08	1,991.44	23.08
房屋租赁	3,617.95	38.34	4,143.11	42.45	2,144.64	25.90
其他	-	-	2,348.80	83.89	-	-
合计	7,510.10	23.42	11,401.98	29.28	11,406.73	19.27

报告期内，公司毛利主要来自委托代建业务和房屋租赁业务，毛利率分别为 19.27%、29.28%和 23.42%，毛利率水平整体保持较高水平。其中，发行人 2024 年毛利率较高主要系当期房屋租赁业务毛利率增加以及当期转让不动产产生的毛利润相对较高所致。报告期内，委托代建业务毛利率分别为 17.20%、17.20%和 17.20%，保持不变。报告期内，房屋租赁毛利率分别为 25.90%、42.45%和 38.34%，毛利率整体升高，主要系部分资产前期装修改造成本较高所致。

（三）发行人主要业务经营情况

1、委托代建业务板块

（1）业务模式

发行人作为嘉兴市南湖区及南湖新区主要的基础设施投资建设平台，其委托代建业务收入主要来源于公司代建的城市基础设施及配套项目。发行人基础设施委托代建业务主要由子公司嘉兴创意投资开发有限公司运营。根据嘉兴创意与嘉兴市南湖区财政局及嘉兴市东栅基础设施投资有限公司签订的《委托代建协议》，发行人每年与委托方对其代建的工程项目进行结算，当期结算实际总成本

并加收总成本 19%-24%的管理费用形成总款项，具体结算结果根据当期收入确认函进行确认。

(2) 业务开展情况

近两年及一期，发行人基础设施委托代建收入分别为 42,271.25 万元、20,046.16 万元和 22,628.75 万元，占营业收入比重分别为 71.43%、51.48%和 70.57%。报告期内，公司形成收入的部分主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	建设期	计划总投资	已投资	2023 年度确认收入	2024 年确认收入	2025 年 1-9 月确认收入	回款期限	报告期内回款	累计回款情况
有机更新项目	2014-2024	57,132.98	57,132.98	6,235.91	-	-	2017-2028	3,000.00	53,236.44
南湖新区东栅街道 2022 年四位一体保洁及可回收物收运项目	2022-2024	2513.37	2,513.37	-	2706.78	328.69	2025-2028	-	-
凌公塘公园及绿道综合建设工程	2020-2025	5,920.26	4,183.92	-	948.31	895.3	2022-2027	-	4,157.74
市民公园提升改造项目	2021-2026	5,000.00	3,713.48	-	4,484.88	-	2024-2028	2,000.00	2,000.00
凌公塘路改造工程	2022-2026	3,000.00	1,602.02	-	1,934.80	-	2025-2028	-	-
南江路改造工程	2022-2026	2,500.00	1,505.78	-	1,818.57	-	2025-2028	-	-
南江路农贸市场社区服务中心	2017-2026	3,401.69	1,174.54	-	1,356.74	-	2025-2028	-	-
凌公塘路（中环东路-三环东路）改造	2022-2026	3,000.00	943.06	-	1,138.97	-	2025-2028	-	-
南湖区图书馆	2020-2025	19,604.48	13,994.25	16,584.51	-	316.75	2023-2027	5,000.00	5,000.00
南湖新区东方广场	2018-2024	16,000.00	16,006.00	15,885.21	-	3,445.81	2023-2027	3,895.15	3,895.15

项目名称	建设期	计划总投资	已投资	2023年度确认收入	2024年确认收入	2025年1-9月确认收入	回款期限	报告期内回款	累计回款情况
南湖区政务服务中心数字化场景改造和品质提升项目	2022-2025	2,500.00	2,338.00	-	-	1,420.02	2025-2028	-	786.26
横三路（庆丰路-南江路）	2024-2026	3,000.00	1,302.14	-	-	1,572.64	2025-2028	-	-
南湖新区CBD中港路南侧、白苕路北侧地块配套景观改造提升项目	2024-2025	600	401	-	-	484.3	2025-2028	-	-
南溪路项目	2020-2025	2,826.59	2,826.59			3,413.75	2025-2028		
双溪路项目	2020-2025	2,035.06	2,035.06			2,457.80	2025-2028		
景宜路（八号路）项目	2020-2025	1,300.14	1,300.14			1,570.21	2025-2028		
望湖路（东南二路）项目	2020-2025	1,357.44	1,357.44			1,639.42	2025-2028		
凌公塘路（东南三路）项目	2020-2025	2,123.16	2,123.16			2,564.21	2025-2028		
主要项目小计		133,815.17	116,452.93	38,705.63	14,389.05	20,108.90		13,895.15	69,075.59

截至2025年9月末，发行人主要已完工基础设施项目（代建）情况如下：

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已投资金额	建设期	回款期间	已确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划		
							2025	2026	2027
五星苑项目	7.22	7.29	2015-2022	2018-2030	8.81	3.80	1.00	1.00	1.00
有机更新项目	5.71	5.71	2014-2024	2017-2029	6.90	5.22	0.30	0.30	0.30

截至2025年9月末公司主要在建代建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	计划总投资	已完成投资
南湖区图书馆	1.96	1.40
基金小镇地下停车场及绿化配套工程	1.95	1.16
东栅街道体育运动休闲基地建设项目	8.13	0.65
凌公塘公园及绿道综合建设工程	0.59	0.42
市民公园提升改造项目	0.50	0.37
凌公塘路改造工程	0.30	0.16
南江路改造工程	0.25	0.15
合计	13.68	4.31

截至报告期末，发行人主要拟建的基础设施代建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资
全民健身中心项	2026年-2028年	3.95
平湖塘沿线绿道贯通项目	2026年-2026年	0.13
合计		4.08

2、房屋租赁业务

发行人为配合南湖新区的资产运作及产业转移工作，通过将自有房屋出租给区域内中小微企业，或者租入部分闲置房屋经过改造装修转租给中小微企业，以此来收取租金。报告期内，发行人房屋租赁业务实现收入分别为 8,279.50 万元、9,759.96 万元和 9,437.60 万元，占营业收入比重分别为 13.99%、25.06%和 29.43%。同期，公司房屋租赁业务毛利率分别为 25.90%、42.45%和 38.34%，毛利率整体升高，主要系部分资产前期装修改造成本较高所致。截至 2025 年 9 月末，发行人主要出租物面积 205,226.57 平方米，已出租面积 185,129.51 平方米，平均出租率为 90%。

截至2025年9月末，发行人主要出租的资产情况如下：

单位：元/平方米/月、平方米

位置	可出租面积	已出租面积	出租率	出租水平
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 501-506 室	858.94	858.94	100%	35-45
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1005 室	169.32	169.32	100%	35-45
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 501-506 室	856.36	856.36	100%	35-45
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 604 室	164.01	164.01	100%	35-45

位置	可出租面积	已出租面积	出租率	出租水平
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 704 室	164.01	164.01	100%	35-45
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 1305 室	164.01	164.01	100%	35-45
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1201-1206 室	939.03	939.03	100%	35-45
嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1301-1306 室	940.03	940.03	100%	35-45
富润路 112 号	4,086.00	3,677.40	90%	25-35
富润路 257 号	12,462.00	11,215.80	90%	20-30
东栅街道纺工路 2176 号	55,368.00	49,831.20	90%	20-30
嘉兴市东栅工业园区富润路 122 号	4,451.00	4,005.90	90%	20-30
嘉兴市富润路 741 号 1 幢-4 幢	6,283.25	5,654.93	90%	20-30
嘉兴市东栅工业园区富润路 8-18 号(华艾礼品)	4,766.25	4,289.63	90%	25-35
嘉兴市南湖区东栅街道信德园 16 幢 1 室	1,117.50	1,005.75	90%	25-35
嘉兴市南湖区东栅街道信德园 4 幢 1 室	1,180.76	1,062.68	90%	25-35
嘉兴市景宜路 804 号	29.00	26.10	90%	25-35
嘉兴市景宜路 806 号	29.00	26.10	90%	25-35
嘉兴市景宜路 808 号	29.00	26.10	90%	25-35
嘉兴市景宜路 810 号	29.00	26.10	90%	25-35
嘉兴市景宜路 812 号	27.70	24.93	90%	25-35
嘉兴市景宜路 814 号	27.70	24.93	90%	25-35
富民路 146 号	3,333.30	2,999.97	90%	25-35
商务大楼	27,846.05	25,061.45	90%	35-45
东方大厦	44,877.65	40,389.89	90%	35-45
嘉兴市庆丰路 494 号人才公寓（庆丰苑）	11,156.34	10,040.71	90%	35-45
中成·新世纪公寓	4,405.81	3,965.23	90%	35-45
富润路 101 号	3,004.54	2,704.09	90%	35-45
农贸市场（嘉兴市南湖区九曲路 902 号 1 栋农贸市场室）	6,414.70	5,773.23	90%	35-45
东升大楼及土地	10,046.31	9,041.68	90%	35-45

截至 2025 年 9 月末，该公司主要在建项目包括国际电商中心和嘉兴市南湖新区产业园项目，计划总投资 31.52 亿元，已投资 13.20 亿元，尚需投资 18.32 亿

元，待项目完工运营后，公司租赁收入有望进一步提升。截至 2025 年 9 月末公司主要在建自营项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	计划总投资	已完成投资
国际电商中心	19.99	3.73
嘉兴市南湖新区产业园项目	11.53	9.47
合计	31.52	13.20

3、土地整理业务板块

(1) 业务模式

发行人土地整理业务主要集中在嘉兴市南湖新区内。发行人与嘉兴市南湖区相关政府部门签署土地开发整理协议，受嘉兴市政府委托，利用自筹资金，主要对嘉兴市南湖新区规划控制范围内土地进行整理。

按照嘉兴市南湖新区管委会规划，发行人下属子公司嘉兴创意利用自筹资金，对相关土地进行整理，在开发的土地由生地变为熟地并具备出让或者转让条件后，嘉兴市土地储备中心统一管理，采用“招拍挂”的方式出让。

2020 年以前，发行人土地整理业务采用“收入返还”模式。发行人负责整理的土地，其出让收入由嘉兴市南湖区财政局与嘉兴市南湖新区管委会进行统一结算，随后由嘉兴市南湖新区管委会与发行人进行决算。发行人每年度向嘉兴市南湖新区管委会提交土地出让收入返还请示，由嘉兴市南湖新区管委会根据当年实际相关土地出让情况进行结算、以收到南湖区财政局土地返还款并扣除 20% 的管理费用后将收入返还给发行人。

2020 年 1 月起，南湖区财政局、嘉兴创意、嘉兴市南湖新区开发建设有限公司（以下简称“新区开发公司”）、嘉兴市南湖新区管理委员会四方签订协议，对南湖区财政局和嘉兴创意于 2013 年 1 月签订的《嘉兴市南湖区财政局与嘉兴创意投资开发有限公司关于土地整理开发合作协议书》中的土地整理处置及收益分配部分条款进行了调整，明确由嘉兴市南湖新区开发建设有限公司按照嘉兴市南湖新区管理委员会的土地整理规划全面负责土地整理工作的计划制定和日常

管理，具体整理工作由嘉兴市南湖新区开发建设有限公司委托嘉兴创意实施。相关地块出让后，嘉兴市南湖新区开发建设有限公司对嘉兴创意的整理支出进行复核，按照土地整理成本加成 30% 的比例确认收入。后因新区开发公司股权无偿划转至嘉兴创意，经签署《土地整理开发合作补充协议》，约定 2022 年起将由嘉兴市南湖区基金小镇开发建设有限公司按照嘉兴市南湖新区管理委员会的土地整理规划全面负责土地整理工作的计划制定和日常管理。相关地块出让后，嘉兴市南湖区基金小镇开发建设有限公司对发行人的整理支出进行复核，按照土地整理成本加成 30% 的比例确认发行人的收入。

（2）业务经营情况

从土地出让情况来看，2023 年、2024 年发行人分别出让土地 99.77 亩和 73.25 亩，同期，公司确认收入分别为 8,629.60 万元、6,335.91 万元。2025 年 1-9 月，因尚未到结算确认时点，公司暂未实现土地整理业务收入。

截至报告期末，发行人已整理完成未出让土地资源状况明细如下：

单位：亩，万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订协议	面积	剩余可出让面积	拟回款金额	截至2024年末已确认收入金额	回款计划			是否按协议执行回款
											2025年10-12月	2026年	2027年	
1	嘉兴市南湖新区地块整理	2009-2014	2015-2030	140,876	140,876	是	2,282.61	1,146.73	241,005.52	141,823.28	10,000.00	10,000.00	10,000.00	是
合计				140,876	140,876		2,282.61	1,146.73	241,005.52	141,823.28	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-

2) 发行人在整理土地情况

无。

3) 拟整理土地情况

无。

4、其他业务板块

发行人其他业务收入为不动产转让收入。报告期内，发行人其他业务收入分别为0.00万元、2,800.00万元和0.00万元。

5、关于发行人委托代建业务和土地整理业务的合规性说明

发行人的委托代建业务和土地整理等业务不涉及政府投资行为，不存在替政府垫资的情形；相关项目建设资金由发行人自筹和金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的基础设施建设和保障房业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资和新增地方政府隐性债务的情形。

（四）发行人所处行业现状

1、委托代建业务板块

（1）我国委托代建行业现状和前景

委托代建是指由政府或其他投资主体通过招标等方式，选择具有相应资质和能力的企业作为代建单位，由代建单位按照合同约定，对工程项目的前期策划、勘察设计、施工建设、竣工验收等全过程进行组织管理和实施，最终向委托方交付符合要求的工程项目，以实现工程项目高效建设和投资效益最大化的行为。与其他行业不同，委托代建行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策和固定资产投资规模的影响。随着代建制度的不断规范和完善，我国委托代建行业规模也逐渐扩大，各类公共基础设施和民生工程的代建项目数量保持增长势头。

随着我国工程建设管理体制改革的加快，目前国内委托代建业务主要有四种典型模式：一是全过程代建模式，这种模式以代建单位为主导，从项目前期一直到竣工验收交付使用全程参与，统筹协调各方资源，以确保项目整体目标的实现；二是分段代

建模式，即政府或投资主体将工程项目划分为不同阶段，分别委托不同的代建单位进行管理，各代建单位在各自负责的阶段内履行职责；三是政府与专业机构合作代建模式，政府相关部门与具有专业资质的工程管理机构共同参与代建工作，政府负责政策把控和监督，专业机构负责具体的建设管理实施；四是市场化代建模式，由投资主体根据项目需求，通过市场化竞争方式选择代建单位，代建单位按照市场规则开展代建业务，承担相应的风险和责任。

近年来我国基础设施建设和城镇化建设持续推进，各级政府和社会资本在公共服务设施、保障性住房、市政工程等领域的投资不断增加，对专业化、规范化的工程建设管理需求日益增长，委托代建市场空间巨大。委托方借助委托代建业务，可以有效提高工程项目管理效率，降低建设成本，规范建设流程，提升工程质量，保障项目按时按质完成，促进各类建设项目顺利落地。

国家相关政策鼓励推行工程建设领域的专业化管理，支持发展委托代建等新型建设管理模式，以适应现代工程建设的复杂需求。委托代建作为工程建设管理的重要方式，与各类基础设施建设和民生工程紧密相关，是保障工程项目顺利实施的关键环节，因此，国家推进新型城镇化、加大基础设施投资等相关政策的出台必将有效促进委托代建业务的发展。然而，与此相伴的，是代建单位专业能力参差不齐和项目管理风险防控难度大等问题，这些问题在一定程度上影响着委托代建行业的健康发展，如何提升代建单位的综合实力、完善风险防控机制，将是我国委托代建行业将长期面临的问题。

