

# 信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2023】0304 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根据跟踪评级安排对贵公司及“22 吴城 01/22 吴城投专债”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“22 吴城 01/22 吴城投专债”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二三年六月十五日

## 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”），本公司声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评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。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.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。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2023年6月15日至2024年6月14日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。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。
- 7.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。
- 8.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

2023年6月15日

## 湖州吴兴城市投资发展集团有限公司主体及 “22 吴城 01/22 吴城投专债” 2023 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     |  | 2023/6/15 | AA+/稳定 | 李英博  | 杨昭琦  |

| 债项信用                               |        |        |
|------------------------------------|--------|--------|
| 债项简称                               | 跟踪评级结果 | 上次评级结果 |
| 22 吴城 01/22 吴城投专债                  | AA+    | AA+    |
| 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” |        |        |

| 评级模型        |             |           |      |
|-------------|-------------|-----------|------|
| 一级指标        | 二级指标        | 权重        | 得分   |
| 经营规模        | 所有者权益       | 35%       | 24.5 |
|             | 业务运营        | 业务稳定性与持续性 | 10%  |
| 盈利与获现能力     | 净利润         | 15%       | 9.0  |
|             | 净资产收益率      | 5%        | 1.5  |
|             | 现金收入比       | 5%        | 3.5  |
| 债务负担和保障程度   | 全部债务资本化比率   | 15%       | 4.5  |
|             | 货币资金短债比     | 5%        | 1.5  |
|             | EBITDA 利息倍数 | 5%        | 1.5  |
|             | 全部债务/EBITDA | 5%        | 2.3  |
| 基础评分输出结果    |             |           | a+   |
| 调整因素        |             |           | 无    |
| 个体信用状况（BCA） |             |           | a+   |
| 外部支持评价      | 外部支持能力      |           | G2   |
|             | 外部支持意愿      |           | S1   |
| 评级模型结果      |             |           | AA+  |
| 外部支持调整子级    |             |           | 3    |

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，还从事贸易、物业开发经营、测绘及检测等业务。

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。

注 1：外部支持能力档位分为 G1~G19，表示支持能力由强至弱的程度

注 2：外部支持意愿档位分为 S1~S5，表示支持意愿由强至弱的程度

注 3：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依然很强；公司主营业务仍具有很强的区域专营性，继续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，公司应收类款项对公司形成资金占用情况加重，资产流动性仍较差；债务率仍处于较高水平，短期偿债压力有所增大；公司担保比率仍很高，存在一定的担保代偿风险；资金来源仍主要依赖外部融资。综上所述，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，“22 吴城 01/22 吴城投专债”到期不能偿还的风险很低。

### 同业比较

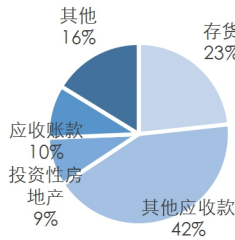
| 项目            | 湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 | 长兴城市建设投资集团有限公司 | 海宁市资产经营公司 | 泰州海陵城市发展集团有限公司 |
|---------------|------------------|----------------|-----------|----------------|
| 地区            | 湖州市吴兴区           | 湖州市长兴县         | 嘉兴市海宁市    | 泰州市海陵区         |
| GDP 总量 (亿元)   | 897.30           | 853.37         | 1247.00   | 733.00         |
| 人均 GDP (元)    | 123420           | 125680         | 113312    | -              |
| 一般公共预算收入 (亿元) | 62.49            | 81.88          | 95.08     | 36.92          |
| 政府性基金收入 (亿元)  | 74.45            | 102.22         | 197.21    | 53.04          |
| 地方政府债务余额 (亿元) | 171.44           | 190.94         | 230.21    | 60.74          |
| 资产总额 (亿元)     | 842.18           | 764.77         | 1154.35   | 550.37         |
| 所有者权益 (亿元)    | 265.76           | 329.01         | 534.46    | 198.00         |
| 营业收入 (亿元)     | 48.10            | 32.83          | 123.73    | 25.19          |
| 净利润 (亿元)      | 2.06             | 2.81           | 7.96      | 3.28           |
| 资产负债率 (%)     | 68.44            | 56.98          | 53.70     | 64.02          |

注 1：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，表中数据年份均为 2022 年

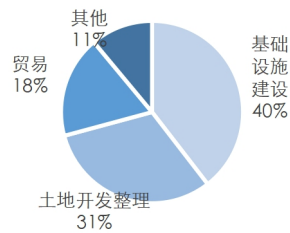
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

