

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2022】0253 号

湖州申太建设发展有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二二年六月九日



信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），声明如下：

本次评级为委托评级，东方金诚与评级对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。

本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不不对资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。

本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。

本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效；在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。

本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。



东方金诚国际信用评估有限公司

湖州申太建设发展有限公司 主体及相关债项2022年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AA/稳定	2022/6/9	AA/稳定	庞文静	劳梦妃 王佳琪

债项信用	跟踪评级结果	上次评级结果	评级模型
21 申太 02/21 湖州申太 01	AA+	AA+	1.基础评分模型
21 申太 03/21 湖州申太 02	AA+	AA+	1.基础评分模型

注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”。

主体概况

湖州申太建设发展有限公司主要从事湖州南太湖高新技术产业园区的基础设施及安置房建设、土地开发整理及产业园区开发运营等业务。湖州吴兴产业投资发展集团有限公司为公司唯一股东，吴兴区财政局为公司实际控制人。

一级	二级指标	权重	得分	一级	二级指标	权重	得分
地区	区域层级	20.00%	11.20	企业	资产总额	36.00%	28.80
综合	GDP 总量	32.00%	21.12	经营	净资产总额	36.00%	28.80
实力	GDP 增速	4.00%	2.40	与	资产负债率	9.00%	5.40
	人均 GDP	4.00%	4.00	财务	全部债务资本化比率	9.00%	5.40
	一般公共预算收入	32.00%	21.12	实力	补助收入/利润总额	5.00%	2.00
	一般公共预算收入增速	4.00%	4.00		(实收资本+资本公积)/资产总额	5.00%	1.00
	上级补助收入	4.00%	1.84				

2.二维矩阵映射

维度	地区综合实力
1 档	AAA AAA AAA AAA AA+ AA+ AA AA AA-
2 档	AAA AAA AAA AAA AA+ AA+ AA AA AA-
3 档	AAA AAA AA+ AA+ AA AA AA AA-
4 档	AAA AA+ AA+ AA+ AA AA AA AA-
5 档	AA+ AA+ AA AA AA AA AA AA-
6 档	AA+ AA AA AA AA AA AA AA-
7 档	AA AA AA AA- AA- AA- AA- AA-
8 档	AA AA- AA- AA- AA- AA- AA- AA-
9 档	AA- AA- AA- AA- AA- AA- AA- AA-

基础模型参考等级

3.评级调整因素

基础模型参考等级 AA

评级调整因素 无

4.主体信用等级 AA

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。

评级观点

东方金诚认为，跟踪期内，湖州市及吴兴区地区经济实力仍很强；公司主营业务仍具有较强的区域专营性；继续得到实际控制人及相关各方大力支持；吴兴城市投资发展集团有限公司为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公司面临一定的资本支出压力，资产流动性仍然较差，短期集中偿付压力较大，对外担保存在一定的代偿风险。综合分析，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”信用等级为 AA+。

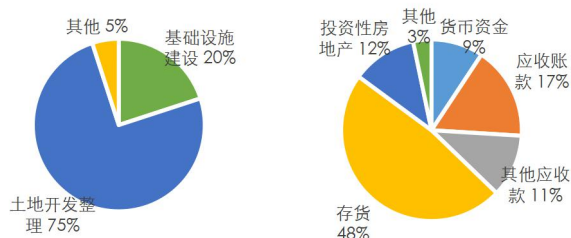
同业对比

项目	湖州申太建设发展有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	长沙望源开发建设有限公司	建德市国有资产经营有限公司
地区	湖州市吴兴区	绍兴市诸暨市	长沙市望城区	杭州市建德市
GDP (亿元)	853.18	1546.62	1002.84	430.60
GDP 增速 (%)	9.7	9.8	7.2	7.5
一般公共预算收入 (亿元)	63.44	100.20	130.69	38.50
一般公共预算支出 (亿元)	58.40	119.11	117.62	63.67
资产总额 (亿元)	269.61	344.25	120.87	597.41
所有者权益 (亿元)	107.40	110.73	64.07	188.80
营业收入 (亿元)	15.78	14.17	7.53	47.87
利润总额 (亿元)	1.86	1.49	1.48	5.78
资产负债率 (%)	60.16	67.84	46.99	68.40
全部债务资本化比率 (%)	56.26	-	-	-

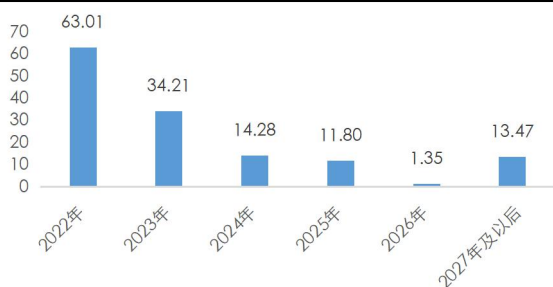
注：对比组选取了信用市场上存续主体级别为 AA 的同行业企业，务数据年份均为 2021 年。数据来源：东方金诚整理

主要指标及依据

2021 年公司营业收入构成 2021 年末公司资产构成



2021 年末公司全部债务期限结构 (单位: 亿元)



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2019 年	2020 年	2021 年
资产总额	191.65	247.13	269.61
所有者权益	70.14	96.71	107.40
营业收入	16.98	11.91	15.78
利润总额	1.49	2.03	1.86
全部债务	103.30	135.12	138.14
资产负债率	63.40	60.86	60.16
全部债务资本化比率	59.56	58.28	56.26

地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2019 年	2020 年	2021 年
地区	湖州市吴兴区		
GDP 总量	726.90	752.75	853.18
GDP 增速	7.8	3.3	9.7
人均 GDP (元)	119667	105635	118415
一般公共预算收入	45.55	51.20	63.44
一般公共预算收入增速	11.20	12.42	23.90
上级补助收入	17.30	13.89	-

注: 经济和财政数据统计口径均不含湖州经济开发区或湖州南太湖高新区。

优势

- 跟踪期内, 湖州市经济实力仍很强, 其下辖的吴兴区地区经济保持增长, 经济总量在湖州市下辖区、县(市)中排名第一, 经济实力仍很强;
- 公司继续从事南太湖高新区的基础设施及安置房建设、土地开发整理及产业园区开发运营等业务, 业务仍具有较强的区域专营性;
- 公司在资金注入和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方大力支持;
- 吴兴城市投资发展集团有限公司为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

关注

- 跟踪期内, 公司在建和拟建项目投资规模较大, 面临一定的资本支出压力;
- 公司流动资产中存货和应收类账款占比仍很高, 且受限比例较高, 资产流动性依然较差;
- 公司全部债务略有增长, 短期有息债务占比很高, 面临较大的短期偿付压力;
- 公司对外担保规模较大, 担保比率较高, 存在一定的代偿风险。

评级展望

预计湖州市和吴兴区经济将保持增长, 公司主营业务继续保持较强的区域专营性, 能够得到实际控制人及相关各方的持续有力支持, 评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA	AA+ (21 申太 03/21 湖州申太 02)	2021/9/16	妙青丹/庞文静	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	-
AA	AA (17 申太 01)	2017/11/20	高路/张圆月/周丽君	《东方金诚城市建设投资公司评级方法 (2015 年)》	-

注: 以上为不完全统计。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额(亿元)	存续期	增信措施	增信方/主体信用等级/评级展望
21 申太 02/21 湖州申太 01	2021/7/19	9.00	2021/9/13-2028/9/13	全额无条件不可撤销连带保证责任担保	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司/AA+/稳定
21 申太 03/21 湖州申太 02	2021/9/16	3.00	2021/10/11-2028/10/11	全额无条件不可撤销连带保证责任担保	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司/AA+/稳定