（2）嘉兴市委托代建行业现状和前景

近年来，嘉兴市南湖区政府不断加大对委托代建模式的推广力度，代建市场规模持续扩大，项目管理水平日益提升。依托南湖区长三角一体化中的战略地位，以及城市建设的快速推进，各类公共项目、民生工程对专业化代建服务的需求不断增加，委托代建行业呈现出蓬勃发展的态势。南湖区正以打造高效优质建设项目为目标，紧紧抓住长三角一体化国家战略深入实施机遇，积极规范代建市场秩序，推动委托代建业务在更多领域应用，提升工程项目建设效率和质量。嘉兴市南湖区作为嘉兴市的主城区，是各类建设项目的集中区域，委托代建需求尤为突出。近年来，南湖区全面落实委托代建相关管理办法，代建业务范围不断拓展。2024年，南湖区全力推进城市创新区“2+6”板块建设，民丰冶金板块前期工作攻坚推进，统筹抓好城市创新区重点项目，嘉创湾改造焕新，三塔里文创街区开工建设。枫南市域铁路、杭浦高速海盐联络

线、通苏嘉甬铁路南湖段等“大动脉”攻坚推进，亚太路南延、新老07连接线等“主干道”建设按下“快进键”，双溪路下穿沪昆铁路、新大路（广益路至余步公路段）相继通车，53公里农村公路、83座危旧桥梁提档升级。

综上，嘉兴市委托代建市场规模将持续增长。

2、土地整理业务板块

（1）我国土地整理行业现状和前景

土地整治是指由城市政府机构委托城市土地储备机构依照法律程序，通过收购、置换、回收等多种形式取得土地予以储存，由城市土地储备机构或其委托的机构进行前期开发和整治，根据土地利用总体规划和土地供应计划，通过合法方式投入市场以实现土地资源优化配置和土地利用可持续发展的行为。与其他行业不同，土地整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地储备制度的不断完善，我国土地储备行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

随着我国土地市场化进程的加快，目前国内各个城市的土地一级开发整理工作主要有四种典型模式：一是一二级联动开发模式，这种模式以企业为主导，基于土地政策的限制因素，将一级土地开发整理与二级开发相结合，以获取整体收益的最大化；二是完全政府控制模式，即政府通过严格的计划和规划管理，完全控制熟地开发及供应市场，政府组织实施土地一级开发，以招标方式确定施工企业；三是政府和法定机构协作模式，政府相关部门和政府投资成立的开发企业完全垄断土地一级开发，进行土地市场的调控和土地资源的配置；四是由政府主导的市场化运作模式，由政府根据土地需求状况，以招拍挂方式提前出让土地，再通过招标方式确定土地开发整理的企业。

近年来我国城镇化水平持续提升，各级地方政府面临着新城扩张和旧城改造升级的双重需求，新增建设用地和存量建设用地的开发持续增长，土地开发整理市场空间巨大。地方政府借助土地开发整理，可以合理利用土地资源，有效地推进城市化进程，提高城市基础设施和公共服务配套能力，提升城市整体形象，促进地方经济发展。

（2）嘉兴市土地整理行业现状和前景

嘉兴市地处浙江省东北部，是江浙沪“金三角”交汇点，距上海、苏州、杭州、宁波等江浙沪经济强市车程均在1小时以内。随着长三角区域经济一体化的加速推进，长三角有望建设成为亚太地区重要的国际门户和世界级城市群。上海加快国际金融中心、国际航运中心建设，杭州着力推动都市经济圈发展，打造全国文化创意中心、电子商

务中心，都将有利于推进与沪杭同城、拓展嘉兴发展的战略空间。随着嘉兴市未来城市建设的不断推进，土地整理需求将不断增大。

鉴于此，嘉兴市将通过存量低效建设用地盘活和城市有机更新，推动土地综合整治，优化城乡建设用地布局 and 结构。推进工业向园区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中。全市规划构建“中心城市—副中心城市—中心镇（小城市培育试点镇）—特色镇”四级城镇空间体系，形成1个嘉兴市中心城区、6个嘉兴市域副中心城市、40个小城市培育试点镇和特色镇的“1640”现代化网络型城镇体系框架；通过国土整治，结合村庄布点规划，形成“四百一千”的村庄空间布局；通过引导产业集聚，形成18个制造业与服务业平台、9个旅游业发展平台的“18+9”产业平台布局结构。

综上，嘉兴市土地整理市场规模将持续增长。

3、房屋租赁业务板块

（1）我国房屋租赁行业现状和前景

房屋租赁是指房屋所有权人或经其授权的机构，依照法律程序和市场规则，将房屋使用权通过签订租赁合同的形式有偿转让给承租人，承租人在租赁期限内享有房屋使用权利并支付租金，以实现房屋资源合理利用和满足各类住房需求的行为。与其他行业不同，房屋租赁行业对市场的变化有一定敏感性，同时受国家房地产调控政策、住房保障政策的显著影响。随着住房租赁市场培育政策的不断完善，我国房屋租赁行业规模逐渐扩大，市场化租赁房源供应保持增长势头。

随着我国住房制度改革的加快，目前国内房屋租赁业务主要有四种典型模式：一是长租公寓模式，这种模式以专业化租赁企业为主导，通过集中收购或托管房源进行标准化装修后，向租客提供长期租赁服务，以获取稳定的租金收益；二是政府保障性租赁住房模式，即政府通过新建、改建、配建等方式筹集房源，以低于市场价格的租金向符合条件的群体供应，由政府指定机构或委托企业进行运营管理；三是政府与社会资本合作模式，政府相关部门与社会租赁企业合作开发或运营租赁住房项目，政府给予政策支持和补贴，社会资本负责具体的建设和运营，共同满足住房租赁需求；四是个人房源分散租赁模式，由房屋所有权人根据市场需求，通过中介机构或自行发布租赁信息，与承租人协商确定租金和租赁条款，完成租赁交易。

近年来我国城镇化水平持续提升，大量新市民、青年人涌入城市，对住房租赁的需求日益旺盛，同时城市居民住房消费观念逐渐转变，房屋租赁市场空间巨大。通过发展房屋租赁业务，可以有效解决城市中低收入群体和新市民的住房问题，优化住房

供给结构，促进房地产市场平稳健康发展，提升城市对人口的吸引力和承载力，推动城镇化高质量发展。

《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》等政策文件明确提出要支持住房租赁市场发展，鼓励多种主体参与住房租赁业务，完善住房租赁支持政策。房屋租赁业务与城镇化进程、民生保障息息相关，是住房体系的重要组成部分，因此，国家推进住房租赁市场培育的相关政策的出台必将有效促进房屋租赁业务的发展。然而，与此相伴的，是租赁房源供给结构不合理和租赁市场监管有待加强等问题，这些问题在一定程度上影响着租赁双方的权益，如何优化房源供给、健全监管体系，将是我国房屋租赁行业将长期面临的问题。

（2）嘉兴市房屋租赁行业现状和前景

近年来，嘉兴市南湖区政府不断加强对房屋租赁市场的引导和规范，租赁市场环境持续优化，各类租赁房源供给稳步增长。依托南湖区长三角一体化中的区位优势，以及城市建设的快速推进，大量人口涌入带来的租赁需求不断释放，房屋租赁行业呈现出良好的发展态势。南湖区正以打造高品质宜居城区为目标，紧紧抓住长三角一体化国家战略深入实施机遇，积极完善住房保障体系，推动房屋租赁市场健康有序发展，满足新市民、青年人等群体的多样化住房需求。

嘉兴市南湖区作为嘉兴市的主城区，是人口流入的重要区域，房屋租赁需求尤为旺盛。近年来，南湖区全面落实住房租赁市场培育相关政策，租赁市场服务不断升级。不断优化租赁市场结构，提升租赁服务品质和居住体验。加强房源供给。强化规划引领，在国土空间总体规划及新一轮控规编制中合理布局租赁住房用地。丰富租赁房源类型，加快推进保障性租赁住房建设进度，筹备3个集中式租赁住房项目前期工作。全面提升人民路沿线租赁房源品质，重点推进登云路南延、登丰路北伸周边小区租赁房源改造，完成4万平方米老旧住房租赁品质提升。全力推进租赁市场监管体系建设，完成欣欣苑、万丰路小区等租赁房源信息备案，逐步扩大租赁房源信息化管理覆盖面。

总体而言，随着经济的不断发展和人口流入的持续增加，嘉兴市南湖区房屋租赁行业面临快速发展机遇。

（五）行业地位及竞争优势

1、发行人行业地位

公司为南湖区基础设施建设与国有资本运营主体之一，主要负责南湖新区范围内基础设施建设、土地整理和房屋租赁等业务。公司营业收入主要来源于工程代建、土地整理和房屋租赁业务，主要受委托方结算进度和土地出让进度影响，近年来委托代建和土地整理业务收入持续下降；房屋租赁业务收入规模较为稳定，近年来收入占比及盈利水平逐年提升。

2、发行人竞争优势

(1) 外部发展环境良好。嘉兴市南湖区区位得天独厚，地处中国最具经济活力的长江三角洲都市圈的中心位置——杭嘉湖平原，属于上海经济区的黄金腹地和浦东新区的延伸地，背靠太湖，南濒杭州湾，东邻上海，西倚杭州，北依苏州，是嘉兴市经济、政治、文化、商贸中心。南湖区交通便捷，周围有上海虹桥国际机场、上海浦东国际机场、杭州萧山国际机场以及宁波栎社国际机场等 4 大国际机场，同时濒临上海港、北仑港和乍浦港 3 大港口，拥有沪杭、乍嘉苏和连接上海至宁波的杭州湾跨海大桥等多条高速公路。南湖区位于沪杭铁路复线和沪杭高速铁路的黄金分割点上，320 国道、京杭大运河贯穿全境，随着“高铁时代”的到来，长三角同城效应日趋凸显，版图酷似一片绿叶的南湖区，兼具江南水乡和田园都市的两种组织形态，各种交通形式就是联接这两种组织形态的筋脉。正是依托这些“筋脉”汲取长三角产业承接的养分，勃发出生命的活力，累积南湖区文化产业错位发展的机遇。因此，嘉兴市及南湖区面临较大的发展机遇，为启红投资经营发展提供了良好的外部环境。

(2) 政府支持。启红投资为南湖区基础设施建设与国有资本运营主体之一，主要负责南湖新区范围内基础设施建设、土地整理及房屋租赁等业务，可获得政府在资金注入、资产划拨及财政补助等方面的支持。

(3) 股东优势。发行人实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会、控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司。发行人控股股东资本实力雄厚、管理经验丰富。截至 2024 年 12 月 31 日，嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司总资产 812.61 亿元，净资产 283.62 亿元，资产负债率 65.10%；2024 年度，南投集团实现营业收入 28.09 亿元，净利润 4.98 亿元。控股股东能够为发行人提供强有力的资金筹集和政策扶持，为发行人后续业务持续、稳定发展奠定坚实基础。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 财务会计信息

一、财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人截至2023年12月31日、2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度、2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，分别出具了编号“中喜财审2025S01358号”和“中喜财审2025S01359号”的标准无保留意见审计报告。公司执行企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定。

本节财务会计数据均引自发行人经审计的2023年度、2024年度财务报告及未经审计的2025年三季度财务报表；募集说明书所引用的2023年的数据引自2023年审计报告的期末数，2024年的数据引自2024年审计报告的期末数。本募集说明书所引用的2025年1-9月财务数据，除非经特别说明，均引自发行人未经审计的2025年三季度财务报表。

公司财务会计年度自公历1月1日起至12月31日止。公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》及具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

为完整反映发行人的实际经营状况和财务实力，在本章中，对发行人的财务状况分析以合并财务报表的财务数据为主。

(二) 会计师事务所变更情况

公司报告期内无应披露的会计师事务所变更情况。

(三) 报告期内的重大会计政策变更

1、2023 年度重要会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了企业会计准则解释第 16 号，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023

年 1 月 1 日起施行。本公司于 2023 年 1 月 1 日执行上述解释的该项规定，上述解释对本公司无重大影响。

2、2024 年度重要会计政策变更

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会【2023】21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会【2024】24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容自印发之日起施行。

3、2025 年 1-9 月重要会计政策变更

公司 2025 年 1-9 月无应披露的会计政策更正事项。

（四）报告期内的会计估计变更

1、2023 年度会计估计变更

公司 2023 年度无应披露的会计估计更正事项。

2、2024 年度会计估计变更

公司 2024 年度无应披露的会计估计更正事项。

3、2025 年 1-9 月会计估计变更

公司 2025 年 1-9 月无应披露的会计估计更正事项。

（五）报告期内的会计差错更正

1、2023 年会计差错更正事项

公司 2023 年无应披露的重要前期差错更正事项。

2、2024 年会计差错更正事项

公司 2024 年无应披露的重要前期差错更正事项。

3、2025 年 1-9 月会计差错更正事项

公司 2025 年 1-9 月无应披露的重要前期差错更正事项。

（六）合并报表范围的变化

1、2023 年合并范围变化情况

2023 年度，发行人合并报表范围变化情况如下：

序号	名称	增加或减少	变化原因
1	嘉兴东裕投资有限公司	减少	控制权移交至嘉兴市南湖新区管理委员会，不再纳入合并范围

2、2024 年合并范围变化情况

无。

3、2025 年 1-9 月合并范围变化情况

序号	名称	增加或减少	变化原因
1	嘉兴市启欣商业运营管理有限公司	增加	投资设立

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）合并财务报表

1、发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：	-	-	-
货币资金	61,849.90	68,913.34	113,099.43
应收账款	294,908.66	277,993.26	251,405.50
预付款项		86.69	0.12
其他应收款	185,107.48	168,555.51	110,814.10
存货	386,313.41	368,752.86	348,449.24
其他流动资产	1,248.30	390.54	14.06
流动资产合计	929,427.75	884,692.20	823,782.45
非流动资产：	-	-	-
长期股权投资	9,359.46	9,160.31	9,118.14
其他权益工具投资	16,097.65	15,147.25	14,973.75
其他非流动金融资产	18,101.65	8,159.87	1,760.00
投资性房地产	273,213.51	262,858.06	279,348.94
固定资产	4,209.81	3,924.89	4,424.12

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
在建工程	106,025.78	91,255.41	42,614.91
使用权资产	7,590.77	8,082.26	8,737.58
无形资产	6,068.39	6,199.37	6,374.00
长期待摊费用	3,293.01	3,924.46	4,712.24
递延所得税资产	2,676.86	2,408.51	2,391.05
非流动资产合计	446,636.90	411,120.39	374,454.73
资产总计	1,376,064.65	1,295,812.60	1,198,237.17
流动负债：	-	-	-
短期借款	117,085.56	63,000.00	69,000.00
应付账款	-	-	81.88
预收款项	562.34	498.35	573.87
应交税费	55,133.72	55,226.47	51,189.53
其他应付款	33,042.94	27,923.33	28,025.49
一年内到期的非流动负债	118,803.56	70,476.59	29,681.34
流动负债合计	324,628.12	217,124.74	178,552.10
非流动负债：	-	-	-
长期借款	144,941.06	103,553.00	57,120.00
应付债券	75,813.35	151,560.28	187,216.01
租赁负债	8,170.58	8,203.72	8,830.55
长期应付款	3,506.66	10,333.64	-
递延所得税负债	43,210.47	43,333.34	47,680.07
其他非流动负债			
非流动负债合计	275,642.12	316,983.98	300,846.62
负债合计	600,270.24	534,108.72	479,398.72
所有者权益：	-	-	-
实收资本	50,000.00	50,000.00	150.00
资本公积	473,902.95	463,216.60	476,284.75
其他综合收益	32,431.12	32,431.12	31,968.04
盈余公积	20.76	20.76	20.76
未分配利润	219,192.28	215,766.26	209,897.95
归属于母公司所有者权益合计	775,547.10	761,434.74	718,321.49
少数股东权益	247.30	269.13	516.96

