

信用等级通知书

东方金诚债评字【2022】0373 号

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司及拟发行的“2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券”信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 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

2022年6月9日

2022年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 城市停车场建设专项债券信用评级报告

主体信用评级结果	评级展望	本期债券信用等级	评级日期	评级组长	小组成员
AA+	稳定	AA+	2022/6/9	王超毅	李英博
主体概况	评级模型		王超毅 李英博		

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司是湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，主要从事吴兴区（不含湖州南太湖高新技术产业园区）范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务。湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心持有公司100.00%的股权，吴兴区财政局为公司实际控制人。

本期债券概况

发行总额：8.90亿元
发行期限：7年，附债券存续期的第5年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权
偿还方式：每年付息一次，到期一次还本
募集资金用途：项目建设、补充营运资金

1.基础评分模型

一级	二级指标	权重	得分	一级	二级指标	权重	得分
地区综合实力	区域层级	20.00%	11.20	企业经营与财务实力	资产总额	36.00%	36.00
	GDP总量	32.00%	21.12		净资产总额	36.00%	28.80
	GDP增速	4.00%	2.40		资产负债率	9.00%	5.40
	人均GDP	4.00%	4.00		全部债务资本化比率	9.00%	3.60
	一般公共预算收入	32.00%	21.12		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	2档	3档	4档	5档	6档	7档	8档	9档	
企业经营与财务实力	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-	AA-
	4档	AAA	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	5档	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	6档	AA+	AA	AA	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	7档	AA	AA	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	8档	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	9档	AA-	AA-	AA-	A+	A+	A+	A+	A+	A+
基础模型参考等级										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。

3.评级调整因素

基础模型参考等级	AA
评级调整因素	
区域专营性及外部支持	+1
4.主体信用等级	AA+
5.增信措施	无
6.本期债券信用等级	AA+

评级观点

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

同业对比

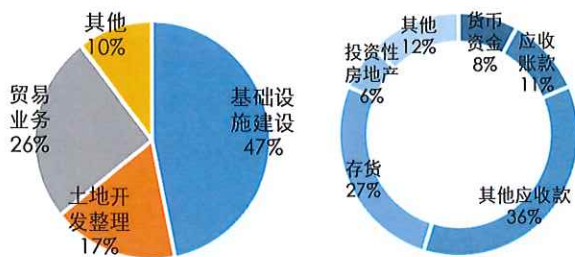
项目	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	长兴城市建设投资集团有限公司	海宁市资产经营公司	泰州海陵城市发展集团有限公司
地区	湖州市吴兴区	湖州市长兴县	嘉兴市海宁市	泰州市海陵区
GDP (亿元)	853.18	801.39	1196.30	700.13
GDP 增速 (%)	9.7	9.5	7.0	8.6
人均 GDP (元)	118415	118460	168243	120837
一般公共预算收入 (亿元)	63.44	82.75	114.40	40.01
一般公共预算支出 (亿元)	58.40	101.80	111.40	44.45
资产总额 (亿元)	733.07	705.55	1154.35	529.77
所有者权益 (亿元)	238.96	326.98	534.46	188.09
营业收入 (亿元)	49.08	32.17	123.73	24.16
利润总额 (亿元)	3.61	3.83	10.59	3.23
资产负债率 (%)	67.40	53.66	53.70	64.50
全部债务资本化比率 (%)	64.57	-	-	-

注：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为AA+的同行业企业，表中数据均为2021年。

数据来源：东方金诚整理

主要指标及依据

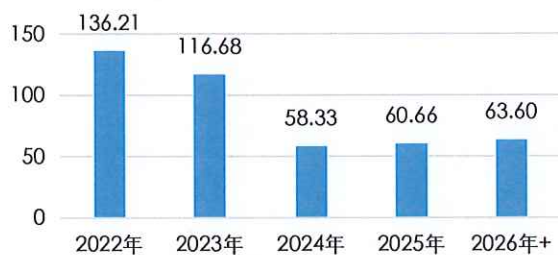
2021 年公司营业收入构成 2021 年末公司资产构成



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2019 年	2020 年	2021 年
资产总额	614.69	661.61	733.07
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
全部债务	344.65	400.33	435.48
资产负债率	64.13	67.86	67.40
全部债务资本化比率	60.98	65.31	64.57

公司全部债务规模 (单位: 亿元)



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	-

优势

- 湖州市近年来经济持续发展, 吴兴区是湖州中心市辖区, 区位优势明显, 近年来地区经济保持较快增长, 经济总量在湖州市下辖区、县(市)中排名第一, 经济实力很强;
- 公司主要从事吴兴区(不含湖州南太湖高新技术产业园区)的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务, 具有很强的区域专营性;
- 公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体, 在增资、资产划拨、财政补贴和债务置换等方面得到实际控制人及相关各方的有力支持。

关注

- 公司资产中变现能力较差的存货和应收类资产占比很高, 资产流动性较弱, 同时需关注公司对民营房地产企业的往来款回收情况;
- 公司全部债务保持增长, 债务率处于较高水平, 短期偿债压力较大;
- 公司担保比率很高, 且 2021 年新增对民营房地产企业的担保, 存在一定的担保代偿风险;
- 公司主营业务获现能力不强, 筹资前现金流持续大幅净流出, 经营所需资金对外部融资依赖较大。

评级展望

预计吴兴区地区经济将保持增长, 公司主营业务区域专营性很强, 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+/稳定	AA+ (20 吴兴 01)	2022/6/8	王超毅 李英博	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	-
AA+/稳定	AA+ (20 吴兴 01)	2020/7/15	妙青丹 庞文静 董攀伟	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	-

主体概况

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴城投”或“公司”）系湖州市吴兴区财政局于 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，湖州市吴兴区财政局将持有的公司 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，公司注册资本和实收资本均为 60.00 亿元，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”）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（以下简称“吴兴区国资办”）同意将公司所持有的二级子公司湖州申太建设发展有限公司¹（以下简称“湖州申太”）100% 股权无偿划转至湖州吴兴产业投资发展集团有限公司²（以下简称“吴兴产投”）。随着湖州申太股权划出，公司不再承担湖州南太湖高新技术产业园区（现更名为湖州现代物流装备高新技术产业园区，以下简称“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，但公司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，公司仍是湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体。此外，公司还从事贸易、测绘及检测、物业开发经营等业务。

截至 2021 年末，公司合并财务报表范围内拥有 11 家二级子公司，详见下图表。

图表 1 2021 年末公司合并范围内二级子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	公司简称	注册资本	持股比例	取得方式
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 ³	南太湖建投	400000.00	100.00	出资购买
湖州吴兴新业建设投资有限公司	吴兴新业	200000.00	100.00	投资设立
湖州吴兴升农投资建设发展有限公司	升农投资	80000.00	100.00	投资设立
新业商业保理有限公司	新业保理	5000.00	100.00	出资购买
湖州菰城融资租赁有限公司	菰城融资	3000.00 ⁴	65.00	投资设立
吴兴城投(香港)有限公司	城投香港	-	100.00	投资设立
湖州新瑞产业发展有限公司	新瑞产发	1000.00	100.00	投资设立
湖州吴兴城投资产管理集团有限公司	吴兴资管	17000.00	51.00	出资购买
湖州浙兴投资发展集团有限公司	浙兴投资	10000.00	100.00	出资购买 ⁵
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	科技创投	10000.00	100.00	表决权委托 ⁶
湖州吴兴城投商业运营管理有限公司	吴兴商业	9000.00	100.00	投资设立

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

本期债券主要条款及募集资金用途

¹ 湖州申太建设发展有限公司系湖州南太湖高新技术产业园区建设的主要平台。南太湖高新区系吴兴区的省级高新技术产业园区，于 2012 年 9 月正式挂牌成立。湖州南太湖高新技术产业园区包含环渚乡、八里店镇和织里镇等 3 个乡镇，规划面积约 75 平方公里，湖州南太湖高新技术产业园区管理委员会作为吴兴区人民政府的派出机构。