注：“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”均附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

跟踪评级说明

根据相关监管要求及湖州申太建设发展有限公司（以下简称“湖州申太”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

湖州申太是由原湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司（现名湖州吴兴城市投资发展集团有限公司，以下简称“吴兴城投”）¹于2012年9月25日出资成立的国有独资有限公司，初始注册资本为人民币0.60亿元。2021年11月，根据公司股东决定，公司注册资本由2.00亿元增加至20.00亿元，并于当月完成工商变更登记。截至2021年末，公司注册资本和实收资本均为人民币20.00亿元，较2020年末均增加18.00亿元²；湖州吴兴产业投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴产投”）³仍为公司唯一股东，吴兴区财政局仍为公司实际控制人。

跟踪期内，公司作为湖州南太湖高新技术产业园区（以下简称“南太湖高新区”）重要的基础设施建设主体，继续从事南太湖高新区的基础设施及安置房建设、土地开发整理及产业园区开发运营等业务。

截至2021年末，公司纳入合并范围的子公司共8家，较2020年末新增1家，系投资设立的上海缘申贸易有限公司。截至本报告出具日，上海缘申贸易有限公司尚未实际运营。

图表1 截至2021年末公司纳入合并报表范围的子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	注册资本	持股比例		取得方式
		直接	间接	
湖州申太拆迁有限公司	50.00	100.00	-	投资设立
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	5000.00	51.00	41.58	投资设立、无偿注入
湖州吴兴童心物业管理有限公司	50.00	-	92.58	投资设立
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	33000.00	84.85	-	无偿注入
湖州申太新农村建设投资有限公司	8000.00	100.00	-	无偿注入
湖州申港建设投资有限公司	10000.00	70.00	-	投资设立
湖州世仓建设发展有限公司	1000.00	99.00	-	投资设立
上海缘申贸易有限公司	200000.00	100.00	-	投资设立

资料来源：公司提供，东方金诚整理

债券本息兑付及募集资金使用情况

湖州申太发行的“21申太02/21湖州申太01”附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行时票面利率为5.20%，发行规模为9.00亿元。截至2022年3月末，“21申太02/21湖州申太01”尚未到回售日和本息兑付日。“21申太02/21湖州申太01”由吴兴城投提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

¹ 吴兴城投原名湖州市吴兴区国有资产投资控股有限责任公司，成立于2004年1月14日，是经湖州市人民政府批准，由吴兴区财政局投资设立的国有独资企业。截至2021年末，吴兴城投注册资本为人民币60.00亿元，吴兴区财政局下属事业单位——湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心为吴兴城投唯一出资人。

² 公司资本公积转增资本18.00亿元。

³ 吴兴产投成立于2013年6月13日，注册资本30.00亿元，湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心为唯一股东。

“21 申太 02/21 湖州申太 01”募集资金中 3.50 亿元用于戴山农民社区安置房（二期）工程，2.00 亿元用于郑港农民社区安置（一期）A 工程，3.50 亿元用于补充公司营运资金。截至 2022 年 3 月末，“21 申太 02/21 湖州申太 01”募集资金已全部使用完毕。

湖州申太发行的“21 申太 03/21 湖州申太 02”附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行时票面利率为 5.15%，发行规模为 3.00 亿元。截至 2022 年 3 月末，“21 申太 03/21 湖州申太 02”尚未到回售日和本息兑付日。“21 申太 03/21 湖州申太 02”由吴兴城投提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

“21 申太 03/21 湖州申太 02”募集资金中 0.10 亿元用于郑港农民社区安置（一期）A 工程，0.50 亿元用于郑港农民社区安置（一期）B 工程，2.40 亿元用于幻溇社区安置房二期工程。截至 2022 年 3 月末，“21 申太 03/21 湖州申太 02”募集资金已全部使用完毕。

宏观经济与政策环境

疫情再度扰动宏观经济运行，基建投资发力稳定经济大盘，一季度通胀形势整体温和

3 月上海、吉林疫情再起，并波及全国。一季度宏观数据大幅波动，其中 3 月消费受到严重冲击，社会消费品零售总额同比负增长，而基建投资则延续年初强势，出口也继续保持两位数高增长。2022 年一季度 GDP 同比增速为 4.8%，低于今年“5.5%左右”的增长目标，显示当前经济下行压力进一步加大。一季度 GDP 增速较 2021 年四季度回升 0.8 个百分点，主要原因是上年同期基数走低（以两年平均增速衡量）。当前经济增长动能继续呈现“供强需弱”特征。在强出口、基建投资发力和上游工业原材料“保供稳价”作用下，一季度工业增加值累计同比增长 6.5%，明显高于同期 GDP 增速。而受疫情扰动、居民收入增速下滑影响，一季度国内消费增速明显偏低，特别是在 3 月疫情发酵后，商品和服务消费大幅转弱。值得一提的是，一季度楼市延续下滑，头部房企风险仍在暴露，正在成为去年下半年以来经济下行压力的一条主线。

展望未来，疫情冲击在 4 月会有进一步体现，居民消费以及汽车等重要产业链将受到较大影响，经济下行压力还将加大。但与此同时，政策面对冲力度也在相应增强，其中基建投资有望保持高增。以上因素相互抵消叠加上年基数走高，预计二季度 GDP 同比增速将小幅回落至 4.6%。在疫情得到有效控制、楼市回稳预期下，下半年经济增长动能有望转强。2022 年经济运行将呈现明显的“前低后高”走势。

值得注意的是，受俄乌战争推高国际油价等因素影响，3 月 PPI 同比涨幅达到 8.3%，回落幅度不及预期，仍处明显偏高水平。这意味着下游企业经营压力依然很大。不过，受当前消费偏缓，国内产能修复充分，猪周期处于价格下行的后半场，以及前期财政货币未搞“大水漫灌”等因素影响，消费品价格走势保持温和，3 月 CPI 同比涨幅仅为 1.5%。这为央行灵活实施逆周期调控提供了较大空间。

逆周期调控正在加力，二季度宏观政策将延续财政、货币“双宽”过程

1 月政策性降息落地，一季度财政基建支出力度明显扩大，显示宏观政策正在向稳增长方向适时加力。展望二季度，财政稳增长将在收支两端持续加力，主要体现在基建支出力度会继续加大，高达 1.5 万亿元的增值税留抵退税政策在 4 月 1 日启动。货币政策方面，除了支小再贷款等结构性货币政策工具将向小微企业扩大定向支持外，总量型政策工具中的降息降准都有

可能继续推出。这在降低实体经济融资成本的同时，也是扭转房地产市场下滑势头的关键所在。我们判断，在强出口对人民币汇率形成有效支撑背景下，5月美联储加息提速、启动缩表不会对国内央行边际宽松形成严重掣肘。

2022年两会政府工作报告中确定的目标财政赤字率为2.8%，较上年小幅下调0.4个百分点，新增地方政府专项债规模则与上年持平，显示财政政策在逐步回归常态化。但结合上年资金结转及上年专项债已发未用等因素，2022年实际财政支出力度将明显加大。同时，伴随货币政策边际宽松，今年信贷总量增速将由降转升，其中，房企融资环境正在回暖。在监管层高度关注金融稳定的背景下，2022年房地产行业违约风险可控，稳增长过程中城投公募债出现首单违约的可能性不大。