## 主要指标及依据

公司资产构成（2022年）



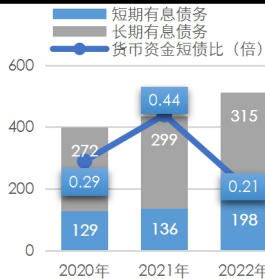
公司营业收入构成（2022年）



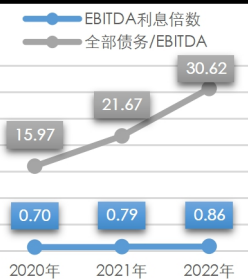
公司财务指标（单位：亿元、%）

|           | 2020年  | 2021年  | 2022年  |
|-----------|--------|--------|--------|
| 资产总额      | 661.61 | 733.07 | 842.18 |
| 所有者权益     | 212.63 | 238.96 | 265.76 |
| 营业收入      | 75.49  | 49.08  | 48.10  |
| 净利润       | 3.01   | 1.85   | 2.06   |
| 全部债务      | 400.33 | 435.48 | 512.33 |
| 资产负债率     | 67.86  | 67.40  | 68.44  |
| 全部债务资本化比率 | 65.31  | 64.57  | 65.84  |

公司债务构成（单位：亿元）



公司偿债指标（单位：倍）



地区经济及财政（单位：亿元、%）

|           | 2020年  | 2021年  | 2022年  |
|-----------|--------|--------|--------|
| 地区        | 湖州市吴兴区 |        |        |
| GDP 总量    | 752.75 | 853.18 | 897.30 |
| 人均 GDP（元） | 105635 | 118415 | 123420 |
| 一般公共预算收入  | 51.20  | 63.44  | 62.49  |
| 政府性基金收入   | 73.37  | 81.21  | 74.45  |
| 财政自给率     | 110.46 | 108.63 | 90.40  |
| 政府负债率     | 13.22  | 17.40  | 19.11  |

## 优势

- 跟踪期内，湖州市经济实力仍很强，下辖的吴兴区是湖州中心市辖区，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，主营业务仍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，在股权划拨和资金注入等方面继续获得实际控制人及相关各方的有力支持。

## 关注

- 跟踪期内，公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，应收类款项对公司形成资金占用情况加重，且受限的货币资金规模较大，资产流动性仍较差，同时公司应收民营房地产企业的往来款项存在一定的回收风险；
- 公司全部债务保持增长，债务率仍处于较高水平，短期偿债压力有所增大；
- 公司对外担保规模和担保比率仍很高，担保对象中包含民营房地产企业，存在一定的担保代偿风险；
- 公司筹资前现金流持续大幅净流出，资金来源仍主要依赖外部融资。

## 评级展望

预计湖州市及吴兴区经济将保持稳定增长，公司主营业务将保持很强的区域专营地位，能够得到实际控制人及相关方的持续有力支持，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（RTFU002202208）》

## 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+（22 吴城 01） | 2022/6/9  | 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）》 | 阅读全文 |
| AA+/稳定 | -             | 2019/9/16 | 季梦洵 董攀伟 | 《东方金诚城市建设投资公司评级方法（2015 年）》           | -    |

注：以上为不完全列示

## 本次跟踪相关债项情况

| 债项简称              | 上次评级日期   | 发行金额 | 存续期                 | 增信措施 | 增信方 |
|-------------------|----------|------|---------------------|------|-----|
| 22 吴城 01/22 吴城投专债 | 2022/6/9 | 8.90 | 2022/6/29-2029/6/29 | 无    | -   |

注：“22 吴城 01/22 吴城投专债”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

## 跟踪评级说明

根据监管相关要求及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”）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

吴兴城投系湖州市吴兴区财政局于 2004 年投资组建的国有独资企业。跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股东和实际控制人均未发生变化。截至 2022 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，公司作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，继续从事除湖州南太湖高新技术产业园区（以下简称“南太湖高新区”）<sup>1</sup>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，还从事贸易、物业开发经营、测绘及检测等业务。

