

湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司

(浙江省湖州市吴兴区八里店镇总部自由港 A 幢 3 楼 307 室)

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

注册金额	40.00 亿元
本期发行规模	不超过(含) 20.00 亿元
发行人	湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司
增信情况	由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



(住所: 上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦)

联席主承销商



(住所: 北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101)

签署日期: 2026 年 5 月 22 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期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。

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）应收款项余额较大

最近两年末，发行人应收账款分别为 915,336.06 万元和 1,061,527.51 万元，其他应收款分别为 1,974,014.84 万元和 2,009,529.31 万元，两者合计占总资产的比例分别为 56.41% 和 59.19%。应收账款主要是公司应收取的土地开发整理款和项目工程建设款，其他应收款主要是与地方政府单位或国有企业的往来款。整体来看，公司应收款项产生坏账的可能性较小，但是，如果发行人对应收款项管理不当，或不能及时进行结算处理，可能影响公司资金周转，进而将对公司的经营产生不利影响。

（二）存货余额较大

最近两年末，发行人存货分别为 1,568,905.07 万元和 1,327,982.94 万元，占总资产的比例分别为 30.63% 和 25.59%。发行人存货主要为土地开发整理板块和项目建设板块形成的土地开发成本及项目建设成本。发行人流动资产中存货资产规模较大，存货的流动性偏弱，若发行人经营条件恶化，存货未能与委托人及时结算等，且一旦发生集中支付或者其他重大事项时，将极大的影响公司的正常经营，对本期债券的按时兑付带来不利的影响。另一方面，受宏观经济环境、供求结构及产业政策影响，公司存货存在计提跌价准备的可能，将有可能对公司资产周转率、流动性和净利润造成不利影响。

（三）有息债务余额较高、存在一定短期偿债压力

截至 2025 年末，发行人总负债为 3,406,036.22 万元，其中有息负债为 1,463,428.90 万元，占总负债的 42.97%，余额和占比较高。上述有息负债中一年内到期余额为 187,446.85 万元，占有息负债总额的 12.81%，存在一定短期偿

债压力。如公司不能拓展融资渠道、妥善安排债务偿还资金来源，可能对按时还本付息造成不利影响。同时，随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能保持增长，资产负债率可能上升，从而可能对公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

（四）短期偿债能力指标下降、利息保障倍数较低

最近两年末，发行人流动比率分别为 2.55 和 1.86，速动比率分别为 1.68 和 1.32，最近两年有所下降；最近两年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.70、0.71，均小于 1，EBITDA 对有息债务的覆盖程度较低。如果公司的业绩出现不利波动，可能对本公司的偿债能力产生负面影响。

（五）对外担保金额较大

截至 2025 年末，发行人对外担保余额为 581,155.69 万元，占当期末净资产的比例为 32.60%。虽然被担保企业主要为湖州市吴兴区内国有企业，该类企业抵御风险的能力较强，但由于被担保企业区域集中，若未来被保证人受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，发行人可能产生代偿风险，进而影响正常的生产经营。

（六）投资活动产生的现金流量净额为负

最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-380,339.62 万元和-440,084.05 万元，最近两年均为负值，主要系拆借及关联方往来款不同时点的收付结算量存在较大差异，导致其他与投资活动有关的现金流净额波动较大。若发行人未来投资活动产生的现金流量净额持续大额为负，将面临较大的资金压力，进而影响其偿债能力。

（七）矿产经营权减值的风险

截至 2025 年末，发行人无形资产中矿产经营权账面价值 191,290.00 万元，规模较大且报告期内尚未产生收益。虽然发行人矿产经营权获得了政府批复，但采矿权尚未办妥权证，如未来采矿权无法办妥权证，或经营收入不及预期，相关资产需要计提减值准备，可能对发行人的偿债能力产生影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本期债券面向《管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者非公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《管理办法》和《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）》。

（二）债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。

（三）违约与争议解决条款

本期债券募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”章约定，当发行人发生违约事件或出现争议情形后，发行人可与持有人协商采取以下处置措施：

1、违约责任

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。本期债券构成第十一节“一、本期债券违约情形”之“发行人被法院裁定受理破产申请的”外的其他违约情形的，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。本期债券构成第十一节“一、本期债券违约情形”之“发行人被法院裁定受理破产申请的”外的其他违约情形的，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。

2、违约责任的免除

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。

3、争议解决机制

发行人、债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、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。

如未能通过协商解决有关争议，则协议任一方有权向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在上海，仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有法律约束力。

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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行协议项下的其他义务。

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。

（四）投资者保护条款

本期债券募集说明书在“第十节 投资者保护机制”章节中明确，本期债券投资者保护机制设置“资信维持承诺”及“救济措施”条款。

（五）债券持有人会议机制

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）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。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》并受之约束。

束。

（六）发行人资信评级

本期债券无评级，发行人主体评级为AA，评级展望为稳定。本期债券发行前，本公司2025年末合并报表中所有者权益（含少数股东权益）为1,782,559.84万元，资产负债率为66.18%；2024年和2025年，公司合并报表中的归属于母公司所有者的净利润分别为7,448.95万元和6,358.00万元。

（七）受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变化，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（八）本期债券面向专业投资者非公开发行后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让，由于具体挂牌事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所挂牌，亦无法保证本期债券会有活跃交易。因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

目 录

声 明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	5
目 录	8
释 义	11
第一节 风险提示及说明	13
一、发行人的相关风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	18
第二节 发行概况	21
一、本期债券主要条款.....	21
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	23
三、认购人承诺.....	23
第三节 募集资金运用	25
一、本期债券的募集资金规模.....	25
二、本期债券募集资金使用计划.....	25
三、募集资金的现金管理.....	25
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.....	26
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	28
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	29
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	30
第四节 发行人基本情况	31
一、发行人基本情况.....	31
二、发行人历史沿革及重大重组情况.....	31
三、发行人的股权结构.....	35

四、发行人重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	38
六、发行人董事、高级管理人员情况.....	46
七、发行人主要业务情况.....	48
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	63
第五节 发行人主要财务情况	64
一、报告期内重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况.....	64
二、合并报表范围及变化情况.....	65
三、近两年财务报表.....	66
四、发行人主要财务指标.....	72
五、管理层讨论与分析.....	74
六、有息债务分析.....	104
七、关联方及关联方交易.....	107
八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	116
九、发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排.....	119
第六节 发行人信用状况	121
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	121
二、发行人的资信情况.....	121
第七节 增信情况	124
一、担保人基本情况.....	124
二、担保人报告期主要财务数据和财务指标.....	124
三、资信状况.....	125
四、对外担保情况.....	125
五、偿债能力分析.....	133
六、担保人资产情况.....	133
七、担保人资产受限情况.....	134
八、担保函主要内容.....	134
第八节 税项	138

一、增值税.....	138
二、所得税.....	138
三、印花税.....	138
第九节 信息披露安排	140
第十节 投资者保护机制	144
一、资信维持承诺.....	144
二、救济措施.....	144
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	146
一、违约情形及认定.....	146
二、违约责任及免除.....	146
三、争议解决机制.....	147
第十二节 持有人会议规则	148
一、债券持有人行使权利的形式.....	148
二、《债券持有人会议规则》	148
第十三节 债券受托管理人	165
一、债券受托管理人.....	165
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	165
第十四节 发行有关机构	181
一、本期债券发行的有关机构.....	181
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	183
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	185
第十六节 备查文件	197
一、备查文件.....	197
二、查阅地点.....	197

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人、公司、本公司、南太湖建设	指	湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司
控股股东、担保人、吴兴城投	指	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司
新业建设	指	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司
实际控制人、吴兴区财政局	指	湖州市吴兴区财政局
牵头主承销商、东方证券、债券受托管理人	指	东方证券股份有限公司
联席主承销商、银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
发行人律师	指	浙江广诚律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
近两年、报告期	指	2024-2025 年度
近两年末	指	2024-2025 年末
募集说明书、本募集说明书	指	《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 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》
公司章程	指	《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司章程》
本次债券	指	湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
《债券受托管理协议》	指	《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
《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》
中国证监会	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
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本

		期债券的投资者
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日 (不包括法定节假日)
交易日	指	上海证券交易所营业日
元、万元、亿元	指	若无特别说明,均以人民币为度量币种

注 1: 本募集说明书中, 部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异, 此差异系四舍五入所致。

注 2: 本募集说明书中除特别说明外所有引用财务数据及财务指标均来自于发行人最近两年经审计合并财务报表。

第一节 风险提示及说明

一、发行人的相关风险

(一) 财务风险

1、应收款项余额较大及回收的风险

最近两年末，发行人应收账款分别为 915,336.06 万元和 1,061,527.51 万元，其他应收款分别为 1,974,014.84 万元和 2,009,529.31 万元，两者合计占总资产的比例分别为 56.41%和 59.19%。应收账款主要是公司应收取的土地开发整理款和项目工程建设款，其他应收款主要是与地方政府单位或国有企业的往来款。整体来看，公司应收款项产生坏账的可能性较小，但是，如果发行人对应收款项管理不当，或不能及时进行结算处理，可能影响公司资金周转，进而将对公司的经营产生不利影响。

2、存货余额较大及跌价的风险

最近两年末，发行人存货分别为 1,568,905.07 万元和 1,327,982.94 万元，占总资产的比例分别为 30.63%和 25.59%。发行人存货主要为土地开发整理板块和项目建设板块形成的土地开发成本及项目建设成本。发行人流动资产中存货资产规模较大，存货的流动性偏弱，若发行人经营条件恶化，存货未能与委托人及时结算等，且一旦发生集中支付或者其他重大事项时，将极大的影响公司的正常经营，对本期债券的按时兑付带来不利的影响。另一方面，受宏观经济环境、供求结构及产业政策影响，公司存货存在计提跌价准备的可能，将有可能对公司资产周转率、流动性和净利润造成不利影响。

3、财务费用较高的风险

最近两年，发行人财务费用分别为 78,271.21 万元和 69,785.22 万元，占各期营业收入之比分别为 25.25%和 23.52%，财务费用较高将制约发行人的盈利水平。

4、公允价值变动收益波动及占营业利润比例较高的风险

发行人投资性房地产采用公允价值模式计量。最近两年，公司的公允价值变动收益分别为 2,382.62 万元和 101.66 万元，占营业利润的比例分别为 29.84% 和 1.11%。从长期看，房地产市场具有较高风险，公允价值受到宏观政策、市场波动、投资资金、消费者心理等诸多因素的影响，可能产生较大幅度的波动，从而影响公司的财务状况和经营成果。当市场行情看好时，房地产价格上涨，产生的公允价值变动损益计入当期损益，对公司业绩带来正面效应。但随着经济下行，部分城市出现房价下跌的情况，投资性房地产公允价值的增减变化将加大净利润的波动幅度，容易误导投资者、债权人等众多利益相关者，间接影响企业的市场形象，加大企业的经营风险和财务风险，不利于企业的稳定发展。

5、有息债务余额较高、存在短期偿债压力的风险

截至 2025 年末，发行人总负债为 3,406,036.22 万元，其中有息负债为 1,463,428.90 万元，占总负债的 42.97%，余额和占比较高。上述有息负债中一年内到期余额为 187,446.85 万元，占有息负债总额的 12.81%，存在一定短期偿债压力。如公司不能拓展融资渠道、妥善安排债务偿还资金来源，可能对按时还本付息造成不利影响。同时，随着公司业务的持续发展，未来公司有息负债规模可能保持增长，资产负债率可能上升，从而可能对公司再融资能力、再融资成本产生负面影响。

6、短期偿债能力指标下降、利息保障倍数较低的风险

最近两年末，发行人流动比率分别为 2.55 和 1.86，速动比率分别为 1.68 和 1.32，最近两年有所下降；最近两年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.70、0.71，均小于 1，EBITDA 对有息债务的覆盖程度较低。如果公司的业绩出现不利波动，可能对本公司的偿债能力产生负面影响。

7、对外担保金额较大的风险

截至 2025 年末，发行人对外担保余额为 581,155.69 万元，占当期末净资产的比例为 32.60%。虽然被担保企业主要为湖州市吴兴区内国有企业，该类企业

抵御风险的能力较强，但由于被担保企业区域集中，若未来被保证人受经济周期影响或因经营环境发生变化而出现经营困难，发行人可能产生代偿风险，进而影响正常的生产经营。

8、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 24,648.66 万元和-49,426.31 万元，2025 年度由正转负。公司所处行业为资本密集型行业，业务前期投入较大，且项目开发周期及结算周期较长，导致工程投入进度与结算收款进度不一致，从而可能导致经营活动净现金流呈现较大的波动性，对未来经营发展带来一定风险。

9、投资活动产生的现金流量净额为负的风险

最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-380,339.62 万元和-440,084.05 万元，最近两年均为负值，主要系拆借及关联方往来款不同时点的收付结算量存在较大差异，导致其他与投资活动有关的现金流净额波动较大。若发行人未来投资活动产生的现金流量净额持续大额为负，将面临较大的资金压力，进而影响其偿债能力。

10、矿产资源权减值的风险

截至 2025 年末，发行人无形资产中矿产资源权账面价值 191,290.00 万元，规模较大且报告期内尚未产生收益。虽然发行人矿产资源权获得了政府批复，但采矿权尚未办妥权证，如未来采矿权无法办妥权证，或经营收入不及预期，相关资产需要计提减值准备，可能对发行人的偿债能力产生影响。

(二) 经营风险

1、经济周期及地方经济环境风险

发行人作为吴兴区重要的国有资产运营主体，主要负责吴兴区东部新城的基础设施建设和土地开发整理等业务，发行人的主营业务与宏观经济的运行状况相关性较高，其投资规模、建设周期和收益水平容易受经济周期和地方经济

环境的影响。经济周期和地方环境的变化可能会对发行人的工程建设进度和运营管理带来不利影响，降低发行人整体现金获取能力，从而影响本期债券的本息偿付。此外，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。

2、项目收入确认和回款不及时的风险

发行人从事的基础设施建设和土地开发整理业务普遍存在投资金额较大、投资回收期较长的问题，受项目建设进度及收入确认时点的影响，发行人可能存在相关建设项目的收入确认和回款不及时的风险。

3、土地开发整理业务可持续性风险

土地开发整理业务是发行人的主营业务之一，发行人主要负责吴兴区东部新城的土地开发整理，截至 2025 年末，发行人暂无正在及拟开发整理的项目，一段时期内可获得已完成整理项目的持续回款，但长期来看项目持续存在不确定性。

4、安全生产风险

发行人业务板块中，不论是土地开发整理还是基础设施建设开发，都涉及到工程施工，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

5、市场竞争加剧风险

依托较强的股东背景，发行人在吴兴区东部新城开展的土地开发、基础设施建设等业务具有一定的区域专营性和竞争优势。但随着政府鼓励在基础设施建设市场进行有序竞争，以及基础设施建设市场开发领域的扩大和开发程度的加深，市场化进程将逐步提高，发行人目前的业务可能面临一定的竞争和挑战，

激烈的市场竞争可能对发行人的经营带来不利影响。

6、土地价格波动风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，企业为保持流动性可能减缓土地使用权的获取。综合来看，工业地产和商业地产需求的放缓将导致土地需求数量减少及由此而引起的土地开发价格下跌，两方面因素可能导致公司的土地开发收入减少，进而会影响公司营业收入的实现，对公司盈利水平产生不利影响。

7、合同履行风险

发行人从事的基础设施建设、土地开发整理在项目建设过程中，需要与有关方签订多种合同，项目的顺利进行基于合同的按时履行。与此同时，项目存在建设周期长、投资规模大、涉及环节多等特点，项目开展过程中存在很多不确定因素，例如：项目计划变更、自然气候变化、资金或人员不到位等，这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性，发行人对这种不确定性如果不能及时控制或者控制不当，可能会面临履约风险。

（三）管理风险

1、内部管理风险

发行人目前已建立了较为规范的管理体系，经营运作较顺畅，随着经营规模的进一步扩大，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、加强内部控制和财务管理等多方面的管理风险。如果发行人在管理方面不能及时跟进，组织机构设置不合理，重大投资决策、财务安全、人力资源管理 etc 管理制度不完善，或对发行人日常经营产生一定影响。

2、投融资管理风险

发行人的主营业务具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点，项目的投融资管理对项目的正常开展具有重要影响，同时，发行人投融资计划与吴兴区东部新城城建计划密切相关，发行人所开展的基础设施建设业务的投资和经营主要取决于政府决策，这增加了发行人投融资管理以及经营的难

度和风险。如果发行人不能稳步提升自己的投融资管理能力，将可能影响到公司整体的正常经营和盈利能力。

（四）政策风险

1、宏观政策的风险

近年来，国家在宏观经济层面加大了对货币政策和财政政策的调控力度，这将在一定程度上影响公司未来基础设施建设和土地开发业务的融资和需求。公司面临一定的宏观经济政策调控风险。

2、产业政策风险

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

3、地方债务政策变化风险

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

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、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变化，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券投资者能够在二级市场随时按需求交易其持有债券。因此，投资者将可能面临由于债券不能及时上市交易而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

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。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况，已发行在外的债券，公司按时偿还本息，在报告期内与银行、主要客户和供应商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，发行人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，如果因客观原因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。

（六）本期债券担保风险

本期债券由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司承担不可撤销的连带责任

保证担保。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，且担保人未能履行担保义务，可能将影响本期债券本息的按期偿付，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

（七）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，并有可能影响公司的正常生产经营。

第二节 发行概况

一、本期债券主要条款

(一) **发行人全称：**湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司。

(二) **债券全称：**湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

(三) **注册文件：**发行人于 2026 年 4 月 15 日获上海证券交易所出具的《关于对湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕1268 号），备案总额为不超过 40.00 亿元。

(四) **发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元）。

(五) **债券期限：**本期债券期限为 3 年。

(六) **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。

(七) **债券利率及其确定方式：**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。

(八) **发行对象：**本期债券面向专业投资者非公开发行。

(九) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) **起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 6 月 8 日。

(十二) **付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) **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。

(十四) **付息日期：**本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 6 月 8 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，顺延期间不

另计息)

(十五) 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。

(十六) 兑付金额: 本期债券到期一次性偿还本金。

(十七) 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。

(十八) 本金兑付日期: 本期债券的本金兑付日为 2029 年 6 月 8 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, 顺延期间不另计利息)

(十九) 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。

(二十) 增信措施: 本期债券由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果: 经联合资信评估股份有限公司评定, 发行人的主体信用等级为 AA, 评级展望为稳定, 本期债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

(二十二) 募集资金用途: 本期债券的募集资金扣除发行费用后, 拟用于偿还到期的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(二十三) 牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人: 东方证券股份有限公司。

(二十四) 联席主承销商: 中国银河证券股份有限公司。

(二十五) 拟挂牌转让场所: 上海证券交易所。

(二十六) 质押式回购安排: 本期债券不符合通用质押式回购交易的基本条件。

(二十七) 税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资

本期公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026年6月3日。
- 2、发行首日：2026年6月5日。
- 3、发行期限：2026年6月5日至2026年6月8日。

（二）登记结算安排

本期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期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）挂牌转让安排

- 1、挂牌转让流通场所：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、本期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转让。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

三、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人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下的权利义务的所有规定并受其约束；

（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）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让，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

经发行人董事会及唯一股东审议通过，并经上海证券交易所签发挂牌转让无异议函（上证函〔2026〕1268号），本次债券备案总额不超过40.00亿元，本期发行金额不超过（含）20.00亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金，拟偿还的债券明细如下：

募集资金使用明细表

单位：年、亿元

债券简称	债券类型	起息日期	债券期限	回售日	到期日	债券余额	拟偿还金额
23 南湖 01	私募债	2023/7/20	3	-	2026/7/20	20.00	20.00
合计	-	-	-	-	-	20.00	20.00

发行人于2023年7月18日发行“湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)”（简称“23南湖01”），债券期限为3年，发行利率为4.50%，将于2026年7月20日到期。

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权机构批准，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

公司拟开设本期募集资金专项账户，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。

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、设立募集资金专项账户

为保证本期债券募集资金不转借他人并对募集资金的使用进行监管，发行人将于募集资金划转至专项账户前与监管银行、受托管理人共同签订《募集资金监管协议》（预计签订时间为 2026 年 5 月 29 日），明确各方在募集资金使用管理方面的权利义务，对专项账户进行共同监管。本期债券发行成功后，募集资金扣除相关费用后将直接划入该募集资金监管账户。

《募集资金监管协议》主要包括如下：

（1）监管账户

1) 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。

2) 本期债券募集资金的接收及支出活动，均必须通过监管账户进行。本期债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行本期债券募集的资金必须严格按照募集说明书约定的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付。如发行人确需更改本期债券募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途。

3) 受托管理人承诺按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《公司债券受托管理协议》以及发行人制订的募集资金管理制度对发行人募集资金管理事项履行持续监督职责。受托管理人应当每季度检查监管账户中募集资金的存储与划转情况,包括但不限于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。受托管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。

(2) 募集资金的存入

发行人不得在监管账户中将本期债券项下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。在本期债券项下的募集资金使用完毕前,监管账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

(3) 募集资金的使用和支取

1) 监管账户内的资金应当严格按照中国证监会/交易所核准和募集说明书约定的用途使用,不得擅自变更资金用途。本次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,不转借他人。如发行人确需更改募集资金用途,应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序方可变更募集资金用途,并于变更募集资金用途后3个工作日内通知监管银行。

2) 发行人支取和使用监管账户的资金,应提前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和法定代表人章的划款指令。

3) 监管银行根据发行人提供的资料对划款指令进行审查。经审查认定符合债券募集资金用途及预留印鉴相符的,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不符合债券募集资金用途或预留印鉴不符的,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,并立即通知受托管理人。

4) 发行人应当按月(每月5日前)向监管银行获取真实、准确、完整的监管账户对账单,并抄送给受托管理人。监管银行应当保证对账单内容真实、准

确、完整。

3、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，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，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

本期发行公司债券募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）有利于保持资金稳定性，避免利率波动的风险

通过发行本期公司债券，发行人可以获得长期稳定的资金，增强发行人整体资金使用的稳定性，同时锁定长期融资成本，避免市场利率波动带来的资金风险。

（二）有利于维持公司债务结构，降低财务风险

本期债券发行完成后，发行人资产负债率将保持不变。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 20.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 20.00 亿元全部计入 2025 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为 20.00 亿元全部用于偿还到期的公司债券本金；
- 5、假设公司债券发行在 2025 年 12 月 31 日完成。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2025 年末	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	4,582,417.08	4,582,417.08	-
非流动资产	606,178.99	606,178.99	-
资产合计	5,188,596.07	5,188,596.07	-
流动负债	2,458,925.81	2,258,925.81	-200,000.00
非流动负债	947,110.42	1,147,110.42	200,000.00
负债合计	3,406,036.22	3,406,036.22	-
非流动负债/总负债	27.81%	33.68%	5.87%
资产负债率	65.64%	65.64%	-
流动比率	1.86	2.03	0.16

本期债券发行后，发行人负债总额不变，合并口径计算的资产负债率保持不变。本期发行公司债券，将有利于锁定公司长期融资成本，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力，促进公司健康发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

本期发行公司债券募集资金用途为偿还到期的公司债券本金，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设。

本期非公开发行公司债券不通过地方政府以财政资金直接偿还，本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本期债券拟偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务；本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务；本期债券不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。

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：本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺：若本期债券募集资金拟用于偿还回售的公司债券本金，本期债券偿还的部分不能转售。

发行人承诺：本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人其他在手批文及在审公司债券用途不重复。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，已按照约定使用完毕。具体情况：

债券简称	发行时间	发行规模	募集资金用途
24 南湖 01	2024-1-3	7.50 亿	根据募集说明书约定，募集资金扣除发行费用后，拟将 7.50 亿元用于偿还回售的公司债券“21 南投 01”本金。

发行人上述债券募集资金已用于募集说明书约定的用途，对募集资金进行了专户存放和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司
法定代表人	于诚
注册资本	40亿元
实缴资本	40亿元
设立（工商注册）日期	2003年5月8日
统一社会信用代码	91330500749815009R
住所（注册地）	浙江省湖州市吴兴区八里店镇总部自由港A幢3楼307室
邮政编码	313000
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设,停车场经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
联系电话	0572-2595934
传真号码	0572-2777900
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	陈瑜（财务负责人、0572-2777916）