² 唯一股东为吴兴区国资中心。

³ 南太湖建投成立于 2003 年，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（现更名为湖州环渚城乡投资发展有限公司）和湖州市八里店镇资产经营公司出资成立，后上述四家原始股东分别将其持有的股权以原始价出售给吴兴城投。

⁴ 万美元。

⁵ 2020 年，公司以 2.01 亿元购买吴兴产投持有的湖州浙兴投资发展有限公司 100% 股权。

⁶ 根据 2020 年 6 月 30 日公司与湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司签订《表决权委托协议》，湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司将湖州吴兴区科技创业投资有限公司全部表决权委托给公司行使，并将相应股权所享有的收益权无偿让渡给公司。因此，公司将其纳入合并财务报表范围。

本期债券主要条款

公司拟发行总额为人民币 8.90 亿元的“2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券”（以下简称“本期债券”），面值 100 元，按面值平价发行。本期债券发行期限为 7 年，附第 5 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利；利息每年支付一次，到期一次还本。

本期债券无担保。

募集资金用途

本期债券募集资金中 7.80 亿元拟用于湖州东部新城停车场建设工程（以下简称“本期债券募投项目”）建设，1.10 亿元拟用于补充公司营运资金。

图表 2 本期债券拟使用募集资金情况（单位：万元、%）

项目名称	计划总投资	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例
湖州东部新城停车场建设工程	118781.27	78000.00	65.67
补充营运资金	-	11000.00	-
合计	-	89000.00	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

本期债券募投项目包括 5 个公共停车场和 2 个公共建筑配套停车库新建工程⁷、停车库升级改造工程，建设内容包括地上停车位、地下停车库、充电桩、配套商业建筑 and 智能收费系统等。本期债券募投项目收入来源包括停车位出售、充电桩及配套商业用房出租或出售、广告服务等。

截至本报告出具日，本期债券募投项目已获得相关政府部门批准，具体情况详见下图表。本期债券募投项目计划总投资 11.88 亿元，建设周期为 24 个月，建设资金主要来自本期债券募集资金和公司自筹；截至 2021 年末，该项目已投资 1.01 亿元（主要土地成本支出）。

图表 3 本期债券募投项目获得相关政府部门审批情况

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

数据来源：公司提供，东方金诚整理

宏观经济和政策环境

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

⁷ 5 个公共停车场分别为东部新城中心停车场、西山漾景区停车场、区政府北面停车场、总部自由港北侧停车场及乌山邻里停车场，用地面积 150178.96 平方米；2 个公共建筑配套停车库新建工程分别为美食城配套停车库及纬五路公寓式酒店配套停车库，用地面积 75391.60 平方米。

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

湖州市为浙江省下辖地级市，地处浙江省北部，是长江三角洲地区“先行规划、先行发展”的重点城市之一。截至2021年末，湖州市下辖2区（吴兴区和南浔区）和3县（德清县、长兴县和安吉县），同时设有1个国家级经济技术开发区，总面积5818平方公里，常住人口340.7万人。

湖州市工业经济基础良好，近年来经济持续发展，已形成装备制造、纺织等工业主导产业，在现代服务业的带动下，第三产业保持较快增长，经济实力很强

湖州市经济持续较快发展，经济实力很强。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。固定资产投资方面，2021年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。从产业结构看，湖州市第二和第三产业为推动地区经济发展的主要动力。

图表4 湖州市主要经济指标及对比情况（单位：亿元、%）



湖州市工业经济基础良好，加快推进“中国制造2025”试点示范城市建设，已形成纺织、电气机械及器材制造、家具制造业、通用设备制造、非金属矿物制品业等支柱产业。2021年，湖州市实现规上工业增加值1245.60亿元，同比增长13.3%，增速有所恢复。同期，湖州市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。

在商贸、房地产和休闲旅游等现代服务业的带动下，湖州市第三产业保持快速增长。商贸方面，2021年湖州市实现社会消费品零售总额同比增长9.0%，恢复性增长。房地产方面，2021年，湖州市完成房地产开发投资683.20亿元，增速有所回升；但销售端增幅有所回落，商品房销售面积879.8万平方米，同比下降1.8%。旅游业方面，2021年湖州市继续打成长三角地区最佳体育旅游目的地、户外运动新高地，安吉余村被联合国世界旅游组织评为“最佳旅游乡村”。

2022年一季度，湖州市实现地区生产总值861.8亿元，同比增长4.8%；规模以上工业增加值328.8亿元，同比增长8.9%；固定资产投资同比增长14.5%。

2.吴兴区

吴兴区是湖州中心市辖区，区位优势明显，未来随着沪苏湖高铁通车，吴兴区将加快融入上海都市圈。

吴兴区是湖州市中心市辖区。截至2021年末，吴兴区下辖13个街道办事处、5个镇和1

个乡，同时设有1个省级高新技术产业园区（南太湖高新区）和1个国家级经开区（湖州经济技术开发区），总面积871.9平方公里。

吴兴区区位优势明显，地处上海都市圈、杭州都市圈和环太湖经济圈交汇点“长三角之心”，目前正积极推进沪苏湖、杭湖铁路开工建设。沪苏湖铁路是连接上海虹桥站与湖州东站之间的东西向高速铁路，起于上海虹桥站，终于湖州东站，途经上海、江苏苏州、浙江湖州三大城市；2020年6月，沪苏湖高铁开工建设，其通车后，吴兴区到上海距离将缩短至30分钟，吴兴区与上海都市圈的距离将进一步缩短。

吴兴区地区经济保持较快增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力很强

2021年，吴兴区地区经济保持较快增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力很强。从产业结构来看，吴兴区地区经济以第二、三产业为主。

图表5 吴兴区经济指标情况（单位：亿元、%）



吴兴区已形成以装备制造、黑色金属冶炼和压延加工、纺织等为主的三大工业主导产业。2021年，吴兴区工业经济增速大幅回升，规模以上工业增加值同比增长12.5%。从效益指标来看，吴兴区规模以上工业企业实现营业收入945.48亿元，同比增长32.1%。同时，吴兴区持续进行产业结构优化升级。2021年，吴兴区战略性新兴产业、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。此外，织里镇（位于吴兴区东部）的童装产业发达，先后获得“中国童装名镇”、“中国童装商标重点培育基地”和“中国品牌羊绒

⁸ 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。

⁹ 2019年4月，浙江省取消湖州经济开发区，新设湖州南太湖新区，空间范围包括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、吴兴区环渚街道5个村以及长兴县境内的部分弁山山体。

服装名镇”等称号，拥有珍贝、米皇、帕罗三大羊绒品牌，享有“中国童装之都”美誉。

吴兴区作为中心城区，聚集较大规模的商业物业和总部经济。近年来，吴兴区第三产业增加值保持增长，对经济增长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，同比增长3.5%；住宅销售额251.8亿元，同比增长13.4%。

财政状况

湖州市

湖州市一般公共预算收入保持增长，税收收入占比很高，财政实力很强

近三年，湖州市一般公共预算收入保持增长，其中税收收入占一般公共预算收入的比例分别为85.65%、92.98%和91.80%，税收收入占比很高，财政稳定性较强。同期，湖州市政府性基金收入快速增长，主要来自于国有土地出让收入；但该项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。

近年来，湖州市一般公共预算支出保持增长，地方财政自给程度持续上升，保持较高水平。

截至2021年末，湖州市地方政府债务限额为1033.22亿元；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。

图表6 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 ¹⁰	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 ¹¹ (%)	67.70	69.48	78.84

数据来源：公开资料，东方金诚整理

吴兴区

吴兴区一般公共预算收入和政府性基金收入较快增长，财政自给程度很高，财政实力很强

近三年，吴兴区一般公共预算收入增速保持10%以上，增幅显著，且税收收入占一般公共预算收入的比例稳定在80%以上，税收占比高。同期，吴兴区政府性基金收入保持较快增长，但未来该项收入仍存在一定不确定性。

¹⁰ 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

¹¹ 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%

图表7 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 ¹²	40.38	73.37	81.21
上级补助收入	17.30	13.89	-
财政收入	103.23	138.46	-
一般公共预算支出	47.45	46.35	58.40
政府性基金支出	38.16	73.53	95.94
上解上级支出	30.05	30.75	-
财政支出	115.66	150.63	-
财政自给率（%）	96.00	110.46	108.63