行业及区域经济环境

行业分析

城投行业政策及再融资环境边际收紧，基建稳增长预期仍存，城投债净融资或将小幅收缩

2021年，随着经济持续修复，城投债发行再创历史新高，但宽信用政策逐渐退出，监管政策边际收紧，城投债净融资规模小幅缩量。政策层面，2021年12月中央经济工作会议强调，坚决遏制地方隐性债务风险，压实企业自救主体责任。城投融资层面，沪深交易所公司债券审核指引、银保监发【2021】15号文及补充通知等政策相继出台，城投再融资环境亦边际收紧。在“稳”、“防”并重的政策导向下，预计2022年城投债发行监管仍将延续扶优限劣的思路。

目前经济下行压力加大的背景下，中央经济工作会议提出适度超前开展基础设施投资，“稳增长”有望对基建投资形成资金支撑，基建稳增长的预期仍然存在。2022年，城投整体融资将受益于信用环境改善，基建发力利于提振城投债净融资需求，但监管对弱资质城投发债审核趋严，两方因素相抵，预计城投债净融资将与2021年大致持平，并可能出现小幅收缩。

城投公司信用风险分化愈发显著，债务化解任重道远，城投转型持续推进

2022年，基于“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，以及出于防范系统性金融风险的考虑，预计城投公司公募债违约的概率依然较低。在坚决遏制隐债增量的长期监管思路下，化解隐性债务工作持续推进，“全域隐性债务清零”范围或扩大。当前城投公司债务余额仍居高位，作为隐性债务重要载体，城投公司债务化解任重道远。在稳增长及严控新增隐债的要求下，城投公司信用风险结构性分化加剧，“红橙黄绿”视角下的弱区域、弱资质城投公司融资渠道收紧，债务滚续压力上升。

国发【2021】5号文提出，清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算；叠加2022年国企改革三年行动收官，城投重组整合及清理力度将进一步加大，城投转型迫在眉睫。此外，2021年，房地产调控政策力度空前，土地市场降温，地方政府对城投的化债资金支持、项目回款等受到间接不利影响，城投风险呈现出跨区域、跨行业传导新特征，需关注房地产等行业的流动性风险向城投行业蔓延。

地区经济

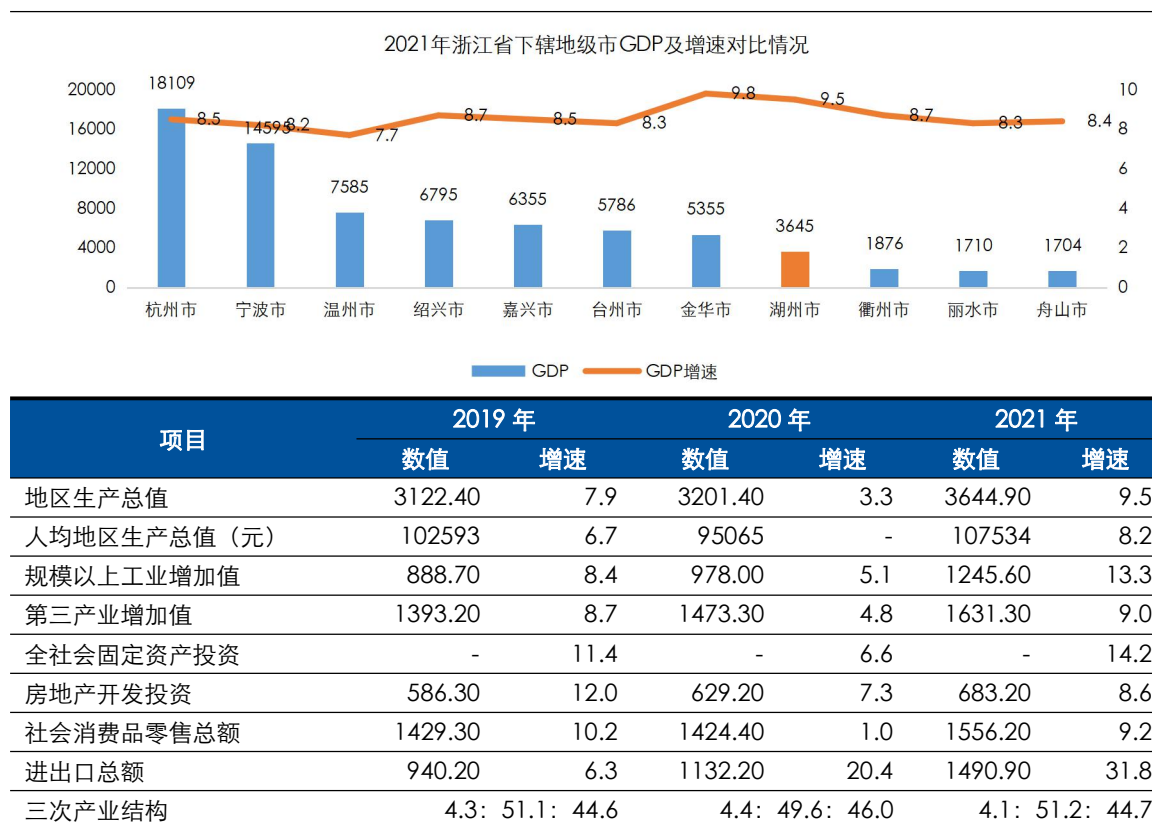
1. 湖州市

2021年，湖州市经济保持增长，经济增速居全省第二，经济实力仍很强

2021年，湖州市实现地区生产总值3644.90亿元，经济总量在浙江省下辖的11个地级市中排名第8位；地区生产总值增速为9.5%，增速排名居浙江省第二。同期，湖州市全社会固定资产投资和房地产开发投资均保持增长。消费和进出口方面，2021年湖州市实现社会消费品零售总额1556.20亿元，同比增长9.2%；实现外贸进出口总额1490.9亿元，比上年增长31.8%，其中拉丁美洲、欧洲和亚洲市场增长较快。

从产业结构看，2021年湖州市第二和第三产业仍为推动地区经济发展的主要动力。工业方面，湖州市工业经济基础良好，2021年33个工业行业中28个行业增加值实现增长，其中矿物制品、通用设备制造业、纺织、家具制造等主要产业持续发展。

图表2 湖州市主要经济指标及对比情况（单位：亿元、万平方米、%）



预计2022年，湖州市地区生产总值增长7.5%以上；社会消费品零售总额增长6.5%左右。

2. 吴兴区

跟踪期内，吴兴区地区经济增长较快，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力仍很强

跟踪期内，吴兴区地区经济增长较快，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，

经济实力仍很强。从产业结构来看，第二和第三产业仍是吴兴区地区经济发展的重要力量。

图表3 吴兴区经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2019年		2020年		2021年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	726.90	7.8	752.75	3.3	853.18	9.7
人均地区生产总值（元）	119667		105635 ⁴		118415	
三次产业结构	3.1: 46.6: 50.3		3.0: 45.4: 51.6		2.6: 46.9: 50.5	
规模以上工业增加值	110.44	10.3	117.00	4.6	169.41	12.5
第三产业增加值	365.85	7.1	388.35	5.6	430.64	8.7
固定资产投资	-	14.6	-	7.4	-	25.6
社会消费品零售总额	406.06	9.5	-	-	-	9.1
进出口总额	117.40	3.2	118.64	3.0	213.60	80.0