截至 2022 年末，公司合并财务报表范围内拥有 11 家直接控股子公司，较上年末新增 1 家、减少 1 家。

图表 1 2022 年末公司合并范围内直接控股子公司情况（单位：万元、%）

| 公司名称                           | 公司简称  | 注册资本                 | 持股比例   |       | 取得方式               |
|--------------------------------|-------|----------------------|--------|-------|--------------------|
|                                |       |                      | 直接     | 间接    |                    |
| 湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 <sup>2</sup> | 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                 | 新业建投  | 200000.00            | 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 <sup>3</sup>  |
| 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 <sup>4</sup> | 65.00  | -     | 投资设立               |
| 吴兴城投（香港）有限公司                   | 城投香港  | -                    | 75.00  | 25.00 | 投资设立               |
| 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 <sup>5</sup> |
| 湖州吴兴城投商业集团有限公司                 | 城投商业  | 9000.00              | 100.00 |       | 投资设立               |
| 湖州吴兴城市更新建设发展集团有限公司             | 城市建发  | 200000.00            | 100.00 |       | 投资设立               |

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

## 债券本息兑付及募集资金使用情况

公司发行的 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（以下简称“22 吴城 01/22 吴城投专债”）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，

<sup>1</sup> 吴兴城投原直接控股子公司湖州申太建设发展有限公司系南太湖高新区的主要建设主体，2020 年 12 月，湖州申太建设发展有限公司全部股权被无偿划转至湖州吴兴产业投资发展集团有限公司。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 2020 年，公司以 2.01 亿元购买湖州吴兴产业投资发展集团有限公司持有的湖州浙兴投资发展有限公司 100% 股权。

<sup>4</sup> 万美元。

<sup>5</sup> 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。

发行时票面利率为 4.20%，发行金额为 8.90 亿元。截至本报告出具日，“22 吴城 01/22 吴城投专债”到期利息已按期偿付，尚未到行权日及本金兑付日，募集资金已使用完毕。

## 个体信用状况

### 行业分析

在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投监管呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点，叠加基建稳增长预期仍存，预计城投债净融资或将止跌企稳

2022 年城投行业强监管延续，同时在“稳增长”基调下，政策呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点。受城投债审核偏严、批文减少及下半年风险事件增多、年底城投利差普遍走扩等影响，2022 年城投债发行有所减少，同时叠加到期回售规模较大等因素，城投债净融资规模降幅明显。在行业监管维持整体偏严、融资环境趋紧的多重背景下，城投债发行的结构性分化特征更为明显。具体来看，高级别主体发行规模逆势增长，但低级别主体发行进一步收紧；区县级城投发债额占比略有下滑；新发主体数量亦有所减少。

2023 年，经济复苏将是政策主基调，基建稳增长预期仍然存在。预计城投市场仍以稳控为主线，融资端表现将趋于稳定，以保障城投平台最基本的运营需求。同时在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投债发行监管扶优限劣的思路或仍将延续。

### 城投公司信用风险分化愈发显著，重点区域化债思路日益明确，城投转型势在必行

2023 年，中央经济工作会议定调经济工作要坚持“稳字当头、稳中求进”，外加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。但在隐性债务“控增化存”的常态化管控、区域土地市场景气度下降、融资渠道收紧及到期债务压力的影响下，城投企业信用风险结构性分化预计进一步加剧，尾部城投企业债务滚续压力上升。

债务化解方面，“国发 2 号文”、“财政部 114 号文”以及对山东地方债务管理的发文指导都明确了重点地区的化债思路，即通过协商展期、债务重组、强化专项债券管理等方式，逐步降低高风险地区债务风险水平。随着监管政策变化、土地市场低迷及经济下行压力加大，城投传统投资模式已难以延续，通过市场化转型寻找新的增长点对于城投公司势在必行。

### 业务运营

#### 经营概况

2022 年，公司营业收入较上年基本持平，受收入占比较高的基础设施建设和土地开发整理业务毛利率下降的影响，公司毛利润及综合毛利率持续下降

2020 年 12 月以前，公司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建设发展有限公司（以下简称“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。

跟踪期内，公司继续从事除南太湖高新区外的吴兴区的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，以及贸易、物业开发经营、工程施工、测绘及检测等业务。2022 年，公司营业收

入较上年基本持平，仍主要来自基础设施建设、土地开发整理和贸易业务，其中土地开发整理业务收入增幅较大。同期，公司毛利润及综合毛利率持续下降，主要系收入占比较高的基础设施建设和土地开发整理业务毛利率下降所致。