注：财政数据统计口径不含湖州经济开发区或湖州南太湖新区

数据来源：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

近三年，吴兴区一般公共预算支出保持增长，财政自给程度大幅提高，处于较高水平。

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55.60亿元，专项债务92.86亿元。

业务运营

经营概况

近三年，公司营业收入波动较大，收入构成有所转变，基础设施建设和土地开发整理业务是毛利润重要来源

2020年12月前，公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，主要从事吴兴区全域范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务。2020年12月，随着原子公司湖州申太全部股权的划出，公司不再承接南太湖高新区范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理业务；公司业务范围亦随之调整为除南太湖高新区外的吴兴区。

2019年~2021年，公司营业收入波动较大。其中2021年，受原子公司湖州申太划出¹³及土地出让规模减少的影响，公司营业收入大幅下降。同时，公司营业收入构成亦有所转变，其中2019年公司营业收入主要来自基础设施及安置房建设、土地开发整理业务；2020年及2021年，公司未确认安置房建设收入，而贸易业务快速扩张并成为公司主要收入来源之一。

公司其他业务主要包括物业开发与经营、测绘及检测服务等，2020年增幅明显主要系原三级子公司湖州湖滨投资发展有限公司¹⁴以自身土地对湖州吴兴浙石油综合能源销售有限公司追加投资确认收入3.14亿元、原三级子公司湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司（以下简称“美妆建管”）¹⁵的矿产资源开采收入1.57亿元、子公司南太湖建投转让三宗土地的收入1.10亿元。

¹² 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。

¹³ 湖州申太于2020年12月划出，根据股权处置时点，吴兴城投2020年度合并利润表和合并现金流量表包含湖州申太，合并资产负债表已不包含湖州申太。

¹⁴ 湖州湖滨投资发展有限公司全部股权于2020年12月划出，根据股权处置时点，吴兴城投2020年度合并利润表包含该公司收入。

¹⁵ 根据吴兴区国资办便函，2020年7月，南太湖建投将美妆建管的全部表决权和收益权无偿让渡湖州吴兴西部新农村建设开发投资有限公司（现名湖州吴兴经开建设投资发展集团有限公司）行使，行使期限为20年。因此，公司自2020年7月起未将其纳入合并财务报表范围。

2019年~2021年，公司毛利润及综合毛利率保持波动，其中2020年毛利率上升主要系当年毛利率较高的土地开发整理业务收入占比提升所致。

图表8 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

业务类型	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	26.83	43.74	31.55	41.79	23.01	46.88
安置房建设	16.65	27.15	-	-	-	-
土地开发整理	12.84	20.94	21.26	28.17	8.53	17.38
贸易业务	3.44	5.61	13.23	17.53	12.48	25.43
其他	1.57	2.56	9.45	12.51	5.06	10.30
营业收入	61.33	100.00	75.49	100.00	49.08	100.00
业务类型	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	3.31	12.33	4.19	13.28	2.96	12.89
安置房建设	0.61	3.65	-	-	-	-
土地开发整理	5.31	41.31	9.91	46.61	5.35	62.68
贸易业务	0.00 ¹⁶	0.09	0.01	0.09	0.02	0.14
其他	0.79	50.58	1.10	11.60	1.47	29.15
合计	10.02	16.33	15.21	20.14	9.80	19.98

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

基础设施建设

公司承担吴兴区范围内的基础设施建设任务，业务具有很强区域专营性

公司承担吴兴区的市政道路完善、环境综合治理、学校、保障性住房等基础设施项目的建设，业务具有很强的区域专营性。2020年12月前，公司基础设施建设业务主要由子公司南太湖建投和吴兴新业、以及原子公司湖州申太负责。其中，南太湖建投主要负责吴兴区东部新区¹⁷的基础设施建设业务，吴兴新业负责八里店镇的基础设施建设业务，湖州申太主要负责南太湖高新区的基础设施建设业务。2020年12月，随着湖州申太股权划出，公司不再从事南太湖高新区的基础设施建设业务。

公司基础设施建设资金主要来自于外部融资和自有资金，主要采用委托代建和收取代建管理费模式。委托代建模式下，根据南太湖建投与吴兴区住房和城乡建设局（以下简称“吴兴区住建局”）或其他委托方签订的委托代建协议，待项目完工以及验收合格后，吴兴区住建局或其他委托方按照项目审定投资成本加成一定比例与公司结算，公司据此确认收入，并结转相应成本。吴兴新业与委托方签订工程项目建设合同，项目建设资金由吴兴新业自筹，项目完工达到可使用状态时，委托方对吴兴新业完工项目验收合格后确认结算价款并分期支付结算资金。

2019年~2021年，公司就环漾路、经五路、纬五路、紫金桥农村新社区、吴兴区小城镇环境综合整治、318国道南浔至吴兴段改建及配套工程等项目，分别确认基础设施建设收入26.83亿元、31.55亿元和23.01亿元，毛利率分别为12.33%、13.28%和12.89%。

¹⁶ 29.51万元。

¹⁷ 东部新区是吴兴区发展的核心区块，承载着吴兴区的政治、经济、文化、教育、旅游、居住等功能，区域总面积183平方公里，建设范围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。

公司在建及拟建项目投资规模较大，面临一定资本支出压力

截至 2021 年末，公司在建基础设施建设项目计划总投资 45.25 亿元，累计投资 14.33 亿元，尚需投资 30.92 亿元；主要拟建项目包括西环三路改造提升工程、一塘十山十漾、吴兴区西湖漾小学、吴兴区蜀山小学等项目，计划总投资 12.16 亿元。公司在建及拟建项目投资规模较大，面临一定资本支出压力。

图表 9 截至 2021 年末公司主要在建项目情况（单位：万元）

项目	计划总投资	累计投资	尚需投资
吴兴中医院	68900.00	9655.12	59244.88
诸葛幼儿园	4000.00	1700.00	2300.00
诸子路（中兴大道-柳莺路）	1600.00	680.00	920.00
吴兴区消防大队搬迁工程	14200.00	4900.00	9300.00
湖师附小（幸福里校区）改扩建工程	9990.00	4022.37	5967.63
湖师附小（西山漾校区）改扩建	5900.00	873.50	5026.50
吴兴区诸葛小学、装修及室外配套	27000.00	10000.00	17000.00
水城路（经四路-经五路）	970.00	128.95	841.05
常潞家园	35000.00	25752.07	9247.93
湖杭高铁湖州东站配套工程	166400.00	6928.48	159471.52
湖州市八里店镇潞村村落风貌改造二期工程	25880.00	16815.72	9064.28
湖山大道	92700.00	61853.44	30846.56
合计	452540.00	143309.65	309230.35

数据来源：公司提供，东方金诚整理

安置房建设

公司安置房建设业务具有很强的区域专营性；受项目建设进度影响，近两年未确认收入

公司承担吴兴区安置房项目的建设，业务具有很强的区域专营性。2020 年 12 月前，公司安置房建设业务由子公司南太湖建投和吴兴新业、以及原子公司湖州申太负责。其中，南太湖建投负责东部新区的安置房建设，吴兴新业负责八里店镇的安置房建设，湖州申太负责南太湖高新区的安置房建设。2020 年 12 月，随着湖州申太股权的划出，公司不再从事南太湖高新区的安置房建设业务。

公司安置房建设业务主要采用自建模式建设。公司以自筹资金进行建设，项目竣工后，由项目所在地拆迁安置办公室或其他经授权的单位（以下简称“安置方”）协助公司进行安置房安置及销售工作，公司根据经双方认可的项目审计造价加成一定比例或根据实际交付给安置方的房屋面积乘以销售单价确认销售收入，并结转成本。回款方面，待安置方根据安置进度完成安置户购房款归集后向公司进行支付。