二、发行人历史沿革及重大重组情况

（一）发行人的设立

湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司原名湖州吴兴南太湖建设投资有限公司，系经湖州市吴兴区人民政府批准（吴政发[2003]16号），由湖州市吴兴区资产经营中心、湖州织里城市建设发展有限公司、湖州环渚工业园区投资发展有限公司（现名为湖州环渚城乡投资发展有限公司）、湖州八里店镇资产经营公司分别出资 550 万元、150 万元、150 万元和 150 万元共同投资组建，于 2003 年 5 月 8 日在湖州市工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司，成立时注册资本 1,000 万元。本次出资已经湖州正立会计师事务所审验并出具湖正会验（2003）027 号验资报告验证。

发行人设立时股权结构如下表所示：

发行人设立时股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区资产经营中心	550.00	55.00
湖州织里城市建设发展有限公司	150.00	15.00
湖州环渚工业园区投资发展有限公司	150.00	15.00
湖州八里店镇资产经营公司	150.00	15.00
合计	1,000.00	100.00

（二）发行人的主要历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2003-08	第一次增资	发行人注册资本由 1,000.00 万元增加至 10,000.00 万元。
2	2004-10	第一次股权转让	湖州织里城市建设发展有限公司、湖州市吴兴区资产经营中心分别将其所持有发行人 50.00%、0.50% 的股权转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。
3	2006-06	第二次股权转让	湖州市吴兴区资产经营中心将其持有发行人 5.00% 的股权转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。
4	2007-06	第三次股权转让	湖州织里城市建设发展有限公司、湖州市八里店镇资产经营公司、湖州环渚城乡投资发展有限公司分别将其持有发行人 1.50%、21.50%、21.50% 的股权，转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。
5	2007-07	第二次增资	发行人注册资本由 10,000.00 万元增加至 32,800.00 万元。
6	2012-09	第三次增资	发行人注册资本由 32,800.00 万元增加至 60,000.00 万元。
7	2015-12	第四次增资	发行人注册资本由 60,000.00 万元增加至 160,000.00 万元。
8	2017-12	第一次股东名称变更	发行人控股股东湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司变更名称为湖州吴兴城市投资发展有限公司。
9	2018-01	第二次股东名称变更	发行人控股股东湖州吴兴城市投资发展有限公司变更名称为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司。
10	2019-12	第五次增资	发行人注册资本由 160,000.00 万元增加至 400,000.00 万元。
11	2021-03	变更名称	发行人名称由“湖州吴兴南太湖建设投资有限公司”变更为“湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司”。

1、第一次增资

2003 年 8 月，湖州织里城市建设发展有限公司、湖州环渚工业园区投资发展有限公司、湖州八里店镇资产经营公司分别对发行人增资 5,000.00 万元、2,000.00 万元和 2,000.00 万元，共增资 9,000.00 万元，本次增资后发行人注册资

本为 10,000.00 万元。本次增资业经湖州正立会计师事务所审验并出具湖正会验(2003)046 号验资报告验证。本次增资后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区资产经营中心	550.00	5.50
湖州织里城市建设发展有限公司	5,150.00	51.50
湖州环渚工业园区投资发展有限公司	2,150.00	21.50
湖州八里店镇资产经营公司	2,150.00	21.50
合计	10,000.00	100.00

2、第一次股权转让

2004 年 10 月，经湖州市吴兴区财政局批准，湖州织里城市建设发展有限公司、湖州市吴兴区资产经营中心分别将其所持有发行人 50.00%、0.50% 的股权，以原始价格转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。本次股权转让后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区资产经营中心	500.00	5.00
湖州织里城市建设发展有限公司	150.00	1.50
湖州环渚工业园区投资发展有限公司	2,150.00	21.50
湖州八里店镇资产经营公司	2,150.00	21.50
湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司	5,050.00	50.50
合计	10,000.00	100.00

3、第二次股权转让

2006 年 6 月，经湖州市吴兴区财政局批准，湖州市吴兴区资产经营中心将其持有发行人 5.00% 的股权，以原始价格转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。本次股权转让后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州织里城市建设发展有限公司	150.00	1.50
湖州环渚工业园区投资发展有限公司	2,150.00	21.50
湖州八里店镇资产经营公司	2,150.00	21.50
湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司	5,550.00	55.50
合计	10,000.00	100.00

4、第三次股权转让

2007年6月，经湖州市吴兴区人民政府批准（吴政函[2007]9号），湖州织里城市建设发展有限公司、湖州市八里店镇资产经营公司、湖州环渚城乡投资发展有限公司分别将其持有发行人1.50%、21.50%、21.50%的股权，转让给湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司。本次股权转让后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

5、第二次增资

2007年7月，经湖州市吴兴区人民政府（吴政函[2007]12号）批准，发行人以资本公积转增注册资本22,800.00万元，并于2007年8月25日在湖州市工商行政管理局完成变更登记。本次转增后发行人注册资本为32,800.00万元。本次增资业经湖州冠民联合会计师事务所审验并出具湖冠验报字（2007）196号验资报告验证。本次增资后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司	32,800.00	100.00
合计	32,800.00	100.00

6、第三次增资

2012年9月，根据公司股东决定和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本27,200.00万元，全部由湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司以货币资金出资，本次增资后发行人注册资本为60,000.00万元。本次增资业经湖州江南华欣会计师事务所审验并出具江南华欣验报字（2012）6137号验资报告验证。本次增资后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司	60,000.00	100.00
合计	60,000.00	100.00

7、第四次增资

2015年12月，根据公司股东决定和修改后的公司章程规定，公司增加注册

资本 100,000.00 万元，全部由湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司以货币资金出资，本次增资后发行人注册资本为 160,000.00 万元。本次增资业经湖州江南华欣会计师事务所审验并出具江南华欣验报字（2015）6015 号验资报告验证。本次增资后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司	160,000.00	100.00
合计	160,000.00	100.00

8、第五次增资

2019 年 12 月，根据公司股东决定和修改后的公司章程规定，公司增加注册资本 240,000.00 万元，全部由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（原名“湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司”）以货币资金出资，本次增资后发行人注册资本为 400,000.00 万元。本次增资经湖州恒生会计师事务所有限公司审验并出具湖恒验报字（2020）第 005 号验资报告验证。本次增资后发行人股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	出资额	持股比例
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	400,000.00	100.00
合计	400,000.00	100.00

9、公司更名

2021年3月，公司名称由“湖州吴兴南太湖建设投资有限公司”变更为“湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司”。

（三）重大资产重组情况

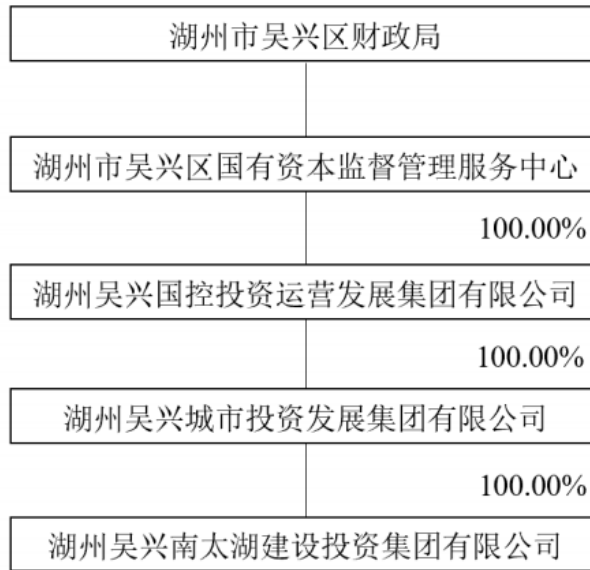
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下所示：

图：发行人股权结构



（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司，出资比例占公司注册资本的100%。报告期内，发行人控股股东未发生变更。

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司成立于2004年1月14日，注册资本600,000.00万元，经营范围：实业投资，城市基础设施建设，农业开发，矿山生态开发，土地整治和社会公益设施的建设、开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。根据鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的鹏盛A审字[2026]00306号保留意见的审计报告，截至2025年末，湖州吴兴城市投资发展集团有限公司总资产为11,644,271.67万元，净资产为3,522,844.39万元；2025年度营业总收入394,966.65万元，净利润10,654.42万元。

截至2025年末，公司控股股东所持有的发行人股权不存在被质押或存在争议的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为湖州市吴兴区财政局。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年末，发行人不存在总资产、净资产或者营业收入占发行人合并报表相应科目百分之三十以上的重要子公司。

截至 2025 年末，发行人存在持股比例超过 50%但未纳入合并报表的公司，主要情况如下：

序号	子公司名称	持股比例（%）		纳入或未纳入合并报表原因
		直接	间接	
1	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	51.00	-	根据发行人与湖州吴兴经开建设投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴经开”）签订的《表决权委托协议》，发行人将所持有的湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司 51% 股权对应的全部表决权委托给吴兴经开行使，并将相应股权的收益权让渡给吴兴经开，故未纳入合并报表范围。

截至 2025 年末，发行人不存在持股比例未超过 50%但纳入合并报表的公司。

（二）主要参股公司情况

截至 2025 年末，发行人参股公司、合营企业和联营企业规模较小，不属于发行人重要参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

最近两年末，发行人母公司总资产分别为 3,913,935.74 万元和 4,397,122.02 万元，占合并口径总资产比例分别为 76.42% 和 84.75%；净资产分别为 1,731,674.44 万元和 1,732,656.87 万元，占合并口径净资产的比例分别为 91.55% 和 97.20%。发行人主要资产集中在母公司层面。

最近两年，发行人母公司营业收入分别为 258,776.93 万元和 253,467.43 万元，占合并口径营业收入的比例分别为 83.49% 和 85.42%，发行人主要业务集中在母公司层面。

综上，发行人不属于投资控股型发行人。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人治理结构

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构，为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

1、股东

公司不设股东会，公司股东依法行使下列职权：

- （1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项；
- （2）审议批准董事会的报告；
- （3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （5）对发行公司债券作出决定；
- （6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （7）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；
- （8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决定；
- （9）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，其成员为3人，经股东委派产生。董事每届任期3年，董事任期届满，连选可以连任。董事会设董事长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。

公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员由董事会决定。

3、经理

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；

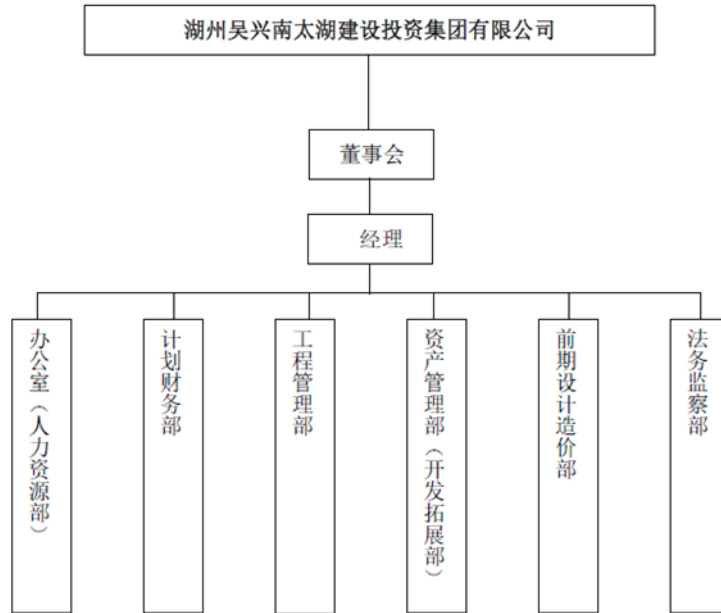
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人内部组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构图如下：

发行人组织结构图



发行人各职能部门主要职责如下：

1、办公室（人力资源部）

- （1）负责综合性工作的督办和各部门之间的综合协调；
- （2）负责做好年度总结及考核，制定、汇总年度工作计划，草拟有关文稿，组织行政管理制度的制定、修改、执行和监督；
- （3）负责文秘档案、文件（邮件）收发、印章管理、政务信息的收集和报送工作等日常事务；
- （4）负责公司人员聘任及解聘、工资福利、考勤、职称评聘、培训、人事档案等人事日常事务；
- （5）负责对外宣传工作；
- （6）负责召集公司办公例会等行政类会议，督促和反馈会议决定事项的贯彻执行情况；
- （7）负责办公物资、会务用品、福利品的采购、保管和发放工作；
- （8）负责报刊杂志的征订和各类单据、名片等印刷品的印制工作；

(9) 负责会务、接待、食堂管理、车辆、综合治理、办公用品采购等行政后勤管理工作；

(10) 负责值班安排和环境卫生管理与检查工作；

(11) 负责汽车驾驶调度、车辆维修、驾驶员管理等工作；

(12) 负责议事委员会会议等重大会议的组织、记录和决议事项的督办工作；

(13) 负责公司档案的收集、整理、鉴定、保管、利用、统计工作。

2、计划财务部

(1) 负责制定发行人的年度财务与发展计划；

(2) 根据公司资金需求计划，负责向金融机构筹融资，负责公司资金的合理、合规使用，保障资金收付安全；

(3) 对公司的财务状况定期进行分析，并提出建设性意见；

(4) 收集、整理、分析与公司业务和发展相关的政策、动态、趋势等，为公司的决策提供信息支持；

(5) 执行国家有关财经制度和税务政策，实施、反映、管理公司各项财务活动，正确反映公司的财务状况和经营成果。

3、工程管理部

(1) 参与项目前期工作（包括：立项、可研、环评、初设、施工图设计、规划许可证、施工许可证等）；

(2) 参与相关工程项目的各种招、投标工作；

(3) 负责工程项目建设管理、质量、安全及进度；

(4) 配合有关部门做好工程结算审计工作；

(5) 严格按照国家有关档案管理的规定，及时收集、整理建设项目各环节

的文件资料，上报建档；

(6) 配合有关部门做好工程项目移交手续。

4、资产管理部（开发拓展部）

(1) 负责公司固定资产的清查盘点，建立固定资产明细账目；

(2) 根据固定资产状况及使用要求，提出更新、改造、大修等建议，对需要维修的固定资产按规定程序及时安排维修、保养；

(3) 建立固定资产使用情况检查和考核制度，对长期闲置、利用率低下的固定资产及时进行合理调配、处理，以提高资产利用率。

5、前期设计造价部

(1) 负责公司项目的前期政策性处理审批工作（包括：立项、选址、可研、环评、节能、消防、水电申请、初设、施工图设计、土地证、规划许可证、施工许可证等），参与前期政策谈判协调，建立档案数据库；

(2) 负责公司工程推进的前期政策处理（包括土地征迁情况的掌握及跟踪，参与乡镇征迁部门征迁工作过程的协调把握）；

(3) 负责公司土地规划、利用的前期工作，参与土地出让的全过程跟踪服务；

(4) 做好前期工作台账的建立、完善；

(5) 负责管理工程招投标及零星应急工程定点单位委派等业务；

(6) 负责管理工程审计工作（包括过程审计、竣工结算审计等）；

(7) 负责工程材料询价、认购过程；

(8) 负责零星小额项目的内部经济审核工作；

(9) 审核工程性合同，并参与合同谈判过程；

(10) 负责工程变更经济审核等工作。

6、法务监察部

- (1) 负责公司对外文书等与法律有关事务处理；
- (2) 负责公司内部效能与廉政纪律督查有关事务处理。

(三) 发行人内控制度

为了规范公司的组织和行为，加强内部管理，发行人根据《公司法》等有关法律、法规的规定，结合公司治理结构体系，制定了内部控制管理规定，涵盖了财务管理、工程管理及公司内部管理等整个公司经营管理过程，为发行人内部控制体系建设工作提供指引，进一步完善和优化了内部控制制度，建立了统一、规范和有效运行的内部控制体系，提高了风险防范能力。

1、财务管理

为加强公司财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，公司根据《会计法》、《财政部关于印发〈内部会计控制规范—基本规范（试行）〉的通知》、《企业会计准则》等规定，结合公司实际情况，制定了《财务制度（试行）》，该制度对货币资金管理、集团总部财务审批、集团下属子公司财务审批、内部牵制、年度预算、月度资金计划等多个事项作出了具体规定，有效规范了财务管理方法，保证了各项资金的规范运作。

2、工程管理

为规范基本建设管理、明确工程项目操作程序、提高投资效益和安全性，公司制定了《工程技术管理办法（试行）》、《工程建设安全生产监督管理制度（试行）》和《项目建设突发事件应急管理制度（试行）》等制度。公司实行三级技术管理体系，即集团、子公司、工程管理部。根据项目管理的需要，按照管理性质、方式、深度的不同，分别履行决策、指导、直接管理、实务管理职责。

3、对外担保

为了规范公司担保行为，加强担保业务的内部控制，防范或有负债的风险，根据《公司法》、《民法典》等有关规定，结合公司具体情况，公司制定了

《对外担保管理制度》。公司对外担保行为必须按程序经公司出资人或董事会批准。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。公司计划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，并提出初步意见，以供决策参考。

4、信息披露

为规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规，制订了《公司债券信息披露事务管理制度》，该办法对信息披露的原则、内容、管理和实施等方面进行了规范，确保信息披露真实、准确、完整。

5、募集资金使用和管理

为规范公司债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规，制定了《公司债券募集资金使用管理办法》，该办法对公司通过发行公司债券筹集的募集资金的存储、使用、投向变更及管理监督等方面作了详尽规定，确保募集资金按照募集说明书的约定合规管理与使用。

6、关联交易

为规范关联交易业务，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，公司制定了《关联交易管理制度》。该制度对关联方及关联交易做了定义，明确关联交易决策权限、决策程序。

（四）发行人与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、资产方面

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

2、人员方面

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

3、机构方面

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

4、财务方面

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

5、业务经营方面

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

（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、发行人董事、高级管理人员情况

（一）董事及高级管理人员的基本情况

公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会的职权。截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、高级管理人员情况如下：

发行人现任董事、高级管理人员情况

姓名	任职	任职期限	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
于诚	董事长、经理	2023年11月至今 董事长； 2023年8月至今 (总)经理	是	否
谢昆仑	董事、审计委员	2024年6月至今 董事； 2025年11月至今 审计委员	是	否
严晟瑜	董事	2024年7月至今	是	否
陈瑜	财务负责人	2025年11月至今	是	否

（二）董事及高级管理人员简历

1、董事

于诚，男，1981年11月出生，大学学历。曾任义乌市森太园林绿化有限公司职员，湖州中维园林工程有限公司工程部副经理。现任发行人董事长兼经理。

谢昆仑，男，1981年10月出生，本科学历。曾任吉林省合源清洁能源有限公司行政人事经理、吉林省汇通建设工程有限公司总经理助理、湖州中奥置业有限公司董事局秘书、浙江丝绸小镇建设开发有限公司办公室主任，本公司办公室（人力资源部）副主任。现任发行人董事、审计委员。

严晟瑜，男，1992年11月出生，大学学历。曾任湖州胜隆物资石油有限公司员工，湖州市消防支队接警员，湖州市吴兴区发展改革和经济信息化局科

员，湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司员工、前期设计造价部副经理、经理。现任发行人董事。

2、高级管理人员

于诚，经理（具体介绍见其董事任职内容）。

陈瑜，财务负责人，女，1988年10月出生，大学学历，曾任丝绸之路控股集团有限公司财务负责人。现任发行人财务负责人。

报告期内，本公司董事及高级管理人员不存在重大违法违规的情况；董事及高级管理人员设置符合《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规的规定，不存在公务员兼职的情形。

（三）董事及高级管理人员持有证券的情况

截至2025年末，公司董事及高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

（四）董事、监事及高级管理人员变动情况

报告期内及截至募集说明书签署日，发行人董监高主要变动情况如下：

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间 (新任职生效时间)	工商登记完成 时间
董事、高级管理人员	褚屹东	董事长、经理	离任	2023-02	2023-02
董事、高级管理人员	陶峰	董事长、经理	新任	2023-02	2023-02
高级管理人员	陶峰	经理	离任	2023-08	2023-08
高级管理人员	于诚	经理	新任	2023-08	2023-08
董事	陶峰	董事长	离任	2023-11	2023-11
董事	于诚	董事长	新任	2023-11	2023-11
董事	刘炜立	董事	新任	2023-11	2023-11
监事	王艳萍	监事	离任	2023-11	2023-11
监事	郑佐君	监事	新任	2023-11	2023-11

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间 (新任职生效时间)	工商登记完成 时间
高级管理人员	费建芬	财务负责人	离任	2024-03	2024-03
高级管理人员	吴青清	财务负责人	新任	2024-03	2024-03
董事	曹建强	董事	离任	2024-06	2024-06
董事	谢昆仑	董事	新任	2024-06	2024-06
董事	刘炜立	董事	离任	2024-07	2024-07
董事	严晟瑜	董事	新任	2024-07	2024-07
监事	郑佐君	监事	离任	2025-03	2025-03
监事	陆元元	监事	新任	2025-03	2025-03
监事	陆元元	监事	离任	2025-11	2025-11
高级管理人员	吴青清	财务负责人	离任	2025-11	2025-11
高级管理人员	陈瑜	财务负责人	新任	2025-11	2025-11

发行人董监高变动系公司正常经营需要，未对企业日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人是吴兴区重要的基础设施建设和土地开发整理主体，主要负责吴兴区东部新城的基础设施建设和土地开发整理，在吴兴区经济发展中发挥重要作用。最近两年，发行人分别实现营业收入 309,964.47 万元和 296,742.92 万元，实现毛利润 91,960.21 万元和 84,354.08 万元，毛利率分别为 29.67% 和 28.43%。

（二）发行人最近两年营业收入、毛利润及毛利率情况

最近两年，发行人营业收入情况如下：

发行人营业收入构成表

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比
土地开发	95,748.00	32.27	105,708.00	34.10
项目开发	192,229.80	64.78	198,526.84	64.05
其他业务	8,765.12	2.95	5,729.63	1.85

业务板块名称	2025年		2024年	
	金额	占比	金额	占比
合计	296,742.92	100.00	309,964.47	100.00

最近两年，发行人营业毛利润情况如下：

发行人毛利润构成表

单位：万元、%

业务板块名称	2025年		2024年	
	金额	占比	金额	占比
土地开发	51,111.11	60.59	60,185.83	65.45
项目开发	30,356.23	35.99	31,116.70	33.84
其他业务	2,886.74	3.42	657.67	0.72
合计	84,354.08	100.00	91,960.21	100.00

最近两年，发行人营业毛利率情况如下：

发行人毛利率构成表

单位：%

业务板块名称	2025年	2024年度
土地开发	53.38	56.94
项目开发	15.79	15.67
其他业务	32.93	11.48
合计	28.43	29.67

发行人营业收入、营业毛利润及营业毛利率波动分析详见本节“（三）发行人主要业务板块”之相关内容。

（三）发行人主要业务板块

1、土地开发板块

发行人土地开发整理业务主要由本部运营，主要负责吴兴区东部新城的土地开发整理，最近两年，分别实现土地开发整理收入 105,708.00 万元和 95,748.00 万元，占营业收入的比例分别为 34.10% 和 32.27%。

发行人土地开发整理业务模式为：发行人接受吴兴区八里店镇人民政府的委托，根据当地政府整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达情况等，自筹资金对区域内国有土地进行征地补偿、拆迁安置、场地平整、道路

铺设、供水、供电、供气等配套基础设施的建设工作，使得相关土地达到出让条件，而后交由具备国有土地使用权出让审批资格的地方土地主管部门按照土地供应计划组织相关地块的出让工作。土地出让完成后，吴兴区八里店镇人民政府下属财政局或其他单位将扣除相关税费和规费后的土地出让金按一定比例返还给发行人，确认为土地整理业务收入。

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

（1）收入确认情况

近两年，发行人土地开发业务收入确认情况如下：

发行人土地开发业务收入确认情况

单位：亩、万元

序号	地块名称	委托方	总投资额	面积	收入确认金额	截至 2025 年末回款情况	收入确认时间
1	吴兴区乌山单元 01-03D 号地块	八里店镇人民政府	6,274.95	45.22	16,800.00	-	2025 年度
2	吴兴区乌山单元 02-05E 号地块	八里店镇人民政府	10,937.95	95.85	33,390.00	-	
3	吴兴区乌山单元 02-06D-2 号地块	八里店镇人民政府	8,686.25	61.09	21,300.00	-	
4	吴兴区诸墓单元 02-07-2 号地块	八里店镇人民政府	10,562.15	110.76	15,060.00	-	
5	吴兴区诸墓单元 02-07-1 号地块	八里店镇人民政府	8,175.58	55.11	9,198.00	-	
小计			44,636.89	368.03	95,748.00	-	-
1	吴兴区乌山单元 01-05A 地块	八里店镇人民政府	29,009.75	159.00	66,648.00	-	2024 年度
2	吴兴区乌山单元 02-05B+C 号地块	八里店镇人民政府	16,512.42	54.77	39,060.00	-	
小计			45,522.17	213.77	105,708.00	-	-
合计			90,159.06	581.80	201,456.00	-	-