图表 2 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   | 2020 年 |        | 2021 年 |        | 2022 年 |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     |
| 基础设施建设 | 31.55  | 41.79  | 23.01  | 46.88  | 19.01  | 39.53  |
| 土地开发整理 | 21.26  | 28.17  | 8.53   | 17.38  | 15.05  | 31.29  |
| 贸易业务   | 13.23  | 17.53  | 12.48  | 25.43  | 8.72   | 18.14  |
| 其他     | 9.45   | 12.51  | 5.06   | 10.30  | 5.31   | 11.04  |
| 营业收入   | 75.49  | 100.00 | 49.08  | 100.00 | 48.10  | 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 | 4.19   | 13.28  | 2.96   | 12.89  | 1.59   | 8.36   |
| 土地开发整理 | 9.91   | 46.61  | 5.35   | 62.68  | 5.78   | 38.38  |
| 贸易业务   | 0.01   | 0.09   | 0.02   | 0.14   | 0.04   | 0.46   |
| 其他     | 1.10   | 11.60  | 1.47   | 29.15  | 0.33   | 6.18   |
| 合计     | 15.21  | 20.14  | 9.80   | 19.98  | 7.73   | 16.08  |

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

## 基础设施建设

跟踪期内，公司继续承担吴兴区范围内的基础设施建设，业务仍具有很强的区域专营性

跟踪期内，公司继续承担吴兴区的市政道路完善、环境综合治理、学校、景区开发等基础设施项目的建设，业务仍具有很强的区域专营性。公司基础设施建设业务主要由子公司南太湖建投和新业建投承接。其中，南太湖建设以委托代建模式负责吴兴区东部新区<sup>6</sup>的基础设施建设，新业建投以委托代建模式负责八里店镇的基础设施建设，跟踪期内上述业务模式均未发生重大变化。

2022 年，公司就八里店农民社区二期、外环南路、前村社区建设工程、社区房产配套工程、浮玉花园一期等项目确认基础设施建设业务收入 19.01 亿元，毛利率 8.36%，较上年均有所下降。

公司在建及拟建项目投资规模较大，仍面临一定资本支出压力

截至 2022 年末，公司主要在建基础设施建设项目包括湖杭高铁湖州站配套工程、吴兴区污水零直排及污水处理厂技改提升工程和东林镇乡村人居环境综合提升工程等，计划总投资合计 50.48 亿元，尚需投资 35.52 亿元。同期末，公司主要拟建项目包括站前大道北延、新青年大道快速路（原区府路）改造、一塘十山十漾、东部新城桥梁防撞护栏等项目，计划总投资 17.56 亿元。公司在建及拟建项目投资规模较大，仍面临一定资本支出压力。

<sup>6</sup> 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。

图表3 截至2022年末公司主要在建项目情况（单位：亿元）

| 项目                       | 建设期间      | 总投资   | 已投资   | 尚需投资  |
|--------------------------|-----------|-------|-------|-------|
| 常潞家园                     | 2019-2024 | 3.50  | 2.88  | 0.62  |
| 湖杭高铁湖州东站配套工程             | 2020-2025 | 16.64 | 2.73  | 13.91 |
| 湖州市八里店镇潞村村落风貌改造二期工程      | 2020-2023 | 2.59  | 2.38  | 0.21  |
| 吴兴区污水零直排及污水处理厂技改提升工程     | 2020-2023 | 5.42  | 1.41  | 4.02  |
| 中兴大道（三环东路-南太湖大道）交通优化改造工程 | 2022-2023 | 0.98  | 0.45  | 0.53  |
| 张家田路（西湖漾路-草荡漾路）道路桥梁工程    | 2022-2023 | 0.18  | 0.10  | 0.08  |
| 义山路                      | 2022-2023 | 0.35  | 0.12  | 0.23  |
| 西环三路（吴兴大道-叶堤漾路）改造提升工程    | 2022-2023 | 0.45  | 0.16  | 0.29  |
| 佳源南侧道路（毓英路）              | 2022-2024 | 0.18  | 0.01  | 0.17  |
| 永移线（湖浔公路至鱼池坝桥南侧）改造工程     | 2022-2023 | 0.66  | 0.25  | 0.41  |
| 东林镇乡村人居环境综合提升工程          | 2022-2024 | 10.09 | 0.10  | 9.99  |
| 吴兴中医院                    | 2021-2023 | 6.89  | 3.49  | 3.40  |
| 吴兴区公共卫生中心新建工程            | 2021-2023 | 1.13  | 0.00  | 1.13  |
| 吴兴区消防救援大队搬迁工程            | 2020-2023 | 1.42  | 0.88  | 0.54  |
| 合计                       | -         | 50.48 | 14.96 | 35.52 |