图表 10 截至 2021 年末公司在建及拟建安置房项目情况（单位：平方米、万元）

项目名称	预计建设周期	计划总建筑面积	计划总投资	已投资金额
永福农村新社区四期	2021-2023	73000	8658.82	4631.84
浮玉花园一期	2018-2022	128440	63119.00	50366.07
中海金洲	2022-2024	350000	200000.00	-
吴兴区紫金社区开发项目	2022-2026	235969	180000.00	-
合计	-	787409	451777.82	54997.91

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2019 年，公司确认安置房建设业务收入 16.65 亿元，毛利率为 3.65%；2020 年和 2021 年，由于公司无已完工并达到收入确认标准的安置房项目，公司未确认安置房建设收入。截至 2021 年末，公司在建及拟建的安置房项目计划投资金额合计 45.18 亿元，尚需投资 39.68 亿元，面临一定资本支出压力。

土地开发整理

公司土地开发整理业务具有较强的区域专营性，是公司毛利润的重要来源；公司已完成整理待出让的土地面积较大，未来仍将获取一定规模收入，但收入实现时间具有不确定性

公司承担吴兴区的土地开发整理，业务具有较强的区域专营性。2020 年 12 月前，公司土地开发整理业务主要由子公司南太湖建投和原子公司湖州申太负责，其中南太湖建投主要负责吴兴区东部新区的土地开发整理业务，采取土地出让金返还结算模式；湖州申太主要负责南太湖高新区的土地开发整理业务，采取成本加成结算模式。2020 年 12 月，随着湖州申太股权划出，公司不再从事南太湖高新区的土地开发整理业务。

土地出让金返还结算模式下，南太湖建投自筹资金进行土地整理，土地熟化后由湖州市自然资源和规划局（以下简称“湖州市自然资源局”）进行“招拍挂”出让，而后吴兴区财政局将扣除税费后的土地出让金按一定比例返还给南太湖建投。南太湖建投据此确认土地开发整理收入，并将土地整理费用结转为当期成本。

2019 年~2021 年，公司分别确认土地开发整理业务收入 12.84 亿元、21.26 亿元和 8.53 亿元，其中 2021 年收入大幅下降主要系当期土地出让规模减少及原子公司湖州申太¹⁸划出所致；毛利率分别为 41.31%、46.61%和 62.68%，其中 2021 年毛利率较高主要系地块出让价格相对较高。截至 2021 年末，公司已完成开发整理待出让的土地累计投资约 73 亿元，未来将获取一定规模收入。

同期末，公司主要正在整理的 14 宗地块面积合计 2568 亩，计划总投资 20.21 亿元，已投资 12.64 亿元，尚需投资 7.57 亿元。预计未来该业务仍能获取一定规模收入，但收入实现时间受房地产市场和当地土地出让计划影响较大具有一定的不确定性。

¹⁸ 2019 年~2021 年，湖州申太分别实现土地开发整理业务收入 5.18 亿元、6.35 亿元和 11.78 亿元。

贸易业务

2020年以来公司贸易业务快速扩张，成为公司营业收入的主要来源之一，但该业务毛利率水平很低

公司贸易业务由吴兴新业的子公司湖州吴兴盈创贸易有限公司、南太湖建设的子公司湖州吴兴盈创供应链管理有限责任公司，以及浙兴投资的子公司湖州湖融供应链管理有限责任公司、湖州湖融供应链科技有限公司、南太湖供应链（杭州）有限公司和浙江湖融供应链管理有限责任公司负责。其中，湖州吴兴盈创贸易有限公司贸易产品主要为电解铜，湖州吴兴盈创供应链管理有限责任公司主要贸易产品为电解铅、化学纤维和涤纶丝，浙兴投资的子公司主要贸易产品为辐射松原木和汽车。

业务模式方面，公司根据下游客户订单向上游供应商进行采购，采购款主要采用现汇、承兑汇票的方式。存储方面，大宗商品基本不留库存，汽车商品主要采取第三方仓储。销售方面，贸易产品由供应商直接送至下游客户仓库，货款结算主要采用现汇、货到付款等方式，回款周期一般在3~6个月。

2021年，公司前五大供应商包括湖州市交通投资集团贸易发展有限公司、杭州实大集团有限公司、浙江德雷格新材料科技有限公司、芜湖翔通汽车销售服务有限公司和温州绿安新材料有限公司，销售对象包括湖州久立电气材料科技发展有限公司、浙江十全进出口有限公司、杭州三国汽车销售服务有限公司、杭州皇业进出口有限公司和嘉兴汉林新材料有限公司。2019年~2021年，公司分别实现贸易业务收入3.44亿元、13.23亿元和12.48亿元，分别实现毛利29.51万元、116.84万元和177.29万元，毛利率水平很低。

其他业务

公司其他业务主要包括测绘及检测、物业开发经营等业务，是营业收入的重要补充

公司物业开发经营业务主要为园区、工业厂房、办公楼及配套商铺的开发、建设、运营管理，收入主要包括开发项目的出租和出售收入。2019年~2021年，公司分别实现物业开发经营业务收入1.22亿元、2.69亿元和3.53亿元，毛利润分别为0.67亿、0.57亿元和1.14元。截至2021年末，公司主要在建的物业项目包括哈工大机器人产业园、哈工大机器人产业园和湖州市妙西镇沈家本历史文化产业园装修布展EPC项目等，计划总投资18.22亿元，累计已投资7.31亿元。

公司测绘及检测业务由三级子公司湖州吴兴东成测绘有限公司和湖州东成建设工程检测股份有限公司负责，2019年~2021年，公司分别实现收入0.19亿元、0.23亿元和0.17亿元，毛利润分别为0.08亿元、0.14亿元和0.09亿元。

外部支持

公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在增资、资产划拨、债务置换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

目前，吴兴区主要有6家平台公司，即吴兴城投、湖州新型城市投资发展集团有限公司（以下简称“新投集团”）、吴兴产投、湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司（以下简称“吴

兴交旅”）、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”）以及湖州吴兴国有资本投资发展有限公司（新投集团和吴兴经开的股东）。其中，吴兴城投是吴兴区（不含南太湖高新区）重要的基础设施建设主体；新投集团主要从事吴兴区织里镇的基础设施及保障房建设业务；吴兴产投原主要负责产业投资等业务，湖州申太划入后，吴兴产投主要负责南太湖高新区的建设、运营、维护和招商引资；吴兴交旅主要负责吴兴区的交通基础设施建设、景区运营等业务；吴兴经开主要负责吴兴经济开发区的基础设施建设及土地开发整理业务。

公司实际控制人及相关各方以增资、资产划拨、财政补贴和债务置换等方式支持公司运营和发展。增资方面，2018年~2020年，股东吴兴区国资中心分别向公司注入货币资金5.50亿元、23.75亿元和30.00亿元，计入实收资本。

资产划拨方面，自成立以来，吴兴区人民政府多次向公司无偿划拨土地、房产、股权、项目专项资金等资产。2018年，公司收到吴兴区国资办无偿划入的三级子公司湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司、湖州吴兴东成测绘有限公司和湖州东成建设工程检测股份有限公司股权，合计增加资本公积10.96亿元。2019年，公司收到湖州市吴兴区道场乡人民政府拨款湖山大道项目区级专项资金0.50亿元，计入资本公积。2020年，吴兴区人民政府将评估价值为2.82亿元的总部自由港写字楼A幢、8.36亿元的科创园厂房、478.93万元的房产等国有经营性资产无偿注入公司，吴兴产投无偿划转科技城建设15%股权至公司。此外，根据2020年6月30日公司与湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司（以下简称“湖晟建设”）签订《表决权委托协议》，湖晟建设将湖州吴兴区科技创业投资有限公司全部表决权委托给公司行使，并将相应股权所享有的收益权无偿让渡给公司。

债务置换方面，2017年，根据吴兴区人民政府出具的《吴兴区人民政府关于地方政府置换债务增加公司资本公积的批复》，子公司南太湖建设将以往年度收到的35.81亿元债务置换款增加资本公积。根据2020年12月吴兴区财政局出具的《关于下达2020年度隐性债务化债资金安排的函》，2020年吴兴区财政局计划将27.92亿元债务化解资金无偿拨入公司，公司据此在2020年合并财务报表中计入资本公积；截至2021年末，公司已收到上述全部款项。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元，公司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，计入公司资本公积。