（2）在建项目情况

截至 2025 年末，发行人土地开发业务主要在建项目情况如下：

截至 2025 年末发行人主要在建土地开发项目情况

单位：亩、万元

序号	地块单元	地块名称	预计总投资额	截至 2025 年末已投资金额	面积	整理期间
1	计家湾单元	02-02B 号地块	57,000.00	39,562.99	381	2020-2026
2		02-02D 号地块	15,825.40	12,764.15	105	2021-2026
3		02-02E 号地块	55,500.00	38,369.67	370	2020-2026
4		02-02F 号地块	34,200.22	19,706.13	228	2019-2026
5	诸墓单元	02-08A 号地块	31,973.78	22,104.68	213	2019-2026
6	乌山单元	01-06B 号地块	45,645.00	26,296.85	304	2020-2026
合计			240,144.40	158,804.47	1,601.00	-

(3) 土地开发业务拟建项目情况

截至 2025 年末，公司暂无拟建土地开发项目。

2、项目开发板块

发行人项目开发业务主要由本部运营，主要负责吴兴区东部新城的市政道路完善、环境综合治理、学校、景区开发等基础设施项目的建设，业务具有较强的区域专营性。最近两年，发行人项目开发板块的营业收入分别为 198,526.84 万元和 192,229.80 万元，占营业收入的比例分别为 64.05% 和 64.78%。

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

会计处理方面，公司工程项目在建设过程中发生的支出计入存货科目，并在每期末分摊资本化利息。项目竣工验收后公司根据具体结算协议确认收入，同时结转成本，并将应收结算款计入应收账款，待委托方回款后冲减应收账款。

(1) 收入确认情况

近两年，发行人项目开发业务收入确认情况如下：

发行人项目开发业务收入确认情况

单位：万元

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2025 年 末回款情况	项目委托方	收入确认时间
1	纬五路(中兴路)(L)	40,250.57		湖州吴兴湖 晟建设开发 集团有限公 司	2025 年度
2	其他配套工程	30,637.32			
3	吴兴实验幼儿园	15,853.66			
4	蜀山路（经一路）	13,753.61			
5	前村社区房产	13,082.04			
6	诸墓圩区整治工程(L)	11,545.05			
7	西山圩区整治工程(L)	7,864.91			
8	丝绸小镇创意产业园	5,960.79			
9	年度绿化零星应急工程定点预发包项目	1,497.88			
10	南太湖建设土建零星应急工程定点预发包项目	1,315.64			
11	东部新区水系综合整治	1,131.05			
12	东部新城公交站台提升改造	1,065.97			
13	S306 省道（妙西段绿化养护）（L）	945.31			
14	三合家园幼儿园装修工程	919.39			
15	利济路(西环三路-已建桥梁)段道路建设工程	903.00			
16	湖州长荡漾公园	886.37			
17	区府路	783.01			
18	2019 年土建零星应急工程定点预发包项目	725.51			
19	东部新城交通安全设施零星应急工程定点采购项目	671.82			
20	南太湖建设市政零星应急工程定点预发包项目	592.21			
21	汲道农贸市场装修款	548.10			
22	八里店成人学校装修(L)	403.52			
23	八里店街道三合家园消防中心改造工程	285.06			
24	八里店街道社区百合苑公园改造及配套设施工程	241.29			
25	八里店镇体育公园体育场改造	231.12			
26	南太湖绿化零星应急工程定点预发包项目	221.21			
27	110KV 升前升村线 12#-20#段拆迁工程	211.96			
28	升山路、姚山路	198.11			

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2025 年 末回款情况	项目委托方	收入确认时间			
29	2019 年市政零星应急工程定点预发包项目	195.80						
30	区府路大桥	181.51						
31	湖州东部新城（养护、宣传、规划）	145.32						
32	吴兴区八里店经七路	117.25						
33	南塘漾路	113.60						
34	未正式立项项目	100.84						
35	水闸表后线施工工程	92.80						
36	谈家港路给水管道工程	83.13						
37	东部新城道路修补工程	80.94						
38	剑桥明门司法局社区矫正中心装修工程	80.28						
39	西汲 002、西德 006 线搬迁	77.18						
40	经四路-纬四路（法检门口人行道铺装及绿化工程）(J)	74.86						
41	环太湖沿线南侧水闸零星改造维修工程	60.59						
42	戴山路、草荡漾路标线工程	59.74						
43	八里店永福社区及紫金桥警务室装修	56.17						
44	八里店街道紫荆苑消防中心改造	55.64						
45	吴兴区道场地块场地围网（L）	47.48						
46	计家湾单元控制性详细规划项目	46.17						
47	吉山社区（电子显示屏安装）（L）	41.79						
48	八里店基督教堂（装修）	35.01						
49	长湖申线（区府路、义山路）北侧绿化景观	32.28						
50	乌山单元 02-03D 号地块	15.08						
51	八里店新老 318 国道连接线跨长湖申大桥(L)	11.46						
52	紫金桥办公楼改造工程	5.05						
53	汲道社区三期(L)	0.45						
54	华祥高纤征收地块	37,693.90				-	湖州市吴兴区八里店镇人民政府	
小计		192,229.80				-	-	-
1	吴兴区重点交通建设项目	50,464.59				74,679.81	湖州吴兴湖晟建设开发有限公司	2024 年度
2	东部新城四边三化	21,798.06						
3	其他配套工程	16,068.85						
4	经三路（八里店大桥互通改建）(J)	10,660.66						
5	西山社区农贸市场	8,120.97						
6	南太湖大道	5,799.22						
7	经二路（吴兴大道-318 国道）	4,761.59						
8	申苏浙皖高速公路湖州吴兴段道路	4,618.54						

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2025 年 末回款情况	项目委托方	收入确认时间
9	吴兴区人民法院(配套)	2,427.46			
10	纬一路	2,395.04			
11	318 国道（高速连接线-西环三路段）南侧 绿化景观提升工程	2,221.52			
12	吴兴区区政府及周边	1,881.65			
13	经二路	1,630.55			
14	吴兴区检察院（配套）	1,525.56			
15	政协书画室	1,512.19			
16	汲道社区(L)	1,433.85			
17	纬二路	1,297.81			
18	升山路公交换乘站	1,139.87			
19	西山景区	1,051.70			
20	诸墓地块清淤工程	917.24			
21	吴兴大道整治	819.68			
22	西山路	766.29			
23	吴兴区消防站	715.38			
24	陆家旺路	709.14			
25	吴兴区行政中心（停车棚及维护费）	705.33			
26	东柿路改造工程	703.70			
27	经二路（吴兴大道-318 国道）	669.29			
28	三合家园（汲道二期）	531.96			
29	吴兴区青少年活动中心（青少年宫装修）	480.17			
30	通湖路（经五路-经六路）	437.17			
31	乌山单元地块金洲 D51、升镇 D53 线路搬 迁工程	384.04			
32	吴兴大道亮化工程	337.78			
33	小城镇环境综合整治工程	233.53			
34	纬四路（经四路-经五路）(J)	218.14			
35	湖东西区街道改造工程	170.13			
36	南荡漾闸站及薛家港闸站(L)	160.05			
37	西湖漾社区	153.43			
38	湖盐公路（湖浔公路-申嘉湖高速连接口） 绿化提升改造工程	134.50			
39	东部新城路面整治工程升山路（纬三路-纬 四路）（南塘漾路-318 国道）	87.10			
40	滨湖大道	65.85			
41	纬一路	56.33			
42	东部新城道路路面整治工程-草荡漾	44.32			
43	三合家园农贸市场改造工程	24.57			

序号	项目名称	收入确认金额	截至 2025 年 末回款情况	项目委托方	收入确认时间
44	吴兴区 BLD-05-01-03F 地块项目	14.93			
45	吴兴区社会治理综合服务中心	9.26			
46	八里店叶堤漾路	6.89			
47	西山社区二期	4.98			
48	经六路(L)	4.85			
49	东柿路改造工程	1.61			
50	叶堤漾路公交首末站(L)	0.56			
51	华祥（中国）高纤有限公司资产征收项目	36,319.32	-	湖州市吴兴区八里店镇人民政府	
52	道场乡项家圩、港南圩等地块居民安置点项目	11,568.67	-	湖州市吴兴区道场乡人民政府	
53	其他零星工程	260.97	-	-	
	小计	198,526.84	74,679.81	-	
	合计	390,756.64	74,679.81	-	-

(2) 在建项目情况

截至 2025 年末，发行人项目开发业务主要在建项目情况如下：

截至 2025 年末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
1	吴兴区 2103 工程	2025-2026	11,320.00	1,323.76	-	-
2	南太湖大道涉及如通苏湖城际铁路节点改造工程	2025-2027	4,600.00	125.50	-	-
3	东部新城雨污水管网提升工程	2025-2027	12,800.00	326.13	-	-
	合计		28,720.00	1,775.39	-	-

(3) 项目开发业务拟建项目情况

截至 2025 年末，公司主要拟建基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	预计总投资额	预计开工时间	未来投资计划
1	东部新城道路沥青罩面完善工程	3,000.00	2026	根据项目施工进度逐步安排资金
2	佳源南侧道路（经二路-经三路）工程	1,800.00	2026	
3	和悦路（漾影路-草荡漾路）工程	1,400.00	2026	

序号	项目	预计总投资额	预计开工时间	未来投资计划
4	南塘漾路东延（南太湖大道-义山路）道路工程	2,000.00	2026	
5	升山临港工业园道路工程	2,000.00	2026	
6	升山大桥东半幅建设项目	15,000.00	2026	
7	南太湖大道污水管网工程	8,900.00	2026	
合计		34,100.00	-	-

发行人开展的土地开发及项目开发业务符合《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，具体如下：

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	文件中关于为政府垫资的有关规定	核查结论
《预算法》	经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。	-	经核查，发行人开展的土地开发及项目开发业务不存在地方政府为筹集项目建设资金通过发行人举借债务的情况。
《政府投资条例》	<p>政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。</p> <p>国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。</p> <p>有下列情形之一的，依照有关法律、行政法规和国家有关规定追究法律责任：</p> <p>（一）政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金。</p>	<p>政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位。</p> <p>政府投资项目不得由施工单位垫资建设。</p> <p>项目单位有下列情形之一的，责令改正，根据具体情况，暂停、停止拨付资金或者收回已拨付的资金，暂停或者停止建设活动，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处</p>	<p>经核查，发行人开展的土地开发及项目开发业务不存在政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金的情况。</p> <p>经核查，发行人开展的土地开发及项目开发业务不存在政府投资项目由发行人垫资建设的情况。</p>

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	文件中关于为政府垫资的有关规定	核查结论
		分：要求施工单位对政府投资项目垫资建设。	
《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）	经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。	-	经核查，发行人不属于地方融资平台公司，不承担政府融资职能，发行人开展的土地开发及项目开发业务不涉及政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况，不存在新增地方政府债务的情况。
	剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。		
《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）	进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自2015年1月1日起其新增债务依法不属于地方政府债务。	-	经核查，发行人不属于地方政府融资平台。发行人已在募集说明书中承诺“本期债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。”因此不存在违反上述规定的情况。
《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）	防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。	-	经核查，发行人不属于地方政府融资平台。国发[2021]5号出具后，发行人土地开发及项目开发业务不涉及新增地方政府隐性债务的情况。 经核查，本期债券发行不涉及增加地方政府隐性债务。

综上，发行人开展的土地开发及项目开发业务符合《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：不存在地方政府为筹集项目建设资金通过发行人举借债务；不存在政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金；不存在政府投资项目由发行人垫资建设；发行人不属于地方政府融资平台，发行人

土地开发及基础设施业务的开展不涉及新增地方政府隐性债务。

（四）发行人行业状况及经营方针

1、发行人所在行业状况

（1）城市基础设施建设行业

我国城镇化进程处于快速推进的过程中，城市基础设施行业仍存在较大的发展空间；近年来的政府债务清理等政策措施使城投企业面临业务转型压力，但也有利于行业整体的规范化和长期稳定发展。

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，城市基础设施建设是城市发展的关键环节，对于推进城镇化、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、改善人居环境、促进消费结构升级等起到不可替代的重要作用。

随着近年来国民经济实力的增强、全社会固定资产投资总额的增加，中国国内基础设施建设相关领域固定资产投资额也维持较高水平。同时伴随中国推动城乡发展一体化，加大统筹城乡发展力度，城镇化建设和发展已成为经济方面的施政重点及中国经济增长的重要动力。而基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

城投企业是地方政府进行基础设施建设的重要主体，近年来的大规模建设投资在促进地方经济社会发展的同时，也使债务出现较快增长。为防范地方政府债务风险，从国发[2014]43号文、新《预算法》、财预[2017]50号，到发改办财金[2018]194号文，中央各部委出台了一系列政策措施清理地方政府债务、规范地方政府举债，明确要求剥离平台公司的政府融资职能。这些政策措施有利于行业的长期稳定发展，但城投企业近期也普遍面临业务转型压力。未来城投企业除了公益性的基础设施建设业务，还将结合地方经济社会发展所需拓展各类经营性业务。

总体来看，随着我国新型城镇化进程的持续推进，未来城市基础设施行业仍存在较大的发展空间。近年来出台的政策措施使城投企业面临业务转型压力，

但也有利于行业整体的规范化和长期稳定发展。

（2）土地开发行业

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发整理企业接受土地开发储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。

土地开发整理行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自 1998 年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地开发市场也随之快速增长。金融危机后，经济增速大幅下滑，我国出台了一系列经济刺激计划。与经济及房地产市场的发展相一致，自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。

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

根据国家统计局发布的《2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年度城乡融合和区域协调发展扎实推进。2024 年末全国常住人口城镇化率为 67.00%，比上年末提高 0.84 个百分点。城乡区域协调发展继续稳步推进，我国城市化进程继续快速发展，城市用地规模保持增加态势。虽然近几年国家持续对房地产市场进行调控，但土地整治市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速推进的生产力发

展要求，可以预见未来几年土地整治将处于合理的、适度高位的发展阶段。

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

2、发行人的行业地位和主要竞争情况

自成立以来，发行人主要负责吴兴区东部新城区域内的土地开发整理和基础设施工程建设，在东部新城区域内处于主导地位。

吴兴区东部新城作为湖州中心城市的副中心，是湖州中心城市发展的核心区块，区域总面积183平方公里，近期建设范围为98平方公里，其中中心区46平方公里，东至织里西环三路，西至318外环线，南至长湖申线，北至申苏浙皖高速，是湖州市“一带两组团四轴线”总体布局中的一个组团片区，承载着政治、经济、文化、教育、旅游等功能，位于湖州两条南北向生态绿廊交织处。南太湖新区于2019年6月2日正式挂牌成立，总面积225平方公里，空间范围包括原湖州南太湖产业集聚区核心区，湖州经济技术开发区、湖州太湖旅游度假区全部区域，吴兴区环渚街道部分区域，以及长兴县境内的部分弁山山体。吴兴区东部新城位于南太湖新区的东部。吴兴区东部新城设定了“一心、二轴、三平台”的空间布局，“一心”即以吴兴区行政中心为核心的中央商务区，集商贸、金融、行政办公为一体的区级政治、文化、商贸中心；“二轴”即以吴兴大道、南太湖大道为轴线展开的城市路网框架，形成完善的城市服务功能体系；“三平台”即着力打造工业平台、商住平台、景区休闲度假平台。

3、发行人的经营优势

发行人作为湖州市吴兴区内重要的国有资产运营管理主体，担负着国有资产保值增值的重要任务，在国有资产经营领域具备如下的优势：

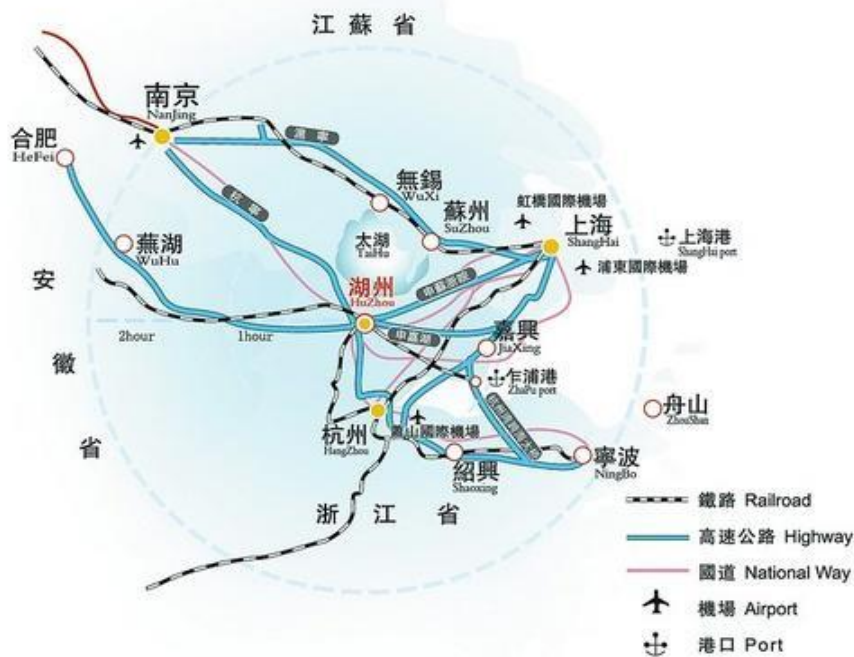
（1）湖州市经济呈现快速发展的态势

近年来，湖州市发展势态良好，2024-2025年分别实现地区生产总值4,213.4亿元和4,452.80亿元，按可比价计算，比上年增长5.8%和5.9%。2025年，第一产业增加值189.20亿元，增长6.83%；第二产业增加值2,046.90亿元，增长3.48%；第三产业增加值2,216.70亿元，增长7.66%。三次产业增加值结构调整调整为4.3:46.9:48.9。按常住人口计算的人均GDP为130,000元，增长6.5%。

（2）良好的区位优势

湖州市地处长三角15个城市的中心位置，东距上海150公里，南接杭州86公里，西连南京230公里，北隔太湖与苏州、无锡相望，是江、浙、皖、沪三省一市毗邻地区重要的商品集散地和水陆运输要塞，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市。104、318国道，宣湖铁路，即将通车的湖湖宁城际铁路，以及被誉为“东方小莱茵河”的长湖申航道穿境而过，高速公路已形成“三纵”（湖长扬、湖宁、湖沪苏）“两横”（申苏浙皖、申嘉湖）的网络，湖州市拥有全国一流的铁路、公路、内河水运网络。

湖州市区位图



(3) 突出的垄断地位

发行人作为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司下属最重要的运营主体之一，在相关区域内城市建设领域居于主导地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着湖州市吴兴区经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益将持续增加。

(4) 坚实的银企合作基础

发行人拥有良好的信用，与金融机构一直保持着密切的合作关系。作为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司下属最重要的运营主体之一，公司积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集资金，较好地保障了各项业务开展的资金需求。

4、发行人的发展战略与规划

公司将根据湖州市吴兴区城市发展规划，切实履行公司基础设施建设和土地开发主体职能，支持地方经济快速发展，持续推进吴兴区东部新城土地开发整理和基础设施功能建设。同时，公司将发挥东部新城溢出效应，联动辐射周边区域发展，谋划八里店南片区整体开发建设，道场乡、埭溪镇、东林镇等拓

展区的封闭运作。目前公司已经建立起了以基础设施开发、土地开发整理业务为主的经营模式，未来随着在开发建设项目的不断开发及建设，公司将寻求新的延展业务板块，推动多元化的业务经营模式。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人及其控股股东不存在媒体质疑的重大事项，不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 发行人主要财务情况

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人近两年的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司 2024 年度和 2025 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，2024 年度、2025 年度财务报告经鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了鹏盛 A 审字[2026]00005 号、鹏盛 A 审字[2026]00305 号标准无保留意见的审计报告。

鉴于原 2024 年审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会出具的《行政处罚事先告知书》，可能会被采取暂停从事证券服务业务等监管措施，发行人聘请鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年财务报告进行了重新审计，变更前后发行人会计政策和会计估计未发生重大变化，财务数据不存在重大变化。

本募集说明书中引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自近两年审计报告财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。本节仅就发行人重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅发行人 2024 年度、2025 年度经审计的财务报告，以了解公司财务的详细情况。

一、报告期内重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况

（一）重要会计政策变更

1、2024 年重要会计政策变更

财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金

额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。执行该规定对公司财务报表无影响。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

2、2025 年重要会计政策变更

2025 年，无重要会计政策变更。

（二）重要会计估计变更

报告期内，发行人无会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

1、2024 年会计差错更正

2024 年，发行人无会计差错更正。

2、2025 年会计差错更正

2025 年，发行人无会计差错更正。

二、合并报表范围及变化情况

（一）2024 年度合并报表范围变化情况

本期新增子公司：

子公司全称	本期纳入合并范围原因
湖州吴城智慧康养有限公司	收购
湖州吴兴慧诚智能科技有限公司	新设
湖州吴兴云巢建设开发有限公司	新设

本期减少子公司：

子公司全称	本期不再纳入合并范围原因
湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	无偿划转
湖州吴兴升途资产运营有限公司	无偿划转
湖州吴兴智酿建设发展有限公司	无偿划转

（二）2025 年合并报表范围变化情况

本期无新增子公司。

本期减少子公司：

子公司全称	本期不再纳入合并范围原因
湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	丧失控制权
湖州盛杰置业有限公司	丧失控制权
湖州吴兴运港建设发展有限公司	丧失控制权
湖州吴兴慧诚智能科技有限公司	丧失控制权

三、近两年财务报表

（一）近两年合并财务报表

1、合并资产负债表

近两年末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
流动资产：		
货币资金	172,231.07	139,016.52
应收票据	-	-
应收账款	1,061,527.51	915,336.06
预付款项	297.03	18,690.81
其他应收款	2,009,529.31	1,974,014.84
存货	1,327,982.94	1,568,905.07
其他流动资产	10,849.23	2,139.68
流动资产合计	4,582,417.08	4,618,102.98
非流动资产：		
长期股权投资	17,372.45	17,352.83
其他权益工具投资	20,088.68	20,388.68
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	221,496.99	227,236.49
固定资产	11,102.29	19,627.37
无形资产	192,428.28	192,481.79
商誉	1,299.13	1,299.13
长期待摊费用	3,349.99	2,569.70
递延所得税资产	1,518.87	1,427.57
其他非流动资产	137,522.31	21,309.84
非流动资产合计	606,178.99	503,693.39

项目	2025 年末	2024 年末
资产总计	5,188,596.07	5,121,796.37
流动负债：		
短期借款	122,934.88	62,850.95
应付票据	163,000.00	87,000.00
应付账款	66,637.93	36,434.02
预收款项	319.06	306.42
合同负债	211,043.15	156,782.64
应付职工薪酬	12.46	198.33
应交税费	33,946.65	39,327.99
其他应付款	1,306,134.34	1,259,426.49
一年内到期的非流动负债	514,738.65	155,724.83
其他流动负债	40,158.69	13,986.25
流动负债合计	2,458,925.81	1,812,037.92
非流动负债：		
长期借款	611,688.10	746,136.70
应付债券	74,863.97	399,500.64
长期应付款	258,284.90	243,640.10
递延收益	44.87	26,546.50
递延所得税负债	2,228.57	2,475.09
非流动负债合计	947,110.42	1,418,299.03
负债合计	3,406,036.22	3,230,336.95
所有者权益：		
实收资本	400,000.00	400,000.00
资本公积	937,013.80	1,000,865.09
其他综合收益	192.67	461.91
盈余公积	42,284.04	42,284.04
未分配利润	304,785.38	298,427.38
归属于母公司所有者权益合计	1,684,275.90	1,742,038.43
少数股东权益	98,283.95	149,420.99
所有者权益合计	1,782,559.84	1,891,459.41
负债及所有者权益合计	5,188,596.07	5,121,796.37

2、合并利润表

近两年发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	296,742.92	309,964.47

项目	2025 年度	2024 年度
减：营业成本	212,388.84	218,004.27
税金及附加	1,513.82	2,360.94
管理费用	3,435.08	4,081.25
财务费用	69,785.22	78,271.21
加：其他收益	15.56	215.91
投资收益（损失以“-”号填列）	665.12	649.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	101.66	2,382.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,205.99	-2,510.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润	9,196.30	7,984.53
加：营业外收入	51.73	9.82
减：营业外支出	31.00	0.03
三、利润总额（亏损总额“-”号填列）	9,217.04	7,994.32
减：所得税费用	2,877.81	442.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,339.23	7,551.44
归属于母公司股东的净利润	6,358.00	7,448.95
少数股东损益	-18.77	102.49
五、其他综合收益的税后净额	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	6,339.23	7,551.44
归属于母公司股东的综合收益总额	6,358.00	7,448.95
归属于少数股东的综合收益总额	-18.77	102.49