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仍具有很强的区域专营性，2022年部分安置房项目采取委托代建模式确认收入，未来该业务模式暂不明确

公司承担了吴兴区安置房项目的建设，业务仍具有很强的区域专营性。公司安置房建设业务由子公司南太湖建投和新业建投负责。南太湖建投、新业建投分别负责东部新区、八里店镇的安置房建设。公司安置房建设业务原主要采用自建模式，根据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。2022年起，公司调整了安置房建设业务模式。根据公司提供的建设项目移交及结算协议，当期完工的浮玉花园一期拆迁安置房（扣除企业自售的66套住宅和地下车位）以委托代建模式在基础设施建设业务确认含税收入8.82亿元，结转成本7.63亿元，由湖州市道场乡人民政府回购。

截至2022年末，公司在建的安置房项目为永福农村新社区，计划总投资0.87亿元，累计已投资0.80亿元，该项目未来收入确认模式暂不明确；公司无拟建的安置房项目。

### 土地开发整理

跟踪期内，公司土地开发整理业务收入增幅较大，仍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

公司土地开发整理业务具有很强的区域专营性。该业务原主要由子公司南太湖建投负责，南太湖建投采取土地出让金返还结算模式进行吴兴区东部新区的土地开发整理业务，业务模式未发生重大变化。跟踪期内，公司土地开发整理业务经营主体新增新业建投，新业建投受八里店镇政府的委托，承担吴兴区八里店镇南片新农村综合改革试验区范围内的土地及地上资产征收工作。业务模式方面，新业建投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、道路铺设等建设工作。整理完成的土地通过八里店镇政府验收后，根据双方认可的土地整理成本加成一定比例的收益确认土地开发整理收入。

2022年，公司就角溪漾单元地块、西湖漾单元地块、湖州鑫盛物业有限公司地块和八百亩经编园区地块等项目确认土地开发整理收入15.05亿元，收入大幅增长；毛利率为38.38%，较上年有所下降主要系新增的新业建投土地开发整理业务毛利较低。

截至2022年末，公司已完成开发整理待结算的土地项目累计投资约78亿元，预计未来该业务仍能获取一定规模收入，收入实现受房地产市场、当地土地出让计划和结算进度影响具有一定不确定性。同期末，公司主要在整理的12宗地块面积合计2453亩，计划总投资19.01亿元，已投资12.51亿元，尚需投资6.50亿元。

### 贸易业务

#### 贸易业务为公司重要的营业收入来源之一，但盈利水平仍较弱

公司贸易业务主要由新业建投的子公司湖州吴兴盈创贸易有限公司以及浙兴投资的子公司湖州湖融供应链科技有限公司、合肥湖融供应链管理有限责任公司和南太湖供应链（杭州）有限公司负责。其中，湖州吴兴盈创贸易有限公司贸易产品包括电解铜、鞋服和钢材，浙兴投资的子公司主要贸易产品主要为汽车和日用百货。跟踪期内该业务模式较上年无重大变化。

2022年，公司主要供应商包括湖州市交通投资集团贸易发展有限公司、湖州织里萌草服饰有限公司、起步股份有限公司，销售对象主要包括浙江久立电气材料有限公司、湖州久立电气材料科技发展有限公司、浙江起步新零售有限公司、杭州华和建设集团股份有限公司。2022年，公司实现贸易业务收入8.72亿元，实现毛利润399.94万元，毛利率水平很低，整体盈利水平仍很弱。

### 企业管理

截至2022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。

2023年2月20日，公司发布了《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司关于公司副董事长、总经理变更的公告》，公告中披露公司副董事长、总经理由褚屹东变更为陶峰。除此之外，公司治理结构及内部组织架构均无重大变化。

### 财务分析

#### 财务质量

公司提供了2022年合并财务报表，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度合并财务报表进行了审计，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。公司于2023年5月19日披露《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司关于2022年度审计报告的更正公告》，本报告采用更正后的2022年合并财务报表。

截至2022年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司共11家，较上年减少湖州新瑞产业发展有限公司（转为间接控股子公司），新设立城市建发。

## 资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模保持增长，流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，应收类款项对公司形成资金占用情况加重，且受限的货币资金规模较大，资产流动性仍较差；公司应收民营房地产企业的往来款项增长较快，存在一定的回收风险