注：经济数据统计口径均不含湖州经济开发区或湖州南太湖高新区。

数据来源：公开资料，东方金诚整理

跟踪期内，吴兴区工业经济稳步运行。2021年，吴兴区实现规上工业增加值169.41亿元，同比增长12.5%；从效益指标来看，规模以上工业企业实现营业收入945.48亿元，同比增长32.1%。同期，吴兴区持续进行产业结构优化升级，战略性新兴产业、高新技术和装备制造产业增加值分别增长15.0%、13.5%和20.0%，为工业经济增长提供动力。

吴兴区作为中心城区，聚集大量商业物业、商贸综合体和较大规模的总部经济。跟踪期内，吴兴区第三产业增加值快速增长，对经济增长仍起到较大的拉动作用。2021年，吴兴区实现服务业增加值430.64亿元，同比增长8.7%。房地产方面，2021年吴兴区房地产开发投资同比增长14.3%，住宅销售面积187.6万平方米，增长3.5%；住宅销售额251.8亿元，增长13.4%。

财政状况

湖州市

2021年，湖州市一般公共预算收入保持增长，税收收入占比很高，财政实力仍很强

2021年，湖州市一般公共预算收入保持增长，同比增长22.9%，增速居浙江省第一位，财政实力仍很强；其中税收收入占一般公共预算收入的比例为91.80%，税收收入占比很高，财政稳定性很强。

同期，湖州市政府性基金收入有所回升，较上年增长16%，其中国有土地使用权收入同比增长20.1%，国有土地收益基金收入同比增长46.3%，其原因主要是土地市场成交活跃。东方金诚关注到，政府性基金收入主要来自于国有土地出让收入，易受房地产市场波动及政府土地出让计划等因素影响，未来存在一定的不确定性。

同期，湖州市一般公共预算支出和政府性基金支出均保持持续增长，地方财政自给程度有所上升。

⁴ 为通过“地区生产总值/吴兴区2020年第七次人口普查主要数据公报公布的常住人口”估算所得。

图表 4 湖州市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	316.07	336.56	413.52
其中：税收收入	270.72	312.93	379.59
一般公共预算收入增速 (%)	10.1	6.5	22.9
政府性基金收入	456.43	529.25	646.31
上级补助收入	130.76	128.59	121.72
财政收入⁵	903.26	994.40	1181.55
一般公共预算支出	466.87	484.42	524.49
政府性基金支出	430.58	561.84	721.85
财政自给率 ⁶ (%)	67.70	69.48	78.84

数据来源：公开资料，东方金诚整理

截至 2021 年末，湖州市地方政府债务余额为 1023.41 亿元，其中一般债务和专项债务余额分别为 555.44 亿元和 467.97 亿元。

吴兴区

2021 年，吴兴区一般公共预算收入保持增长，政府性基金收入大幅增长，财政实力仍较强

2021 年，吴兴区实现一般公共预算收入 63.44 亿元，同比增长 23.90%；其中税收收入 60.06 亿元，占一般公共预算收入的比例为 94.67%，占比很高。同期，吴兴区政府性基金收入有所增长，主要系国有土地使用权收入增加所致。但政府性基金收入易受房地产市场波动及政府土地出让计划等因素影响，未来存在一定的不确定性。

图表 5 吴兴区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	45.55	51.20	63.44
其中：税收收入	40.31	48.38	60.06
一般公共预算收入增速 (%)	11.20	12.42	23.90
政府性基金收入 ⁷	40.38	73.37	81.21
上级补助收入	17.30	13.89	-
财政收入	103.23	138.46	-
一般公共预算支出	47.45	46.35	58.40
政府性基金支出	38.16	73.53	95.94
上解上级支出	30.05	30.75	-
财政支出⁸	115.66	150.63	-
财政自给率 (%)	96.00	110.46	108.63

注：2021 年财政数据统计口径不含湖州经济开发区或湖州南太湖高新区，并追溯调整了 2019 年和 2020 年数据。

数据来源：吴兴区 2019 年及 2020 年财政决算报告、2021 年财政预算执行情况，东方金诚整理

支出方面，2021 年，吴兴区一般公共预算支出持续增长，政府性基金支出大幅增长；财政

⁵ 财政收入=一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入

⁶ 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%

⁷ 政府性基金收入为吴兴区本级收入，不包含上级补助收入；政府性基金支出为本级支出。

⁸ 财政支出=一般公共预算支出+政府性基金支出+上解上级支出。

自给率为 108.63%，地方财政自给率仍较高。

截至 2021 年末，吴兴区地方政府债务余额 148.46 亿元，其中一般债务余额 55.60 亿元，专项债务余额 92.86 亿元。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司营业收入和毛利润均有所增长，仍主要来源于基础设施建设和土地开发整理业务；综合毛利率进一步提高

2021 年，公司营业收入同比增长 32.52%，仍主要来源于基础设施建设和土地开发整理业务；因 2021 年无竣工结算的安置房项目，公司安置房建设业务仍未实现收入。同期，公司毛利润同比增长 27.16%，主要来自于土地开发整理业务；综合毛利率为 16.52%，同比略有上升，主要系毛利率较高的土地开发整理业务收入增加所致。

图表 6 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	1.58	9.31	3.76	31.56	3.14	19.90
其中：代建管理费模式	0.04	0.26	0.08	0.65	0.13	0.83
成本加成模式	1.54	9.05	3.68	30.91	3.01	19.07
安置房建设	9.44	55.61	-	-	-	-
土地开发整理	5.18	30.49	6.35	53.35	11.78	74.64
产业园区开发运营	-	-	1.53	12.87	0.21	1.31
其他	0.78	4.59	0.26	2.22	0.66	4.15
营业收入合计	16.98	100.00	11.91	100.00	15.78	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	0.29	18.62	0.68	17.97	0.62	19.77
其中：代建管理费模式	0.04	100.00	0.08	100.00	0.13	100.00
成本加成模式	0.25	16.26	0.60	16.26	0.49	16.26
安置房建设	-0.32	-3.36	-	-	-	-
土地开发整理	0.84	16.26	1.03	16.26	1.92	16.26
产业园区开发运营	-	-	-0.03	-1.88	0.17	80.87
其他	0.25	32.10	0.22	83.00	-0.10	-14.69
合计	1.07	6.29	1.90	15.95	2.61	16.52

数据来源：审计报告，东方金诚整理

基础设施建设

跟踪期内，公司继续从事南太湖高新区内的基础设施建设，业务具有较强的区域专营性；公司在建及拟建基础设施项目投资规模较大，未来仍面临一定资本支出压力

跟踪期内，公司继续从事南太湖高新区内的基础设施建设，业务具有较强的区域专营性。该业务仍采用收取代建管理费和成本加成两种模式确认收入，业务模式未发生重大变化。2021

年，公司确认基础设施建设收入 3.14 亿元，同比有所下降；毛利率为 19.77%，同比有所上升。

截至 2021 年末，公司重点在建基础设施项目包括万亩千亿大平台路网改造 I 标段、II 标段、III 标段以及常溪片区规划中学项目等，计划总投资合计为 23.07 亿元，累计投资 3.66 亿元，尚需投资 19.40 亿元。万亩千亿大平台路网改造项目为南太湖高新区内万亩千亿平台提升改造项目的主要组成部分，公司主要负责的建设内容为湖织大道及南太湖高新区平台内道路车行道路面、沿线人行道、地下管线、道路绿化等工程建设，总投资合计约 20 亿元。