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
所有者权益合计	775,794.40	761,703.87	718,838.46
负债和所有者权益总计	1,376,064.65	1,295,812.60	1,198,237.17

2、发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业收入	32,066.35	38,942.03	59,180.35
减：营业成本	24,556.25	27,540.05	47,773.62
税金及附加	1,645.38	2,086.91	1,498.15
销售费用	-	-	-
管理费用	2,288.21	3,129.01	2,712.09
研发费用	-	-	-
财务费用	6,283.31	11,227.04	10,831.37
其中：利息费用	5,494.89	12,102.05	11,458.19
利息收入	164.87	880.20	631.76
信用减值损失	-4.98	-69.85	-433.48
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	5,530.17	23,000.00	11,046.38
投资收益（损失以“-”号填列）	199.15	42.17	21.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	199.15	42.17	20.98
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-17,349.07	2,287.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1,500.05	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,017.54	2,082.33	9,286.68
加：营业外收入	4.17	8.81	25.29
减：营业外支出	8.75	208.27	145.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,012.96	1,882.87	9,166.48
减：所得税费用	-391.22	-3,737.61	766.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,404.18	5,620.48	8,399.88
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,404.18	5,620.48	8,399.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-21.83	-247.83	43.43
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”	3,426.01	5,868.31	8,356.45

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
号填列)			
五、其他综合收益的税后净额	-	463.09	31,968.04
六、综合收益总额	3,404.18	6,083.57	40,367.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,426.01	6,331.40	40,324.49
归属于少数股东的综合收益总额	-21.83	-247.83	43.43

3、发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	18,086.28	12,934.96	37,242.69
收到的税费返还	-	3,630.59	2,236.20
收到其他与经营活动有关的现金	45,618.52	34,326.50	19,526.29
经营活动现金流入小计	63,704.80	50,892.06	59,005.19
购买商品、接受劳务支付的现金	37,570.70	56,618.65	32,770.61
支付给职工以及为职工支付的现金	995.45	2,114.70	1,616.41
支付的各项税费	1,472.77	2,115.16	989.55
支付其他与经营活动有关的现金	53,221.54	64,295.03	20,811.85
经营活动现金流出小计	93,260.46	125,143.54	56,188.42
经营活动产生的现金流量净额	-29,555.66	-74,251.48	2,816.77
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,869.68	37,823.87	31,216.34
投资支付的现金	11,443.64	11,573.37	19,732.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	100.01
投资活动现金流出小计	25,313.32	49,397.24	51,048.93
投资活动产生的现金流量净额	-25,313.32	-49,397.24	-51,048.93
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	40,500.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	165,297.63	152,266.04	322,656.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	20,124.51	12.68
筹资活动现金流入小计	165,297.63	212,890.55	322,668.68
偿还债务支付的现金	96,552.00	113,295.00	210,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,409.62	16,857.70	10,880.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6,530.47	3,154.79	71.85
筹资活动现金流出小计	117,492.09	133,307.49	221,052.12
筹资活动产生的现金流量净额	47,805.54	79,583.06	101,616.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7,063.44	-44,065.67	53,384.40
加：期初现金及现金等价物余额	68,909.25	112,974.92	59,590.52
六、期末现金及现金等价物余额	61,845.81	68,909.25	112,974.92

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动资产：	-	-	-
货币资金	1,937.79	874.52	151.21
其他应收款	19,318.63	15,562.72	12,099.04

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
存货	-	-	-
其他流动资产	27.52	15.81	14.06
流动资产合计	21,283.93	16,453.05	12,264.31
非流动资产：	-	-	-
长期股权投资	632,557.94	607,557.94	-
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	3.08	3.88	4.41
无形资产	-	-	-
递延所得税资产	0.75	0.38	4.77
非流动资产合计	632,561.77	607,562.21	9.18
资产总计	653,845.70	624,015.25	12,273.49
流动负债：	-	-	-
短期借款	8,000.00	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	78.24	102.47	77.84
其他应付款	33,847.16	11,287.89	13,811.03
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	41,925.40	11,390.36	13,888.87
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	41,925.40	11,390.36	13,888.87
所有者权益：			
实收资本	50,000.00	50,000.00	150.00
资本公积	565,207.94	565,207.94	-
盈余公积	20.76	20.76	20.76
未分配利润	-3,308.40	-2,603.80	-1,786.13

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
所有者权益合计	611,920.30	612,624.90	-1,615.38
负债和所有者权益总计	653,845.70	624,015.25	12,273.49

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、营业收入	39.82	59.26	85.18
减：营业成本	55.77	71.38	167.36
税金及附加	0.41	24.64	0.02
销售费用	-	-	-
管理费用	693.99	812.97	723.26
研发费用	-	-	-
财务费用	-5.52	-18.79	-1.48
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	0.17	-	0.23
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1.47	17.55	-17.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-706.13	-813.40	-821.71
加：营业外收入	1.99	0.12	0.60
减：营业外支出	0.82	-	20.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-704.96	-813.28	-841.36
减：所得税费用	-0.37	4.39	-4.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-704.59	-817.67	-836.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-704.59	-817.67	-836.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
六、综合收益总额	-704.59	-817.67	-836.87

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	44.69	66.56	98.68
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	22,566.97	18.94	484.45
经营活动现金流入小计	22,611.66	85.50	583.13
购买商品、接受劳务支付的现金	71.79	80.30	175.05
支付给职工以及为职工支付的现金	382.60	725.52	534.54
支付的各项税费	24.72	0.13	0.77
支付其他与经营活动有关的现金	4,068.78	6,055.37	210.04
经营活动现金流出小计	4,547.89	6,861.33	920.40
经营活动产生的现金流量净额	18,063.76	-6,775.83	-337.27
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
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	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.50	0.85	1.03
投资支付的现金	25,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	25,000.50	0.85	1.03
投资活动产生的现金流量净额	- 25,000.50	-0.85	-1.03
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	7,500.00	-
取得借款所收到的现金	8,000.00	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
发行债券所收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	8,000.00	7,500.00	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	8,000.00	7,500.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,063.26	723.32	-338.30
加：期初现金及现金等价物余额	874.52	151.21	489.50
六、期末现金及现金等价物余额	1,937.79	874.52	151.21

(三) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标			
项目	2025年9月末/2025年1-9月	2024年末/度	2023年末/度
总资产（亿元）	137.61	129.58	119.82
总负债（亿元）	60.03	53.41	47.94
全部债务（亿元）	45.62	39.37	33.76
所有者权益（亿元）	77.58	76.17	71.88
营业总收入（亿元）	3.21	3.89	5.92
利润总额（亿元）	0.30	0.19	0.92
净利润（亿元）	0.34	0.56	0.84
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.32	2.16	0.62
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.34	0.59	0.84
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-2.96	-7.43	0.28
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.53	-4.94	-5.10
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	4.78	7.96	10.16
流动比率	2.86	4.07	4.61
速动比率	1.67	2.38	2.66
资产负债率（%）	43.62	41.22	40.01
债务资本比率（%）	37.03	34.07	31.96
营业毛利率（%）	23.42	29.28	19.27
平均总资产回报率（%）	0.64	1.12	1.85
加权平均净资产收益率（%）	0.44	0.76	1.21
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.42	2.92	0.89

EBITDA（亿元）	1.00	1.58	2.24
EBITDA 全部债务比（%）	2.19	4.02	6.65
EBITDA 利息保障倍数	0.72	0.97	1.52
应收账款周转率	0.11	0.14	0.22
存货周转率	0.07	0.08	0.13
总资产周转率	0.02	0.03	0.05

注：1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债中有息金额+长期应付款中的有息金额

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、资产负债率=负债总额/资产总额

5、债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

6、营业毛利率=主营业务毛利/主营业务收入

7、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[(年初资产总额+年末资产总额)/2]×100%

8、加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

9、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算

10、EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

12、存货周转率=营业成本/存货平均余额

13、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

14、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2025年1-9月数据未作年化处理。

三、发行人财务状况分析

根据报告期各期财务资料，管理层对公司的资产负债结构、股东权益情况、现金流量情况、偿债能力以及盈利能力进行了如下分析：

（一）资产构成分析

报告期各期末，发行人的资产构成如下：

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	61,849.90	4.49	68,913.34	5.32	113,099.43	9.44
应收账款	294,908.66	21.43	277,993.26	21.45	251,405.50	20.98
预付款项	-	-	86.69	0.01	0.12	0.00
其他应收款	185,107.48	13.45	168,555.51	13.01	110,814.10	9.25
存货	386,313.41	28.07	368,752.86	28.46	348,449.24	29.08
其他流动资产	1,248.30	0.09	390.54	0.03	14.06	0.00
流动资产合计	929,427.75	67.54	884,692.20	68.27	823,782.45	68.75
长期股权投资	9,359.46	0.68	9,160.31	0.71	9,118.14	0.76
其他权益工具投资	16,097.65	1.17	15,147.25	1.17	14,973.75	1.25
其他非流动金融资产	18,101.65	1.32	8,159.87	0.63	1,760.00	0.15
投资性房地产	273,213.51	19.85	262,858.06	20.29	279,348.94	23.31
固定资产	4,209.81	0.31	3,924.89	0.30	4,424.12	0.37
在建工程	106,025.78	7.71	91,255.41	7.04	42,614.91	3.56
无形资产	6,068.39	0.44	6,199.37	0.48	6,374.00	0.53
使用权资产	7,590.77	0.55	8,082.26	0.62	8,737.58	0.73
长期待摊费用	3,293.01	0.24	3,924.46	0.30	4,712.24	0.39
递延所得税资产	2,676.86	0.19	2,408.51	0.19	2,391.05	0.20
非流动资产合计	446,636.90	32.46	411,120.39	31.73	374,454.73	31.25
资产总计	1,376,064.65	100.00	1,295,812.60	100.00	1,198,237.17	100.00

从资产规模来看，截至各报告期末，发行人总资产分别为 1,198,237.17 万元、1,295,812.60 万元和 1,376,064.65 万元，报告期内呈稳定增长趋势。

从资产结构来看，公司以流动资产为主。截至各报告期末，公司流动资产占资产总额比例分别为 68.75%、68.27%和 67.54%，非流动资产占资产总额的比例分别为 31.25%、31.73%和 32.46%。发行人流动资产以存货为主，非流动资产以投资性房地产为主。

总体来看，发行人资产规模较大，并保持稳定增长，资产状况良好。发行人主要资产情况分析如下：

1、货币资金

各报告期末，发行人货币资金分别为 113,099.43 万元、68,913.34 万元和 61,849.90 万元，占发行人资产的比例分别为 9.44%、5.32%和 4.49%。近两年及一期末，发行人货币资金具体情况如下：

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
库存现金	-	-	-
银行存款	61,845.81	68,909.25	112,974.92
其他货币资金	4.09	4.09	124.51
合计	61,849.90	68,913.34	113,099.43

截至报告期末，因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金余额为 4.09 万元。

2、应收账款

各报告期末，发行人应收账款分别为 251,405.50 万元、277,993.26 万元和 294,908.66 万元，占发行人资产的比例分别为 20.98%、21.45%和 21.43%。

截至 2025 年 9 月末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

单位：万元

单位名称	是否为关联方	期末余额	已计提坏账准备	占应收账款总额的比例 (%)
嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司	否	272,743.66	-	92.46
嘉兴市东栅物业服务有限责任公司	否	13,112.77	-	4.45
嘉兴市南湖区基金小镇开发建设有限公司	否	8,414.55	-	2.85
嘉兴甬江生活广场管理有限公司	否	135.46	2.71	0.05
嘉兴铭行物业有限公司	否	99.93	5.00	0.03
合计		294,506.37	7.71	99.84

3、其他应收款

各报告期末，发行人其他应收款分别为 110,814.10 万元、168,555.51 万元和 185,107.48 万元，占发行人资产的比例分别为 9.25%、13.01%和 13.45%。2024 年末其他应收款余额较 2023 年末增加 57,741.41 万元，增幅为 52.11%，主要系当期支付项目合作前期建设款及暂借款增加所致。截至 2025 年 9 月末发行人主要其他应收款构成如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	经营性/非经营性	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例
嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司	否	经营性	代建项目建设前期款	79,253.06	2 年以内	42.65
嘉兴市南湖区基金小镇开发建设有限公司	否	经营性	代建项目建设前期款	68,784.06	2 年以内	37.01
嘉兴市东栅物业服务有限责任公司	否	非经营性	资金拆借款	33,118.75	3 年以内	17.82
嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	是	非经营性	往来款	2,000.00	3 年以上	1.08
嘉兴市南湖区住房和城乡建设局	否	经营性	相关地块房屋征收项目前期款	594.42	3 年以内	0.32
合计				183,750.29		98.88

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款项的经营性款项和非经营性款项的分类情况如下：

单位：万元、%

科目名称	余额	占其他应收款比例	款项具体内容	占报告期末总资产比例
经营性款项	149,988.73	81.03	代建项目建设前期款、押金、保证金等	10.90
非经营性款项	35,118.75	18.97	资金拆借款、往来款	2.55
合计	185,107.48	100.00		13.45

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：作为嘉兴市南湖新区主要的基础设施建设主体，发行人在业务开展过程中产生了部分与主营业务相关的代垫款项及押金保证金，因此将此类与发行人主营业务密切相关的款项定性为经营性其他应收款；将与发行人主营业务联系不紧密，不涉及发行人具体经营业务的资金拆借款、往来款定性为非经营性其他应收款。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性款项余额 35,118.75 万元，占 2025 年 9 月末总资产的 2.55%，主要款项情况如下：

单位：万元

单位名称	是否关联方	余额	占其他应收款余额比例	形成原因
嘉兴市东栅物业服务有限责任公司	非关联方	33,118.75	17.89%	资金拆借款
嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	关联方	2,000.00	1.08%	往来款

发行人将重点督促存量部分非经营性其他应收款能够及时收回，确保非经营性其他应收款不对公司的正常经营和有息负债偿还产生不利影响。发行人承诺，本期债券募集资金不会用于资金拆借。

发行人将为本期债券开立资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动以及偿债资金的归集与支付，将严格按照募集说明书披露的募集资金用途，确保专款专用。

4、存货

各报告期末，发行人存货分别为 348,449.24 万元、368,752.86 万元和 386,313.41 万元，占发行人资产的比例分别为 29.08%、28.46%和 28.07%。

截至 2025 年 9 月末，发行人存货构成如下：

单位：万元

存货种类	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地整理成本	76,294.02	-	76,294.02
合同履行成本	310,019.39	-	310,019.39
合计	386,313.41	-	386,313.41