跟踪期内，公司资产总额保持增长，资产结构仍以流动资产为主，2022年末流动资产占比为82.56%。公司流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款和其他应收款。2022年末，公司货币资金规模有所下降，因质押定期存单和保证金受限的货币资金合计25.85亿元，在货币资金中占比达63.19%，占比较上年末提升9.53个百分点。公司存货主要为基础设施及安置房、土地开发整理项目成本投入，规模较上年基本持平。

公司应收账款保持增长，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，共计提坏账准备0.12亿元。公司其他应收款增幅显著，主要为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，对公司形成较大规模的资金占用，且部分款项收回情况具有一定的不确定性。2022年末，公司前五大其他应收款分别为湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“祥惠咨询”）<sup>7</sup>63.13亿元、湖州吴兴西山漾实业发展有限公司48.06亿元、湖州市吴兴区住房和城乡建设局31.58亿元、湖州织里产业投资运营集团有限公司25.71亿元、浙江祥新科技控股集团有限公司（以下简称“祥新控股”）<sup>8</sup>21.45亿元，合计占其他应收款总额的53.16%。账龄分布方面，公司其他应收款账龄在1年以内、1~2年、3~2年占比分别为41.41%、19.38%和26.72%，共计提坏账准备6.66亿元。整体来看，跟踪期内应收类款项对公司形成资金占用情况加重，公司应收民营房地产企业的往来款项存在一定的回收风险，东方金诚将持续关注款项回收情况。

图表4 公司资产构成情况（单位：亿元）

| 科目           | 2020年末        | 2021年末        | 2022年末        |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>资产总额</b>  | <b>661.61</b> | <b>733.07</b> | <b>842.18</b> |
| <b>流动资产</b>  | <b>561.81</b> | <b>612.60</b> | <b>695.31</b> |
| 货币资金         | 37.48         | 59.46         | 40.90         |
| 应收账款         | 62.56         | 76.93         | 79.46         |
| 其他应收款        | 243.92        | 265.00        | 357.26        |
| 存货           | 216.64        | 195.63        | 196.08        |
| <b>非流动资产</b> | <b>99.80</b>  | <b>120.47</b> | <b>146.87</b> |
| 长期股权投资       | 25.23         | 34.39         | 31.13         |
| 其他权益工具投资     | -             | 2.35          | 11.56         |
| 投资性房地产       | 40.07         | 45.39         | 72.74         |
| 其他非流动资产      | 17.74         | 20.63         | 10.43         |

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

<sup>7</sup> 祥惠咨询为吴兴城投的合营企业，成立于2020年，股东为吴兴城投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”，99%）和浙江鸿伟盈德控股集团有限公司（1%，实际控制人为周吉孚）。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，故未纳入公司合并报表范围。

<sup>8</sup> 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%，实际控制人为周吉孚）和子公司新业建设（30%），实际控制人为周吉孚。根据新业建设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的方式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，不足部分由新业建设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。吴兴城投派驻一位董事、一位监事、一位财务经理参与祥新控股的经营决策，以确保悉知祥新控股的经营状况。

公司非流动资产主要包括长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产和其他非流动资产。跟踪期内，公司长期股权投资略有下降主要系当期减少对湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的投资，2022年末，公司主要投资包括湖州产诚实业发展有限公司<sup>9</sup>9.80亿元、湖州吴兴泽惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）6.47亿元、湖州仁祥实业有限公司4.70亿元。公司其他权益工具投资大幅增长，主要系子公司新业建投收到吴兴区政府无偿划拨的湖杭铁路有限公司（6.38亿元）和湖州市交通投资集团有限公司（2.90亿元）股权<sup>10</sup>。公司投资性房地产大幅增长，主要系外购房地产20.86亿元、其他资产科目转入3.87亿元以及公允价值变动3.07亿元所致，期末共有16.76亿元投资性房地产（吴兴文商综合体）未办妥产权证书，截至2023年3月末已办结。公司其他非流动资产有所下降，主要系预付的不动产购置款和股权转让款减少。

截至2022年末，公司受限资产合计84.99亿元，占资产总额和净资产的比重分别为10.09%和31.98%，包括投资性房地产53.33亿元、货币资金25.85亿元、固定资产4.78亿元、存货0.80亿元和无形资产0.23亿元，受限原因为质押存单、保证金和借款抵押。