财政补贴方面，2019年~2021年，公司收到的财政补贴收入分别为2.17亿元、0.84亿元和0.02亿元。此外，同期，公司分别收到2.00亿元、4.00亿元和5.96亿元的财政贴息资金直接冲减公司财务费用。

考虑到公司在建和拟建项目规模较大，在吴兴区的基础设施及安置房建设、土地开发整理领域中继续发挥重要作用，公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，预计实际控制人及相关各方将继续给予公司有力的支持。

企业管理

产权结构

截至2021年末，公司注册资本和实收资本均为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。

治理结构

根据《公司章程》，公司不设股东会，由吴兴区财政局（国资办）下属湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心行使股东职权。公司设立了董事会、监事会和总经理。

董事会是公司的权力机构和决策机构，由4名董事组成，其中职工董事1人。董事每届任期3年，任期届满，可以连任。董事会设董事长1人，由股东在董事会成员中指定，每届任期与董事任期相同，任期届满，可连选连任。公司设监事会，设监事5人，其中，职工监事2人，监事会成员除职工监事外由股东按有关规定派出。监事每届任期3年，任期届满，监事经股东委派可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

管理水平

公司下设办公室、党群工作部（人力资源部）、财务管理中心、金融市场部、资本运营中心、战略企划部（资产管理部）、规划设计部、项目管理部和风控法务审计部等9个职能部门，部门设置合理，职责清晰。制度建设方面，公司制定了各项内部管理制度，包括关联交易管理制度、募集资金管理制度、财务管理制度、工程管理制度、薪酬管理制度、档案管理制度、车辆综合管理制度等，管理制度相对健全。

综合来看，公司建立了必要的治理架构和内部组织结构，管理制度相对健全。

财务分析

财务质量

公司提供了2019年~2021年合并财务报表。中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2019年~2021年合并财务报表分别进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2020年，公司将浙兴投资、科技城建设和科技创投纳入经审计的财务报表合并范围，同时，作为同一控制下的企业合并，根据企业会计准则，对比较期间2019年度数据进行了相应调整。本报告采用2020年合并财务报表中的期初数据作为2019年数据。

截至2021年末，公司纳入合并报表范围的二级子公司共有11家（详见图表1）。2019年，公司合并报表范围内新增3家二级子公司，即吴兴资管、湖州吴兴星聚科技发展有限公司和湖州新瑞产业发展有限公司；减少1家二级子公司，即吴兴城投（上海）股权投资基金管理有限公司。2020年，公司合并报表范围内新增3家二级子公司，即浙兴投资、科技城建设和科技创投；减少3家二级子公司，即湖州申太¹⁹、湖州湖鸿投资发展有限公司、湖州吴兴星聚科技发展有限公司。2021年，公司合并报表范围内新增1家二级子公司，即吴兴商业；减少1家二级子公司，即湖州吴兴科技城投资建设有限公司。

¹⁹ 2020年12月，原子公司湖州申太100%股权无偿划出，自此公司丧失对湖州申太的控制权。根据股权处置时点，公司2020年度合并资产负债表已不包含湖州申太，但合并利润表和合并现金流量表包含湖州申太。

资产构成与资产质量

公司资产规模保持增长，以流动资产为主，但流动资产中变现能力较差的存货和应收类资产占比很高，资产流动性较弱，同时需关注公司对民营房地产企业的往来款回收情况

2019年~2021年末，公司资产规模保持增长，以存货和应收类款项等流动资产为主。

公司流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。其中，公司货币资金波动较大，以银行存款为主，2021年末因质押存款和保证金等原因受限的货币资金合计31.91亿元，在货币资金中占比达53.66%；公司应收账款增长较快，主要为应收委托方的项目结算款，账龄基本集中在2年以内。

公司其他应收款快速增长，2021年末主要包括应收吴兴区政府单位的项目结算款、与区域内其他建设企业或单位用于支持地方建设和发展的合作开发款和往来款、股权转让款等。2021年末，公司前五大其他应收款分别为湖州市吴兴区住房和城乡建设局31.58亿元、湖州吴兴西山漾实业发展有限公司31.05亿元²⁰、湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（合营企业，以下简称“祥惠合伙企业”）²¹30.09亿元、湖州织里产业投资运营集团有限公司28.01亿元、浙江祥新科技控股集团有限公司（民营，以下简称“祥新控股”）²²20.43亿元，合计占其他应收款总额的53.27%。其中，公司对祥惠合伙企业及祥新控股的往来款主要用于祥新控股房地产项目合作开发。总体看来，其他应收款对公司形成较大规模的资金占用，同时需关注公司对民营房地产企业的往来款回收情况。

图表 11 公司资产构成情况（单位：亿元）

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
资产总额	614.69	661.61	733.07
流动资产	563.53	561.81	612.60
货币资金	40.99	37.48	59.46
应收账款	56.74	62.56	76.93
其他应收款	147.61	243.92	265.00
存货	314.24	216.64	195.63
非流动资产	51.16	99.80	120.47
长期股权投资	4.56	25.23	34.39
投资性房地产	20.65	40.07	45.39
其他非流动资产	4.62	17.74	20.63

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

受湖州申太划出和项目结转影响，近年来公司存货降幅显著。2021年末，公司存货中基础设施、安置房以及土地开发整理项目成本投入合计195.58亿元，其中包含的12宗土地使用权账面价值合计3.46亿元，权证类型主要为出让地，出让地均已缴纳土地出让金，用途主要为工

²⁰ 其中13.35亿元为应收的股权转让款。2021年，子公司南太湖建投将所持有的湖州吴兴东成建设发展有限公司、湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司100%股权以6.66亿元和6.69亿元的价格转让至湖州吴兴西山漾实业发展有限公司。

²¹ 吴兴城投的三级子公司湖州吴兴卓融管理咨询有限公司（以下简称“卓融咨询”）、浙江鸿伟盈德控股集团有限公司分别持有祥惠合伙企业99%、1%的股权，祥惠合伙企业为公司的合营企业。卓融咨询作为有限合伙人，不执行合伙企业事务，实行合伙人一人一票表决权。吴兴城投未将祥惠合伙企业纳入合并范围。

²² 公开资料显示，祥新控股注册资本为5000.00万元人民币，股东为浙江祥瑞房地产开发有限公司（70%）和吴兴新业（30%）。根据吴兴新业与浙江祥瑞房地产开发有限公司签订的合作协议，通过成立合资公司祥新控股，对湖州市和杭州市部分地块进行房地产开发建设、销售和招租。开发经营资金由祥新控股自筹，不足部分由吴兴新业和浙江祥瑞房地产开发有限公司筹集，祥新控股按年化利率8.5%支付资金占用费。

业用地和商务金融用地。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。公司长期股权投资增幅较大，主要系 2020 年以来新增投资湖州产诚实业发展有限公司²³9.80 亿元、湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“泽惠合伙企业”）²⁴9.89 亿元、祥惠咨询 3.67 亿元和湖州仁祥实业有限公司 4.71 亿元；投资性房地产增长主要系公允价值变动和固定资产转入所致；其他非流动资产有所增长，主要包括预付的不动产（人才公寓、安置房）购置款 10.87 亿元和股权转让款 8.05 亿元，。

截至 2021 年末，公司受限资产合计 78.15 亿元，占资产总额和净资产的比重分别为 10.66% 和 32.70%，主要包括投资性房地产 41.74 亿元、货币资金 31.91 亿元、固定资产 3.93 亿元等资产，受限原因主要为保证金和借款抵质押。

资本结构

近年来，公司所有者权益有所波动，2020 年小幅减少主要受原子公司湖州申太股权无偿划出、股东增资、资产和资金无偿注入等事项综合影响

2019 年~2021 年末，公司所有者权益有所波动，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。同期末，公司实收资本快速增长，均为货币出资。2021 年末，其他权益工具包括粤财信托•吴兴城投可续期债权集合资金信托计划、华鑫信托•顺鑫 170 号（永续债）集合资金信托计划、华鑫信托•鑫沪 253 号（永续债）集合资金信托计划、华鑫信托•鑫沪 270 号（永续债）集合资金信托计划。