图表 7 截至 2021 年末公司重点在建基础设施项目情况（单位：万元）

项目	建设周期	计划总投资	累计投资	尚需投资
万亩千亿大平台路网改造 II 标段(包含湖织大道西段、经五路、纬六路、姚山路、戴山路、南太湖大道)	2020-2024	80978.02	10539.37	70438.65
万亩千亿大平台路网改造 III 标段(包含湖织大道东段、栋梁路、澄海路、工兴大道、大港路、横二路、中塘港路)	2020-2024	77807.94	9584.14	68223.80
万亩千亿大平台路网改造 I 标段(包含杨水路、常溪路、外溪陆、树庄路、欣安路、工业路、科创路、环渚路)	2020-2024	35014.17	9725.10	25289.07
常溪片区规划中学(新城中学)项目	2021-2023	35000.00	5938.11	29061.89
祥生悦江南幼儿园改建工程	2021-2022	960.00	504.68	455.32
经六路(纬六路-纬五路)道路工程	2021-2023	895.00	350.00	545.00
合计	-	230655.13	36641.40	194013.73

数据来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2021 年末，公司拟建项目主要为吴兴至建德公路(省道)等，计划总投资合计为 20.61 亿元。总体来看，公司在建及拟建基础设施项目投资规模较大，仍面临一定资本支出压力。

图表 8 截至 2021 年末公司重点拟建基础设施项目（单位：万元）

项目	计划开工时间	计划总投资
吴兴至建德公路(省道)	2023	200000.00
经十路(湖织大道-横三路)	2023	1282.00
横三路(经九路-经十路)	2023	4000.00
上河路(湖织大道-纬七路)道路工程	2022	799.00
合计	-	206081.00

数据来源：公司提供，东方金诚整理

安置房建设

跟踪期内，公司继续从事南太湖高新区内的安置房建设，业务仍具有较强的区域专营性

跟踪期内，公司继续承担南太湖高新区全部的安置房项目建设，相关项目建设模式未发生变化，仍分为回购和自建销售两种模式。

因 2021 年无竣工结算的安置房项目，公司安置房业务未实现收入。截至 2021 年末，公司在建安置房项目包括郑港农民社区安置房(一期)、戴山农民社区安置(二期)和幻溇农民安置社区二期工程，计划总投资 15.79 亿元，累计已投资 11.10 亿元，尚需投资 4.69 亿元；郑港农民社区安置房(一期)和戴山农民社区安置(二期)已进入收尾阶段，预计 2022 年全部完工。同期末，公司暂无拟建安置房项目。

图表 9 截至 2021 年末公司在建安置房项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设周期	计划总投资	累计投资	尚需投资
郑港农民社区安置房（一期）建设工程*	2015.07-2021.12	5.73	4.21	1.52
戴山农民社区安置（二期）工程*	2015.06-2021.09	4.71	4.50	0.21
幻淞农民安置社区二期工程*	2021.07-2024.10	5.35	2.38	2.97
合计	-	15.79	11.10	4.69

注：“*”为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”募投项目

数据来源：公司提供，东方金诚整理

土地开发整理

公司土地开发整理业务仍具有较强区域专营性，该业务是公司营业收入和利润的重要来源

跟踪期内，公司继续承担南太湖高新区内全部的土地开发整理项目建设，业务仍具有较强的区域专营性。2021 年，公司土地开发整理业务仍采取代建模式，即每年按照经审计的投资成本加成一定比例确认收入，结转相应成本。

2021 年，公司确认土地开发整理收入 11.78 亿元，同比大幅增长；毛利率为 16.26%，与上年持平。截至 2021 年末，公司正在开发整理的土地项目包括 HD-04-02-04D-2、戴山单元 02-03E-2 等，面积合计 532.00 亩，计划总投资 4.49 亿元，累计已投资 2.24 亿元。

图表 10 截至 2021 年末公司主要在整理土地项目情况（单位：亩、万元）

项目	开发面积	计划总投资	累计已投资
HD-04-02-04D-2	352.00	29500.00	7363.41
戴山单元 02-03E-2	68.00	5800.00	5596.62
HD-04-02-03B-6	79.00	6700.00	6648.87
HD-04-02-03B-5	33.00	2900.00	2803.68
合计	532.00	44900.00	22412.58

数据来源：公司提供，东方金诚整理

同期末，公司拟开发整理土地包括 ZD-04-01-03C、ZD-04-01-05C 等，合计拟开发面积 355 亩，计划总投资 2.95 亿元。

图表 11 截至 2021 年末公司主要拟整理土地项目情况（单位：亩、万元）

项目	开发面积	预计开工时间	计划完工时间	计划总投资
ZX-04-01-03D-5	36.00	2022	2023	3500.00
ZD-04-01-05C	175.00	2023	2024	14000.00
ZD-04-01-03C	144.00	2023	2024	12000.00
合计	355.00	-	-	29500.00

数据来源：公司提供，东方金诚整理

产业园区开发运营

跟踪期内，公司无在建产业园区开发运营项目，未来产业园区开发运营业务收入仍存在一定不确定性

跟踪期内，公司继续采用自建自营模式对南太湖高新区的产业园区进行开发运营，业务仍具有一定的区域专营性。2021年，公司实现产业园区开发运营收入0.21亿元，较上年大幅下降，主要系当年未出售物业所致。

截至2021年末，公司无在建产业园区开发运营项目；同期末，公司拟建产业园区开发运营项目为砂洗城污水管网改造项目，计划投资7000.00万元。公司未来产业园区开发运营业务收入仍存在一定不确定性。

外部支持

作为南太湖高新区重要的基础设施建设主体，公司在资金注入和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方大力支持

跟踪期内，作为南太湖高新区重要的基础设施建设主体，公司在资金注入和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方大力支持。2021年，公司收到政府注入资金5.37亿元，全部计入资本公积；公司获得政府财政补贴收入0.16亿元。

考虑到公司未来将在南太湖高新区基础设施及安置房建设、土地开发整理等领域中继续发挥重要作用，预计实际控制人及相关各方未来将继续给予公司较大力度的支持。

企业管理

截至2021年末，公司注册资本和实收资本均为人民币20.00亿元，较2020年末均增加18.00亿元；吴兴产投为公司唯一股东，吴兴区财政局仍为公司实际控制人。

跟踪期内，公司治理结构及内部组织架构未发生重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了2021年合并财务报表。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对2021年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司未更换审计机构。

截至2021年末，公司纳入合并范围的子公司共8家，较2020年末新增1家，系投资设立的上海缘申贸易有限公司。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产总额保持增长，仍以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比仍很高，且受限比例较高，资产流动性依然较差

2021年末，公司资产总额同比有所增长，其中流动资产占比为87.17%，资产结构仍以流动资产为主。

2021 年末，公司流动资产保持增长，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2021 年末，公司货币资金大幅增长，主要为银行存款；其中受限资金 10.10 亿元，在货币资金中占比为 40.14%，受限比例较高。同期末，公司应收账款有所增长，主要为应收湖州南太湖高新技术产业园区管委会的项目结算款，账龄集中在 3 年以内，未计提坏账准备。整体来看，公司应收账款回款进度较慢，存在一定不确定性。