截至报告期末，公司的存货以合同履行成本为主，其明细如下：

截至报告期末发行人合同履行成本明细表

单位：万元，%

项目名称	项目性质	期末余额	占比	总投资	建设周期	建设进度	报告期内的回款情况	回款安排	是否存在未按约定回款	建设资金来源	历史回款周期
嘉兴市南湖新区产业园项目	自营	94,667.77	30.54	115,310.99	2019-2026	未完工	-	建成后出租或出售	否	债券融资和自筹资金	完工后15年内
金融区建设项目	自营	79,278.95	25.57	79,300.00	2018-2026	未完工	-	建成后出租或出售	否	自筹资金	完工后15年内
基金小镇地下停车场及绿化配套工程	代建	11,633.33	3.75	19,540.00	2024-2025	未完工	-	完工后加成一定比例进行结算并分期支付工程款	否	银行贷款和自筹资金	完工结算后3-5年
东栅街道体育运动休闲基地项目	代建	6,545.40	2.11	81,342.76	2024-2027	未完工	-	完工后加成一定比例进行结算并分期支付工程款	否	银行贷款和自筹资金	完工结算后3-5年
零星工程项目	代建	117,893.94	38.03	-	-	-	-	-	-	-	-
合同履行成本合计		310,019.39	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-

发行人在建的自营项目建成后主要通过出租和出售方式为发行人带来收入，由于截至报告期末项目尚未完工，故未产生收入。发行人在建自营项目后期回款主要通过出租和出售实现回款。截至报告期末，发行人不存在已完工未投入使用或未结转的情况。未来收益预期基本能够覆盖建设成本。待后续相关地段发展成熟，发行人的产业大楼出售及出租价格将进一步提升。综上，发行人自营项目回款情况对发行人经营与偿债能力不构成重大不利影响。

截至报告期末，发行人主要委托代建项目仍处于在建状态，尚未完全结算，故报告期内已回款金额相对较低。发行人项目委托方

以嘉兴市南湖区财政局及区内其他国有单位为主，信用程度较高，无法回款的概率较低。综上，发行人委托代建项目回款情况对发行人经营与偿债能力不构成重大不利影响。

截至报告期末发行人存货中的土地整理成本明细表

单位：万元，亩

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	建设进度	是否签订协议	面积	剩余可出让面积	期末余额	截至2024年末已确认收入金额	报告期内回款情况	回款安排
1	嘉兴市南湖新区地块整理	2009-2014	2015-2030	140,876.00	140,876.00	已完工	是	2,282.61	1,146.73	76,294.02	141,823.28	18,000.00	待土地出让后按照一定的加成比例确认收入
合计				140,876.00	140,876.00			2,282.61	1,146.73	76,294.02	141,823.28	18,000.00	

发行人土地平整项目已与嘉兴市南湖区相关政府部门签署土地开发整理协议，在开发的土地由生地变为熟地并具备出让或者转让条件后，嘉兴市土地储备中心统一管理，采用“招拍挂”的方式出让。相关地块出让后，按照土地整理成本加成30%的比例确认发行人的收入。发行人存货中土地平整项目已完工，分地块陆续与委托方办理结算并确认收入。发行人作为嘉兴市南湖新区最重要的基础设施建设主体，主要负责该区域内土地整理任务，对南湖新区土地进行开发和整理是嘉兴市南湖新区管委会赋予发行人的一项重要职能。此外，发行人土地整理委托方为嘉兴市南湖区相关政府部门，信誉较好，未来违约风险低。综上，发行人土地整理项目回款情况对发行人经营与偿债能力不构成重大不利影响。

5、投资性房地产

各报告期末，发行人投资性地产分别为279,348.94万元、262,858.06万元和273,213.51万元，占总资产的比例分别为23.31%、20.29%和19.85%。发行人投资性房地产主要为公司对外出租的工业厂房、办公楼、人才公寓等，采用公允价值模式计量。截至2024年末，发行人投资性房地产构成如下：

单位：万元

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2017）嘉南不动产权第 0049094 号	嘉兴市南湖区东栅街道纺工路 2176 号	27,518.05
浙（2017）嘉南不动产权第 0049091 号	嘉兴市南湖区东栅街道纺工路 2176 号	
浙（2020）嘉南不动产权第 0026775 号	嘉兴市东栅工业园区富润路 8-18 号	3,202.92
浙（2019）嘉南不动产权第 0026350 号	嘉兴市东栅工业园区富润路 122 号	1,793.75
嘉房权证禾字第 00637103 号	富润路 257 号 1、2、3 幢	2,888.11
嘉房权证禾字第 00637102 号	富润路 257 号 4 幢	660.05
嘉房权证禾字第 00285844 号	富润路 112 号	1,819.15
浙（2020）嘉南不动产权第 0006640 号	富润路 741 号 1 幢-4 幢	2,004.39
浙（2022）嘉南不动产权第 0020426 号	嘉兴市南湖区东栅街道信德园 16 幢 1 室	3,119.19
浙（2022）嘉南不动产权第 0020427 号	嘉兴市南湖区东栅街道信德园 4 幢 1 室	2,586.34
浙（2022）嘉南不动产权第 0023580 号	嘉兴市景宜路 804 号	303.41
浙（2022）嘉南不动产权第 0023572 号	嘉兴市景宜路 806 号	303.41
浙（2022）嘉南不动产权第 0023586 号	嘉兴市景宜路 808 号	303.41
浙（2022）嘉南不动产权第 0023593 号	嘉兴市景宜路 810 号	303.41
浙（2022）嘉南不动产权第 0023596 号	嘉兴市景宜路 812 号	290.29
浙（2022）嘉南不动产权第 0023597 号	嘉兴市景宜路 814 号	290.29
浙（2022）嘉南不动产权第 0035509 号	富民路 146 号	2,948.46
浙（2023）嘉南不动产权第 0013402 号	嘉兴市凌公塘路 1793、1797 号商铺	540.00
浙（2023）嘉南不动产权第 0013399 号	嘉兴市凌公塘路 1807 号商铺	371.87
浙（2023）嘉南不动产权第 0013393 号	嘉兴市凌公塘路 1815 号商铺	218.58
浙（2023）嘉南不动产权第 0013407 号	嘉兴市凌公塘路 1821 号商铺	370.36
浙（2023）嘉南不动产权第 0013408 号	嘉兴市云东路 663 号商铺	382.80
浙（2023）嘉南不动产权第 0013416 号	嘉兴市中港路 166 号商铺	177.82
浙（2023）嘉南不动产权第 0013419 号	嘉兴市中港路 200 号商铺	280.32
浙（2023）嘉南不动产权第 0013446 号	嘉兴市中港路 204 号商铺	204.21

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0013447 号	嘉兴市中港路 206 号商铺	204.38
浙（2023）嘉南不动产权第 0013449 号	嘉兴市中港路 208 号商铺	178.14
浙（2023）嘉南不动产权第 0013456 号	嘉兴市中港路 210 号商铺	178.14
浙（2023）嘉南不动产权第 0013454 号	嘉兴市中港路 212 号商铺	178.14
浙（2023）嘉南不动产权第 0013462 号	嘉兴市中港路 214 号商铺	197.83
浙（2023）嘉南不动产权第 0013461 号	嘉兴市中港路 216 号商铺	197.66
浙（2023）嘉南不动产权第 0013468 号	嘉兴市中港路 218 号商铺	197.83
浙（2023）嘉南不动产权第 0013412 号	嘉兴市中港路 220 号商铺	134.76
浙（2023）嘉南不动产权第 0035424 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 201 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0035183 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 202 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035029 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 203 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034818 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 204 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034893 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 301 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034705 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 302 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034995 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 303 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034963 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 304 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034935 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 401 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034780 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 402 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034968 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 403 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034960 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 404 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034776 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 501 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034898 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 502 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035254 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 503 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035026 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 504 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034914 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 601 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034751 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 602 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034782 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 603 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034959 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 604 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034921 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 701 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034907 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 702 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035195 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 703 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035039 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 704 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0035308 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 801 室	204.35

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0034855 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 802 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035302 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 803 室	179.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0034993 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 804 室	204.35
浙（2023）嘉南不动产权第 0034766 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 901 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034747 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 902 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034895 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 903 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034947 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 904 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034973 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1001 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034931 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1002 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034863 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1003 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0035319 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1004 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034932 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1101 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0035179 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1102 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034774 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1103 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0035165 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1104 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034805 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1201 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034853 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1202 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034941 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1203 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0035332 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1204 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034892 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1301 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034953 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1302 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0035231 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1303 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034885 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1304 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034939 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1401 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0035253 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1402 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034813 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1403 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034987 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1404 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0035287 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1501 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0035246 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1502 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034878 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1503 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034951 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1504 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0035000 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1601 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034867 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1602 室	186.78

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0034752 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1603 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0035262 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1604 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0035320 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1701 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034915 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1702 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034777 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1703 室	186.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0035273 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1704 室	212.51
浙（2023）嘉南不动产权第 0034889 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1801 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035198 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1802 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035284 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1803 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035291 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1804 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035188 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1901 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035066 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1902 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035018 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1903 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0034950 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 1904 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035325 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2001 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034888 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2002 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0034755 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2003 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0034946 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2004 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034768 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2101 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034828 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2102 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035330 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2103 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035031 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2104 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034934 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2201 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034925 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2202 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0034899 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2203 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035012 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2204 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035258 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2301 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035182 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2302 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035010 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2303 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035020 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2304 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034944 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2401 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034762 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2402 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035079 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2403 室	193.95

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0035193 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2404 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034940 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2501 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035030 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2502 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0034880 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2503 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0034948 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2504 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0034984 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2601 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035312 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2602 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035045 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2603 室	193.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0034866 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2604 室	220.67
浙（2023）嘉南不动产权第 0035336 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2701 室	220.60
浙（2023）嘉南不动产权第 0035051 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2702 室	194.38
浙（2023）嘉南不动产权第 0035044 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2703 室	194.38
浙（2023）嘉南不动产权第 0035263 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 28 幢 1 单元 2704 室	220.60
浙（2023）嘉南不动产权第 0035366 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 201 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035120 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 202 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034826 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 203 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034923 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 204 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0034756 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 301 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035016 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 302 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034850 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 303 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034836 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 304 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0034851 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 401 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0034848 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 402 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034926 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 403 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034770 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 404 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0034827 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 501 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035134 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 502 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034962 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 503 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034754 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 504 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0034882 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 601 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035197 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 602 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034912 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 603 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0035289 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 604 室	204.18

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0034824 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 701 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035329 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 702 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0034819 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 703 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0035001 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 704 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035062 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 801 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0034909 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 802 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0035306 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 803 室	179.45
浙（2023）嘉南不动产权第 0035028 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 804 室	204.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035268 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 901 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035023 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 902 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034949 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 903 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035339 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 904 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034825 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1001 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035162 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1002 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035176 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1003 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035331 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1004 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035293 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1101 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034778 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1102 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035147 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1103 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035259 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1104 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034829 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1201 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034911 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1202 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034967 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1203 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034883 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1204 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034920 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1301 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034956 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1302 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034832 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1303 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035115 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1304 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035133 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1401 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035169 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1402 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035213 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1403 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035340 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1404 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035342 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1501 室	212.33

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0034910 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1502 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035053 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1503 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034840 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1504 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035135 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1601 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035071 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1602 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034887 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1603 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034763 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1604 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034834 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1701 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034812 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1702 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034916 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1703 室	186.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034942 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1704 室	212.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0034943 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1801 室	220.49
浙（2023）嘉南不动产权第 0035269 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1802 室	193.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0034875 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1803 室	193.78
浙（2023）嘉南不动产权第 0035257 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1804 室	220.49
浙（2023）嘉南不动产权第 0035137 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1901 室	221.55
浙（2023）嘉南不动产权第 0035175 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1902 室	194.72
浙（2023）嘉南不动产权第 0034927 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1903 室	194.72
浙（2023）嘉南不动产权第 0035173 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 1904 室	221.55
浙（2023）嘉南不动产权第 0035249 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2001 室	222.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035180 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2002 室	195.65
浙（2023）嘉南不动产权第 0035015 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2003 室	195.65
浙（2023）嘉南不动产权第 0035244 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2004 室	222.61
浙（2023）嘉南不动产权第 0035002 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2101 室	223.56
浙（2023）嘉南不动产权第 0035278 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2102 室	196.48
浙（2023）嘉南不动产权第 0035190 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2103 室	196.48
浙（2023）嘉南不动产权第 0035265 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2104 室	223.56
浙（2023）嘉南不动产权第 0035208 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2201 室	224.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0034767 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2202 室	197.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0035196 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2203 室	197.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0034929 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2204 室	224.62
浙（2023）嘉南不动产权第 0035324 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2301 室	225.57
浙（2023）嘉南不动产权第 0035189 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2302 室	198.25

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0035141 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2303 室	198.25
浙（2023）嘉南不动产权第 0034820 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2304 室	225.57
浙（2023）嘉南不动产权第 0035335 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2401 室	226.63
浙（2023）嘉南不动产权第 0035207 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2402 室	199.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0035125 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2403 室	199.18
浙（2023）嘉南不动产权第 0034823 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2404 室	226.63
浙（2023）嘉南不动产权第 0035097 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2501 室	227.69
浙（2023）嘉南不动产权第 0035126 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2502 室	200.12
浙（2023）嘉南不动产权第 0035205 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2503 室	200.12
浙（2023）嘉南不动产权第 0035206 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2504 室	227.69
浙（2023）嘉南不动产权第 0035202 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2601 室	228.64
浙（2023）嘉南不动产权第 0035019 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2602 室	200.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035178 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2603 室	200.95
浙（2023）嘉南不动产权第 0035117 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2604 室	228.64
浙（2023）嘉南不动产权第 0035323 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2701 室	229.63
浙（2023）嘉南不动产权第 0035311 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2702 室	202.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035093 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2703 室	202.33
浙（2023）嘉南不动产权第 0035295 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 34 幢 1 单元 2704 室	229.63
浙（2023）嘉南不动产权第 0035075 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 102 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035129 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 103 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035303 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 201 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0034970 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 202 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0034994 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 203 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0034922 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 204 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0034906 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 301 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035181 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 302 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0034772 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 303 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0034972 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 304 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035040 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 401 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035250 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 402 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035139 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 403 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035171 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 404 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035080 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 501 室	190.81

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0035140 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 502 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0034952 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 503 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0034757 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 504 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035104 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 601 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035077 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 602 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035128 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 603 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035161 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 604 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035310 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 701 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0034779 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 702 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0034933 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 703 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035298 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 704 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0035296 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 801 室	190.81
浙（2023）嘉南不动产权第 0034945 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 802 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035114 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 803 室	171.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035267 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 901 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0034758 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 902 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035116 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 903 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035148 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1001 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0035144 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1002 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035108 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 2 单元 1003 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035186 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1101 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0034879 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1102 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035301 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1201 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0035243 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1202 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035057 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1301 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0035204 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1302 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035300 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1401 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0035150 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1402 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035256 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1501 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0035072 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1502 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0034761 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1601 室	198.42
浙（2023）嘉南不动产权第 0035142 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1602 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0034881 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1701 室	198.42