3、合并现金流量表

近两年发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 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	113,276.38	166,418.36
收到的其他与经营活动有关的现金	3,284.53	40,931.65
经营活动现金流入小计	116,560.92	207,350.01
购买商品、接受劳务支付的现金	158,768.19	175,224.63
支付给职工以及为职工支付的现金	643.28	1,107.15
支付的各项税费	1,146.82	3,511.98
支付的其他与经营活动有关的现金	5,428.94	2,857.59
经营活动现金流出小计	165,987.23	182,701.35

项目	2025 年度	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	-49,426.31	24,648.66
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	0.00	540.44
取得投资收益所收到的现金	623.20	499.80
收到的其他与投资活动有关的现金	363,229.60	385,295.34
投资活动现金流入小计	363,852.80	386,335.58
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	112,739.43	1,827.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		349.89
支付的其他与投资活动有关的现金	691,197.42	764,497.74
投资活动现金流出小计	803,936.85	766,675.20
投资活动产生的现金流量净额	-440,084.05	-380,339.62
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	0.00	7,409.60
取得借款所收到的现金	383,856.63	680,675.95
收到的其他与筹资活动有关的现金	715,931.74	389,014.13
筹资活动现金流入小计	1,099,788.37	1,077,099.68
偿还债务所支付的现金	421,846.53	473,027.63
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	77,855.51	95,014.67
支付的其他与筹资活动有关的现金	138,026.85	141,938.55
筹资活动现金流出小计	637,728.89	709,980.85
筹资活动产生的现金流量净额	462,059.48	367,118.83
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	-27,450.88	11,427.88
加：期初现金及现金等价物余额	46,407.81	34,979.94
六、期末现金及现金等价物余额	18,956.94	46,407.81

（二）近两年母公司财务报表

1、母公司资产负债表

近两年末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
流动资产：		
货币资金	11,727.45	13,869.70
应收账款	951,452.06	705,906.30
预付款项	157.78	89.09
其他应收款	1,709,701.64	1,450,525.32

存货	1,155,519.27	1,150,739.35
流动资产合计	3,828,558.20	3,321,129.76
非流动资产：		
长期股权投资	269,743.19	298,287.76
投资性房地产	45,899.40	46,432.11
固定资产	11,077.48	11,903.78
其他权益工具投资	19,938.68	19,938.68
其他非流动金融资产	0.00	-
无形资产	192,401.72	192,448.95
长期待摊费用	1,299.93	1,057.28
递延所得税资产	1,518.87	1,427.57
其他非流动资产	26,684.54	21,309.84
非流动资产合计	568,563.82	592,805.98
资产总计	4,397,122.02	3,913,935.74
流动负债：		-
短期借款	4,792.40	-
合同负债	211,043.15	153,736.18
应付账款	65,403.12	66,148.50
预收款项	218.79	212.40
应付职工薪酬	12.46	146.07
应交税费	31,971.87	29,702.13
其他应付款	1,639,157.79	1,183,002.08
一年内到期的非流动负债	118,527.73	105,835.13
其他流动负债	18,103.69	13,836.26
流动负债合计	2,089,231.00	1,552,618.76
非流动负债		
长期借款	81,992.25	97,777.25
应付债券	399,500.64	399,500.64
长期应付款	92,934.99	131,425.20
递延收益	44.87	44.87
递延所得税负债	761.40	894.58
非流动负债合计	575,234.16	629,642.54
负债合计	2,664,465.15	2,182,261.30
所有者权益		
实收资本	400,000.00	400,000.00
资本公积	948,950.80	955,958.02
其他综合收益	192.67	192.67
盈余公积	42,284.04	42,284.04
未分配利润	341,229.36	333,239.71

所有者权益合计	1,732,656.87	1,731,674.44
负债和所有者权益总计	4,397,122.02	3,913,935.74

2、母公司利润表

近两年发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	253,467.43	258,776.93
减：营业成本	175,639.49	173,185.00
税金及附加	369.50	947.06
管理费用	1,477.45	1,979.38
财务费用	65,166.86	82,700.88
加：其他收益	0.11	0.25
投资收益（损失以“-”号填列）	581.51	537.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	581.51	-174.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-532.71	1,466.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-365.22	-1,608.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,497.82	360.43
加：营业外收入	2.54	6.98
减：营业外支出	31.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,469.37	367.41
减：所得税费用	2,479.71	91.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,989.65	275.56
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,989.65	275.56
2、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	-	-
六、综合收益总额	7,989.65	275.56

3、母公司现金流量表

近两年末发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 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	66,468.19	154,377.85
收到其他与经营活动有关的现金	4,377.47	7,635.55
经营活动现金流入小计	70,845.66	162,013.40
购买商品、接收劳务支付的现金	104,188.18	45,100.47

支付给职工及为职工支付的现金	458.90	766.76
支付的各项税费	804.11	1,066.52
支付其他与经营活动有关的现金	562.17	464.95
经营活动现金流出小计	106,013.35	47,398.69
经营活动产生的现金流量净额	-35,167.69	114,614.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		540.44
取得投资收益收到的现金	623.20	499.80
收到其他与投资活动有关的现金	62,147.55	342,297.77
投资活动现金流入小计	62,770.75	343,338.02
购建固定资产、无形资产和其他长期投资支付的现金	599.06	141.75
投资支付的现金		14,940.29
支付其他与投资活动有关的现金	392,476.10	243,268.86
投资活动现金流出小计	393,075.16	258,350.90
投资活动产生的现金流量净额	-330,304.41	84,987.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	71,716.08	268,820.00
收到其他与筹资活动有关的现金	541,875.72	247,359.32
筹资活动现金流入小计	613,591.80	516,179.32
偿还债务支付的现金	109,200.71	332,722.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,722.59	59,845.32
支付其他与筹资活动有关的现金	95,964.30	326,953.08
筹资活动现金流出小计	244,887.60	719,521.19
筹资活动产生的现金流量净额	368,704.20	-203,341.87
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	3,232.10	-3,740.05
加：期初现金及现金等价物余额	8,495.35	12,235.40
六、期末现金及现金等价物余额	11,727.45	8,495.35

四、发行人主要财务指标

发行人近两年主要财务指标情况如下：

近两年末发行人主要财务指标情况

项目	2025 年度//2025 年 末	2024 年度/2024 年 末
总资产（亿元）	518.86	512.18
总负债（亿元）	340.60	323.03
全部债务（亿元）	148.72	145.12

项目	2025年度//2025年末	2024年度/2024年末
所有者权益（亿元）	178.26	189.15
营业总收入（亿元）	29.67	31.00
利润总额（亿元）	0.92	0.80
净利润（亿元）	0.63	0.76
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.62	0.56
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.64	0.74
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-4.94	2.46
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-44.01	-38.03
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	46.21	36.71
流动比率	1.86	2.55
速动比率	1.32	1.68
资产负债率（%）	65.64	63.07
债务资本比率（%）	45.48	43.41
营业毛利率（%）	28.43	29.67
平均总资产回报率（%）	1.71	2.62
加权平均净资产收益率（%）	0.35	0.40
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.34	0.30
EBITDA（亿元）	9.11	12.99
EBITDA全部债务比（%）	6.12	8.95
EBITDA利息保障倍数	0.71	0.70
应收账款周转率	0.30	0.38
存货周转率	0.15	0.14

注：上述财务指标计算方法如下：

（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；

（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×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）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%；

（7）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；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）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)；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

五、管理层讨论与分析

公司管理层以 2024 年度、2025 年度公司经审计的财务报告为基础，对其资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力及其可持续性进行了如下分析：

(一) 资产负债表分析

1、资产结构分析

近两年末，发行人资产的总体构成情况如下：

近两年末发行人资产的总体构成情况

单位：万元，%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产	4,582,417.08	88.32	4,618,102.98	90.17
非流动资产	606,178.99	11.68	503,693.39	9.83
资产总计	5,188,596.07	100.00	5,121,796.37	100.00

最近两年末，发行人资产总额分别为 5,121,796.37 万元和 5,188,596.07 万元。2025 年末较 2024 年末资产总额增加 66,799.70 万元，增幅为 1.30%。

近两年末，公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货等，非流动资产主要包括投资性房地产、无形资产等。发行人资产的具体构成情况如下：

近两年末发行人资产的具体构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	172,231.07	3.32	139,016.52	2.71
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,061,527.51	20.46	915,336.06	17.87
预付款项	297.03	0.01	18,690.81	0.36

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
其他应收款	2,009,529.31	38.73	1,974,014.84	38.54
存货	1,327,982.94	25.59	1,568,905.07	30.63
其他流动资产	10,849.23	0.21	2,139.68	0.04
流动资产合计	4,582,417.08	88.32	4,618,102.98	90.17
非流动资产：				
长期股权投资	17,372.45	0.33	17,352.83	0.34
其他权益工具投资	20,088.68	0.39	20,388.68	0.40
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	221,496.99	4.27	227,236.49	4.44
固定资产	11,102.29	0.21	19,627.37	0.38
无形资产	192,428.28	3.71	192,481.79	3.76
商誉	1,299.13	0.03	1,299.13	0.03
长期待摊费用	3,349.99	0.06	2,569.70	0.05
递延所得税资产	1,518.87	0.03	1,427.57	0.03
其他非流动资产	137,522.31	2.65	21,309.84	0.42
非流动资产合计	606,178.99	11.68	503,693.39	9.83
资产总计	5,188,596.07	100.00	5,121,796.37	100.00

在发行人的总资产构成中，流动资产占比较高。近两年末，流动资产占总资产的比例分别为 90.17% 和 88.32%。

（1）流动资产

1) 货币资金

最近两年末，发行人货币资金余额分别为 139,016.52 万元和 172,231.07 万元，占资产总额的比例分别为 2.71% 和 3.32%，主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。公司货币资金与公司的业务发展匹配，较为充裕的资金为公司业务发展和到期债务的偿还提供了保障。2025 年末较 2024 年末货币资金增加 33,214.55 万元，增幅为 23.89%。

最近两年末，发行人货币资金构成明细如下：

发行人最近两年末货币资金构成明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
库存现金	-	-
银行存款	112,137.34	130,015.15
其他货币资金	60,093.72	9,001.37
合计	172,231.07	139,016.52

2) 应收账款

最近两年末，发行人应收账款账面价值分别为 915,336.06 万元和 1,061,527.51 万元，占资产总额的比例分别为 17.87%和 20.46%。2025 年末较 2024 年末应收账款增加 146,191.45 万元，增幅为 15.97%。

最近两年末，发行人应收账款前五大明细如下：

截至 2025 年末发行人前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	账面余额	占比	性质
湖州市吴兴区八里店镇人民政府	否	496,207.45	46.69	项目开发及土地开发结算款
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	是	357,816.84	33.67	项目开发结算款
吴兴区财政局	否	101,496.04	9.55	土地开发结算款
湖州市吴兴区道场乡人民政府	否	85,323.00	8.03	项目开发及土地开发结算款
湖州吴兴高新技术产业园区管理委员会	否	15,764.63	1.48	项目开发结算款
合计	-	1,056,607.96	99.43	-

截至 2024 年末发行人前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	账面余额	占比	性质
湖州市吴兴区八里店镇人民政府	否	362,815.97	39.60	项目开发及土地开发结算款
湖州市吴兴区道场乡人民政府	否	222,827.66	24.32	项目开发及土地开发结算款
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	是	208,877.73	22.80	项目开发结算款
吴兴区财政局	否	101,496.04	11.08	土地开发结算款
湖州吴兴高新技术产业园区管理委员会	否	15,764.63	1.72	项目开发结算款
合计	-	911,782.04	99.51	-

报告期内，发行人对湖州市吴兴区八里店镇人民政府等政府单位的应收款项与发行人主营业务直接相关，不违反《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）等关于地方政府债务管理的相关规定。

3) 其他应收款

最近两年末，发行人其他应收款分别为 1,974,014.84 万元和 2,009,529.31 万元，占资产总额的比例分别为 38.54% 和 38.73%。2025 年末较 2024 年末其他应收款增加 35,514.47 万元，增幅为 1.80%。

发行人最近两年末其他应收款明细如下：

发行人最近两年末其他应收款明细

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
应收股利	-	-	390.00	0.02
其他应收款	2,009,529.31	100.00	1,973,624.84	99.98
合计	2,009,529.31	100.00	1,974,014.84	100.00

近两年末，发行人前五大其他应收款情况如下：

截至 2025 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	是否为关联方	占其他应收款的比例
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	302,529.57	是	15.01
湖州织里产业投资运营集团有限公司	272,122.10	否	13.50
湖州苕兴建设发展有限公司	209,713.90	否	10.40
湖州市吴兴区住房和城乡建设局	186,156.09	否	9.24
湖州老恒和酿造有限公司	118,336.29	是	5.87
合计	1,088,857.95	-	54.02

截至 2024 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	账面余额	是否为关联方	占其他应收款的比例
湖州织里产业投资运营集团有限公司	270,030.96	否	13.45

单位名称	账面余额	是否为关联方	占其他应收款的比例
湖州茗兴建设发展有限公司	188,563.08	否	9.39
湖州市吴兴区住房和城乡建设局	186,156.09	否	9.27
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	185,012.76	是	9.22
湖州老恒和酿造有限公司	118,336.29	是	5.90
合计	948,099.18	-	47.24

1) 公司其他应收款的划分标准、形成原因

发行人判断其他应收款是否为经营性的标准为是否与公司的业务和生产经营相关、是否符合发行人定位、未来业务发展方向，与公司自身承接项目、业务及生产经营相关或与自身定位、未来业务发展方向相关的款项为经营性款项，否则为非经营性款项。发行人经营性其他应收款主要包含押金保证金、合作开发款、意向金和项目代垫款等具有相关交易实质的款项，非经营性其他应收款主要包括暂借款、往来款等款项。

截至 2025 年末，发行人其他应收款账面余额为 2,015,697.28 万元，其中非经营性其他应收款 888,614.96 万元，占其他应收款的比例为 44.08%，占总资产的比例为 17.13%。

近一年末，发行人其他应收款（不含应收股利）分类情况如下：

发行人近一年末其他应收款（不含应收股利）明细

单位：万元、%

时间	性质	基本情况	期末余额	占比
2025 年末	非经营性	暂借款、往来款等	888,614.96	44.08
	经营性	押金保证金、合作开发款、意向金、项目代垫款等	1,127,082.32	55.92
	合计		2,015,697.28	100.00

截至最近一年末，发行人主要经营性其他应收款情况如下：

单位：亿元

单位名称	是否关联方	形成原因	划分依据	项目名称	是否为发行人自有项目	发行人在项目中承担的职责	期末余额	账龄	回款安排	报告期内回款情况
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	是	基础设施建设及土地开发代垫款项	根据《合作开发协议》，发行人为吴兴区东部新城范围内的基础设施建设和土地开发整理业务的统筹协调和资金支持方，湖州吴兴城市投资发展集团有限公司为吴兴区基建主要建设主体，发行人作为委托方，为其提供资金支持用于支付各类工程保证金、工程款等。	乌山邻里中心建设项目等	是	作为委托方。提供建设资金，协助项目规划，工程监督	30.25	1年以内	根据约定5年内回款	-
湖州市吴兴区住房和城乡建设局	否	项目工程代建	根据《湖州市吴兴区东部新城基础设施委托代建框架协议》，湖州市吴兴区住房和城乡建设局委托发行人对湖州市吴兴区东部新城基础设施进行建设，由发行人负责相关项目拆迁费用等，并负责具体项目建设。	八里店新老318国道连接线跨长湖申大桥建设工程、吴兴区中医院建设、吴兴区西山社区二期安置房、吴兴区汲道社区三期安置房项目等	否	作为代建方，主要负责项目代建	18.62	5年以上	根据约定5年内回款	-
合计	-	-	-	-	-	-	48.87	-	-	-

综上，发行人经营性其他应收款主要包括发行人作为基础设施建设项目合作开发方，为合作项目提供建设资金；作为基础设施建设项目委托方为代建方提供资金支持用于支付各类工程保证金、工程款；作为基础设施建设项目代建方为委托方支付相关项目拆迁费用、项目建设款等，相关款项支出与公司自身承接的项目、基础设施项目代建等主营业务及生产经营相关，因此划分为经营性其他应收款，相关项目建设情况正常、主要对手方的资信情况良好，偿还能力较强，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

报告期内，发行人对湖州市吴兴区住房和城乡建设局等政府单位的其他应收款项与发行人主营业务直接相关，不违反《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）等关于地方政府债务管理的相关规定。

截至 2025 年末，发行人非经营性其他应收款账面余额为 888,614.96 万元，占最近一年末总资产比重为 17.13%，主要明细情况如下：

截至 2025 年末发行人主要非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	回款安排	报告期内回款情况
湖州织里产业投资运营集团有限公司	否	资金拆借款	272,122.10	2028 年底前	-
湖州苕兴建设发展有限公司	否	资金拆借款	209,713.90	2028 年底前	-
湖州老恒和酿造有限公司	是	资金拆借款	118,336.29	2028 年底前	-
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	是	资金拆借款	83,057.29	2028 年底前	-
合计	-	-	683,229.57	-	-

发行人非经营性其他应收款主要为与吴兴区国有企事业单位的资金拆借款。为提高资金使用效率，支持吴兴区基础设施建设和重点产业领域发展，发行人将部分闲置资金向当地国有及重点企业提供资金拆借，主要对手方的资信情况良好，偿还能力较强，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。发行人大额非经营性其他应收款对手方情况如下：

①湖州织里产业投资运营集团有限公司

湖州织里产业投资运营集团有限公司成立于 2018 年 5 月 30 日，控股股东为湖州吴兴东投农业开发集团有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局，注册资本 20,000.00 万元人民币，经营范围包括：产业投资，投资咨询，资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），物业管理，自有房屋租赁，产业园区的投资运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

②湖州苕兴建设发展有限公司

湖州苕兴建设发展有限公司成立于 2016 年 11 月 7 日，控股股东为湖州市东林经济发展有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局，注册资本 10,000.00 万元人民币，经营范围包括：房地产开发，实业投资，受政府委托承担城市基础设施及市政公用工程的建设、管理，区域土地开发，新农村建设，建材、花卉销售，土地整治。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

③湖州老恒和酿造有限公司

湖州老恒和酿造有限公司成立于 1979 年 7 月 1 日，控股股东为湖州陈氏天酿实业有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局，注册资本 1,139.39 万元人民币，经营范围包括：许可项目：食品生产；食品销售；食品用塑料包装容器工具制品生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

④湖州吴兴新业建设投资集团有限公司

湖州吴兴新业建设投资集团有限公司成立于 2012 年 11 月 16 日，控股股东为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区财政局，注册资本 200,000.00 万元人民币，经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；光伏发电设备租赁；建筑材料销售；林业产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；石油制品销售（不含危险化学品）；停车场服务；非居住房地产租赁；电动汽车充电基础设施运营；农作物栽培服务；广告发布（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）。

营活动)。许可项目: 建设工程施工; 旅游业务; 发电业务、输电业务、供(配)电业务; 演出场所经营; 房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)。

2) 非经营性往来款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

①决策权限及决策程序

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

②定价机制

公司发生资金拆借时, 其利率根据实际情况采用一事一议的方式确定, 并应当在相应的协议文件中予以明确。基本定价原则为: 根据借款的期限, 在借款时点银行基准利率的基础上, 参考市场同期可比利率, 确定借款的利率水平。

本期债券存续期内, 发行人承诺原则上不再新增因非经营性往来占款或资金拆借而形成的其他应收款余额。发行人将加强资金管控, 督促往来单位按约履行偿还义务, 并根据监管部门的有关规定在定期报告中披露, 对于涉及重大事项的将按《债券受托管理协议》及有关法律法规规定进行重大事项信息披露。

4) 存货

最近两年末, 发行人存货分别为 1,568,905.07 万元和 1,327,982.94 万元, 占资产总额的比例分别为 30.63%和 25.59%。2025 年末较 2024 年末存货减少 240,922.13 万元, 降幅为 15.36%。

最近两年末, 发行人存货构成情况如下:

近两年末发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	784,096.94	59.04	1,126,226.60	71.78
开发产品	543,886.00	40.96	442,678.47	28.22
合计	1,327,982.94	100.00	1,568,905.07	100.00

发行人的存货主要由开发成本和开发产品构成。截至 2025 年末，发行人开发成本主要明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	2025 年末 余额	已确 认收 入	已回 款金 额	是否 代建	是否 签订 代建 协议
1	西湖漾单元 03-04B 号地块	土地开发整理	68,854.33	-	-	是	是
2	CL-04-02-01M	土地开发整理	43,239.97	-	-	是	是
3	计家湾单元 02-02B	土地开发整理	39,562.99	-	-	是	是
4	计家湾单元 02-02E	土地开发整理	38,369.67	-	-	是	是
5	西湖漾单元 02-02E 号地块	土地开发整理	32,073.88	-	-	是	是
6	角溪漾单元 02-01D 号地块	土地开发整理	31,924.56	-	-	是	是
7	西湖漾单元 02-03G 号地块	土地开发整理	28,447.19	-	-	是	是
8	乌山单元 01-06B 号地块	土地开发整理	26,296.85	-	-	是	是
9	角溪漾单元 01-01A 号地块	土地开发整理	25,064.46	-	-	是	是
10	湖州飞剑杆塔制造有限公司资产征收地块	土地开发整理	24,127.63	-	-	是	是
合计			-	357,961.52	-	-	-

截至 2025 年末，发行人存货中开发产品主要为已完工的代建基础设施建设项目及部分自建自营项目，其中代建项目未来将根据与委托方的协议约定移交结算并确认收入，自建项目待项目整体竣工验收后由发行人以物业出租或出售的形式自营。发行人存货中开发产品主要项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	2025 年末 余额	已确 认收 入	已回 款金 额	是否 代建	是否 签订 代建 协议
1	华祥高纤征收地块	基础设施建设	132,313.57	-	-	是	是

序号	项目名称	项目类型	2025 年末 余额	已确 认收 入	已回 款金 额	是否 代建	是否 签订 代建 协议
2	新青年大道（原区府路） 改建工程	基础设施建设	73,960.55	-	-	是	是
3	吴兴区中医院建设	基础设施建设	68,155.91	-	-	是	是
4	湖州枫叶国际学校	自营项目	54,003.97	-	-	-	-
5	诸墓漾小学及幼儿园	基础设施建设	31,127.90	-	-	是	是
6	污水管网	基础设施建设	19,511.36	-	-	是	是
7	吴兴一中改扩建工程	基础设施建设	16,183.55	-	-	是	是
8	丝绸小镇	物业开发	13,813.76	-	-	是	是
9	吴兴区消防救援大队搬迁 工程	基础设施建设	11,630.19	-	-	是	是
10	东部新区污水处理提升改 造工程	基础设施建设	9,449.52	-	-	是	是
合计			430,150.28	-	-	-	-

（2）非流动资产

1) 长期股权投资

最近两年末，发行人长期股权投资分别为 17,352.83 万元和 17,372.45 万元，占资产总额的比例分别为 0.34% 和 0.33%。公司长期股权投资较为稳定。

近两年末，发行人长期股权投资情况如下：

近两年末发行人长期股权投资情况

单位：万元、%

被投资单位	2025 年末		2024 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
湖州上电科电器科学仪器有限公司	4,700.70	27.06	4,617.09	26.61
湖州上电科自控装备有限公司	1,160.23	6.68	1,160.23	6.69
湖州市融资担保有限公司	7,423.89	42.73	7,318.21	42.17
湖州中环水务有限责任公司	4,087.63	23.53	3,845.01	22.16
湖州东成建设工程检测股份有限公司	-	-	412.29	2.38
合计	17,372.45	100.00	17,352.83	100.00

2) 其他权益工具投资

最近两年末，发行人其他权益工具投资账面价值分别为 20,388.68 万元和 20,088.68 万元，占总资产的比重分别为 0.40% 和 0.39%。截至 2025 年末，公司其他权益工具投资明细如下：

截至 2025 年末发行人其他权益工具投资情况

单位：万元

被投资单位	2025 年末
湖州湖皖高速公路有限公司	11,676.68
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	6,000.00
浙江天瓦建设有限公司	2,262.00
浙江九州云信息科技有限公司	150.00
合计	20,088.68