2021 年末，公司其他应收款基本保持稳定，主要由暂借款、押金保证金和代垫款等构成；公司其他应收款前五名对象分别为股东吴兴产投 12.61 亿元、湖州吴兴国有资本投资发展有限公司 6.30 亿元、湖州现代物流装备高新技术产业园区管理委员会（以下简称“物流装备高新区管委会”）4.95 亿元、湖州吴兴高新全域建设开发有限公司 2.36 亿元及湖州吴兴上强工贸有限公司 1.07 亿元。同期末，公司其他应收款计提坏账准备金额 0.50 亿元。总体来看，公司对股东及南太湖高新区内国有企业的其他应收规模较大，对公司形成较大规模资金占用，未来回收进度存在一定不确定性。2021 年末，公司存货包括代建项目开发成本 27.87 亿元（包含已完工未结转成本）、安置房项目成本 10.49 亿元、土地开发整理成本 61.94 亿元及划拨的土地使用权 28.81 亿元，同比有所增长主要系代建及安置房项目和土地开发整理成本增加所致。

图表 12 公司资产构成情况（单位：亿元）

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
资产总额	191.65	247.13	269.61
流动资产	187.79	212.90	235.01
其中：货币资金	12.97	15.34	25.16
应收账款	30.52	38.09	44.86
其他应收款	24.41	31.80	30.22
存货	119.03	116.31	129.11
非流动资产	3.86	34.23	34.60
其中：投资性房地产	1.45	31.34	31.41

数据来源：审计报告，东方金诚整理

2021 年末，公司非流动资产保持稳定，主要由投资性房地产构成。同期末，投资性房地产规模保持稳定，主要为公司本部及下属子公司湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司和湖州新港环保生态园区经营管理有限公司的商业办公楼及工业厂房等，主要用途为对外出租。

截至 2021 年末，公司受限资产总额为 46.43 亿元，占净资产的比重为 43.22%，受限比例较高，主要包括抵押的投资性房地产 17.13 亿元和货币资金 10.10 亿元。此外，公司受限资产还包括常溪一期、二期安置房销售收入以及《湖州南太湖高新区国家农业综合开发农村土地综合整治示范项目（一期）委托代建协议》项下全部权益和收益权，合计 19.20 亿元。

资本结构

跟踪期内，公司所有者权益有所增长，以实收资本和资本公积为主

2021 年末，公司所有者权益有所增长，其中实收资本由 2.00 亿元增至 20.00 亿元，系由资本公积转增资本。受此影响，2021 年末公司资本公积有所下降。此外，公司收到财政拨款 5.37 亿元计入资本公积。2021 年末，公司其他综合收益未发生变化，仍为投资性房地产评估增

值；未分配利润进一步增长。

图表 13 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
所有者权益	70.14	96.71	107.40
其中：实收资本	2.00	2.00	20.00
资本公积	57.55	71.75	59.09
其他综合收益	-	10.32	10.32
未分配利润	6.32	7.74	8.94

数据来源：审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司负债规模保持增长，结构由以非流动负债为主转为以流动负债为主

跟踪期内，公司负债总额同比增长 7.84%，其中流动负债占比为 51.19%，负债结构由以非流动负债为主转为以流动负债为主。

流动负债方面，2021 年末，公司流动负债同比大幅增长，主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2021 年末，公司短期借款大幅增长，主要为保证借款；其他应付款有所增长，其中有息暂借款 3.15 亿元；其他应付款中金额较大的前四项分别为应付湖州南太湖高新园区开发管理有限公司（暂借款，4.51 亿元）、湖州吴兴双枫建设有限公司（暂借款，4.00 亿元）、物流装备高新区管委会（2.57 亿元）、农户拆迁补偿款（2.27 亿元）和中交融资租赁有限公司（暂借款，1.00 亿元），合计应付金额 14.35 亿元，在其他应付款中占比为 80.76%。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债大幅增长，包括一年内到期的长期借款 21.50 亿元、一年内到期的应付债券 6.59 亿元和一年内到期的长期应付款 9.10 亿元。

图表 14 公司负债构成情况（单位：亿元）

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
负债总额	121.52	150.41	162.20
流动负债	52.50	51.67	83.03
其中：短期借款	7.38	7.52	14.68
其他应付款	15.97	12.33	16.77
一年内到期的非流动负债	22.19	23.42	38.66
非流动负债	69.02	98.74	79.17
长期借款	45.29	49.06	15.79
应付债券	14.59	34.06	39.85
长期应付款	8.96	11.49	19.47
全部债务	103.30	135.12	138.14
其中：短期有息债务	35.85	37.11	63.03
长期有息债务	67.45	98.01	75.11
资产负债率（%）	63.40	60.86	60.16
全部债务资本化比率（%）	59.56	58.28	56.26

数据来源：审计报告、公司提供，东方金诚整理

2021 年末，公司非流动负债有所下降，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2021 年末，公司长期借款大幅下降，主要系部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致；2021

年公司新增长期借款 7.14 亿元，包括信托借款 4.04 亿元，借款利率 8.65%，期限为 2 年。同期末，公司应付债券有所增长，系公司于 2021 年发行 9.00 亿元的“21 申太 02/21 湖州申太 01”和 3.00 亿元的“21 申太 03/21 湖州申太 02”企业债，主要用途为安置房项目建设和补充流动资金。2021 年末，长期应付款同比大幅增长，全部为融资租赁借款，借款期限为 2 年和 3 年，利率在 6.11% 到 7.57% 之间，保证人主要是公司股东吴兴产投和原股东吴兴城投。

跟踪期内，公司全部债务略有增长，短期有息债务占比很高，面临较大的短期偿付压力

2021 年末，公司全部债务略有增长，其中短期有息债务占比为 45.63%，较 2020 年末上升 18.16 个百分点，占比很高。同期末，公司资产负债率和全部债务资本化比率同比均有所下降，负债率水平较高。

债务期限结构方面，截至 2021 年末，公司债务集中在 2022 年偿付，短期集中偿付压力较大。债务构成方面，公司全部债务主要由银行借款、发行债券和非标融资构成，其中非标融资占比 24%，占比较高。截至 2021 年末，公司 2022 年到期债务为 63.01 亿元，包括银行借款 36.18 亿元、应付票据 6.54 亿元、应付债券 6.54 亿元和长期应付款 9.10 亿元等，公司拟通过流动资金、银行及融资租赁机构续借、股东资金支持等方式进行偿还。

图表 15 截至 2021 年末公司全部债务期限结构及构成（单位：亿元）



数据来源：公司提供，东方金诚整理

公司对外担保规模较大，担保比率较高，存在一定的代偿风险

截至 2021 年末，公司对外担保金额合计 62.89 亿元，担保比率为 58.56%，较上年末下降 17.8 个百分点，详见附件二。其中对民营企业担保余额合计 0.33 亿元，目前民营企业经营正常。总体来看，公司对外担保规模较大，担保比率较高，存在一定的代偿风险。

盈利能力

公司营业收入大幅增长，利润总额受财政补贴和公允价值变动收益的影响有所下降，总体盈利能力仍较弱

2021 年，公司营业收入同比增长 32.52%，营业利润率略有上升。同期，受财务费用大幅下降的影响，公司期间费用有所下降，占营业收入的比重降至 5.25%。但总体来看，公司资本化利息规模仍较大。

2021 年，公司利润总额受财政补贴和公允价值变动收益的影响有所下降。同期，公司总资

本收益率和净资产收益率均有所下降，总体盈利能力仍较弱。

图表 16 公司盈利能力指标（单位：亿元）

科目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	16.98	11.91	15.78
营业利润率（%）	5.60	15.41	16.16
期间费用	0.28	1.46	0.83
利润总额	1.49	2.03	1.86
其中：财政补贴	0.71	0.98	0.16
公允价值变动收益	0.00 ⁹	0.84	0.07
总资本收益率（%）	1.81	1.40	0.97
净资产收益率（%）	1.82	1.63	1.34