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2023）嘉南不动产权第 0035046 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1702 室	178.71
浙（2023）嘉南不动产权第 0035353 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1801 室	206.04
浙（2023）嘉南不动产权第 0034938 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1802 室	185.57
浙（2023）嘉南不动产权第 0035239 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1901 室	207.04
浙（2023）嘉南不动产权第 0034955 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 1902 室	186.47
浙（2023）嘉南不动产权第 0035059 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2001 室	208.03
浙（2023）嘉南不动产权第 0034876 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2002 室	187.36
浙（2023）嘉南不动产权第 0035317 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2101 室	208.91
浙（2023）嘉南不动产权第 0035154 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2102 室	188.16
浙（2023）嘉南不动产权第 0035192 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2201 室	209.91
浙（2023）嘉南不动产权第 0035143 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2202 室	189.05
浙（2023）嘉南不动产权第 0035307 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2301 室	210.79
浙（2023）嘉南不动产权第 0035167 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2302 室	189.85
浙（2023）嘉南不动产权第 0035264 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2401 室	212.23
浙（2023）嘉南不动产权第 0034775 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园 35 幢 1 单元 2402 室	190.67
浙（2018）嘉南不动产权第 0007712 号	广益路 819 号商务大厦	31,939.42
浙（2017）嘉南不动产权第 0040112 号	嘉兴市南湖区东栅街道竹园路 100 号	48,795.47
嘉房权证南字第 00709293 号	嘉兴市庆丰路 494 号人才公寓幢	27,176.84
浙（2019）嘉南不动产权第 0023350 号	嘉兴市九曲路 902 号 1 幢农贸市场室	9,946.87
浙（2019）嘉南不动产权第 0023349 号	嘉兴市九曲路 902 号 1 幢汽车库室	
浙（2020）嘉南不动产权第 0039920 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1105 室	246.28
浙（2020）嘉南不动产权第 0039931 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1004 室	364.06
浙（2020）嘉南不动产权第 0039899 号	嘉兴市中成新世纪公寓 5 幢 102 室	192.43
浙（2020）嘉南不动产权第 0039894 号	嘉兴市中成新世纪公寓 5 幢 103 室	193.13
浙（2020）嘉南不动产权第 0039897 号	嘉兴市中成新世纪公寓 5 幢 104 室	204.06
浙（2020）嘉南不动产权第 0039854 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1204 室	365.88
浙（2020）嘉南不动产权第 0039851 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1005 室	246.28
浙（2020）嘉南不动产权第 0039849 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1104 室	365.88
浙（2020）嘉南不动产权第 0039857 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1205 室	246.28
浙（2020）嘉南不动产权第 0039841 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 904 室	351.16
浙（2020）嘉南不动产权第 0039846 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 906 室	367.92
浙（2020）嘉南不动产权第 0039826 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 606 室	367.92
浙（2020）嘉南不动产权第 0039814 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 504 室	361.78

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2020）嘉南不动产权第 0039817 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 505 室	243.55
浙（2020）嘉南不动产权第 0039821 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 604 室	351.16
浙（2020）嘉南不动产权第 0039833 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 805 室	236.47
浙（2020）嘉南不动产权第 0039831 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 706 室	367.92
浙（2020）嘉南不动产权第 0041057 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 206 室	379.05
浙（2020）嘉南不动产权第 0041061 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 304 室	361.78
浙（2020）嘉南不动产权第 0041037 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 305 室	243.55
浙（2020）嘉南不动产权第 0041034 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 306 室	379.05
浙（2020）嘉南不动产权第 0041001 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 404 室	361.78
浙（2020）嘉南不动产权第 0040604 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 405 室	243.55
浙（2020）嘉南不动产权第 0040577 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 406 室	379.05
浙（2020）嘉南不动产权第 0040574 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 506 室	379.05
浙（2020）嘉南不动产权第 0040547 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 605 室	236.47
浙（2020）嘉南不动产权第 0040508 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 704 室	351.16
浙（2020）嘉南不动产权第 0040501 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 705 室	236.47
浙（2020）嘉南不动产权第 0039921 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1006 室	383.34
浙（2020）嘉南不动产权第 0039915 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 1106 室	383.34
浙（2020）嘉南不动产权第 0039908 号	嘉兴市中成新世纪公寓 5 幢 101 室	113.69
浙（2020）嘉南不动产权第 0040495 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 804 室	351.16
浙（2020）嘉南不动产权第 0040499 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 806 室	367.92
浙（2020）嘉南不动产权第 0039963 号	嘉兴市中成新世纪公寓 2 幢 905 室	236.47
浙（2023）嘉南不动产权第 0027227 号	嘉兴市南湖区东栅街道信德园 1 幢 1 室	913.32
浙（2023）嘉南不动产权第 0027229 号	嘉兴市南湖区东栅街道信德园 1 幢 2 室	1,189.09
浙（2023）嘉南不动产权第 0027228 号	嘉兴市南湖区东栅街道信德园 2 幢 1 室	3,196.87
浙（2023）嘉南不动产权第 0027231 号	嘉兴市南湖区东栅街道信德园 3 幢 1 室	1,802.79
浙（2024）嘉南不动产权第 0006147 号	嘉兴市南湖区余新镇晴雪园幼儿园	1,770.74
嘉房权证禾字第 00666641 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢地下车库	1,365.00
嘉房权证禾字第 00666642 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 101、201 室	1,950.01
嘉房权证禾字第 00666643 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 301、306 室	1,085.55
嘉房权证禾字第 00666644 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 401-406 室	1,058.35
嘉房权证禾字第 00666645 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 501-505 室	1,102.41
嘉房权证禾字第 00666646 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 601-604 室	1,102.41
嘉房权证禾字第 00666647 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 701-703 室	1,102.41

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
嘉房权证禾字第 00666648 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 801-803 室	1,102.41
嘉房权证禾字第 00666649 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 901 室	1,102.41
嘉房权证禾字第 00666650 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 1001 室	1,146.47
嘉房权证禾字第 00666651 号	东升东路 211 号东升大楼 1 幢 1101 室	1,146.47
浙（2017）嘉南不动产权第 0050006 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 501 室	206.44
浙（2017）嘉南不动产权第 0049974 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 502 室	216.25
浙（2017）嘉南不动产权第 0050016 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 503 室	86.36
浙（2017）嘉南不动产权第 0050094 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 504 室	132.68
浙（2017）嘉南不动产权第 0050023 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 505 室	113.51
浙（2017）嘉南不动产权第 0050022 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 506 室	62.17
浙（2017）嘉南不动产权第 0050117 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1005 室	162.55
浙（2017）嘉南不动产权第 0050036 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 501 室	211.64
浙（2017）嘉南不动产权第 0050033 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 502 室	210.85
浙（2017）嘉南不动产权第 0050031 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 503 室	65.47
浙（2017）嘉南不动产权第 0050020 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 504 室	114.54
浙（2017）嘉南不动产权第 0050027 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 505 室	131.50
浙（2017）嘉南不动产权第 0050024 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 506 室	79.88
浙（2017）嘉南不动产权第 0049966 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 604 室	157.45
浙（2017）嘉南不动产权第 0049964 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 704 室	157.45
浙（2017）嘉南不动产权第 0049956 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 2 幢 1305 室	163.85
浙（2017）嘉南不动产权第 0047370 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1201 室	216.76
浙（2017）嘉南不动产权第 0047371 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1202 室	216.69
浙（2017）嘉南不动产权第 0047369 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1203 室	86.56
浙（2017）嘉南不动产权第 0047368 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1204 室	162.49
浙（2017）嘉南不动产权第 0047364 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1205 室	162.55
浙（2017）嘉南不动产权第 0047367 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1206 室	82.28
浙（2017）嘉南不动产权第 0050776 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1301 室	216.76
浙（2017）嘉南不动产权第 0050755 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1302 室	216.69
浙（2017）嘉南不动产权第 0050770 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1303 室	86.56
浙（2017）嘉南不动产权第 0050780 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1304 室	167.40
浙（2017）嘉南不动产权第 0050786 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1305 室	167.46
浙（2017）嘉南不动产权第 0050790 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1306 室	82.28
浙（2022）嘉南不动产权第 0011141 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 418 室	90.39

不动产权证编号	建筑物位置	账面价值
浙（2024）嘉南不动产权第 0000664 号	广宜文苑 3 幢 S01 室	199.54

6、在建工程

截至 2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，公司在建工程余额分别为 42,614.91 万元、91,255.41 万元、106,025.78 万元，占总资产的比例分别为 3.56%、7.04%、7.71%。2024 年末在建工程余额较 2023 年末增加 48,640.50 万元，增幅为 114.14%，主要系基金小镇高层配套用房改造工程项目、国际电商中心项目等建设投入增加所致。截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建工程明细如下：

单位：亿元

项目	预计总投资	期末余额	已投金额	计划建设周期	预计收益实现方式
时代大厦	5.59	3.39	3.39	2021-2026	建成后出租
基金小镇小学	3.65	2.30	2.30	2023-2025	建成后出租
国际电商中心	19.99	3.73	3.73	2024-2028	建成后出租
嘉兴南湖金融创新示范区核心区一期启动区高层办公楼项目	10.02	1.01	1.01	2018-2028	建成后出租或出售
合计	39.25	10.43	10.43		

7、重点关注资产

发行人为嘉兴市南湖区重要的基础设施建设企业，主营业务涉及基础设施建设和土地开发整理等。报告期内，发行人的营业收入分别为 59,180.35 万元、38,942.03 万元和 32,066.35 万元，其中委托代建业务收入分别 42,271.25 万元、20,046.16 万元和 22,628.75 万元，土地整理业务收入分别为 8,629.60 万元、6,335.91 万元和 0.00 万元，上述收入合计占营业收入的比例分别为 86.01%、67.75%和 70.57%。报告期末，发行人拟开发土地（存货中待开发土地）、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额合计为 213,393.08 万元，占总资产的比例为 15.51%；报告期内净利润构成中其他收

益的金额分别为 11,046.38 万元、23,000.00 万元和 5,530.17 万元，其他收益占净利润的比例分别为 131.43%、409.22% 和 162.45%。

截至 2024 年末，发行人合并口径不存在公益性资产，无尚未缴纳土地出让金的土地使用权，尚未办妥产权证书的房屋土地共计 826.75 万元，政府性应收款项共计 19,419.68 万元。

综上，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人重点关注资产账面价值为 826.75 万元，扣除重点关注资产后资产负债率为 41.24%，发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 2.55%。发行人扣除重点关注资产后资产负债率未超过 85%；发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例未超过 30%。

（二）负债构成分析

截至各报告期末，发行人负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	117,085.56	19.51	63,000.00	11.80	69,000.00	14.39
应付账款	-	-	-	-	81.88	0.02
预收款项	562.34	0.09	498.35	0.09	573.87	0.12
应交税费	55,133.72	9.18	55,226.47	10.34	51,189.53	10.68
其他应付款	33,042.94	5.50	27,923.33	5.23	28,025.49	5.85
一年内到期的非流动负债	118,803.56	19.79	70,476.59	13.20	29,681.34	6.19
流动负债合计	324,628.12	54.08	217,124.74	40.65	178,552.10	37.25
长期借款	144,941.06	24.15	103,553.00	19.39	57,120.00	11.91
应付债券	75,813.35	12.63	151,560.28	28.38	187,216.01	39.05
租赁负债	8,170.58	1.36	8,203.72	1.54	8,830.55	1.84
长期应付款	3,506.66	0.58	10,333.64	1.93	-	-
递延所得税负债	43,210.47	7.20	43,333.34	8.11	47,680.07	9.95
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	275,642.12	45.92	316,983.98	59.35	300,846.62	62.75
负债合计	600,270.24	100.00	534,108.72	100.00	479,398.72	100.00

公司负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券、长期借款

构成。截至各报告期末，公司负债总额分别为 479,398.72 万元、534,108.72 万元和 600,270.24 万元。

截至报告期末，从负债结构来看，公司负债以非流动负债为主，符合公司项目建设周期长、投入规模大、资金需求旺盛的行业特征，债务期限分布合理。发行人主营业务为基础设施建设，其经营项目的长周期性导致了其对长期资金的需求量较大，而非流动负债占比较高，可以较好的满足公司资金需求和项目建设需要。截至各报告期末，公司非流动负债占负债总额的比重分别为 62.75%、59.35% 和 45.92%。

1、短期借款

各报告期末，发行人短期借款分别为 69,000.00 万元、63,000.00 万元和 117,085.56 万元，占发行人负债的比例分别为 14.39%、11.80% 和 19.51%。发行人近两年及一期末短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
保证借款	117,085.56	63,000.00	69,000.00
合计	117,085.56	63,000.00	69,000.00

2、一年内到期的非流动负债

各报告期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 29,681.34 万元、70,476.59 万元和 118,803.56 万元，占发行人负债的比例分别为 6.19%、13.20% 和 19.79%。发行人报告期末一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
一年内到期的长期借款	12,064.00
一年内到期的应付债券利息	3,297.96
一年内到期的应付债券	95,904.32
一年内到期的长期应付款	6,812.17
一年内到期的租赁负债	725.11
合计	118,803.56

3、长期借款

各报告期末，发行人长期借款分别为 57,120.00 万元、103,553.00 万元和 144,941.06 万元，占发行人负债的比例分别为 11.91%、19.39%和 24.15%。发行人报告期末长期借款构成如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
抵押借款	52,582.06
保证借款	104,423.00
减：一年内到期的长期借款	12,064.00
合计	144,941.06

4、应付债券

各报告期末，发行人应付债券分别为 187,216.01 万元、151,560.28 万元和 75,813.35 万元，占发行人负债的比例分别为 39.05%、28.38%和 12.63%。截至报告期末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	期末余额
20 嘉兴创意债	31,854.26
23 嘉创 01	79,904.32
24 嘉兴创意 MTN001(项目收益)	39,968.12
25 嘉兴创意 MTN001	19,990.97
小计	171,717.67
减：一年内到期的应付债券	95,904.32
合计	75,813.35

5、发行人有息负债情况

(1) 有息负债余额、类型和期限结构

最近两年一期末，发行人有息负债余额分别为 33.76 亿元、39.37 亿元和 45.62 亿元，占同期末总负债的比例分别为 70.42%、73.72%和 75.99%。发行人整体融资渠道通畅，公司有息负债规模保持稳定。

截至 2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 24.70 亿元，占有息负债余额的比例为 54.14%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 33.88 亿元，占有息负债余额的比例为 74.26 %。

截至各报告期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	10.91	51.52	24.70	54.14	18.93	48.09	13.44	39.81
其中担保贷款	10.91	51.52	24.70	54.14	18.93	48.09	13.44	39.81
其中：政策性银行		-		-		-		-
国有六大行	0.03	0.14	5.30	11.61	3.40	8.63		-
股份制银行	4.50	21.23	7.48	16.39	6.52	16.55	4.60	13.61
地方城商行	6.39	30.15	10.93	23.96	8.02	20.37	6.85	20.28
地方农商行	-	-	0.99	2.17	1.00	2.54	2.00	5.92
其他银行		-		-		-		-
债券融资	9.59	45.27	17.17	37.64	18.76	47.63	20.32	60.19
其中：公司债券	7.99	37.72	7.99	17.52	7.98	20.27	7.97	23.61
企业债券	1.60	7.55	3.19	6.98	4.78	12.13	6.37	18.85
债务融资工具	-	-	6.00	13.14	6.00	15.23	5.98	17.73
非标融资	0.68	3.21	3.75	8.22	1.68	4.28	-	-
其中：融资租赁	0.68	3.21	1.03	2.26	1.68	4.28		-
信托融资	-	-	2.71	5.95		-		-
其他融资		-				-		-
合计	21.19	100.00	45.62	100.00	39.37	100.00	33.76	100.00