3) 投资性房地产

最近两年末，发行人投资性房地产分别为 227,236.49 万元和 221,496.99 万元，占资产总额的比例分别为 4.44% 和 4.27%，发行人投资性房地产科目主要为用于出租的房屋建筑物。2025 年末较 2024 年末投资性房地产减少 5,739.50 万元，降幅为 2.53%。

发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，由具有专业资质的评估公司对投资性房地产进行评估，以确定公允价值。发行人 2025 年末投资性房地产经万隆（上海）资产评估有限公司评估，并出具万隆评报字【2026】第 10227 号资产评估报告。

截至 2025 年末，发行人投资性房地产主要构成情况如下：

2025 年末发行人投资性房地产主要构成情况

单位：万元

序号	名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	是否抵押
1	湖州市现代广场	浙（2022）湖州市不动产权第0023502-0023505号	湖州市现代广场1幢B幢北宁长巷	批发零售用地/商业	土地使用权面积 294.12 m ² ， 建筑面积 962.95 m ²	1,821.42	否
2	东方花园	浙（2021）湖州市不动产权第0106875号等51本产权证、浙（2018）湖州市不动产权第0076444号等3本产权证	湖州市吴兴区东方花园11幢	批发零售用地/商业	土地使用权面积 1,244.47 m ² ， 建筑面积 6,955.72 m ²	8,250.60	是
3	东方花园车位	浙（2021）湖州市不动产权第0106883号等17个车位产权证	湖州市吴兴区东方花园地下室汽车位	城镇住宅用地/汽车位	车位建筑面积 224.40 m ²		否
4	东街387号等	浙（2022）湖州市不动产权第0023573号	湖州市东街387、389、391、393、395、397、399、401、403号	商务金融用地/办公	土地使用权面积 592.00 m ² ， 房屋建筑面积 1,552.18 m ²	1,544.75	是
5	东街迎春弄	浙（2022）湖州市不动产权第0023513号	湖州市东街迎春弄2幢106-109室	城镇住宅用地/其他	土地使用权面积 55.70 m ² ， 房屋建筑面积 314.08 m ²	339.93	否
6	恒大悦珑湾（翡翠华庭）	浙（2022）湖州市不动产权第0049758号等177个产权证、浙（2022）湖州市不动产权第0049676号等58个车位产权证	湖州市吴兴区翡翠华庭22幢、29幢、33幢及湖州市吴兴区翡翠华庭二期地下室汽车位	城镇住宅用地/住宅、 城镇住宅用地/汽车位	土地使用权面积 2,092.31 m ² ， 房屋建筑面积 23,741.74 m ²	33,942.70	是
7	大港宾馆	浙（2023）湖州市不动产权第0133326号	湖州市吴兴区织里镇中华路148号	商业	房屋建筑面积 8,692.09 m ²	6,422.16	是

序号	名称	权证号	坐落	证载用途	面积	账面价值	是否抵押
8	湖州市吴兴区文商综合体	浙（2023）湖州市不动产权第0018894号、第0018900号	湖州市吴兴区八里店镇草荡漾路1777号、1999号	文体娱乐用地/文化	土地使用权面积93,761.00m ² ；房屋建筑物面积124,077.78m ²	169,175.43	否
合计						221,496.99	-

最近一年，发行人主要投资性房地产的出租情况如下：

单位：万元、万元/平方米、平方米、万元/平方米/年、%

序号	项目名称	账面价值 (2025年末)	单价 (2025年末)	取得方式	可出租面积	出租率	2025年租金收入	出租单价	租金回报率
1	湖州市吴兴区文商综合体	169,175.43	1.36	自建	57,808.42	87.69	983.11	0.02	0.58
2	恒大悦珑湾(翡翠华庭)	33,942.70	1.43	自建	22,955.24	68.28	312.23	0.01	0.92
	合计	203,118.13	-	-	80,763.66	-	1,295.34	0.02	0.64

备注：1、出租单价=2025年租金收入/出租面积；

2、租金回报率=2025年租金收入/2025年末账面价值。

最近两年，发行人投资性房地产的公允价值变动损益分别为 2,382.62 万元和 101.66 万元，占期末投资性房地产余额的比例分别为 1.05%和 0.05%，不存在大幅增值的情况。参考安居客网站发布的全国房价数据，2024-2025 年湖州市房地产价格增幅分别约为-9.75%和-14.95%，考虑到发行人投资性房地产主要位于湖州吴兴区优质地段，发行人投资性房地产公允价值变动具有合理性。

4) 固定资产

最近两年末，发行人固定资产分别为 19,627.37 万元和 11,102.29 万元，占资产总额的比例分别为 0.38%和 0.21%。2025 年末较 2024 年末固定资产减少 8,525.08 万元，降幅为 43.43%。主要受合并范围变动影响所致。

近两年末，发行人固定资产分类和构成情况如下：

近两年末发行人固定资产分类列示

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	10,915.63	98.32	19,307.11	98.37
运输工具	148.34	1.34	246.47	1.26
电子及其他设备	38.32	0.35	73.78	0.38
合计	11,102.29	100.00	19,627.37	100.00

5) 无形资产

最近两年末，发行人无形资产分别为 192,481.79 万元和 192,428.28 万元，占资产总额的比例分别为 3.76%和 3.71%，最近两年较为稳定，主要为特许经营权。

近两年末，发行人无形资产构成情况如下：

近两年末发行人无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
土地使用权	1,111.72	0.58	1,158.95	0.60
特许经营权	191,290.00	99.41	191,290.00	99.38
软件	26.56	0.01	32.84	0.02
合计	192,428.28	100.00	192,481.79	100.00

为加强国有资产规范管理，提高资产使用效益，促进国有资产的优化配置和有效利用，助推国有企业持续健康平稳发展，2022 年 12 月吴兴区人民政府出具抄告单（吴办第 43 号），将湖州市吴兴区道场乡雀岭土地整理储备区工程项目建筑用石料矿产资源经营权无偿划拨注入发行人。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对发行人拥有的矿产资源经营权进行了评估，并出具了中铭评报字[2023]第 3122 号评估报告。发行人根据评估价值将划拨注入矿产资源经营权进行入账。本次评估采用的是收益法-报酬资本化法，评估相关矿产资源经营权设计利用资源量的市场价值，即预测评估对象未来各期的净收益，选用适当的资本化折现率将其折算到评估时点的现值，然后相加来求取评估对象价值的方法。控制资源总量、设计利用资源量、年度开采量等收益预测相关参数参照使用湖州远达地矿技术服务有限公司出具的地质勘察报告和开发利用方案。本次评估结果如下：

单位：万吨、万元

资产名称	所在区域	涉及资源类型	设计利用资源量	评估值
工程项目建筑用石料矿产资源经营权	吴兴区道场乡雀岭土地整理区	建筑用砂岩	11,161.88	191,290.00

由于涉及的手续较多，发行人上述建筑用石料矿产资源经营权权证尚在办

理中，报告期内尚未运营产生收入。待获取相关权证后，发行人将根据开发利用方案组织安排生产、经营，通过销售建筑用砂岩实现收益。

截至 2025 年末，发行人无形资产中建筑用石料矿产资源经营权账面价值 191,290.00 万元，占总资产的 3.69%，占比较小，预计对本期债券偿付能力不构成重大不利影响。

6) 其他非流动资产

最近两年末，发行人其他非流动资产分别为 21,309.84 万元和 137,522.31 万元，占资产总额的比例分别为 0.42% 和 2.65%。2025 年末较 2024 年末其他非流动资产增加 116,212.47 万元，增幅为 545.35%，主要系预付不动产购置款增加。

2、负债结构分析

发行人近两年末负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,458,925.81	72.19	1,812,037.92	56.09
非流动负债	947,110.42	27.81	1,418,299.03	43.91
负债合计	3,406,036.22	100.00	3,230,336.95	100.00

近两年末，公司的负债总额分别为 3,230,336.95 万元和 3,406,036.22 万元，具体构成情况如下：

发行人近两年末负债的构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	122,934.88	3.61	62,850.95	1.95
应付票据	163,000.00	4.79	87,000.00	2.69
应付账款	66,637.93	1.96	36,434.02	1.13
预收款项	319.06	0.01	306.42	0.01
合同负债	211,043.15	6.20	156,782.64	4.85
应付职工薪酬	12.46	0.00	198.33	0.01
应交税费	33,946.65	1.00	39,327.99	1.22

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
其他应付款	1,306,134.34	38.35	1,259,426.49	38.99
一年内到期的非流动负债	514,738.65	15.11	155,724.83	4.82
其他流动负债	40,158.69	1.18	13,986.25	0.43
流动负债合计	2,458,925.81	72.19	1,812,037.92	56.09
非流动负债：		-		-
长期借款	611,688.10	17.96	746,136.70	23.10
应付债券	74,863.97	2.20	399,500.64	12.37
长期应付款	258,284.90	7.58	243,640.10	7.54
递延收益	44.87	0.00	26,546.50	0.82
递延所得税负债	2,228.57	0.07	2,475.09	0.08
非流动负债合计	947,110.42	27.81	1,418,299.03	43.91
负债合计	3,406,036.22	100.00	3,230,336.95	100.00

1) 短期借款

最近两年末，发行人短期借款余额分别为 62,850.95 万元和 122,934.88 万元，占负债总额的比例分别为 1.95%和 3.61%。2025 年末较 2024 年末短期借款增加 60,083.94 万元，增幅为 95.60%。报告期内发行人短期借款规模波动，主要系维持日常经营周转的短期流动性需求波动。

最近两年末，发行人短期借款构成情况如下：

发行人近两年末短期借款构成情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
质押借款	19,188.40	5,000.00
抵押借款	17,900.00	17,997.00
保证借款	52,520.00	9,800.00
商业承兑汇票/信用证贴现	33,000.00	30,000.00
未到期应付利息	326.48	53.95
合计	122,934.88	62,850.95

2) 应付账款

发行人应付账款主要为工程款等。最近两年末，发行人应付账款余额分别为 36,434.02 万元和 66,637.93 万元，占负债总额的比例分别为 1.13%和 1.96%。

2025 年末较 2024 年末应付账款增加 30,203.90 万元，增幅为 82.90%，主要系应付湖州东苕溪新农村建设投资有限公司项目工程款增加。

近一年末，发行人前五大应付账款明细如下：

2025 年末发行人前五大应付账款明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
浙江大东吴集团建设有限公司	13,517.62	20.29
浙江乔兴建设集团有限公司	11,010.57	16.52
浙江天力建设集团有限公司	10,047.76	15.08
广厦建设集团有限责任公司	7,103.91	10.66
中交湖州投资建设有限公司	5,211.21	7.82
合计	46,891.07	70.37

3) 应付票据

最近两年末，发行人应付票据分别为 87,000.00 万元和 163,000.00 万元，在总负债中占比分别为 2.69% 和 4.79%。2025 年末较 2024 年末应付票据增加 76,000.00 万元，增幅为 87.36%。报告期内应付票据变动主要系子公司贸易业务采用票据结算，产生较多应付票据所致。

4) 合同负债

发行人 2021 年 1 月 1 日起适用新收入准则，原计入预收账款科目的预收款项目计入合同负债科目。最近两年末，发行人合同负债金额分别为 156,782.64 万元和 211,043.15 万元，占负债总额的比例分别为 4.85% 和 6.20%。2025 年末较 2024 年末合同负债增加 54,260.51 万元，增幅为 34.61%。报告期内，发行人合同负债增加主要系预收项目开发款增加。

最近两年末，发行人合同负债明细如下：

近两年末发行人合同负债明细

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
预收项目开发款	211,043.15	100.00	156,593.32	99.88
预收不动产销售款	-	-	189.31	0.12
合计	211,043.15	100.00	156,782.64	100.00

5) 其他应付款

最近两年末，发行人其他应付款金额分别为 1,259,426.49 万元和 1,306,134.34 万元，占负债总额的比例分别为 38.99%和 38.35%。2025 年末较 2024 年末其他应付款增加 46,707.85 万元，增幅为 3.71%。

近两年末，发行人其他应付款构成情况如下：

近两年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
暂借款	1,304,680.21	1,225,079.48
应付暂收款	-	30,578.02
押金保证金	1,333.04	3,598.81
其他	121.09	170.18
合计	1,306,134.34	1,259,426.49

近一年末，发行人前五大其他应付账款明细如下：

截至 2025 年末发行人其他应付款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	款项性质	是否关联方
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,018,014.46	77.94	暂借款	是
湖州吴兴新融建设发展有限公司	147,000.00	11.25	暂借款	是
湖州农森农业发展有限公司	22,451.55	1.72	暂借款	是
湖州吴兴升农投资建设发展有限公司	19,456.47	1.49	暂借款	是
湖州华承综合能源有限公司	14,750.00	1.13	暂借款	是
合计	1,221,672.49	93.53	-	-

6) 一年内到期的非流动负债

最近两年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 155,724.83 万元和 514,738.65 万元，占负债总额的比例分别为 4.82%和 15.11%。发行人一年内

到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款组成。2025年末较2024年末一年内到期的非流动负债增加359,013.82万元，增幅为230.54%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。近年来发行人一年内到期的非流动负债变动主要系负债结构到期的阶段性特点所致。

近两年末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下：

近两年末发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
1年内到期的长期借款	72,640.15	14.11	24,769.34	15.91
1年内到期的应付债券	332,454.13	64.59	37,751.09	24.24
1年内到期的长期应付款	109,644.36	21.30	93,204.40	59.85
合计	514,738.65	100.00	155,724.83	100.00

7) 长期借款

最近两年末，发行人长期借款余额分别为746,136.70万元和611,688.10万元，占负债总额的比例分别为23.10%和17.96%。2025年末较2024年末长期借款减少134,448.60万元，降幅为18.02%。近两年末，发行人长期借款明细如下：

近两年末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2025年末	2024年末
质押借款	29,286.00	29,617.25
保证借款	557,816.26	650,498.00
保证抵押借款	50,431.10	41,878.95
保证抵押质押借款	45,792.30	47,872.50
长期借款利息	1,002.60	1,039.34
减：一年内到期的长期借款	72,640.15	24,769.34
合计	611,688.10	746,136.70

8) 应付债券

最近两年末，发行人应付债券分别为 399,500.64 万元和 74,863.97 万元，占负债总额的比例分别为 12.37%和 2.20%。2025 年末较 2024 年末应付债券减少 324,636.67 万元，降幅为 81.26%，主要系 23 南湖 01、23 南湖 02 重分类至一年内到期的应付债券所致。

报告期内，发行人应付债券明细如下：

近两年发行人应付债券明细

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
18 南太湖债	-	30,632.58
23 南湖 01	203,845.64	203,494.62
23 南湖 02	126,130.41	125,911.98
24 南湖 01	77,342.06	77,212.55
减：一年内到期的应付债券	332,454.13	37,751.09
合计	74,863.97	399,500.64

截至本募集说明书签署日，发行人应付债券情况请参见本募集说明书“第六节发行人信用状况”之“二、发行人的资信情况”之“（三）报告期内债券、其他债务融资工具发行以及偿还情况”。

9) 长期应付款

最近两年末，发行人长期应付款余额分别为 243,640.10 万元和 258,284.90 万元，占负债总额的比例分别为 7.54%和 7.58%。2025 年末较 2024 年末长期应付款增加 14,644.80 万元，增幅为 6.01%。

发行人长期应付款由信托及其他借款和融资租赁款组成，具体明细如下表：

近两年末长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
专项应付款	116,100.00	-
信托及其他借款	92,080.08	95,225.00
融资租赁款	158,096.65	239,954.07
长期应付款利息	1,652.53	1,665.43

项目	2025 年末	2024 年末
减：一年内到期的长期应付款	109,644.36	93,204.40
合计	258,284.90	243,640.10

（二）盈利能力分析

1、营业收入、毛利润、毛利率

发行人主营业务收入主要来源包括项目开发和土地开发，具体情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“七、发行人主要业务情况”。

2、期间费用

发行人最近两年期间费用情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
管理费用	3,435.08	4,081.25
财务费用	69,785.22	78,271.21
期间费用合计	73,220.30	82,352.46

发行人的期间费用主要由管理费用和财务费用构成，近两年的期间费用分别为 82,352.46 万元和 73,220.30 万元，占当期营业收入的比重分别为 26.57% 和 24.67%。

最近两年，发行人的管理费用分别为 4,081.25 万元和 3,435.08 万元，占营业收入的比重分别为 1.32% 和 1.16%。公司管理费用主要包括中介咨询费用、折旧、摊销和职工薪酬等。

最近两年，发行人的财务费用分别为 78,271.21 万元和 69,785.22 万元，占营业收入的比重分别为 25.25% 和 23.52%。公司财务费用主要为利息费用。

最近两年，发行人财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
利息费用	79,090.61	118,868.66
减：利息收入	9,318.36	23,927.93
减：财政贴息	-	16,712.30
手续费	12.97	42.79

项目	2025 年度	2024 年度
合计	69,785.22	78,271.21

最近两年，发行人利息收入金额分别为 23,927.93 万元和 9,318.36 万元，利息收入规模较大，主要来自于资金拆借利息收入。

3、公允价值变动收益

最近两年，公司公允价值变动收益的金额分别为 2,382.62 万元和 101.66 万元，全部来源于投资性房地产公允价值变动，具体情况请见本募集说明书“第五节发行人主要财务情况”之“五、管理层讨论与分析”之“（一）资产负债表分析”之“1、资产结构分析”之“2、非流动资产分析”之“3）投资性房地产”相关内容。

4、信用减值损失

最近两年，发行人信用减值损失分别为-2,510.14 万元和-1,205.99 万元。发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，原应收款项等产生的坏账损失由资产减值损失计入信用减值损失，报告期内，发行人信用减值损益明细如下：

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失	-333.52	-917.63
其他应收款坏账损失	-872.47	-1,592.51
合计	-1,205.99	-2,510.14

发行人信用减值损失主要由其他应收款坏账损失构成，最近两年金额分别为-1,592.51 万元和-872.47 万元。2025 年发行人计提的其他应收款坏账准备金额较大，主要构成情况如下：

单位：万元、%

组合	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	22,250.49	4,765.80	21.42
集团合并范围内关联方组合	591,264.28	-	0.00
关联方、政府部门或行政性投资主体组合	1,402,182.52	1,402.18	0.10
小计	2,015,697.28	6,167.98	0.31

5、其他收益及政府补助

最近两年，发行人的其他收益分别为 215.91 万元和 15.56 万元，主要是发行人收到的与日常活动相关的政府补助等。

最近两年，发行人政府补助明细如下：

2025 年发行人政府补助明细

单位：万元

项目	2025 年末/度	与资产相关/与收益相关
其他零星补助	15.42	与收益相关（计入其他收益）
合计	15.42	-

2024 年发行人政府补助明细

单位：万元

项目	2024 年末/度	与资产相关/与收益相关
1、涉及政府补助的负债项目		
湖山大道	26,501.63	与资产相关
污水管网项目	44.87	与资产相关
小计	26,546.50	-
2、计入当期损益的政府补助情况		
财政贴息	16,712.30	与收益相关（计入财务费用）
种子补助资金	20.00	与收益相关（计入其他收益）
服务业十佳企业项目补助	20.00	与收益相关（计入其他收益）
湖州市吴兴区八里店镇人民政府 科创园 2023 年园区质效奖	3.00	与收益相关（计入其他收益）
小计	16,755.30	-

6、与政府业务相关的资产及收益分析

报告期内，发行人城建类资产分别为 258.52 亿元和 236.92 亿元，占总资产的比例分别为 50.47%和 45.66%，平均占比为 48.07%，有关情况如下：

单位：亿元、%

资产项目	2025 年末	2024 年末
拟开发土地	-	-
待结算的基础设施代建项目	124.80	147.89
应收和预付地方政府类款项	112.12	110.63
城建类资产合计	236.92	258.52
总资产	518.86	512.18
城建类资产占比	45.66	50.47

报告期内，发行人主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等城建类业务收入的金额合计分别为 30.42 亿元和 28.80 亿元，占营业收入的比例分别为 98.15%和 97.07%，平均占比为 97.61%；贸易业务收入金额分别为 0.00 亿元和 0.37 亿元，占营业收入的比例分别为 0.00%和 1.25%。

报告期内，发行人净利润构成中地方政府补贴（包括财政贴息）的金额分别为 1.68 亿元和 0.00 亿元，占净利润的比例分别为 221.05%和 0.00%，平均占比为 110.53%，有关情况如下：

单位：亿元、%

项目	2025 年	2024 年度
地方政府补贴金额	0.00	1.68
净利润	0.63	0.76
地方政府补贴金额占净利润比例	0.00	221.05

（三）偿债能力分析

1、短期偿债能力指标

发行人最近两年短期偿债能力指标

指标	2025 年末	2024 年末
流动比率	1.86	2.55
速动比率	1.32	1.68

近两年末，发行人的流动比率分别为 2.55 和 1.86，速动比率分别为 1.68 和 1.32。报告期内，公司流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力指标

发行人最近两年长期偿债能力指标

财务指标	2025 年末/2025 年	2024 年末/2024 年度
资产负债率（%）	65.64	63.07
EBITDA（亿元）	9.11	12.99
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.71	0.70

从长期偿债能力指标看，最近两年，发行人资产负债率分别为 63.07%和 65.64%，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.70 和 0.71，基本保持稳定。

公司按期偿还有关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构均授予公司一定的信用额度。项目的前期开发需要投入大量的资金，随着项目的推进，销售回款加速和资金回款，公司的现金流及利润水平有望得到持续改善，为公司偿债能力提供有力保障。

（四）营运能力分析

发行人最近两年营运能力指标

指标	2025 年度	2024 年度
应收账款周转率（次/年）	0.30	0.38
存货周转率（次/年）	0.15	0.14

近两年，发行人应收账款周转率分别为 0.38 和 0.30，存货周转率分别为 0.14 和 0.15。发行人存货周转率偏低，主要系发行人存货规模较大，相关资产收益实现周期较长，与发行人的行业特征一致。

（五）现金流量表分析

发行人最近两年现金流量表摘要

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
经营活动产生的现金流量		
现金流入小计	116,560.92	207,350.01
现金流出小计	165,987.23	182,701.35
经营活动产生的现金流量净额	-49,426.31	24,648.66
投资活动产生的现金流量		
现金流入小计	363,852.80	386,335.58
现金流出小计	803,936.85	766,675.20
投资活动产生的现金流量净额	-440,084.05	-380,339.62
筹资活动产生的现金流量		
现金流入小计	1,099,788.37	1,077,099.68
现金流出小计	637,728.89	709,980.85
筹资活动产生的现金流量净额	462,059.48	367,118.83
现金及现金等价物净增加额	-27,450.88	11,427.88

1、经营活动现金流量

最近两年，发行人经营活动现金流入分别为 207,350.01 万元和 116,560.92 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 166,418.36 万元和 113,276.38 万元，主要系发行人项目开发业务和土地开发业务收到的回款；收到其他与经营活动有关的现金分别为 40,931.65 万元和 3,284.53 万元，主要系发行人收回的往来款项、利息收入和政府补助等。

最近两年，发行人经营活动现金流出分别为 182,701.35 万元和 165,987.23 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 175,224.63 万元和 158,768.19 万元，主要系发行人项目开发业务和土地开发业务等投入支付的现金；支付其他与经营活动有关的现金分别为 2,857.59 万元和 5,428.94 万元，主要为支付的往来款、保证金等，总体金额较小。

最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 24,648.66 万元和 -49,426.31 万元，2025 年度由正转负，主要系经营活动现金流入减少所致。报告期内项目开发业务涉及的项目处于投入期，投入资金较大，但业务结算和回款周期较长，项目建设的资金投入和回笼存在一定的时间差。发行人所处行业属于资金密集型，其开发、建设周期长，前期投入较大，回款周期较长，因此发行人经营活动现金净流量阶段性变动符合资金密集型行业特征，具有一定的合理性。

本期债券偿债资金来源主要包括公司的经营活动产生的现金流入、筹资活动现金流入，必要时，变现部分流动资产用于偿还债务。

（1）良好的经营能力

2024 年度和 2025 年度，发行人营业总收入分别为 309,964.47 万元和 296,742.92 万元，净利润分别为 7,551.44 万元和 6,339.23 万元，经营情况良好。

（2）较强的融资能力

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年末，发行人合并口径获得银行授信总额为 155.20 亿元，实际已使用金额为 100.53 亿元，剩余额度 54.67 亿元，发行人凭借自身良好的财务状况及稳定的经营情况可从银行渠道取得较为稳健的融资。广泛的融资渠道亦将为本期债