资料来源：审计报告，东方金诚整理

现金流

2021 年，公司经营和投资活动现金流均持续净流出但流出规模有所下降，现金来源仍主要依赖于筹资活动

经营活动现金流方面，2021 年，公司经营活动现金流入大幅增加，主要系公司收到的项目结算款等形成的现金流入大幅增长所致；现金收入比率为 56.68%，主营业务获现能力有所提升。同期，公司经营活动现金流出大幅下降，主要为公司支付的项目工程款等形成的现金流出大幅下降所致；经营活动净现金流持续净流出但规模有所下降。

图表 17 公司现金流情况（单位：亿元）

科目	2019 年	2020 年	2021 年
经营活动现金流入	8.06	6.69	12.57
现金收入比（%）	39.82	32.92	56.68
经营活动现金流出	16.48	26.19	14.57
投资活动现金流入	11.98	12.08	12.26
投资活动现金流出	16.06	50.93	21.65
筹资活动现金流入	46.56	123.79	111.39
筹资活动现金流出	35.46	61.24	96.03

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

投资活动现金流方面，2021 年，公司投资活动现金流入较为稳定；投资活动现金流出大幅下降，主要系公司往来款支出大幅下降所致；投资活动现金流持续净流出但流出规模大幅下降。

筹资活动现金流方面，2021 年，公司筹资活动现金流入小幅下降，主要系吸收投资、金融机构借款、发行债券等外部融资收到的现金；筹资活动现金流出大幅增长，主要为偿还债务及利息支付的现金。公司筹资性现金流持续净流入，现金来源对筹资活动依赖仍较大。

2021 年，公司现金及现金等价物净增加额为 3.96 亿元。

⁹ 为 46.92 万元。

偿债能力

公司主营业务仍具有较强的区域专营性，未来将继续得到实际控制人及相关各方的大力支持，公司综合偿债能力依然很强

从短期偿债能力指标来看，2021 年末，公司流动比率和速动比率均大幅下降，现金比率仍较低，且流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比很高，资产流动性依然较差；货币资金对短期有息债务的覆盖程度有所下降，流动资产对流动负债的保障能力较弱。

从长期偿债能力指标来看，2021 年末，公司长期债务资本化比率同比下降 9.18 个百分点；EBITDA 对全部债务的保障能力进一步减弱。

图表 18 公司偿债能力指标情况（单位：%、倍）

项目	2019 年（末）	2020 年（末）	2021 年（末）
流动比率	357.71	412.04	283.04
速动比率	130.98	186.93	127.54
现金比率	24.70	29.69	30.30
货币资金/短期有息债务	0.36	0.41	0.40
长期债务资本化比率	49.02	50.33	41.15
EBITDA 利息倍数	0.46	0.44	0.40
全部债务/EBITDA	30.43	36.14	48.47

数据来源：审计报告、公司提供，东方金诚整理

截至 2021 年末，公司共获得银行授信额度为 85.21 亿元，未使用额度为 8.35 亿元。

总体来看，公司主营业务仍具有较强的区域专营性，在资金注入和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方的大力支持，东方金诚认为，公司综合偿债能力依然很强。

过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至 2022 年 5 月 17 日，公司本部已结清贷款中无不良或关注类贷款记录。截至本报告出具日，公司在债券市场发行的债券均已按期支付到期利息。

抗风险能力

基于对湖州市及吴兴区地区经济及财政实力、实际控制人及相关各方对公司各项支持以及公司自身经营和财务风险的综合判断，公司抗风险能力很强。

增信措施

吴兴城投为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具体担保范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

吴兴城投为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用

吴兴城投系吴兴区财政局于 2004 年出资设立的国有独资企业，初始注册资本为人民币 1500.00 万元。2017 年 12 月，吴兴区财政局将持有的吴兴城投 100%股权无偿划转给湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心（以下简称“吴兴区国资中心”）。历经数次增资，截至 2021 年末，吴兴城投注册资本和实收资本均为人民币 60.00 亿元；吴兴区国资中心为公司唯一出资人，吴兴区财政局为公司实际控制人。2020 年 12 月，根据《关于同意湖州吴兴产业投资发展集团有限公司股权划转的批复》（吴国资办【2020】24 号），湖州市吴兴区国有资本监督管理办公室同意将吴兴城投所持有的子公司湖州申太 100%股权无偿划转至吴兴产投。尽管湖州申太股权划出，吴兴城投不再承担南太湖高新区内基础设施及安置房建设和土地开发整理业务，但吴兴城投仍承担了除南太湖高新区以外吴兴区范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，吴兴城投仍是湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体。截至 2021 年末，吴兴城投合并财务报表范围内拥有 11 家二级子公司。

2021 年，吴兴城投营业收入为 49.08 亿元，主要来自于基础设施建设、土地开发整理和贸易业务。同期，吴兴城投毛利润为 9.80 亿元，毛利率为 19.98%。2021 年，受原子公司湖州申太划出及土地出让规模减少的影响，土地开发整理业务收入的下降带动吴兴城投营业收入大幅下降。

吴兴城投作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在资金注入和财政补贴等方面获得了实际控制人及相关各方的有力支持。资金注入方面，2021 年，南太湖建投的控股子公司湖州东苕溪新农村建设投资有限公司收到化债资金 8.82 亿元，吴兴城投按照持股比例增加资本公积 5.85 元；吴兴新业的全资子公司湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司收到政府化债资金 0.30 亿元，计入吴兴城投资本公积。财政补贴方面，2021 年，吴兴城投收到财政补贴 0.02 亿元。此外，吴兴城投收到 5.96 亿元的财政贴息资金直接冲减公司财务费用。

2021 年末，吴兴城投资产总额为 733.07 亿元，所有者权益为 238.96 亿元，负债总额为 494.11 亿元，全部债务为 435.48 亿元；2021 年末，资产负债率和全部债务资本化比率分别为 67.40%和 64.57%，债务率处于较高水平。截至 2021 年末，吴兴城投对外担保余额为 235.45 亿元，担保比率为 98.53%。其中，吴兴城投对民营企业的担保金额合计 13.03 亿元，其余均为对吴兴区国有企业及事业单位的担保。吴兴城投对外担保规模较大，存在一定代偿风险。

从短期偿债能力看，2021 年，吴兴城投流动比率和速动比率继续保持较高水平，但现金比率很低，流动资产对流动负债的实际保障能力较弱。同期，货币资金对短期有息债务覆盖程度较低。从长期偿债能力指标来看，2021 年末，吴兴城投长期债务资本化比率同比增长 5.38 个百分点，EBITDA 对全部债务的保障能力较弱。

综上所述，东方金诚维持吴兴城投主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。吴兴城投为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

结论

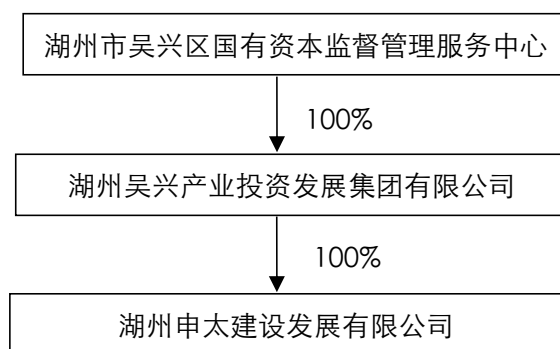
东方金诚认为，跟踪期内，湖州市经济实力仍很强，其下辖的吴兴区地区经济保持增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力仍很强；公司继续从事南太湖高新区的基础设施及安置房建设、土地开发整理及产业园区开发运营等业务，业务仍具有较强的区域专营性；公司在资金注入和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方大力支持；吴兴城投为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，公司在建和拟建项目投资规模较大，面临一定的资本支出压力；公司流动资产中存货和应收类账款占比仍很高，且受限比例较高，资产流动性依然较差；公司全部债务略有增长，短期有息债务占比很高，面临较大的短期偿付压力；公司对外担保规模较大，担保比率较高，存在一定的代偿风险。