（2）已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（3）非标融资情况

发行人非标融资规模较小，截至2025年9月末非标融资余额为3.75亿元，占有息债务的比例为8.22%。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
经营活动现金流入小计	63,704.80	50,892.06	59,005.19

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
经营活动现金流出小计	93,260.46	125,143.54	56,188.42
经营活动产生的现金流量净额	-29,555.66	-74,251.48	2,816.77
投资活动现金流入小计	-	-	-
投资活动现金流出小计	25,313.32	49,397.24	51,048.93
投资活动产生的现金流量净额	-25,313.32	-49,397.24	-51,048.93
筹资活动现金流入小计	165,297.63	212,890.55	322,668.68
筹资活动现金流出小计	117,492.09	133,307.49	221,052.12
筹资活动产生的现金流量净额	47,805.54	79,583.06	101,616.56
现金及现金等价物净增加额	-7,063.44	-44,065.67	53,384.40
期初现金及现金等价物余额	68,909.25	112,974.92	59,590.52
期末现金及现金等价物余额	61,845.81	68,909.25	112,974.92

1、经营活动现金流分析

各报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 59,005.19 万元、50,892.06 万元和 63,704.80 万元，发行人经营活动现金流出分别为 56,188.42 万元、125,143.54 万元和 93,260.46 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,816.77 万元、-74,251.48 万元和-29,555.66 万元。2024 年度，发行人经营活动现金流量净额大额为负，主要系当期购买商品、接受劳务支付的现金以及支付的外部单位往来款大幅增加所致。

报告期内，发行人经营活动现金流量波动较大，主要系往来款收付波动较大，同时，公司基础设施建设及土地开发整理业务投资规模较大，建设周期较长，前期资金投入较大，导致购买商品、接受劳务支付的现金大于销售商品、提供劳务收到的现金。

2、投资活动现金流分析

各报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，发行人投资活动现金流出分别为 51,048.93 万元、49,397.24 万元和 25,313.32 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-51,048.93 万元、-49,397.24 万元和-25,313.32 万元。

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、支付的其他与投资活动有关的现金支出较多。为促进南湖新区的产业发展转型及配套设施完善，发行人建设了时代大厦、

国际电商中心等项目，完工后主要通过物业出租形式实现收益，有利于进一步补充公司的偿债现金流，预计不会对发行人偿债能力产生不利影响。

3、筹资活动现金流分析

各报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为 322,668.68 万元、212,890.55 万元和 165,297.63 万元，发行人筹资活动现金流出分别为 221,052.12 万元、133,307.49 万元和 117,492.09 万元，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 101,616.56 万元、79,583.06 万元和 47,805.54 万元。公司筹资活动现金流入主要为发行债券、取得借款和收到其他与筹资活动有关的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金、支付其他与筹资活动有关的现金。综合来看，发行人现金流状态处于行业内合理水平，能够反映企业当前发展阶段和特点。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人与偿债能力有关的主要指标如下表所示：

指标	2025 年 9 月末/2025 年 1-9 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度
流动比率	2.86	4.07	4.61
速动比率	1.67	2.38	2.66
资产负债率（%）	43.62	41.22	40.01
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	0.72	0.97	1.52

各报告期末，发行人流动比率分别为4.61、4.07、2.86，速动比率分别为2.66、2.38和1.67，均保持较高水平。

各报告期末，发行人的资产负债率分别为40.01%、41.22%和43.62%，总体而言，发行人资产负债结构较为稳定，与目前业务结构相互匹配，长期偿债能力相对较好。

报告期内，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.52、0.97 和 0.72。总体看来，EBITDA 对利息有一定的覆盖能力。

（五）盈利能力分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人利润表主要科目情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业收入	32,066.35	38,942.03	59,180.35
营业成本	24,556.25	27,540.05	47,773.62
销售费用	-	-	-
管理费用	2,288.21	3,129.01	2,712.09
研发费用	-	-	-
财务费用	6,283.31	11,227.04	10,831.37
其他收益	5,530.17	23,000.00	11,046.38
投资收益	199.15	42.17	21.01
公允价值变动收益	-	-17,349.07	2,287.65
营业利润	3,017.54	2,082.33	9,286.68
营业外收入	4.17	8.81	25.29
净利润	3,404.18	5,620.48	8,399.88

1、营业收入、毛利润及毛利率分析

2023年度、2024年度及2025年1-9月，发行人营业收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
委托代建	22,628.75	70.57%	20,046.16	51.48%	42,271.25	71.43%
土地整理	-	-	6,335.91	16.27%	8,629.60	14.58%
房屋租赁	9,437.60	29.43%	9,759.96	25.06%	8,279.50	13.99%
其他	-	-	2,800.00	7.19%	-	-
合计	32,066.35	100.00%	38,942.03	100.00%	59,180.35	100.00%

各报告期内，发行人营业收入分别为 59,180.35 万元、38,942.03 万元和 32,066.35 万元，主要来自委托代建业务、土地整理业务和房屋租赁业务。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度下降 20,238.32 万元，降幅为 34.20%，主要系近年受委托方结算进度和土地出让情况影响所致。

各报告期内，发行人分别实现委托代建业务收入 42,271.25 万元、20,046.16 万元和 22,628.75 万元，占营业收入的比重分别为 71.43%、51.48% 和 70.57%。

2024 年度，公司委托代建业务收入较 2023 年度下降 22,225.09 万元，降幅为 52.58%，主要系部分项目结算周期较长影响收入确认所致。

各报告期内，发行人土地整理业务收入分别为 8,629.60 万元、6,335.91 万元和 0.00 万元，占营业收入比重分别为 14.58%、16.27%和 0.00%。2025 年 1-9 月，受所整理土地结算进度影响，当期未确认土地整理业务收入。

各报告期内，发行人房屋租赁业务收入分别为 8,279.50 万元、9,759.96 万元和 9,437.60 万元，占营业收入比重分别为 13.99%、25.06%和 29.43%，2024 年度房屋租赁业务收入较 2023 年度增加 1,480.46 万元，增幅为 17.88%，主要系当年度出租率提升所致。

2023年度、2024年度及2025年1-9月，发行人的各业务毛利、毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
委托代建	3,892.14	17.20	3,447.94	17.20	7,270.65	17.20
土地整理	-	-	1,462.13	23.08	1,991.44	23.08
房屋租赁	3,617.95	38.34	4,143.11	42.45	2,144.64	25.90
其他	-	-	2,348.80	83.89	-	--
合计	7,510.10	23.42	11,401.98	29.28	11,406.73	19.27

报告期内，公司毛利主要来自委托代建业务和房屋租赁业务，毛利率分别为 19.27%、29.28%和 23.42%，毛利率水平整体保持较高水平。其中，发行人 2024 年毛利率较高主要系当期房屋租赁业务毛利率增加以及当期转让不动产产生的毛利润相对较高所致。报告期内，委托代建业务毛利率分别为 17.20%、17.20%和 17.20%，保持不变。报告期内，房屋租赁毛利率分别为 25.90%、42.45%和 38.34%，毛利率整体升高，主要系部分资产前期装修改造成本较高所致。

2、期间费用分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 13,543.46 万元、14,356.05 万元和 8,571.53 万元，占发行人营业总收入的比例分别为 22.89%、36.87%和 26.73%。发行人期间费用主要系财务费用，2023 年度、2024 年度及

2025年1-9月,发行人财务费用分别为10,831.37万元、11,227.04万元和6,283.31万元。

3、补贴收入分析

公司作为嘉兴市重要的国有资产运营主体,公司的经营运作获得了嘉兴市政府的高度认可和全力支持。嘉兴市政府在公司团队建设上给予了精心指导,在资源配置上坚持公司优先,在资金、项目开发等方面给予公司充分的政策扶持,使得公司竞争力得到进一步的提升。报告期内,发行人分别获得政府补助11,040.00万元、23,000.00万元和5,530.00万元。

4、公允价值变动收益分析

最近两年及一期,发行人公允价值变动损益分别为2,287.65万元、-17,349.07万元和0.00万元,均来自于投资性房地产公允价值变动。发行人2024年度公允价值变动损益较2023年大幅减少,系发行人持有的以公允价值计价的投资性房地产评估价值下降所致。

(六) 关联交易情况

1、关联方及关联关系

(1) 控股股东及实际控制人

发行人控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司,实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 发行人子公司

截至2025年9月末,发行人纳入合并范围的子公司共5家。

发行人主要子公司1家,具体情况详见本募集说明书“第四条发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

(3) 发行人的合营企业和联营企业

发行人合营和联营企业共计1家,具体如下:

被投资单位	与本公司关系	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
嘉兴市南湖金融区建设开发有限公司	联营企业	30.00	30.00

(4) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
嘉兴市南湖金控投资有限公司	受同一股东控制
嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	受同一股东控制
嘉兴市南数运营科技有限公司	受同一股东控制
嘉兴市富华投资有限公司	受同一股东控制
浙江嘉兴幸福嘉城市管理股份有限公司	受同一股东控制

2、关联交易情况

报告期内，发行人与上述关联方产生的关联交易情况如下：

(1) 出售商品/提供劳务情况

无。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

(3) 关联租赁情况

无。

(4) 关联担保情况

截至 2025 年 9 月末，关联方为本单位提供担保情况如下：

单位：万元

担保人	银行	担保金额	借款到期日	类型
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中交融资租赁有限公司	5,159.42	2027/1/22	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中交融资租赁有限公司	5,159.42	2027/1/22	连带责任保证

担保人	银行	担保金额	借款到期日	类型
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	浙商银行股份有限公司嘉兴分行	9,000.00	2025/11/21	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中国光大银行股份有限公司嘉兴分行	15,000.00	2025/12/29	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中信信托有限责任公司	10,000.00	2026/3/20	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	渤海银行股份有限公司杭州分行	5,000.00	2026/1/16	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州工商信托股份有限公司	10,000.00	2026/3/20	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	4,000.00	2026/2/10	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中国银行股份有限公司嘉兴南湖支行	34,000.00	2045/12/20	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	北京银行股份有限公司嘉兴分行	14,900.00	2027/5/16	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	厦门国际信托有限公司	7,140.00	2026/7/28	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	2026/6/25	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	华夏银行股份有限公司嘉兴分行	4,000.00	2026/4/8	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	20,000.00	2025/11/19	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	浙商银行嘉兴分行营业部	10,000.00	2028/9/22	连带责任保证
嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	宁波通商银行股份有限公司	10,000.00	2026/7/31	连带责任保证
嘉兴市南湖金控投资有限公司	嘉兴银行股份有限公司南湖支行	8,750.00	2026/1/30	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	1,852.50	2026/3/2	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	233.06	2026/8/11	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	26,660.00	2038/5/21	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	8,000.00	2026/9/23	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中国光大银行股份有限公司嘉兴分行	14,808.00	2034/3/27	连带责任保证

担保人	银行	担保金额	借款到期日	类型
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中国工商银行股份有限公司嘉兴南湖支行	7,750.15	2049/9/18	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中国民生银行股份有限公司嘉兴分行	6,971.92	2049/9/18	连带责任保证
合计		248,384.47		

截至 2025 年 9 月末，发行人为关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保人	银行	担保金额	借款到期日	类型
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	北京银行股份有限公司绍兴分行	19,900.00	2027-5-26	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	北京银行股份有限公司嘉兴分行	20,000.00	2026-3-16	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	16,500.00	2026-1-30	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	44,000.00	2029-8-15	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	2026-2-26	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	7,000.00	2026-2-27	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	3,000.00	2026-2-27	连带责任保证
合计		120,400.00		

(5) 向关联方出售资产、股权

无。

(6) 接受关联方转让的资产、股权

无。

3、关联方应收应付款项

(1) 应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	嘉兴市南数运营科技有限公司			22.12	
其他应收款	嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	2,000.00		2,000.00	
其他应收款	嘉兴市富华投资有限公司	60.00		60.00	
合计		2,060.00		2,082.12	

(2) 应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	4,000.00	4,000.00
其他应付款	浙江嘉兴幸福嘉城市管理股份有限公司	3.52	3.52
其他应付款	嘉兴市南数运营科技有限公司	5.42	12.72
合计		4,008.94	4,016.24

4、关联方资金违规占用及提供担保情况

报告期内，发行人不存在控股股东或实际控制人及其关联方违规占用资金情况，也不存在发行人为控股股东和实际控制人及其关联方违规提供担保的情况。

(七) 对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人合并范围外的对外担保余额合计 122,400.00 万元，占期末净资产的比例为 15.78%，具体情况如下：

单位：万元

被担保人	债权人	担保金额	借款到期日	类型
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	北京银行股份有限公司绍兴分行	19,900.00	2027-5-26	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	北京银行股份有限公司嘉兴分行	20,000.00	2026-3-16	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	16,500.00	2026-1-30	连带责任保证

被担保人	债权人	担保金额	借款到期日	类型
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	44,000.00	2029-8-15	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	2026-2-26	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	7,000.00	2026-2-27	连带责任保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	南京银行股份有限公司杭州分行	3,000.00	2026-2-27	连带责任保证
嘉兴市东栅物业服务有限责任公司	中国光大银行股份有限公司嘉兴分行	1,000.00	2026/3/27	连带责任保证
嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司	中国光大银行股份有限公司嘉兴分行	1,000.00	2026/2/9	连带责任保证
合计		122,400.00		

截至 2025 年 9 月末，公司对主要被担保方嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司的担保金额为 120,400.00 万元，主要为连带责任保证担保，担保余额占净资产的比例为 15.52%。

主要被担保对象嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司为发行人控股股东，系地方国企，不存在失信被执行情况、重大税收处罚记录，无贷款违约记录。截至 2024 年 12 月 31 日，嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司总资产 812.61 亿元，净资产 283.62 亿元，资产负债率 65.10%；2024 年度，南投集团实现营业收入 28.09 亿元，净利润 4.98 亿元。整体来看，嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司资产规模较大，经营情况良好，发行人对该公司的担保事项代偿风险总体可控。

（八）未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至报告期末，发行人受限资产总额为 10.46 亿元，占期末资产总额的比重为 7.60%，资产受限规模较小，主要包括用于借款抵押的投资性房地产和在建工程，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末余额	受限原因
货币资金	4.09	定期存单
投资性房地产-浙（2019）嘉南不动产权第 0026350 号	1,793.75	用于借款抵押
投资性房地产-浙（2020）嘉南不动产权第 0006640 号	2,004.39	用于借款抵押
投资性房地产-浙（2020）嘉南不动产权第 0026775 号	3,202.92	用于借款抵押
投资性房地产-浙（2017）嘉南不动产权第 0040112 号	48,795.47	用于借款抵押
投资性房地产-浙（2018）嘉南不动产权第 0007712 号	31,939.42	用于借款抵押
在建工程-浙（2024）嘉南不动产权第 0016691 号	16,909.49	用于借款抵押
合计	104,649.53	

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

本期债券未经评级。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2025 年 6 月出具的《嘉兴市启红投资集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（中鹏信评【2025】第 Z【574 号】01），公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

多年来，发行人与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，获得了较高的银行贷款授信额度，债务融资能力较强。

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 42.07 亿元，已使用额度 28.44 亿元，尚未使用的授信额度为 13.63 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

截至 2025 年 9 月末，发行人从贷款银行等金融机构获取的授信情况如下表所示：

单位：万元

融资主体	授信银行	授信总额	已使用额度	剩余额度
嘉兴创意投资开发有限公司	民生银行	10,000.00	10,000.00	-
	禾城农商行	4,900.00	4,900.00	-
	禾城农商行	5,000.00	5,000.00	-
	光大银行	15,000.00	15,000.00	-
	宁波银行	4,000.00	4,000.00	-
	浙商银行	20,000.00	19,000.00	1,000.00