券提供充足的偿债资金来源。同时，本期债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

（3）政府支持与补贴

2024 度和 2025 度，发行人收到的政府补助分别为 16,755.30 万元和 15.42 万元。发行人作为吴兴区重要的基础设施建设主体，主要从事吴兴区东部新城范围内的基础设施建设和土地开发整理业务，在区域内占有重要地位，当地经济发展稳定，预计发行人政府补助收入具有较强的可持续性。

（4）流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2025 年末，公司合并报表口径流动资产余额为 4,582,417.08 万元，占总资产的比例为 88.32%，其中货币资金为 172,231.07 万元；其他应收款 2,009,529.31 万元，主要对象为当地政府部门及国有企业，可回收性较好；存货为 1,327,982.94 万元，主要为开发成本。未来必要时发行人可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。

本期债券偿债保障措施主要包括切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务等。

其中切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划等偿债保障措施，主要通过加强发行人内部资金管理方面对本期债券的本息偿付进行保障，从发行人内部管理制度上加强本期债券偿付的保障力度。

严格履行信息披露义务、制定《债券持有人会议规则》和充分发挥受托管理人的作用等偿债保障措施则主要通过引进资金监管行、受托管理人、债券持有人等机构对本期债券的募集资金使用和本期债券的本息偿付进行监督和约束，加强了本期债券本息偿付过程的透明度和可操作性，具有可行性。

2、投资活动现金流量

近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-380,339.62 万元和-

440,084.05 万元，有关情况如下：

最近两年现金流量表投资活动产生的现金流量构成表

单位：万元、%

项目	2025 年		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
收回投资所收到的现金	-	-	540.44	0.14
取得投资收益所收到的现金	623.20	0.17	499.80	0.13
收到的其他与投资活动有关的现金	363,229.60	99.83	385,295.34	99.73
投资活动现金流入小计	363,852.80	100.00	386,335.58	100.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	112,739.43	14.02	1,827.57	0.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	349.89	0.05
支付的其他与投资活动有关的现金	691,197.42	85.98	764,497.74	99.72
投资活动现金流出小计	803,936.85	100.00	766,675.20	100.00
投资活动产生的现金流量净额	-440,084.05	-	-380,339.62	-

发行人最近两年投资活动产生的现金流入分别为 386,335.58 万元和 363,852.80 万元，其中收到的其他与投资活动有关的现金分别为 385,295.34 万元和 363,229.60 万元，主要系收回的关联方及吴兴区其他企业的往来款项等。

2024 年度和 2025 年度，发行人投资活动现金流出分别为 766,675.20 万元和 803,936.85 万元。其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 1,827.57 万元和 112,739.43 万元；取得子公司及其他营业单位支付的现金净额分别为 349.89 万元和 0.00 万元；支付其他与投资活动有关的现金分别为 764,497.74 万元和 691,197.42 万元，主要系支出的与区域内其他关联企业及国有企业的暂借款、往来款。

综上，报告期内发行人投资活动现金流出中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金占期末净资产的比例分别为 0.10% 和 6.32%，占投资活动现金流出的比例分别为 0.24% 和 14.02%，主要为用于购置所属区域存量商品房款项，收购完成后将用于出租或出售，预计能够带来可持续的长期收益；报告期内发行人支付其他与投资活动有关的现金占投资活动现金流出的比例分别为 99.72% 和 85.98%，为投资活动现金流出的主要组成部分，主要系发行人支出的

与区域内其他关联企业及国有企业的暂借款、往来款等，未来将到期收回。发行人目前经营状况良好，外部融资渠道畅通，上述相关投资对公司偿付能力无重大不利影响。

3、筹资活动现金流量

最近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 367,118.83 万元和 462,059.48 万元。发行人筹资活动现金流量主要构成如下：

最近两年现金流量表筹资活动产生的现金流量构成表

单位：万元、%

项目	2025 年		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
吸收投资所收到的现金	-	-	7,409.60	0.69
取得借款所收到的现金	383,856.63	34.90	680,675.95	63.20
收到的其他与筹资活动有关的现金	715,931.74	65.10	389,014.13	36.12
筹资活动现金流入小计	1,099,788.37	100.00	1,077,099.68	100.00
偿还债务所支付的现金	421,846.53	66.15	473,027.63	66.63
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	77,855.51	12.21	95,014.67	13.38
支付的其他与筹资活动有关的现金	138,026.85	21.64	141,938.55	19.99
筹资活动现金流出小计	637,728.89	100.00	709,980.85	100.00
筹资活动产生的现金流量净额	462,059.48		367,118.83	

最近两年，筹资活动净现金流为正，公司融资渠道畅通，为适应业务发展需要，筹资活动现金持续流入。随着发行人业务的发展，其对资金的需求也随之上升，充裕的资金能够为公司业务发展和到期债务的偿还提供有效保障，符合公司发展规律。

六、有息债务分析

最近两年末，发行人有息负债余额分别为 159.67 亿元及 146.34 亿元，占同期末总负债的比例分别为 49.43% 及 42.97%。最近一年末，发行人银行借款余额为 76.48 亿元，占有息负债余额的比例为 52.26%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 76.48 亿元，占有息负债余额的比例为 52.26%。

（一）报告期各期末有息债务余额和类型

截至 2025 年末，发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债（有息部分）、长期借款、长期应付款（有息部分）和应付债券。最近两年末，发行人有息负债结构如下：

近两年末发行人有息负债分布结构

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	余额	占比
短期借款	122,608.40	8.38	62,797.00	3.93
一年内到期的非流动负债（有息部分）	512,083.52	34.99	144,540.19	9.05
长期借款	611,688.10	41.80	746,136.70	46.73
长期应付款（有息部分）	142,184.90	9.72	243,640.10	15.26
应付债券	74,863.97	5.12	399,500.64	25.02
合计	1,463,428.90	100.00	1,596,614.63	100.00

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型如下：

近两年末发行人有息负债余额、类型

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	18.60	29.31	76.48	52.26	80.27	50.27
其中担保贷款	18.60	29.31	76.48	52.26	80.27	50.27
其中：政策性银行	2.14	3.37	18.66	12.75	30.14	18.88
国有六大行	0.73	1.15	21.99	15.03	21.98	13.77
股份制银行	6.05	9.53	20.73	14.17	18.48	11.57
地方城商行	6.98	11.00	12.38	8.46	8.89	5.57
地方农商行	0.79	1.24	0.79	0.54	0.78	0.49
其他银行	1.92	3.03	1.92	1.31	-	-
债券融资	33.25	52.39	40.73	27.83	42.88	26.86
其中：公司债券	33.25	52.39	40.73	27.83	39.88	24.98
企业债券	-	-	-	-	3.00	1.88
债务融资工具	-	-	-	-	-	-
非标融资	10.80	17.02	25.02	17.10	32.92	20.62
其中：信托融资	1.33	2.10	8.28	5.66	8.92	5.59
融资租赁	9.47	14.92	16.73	11.43	24.00	15.03
保险融资计划	-	-	-	-	-	-

项目	1年以内 (含1年)		2025年末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-
其他融资	0.82	1.29	4.12	2.81	3.60	2.25
合计	63.47	100.00	146.34	100.00	159.67	100.00

最近两年末，发行人融资租赁、信托等非标融资合计分别为 32.92 亿元和 25.02 亿元，占有息负债的比例分别为 20.62%和 17.10%，规模和占比呈下降趋势。报告期内发行人非标融资规模较大，非标融资相对于标准化融资，金额较大，期限长，资金用途较为灵活，存在一定优势。因此，在发行人发展过程中，拓展了一定规模的非标融资以满足业务发展需求。发行人相关在建项目结算和运营回款预计可以为未来非标债务的偿付提供一定的来源，必要时也可以通过“借新偿旧”、资产处置等措施来提供偿债资金来源。随着发行人整体实力提升，融资渠道多元化，在未来的经营发展过程中，发行人将继续逐步降低高成本非标融资比重，以低成本融资置换高成本融资，优化债务结构。发行人不存在因融资成本高、传统融资渠道受限导致筹资能力受到重大不利影响的情况。

（二）最近一期末存续的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续的债券及已注册未发行债券额度情况请参见本募集说明书“第六节发行人信用状况”之“二、发行人的资信情况”之“（三）报告期内债券、其他债务融资工具发行以及偿还情况”。

（三）最近一期末非标融资情况

截至 2025 年末，发行人非标融资情况如下：

单位：亿元、%

非标融资种类	期末余额	主要期限	占有息负债比例	融资成本
信托融资	8.28	1年以上	5.66	6.20-8.30
融资租赁	16.73	1年以内、1年以上	11.43	4.00-7.50
合计	25.02	-	17.10	-

七、关联方及关联方交易

（一）关联方及关联关系

1、发行人的控股股东及实际控制人

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司为发行人唯一股东，湖州市吴兴区财政局为发行人实际控制人。

2、发行人的子公司、合营及联营企业

发行人的子公司、合营及联营企业请参见本募集说明书“第四节、四、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人其他关联方情况

截至 2025 年末，发行人其他关联方如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心	最终控制方
湖州聚创产业园运营管理有限公司	受同一最终控制方控制
湖州农森农业发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州盛跃商业运营管理有限公司	受同一最终控制方控制
湖州市吴兴区保安服务有限公司	受同一最终控制方控制
湖州市吴兴区水利投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州睿腾管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴晟供应链管理有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴晟达建设发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴东成建设发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司梅洲路分公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司自由港分公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖州吴兴升途资产运营有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴吴力投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴吴屹投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴新创贸易有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴新家园建设有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴兴德投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴兴融贸易有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴悦城里酒店有限公司	受同一最终控制方控制
浙江湖融供应链管理有限公司	受同一最终控制方控制
浙江万晖商业集团有限公司	受同一最终控制方控制
湖州盛杰置业有限公司	受同一最终控制方控制
湖州慧心谷酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
湖州慧心谷旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制
湖州吴兴城心城市更新建设发展有限公司	受同一最终控制方控制
湖州东成建设工程检测股份有限公司	受同一母公司控制
湖州湖城投物业管理有限公司	受同一母公司控制
湖州湖鸿建筑工程设计有限公司	受同一母公司控制
湖州湖融供应链管理有限公司	受同一母公司控制
湖州湖融供应链科技有限公司	受同一母公司控制
湖州华承综合能源有限公司	受同一母公司控制
湖州老恒和酿造有限公司	受同一母公司控制
湖州乾鑫开发建设有限公司	受同一母公司控制
湖州睿兴建设发展有限公司	受同一母公司控制
湖州吴城数字能源有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴城投资产管理集团有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴晟吴置业有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴东成测绘有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴和新建设发展有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴金洲工业科技有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴升农投资建设发展有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴新才建设发展有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴新创建设发展有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴新融建设发展有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	受同一母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖州吴兴兴创投资发展有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴盈创贸易有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴智酿建设发展有限公司	受同一母公司控制
湖州浙兴投资发展集团有限公司	受同一母公司控制
吴兴城投（香港）有限公司	受同一母公司控制
新业商业保理有限公司	受同一母公司控制
浙江爱要购电子商务有限公司	受同一母公司控制
浙江六客堂文化发展有限公司	受同一母公司控制
浙江天瓦建设有限公司	受同一母公司控制
湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	母公司的合营企业
浙江祥新科技控股集团有限公司	母公司的联营企业
湖州金惠置业有限公司	母公司的联营企业
湖州金屹置业有限公司	母公司的联营企业
湖州金御置业有限公司	母公司的联营企业
湖州吴兴核建城新建设发展有限公司	母公司的联营企业

（二）关联方交易

1、关联方担保

截至 2025 年末，发行人关联担保情况如下：

截至 2025 年末发行人作为担保方情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
湖州慧心谷酒店管理有限公司	879.76	2024-2-7	2027-2-7	否
湖州慧心谷旅游开发有限公司	2,639.37	2024-2-7	2027-2-7	否
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	6,787.13	2025-1-24	2028-1-24	否
湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	6,400.00	2025-6-20	2026-6-19	否
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	11,500.00	2023-3-30	2026-3-29	否
湖州吴晟供应链管理有限公司	1,000.00	2023-10-9	2026-9-10	否
湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	928.00	2025-12-17	2026-12-2	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	2,000.00	2025-5-30	2028-5-1	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	16,872.00	2025-3-7	2026-5-15	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	2,336.00	2025-3-12	2026-5-15	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	8,685.00	2025-3-14	2026-5-15	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	4,991.00	2025-3-18	2026-5-15	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	3,815.00	2025-3-21	2026-5-15	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	2,904.00	2025-3-26	2026-5-15	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	395.00	2025-3-28	2026-5-15	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	16,500.00	2024-2-1	2029-2-1	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	581.66	2021-1-5	2026-1-5	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	10,000.00	2024-7-5	2029-7-5	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,641.83	2024-4-1	2027-4-1	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	2,319.09	2024-4-18	2027-4-18	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,487.60	2024-5-10	2027-5-10	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	584.25	2024-6-3	2027-6-3	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,641.53	2024-7-1	2027-7-1	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	775.70	2024-7-5	2027-7-5	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	5,081.98	2024-7-18	2027-7-18	否
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	2,000.00	2021-3-1	2026-3-1	否
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	3,528.63	2023-6-1	2026-7-10	否
湖州吴兴城心城市更新建设发展有限公司	46,282.00	2023-12-28	2036-6-21	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	21,000.00	2025-1-14	2027-1-12	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	10,000.00	2025-4-8	2026-4-7	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	10,000.00	2025-5-7	2026-5-7	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	23,999.00	2025-5-30	2027-5-30	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	13,900.00	2025-6-16	2026-6-16	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	5,000.00	2025-6-13	2026-1-22	否
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	20,000.00	2025-7-4	2027-1-11	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	19,000.00	2025-10-21	2026-6-25	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	3,000.00	2025-11-13	2026-11-13	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	1,800.00	2025-11-26	2026-11-24	否
浙江六客堂文化发展有限公司	1,000.00	2025-11-24	2026-5-20	否
湖州吴兴盈创贸易有限公司	1,000.00	2025-12-19	2026-12-16	否
湖州华承综合能源有限公司	10,000.00	2025-12-24	2028-12-24	否
合计	304,255.53	-	-	-

发行人存在作为被担保方的关联方担保，主要为关联方为发行人各类借款提供的担保，对发行人偿债能力无重大不利影响。

2、关联方往来

最近两年末发行人关联方应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末	2024 年末
应收账款	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	357,816.84	208,877.73
应收账款	湖州湖城投物业管理有限公司	718.87	225.17
应收账款	湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司	300.30	98.26
应收账款	湖州聚创产业园运营管理有限公司	20.00	-
应收账款	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	-	24.08
应收账款	湖州盛杰置业有限公司	0.55	-
应收账款	湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司自由港分公司	0.76	0.76
应收账款	湖州吴兴悦城里酒店有限公司	0.14	0.14
应收账款	湖州吴兴区科技创业投资有限公司	60.00	120.00
应收账款	浙江爱要购电子商务有限公司	0.09	-
应收账款	湖州吴兴吴力投资发展有限公司	-	46.66
应收账款	湖州吴兴吴屹投资发展有限公司	-	38.55
应收账款	湖州吴兴新创建设发展有限公司	-	54.89
应收账款	湖州吴兴兴创投资发展有限公司	-	15.66
应收账款	湖州吴兴兴德投资发展有限公司	-	72.13
应收账款	浙江祥新科技控股集团有限公司	1.96	-
应收账款	浙江万晖商业集团有限公司	750.96	614.57
应收账款	湖州盛跃商业运营管理有限公司	100.00	-
应收账款	湖州吴兴晟吴置业有限公司	-	30.51
应收账款	湖州吴兴核建城新建设发展有限公司	-	1.36
预付账款	湖州吴兴悦城里酒店有限公司	6.00	-
预付账款	湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	26.75	35.09
预付账款	湖州睿腾管理咨询有限公司	11.00	-
其他应收款	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	302,529.57	86,542.38
其他应收款	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	23,148.37	185,012.76
其他应收款	湖州老恒和酿造有限公司	118,336.29	118,336.29
其他应收款	湖州吴兴兴融贸易有限公司	6,802.99	79,553.00
其他应收款	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	55,600.09	66,800.00
其他应收款	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	69,581.40	64,758.93
其他应收款	湖州吴晟供应链管理有限公司	25,000.00	53,412.50
其他应收款	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	83,057.29	50,625.79
其他应收款	湖州市吴兴区水利投资发展有限公司	49,571.09	49,571.09

其他应收款	湖州吴兴东成建设发展有限公司	33,425.20	33,962.08
其他应收款	湖州吴兴新家园建设有限公司	23,623.79	23,623.79
其他应收款	湖州湖融供应链科技有限公司	40,000.00	20,000.00
其他应收款	吴兴城投（香港）有限公司	16,026.19	16,026.19
其他应收款	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	448.23	15,788.15
其他应收款	湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心	10,000.00	10,000.00
其他应收款	湖州浙兴投资发展集团有限公司	8,000.00	8,000.00
其他应收款	湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	-	7,937.14
其他应收款	湖州吴兴区科技创业投资有限公司	3,706.30	3,280.24
其他应收款	湖州吴兴升途资产运营有限公司	1,964.02	3,029.02
其他应收款	湖州吴兴新创贸易有限公司	-	2,000.00
其他应收款	湖州吴兴升农投资建设发展有限公司	2,000.00	2,000.00
其他应收款	湖州睿兴建设发展有限公司	1,794.17	1,794.17
其他应收款	湖州吴兴智酿建设发展有限公司	-	1,630.00
其他应收款	湖州吴兴和新建设发展有限公司	1,280.00	1,280.00
其他应收款	湖州湖融供应链管理有限公司	800.00	1,000.00
其他应收款	湖州农森农业发展有限公司	-	548.45
其他应收款	湖州吴兴新创建设发展有限公司	509.25	509.25
其他应收款	湖州吴兴吴力投资发展有限公司	215.00	215.00
其他应收款	湖州中环水务有限责任公司	170.80	170.80
其他应收款	湖州湖鸿建筑工程设计有限公司	200.00	100.00
其他应收款	湖州吴兴核建城新建设发展有限公司	27.01	27.01
其他应收款	湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	5.44	5.44
其他应收款	浙江湖融供应链管理有限公司	-	0.01
其他应收款	浙江天瓦建设有限公司	0.04	-
其他应收款	湖州吴兴盈创贸易有限公司	10,000.00	-
其他应收款	湖州吴兴新才建设发展有限公司	101.68	-
其他应收款	湖州吴兴金洲工业科技有限公司	78.30	-
其他应收款	湖州乾鑫开发建设有限公司	66.20	-
其他应收款	湖州华承综合能源有限公司	600.00	-
其他应收款	湖州盛杰置业有限公司	63,054.49	-
合计	-	1,311,537.42	1,117,795.02

最近两年末发行人关联方应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末	2024 年末
应付票据	湖州湖融供应链科技有限公司	20,000.00	20,000.00
应付票据	湖州吴晟供应链管理有限公司	143,000.00	47,000.00
应付账款	湖州湖城投物业管理有限公司	1,119.18	1,330.55
应付账款	湖州吴兴东成测绘有限公司	234.70	1,059.69
应付账款	浙江万晖商业集团有限公司	-	155.00
应付账款	浙江六客堂文化发展有限公司	74.08	-
应付账款	湖州东成建设工程检测股份有限公司	-	23.70
合同负债	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	-	8,613.73
合同负债	湖州东成建设工程检测股份有限公司	229.36	110.09
合同负债	湖州吴兴东成测绘有限公司	183.49	91.74
其他应付款	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,018,014.46	802,140.50
其他应付款	湖州吴兴新融建设发展有限公司	147,000.00	147,000.00
其他应付款	湖州农森农业发展有限公司	22,451.55	23,000.00
其他应付款	湖州吴兴升农投资建设发展有限公司	19,456.47	19,456.47
其他应付款	湖州吴兴盈创贸易有限公司	12,270.00	10,500.00
其他应付款	湖州吴城数字能源有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	湖州吴兴区科技创业投资有限公司	10,860.57	7,260.57
其他应付款	新业商业保理有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应付款	湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	710.00	710.00
其他应付款	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	920.00	220.00
其他应付款	湖州吴兴和新建设发展有限公司	215.00	215.00
其他应付款	湖州湖城投物业管理有限公司	25.18	133.23
其他应付款	湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司	32.83	23.26
其他应付款	浙江天瓦建设有限公司	0.57	-
其他应付款	湖州华承综合能源有限公司	14,750.00	-
其他应付款	湖州吴兴晟达建设发展有限公司	4,900.00	-
其他应付款	湖州盛杰置业有限公司	500.00	-
其他应付款	湖州吴兴智酿建设发展有限公司	8,300.00	-
合计	-	1,441,247.45	1,105,043.53

3、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况：

发行人采购商品、接受劳务涉及的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
湖州湖城投物业管理有限公司	物业费	787.07	800.75
湖州吴兴东成测绘有限公司	绘费	-	494.79
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	租金	-	494.17
浙江万晖商业集团有限公司	管理费	291.23	396.23
浙江天瓦建设有限公司	工程施工	165.76	229.93
湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司	运营管理费	45.50	81.47
湖州市吴兴区保安服务有限公司	保安服务	-	72.96
湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	餐费	58.34	65.65
浙江六客堂文化发展有限公司	广告服务	14.86	60.13
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	项目费	-	47.17
湖州东成建设工程检测股份有限公司	测绘费	-	39.55
浙江爱要购电子商务有限公司	商品零售批发	-	0.25
湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司梅洲路分公司	餐费	4.04	-
湖州吴兴悦城里酒店有限公司	餐费	0.95	-
湖州金惠置业有限公司	房产	39,449.54	
湖州金御置业有限公司	房产	43,394.50	
湖州金屹置业有限公司	房产	4,862.37	-
合计		89,074.15	2,783.04

出售商品、提供劳务情况：

发行人出售商品、提供劳务涉及的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	项目开发	155,289.73	150,377.86
湖州湖城投物业管理有限公司	电费收入	-	199.26
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	管理费	-	169.81
湖州吴兴城投商业集团有限公司	物业收入	-	103.19
湖州湖城投物业管理有限公司	商品零售批发	-	16.17
湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司梅洲路分公司	商品零售批发	-	0.01
湖州盛跃商业运营管理有限公司	租赁收入	91.74	-
浙江祥新科技控股集团有限公司	工程施工	1.85	-
湖州东成建设工程检测股份有限公司	租赁收入	7.54	-
浙江爱要购电子商务有限公司	销售收入	0.26	-
湖州聚创产业园运营管理有限公司	租赁收入	18.35	-

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
合计		155,409.46	150,866.30

关联方资金拆借利息情况：

发行人关联方资金拆借利息涉及的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	利息支出	86,871.44	71,382.95
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	利息支出	-	30,382.60
湖州湖盛融资租赁有限公司	利息支出	-	122.19
合计		86,871.44	101,887.75

发行人与关联方进行交易时确定交易价格的原则：按照同期市场价格确定。

发行人与上述存在控制关系的关联方之间的所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时均予以抵消。

（三）关联交易制度

关联交易方面，发行人制定了《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司关联交易管理制度》。公司经营管理层、董事会和股东负责关联交易的审批。关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司计划财务部初步审核后，履行相关审批程序。若上述关联交易在执行过程中主要条款发生重大变化，或发生新增关联交易，应及时向公司计划财务部报告，重新履行审批程序。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允的原则。

公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等法律法规及文件的相关规定，进行公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响公司债券投资者实现其债券兑付的重大事项的披露工作。公司将在定期报告中披露与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的金额。

（四）关联方资金占用

报告期内发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

八、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至 2025 年度财务报表批准报出日，发行人无资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至 2025 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 581,155.69 万元，占总资产的比例为 11.20%，占净资产的比例为 32.60%。具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	起始日	到期日	是否关联方
1	湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	63,250.00	2022/7/13	2042/7/12	否
2	湖州吴兴城心城市更新建设发展有限公司	46,282.00	2023/12/28	2036/6/21	是
3	湖州织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	45,000.00	2020/1/21	2038/1/21	否
4	湖州织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	27,000.00	2019/12/13	2037/4/1	否
5	湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	24,000.00	2023/12/28	2043/12/27	否
6	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	23,999.00	2025/5/30	2027/5/30	是
7	湖州吴兴盈创贸易有限公司	21,000.00	2025/1/14	2027/1/12	是
8	浙江融芯电机有限公司	20,300.00	2020/9/3	2035/8/24	否
9	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	20,000.00	2025/7/4	2027/1/11	是
10	湖州吴兴盈创贸易有限公司	19,000.00	2025/10/21	2026/6/25	是
11	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	16,872.00	2025/3/7	2026/5/15	是
12	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	16,500.00	2024/2/1	2029/2/1	是
13	湖州织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	15,000.00	2020/3/18	2037/4/1	否
14	湖州新型城市投资发展集团有限公司	15,000.00	2025/11/19	2026/11/18	否
15	湖州湖皖高速公路有限公司	14,209.36	2016/12/1	2045/12/1	否
16	湖州吴兴盈创贸易有限公司	13,900.00	2025/6/16	2026/6/16	是