公司资本公积波动较大，主要由政府注入的资产和债务置换等形成；其中，2020 年末降幅较大主要系原子公司湖州申太股权无偿划出²⁵、资产和资金无偿注入等事项综合影响所致；2021 年末略有增长，主要系资金无偿注入，以及出售三级子公司吴兴滨湖新农村建设有限公司股权减少资本公积 4.31 亿元等事项综合影响所致。公司未分配利润保持增长，为公司经营活动产生的净利润累积。

图表 12 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
所有者权益	220.52	212.63	238.96
实收资本	30.00	60.00	60.00
其他权益工具	-	5.00	13.40
资本公积	141.28	99.03	100.92
未分配利润	38.77	40.87	41.35

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

近年来，公司负债总额增长较快，以非流动负债为主，发行债券逐渐转变为公司最主要的融资渠道

近年来，公司负债总额增长较快，负债结构以非流动负债为主。2021 年末，公司流动负债

²³ 股东分别为湖州市绿桥实业有限公司（51%）和吴兴新业（49%），实际控制人为湖州市人民政府。

²⁴ 泽惠合伙企业的股权结构、合伙形式与祥惠合伙企业一致，卓融咨询和浙江鸿伟盈德控股集团有限公司分别持股 99%、1%。

²⁵ 湖州申太划出导致公司资本公积减少 79.06 亿元。

主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。公司短期借款增幅较大，构成以保证借款和质押借款为主；应付账款主要为应付施工方的工程款，近年来持续下降；其他应付款主要包括应付湖州市城市投资发展集团有限公司、祥惠合伙企业等企业的往来款和暂借款，以及应付天津信托有限责任公司、华潍融资租赁（上海）有限公司等金融机构的暂借款，2021年末需付息的金额合计10.50亿元。同期末，一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款13.48亿元、长期应付款69.52亿元和应付债券2.99亿元。

图表 13 公司负债构成情况（单位：亿元）

科目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
负债总额	394.17	448.98	494.11
流动负债	163.82	171.94	192.42
短期借款	11.85	18.17	30.07
应付账款	12.26	7.90	6.12
其他应付款	50.34	46.01	46.98
一年内到期的非流动负债	83.40	93.73	90.83
非流动负债	230.35	277.04	301.69
长期借款	127.41	81.81	59.00
应付债券	31.91	105.22	174.63
长期应付款	67.62	84.74	61.64

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

近年来，公司非流动负债保持增长，发行债券逐渐成为公司最主要的融资渠道。公司长期借款持续大幅下降，构成以保证借款、质押借款、保证+抵押借款为主；应付债券持续快速增长，2021年新增公司本部发行的定向债务融资工具和美元债，以及子公司南太湖建投和吴兴新业发行的私募债；长期应付款有所波动，2021年末包括信托及其他借款38.60亿元、融资租赁借款23.02亿元和专项应付款0.02亿元。

图表 14 2021 年末公司应付债券（含一年内到期部分）情况（单位：年、%、亿元）

债券简称	债券品种	期限	发行日期	利率	期末余额
20 吴兴 01	非公开发行公司债券	5	2020-08-05	5.08	14.89
20 吴兴 02	非公开发行公司债券	5	2020-09-25	5.20	17.87
20 吴兴 03	非公开发行公司债券	5	2020-12-22	5.20	6.94
21 吴兴城投 PPN001	定向债务融资工具	5	2021-06-17	5.45	8.95
21 吴兴城投 PPN002	定向债务融资工具	5	2021-08-16	5.28	4.97
21 吴兴城投 PPN003	定向债务融资工具	5	2021-08-19	5.00	4.98
21 吴兴城投 PPN004	定向债务融资工具	5	2021-09-26	5.00	7.97
21 吴兴城投 PPN005	定向债务融资工具	5	2021-11-10	4.98	5.97
21 吴兴城投 PPN006	定向债务融资工具	5	2021-11-24	4.90	2.98
21 吴兴城投 PPN007	定向债务融资工具	5	2021-12-10	4.98	7.95
HZWXTZ 2.05 09/16/24	美元债	3	2021-9-16	2.05	12.63
18 南太湖债	企业债	7	2018-09-20	7.90	11.97
20 南湖 01	非公开发行公司债券	3	2020-08-25	5.48	19.90
20 南湖 02	非公开发行公司债券	3	2020-11-16	5.60	12.44
21 南投 01	非公开发行公司债券	5	2021-1-13	6.08	7.45
20 新业 01	非公开发行公司债券	3	2020-03-16	5.80	14.93

图表 14 2021 年末公司应付债券（含一年内到期部分）情况（单位：年、%、亿元）

债券简称	债券品种	期限	发行日期	利率	期末余额
20 新业 02	非公开发行公司债券	5	2020-12-15	6.20	6.47
21 新业 01	非公开发行公司债券	5	2021-1-22	6.20	7.36
21 新业 02	非公开发行公司债券	5	2021-3-22	6.20	1.00

注：含一年内到期金额 2.99 亿元。

数据来源：同花顺及公司提供，东方金诚整理

公司全部债务保持增长，债务率处于较高水平，短期偿债压力较大

2019 年~2021 年末，公司全部债务保持较快增长，短期有息债务占全部债务的比重分别为 34.16%、32.12%和 31.28%，占比较高，公司面临一定的短期偿债压力。公司 2021 年末债务期限结构详见下图表，近两年债务集中偿付压力较大。同期末，公司资产负债率和全部债务资本化比率均保持增长，债务率上升至较高水平。此外，若将公司其他权益工具 13.40 亿元调整至全部债务核算，2021 年末公司全部债务规模为 448.88 亿元。

融资成本方面，截至 2021 年末，公司全部债务综合融资成本较上年度下降 0.69 个百分点，主要系 2020 年以来公司通过发行债券置换部分高息非标借款所致。偿债计划方面，公司拟通过借新还旧、自身经营性收入等方式偿还到期债务。

图表 15 公司全部债务构成情况（单位：亿元）



数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

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

截至 2021 年末，公司对外担保余额为 235.45 亿元（详见附件二），担保比率为 98.53%，较 2020 年末上升 3.22 个百分点。其中，公司对民营企业、国有企业担保余额分别为 13.03 亿元和 222.42 亿元，分别占公司担保总额的 5.53%和 94.47%。

民营企业担保对象中，除湖州老恒和酿造有限公司²⁶外，其余担保对象均为 2021 年新增的民营房地产企业（浙江祥瑞房地产开发有限公司下属子公司）。公司对湖州金韵置业有限公司等担保借款用途为房地产项目开发，部分借款同时由金成房地产集团有限公司（浙江祥瑞房地产开发有限公司的原股东）提供担保，并由被担保方以其持有的项目用地提供抵押担保。

国有企业担保对象中，主要包括湖州申太（59.90 亿元）、湖州新型城市投资发展集团有限公司（24.43 亿元）、湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司（16.00 亿元）和湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司（11.04 亿元）。

整体来看，公司对外担保规模很大且担保比率很高，其中部分担保对象为民营企业，存在一定的担保代偿风险。

图表 16 公司对民营企业担保情况（单位：万元）

被担保方	担保到期日	担保余额	说明
湖州老恒和酿造有限公司	2024-2-2	13300.00	-
湖州金韵置业有限公司	2023-10-10	4392.00	-
湖州金惠置业有限公司	2024-7-5	18000.00	-
湖州金达置业有限公司	2023-12-15	5292.15	-
湖州金御置业有限公司	2023-12-31	24260.60	同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保
	2023-11-15	4275.00	同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保；并由湖州金玖置业有限公司以持有的浙（2020）湖州市（吴兴）不动产权第 0108791 号土地使用权提供抵押担保
湖州金玖置业有限公司	2023-11-15	4560.00	
湖州金睿置业有限公司	2024-4-14	17940.00	同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保；并由祥新控股以持有的湖州金睿置业有限公司 100%股权提供质押担保
杭州金蓬置业有限公司	2024-3-22	20991.00	同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保；并由杭州金蓬置业有限公司以持有的浙（2021）杭州市不动产权第 0052926 号土地使用权提供抵押担保
	2024-3-2	14400.00	同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保；并由杭州金彤置业有限公司以持有的浙（2020）余杭区不动产权第 0132087 号土地使用权提供抵押担保
杭州金彤置业有限公司	2024-3-4	2880.00	
合计	-	130290.75	-