融资主体	授信银行	授信总额	已使用额度	剩余额度
	嘉兴银行	10,000.00	8,750.00	1,250.00
	杭州银行	20,000.00	20,000.00	-
	中国银行	70,000.00	34,000.00	36,000.00
	南京银行	10,000.00	10,000.00	-
	华夏银行	4,000.00	4,000.00	-
	北京银行	15,000.00	14,900.00	100.00
	渤海银行	5,000.00	5,000.00	-
	中交融资租赁有限公司	20,000.00	10,318.83	9,681.17
	杭州工商信托	10,000.00	10,000.00	-
	中信信托	10,000.00	10,000.00	-
	杭州银行	5,000.00	2085.56	2,914.44
	厦门国际	10,000.00	7,140.00	2,860.00
	宁波通商	10,000.00	10,000.00	-
	嘉兴市南湖新区开发建设有限公司	宁波银行	28,000.00	26,660.00
农业银行		11,200.00	11,200.00	-
嘉兴市启红投资集团有限公司	宁波银行	5,000.00	4,925.00	75.00
	光大银行	15,600.00	14,808.00	792.00
	工商银行、民生银行	95,000.00	14,722.06	80,277.94
	农业银行	8,000.00	8,000.00	-
合计		420,700.00	284,409.45	136,290.55

报告期内，发行人在中国人民银行征信系统无违约记录，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。根据发行人最新的《企业信用报告》，发行人信用记录良好，无不良贷款和不良负债。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书签署日，发行人合并口径累计发行债券 6 只，金额为 28.00 亿元；累计偿还债券 12.40 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人合并口径已发行尚未兑付的债券余额为 15.60 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行规 模	发行 利率	余额
1	23 嘉创 01	2023-8-24	-	2026-8-24	3	8.00	3.43	8.00
公司债券小计						8.00		8.00
1	25 嘉兴创意 MTN001	2025-05-08	-	2027-05-08	2	2.00	2.10	2.00
2	24 嘉兴创意 MTN001	2024-08-23	2027-08-23	2042-08-23	18	4.00	2.57	4.00
债务融资工具小计						6.00		6.00
1	20 嘉兴创意 债	2020-01-09	-	2027-01-09	7	8.00	4.80	1.60
企业债券小计						8.00		1.60
合计						22.00		15.60

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续永续期债。

4、截至本募集说明书签署日，除本次债券外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行或在审的债券。

5、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已发行或在申请的境外债券。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明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税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，销售金融商品为增值税法项下的应税交易。在中国境内销售金融商品的单位和个人，为增值税的纳税人，应当缴纳增值税。投资人如发生应税交易，则应当按照前述规定缴纳增值税。

二、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年修订版）及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

为加强发行人信息披露事务管理，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，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，发行人结合公司实际情况，制定了《公司信息披露制度》。

一、信息披露事务制度主要内容

（一）债券信息披露的负责人、管理部门及管理职责

1、财务管理部为公司债券信息披露事务的管理部门，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司的董事、高级管理人员非经债券信息披露事务负责人的书面授权，不得对外披露公司尚未披露的任何债券信息。公司应当为债券信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，相关管理人员应当配合债券信息披露事务负责人做好债券信息披露的相关具体工作。

2、财务管理部负责信息披露工作的日常管理和具体执行。公司相关职能部门及下属子公司应密切配合，对信息披露内容的真实性、准确性和完整性负责，保证向信息披露的管理部门提供的信息披露内容没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、债券信息披露管理部门的职责：

（1）负责债券信息披露的日常管理，准备债券信息披露文件，保证债券信息披露程序符合相关规定和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制债券信息披露文件；

（3）负责拟订并及时修订债券信息披露管理制度、接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供公司已披露债券信息的备查文件。公司有关部门及子公司应主动就上述事项通报情况、提供文件，做好配合工作；

(4) 负责公司重大债券信息的保密工作，制订保密措施。一旦发生债券内幕信息泄露，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告并公告；

(5) 对履行债券信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询，保证债券信息披露的真实、准确、完整、及时；

(6) 负责保管债券信息披露文件；

(7) 对公司涉及信息披露的有关会议，要求有关部门及时提供信息披露所需要的会议文件、会议记录等资料和信息。

(二) 债券信息披露内容和要求

1、债券信息披露内容包括：发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）及发生可能影响公司偿债能力的重大事项报告等。

2、公司应当按照中国证监会、证券交易所的相关规定编制、报送和披露发行债券的申请文件，包括发行公告、募集说明书等。

3、公司应当在投资者缴款截止日后一个工作日（交易日）内公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本期债券的实际发行规模、价格、期限等信息。

4、公司应当定期发表于有关报告。

(1) 每个会计年度结束之日后四个月内，披露公司上一年度的年度报告和审计报告（包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息）；

(2) 每个会计年度的上半年结束之日后二个月内，披露公司本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；债券存续期间，公司应当按时披露定期报告。公司因故无法按时披露的，应当提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

5、债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，公司应当及时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) 公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

- (2) 公司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；
- (3) 公司重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (4) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组的情况；
- (5) 公司新增借款、提供重大资产抵押、质押或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- (7) 公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- (8) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%；
- (9) 公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- (10) 公司拟分配股利，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；
- (11) 公司涉及重大诉讼、仲裁；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；
- (12) 公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有关机关调查、被依法采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (13) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- (14) 公司三分之一以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (15) 公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (16) 公司控股股东或者实际控制人变更；
- (17) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (18) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (19) 公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况或公司主要或者全部业务陷入停顿，可能影响偿债能力的；

- (20) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 债券信用增进安排发生变更；
- (22) 公司转移债券清偿义务；
- (23) 公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- (24) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (25) 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会规定的其他事项或其他可能影响其偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

5、上文所列举的重大事项是债券信息披露的最低要求，对可能影响公司偿债能力的其他重大事项，公司也应依据相关法律法规及时披露。

6、定向发行对《信息披露制度》第十二条、第十五条涉及内容另有规定或约定的，从其规定或约定。

7、公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行本条规定的重大事项的信息披露义务：

- (1) 董事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- (2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (3) 董事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- (4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。重大事项出现泄露或市场传闻的，企业也应当及时履行信息披露义务。

8、信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更的，应当披露变更公告和变更后的信息披露文件。

9、公司在更正已披露财务信息的差错时，除披露变更公告外，还应符合以下要求：

- (1) 更正未经审计财务信息的，应同时披露变更后的财务信息；
- (2) 更正经审计财务报告的，应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证，如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务

信息进行全面审计。信息披露义务人应当及时披露专项鉴证报告、审计报告、更正后的财务信息等内容。

10、债券存续期内，公司拟变更募集资金用途的，应当按照债券募集说明书的规定和约定履行必要程序，并按规定进行信息披露。变更后的用途应当符合相关规定、约定或承诺。

11、公司在变更债券发行计划时，应至少于原发行计划到期日前五个工作日披露变更公告。

12、债券存续期间内，公司信息披露事务负责人变更的，应当在变更之日后二个交易日内披露变更情况及接任人员等必要信息。

（三）债券信息披露流程

1、公司董事和董事会以及高级管理人员、公司各相关部门负责人和各子公司法定代表人、公司控股股东以及实际控制人和其他一致行动人，有责任保证债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人及时知悉公司组织与运作的重大信息、对投资者和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

2、按本制度规定应公开披露而未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会以及高级管理人员、公司各相关部门负责人和各子公司法定代表人，应当在发生以下事项的第一时间，向债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知与公司及子公司相关的未公开的信息：

（1）公司及子公司的董事会、监事会（如有）或者其他有权决策机构就相关重大事项形成决议（决定）时；

（2）公司及子公司与有关方面就相关重大事项签署意向书或者协议时；

（3）公司的董事、高级管理人员及部门负责人和子公司法定代表人知悉相关重大事项发生并有义务进行报告时；

（4）公司或子公司收到政府相关主管部门对相关重大事项作出的决定或通知时；

（5）公司或子公司完成工商登记变更时。

3、在发生《信息披露制度》第二十五条规定的事项之前，如出现下列情形之一的，公司的董事和董事会以及高级管理人员、公司各部门负责人和各子公司法定代表人，应当立即向债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

(1) 该相关重大事项已难以保密；

(2) 该相关重大事项已经泄露或者已在市场上出现传闻；

(3) 公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人，应当在相关情形出现之日起两个工作日内，披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素。

4、债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人收到公司董事和董事会以及高级管理人员、公司各相关部门负责人和子公司法定代表人告知的未公开信息后，由债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人按照相关流程，在本制度规定的有关情形出现之日，以及已披露的重大事项出现可能对企业偿债能力产生较大影响的进展或者变化之日起两个工作日内，履行本制度规定的重大事项信息披露义务。

5、对于定期报告的披露，公司应当及时组织编制年度、半年度报告，经公司履行相关决策审批程序后由公司的债券信息披露管理部门负责办理公司对外公告等相关事宜。对于不定期重大事项的披露，由公司的债券信息披露管理部门负责相关部门上报的信息进行整理，组织不定期重大事项的信息披露工作。

6、债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人负责：

(1) 将该等文件报送负责后续管理工作的主承销商；

(2) 通过国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会认可的网站及时进行公告；

(3) 信息公开披露后，及时通报公司相关人员，并对债券信息披露文件及公告进行归档保存。

7、公司董事和董事会以及高级管理人员在债券信息披露中的职责

8、公司的董事，应当了解并持续关注公司的生产经营情况、财务状况和已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

9、公司董事和高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

10、公司的董事和高级管理人员应当保证公司及时、公平地披露信息，所披露的信息真实、准确、完整，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。

11、公司的审计委员会应当对公司董事以及高级管理人员履行债券信息披露职责的行为进行监督；关注债券信息披露情况，发现债券信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

12、公司的高级管理人员，应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露事项的进展、变化情况及其他相关信息。

（四）未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任

1、内幕信息是指涉及公司的经营、财务或者对公司偿债能力有重大影响的尚未公开的信息，包括但不限于本制度第十四条规定的重大事项以及依据有关法律、法规和规范性文件规定应当认定为内幕信息的事项。

2、公司董事、高级管理人员及其他因工作关系接触到本制度第十条规定的应披露信息的有关工作人员均为公司内幕信息的知情人，均负有保密义务。

3、在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司寄送给董事、高级管理人员的各种文件资料，包括但不限于会议文件、公告草稿等，在未对外公告前，董事、高级管理人员均须予以严格保密。该等应披露信息公告前，不得对外泄漏或披露。

4、公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密或者有关规定认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律、行政法规制度或损害公司利益的，公司可以申请豁免披露或履行相关义务。

（五）子公司债券信息披露

1、公司所属子公司应在执行本制度的基础上，确保子公司在发生应予披露的重大信息时，及时向公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人报告。各子公司应当指定专门的联络人，负责与公司债券信息披露管理部门的联络、

沟通工作。

2、各子公司所属子企业按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

二、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起四个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起二个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上海证券交易所相关定期报告编制要求。

三、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》和上海证券交易所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节 投资者保护机制

本期债券发行后，本公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2026 年 4 月 21 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2027 年至 2031 年间每年的 4 月 21 日为本期债券上一计息年度的付息日。

本期债券兑付日为 2031 年 4 月 21 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）。

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。

本次募集资金为不超过 8.00 亿元，扣除发行费用后，拟用于偿还到期的公司债券本金。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入、净利润、经营活动现金流、货币资金等。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。

（一）发行人较好的经营状况和持续盈利能力

报告期各期，发行人营业收入分别为 59,180.35 万元、38,942.03 万元和 32,066.35 万元，经营活动产生的现金流入分别为 59,005.19 万元、50,892.06 万元和 63,704.80 万元。未来随着公司业务规模的逐步增加、在投项目的逐步退

出，公司主营业务收入将实现进一步增长。公司业务的不断发展，将为公司营业收入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。

（二）公司日常保持充沛的货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 113,099.43 万元、68,913.34 万元和 61,849.90 万元。发行人货币资金较为充足，是偿还到期债务的重要保障。

（三）公司畅通的融资渠道

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 42.07 亿元，已使用额度 28.44 亿元，尚未使用的授信额度为 13.63 亿元。发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。其次，发行人直接融资能力较强，债券融资空间较大。发行人可以通过直接融资借新还旧，偿付本期债券本息偿还资金缺口。

三、偿债应急保障方案

在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人将采取资产变现措施，来保证本次公司债券本息的兑付，保护投资者的利益。截至 2025 年 9 月末，公司流动资产余额为 929,427.75 万元，不含存货的流动资产余额为 543,114.34 万元，必要时可通过资产变现来补充偿债资金。

同时，截至 2025 年 9 月末，公司投资性房地产为 273,213.51 万元，主要为发行人及子公司名下可用于出租的投资性房地产。发行人在必要时可以通过出售持有的投资性房地产来补充偿债资金。

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）设立募集资金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理

发行人设立募集资金专户，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,募集资金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,募集资金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募集资金专户之日起,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《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) 引入债券受托管理人制度

本期债券引入了债券受托管理人制度,由债券受托管理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《债券受托管理协议》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券受托管理协议的规定,配合债券受托管理人履行职责,定期向债券受托管理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券受托管理人,便于债券受托管理人根据债券受托管理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《债券受托管理协议》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、债券受托管理人和股

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

（一）交叉保护承诺

发行人承诺，发行人未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在 30 个自然日内消除逾期状态。

（二）救济措施

发行人未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在规定时间内为本期债券增加担保或其他增信措施；
- 2、在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（三）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（四）发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的。

（五）保证人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券违约的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券违约的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。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（含提前清偿情形），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，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息。

4、加速清偿。本期债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

5、向债券持有人和受托管理人支付其实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等），并就受托管理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》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。如协商不成的，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，对各方具有约束力。

如发行人、债券受托管理人与债券持有人因本期债券或《债券受托管理协议》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。

第十二节 债券持有人会议

为规范本期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、为规范本期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期债券的基本要素和重要约定以本期债券《募集说明书》等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期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期债券的持有人)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。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开,对《债券持有人会议规则》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受托管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期债券,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。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管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《债券持有人会议规则》另有约定的,从其规定或约定。

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。

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。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》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

1、本期债券存续期间,债券持有人会议按照本节“二、(二)债券持有人会议的权限范围”第2条(即《债券持有人会议规则》第2.2条)约定的权限范围,审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照《债券受托管理协议》之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，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：

（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）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更《债券受托管理协议》的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、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）；

（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期债券的本金或者利息；
- b.发行人不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上；
- 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。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》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

1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于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。

(2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额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）有权提议受托管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受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管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。

合计持有本期债券未偿还份额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，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

(3) 受托管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期债券未偿还份额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，受托管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。

2、议案的提出与修改

(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《债券持有人会议规则》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。

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 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) 受托管理人、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。

受托管理人、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。

(4) 债券持有人会议拟授权受托管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.特别授权受托管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.授权受托管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。

(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节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（1）款（即《债券持有人会议规则》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节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第2条第（6）款（即《债券持有人会议规则》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。

(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、会议的通知、变更及取消

(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。受托管理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。

(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) 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。

(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。

(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。

(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，受托管理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节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第3条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第3.3.1条）的约定。

(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《债券持有人会议规则》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期债券未偿还份额不足本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（1）款（即《债券持有人会议规则》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。