17	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	11,500.00	2023/3/30	2026/3/29	是
18	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	10,000.00	2024/7/5	2029/7/5	是
19	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	10,000.00	2025/4/8	2026/4/7	是
20	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	10,000.00	2025/5/7	2026/5/7	是
21	湖州华承综合能源有限公司	10,000.00	2025/12/24	2028/12/24	是
22	湖州妙西旅游开发有限公司	8,700.00	2019/1/15	2034/1/14	否
23	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	8,685.00	2025/3/14	2026/5/15	是
24	湖州市织里国际童装城股份有限公司	8,000.00	2023/12/21	2028/12/21	否
25	湖州吴兴美妆小镇建设投资开发有限公司	7,400.00	2025/1/7	2026/1/6	否
26	湖州吴兴上强工贸有限公司	6,900.00	2025/12/19	2026/12/18	否
27	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	6,787.13	2025/1/24	2028/1/24	是
28	湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	6,400.00	2025/6/20	2026/6/19	是
29	湖州吴兴农业产业发展有限公司	5,600.00	2025/10/27	2044/10/26	否
30	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	5,540.80	2021/6/1	2035/11/21	否
31	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	5,081.98	2024/7/18	2027/7/18	是
32	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	5,000.00	2025/5/15	2028/5/15	否
33	湖州新型城市投资发展集团有限公司	5,000.00	2025/11/25	2026/11/24	否
34	湖州吴兴盈创贸易有限公司	5,000.00	2025/6/13	2026/1/22	是
35	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	4,991.00	2025/3/18	2026/5/15	是
36	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	3,815.00	2025/3/21	2026/5/15	是
37	湖州吴兴区科技创业投资有限公司	3,528.63	2023/6/1	2026/7/10	是
38	湖州吴兴盈创贸易有限公司	3,000.00	2025/11/13	2026/11/13	是
39	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	2,904.00	2025/3/26	2026/5/15	是
40	湖州慧心谷旅游开发有限公司	2,639.37	2024/2/7	2027/2/7	是
41	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	2,336.00	2025/3/12	2026/5/15	是
42	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	2,319.09	2024/4/18	2027/4/18	是
43	湖州吴兴盈创贸易有限公司	2,000.00	2025/5/30	2028/5/1	是
44	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	2,000.00	2021/3/1	2026/3/1	是
45	湖州吴兴盈创贸易有限公司	1,800.00	2025/11/26	2026/11/24	是
46	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,641.83	2024/4/1	2027/4/1	是
47	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,641.53	2024/7/1	2027/7/1	是

48	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	1,487.60	2024/5/10	2027/5/10	是
49	湖州吴兴盛港供应链管理有限公司	1,000.00	2025/12/30	2026/12/29	否
50	湖州吴晟供应链管理有限公司	1,000.00	2023/10/9	2026/9/10	是
51	浙江六客堂文化发展有限公司	1,000.00	2025/11/24	2026/5/20	是
52	湖州吴兴盈创贸易有限公司	1,000.00	2025/12/19	2026/12/16	是
53	湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	928.00	2025/12/17	2026/12/2	是
54	湖州慧心谷酒店管理有限公司	879.76	2024/2/7	2027/2/7	是
55	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	775.70	2024/7/5	2027/7/5	是
56	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	584.25	2024/6/3	2027/6/3	是
57	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	581.66	2021/1/5	2026/1/5	是
58	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	395.00	2025/3/28	2026/5/15	是
合计		581,155.69	-	-	-

截至2025年末，发行人主要与下列企业存在相互融资担保的情形：

截至 2025 年末发行人对外互相担保明细

单位：万元、%

被担保方	担保余额	占比	是否存在互保
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	144,610.64	24.88	是
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	2,000.00	0.34	是
合计	146,610.64	25.23	-

1、湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司为发行人控股股东，基本情况参本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“三发行人的股权结构”之“（二）控股股东及实际控制人基本情况”相关内容。

吴兴城投为发行人“23 南湖 01”“23 南湖 02”“24 南湖 01”债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，合计规模 40.00 亿元；吴兴城投为发行人及发行人子公司提供银行贷款、非标融资担保。吴兴城投与发行人之间的互保行为未违反《民法典》等有关法律法规和公司内部规章制度的规定。

2、湖州吴兴新业建设投资集团有限公司

湖州吴兴新业建设投资集团有限公司（“新业建设”）成立于 2012 年 11 月

16 日，控股股东为湖州吴兴城市投资发展集团有限公司，实际控制人湖州市吴兴区财政局（湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心）。截至 2025 年末，该公司总资产 370.63 亿元，净资产 155.55 亿元；2025 年度营业收入 1.84 亿元，净利润 0.11 亿元。主体评级 AA。

新业建设为发行人银行贷款及非标融资提供贷款担保，新业建设与发行人之间的互保行为未违反《民法典》等有关法律法规和公司内部规章制度的规定。

吴兴城投及其子公司新业建设与发行人之间的互保行为符合法律法规及公司内部规章制度的规定，债务交叉传导风险较低，不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响。

（三）发行人报告期内是否存在重大未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年末，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或者仲裁事项。

（四）其他重要事项

发行人除以上或有事项外，无其他重要事项。

九、发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

截至 2025 年末，发行人受限资产主要为货币资金、投资性房地产、固定资产和无形资产等，合计 379,773.22 万元，占发行人同期末净资产的 21.30%、总资产的 7.32%。具体如下表所示：

发行人及其子公司受限资产、权利及其抵押担保情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	153,274.13	融资质押等
固定资产	6,051.72	融资抵押
投资性房地产	219,335.64	融资抵押
无形资产	1,111.72	融资抵押
合计	379,773.22	-

发行人子公司湖州新瑞产业发展有限公司股权已出质，出质股权数额为1,000万元，质权人为江苏银行股份有限公司杭州分行。

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

（一）本期债券评级情况

本期债券无评级。

（二）主体信用评级结论及标识所代表的涵义

2025年6月27日，经联合资信评估股份有限公司评定并出具《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司2025年跟踪评级报告》（编号：联合〔2025〕5621号），发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内历次主体评级情况

评级日期	评级结果	评级展望	评级机构	较前次变动的主要原因
2025-07-10	AA	稳定	大公国际	不适用
2025-06-27	AA	稳定	联合资信	不适用
2024-07-29	AA	稳定	大公国际	不适用
2024-06-27	AA	稳定	联合资信	不适用
2023-12-04	AA	稳定	联合资信	不适用
2023-09-13	AA	稳定	联合资信	不适用
2023-07-04	AA	稳定	联合资信	不适用
2023-06-28	AA	稳定	大公国际	不适用

二、发行人的资信情况

（一）银行授信情况

截至2025年末，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为155.20亿元，实际已使用金额为100.53亿元，剩余额度54.67亿元。

截至 2025 年末发行人及其子公司授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用金额	剩余额度
农业发展银行	38.00	18.66	19.34
工商银行	8.00	7.24	0.76
农业银行	16.00	13.76	2.24
交通银行	1.07	1.07	0.00
邮储银行	0.10	0.10	0.00
中信银行	3.00	2.74	0.26
光大银行	1.50	1.25	0.25
民生银行	5.60	5.44	0.16
华夏银行	10.00	2.45	7.55
兴业银行	16.97	6.70	10.27
广发银行	1.50	1.15	0.35
浙商银行	6.00	0.00	6.00
湖州银行	4.00	3.27	0.73
杭州银行	1.00	0.20	0.80
宁波银行	7.00	3.70	3.30
嘉兴银行	3.00	1.50	1.50
温州银行	12.00	11.75	0.25
江苏银行	7.00	6.58	0.42
北京银行	1.10	1.10	0.00
绍兴银行	0.10	0.10	0.00
稠州银行	3.50	3.50	0.00
南京银行	1.00	0.71	0.29
招商银行	1.00	1.00	0.00
吴兴农商行	0.79	0.79	0.00
金华银行	1.75	1.55	0.20
禾城农商行	2.00	2.00	0.00
厦门国际银行	0.30	0.30	0.00
澳门国际银行	1.92	1.92	0.00
合计	155.20	100.53	54.67

(二) 报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人及主要子公司未发生公开发行公司债券或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息的情况。

(三) 报告期内债券、其他债务融资工具发行以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司境内已发行未兑付债券余额为 40.00 亿元，明细如下：

发行人已发行未兑付债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 南湖 01	2024-01-03	-	2027-01-05	3.00	7.50	3.35	7.50
2	23 南湖 02	2023-09-22	-	2026-09-25	3.00	12.50	3.90	12.50
3	23 南湖 01	2023-07-18	-	2026-07-20	3.00	20.00	4.50	20.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	40.00	-	40.00
公司债券小计		-	-	-	-	40.00	-	40.00
合计		-	-	-	-	40.00	-	40.00

注：上述债券发行主体均为发行人本级。

截至本募集说明书签署日，发行人均按期偿付已发行债券的本息。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在可续期债。

截至本募集说明书签署日，除本次债券外，发行人及其合并范围内子公司无已获注册/备案尚未发行的债券。

截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司无已申报尚未获批的债券。

（四）征信情况

根据中国人民银行征信中心 2026 年 1 月 19 日出具的《企业信用报告》，发行人存续信贷不存在关注类或不良类信贷信息。

第七节增信情况

本期债券由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券发行后，发行人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，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每期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、担保人基本情况

公司名称：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：600,000 万元人民币

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

法定代表人：宋鑫

成立日期：2004 年 1 月 14 日

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

二、担保人报告期主要财务数据和财务指标

担保人最近两年经审计的主要财务数据和财务指标如下：

担保人最近两年要财务数据和财务指标

单位：亿元、倍、%

项目	2025 年末/2025 年度	2024 年末/2024 年度
总资产	1,164.43	1,147.87
总负债	812.14	793.62
净资产	352.28	354.25
归属母公司股东的净资产	313.33	306.00

项目	2025 年末/2025 年度	2024 年末/2024 年度
营业收入	39.50	48.24
利润总额	1.50	1.74
净利润	1.07	1.32
归属于母公司所有者净利润	2.30	1.99
经营活动产生的现金流量净额	-19.30	-2.95
投资活动产生的现金流量净额	-61.12	-24.11
筹资活动产生的现金流量净额	82.29	19.82
流动比率	2.25	2.44
速动比率	1.69	1.75
资产负债率	69.75	69.14
净资产收益率	0.30	0.38
应收账款周转率	0.35	0.51
存货周转率	0.12	0.16

三、资信状况

根据 2025 年 6 月 20 日东方金诚出具的信用等级公告（东方金诚债跟踪评字【2025】0271 号），吴兴城投主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

四、对外担保情况

截至 2025 年末，吴兴城投对外担保合计 2,560,293.63 万元，占同期末净资产的 72.68%，具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	担保金额	到期日期
1	吴兴城投	湖州新型城市投资发展集团有限公司	84,000.00	2027-8-9
2	吴兴城投	丽水欣澄置业有限公司	80,000.00	2027-6-20
3	新业建设	湖州杼山生态旅游发展有限公司	79,500.00	2046-10-1
4	吴兴城投	湖州申太建设发展有限公司	72,000.00	2028-10-12
5	吴兴城投	湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	67,500.00	2043-3-17
6	吴兴城投	湖州金御置业有限公司	64,200.00	2033-4-26
7	南太湖建设	湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	63,250.00	2042-7-12
8	吴兴城投	湖州吴兴晟达建设发展有限公司	61,720.00	2043-2-28
9	吴兴城投	杭州鸿旭商业管理有限公司	57,000.00	2034-12-31
10	新业建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	53,200.00	2036-3-30

11	南太湖建设	湖州织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	45,000.00	2038-1-21
12	吴兴城投	湖州欣远置业有限公司	45,000.00	2029-11-20
13	吴兴城投	湖州市东林经济发展有限公司	41,000.00	2032-12-31
14	新业建设、 吴兴城投	浙江绿憬数字能源有限公司	36,000.00	2045-12-30
15	新业建设	湖州吴兴南郊文化旅游发展有限公司	35,500.00	2039-4-30
16	吴兴城投	湖州织辰智能制造有限公司	34,620.00	2044-12-21
17	吴兴城投	湖州织里宏创建设发展有限公司	32,000.00	2033-11-21
18	吴兴城投	湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	30,000.00	2026-5-24
19	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	30,000.00	2026-7-1
20	吴兴城投	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	30,000.00	2026-10-13
21	吴兴城投	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	29,990.00	2026-7-25
22	吴兴城投	杭州湖融物流科技有限公司	29,800.00	2026-12-8
23	吴兴城投	湖州吴兴文旅投资发展集团有限公司	28,000.00	2026-7-25
24	吴兴城投	湖州吴兴强村富民发展集团有限公司	28,000.00	2026-9-15
25	南太湖建设	湖州织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	27,000.00	2037-4-1
26	吴兴城投	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	26,635.73	2032-12-31
27	新业建设	湖州金睿置业有限公司	26,400.00	2026-10-14
28	新业建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	26,000.00	2044-1-22
29	吴兴城投	湖州金玖置业有限公司	25,000.00	2027-4-28
30	吴兴城投	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	24,905.00	2026-2-21
31	吴兴城投	湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	24,000.00	2026-12-29
32	南太湖建设	湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	24,000.00	2043-12-27
33	吴兴城投	湖州吴兴绿辉数字能源有限公司	22,215.00	2033-11-15
34	吴兴城投	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	21,070.00	2028-1-9
35	南太湖建设	浙江融芯电机有限公司	20,300.00	2035-8-24
36	吴兴城投	湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	20,000.00	2026-12-27
37	吴兴城投	湖州织辰智能制造有限公司	20,000.00	2028-10-20
38	吴兴城投	湖州富兴荣企业发展有限公司	18,950.00	2030-10-10
39	吴兴城投	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	18,240.00	2027-12-30
40	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	18,000.00	2026-3-2
41	吴兴城投	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	15,600.00	2030-12-14
42	南太湖建设	湖州织里太湖溇港旅游文化发展有限公司	15,000.00	2037-4-1
43	南太湖建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	15,000.00	2026-11-18

44	吴兴城投	浙江诸暨进步实业有限公司	14,999.00	2039-12-20
45	吴兴城投	湖州申太建设发展有限公司	14,400.00	2026-11-22
46	南太湖建设	湖州湖皖高速公路有限公司	14,209.36	2045-12-1
47	新业建设	湖州吴兴五方联合建设发展股份有限公司	13,700.00	2027-5-20
48	吴兴城投	湖州吴兴旅游建设发展有限公司	13,500.00	2028-9-12
49	吴兴城投	湖州吴兴兴德投资发展有限公司	13,500.00	2033-1-13
50	新业建设	湖州妙西原乡市政工程有限公司	13,000.00	2037-1-8
51	吴兴城投	湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	13,000.00	2026-12-23
52	吴兴城投	湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	13,000.00	2033-1-13
53	新业建设	浙江睿扬科技发展集团有限公司	12,645.00	2030-7-28
54	吴兴城投	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	12,448.00	2035-10-28
55	吴兴城投	舟山市普陀山祥生大酒店有限公司	12,300.00	2037-12-1
56	吴兴城投	湖州新型城市投资发展集团有限公司	12,276.00	2026-11-26
57	南太湖建设	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	11,500.00	2026-3-29
58	吴兴城投	湖州吴兴强村富民发展集团有限公司	10,916.07	2029-4-7
59	吴兴城投	湖州吴兴国有资产投资运营有限公司	10,000.00	2026-3-16
60	吴兴城投	浙江织童国际贸易有限公司	10,000.00	2028-9-3
61	吴兴城投	浙江宏深德贸易有限公司	10,000.00	2026-5-15
62	吴兴城投	湖州吴兴强村富民发展集团有限公司	10,000.00	2028-6-25
63	吴兴城投	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	10,000.00	2027-7-24
64	吴兴城投	湖州申太建设发展有限公司	10,000.00	2026-11-5
65	吴兴城投	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	10,000.00	2026-6-2
66	吴兴城投	湖州吴兴慧诚智能科技有限公司	10,000.00	2026-6-24
67	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	10,000.00	2026-3-26
68	吴兴城投	湖州吴兴珩昇智能科技有限公司	10,000.00	2026-9-24
69	吴兴城投	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	10,000.00	2026-10-29
70	吴兴城投	湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	10,000.00	2026-8-1
71	吴兴城投	湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	10,000.00	2033-9-25
72	吴兴城投	湖州八里店生态农业发展有限公司	9,950.00	2026-10-30
73	吴兴城投	杭州隆悦置业有限公司	9,950.00	2028-2-7
74	吴兴城投	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	9,700.00	2026-1-5
75	吴兴城投	湖州农森农业发展有限公司	9,545.61	2028-2-11
76	吴兴城投	湖州吴兴旅游建设发展有限公司	9,400.00	2033-6-23
77	吴兴城投	湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	9,300.00	2030-3-28

78	吴兴城投	湖州新投智汇仓储有限公司	9,142.05	2028-5-25
79	吴兴城投	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	9,116.18	2030-2-10
80	新业建设	湖州东苕溪新农村建设投资有限公司	9,000.00	2044-7-23
81	吴兴城投	湖州吴兴埭溪市政工程有限公司	9,000.00	2026-2-28
82	新业建设、 吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	9,000.00	2026-11-27
83	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	9,000.00	2026-9-6
84	吴兴城投	湖州吴兴吴屹投资发展有限公司	9,000.00	2033-1-13
85	吴兴城投	湖州吴兴吴力投资发展有限公司	9,000.00	2033-1-13
86	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	8,800.00	2026-10-19
87	吴兴城投、 南太湖建设	湖州妙西旅游开发有限公司	8,700.00	2034-1-14
88	吴兴城投	杭州融珏实业有限公司	8,560.00	2027-12-24
89	吴兴城投	湖州雅博实业发展有限公司	8,500.00	2028-12-15
90	吴兴城投	湖州吴兴经开建设投资发展集团有限公司	8,485.18	2028-5-23
91	吴兴城投	浙江三亿新能源科技有限公司	8,448.50	2028-1-10
92	吴兴城投	湖州吴兴旅游建设发展有限公司	8,427.93	2028-6-24
93	南太湖建设	湖州市织里国际童装城股份有限公司	8,000.00	2028-12-21
94	吴兴城投	美妆（湖州）实业投资集团有限公司	8,000.00	2027-11-21
95	吴兴城投	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	8,000.00	2026-6-12
96	吴兴城投	湖州金盖山旅游发展有限公司	8,000.00	2026-12-10
97	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	8,000.00	2026-6-24
98	吴兴城投	湖州新型城市投资发展集团有限公司	7,600.00	2026-6-27
99	吴兴城投	湖州富兴荣企业发展有限公司	7,500.00	2026-6-17
100	南太湖建设	湖州吴兴美妆小镇建设投资开发有限公司	7,400.00	2026-1-6
101	吴兴城投	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	7,400.00	2026-9-8
102	吴兴城投	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	7,400.00	2026-9-11
103	吴兴城投	浙江欣扬特种设备有限公司	7,395.19	2028-8-15
104	吴兴城投	浙江经智船舶建造有限公司	7,395.19	2028-8-15
105	吴兴城投	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	7,220.28	2027-12-30
106	吴兴城投	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	7,000.00	2026-1-5
107	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	7,000.00	2026-2-21
108	吴兴城投	湖州吴兴珩昇智能科技有限公司	7,000.00	2026-10-23
109	吴兴城投	湖州润兴新能源有限公司	6,964.87	2030-3-20

110	南太湖建设	湖州吴兴上强工贸有限公司	6,900.00	2026-12-18
111	吴兴城投、 南太湖建设	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	6,787.13	2028-1-24
112	吴兴城投	湖州新型城市投资发展集团有限公司	6,666.67	2027-8-27
113	吴兴城投、 南太湖建设	湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司	6,400.00	2026-6-19
114	吴兴城投	湖州申太建设发展有限公司	6,250.00	2028-4-14
115	吴兴城投	青田起步科技有限责任公司	6,050.00	2027-7-12
116	吴兴城投	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	6,019.45	2027-7-5
117	吴兴城投	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	6,000.00	2026-8-24
118	吴兴城投	湖州市织里市政工程公司	5,950.00	2026-12-16
119	吴兴城投	湖州市织里镇资产经营有限公司	5,900.00	2026-12-16
120	吴兴城投	湖州吴兴织东新农村建设发展有限公司	5,900.00	2026-12-16
121	南太湖建设	湖州吴兴农业产业发展有限公司	5,600.00	2044-10-26
122	南太湖建设	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	5,540.80	2035-11-21
123	吴兴城投	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	5,500.00	2026-7-3
124	吴兴城投	湖州织里城市建设投资运营集团有限公司	5,300.00	2029-12-20
125	吴兴城投	湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	5,276.00	2026-5-24
126	吴兴城投	湖州农森农业发展有限公司	5,100.00	2026-2-11
127	吴兴城投	湖州八里店生态农业发展有限公司	5,092.81	2026-11-25
128	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	5,000.00	2026-11-11
129	南太湖建设	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	5,000.00	2028-5-15
130	南太湖建设	湖州新型城市投资发展集团有限公司	5,000.00	2026-11-24
131	新业建设	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	5,000.00	2027-6-30
132	吴兴城投	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	5,000.00	2026-6-1
133	吴兴城投	湖州吴兴盛港供应链管理有限公司	5,000.00	2026-11-21
134	吴兴城投	五洋建设集团股份有限公司	5,000.00	2026-6-4
135	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	5,000.00	2026-12-3
136	吴兴城投	湖州韦达电子信息科技股份有限公司	5,000.00	2027-12-30
137	吴兴城投	湖州吴兴虎潭物资贸易有限公司	5,000.00	2026-5-20
138	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	5,000.00	2026-5-22
139	吴兴城投	湖州新织供应链管理有限公司	4,900.00	2026-6-26
140	吴兴城投	湖州环新供应链管理有限责任公司	4,900.00	2026-6-25
141	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	4,900.00	2026-11-13

142	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	4,900.00	2026-10-28
143	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	4,800.00	2026-5-29
144	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	4,700.00	2026-12-15
145	吴兴城投	湖州吴兴新型农业产业发展有限公司	4,471.91	2028-12-27
146	吴兴城投	湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	4,459.30	2026-9-16
147	吴兴城投	湖州吴兴美妆小镇建设投资开发有限公司	4,300.00	2040-7-31
148	吴兴城投	湖州金兆置业有限公司	4,100.00	2026-2-10
149	吴兴城投	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	4,000.00	2035-12-24
150	吴兴城投	湖州吴兴旭格供应链管理有限公司	4,000.00	2026-12-4
151	吴兴城投	湖州吴兴阳晖建设管理有限公司	4,000.00	2026-12-29
152	吴兴城投	湖州吴兴盛港供应链管理有限公司	3,985.00	2026-12-7
153	吴兴城投	湖州东林新农村建设投资有限公司	3,850.00	2028-8-25
154	吴兴城投	湖州吴兴美妆小镇建设投资开发有限公司	3,700.00	2026-9-25
155	吴兴城投	美妆（湖州）实业投资集团有限公司	3,600.00	2028-11-3
156	吴兴城投	湖州慧心谷旅游开发有限公司	3,420.00	2028-9-28
157	吴兴城投	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	3,385.01	2027-1-24
158	吴兴城投	湖州织里宏创建设发展有限公司	3,150.00	2027-5-21
159	吴兴城投	湖州申太建设发展有限公司	3,000.00	2026-2-2
160	吴兴城投	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	3,000.00	2026-8-17
161	吴兴城投	湖州市东林经济发展有限公司	3,000.00	2026-3-15
162	吴兴城投	湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	3,000.00	2026-11-5
163	吴兴城投	湖州吴兴文旅投资发展集团有限公司	3,000.00	2028-12-4
164	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	3,000.00	2026-6-22
165	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	3,000.00	2026-9-15
166	吴兴城投	湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	2,900.00	2026-6-5
167	吴兴城投	湖州织里产业投资运营集团有限公司	2,900.00	2026-6-5
168	南太湖建设	湖州慧心谷旅游开发有限公司	2,639.37	2027-2-7
169	吴兴城投	芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）	2,590.00	2026-1-9
170	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	2,500.00	2026-4-24
171	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	2,500.00	2026-8-13
172	吴兴城投	湖州吴兴美妆小镇建设投资开发有限公司	2,212.35	2028-10-29
173	吴兴城投	湖州慧心谷酒店管理有限公司	2,000.00	2026-6-15
174	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	2,000.00	2026-1-3
175	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	2,000.00	2026-5-14