### 资本结构

跟踪期内，公司所有者权益保持增长，仍主要由实收资本和资本公积构成

2022年末，公司所有者权益保持增长。其中，实收资本无变化；其他权益工具新增华鑫信托（永续债）集合资金信托计划和国通信托可续期债权投资集合资金信托计划；资本公积保持增长主要系政府注入股权9.28亿元和0.90亿元化债资金所致；未分配利润为公司经营活动产生的净利润累积，2022年末有所下降主要系当期上缴国有资本经营预算收入5.90亿元；少数股东权益大幅增长主要系子公司的少数股东投入资本。

图表5 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

| 科目     | 2020年末 | 2021年末 | 2022年末 |
|--------|--------|--------|--------|
| 所有者权益  | 212.63 | 238.96 | 265.76 |
| 实收资本   | 60.00  | 60.00  | 60.00  |
| 其他权益工具 | 5.00   | 13.40  | 21.80  |
| 资本公积   | 99.03  | 100.92 | 111.13 |
| 未分配利润  | 40.87  | 41.35  | 36.76  |
| 少数股东权益 | 1.33   | 16.49  | 30.66  |

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司负债总额保持增长，发行债券逐渐转变为公司最主要的融资渠道；公司全部债务保持增长，债务率处于较高水平，短期偿债压力有所增大

跟踪期内，公司负债总额保持增长，结构仍以非流动负债为主。2022年末，公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。其中，短期借款快速增长，主要为贸易等经营性业务相关的流动资金贷款，构成以保证借款和信用借

<sup>9</sup> 股东分别为湖州市绿桥实业有限公司（51%）和新业建投（49%），实际控制人为湖州市人民政府。

<sup>10</sup> 根据湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单（吴办第20号），吴兴区政府将湖晟建发通过湖州市交通投资集团有限公司代持的湖杭铁路有限公司3.82%股权、湖晟建发通过湖州市交通投资集团有限公司间接代持的浙江省交通投资集团有限公司的沪杭铁路客运专线股份有限公司关于沪苏湖铁路湖州段18.6%股权无偿划转至公司，股权划转基准日为2022年6月30日。

款为主；应付账款略有增长，主要为应付施工方的工程款；合同负债有所增长，主要包括预收项目开发款 9.61 亿元和预收货款 1.87 亿元。公司其他应付款有所下降，主要包括应付湖州市城市投资发展集团有限公司、湖州吴兴祥鑫矿业有限公司<sup>11</sup>、湖州市织里市政工程公司和湖州农森农业发展有限公司等国有企业的暂借款和往来款，以及应付远东国际租赁有限公司、湖州市飞英融资租赁有限公司等金融机构的暂借款，其他应付款中需付息金额合计 8.16 亿元。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债有所增长，包括一年内到期的长期借款 23.88 亿元、应付债券 50.41 亿元和长期应付款 47.08 亿元。

图表 6 公司负债构成情况（单位：亿元）

| 科目           | 2020 年末       | 2021 年末       | 2022 年末       |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>负债总额</b>  | <b>448.98</b> | <b>494.11</b> | <b>576.42</b> |
| <b>流动负债</b>  | <b>171.94</b> | <b>192.42</b> | <b>253.60</b> |
| 短期借款         | 18.17         | 30.07         | 48.55         |
| 应付账款         | 7.90          | 6.12          | 7.57          |
| 合同负债         | -             | 5.03          | 11.67         |
| 其他应付款        | 46.01         | 46.98         | 37.38         |
| 一年内到期的非流动负债  | 93.73         | 90.83         | 126.22        |
| <b>非流动负债</b> | <b>277.04</b> | <b>301.69</b> | <b>322.82</b> |
| 长期借款         | 81.81         | 59.00         | 70.88         |
| 应付债券         | 105.22        | 174.63        | 140.11        |
| 长期应付款        | 84.74         | 61.64         | 103.70        |

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司非流动负债小幅增长，发行债券逐渐成为公司最主要的融资渠道。2022 年末，公司长期借款有所增长，主要包括保证借款 32.72 亿元、质押借款 16.67 亿元、保证+抵押借款 9.01 亿元等。公司应付债券小幅下降，主要系部分转为一年内到期的非流动负债以及子公司债券到期偿还，2022 年新增公司本部发行的 8.90 亿元企业债券和 8000 万美元境外债券。长期应付款同比大幅增长，包括信托及其他借款 79.09 亿元、融资租赁借款 24.59 亿元和专项应付款 196.50 万元。