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

盈利能力

公司利润总额对财政补贴或公允价值变动收益及投资收益依赖较大，整体盈利能力较弱

2019 年~2021 年，公司营业收入波动较大，主要来自于基础设施建设、土地开发整理和贸易等业务；营业利润率小幅波动。公司期间费用以财务费用为主，2020 年大幅增长主要系当期财务费用较上年增长 6.73 亿元所致。2021 年，公司财务费用占期间费用的比例为 86.95%。

2020 年以来，公司财政补贴规模较小主要系部分补助资金以财政贴息方式冲减财务费用，未直接计入财政补贴所致。近三年，公司利润总额由对财政补贴依赖较大，转变为对公允价值

²⁶ 公开资料显示，湖州老恒和酿造有限公司注册资本为 1139 万人民币，实际控制人为老恒和集团有限公司。湖州老恒和酿造有限公司于 2019 年入选“农业产业化国家重点龙头企业名单”，主营业务包括生产酿造酱油、米醋和料酒等。

变动收益和投资收益依赖较大。同期，公司净资产收益率和总资本收益率均有所波动，处于较低水平，盈利能力较弱。

图表 17 公司盈利能力主要指标（单位：亿元、%）

科目	2019 年	2020 年	2021 年
营业收入	61.33	75.49	49.08
营业利润率	16.02	19.77	18.89
期间费用	8.51	15.04	9.05
其中：财务费用	7.16	13.89	7.87
利润总额	3.11	5.05	3.61
其中：财政补贴	2.17	0.84	0.02
公允价值变动收益	0.02	0.18	3.76
投资收益	-0.05	0.14	1.34
总资本收益率	2.31	3.64	2.63
净资产收益率	1.00	1.42	0.78

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

现金流

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

公司经营活动现金流入主要系收到项目结算款、贸易业务回款、财政补贴及往来款形成的现金流入，主营业务获现能力不强；经营活动现金流出主要系公司支付项目工程款、贸易业务及往来款形成的现金流出。由于公司基础设施和安置房建设、土地开发整理项目前期投入较大，而项目开发和结算周期较长且近年回款较少，2019 年和 2020 年公司经营性现金流持续净流出；2021 年由于公司支付的项目工程款规模较小，经营性现金流由净流出转为净流入。

公司投资活动现金流入主要为公司收回的对其他单位的往来款和拆借款，投资活动现金流出主要为公司支付的投资款和对其他单位的往来款和拆借款；投资活动净流出规模有所扩大，对公司形成较大规模资金占用。

公司筹资活动现金流入主要为公司融资取得的现金、收到的关联方往来款和股东增资款等；筹资活动现金流出主要用于偿还债务、支付的关联方往来款形成现金流出；公司筹资性净现金仍保持较大规模的净流入，资金来源对外部融资依赖较大。

图表 18 公司现金流构成情况（单位：亿元）

科目	2019 年	2020 年	2021 年
经营活动现金流入小计	38.99	46.73	49.83
现金收入比率（%）	50.36	45.89	75.88
经营活动现金流出小计	61.01	119.82	35.86
经营性净现金流	-22.02	-73.09	13.96
投资活动现金流入小计	24.31	60.78	75.60
投资活动现金流出小计	113.16	286.98	169.37
投资性净现金流	-88.84	-226.20	-93.77
筹资活动现金流入小计	199.43	578.47	377.57
筹资活动现金流出小计	93.38	277.01	287.07

图表 18 公司现金流构成情况（单位：亿元）

科目	2019 年	2020 年	2021 年
筹资性净现金流	106.05	301.46	90.50
现金及现金等价物净增加额	-4.81	2.18	10.57

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

偿债能力

公司主营业务具有很强的区域专营性，得到了实际控制人及相关各方的有力支持，综合偿债能力很强

从短期偿债能力看，2019 年~2021 年，公司流动比率和速动比率保持较高水平，但现金比率很低。公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类资产占比较高且受限的货币资金规模较大，流动资产对流动负债的实际保障能力较弱。同期，公司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，公司长期债务资本化比率小幅波动，EBITDA 对全部债务的保障能力较弱。

图表 19 公司偿债能力指标

科目	2019 年（末）	2020 年（末）	2021 年（末）
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
货币现金/短期有息债务（倍）	0.35	0.29	0.44
长期债务资本化比率（%）	50.72	56.10	55.60
全部债务/EBITDA（倍）	24.11	15.97	22.32

资料来源：合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

本期债券拟发行规模为 8.90 亿元，是公司 2021 年末全部债务和负债总额的 0.02 倍和 0.02 倍。以公司 2021 年末数据为基础，如不考虑其他因素，本期债券发行后公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别上升至 67.79%和 65.03%，对公司现有资本结构存在一定的影响。

截至 2021 年末，公司合并范围银行授信额度 318.70 亿元，尚未使用 74.03 亿元。此外，截至 2022 年 4 月末，公司已获取尚未发行的批文包括 8.90 亿元企业债、11.00 亿元的定向债务融资工具和 3.00 亿元的供应链反向保理 ABS。

考虑到公司主营业务具有很强的区域专营性，得到了实际控制人及相关各方的有力支持。东方金诚认为，公司综合偿债能力很强。

同业对比

同业对比选取了信用债市场上存续主体信用级别为 AA+的东部区县级城市开发建设主体，对 2021 年度地区经济财政主要指标以及企业财务数据进行对比。

与对比组企业相比，公司所在地区吴兴区经济和财政实力在对比组中处于中游水平；公司资产规模较高，所有者权益规模较低，营业收入中等，利润总额较低，资产负债率最高。

图表 20 同业对比情况（单位：亿元、%）

指 标	湖州吴兴城市投资 发展集团有限公司	长兴城市建设投资 集团有限公司	海宁市资产经营公司	泰州海陵城市发展 集团有限公司
地区	湖州市吴兴区	湖州市长兴县	嘉兴市海宁市	泰州市海陵区
GDP	853.18	801.39	1196.30	700.13
GDP 增速	9.7	9.5	7.0	8.6
人均 GDP（元）	118415	118460	168243	120837
一般公共预算收入	63.44	82.75	114.40	40.01
一般公共预算支出	58.40	101.80	111.40	44.45
资产总额	733.07	705.55	1154.35	529.77
所有者权益	238.96	326.98	534.46	188.09
营业收入	49.08	32.17	123.73	24.16
利润总额	3.61	3.83	10.59	3.23
资产负债率	67.40	53.66	53.70	64.50
全部债务资本化比率	64.57	-	-	-

注：数据来源自各企业公开披露的 2021 年数据，东方金诚整理。

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 4 月 27 日，公司本部已结清及未结清贷款中无关注/不良类贷款记录。截至本报告出具日，公司本部及子公司在债券市场发行的债务融资工具均已按期还本付息。

2021 年 9 月 3 日，子公司南太湖建投发布《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司涉及重大诉讼的公告》称，南太湖建投、吴兴城投、湖州吴兴产业投资发展集团有限公司和湖州申太与前海恒泽荣耀（深圳）基金管理有限公司（以下简称“前海恒荣”）存在合同纠纷，南太湖建投诉讼代理律师认为南太湖建投已根据相关合同约定及公安机关要求履行了付款义务，并未违约。2022 年 5 月 16 日，子公司南太湖建投发布《湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司关于重大诉讼第二次进展的公告》称，浙江省高级人民法院已于 5 月 6 日驳回前海恒荣上诉，本次裁定为终审裁定，本次诉讼已完结。