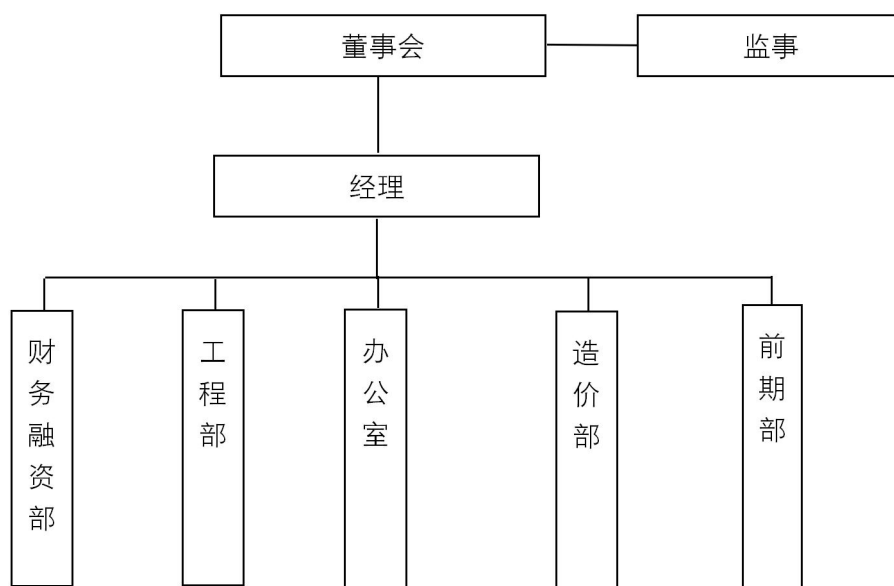
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”的信用等级为 AA+。

附件一：截至 2021 年末公司股权结构和组织架构图

股权结构图



组织架构图



附件二：截至 2021 年末公司对外担保情况（单位：万元）

被担保人	担保金额	企业性质
湖州市吴兴区水利投资发展有限公司	175000.00	国有企业
湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	123324.08	国有企业
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	106860.11	国有企业
湖州新型城市投资发展集团有限公司	48829.61	国有企业
湖州吴兴湖盛贸易有限公司	43303.44	国有企业
湖州吴兴双枫建设有限公司	25000.00	国有企业
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	20000.00	国有企业
湖州吴兴高新全域建设开发有限公司	19000.00	国有企业
湖州织里环湖投资发展有限公司	16000.00	国有企业
湖州绿建市政工程有限公司	10015.28	国有企业
湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	7912.73	国有企业
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	7550.00	国有企业
湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	6750.00	国有企业
湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	6750.00	国有企业
湖州吴兴骏杰贸易有限公司	5000.00	国有企业
湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	4350.00	国有企业
湖州德太砂洗有限公司	440.63	民营企业
湖州南洋砂洗有限公司	408.67	民营企业
湖州宏士达砂洗有限公司	406.09	民营企业
湖州辰申砂洗有限公司	349.67	民营企业
湖州甲任砂洗有限公司	334.93	民营企业
湖州金子兰砂洗有限公司	331.32	民营企业
湖州玄星砂洗有限公司	270.32	民营企业
湖州隆成砂洗有限公司	243.87	民营企业
湖州恒发砂洗有限公司	179.20	民营企业
湖州新丰联砂洗有限公司	179.20	民营企业
湖州金溢美砂洗有限公司	106.12	民营企业
湖州荣达砂洗有限公司	56.35	民营企业
合计	628951.62	-

附件三：公司主要财务数据及指标

项目名称	2019 年（末）	2020 年（末）	2021 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	191.65	247.13	269.61
货币资金	12.97	15.34	25.16
应收账款	30.52	38.09	44.86
其他应收款	24.41	31.80	30.22
存货	119.03	116.31	129.11
投资性房地产	1.45	31.34	31.41
负债总额	121.52	150.41	162.20
其他应付款	15.97	12.33	16.77
一年内到期的非流动负债	22.19	23.42	38.66
长期借款	45.29	49.06	15.79
应付债券	14.59	34.06	39.85
长期应付款	8.96	11.49	19.47
全部债务	103.30	135.12	138.15
其中：短期有息债务	35.85	37.11	63.03
所有者权益	70.14	96.71	107.40
营业收入	16.98	11.91	15.78
利润总额	1.49	2.03	1.86
经营活动产生的现金流量净额	-8.42	-19.50	-2.00
投资活动产生的现金流量净额	-4.08	-38.85	-9.40
筹资活动产生的现金流量净额	11.10	62.55	15.36
主要财务指标			
营业利润率（%）	5.60	15.41	16.16
总资本收益率（%）	1.81	1.40	0.97
净资产收益率（%）	1.82	1.63	1.34
现金收入比率（%）	39.82	32.92	56.68
资产负债率（%）	63.40	60.86	60.16
长期债务资本化比率（%）	49.02	50.33	41.15
全部债务资本化比率（%）	59.56	58.28	56.26
流动比率（%）	357.71	412.04	283.04
速动比率（%）	130.98	186.93	127.54
现金比率（%）	24.70	29.69	30.30
经营现金流流动负债比率（%）	-16.03	-37.74	-2.41
EBITDA 利息倍数（倍）	0.46	0.44	0.40
全部债务/EBITDA（倍）	30.43	36.14	48.47

附件四：吴兴城投主要财务数据及指标

项目名称	2019 年（末）	2020 年（末）	2021 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	614.69	661.61	733.07
其中：存货	314.24	216.64	195.63
其他应收款	147.61	243.92	265.00
应收账款	56.74	62.56	76.93
货币资金	40.99	37.48	59.46
负债总额	394.17	448.98	494.11
其中：长期借款	127.41	81.81	59.00
应付债券	31.91	105.22	174.63
全部债务	344.65	400.33	435.48
其中：短期有息债务	117.73	128.58	136.21
所有者权益	220.52	212.63	238.96
营业收入	61.33	75.49	49.08
利润总额	3.11	5.05	3.61
经营活动产生的现金流量净额	-22.02	-73.09	13.96
投资活动产生的现金流量净额	-88.84	-226.20	-93.77
筹资活动产生的现金流量净额	106.05	301.46	90.50
主要财务指标			
营业利润率（%）	16.02	19.77	18.89
总资本收益率（%）	2.31	3.64	2.63
净资产收益率（%）	1.00	1.42	0.78
现金收入比率（%）	50.36	45.89	75.88
资产负债率（%）	64.13	67.86	67.40
长期债务资本化比率（%）	50.72	56.10	55.60
全部债务资本化比率（%）	60.98	65.31	64.57
流动比率（%）	343.99	326.74	318.36
速动比率（%）	152.17	200.75	216.69
现金比率（%）	25.02	21.80	30.90
经营现金流动负债比率（%）	-13.44	-42.51	7.26
EBITDA 利息倍数（倍）	0.59	0.70	0.76
全部债务/EBITDA（倍）	24.11	15.97	22.32

附件五：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
经营现金流负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件六：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级	定义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

注：除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。