(8) 因出席人数未达到本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（1）款（即《债券持有人会议规则》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

1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本期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。《债券持有人会议规则》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。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期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，《债券持有人会议规则》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。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第1条第（3）款（即《债券持有人会议规则》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）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受托管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。

（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。

(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，也可以委托受托管理人、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。

(7) 受托管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。

(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节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第 2 条第（3）款（即《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

(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.本期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。

(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) 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。

(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。

(6) 发生本节“二、(三)债券持有人会议的筹备”第2条第(5)款(即《债券持有人会议规则》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。

3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于本节“二、(二)债券持有人会议的权限范围”第2条(即《债券持有人会议规则》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期债券清偿义务；

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、延缓偿付本期债券应付本息的，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期债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

(2) 除本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条）约定的重大事项外，债券持有人会议对本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条（即《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》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节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第 1 条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条）约定的会议召开最低要求的（含召集人依据本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第 3 条第（7）款（即《债券持有人会议规则》第 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《募集说明书》违约责任中的加速清偿事项时，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。

(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一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有

人会议审议。

(4) 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管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，受托管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，受托管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。

(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，并由受托管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。

(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

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，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节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（3）款（即《债券持有人会议规则》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券受托管理人保存。保存期限至少至本期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期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

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。

3、按照《债券持有人会议规则》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，受托管理人应当积极落实，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，受托管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受托管理人、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。

4、债券持有人授权受托管理人提起、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，受托管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。受托管理人因提起、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，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，《债券受托管理协议》另有约定的，从其约定。

受托管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受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（7）款（即《债券持有人会议规则》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。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管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。

未委托受托管理人提起、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。

受托管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

1、关于表决机制的特别约定

（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。

前款所涉事项由受托管理人、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，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管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受托管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。

2、简化程序

(1) 发生本节“二、(二) 债券持有人会议的权限范围”第 2 条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本条约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》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期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

b. 债券受托管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》、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，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. 受托管理人、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（如为本节“二、(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 3 条第 (2) 款（即《债券持有人会议规则》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（如为本节“二、(四) 债券持有人会议的召开及决议”第 3 条第 (1) 款（即《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条）约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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；

(2) 发生本节“二、(六) 特别约定”第 2 条第 (1) 款（即《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条）a 项至 b 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管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受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管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，受托管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。

单独或合计持有本期债券未偿还份额 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，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条第（2）款（即《债券持有人会议规则》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。

（3）发生本节“二、（六）特别约定”第 2 条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条）c 项至 e 项情形的，受托管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节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”“二、（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实”（即《债券持有人会议规则》第四章、第五章）的约定执行。

（七）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期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，《债券持有人会议规则》适用于本次债券项下任一期债券。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》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。

4、《债券持有人会议规则》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《债券受托管理协议》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《债券持有人会议规则》的约定为准。

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。

6、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

浙商证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本期债券的债券受托管理人；发行人同意聘任浙商证券股份有限公司，并接受债券受托管理人的监督。

投资者认购或持有本期公司债券视作接受《债券受托管理协议》，并同意委托浙商证券股份有限公司担任债券受托管理人。

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市五星路 201 号

法定代表人：钱文海

联系人：戚莹璐

联系地址：浙江省杭州市五星路 201 号

联系电话：0571-87003156

传真：0571-87903239

邮编：310016

（二）《债券受托管理协议》签订情况

2025 年 11 月，发行人与浙商证券股份有限公司签订《债券受托管理协议》，聘任浙商证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人。

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

债券受托管理人除同时担任本次债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履行本次债券受托管理职责的利害关系。

三、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任浙商证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。浙商证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、《募集说明书》和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，《募集说明书》、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意浙商证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至债券受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存

储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金专项账户由监管银行和债券受托管理人共同监管。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本期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，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或《募集说明书》、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，及时向债券受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当至少每年向债券受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进

度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

6、本期债券存续期内，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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人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；

(16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 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，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(24) 募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

(28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，配合债券受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相应职责。

8、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，根据债券受托管理人合理要求，发行人应在3个交易日内向其提供最新的债券持有人名册。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明

确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

10、发行人应在本期债券发行前协助债券受托管理人取得本期债券担保资产的相关权利证明文件（如有）。

11、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，应当及时通知债券受托管理人并履行相应程序。

12、在债券存续期内，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

- （1）不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或
- （2）经债券持有人会议决议同意。

13、若本期债券存在债项评级的，发行人应当聘请资信评级机构进行定期或不定期跟踪信用评级并根据相关规定进行披露。

14、发行人应确保其向债券受托管理人提供并使债券受托管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：

（1）向债券受托管理人提供所有对于了解发行人和/或增信主体（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/或增信主体（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）提供债券受托管理人或发行人认为与债券受托管理人履行债券受托管理人职责相关的合同、文件和记录的副本；

（3）提供其他与债券受托管理人履行债券受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。

15、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

(4)采取有效措施,防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项,及时处置债券违约风险事件;

(5)配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

16、预计不能偿还本期债券时,发行人应当及时告知债券受托管理人,按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施,履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

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。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的,发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于:申请人提供物的担保或现金担保;第三人提供信用担保、物的担保或现金担保;专业担保公司提供信用担保;申请人自身信用。

17、发行人无法按时偿付本期债券本息时,应当对后续偿债措施作出安排,并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于:部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体(如有)或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现《募集说明书》约定的其他违约事件的,应当及时整改并按照《募集说明书》约定承担相应责任。

18、发行人无法按时偿付本期债券本息时,债券受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的,发行人应当积极配合并提供必要的协助。

19、本期债券违约风险处置过程中,发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的,或聘请的专业机构发生变更,应及时告知债券受托管理人,并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与债券受托管理人的工作职责应当明确区分,不得干扰债券受托管理人正常履职,不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求,不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

20、发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

21、发行人应当对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》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。发行人应指定信息披露事务负责人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，前述人员发生变更的，发行人应当在3个交易日内通知债券受托管理人。

发行人应于每个会计期间结束且年度报告已公布后三个交易日内向债券受托管理人提供经审计的会计报告正本，于出具半年度报告和/或季度报告后三个交易日内向债券受托管理人提供财务报表正本。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信主体配合债券受托管理人了解、调查增信主体的资信状况，要求增信主体按照债券受托管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，协助并配合债券受托管理人对增信主体进行现场检查。

22、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

23、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

24、发行人应当根据本节“三、（三）债券受托管理人的职责、权利和义务”第21条（即《债券受托管理协议》第4.21条）的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、追加担保、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

25、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，

发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权随时代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。债券受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本节“三、（二）发行人的权利和义务”第7条（即《债券受托管理协议》第3.7条）约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（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）每年调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每年对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每年约见发行人或者增信主体进行谈话。

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），每年检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督,并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

债券受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前,若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的,债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内,债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与《募集说明书》约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程,核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的,债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的,债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的,债券受托管理人还应当每年核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配,项目运营效益是否发生重大不利变化,募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异,实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的,债券受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的,债券受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的,债券受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流

程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告

6、债券受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债券受托管理协议》的主要内容与《债券持有人会议规则》全文，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

7、债券受托管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，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现本节“三、（二）发行人的权利和义务”第7条（即《债券受托管理协议》第3.7条）情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

9、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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。

10、债券受托管理人应当在本期债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

11、债券受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

12、本期债券存续期内，债券受托管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。

13、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或《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，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、债券受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本期债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现《募集说明书》约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，债券受托管理人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、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

17、债券受托管理人对受托管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本期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。

18、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

19、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）《募集说明书》约定由受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行《募集说明书》的承诺与投资者权益保护约定。发行人触发《募集说明书》约定的交叉保护条款时，应当及时告知债券受托管理人和履行信息披露义务，并采取相关措施。

20、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》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。

21、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定单独收取受托管理报酬，金额为 10 万元（大写人民币壹拾万元整），债券受托管理人在收取承销费时一并收取。

同时，以下与本期债券有关的费用由发行人承担：

（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；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管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）提供专业服务所需的合理费用；

（3）因发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所需的费用。

22、发行人暂时无法承担本节“三、（三）债券受托管理人的职责、权利和义务”第 21 条第（3）款（即《债券受托管理协议》第 4.21 条第（三）款）约定的费用的（以下简称诉讼费用），相关诉讼费用由债券持有人按照以下约定支付：

（1）债券受托管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券受托管理人申请财产保全、实现担保物权、对发行人提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等司法程序所需的诉讼费用；

（2）债券持有人应及时将诉讼费用汇入诉讼专户。诉讼专户未及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起相关司法程序的责任；

（3）尽管债券受托管理人并无义务垫付本条项下的诉讼费用，但若债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管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）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管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，对债券存续期超过一年的，并在每年六月三十日前向市场公告/出具上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 债券受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 偿债能力和意愿分析；
- (9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现本节“三、（二）发行人的权利和义务”第7条（即《债券受托管理协议》第3.7条）第（1）款至第（24）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管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，可能会与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。

发行人发现与债券受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知债券受托管理人。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人应当按照《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《债券受托管理协议》项下债券受托管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。

3、截至《债券受托管理协议》签署日，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。在本期债券存续期间，债券受托管理人应当继续通过采取上述隔离手段防范发生《债券受托管理协议》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、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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。

5、发行人以及本期债券的债券持有人确认并承认债券受托管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，并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

6、发行人和债券受托管理人违反利益冲突防范机制给债券持有人造成直接经济损失的，应承担相应的法律责任。

（六）债券受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 债券受托管理人提出书面辞职；

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本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。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议聘任新的受托管理人的决议生效且新任受托管理人与发行人签订债券受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(七) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(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；

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》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的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

(3) 债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托

管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》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。

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《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止

（九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及《募集说明书》、《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于本期债券发行与上市/挂牌的申请文件或募集文件以及本期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《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市/挂牌相关的任何法律规定或上市/挂牌规则，从而导致债券受托管理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券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理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），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害、损失。

3、发行人违反《募集说明书》约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在《募集说明书》中约定。

（十）法律适用和争议解决

- 1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。
- 2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》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。
- 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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人

名称：嘉兴市启红投资集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区东栅街道泾水路 791 号 5 层

法定代表人：刘夏婷

联系人：刘夏婷

联系地址：浙江省嘉兴市南湖区东栅街道泾水路 791 号 5 层

联系电话：0573-82572600

邮政编码：314001

(二) 主承销商、债券受托管理人

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市五星路 201 号

法定代表人：钱文海

联系人：戚莹璐、孙远、施亦纯

联系地址：浙江省杭州市五星路 201 号

电话号码：0571-87003135

传真号码：0571-87903239

邮政编码：310016

(三) 发行人律师

名称：浙江浙经律师事务所

住所：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

负责人：唐满

联系人：夏远航

联系地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话：13588005491

传真：0571-85151513

(四) 发行人审计机构

名称：中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

执行事务合伙人：张增刚

经办注册会计师：沈金海、夏涛

联系地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路新华国际广场 C 座 801 室

联系电话：0551-62829007

邮政编码：230031

(五) 交易所交易流通场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（六）债券登记机构

名称：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）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

二、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：


刘夏婷

嘉兴市启红投资集团有限公司

2026 年 4 月 16 日



发行人全体董事、审计委员会委员及高级管理人员声明

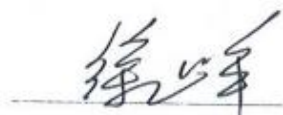
本公司全体董事、审计委员会委员及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。


公司董事、审计委员会委员及高级管理人员签名：


刘夏婷


宋瑜


贾迪毅


徐峰


沈丹锋

嘉兴市启红投资集团有限公司

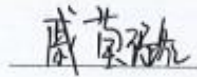
2026年4月16日



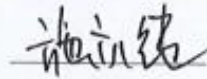
主承销商声明

本公司已对《嘉兴市启红投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》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（签字）：

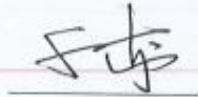


戚莹璐



施亦纯

法定代表人或授权代表（签字）：



程景东



2026 年 4 月 16 日

浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

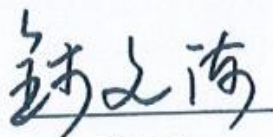
本人：钱文海，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权程景东（职务：公司总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

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	证监会/交易所	保荐类协议	36	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、战略配售协议	37			已挂牌拟定增的反馈意见回复
3		对方律所	律师见证服务合同	38			定向发行说明书
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	39			定向发行普通股之推荐工作报告
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表	40			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	41	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	42			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	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
9	上市公司 再融资	证监会、 交易所	保荐类协议	44	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	45			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	46			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	47			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	48			收购报告书
14			保荐总结报告书	49			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	重组报告书	50	新三板 (收购业 务)	证监会、 全国中小 企业股份 转让系统	独立财务顾问报告
16			财务顾问专业意见（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）	51			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	52			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			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	53			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	54			
20	上市公司 收购	证监会、 交易所	收购报告书	55	股票定增认购合同、股份转让协 议、股票回购协议		
21			财务顾问报告或独立财务顾问 报告	56	股票定增股东放弃优先认购权 承诺函		
22			详式权益变动报告书	57	做市企业 股东大会 股东权利	通知回函	
23			核查意见	58		议案表决	
24	公司债/ 交易所/	交易所/	募集说明书-主承销商声明				股东声明（承诺

序号	业务类型	监管机构	事项	转让系统	事项						
					事项	函)					
25	企业债	证监会	主承销商核查意见	59			做市企业 IPO: 股东核查情况说明、股东承诺函				
26			募集说明书-受托管理人声明								
27			承销类协议					60	所有投行项目	对方客户	保密合规廉洁等协议、框架协议协议(备忘录)、战略合作协议、保密合规廉洁等承诺
28			债券受托管理协议/持有人会议规则					61	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			债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函					62	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)
30	金融债券	金融监管总局	承销类协议	63		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				
31	非金融企业债务融资工具	交易商协会	承销类协议、受托管理协议、推荐函								
32	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)				
33			推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	65	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议				
34			主办券商自律说明书	66	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				
35			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	67	所有投行项目	发行人/担保人	增信类相关协议(包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿、三方协议等)				

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，有效期至二〇二七年二月二十六日（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：


 钱文海

被授权人签字：


 程景东

 浙商证券股份有限公司
 二〇二六年二月二十六日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书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中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书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： 夏远航 沈倩
夏远航 沈倩

律师事务所负责人： 唐满
唐满



2026 年 4 月 16 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《嘉兴市启红投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书中引用的嘉兴市启红投资集团有限公司 2023 年度至 2024 年度审计报告（中喜财审 2025S01358 号、中喜财审 2025S01359 号）与本所出具的审计报告的内容不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的由本所出具的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用由本所出具的上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述审计报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师签名：

沈金海 夏涛

沈金海

夏涛

会计师事务所负责人签名：

张增刚

张增刚

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 4 月 16 日

第十六节 附录和备查文件

一、备查文件内容

- (一) 本次发行的募集说明书正式文本；
- (二) 各报告期内审计报告，2025 年三季度财务报表
- (三) 承销商出具的核查意见；
- (四) 法律意见书；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 债券持有人会议规则；

二、备查文件查阅时间及地点

(一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 8:30—11:30，下午 1:00—5:00。

(二) 查阅地点

发行人：嘉兴市启红投资集团有限公司

联系地址：浙江省嘉兴市南湖区东栅街道泾水路 791 号 5 层

法定代表人：刘夏婷

联系人：刘夏婷

联系电话：0573-82572600