抗风险能力

基于对湖州市及吴兴区地区经济财政实力、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。

结论

东方金诚认为，湖州市近年来经济持续发展，吴兴区是湖州中心市辖区，区位优势明显，近年来地区经济保持较快增长，经济总量在湖州市下辖区、县（市）中排名第一，经济实力很强；公司主要从事吴兴区（不含南太湖高新区）的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，具有很强的区域专营性；公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在增资、资产划拨、财政补贴和债务置换等方面得到实际控制人及相关各方的有力支持。

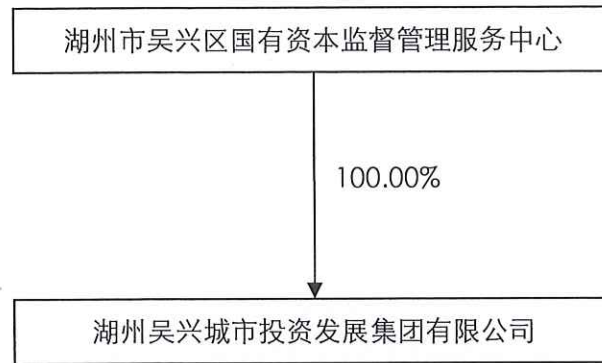
同时，东方金诚也关注到，公司资产中变现能力较差的存货和应收类资产占比很高，资产

流动性较弱，同时需关注公司对民营房地产企业的往来款回收情况；公司全部债务保持增长，债务率处于较高水平，短期偿债压力较大；公司担保比率很高，且 2021 年新增对民营房地产企业的担保，存在一定的担保代偿风险；公司主营业务获现能力不强，筹资前现金流持续大幅净流出，经营所需资金对外部融资依赖较大。

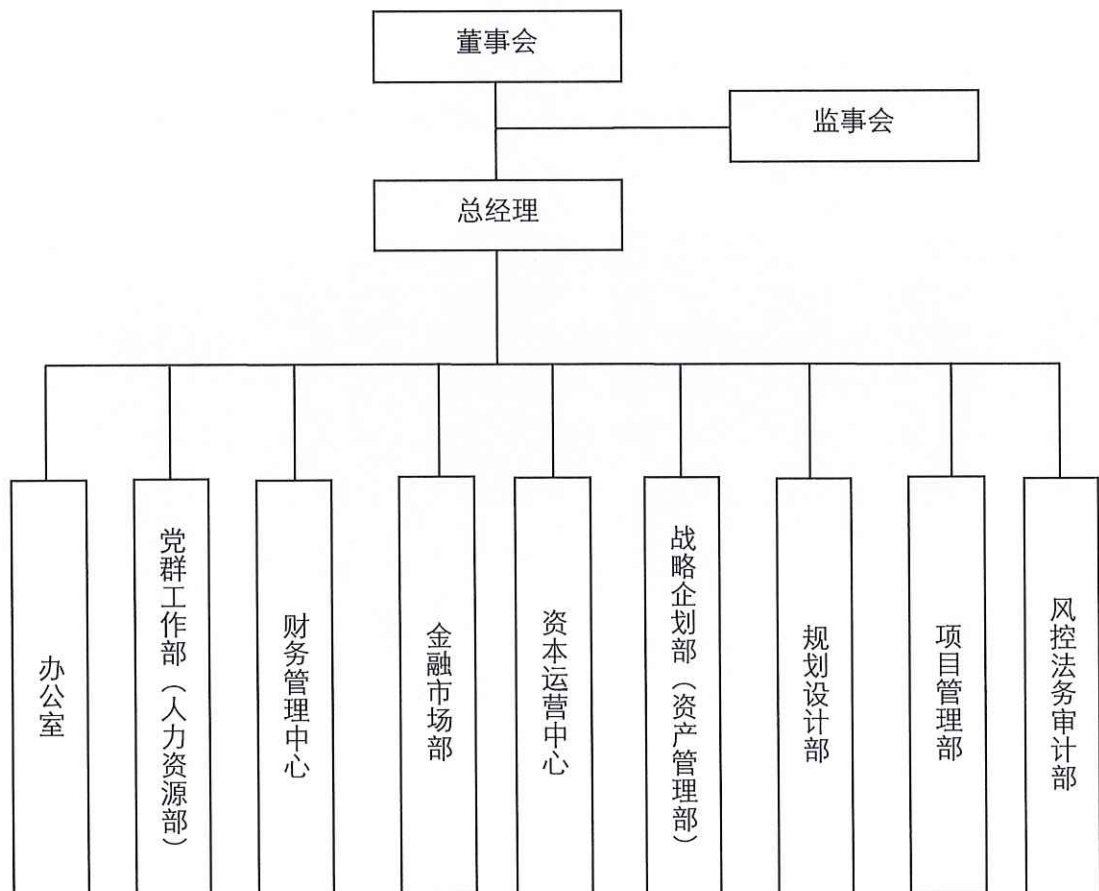
综合分析，公司主体信用风险很低，偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿还的风险很低。

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）

序号	被担保方	单位性质	担保余额
1	湖州老恒和酿造有限公司	民营企业	13300.00
2	湖州金韵置业有限公司	民营企业	4392.00
3	湖州金惠置业有限公司	民营企业	18000.00
4	湖州金达置业有限公司	民营企业	5292.15
5	湖州金御置业有限公司	民营企业	24260.60
6	湖州金玖置业有限公司	民营企业	8835.00
7	湖州金睿置业有限公司	民营企业	17940.00
8	杭州金蓬置业有限公司	民营企业	20991.00
9	杭州金彤置业有限公司	民营企业	17280.00
10	湖州申太建设发展有限公司	国有企业	599037.44
11	湖州新型城市投资发展集团有限公司	国有企业	244338.35
12	湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司	国有企业	160000.00
13	湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	国有企业	110371.05
14	湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	国有企业	95500.00
15	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	国有企业	91700.40
16	湖州杼山生态旅游发展有限公司	国有企业	80000.00
17	湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司	国有企业	62080.00
18	湖州吴兴湖盛贸易有限公司	国有企业	60900.00
19	湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司	国有企业	58550.00
20	湖州吴兴东成建设发展有限公司	国有企业	54320.00
21	湖州八里店生态农业发展有限公司	国有企业	44500.00
22	湖州申太新农村建设投资有限公司	国有企业	42496.00
23	湖州蜀山绿色产业发展有限公司	国有企业	40000.00
24	湖州吴兴南郊文化旅游发展有限公司	国有企业	36800.00
25	湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	国有企业	34000.00
26	湖州织里宏创建设发展有限公司	国有企业	32000.00
27	湖州绿地置业有限公司	国有企业	30000.00
28	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	国有企业	28926.00
29	湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司	国有企业	28729.20
30	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	国有企业	28000.00
31	湖州农森农业发展有限公司	国有企业	25092.24
32	浙江融芯电机有限公司	国有企业	24300.00
33	湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	国有企业	22650.00
34	湖州织里环湖投资发展有限公司	国有企业	21500.00
35	湖州织里童装园区经营管理有限公司	国有企业	19439.93
36	湖州吴兴上强工贸有限公司	国有企业	17554.11
37	湖州妙西原乡市政工程有限公司	国有企业	17000.00
38	湖州湖皖高速公路有限公司	国有企业	14607.34
39	湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	国有企业	13500.00

序号	被担保方	单位性质	担保余额
40	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	国有企业	11900.00
41	湖州妙西旅游开发有限公司	国有企业	11000.00
42	湖州织里小城市建设投资有限公司	国有企业	10000.00
43	湖州绿建市政工程有限公司	国有企业	9700.00
44	湖州市织里国际童装城股份有限公司	国有企业	8200.00
45	湖州金盖山旅游发展有限公司	国有企业	8000.00
46	湖州世仓建设发展有限公司	国有企业	7494.69
47	湖州吴晟供应链管理有限公司	国有企业	5000.00
48	湖州森升园林绿化工程有限公司	国有企业	5000.00
49	湖州东林新农村建设投资有限公司	国有企业	4490.00
50	湖州市东林经济发展有限公司	国有企业	2990.00
51	湖州茗兴建设发展有限公司	国有企业	2500.00
合计		-	2354457.50

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	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

附件四：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 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
经营现金流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
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

附件五：企业主体及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。

跟踪评级安排

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

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

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

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

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