176	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	2,000.00	2026-11-27
177	吴兴城投	湖州慧心谷酒店管理有限公司	1,980.00	2028-10-9
178	吴兴城投	湖州吴兴经开建设投资发展集团有限公司	1,832.00	2026-12-18
179	吴兴城投	湖州新型城市投资发展集团有限公司	1,696.81	2026-2-1
180	吴兴城投	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	1,600.00	2036-1-8
181	吴兴城投	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	1,500.00	2026-12-11
182	吴兴城投	湖州吴兴升晖光伏能源有限公司	1,500.00	2030-11-28
183	吴兴城投	湖州新型城市投资发展集团有限公司	1,140.52	2026-1-14
184	吴兴城投	湖州申太建设发展有限公司	1,140.09	2026-1-7
185	吴兴城投	杭州鸿慧供应链管理有限公司	1,000.00	2026-12-1
186	南太湖建设	湖州吴兴盛港供应链管理有限公司	1,000.00	2026-12-29
187	新业建设	湖州吴兴昱轩贸易有限公司	1,000.00	2026-2-26
188	新业建设	湖州吴兴兴中贸易有限公司	1,000.00	2026-2-27
189	新业建设	湖州兴全渔业科技股份有限公司	1,000.00	2026-2-27
190	新业建设	湖州兴度渔业科技股份有限公司	1,000.00	2026-2-26
191	新业建设	湖州吴兴兴城市政工程有限公司	1,000.00	2026-12-23
192	吴兴城投	湖州吴兴南部城镇建设发展有限公司	1,000.00	2026-1-23
193	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	1,000.00	2026-3-25
194	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	1,000.00	2026-6-30
195	吴兴城投	湖州吴兴昱轩贸易有限公司	1,000.00	2026-6-19
196	吴兴城投	湖州吴兴兴中贸易有限公司	1,000.00	2026-6-19
197	吴兴城投	湖州吴兴腾川建设管理有限公司	1,000.00	2026-8-21
198	吴兴城投	湖州山味埭溪商业管理有限公司	1,000.00	2026-8-21
199	吴兴城投	浙江三亿新能源科技有限公司	1,000.00	2026-9-14
200	吴兴城投	浙江湖融供应链管理有限公司	1,000.00	2026-9-25
201	吴兴城投	湖州吴兴旭格供应链管理有限公司	1,000.00	2026-9-24
202	吴兴城投	浙江诺顺生物技术有限公司	1,000.00	2026-11-13
203	吴兴城投	浙江欣扬特种设备有限公司	1,000.00	2026-11-13
204	吴兴城投	湖州吴兴经开商业运营管理有限公司	1,000.00	2026-11-13
205	吴兴城投	浙江湖融供应链管理有限公司	1,000.00	2026-11-7
206	吴兴城投	湖州吴兴新创贸易有限公司	1,000.00	2026-2-24
207	吴兴城投	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	1,000.00	2026-12-21
208	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	1,000.00	2026-12-25
209	南太湖建设	湖州吴晟供应链管理有限公司	1,000.00	2026-9-10

210	新业建设	湖州湖众建设发展有限公司	1,000.00	2026-2-27
211	新业建设	湖州吴兴慧诚智能科技有限公司	1,000.00	2026-12-24
212	吴兴城投	杭州湖融物流科技有限公司	1,000.00	2026-3-30
213	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	1,000.00	2026-6-18
214	吴兴城投	湖州吴晟供应链管理有限公司	1,000.00	2026-6-26
215	吴兴城投	湖州吴兴新创贸易有限公司	1,000.00	2026-7-21
216	吴兴城投	湖州吴兴虎潭物资贸易有限公司	1,000.00	2026-9-16
217	吴兴城投	湖州吴兴新创贸易有限公司	1,000.00	2028-11-27
218	新业建设	湖州吴兴鸿城慧心谷酒店管理有限公司	1,000.00	2026-1-23
219	吴兴城投	湖州吴兴鸿城慧心谷酒店管理有限公司	1,000.00	2026-1-24
220	吴兴城投	湖州吴兴鸿城慧心谷酒店管理有限公司	1,000.00	2026-2-18
221	吴兴城投	湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司	1,000.00	2026-12-21
222	吴兴城投	湖州慧心谷旅游开发有限公司	985.00	2027-6-16
223	吴兴城投	湖州吴兴经开商业运营管理有限公司	950.00	2026-8-14
224	吴兴城投	湖州吴兴新创贸易有限公司	950.00	2026-8-11
225	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	950.00	2026-8-10
226	吴兴城投	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	900.00	2026-4-19
227	吴兴城投	湖州吴兴鸿城酒店管理有限公司	900.00	2027-1-3
228	南太湖建设	湖州慧心谷酒店管理有限公司	879.76	2027-2-7
229	吴兴城投	杭州鸿慧供应链管理有限公司	800.00	2026-10-28
230	吴兴城投	湖州吴兴旭格供应链管理有限公司	800.00	2026-11-6
231	吴兴城投	湖州吴兴兴融贸易有限公司	800.00	2026-12-6
232	吴兴城投	湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	630.00	2027-3-30
233	吴兴城投	湖州吴兴新创贸易有限公司	500.00	2028-9-19
234	吴兴城投	浙江经智船舶建造有限公司	283.20	2028-12-25
235	吴兴城投	湖州吴兴兴通贸易有限公司	190.00	2026-6-11
236	吴兴城投	湖州吴兴美妆小镇建设投资开发有限公司	100.31	2028-12-25
合计	-	-	2,560,293.63	-

担保人提供对外担保，均根据担保人制度要求履行了内部审批程序。被担保方主要为政府控制的国有企业，截至本募集说明书签署之日，担保人主要被担保方经营情况正常，未出现偿债能力恶化的迹象，担保人的代偿风险较小。

五、偿债能力分析

截至 2025 年末，担保人的流动比率和速动比率分别为 2.25 和 1.69，资产的流动性和短期偿债能力较好，资产负债率为 69.75%，负债水平处于相对合理水平，长期偿债指标良好。截至 2025 年末，担保人货币资金余额为 437,685.36 万元，现金储备较为充足。

六、担保人资产情况

担保人资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	437,685.36	3.76	362,187.92	3.16
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,218,060.13	10.46	1,061,112.12	9.24
应收款项融资	-	-	86.28	0.00
预付账款	12,375.84	0.11	32,573.99	0.28
其他应收款	4,863,836.63	41.77	4,608,287.66	40.15
存货	2,240,180.72	19.24	2,519,523.25	21.95
合同资产	25,579.00	0.22	38,859.21	0.34
其他流动资产	225,294.11	1.93	216,943.96	1.89
流动资产合计	9,023,011.79	77.49	8,839,574.40	77.01
非流动资产：				
发放贷款和垫款	14,939.36	0.13	15,028.43	0.13
其他债权投资	30.00	0.00	-	-
长期股权投资	679,954.91	5.84	819,244.65	7.14
其他权益工具投资	28,928.30	0.25	30,934.16	0.27
其他非流动金融资产	38,450.55	0.33	38,450.55	0.33
投资性房地产	911,972.84	7.83	861,483.44	7.51
固定资产	86,635.79	0.74	119,638.18	1.04
在建工程	2,198.55	0.02	1,135.61	0.01
无形资产	574,944.93	4.94	577,458.97	5.03
商誉	92,716.72	0.80	90,689.13	0.79
长期待摊费用	10,492.81	0.09	9,276.49	0.08
递延所得税资产	2,087.33	0.02	2,258.38	0.02
其他非流动资产	177,907.81	1.53	73,524.90	0.64

非流动资产合计	2,621,259.88	22.51	2,639,122.88	22.99
资产总计	11,644,271.67	100.00	11,478,697.28	100.00

七、担保人资产受限情况

截至 2025 年末，担保人受限资产账面价值合计为 1,259,081.69 万元，占担保人总资产的 10.81%，具体明细如下所示：

截至 2025 年末担保人受限资产明细

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	336,384.08	融资质押
存货	89,801.56	借款抵押
固定资产	44,533.76	借款抵押
投资性房地产	785,410.60	借款抵押
无形资产	2,951.69	借款抵押
合计	1,259,081.69	-

吴兴城投子公司湖州新瑞产业发展有限公司股权已出质，出质股权数额为 1,000 万元，质权人为江苏银行股份有限公司杭州分行。

吴兴城投子公司湖州吴兴晟吴置业有限公司股权已出质，出质股权数额为 4,000 万元，质权人为安徽国元信托有限责任公司。

吴兴城投子公司湖州吴兴吴天投资发展有限公司股权已出质，出质股权数额为 20,000 万元，质权人为湖州市绿桥实业有限公司。

吴兴城投子公司海口邦信小额贷款有限公司股权已出质，出质股权数额为 20,000 万元，质权人为湖州市产赢投资合伙企业（有限合伙）。

八、担保函主要内容

担保人：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

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

法定代表人：宋鑫

鉴于：

一、债券发行人湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”）依照《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、法规之规定，拟采用非公开发行的方式发行金额不超过（含）40.00 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）；

二、担保人是根据中华人民共和国法律依法设立、合法存续的法人，根据相关法律、法规的规定，具有提供保证担保的主体资格；

三、担保人出具本担保函时，已就其财务状况及涉及的仲裁、诉讼等情况进行了充分的披露，具有为债券发行人代为清偿债务的能力。

本担保人出于真实意思，在此承诺对债券发行人本次发行的债券的到期/提前兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

第一条被担保的债券种类、数额

被担保的债券是指发行人依照《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，以非公开方式发行的总额不超过（含）40.00 亿元的公司债券，具体债券名称、债券期限、发行金额以最终实际发行为准。

第二条债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

第三条保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条保证责任的承担

在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本次债券登记结

算机构指定的兑付付息账户

第五条 保证范围

担保人的保证范围包括本次债券全部本金、利息、违约金、损害赔偿金及债券持有人为实现债权的费用（包括但不限于律师费用、诉讼费）和其他应支付的费用。

第六条 保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露

债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条、第六条规定的范围和期间内继续承担本担保函项下的保证责任。

第九条 主债权的变更

经上海证券交易所出具无异议函，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条担保人的进一步声明和承诺

本担保是一项持续性的担保，只要债券发行人未按本次债券发行时确定的有关条款的规定承担债务和责任，担保人即承担本担保函项下的义务。

担保人的继承人（包括但不限于因改组合并而继承）将受本担保函的约束，并继续承担本担保函规定的责任。

第十二条担保函的生效

本担保函自担保人法定代表人签字或盖章并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期到期前不得变更或撤销。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本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。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产(以下称“应税交易”)，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)，为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，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债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据于 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存

托凭证。

对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书发布之日投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。但发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关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。

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关另有规定的按规定执行。

第九节信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、信息披露的相关人员、公司内部信息知情人士在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对公司不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告董事长和信息披露事务负责人；

2、信息披露事务负责人根据董事会的有关授权或《公司章程》等的有关规定，履行公司相关内部程序后，确认是否应当进行临时信息披露以及信息披露的安排，或申请分阶段披露或豁免披露事宜；对须经董事会审批的拟披露事项议案，经董事会审议后披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露负责人由董事或者高级管理人员担任。具体职责及其履职保障如下：

1、信息披露事务负责人负责汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况；

2、信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的董事会会议、高级管理人员相关会议，查阅其合理地认为涉及信息披露的所有文件，要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息，并有权就公司的信息披露责任等事项主动咨询公司的律师及专业顾问等有关中介机构。

3、信息披露事务负责人负责办理公司信息对外公布等相关事宜，董事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、高级管理人员和相关工作人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

4、信息披露事务负责人不能履行职责时，由董事会指定的相关人员代行信息披露事务负责人的职责，在此期间，并不当然免除信息披露事务负责人对公司信息披露事务所负有的责任。

(三) 董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、董事会及董事的职责：

(1) 董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

(2) 董事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露事务负责人。

(3) 董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任；

(4) 未经董事会授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布、披露公司未经公开披露过的信息；

(5) 担任子公司董事的公司董事，有责任将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、高层人事变动、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况及时、真实和完整地向公司董事会报告，并承担子公司应披露信息报告的责任。

2、高级管理人员及经营层的责任：

(1) 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件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；定期或不定

期向董事会报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况及其他相关信息；

(2) 高级管理人员在知悉公司未公开的重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露事务负责人；

(3) 公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任；

(4) 公司高级管理人员有责任和义务答复董事会关于公司经营和财务情况的询问，以及董事会代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，承担相应责任。

(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

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

(五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

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

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 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交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

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。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，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。

第十节投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；

(2) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的；

(3) 发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 50%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，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 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并 30 个自然日内落实相关方案。

3、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

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：

1、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（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、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。

4、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）违约责任

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。本期债券构成本节“一、本期债券违约情形”之“发行人被法院裁定受理破产申请的”外的其他违约情形的，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。本期债券构成本节“一、本期债券违约情形”之“发行人被法院裁定受理破产申请的”外的其他违约情形的，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。

（二）违约责任的免除

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、争议解决机制

发行人、债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、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。

如未能通过协商解决有关争议，则协议任一方有权向上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在上海，仲裁裁决是终局的，对协议各方均具有法律约束力。

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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行协议项下的其他义务。

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。

第十二节 持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《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》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》等法律法规的规定，制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，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、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》

（一）总则

1.1 为规范【湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券】（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织 and 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，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本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。

1.2 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。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合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，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本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本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集

人自行承担。本规则、债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

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，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。

2.2 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：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债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等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 1 亿元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，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。

3.1.2 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（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，提出符合本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 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。

3.1.3 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。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，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（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 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、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权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。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。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。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，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规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本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。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本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，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本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规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照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。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、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。

4.1.7 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。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本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。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意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、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，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。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权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。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由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。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

(五) 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由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：

5.1.1 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）；

5.1.2 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、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

5.1.3 会议议程；

5.1.4 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、担保人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

5.1.5 表决程序（如为分批次表决）；

5.1.6 每项议案的表决情况及表决结果；

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。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

5.2.1 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；

5.2.2 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

5.2.3 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；

5.2.4 其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，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、担保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。

5.4 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

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、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。

6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 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 5%的；
- c. 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；
- d. 债券募集说明书、本规则、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；
- e. 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（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持

有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 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规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 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规则第四章、第五章的约定执行。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国民法典》合同编以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请东方证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，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。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人（以下称“甲方”）与东方证券股份有限公司（以下称“乙方”）签署的《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》，东方证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任东方证券，并接受受托管理人的监督。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 本协议项下公司债券指甲方非公开发行的不超过（含）40.00 亿元人民币的湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（下称“本期公司债券”）。债券持有人指通过认购或者购买或以其他合法方式取得本期公司债券之投资者。债券持有人会议指本期公司债券的债券持有人按照《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者非

公开发行公司债券之债券持有人会议规则》召开之债券持有人会议。

（二）受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 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，乙方应当勤勉尽责，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、本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。

乙方依据本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。乙方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，不得与本协议、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、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 根据中国相关法律、行政法规的规定、《募集说明书》和本协议的约定以及债券持有人会议的授权，乙方作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 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，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

（三）发行人的权利和义务

3.1 甲方及其董事、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。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方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乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方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。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方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。

甲方认可并同意，乙方有权随时到监管银行查询甲方开立的募集资金专项账户相关资料，并可对查询资料进行复制并留存。

3.4 甲方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，如甲方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，甲方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。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，每月及时向乙方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。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、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。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、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；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、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；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方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；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；

(十三) 甲方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；

(十四) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

(十五) 甲方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；

(十六) 甲方法定代表人、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；

(十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十八) 甲方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；

(十九) 甲方分配股利，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；

(二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻；

(二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(二十四) 甲方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；

(二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(二十七) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；

(二十八) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向

乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、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，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方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，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 甲方应当协助乙方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。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方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。甲方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。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、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相关各方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。

3.10 甲方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：

（一）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；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）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；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加担保保证等偿债保障措施并履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护

机制与其他偿债保障措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。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。

其他偿债保障措施包括但不限于：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

3.12 甲方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，并及时通知乙方和债券持有人。

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。

甲方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。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方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，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰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。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方

加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在3个工作日内通知乙方。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，甲方应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对甲方偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，甲方将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议第七条的约定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、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甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由甲方控股股东进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

（四）受托管理人的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本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，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照法律法规及受托管理人内部制度的要求代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、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。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方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其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方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；

（二）视情况查阅前项所述的会议资料；

（三）每半年查阅财务会计报告和会计账簿；

（四）每年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（五）视情况对甲方和增信主体进行现场检查；

（六）视情况约见甲方或者增信主体进行谈话；

（七）视情况对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（八）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方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；

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

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。

涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方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甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。监管银行和乙方对募集资金专项账户共同监管，并由甲方、乙方和监管银行三方签署募集资金账户监管协议。乙方有权随时到监管银行查询甲方开立的募集资金专项账户相关资料，并可对查询资料进行复制并留存。

乙方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，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方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。

乙方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。

本期债券募集资金用于偿还有息债务的，乙方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。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则的全文，并应当通过证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体上，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。

4.7 乙方应当每半年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具相应临时受托管理报告。

4.8 出现本协议第 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，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方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，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本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。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，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，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本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。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方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。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行

使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、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。甲方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，乙方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。

乙方要求甲方追加担保的，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，乙方可以要求再次追加担保。

由上述事项产生的费用均由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方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。

4.17 乙方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甲方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。

4.18 乙方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，包括但不限于本协议、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），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

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

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容参阅本期债券募集说明书相关章节。

4.20 在本期债券存续期内，乙方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。

乙方在履行本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。

4.21 乙方有权依据本协议第七条的约定获得受托管理报酬。

（五）受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，对甲方的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告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：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）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；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；

- (九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。
- (十) 发生本协议第 3.7 条所述情形的, 说明基本情况及处理结果;
- (十一) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 本期债券存续期内, 出现以下情形的, 乙方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。

- (一) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的;
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的;
- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券;
- (四) 出现第 3.7 条第 (一) 项至第 (二十八) 项等情形的;
- (五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、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, 导致乙方无法履行受托管理职责, 乙方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、乙方已采取或者拟采取的应对措施 (如有) 等。

(六) 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形:

(一) 乙方通过本人或代理人, 在全球广泛涉及投资银行活动 (包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等) 可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

(二) 乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候 (1) 向任何其他客户提供服务, 或者 (2) 从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易, 或者 (3) 为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事, 并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（七）受托管理人的变更

7.1 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：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自发行人与新的债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》或该双方约定之日起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方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。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十四节发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人

名称：湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司

住所：浙江省湖州市吴兴区八里店镇总部自由港 A 幢 3 楼 307 室

法定代表人：于诚

联系人：沈琳

联系电话：0572-2595934

传真：0572-2777900

邮政编码：313000

(二) 牵头主承销商/债券受托管理人

名称：东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：周磊

联系人：车学海、谢存昕

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮政编码：210000

(三) 联席主承销商

名称：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

法定代表人：王晟

联系人：汤弋峻、何知静、许恒畅

联系电话：010-80927268

传真：010-80929023

邮政编码：100073

（四）律师事务所

名称：浙江广诚律师事务所

住所：浙江省湖州市吴兴区望湖大道 2188 号华新大厦 2 幢 21 层

负责人：许见明

联系电话：0572-2089827

传真：0572-2089822

联系人：王胜男

（五）会计师事务所

名称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层
2101

执行事务合伙人：杨步湘

联系人：周书奕、刘大兴

联系电话：0755-82949959

传真：0755-82926578

邮政编码：518000

（六）担保机构

名称：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

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

法定代表人：宋鑫

联系人：周同

联系电话：0572-2777916

传真：0572-2777900

邮政编码：313000

（七）申请挂牌转让的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

负责人：邱勇

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）登记、托管、结算机构

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

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期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、主承销商、证券服务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。

法定代表人：



于 诚

湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司



2026年5月22日

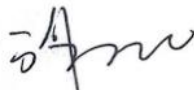
发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

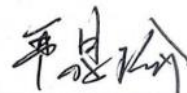
公司全体董事签名：



于 诚



谢昆仑



严晟瑜

湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司

2026年5月22日



发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


陈 瑜

湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司

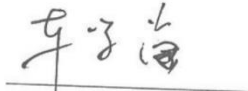
2026年5月22日



主承销商声明

本公司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):


车学海

法定代表人(授权代表人)(签字):


苏 鹏



公司投资银行业务授权书

授权人：周 磊 职务：董事长、法定代表人

被授权人：卢大印 职务：副总裁（主持工作）

一、授权期限

本授权有效期自 2026 年 3 月 20 日 至 2026 年 12 月 31 日 止。

二、授权权限

1. 授权卢大印先生就公司开展债权融资类业务（包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表周磊先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等，签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文，以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途）。

2. 授权卢大印先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务（包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购



财务顾问，以及按上述类型管控的其他业务）涉及的全部文件，但首次向监管机构（包括但不限于中国证监会、证券交易所等）提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表周磊先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文（包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等），以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章（须注明使用用途）和法定代表人身份证复印件（须注明使用用途），法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。



授权人签名：周磊

2026年3月20日

【授权书编号：2026 年 B0002】

仅用于办理债券承销业务

公司投资银行业务授权书

授权人：____ 卢大印 _____

职务：____ 副总裁（主持工作） _____

被授权人：____ 苏 鹏 _____

职务：____ 投资银行总监 _____

一、授权期限

本授权有效期自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

二、授权权限

1. 授权苏鹏先生就公司开展债权融资类业务(包括但不限于公司债、企业债、金融债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、公开募集基础设施证券投资基金业务,以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件,经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后,代表卢大印先生对外签署,包括但不限于:各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等,签发非金融企业债务融资工具主承销商推荐函等与开展债权融资类业务相关的行政公文,以及审批使用与开展债权融资类业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件(须注明使用用途)。

2. 授权苏鹏先生就公司开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务(包括但不限于首次公开发行股票并上市、公开增发、定向增发、上市公司并购重组财务顾问、上市公司收购财

务顾问，以及按上述类型管控的其他业务)涉及的全部文件，但首次向监管机构(包括但不限于中国证监会、证券交易所等)提交的申报文件及领取监管机构批文后首次发行需要签署的文件，以及详式权益变动报告书等除外，经公司有权决策机构或有权审批人依照公司规定履行完毕决策流程后，代表卢大印先生对外签署，包括但不限于：各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明问询文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。签发与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务相关的行政公文(包括但不限于首次公开发行股票并上市辅导情况报告、首次公开发行股票并上市辅导备案报告、首次公开发行股票并上市辅导验收申请报告等)，以及审批使用与开展股权保荐承销业务、财务顾问类业务、三板业务文件相关的公司行政印章、法定代表人个人名章和法定代表人身份证复印件、授权人个人名章和授权人身份证复印件(须注明使用用途)，法律法规或监管规定不能授权的除外。

请遵照《东方证券股份有限公司授权管理办法》的授权相关责任规定及说明执行。

授权人签名：



2025年12月31日

被授权人签名：



2025年12月31日



主承销商声明

本公司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：

汤弋峻

法定代表人：

王晨



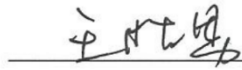
发行人律师声明

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法律意见书的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：



朱建忠



王胜男

律师事务所负责人：



许见明

浙江广诚律师事务所（盖章）



2026年5月22日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司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》（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的《审计报告》（鹏盛A审字[2026]00005号、鹏盛A审字[2026]00305号）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财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：
刘大兴


周书奕

会计师事务所负责人：
杨步湘

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）

2026年5月22日

第十六节备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2024-2025 年审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、律师出具的法律意见书；
- 4、《债券持有人会议规则》；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、担保函和担保合同；
- 7、上海证券交易所出具的关于本次债券挂牌转让的无异议函。

二、查阅地点

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）发行人：湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司

住所：浙江省湖州市吴兴区八里店镇总部自由港 A 幢 3 楼 307 室

法定代表人：于诚

联系人：沈琳

联系电话：0572-2595934

传真：0572-2777900

邮政编码：313000

（二）主承销商：东方证券股份有限公司

地址：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：周磊

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

联系人：车学海、谢存昕

（三）联席主承销商：中国银河证券股份有限公司

地址：北京市丰台区西营街8号院1号楼7至18层101

法定代表人：王晟

联系电话：010-80927268

传真：010-80929023

联系人：汤弋峻、何知静、许恒畅