图表 7 截至 2022 年末公司及子公司存续债券情况（单位：年、%、亿元）

| 债券简称                 | 债券品种      | 期限 | 起息日期       | 利率   | 发行金额     |
|----------------------|-----------|----|------------|------|----------|
| 20 吴兴 01             | 非公开发行公司债券 | 5  | 2020-08-06 | 5.08 | 15.00    |
| 20 吴兴 02             | 非公开发行公司债券 | 5  | 2020-09-29 | 5.20 | 18.00    |
| 20 吴兴 03             | 非公开发行公司债券 | 5  | 2020-12-23 | 5.20 | 7.00     |
| 21 吴兴城投 PPN001       | 定向债务融资工具  | 5  | 2021-06-18 | 5.45 | 9.00     |
| 21 吴兴城投 PPN002       | 定向债务融资工具  | 5  | 2021-08-18 | 5.28 | 5.00     |
| 21 吴兴城投 PPN003       | 定向债务融资工具  | 5  | 2021-08-23 | 5.00 | 5.00     |
| 21 吴兴城投 PPN004       | 定向债务融资工具  | 5  | 2021-09-28 | 5.00 | 8.00     |
| 21 吴兴城投 PPN005       | 定向债务融资工具  | 5  | 2021-11-12 | 4.98 | 6.00     |
| 21 吴兴城投 PPN006       | 定向债务融资工具  | 5  | 2021-11-26 | 4.90 | 3.00     |
| 21 吴兴城投 PPN007       | 定向债务融资工具  | 5  | 2021-12-14 | 4.98 | 8.00     |
| HZWXTZ 2.05 09/16/24 | 境外债券      | 3  | 2021-09-17 | 2.05 | 2.00 亿美元 |

<sup>11</sup> 股东为湖州春申建设发展有限公司，实控人为吴兴区国资中心。

图表7 截至2022年末公司及子公司存续债券情况（单位：年、%、亿元）

| 债券简称              | 债券品种      | 期限 | 起息日期       | 利率   | 发行金额     |
|-------------------|-----------|----|------------|------|----------|
| HZWXTZ 4 03/02/25 | 境外债券      | 3  | 2022-03-02 | 4.00 | 0.80 亿美元 |
| 22 吴城投专债/22 吴城 01 | 企业债券      | 7  | 2022-06-29 | 4.20 | 8.90     |
| 18 南太湖债           | 企业债券      | 7  | 2018-09-21 | 7.90 | 15.00    |
| 20 南湖 01          | 非公开发行公司债券 | 3  | 2020-08-25 | 5.48 | 20.00    |
| 20 南湖 02          | 非公开发行公司债券 | 3  | 2020-11-16 | 5.60 | 12.50    |
| 21 南投 01          | 非公开发行公司债券 | 5  | 2021-01-14 | 6.08 | 7.50     |
| 20 新业 01          | 非公开发行公司债券 | 3  | 2020-03-17 | 5.80 | 15.00    |
| 20 新业 02          | 非公开发行公司债券 | 5  | 2020-12-15 | 6.20 | 6.50     |
| 21 新业 01          | 非公开发行公司债券 | 5  | 2021-01-26 | 6.20 | 7.40     |
| 21 新业 02          | 非公开发行公司债券 | 5  | 2021-03-23 | 6.20 | 1.00     |

注：含一年内到期的债券

数据来源：审计报告及同花顺，东方金诚整理

跟踪期内，随着融资力度加大，公司全部债务规模快速增长，占负债总额的比重由 2021 年末的 88.13% 提升至 2022 年末的 88.88%。债务构成方面，债券融资、银行借款及票据、融资租赁及信托等其他借款占比分别为 38%、32% 和 30%。同期末，公司短期有息债务规模继续增长，占比由上年末的 31.28% 提升至 38.58%；资产负债率同比上升 1.04 个百分点，仍处于较高水平。此外，若将公司其他权益工具 21.80 亿元调整至全部债务核算，2022 年末公司全部债务规模为 534.13 亿元。

图表8 公司全部债务构成及债务指标情况（单位：亿元）

| 科目       | 2020 年末 | 2021 年末 | 2022 年末 |
|----------|---------|---------|---------|
| 全部债务     | 400.33  | 435.48  | 512.33  |
| 短期有息债务   | 128.58  | 136.21  | 197.66  |
| 长期有息债务   | 271.75  | 299.27  | 314.67  |
| 资产负债率（%） | 67.86   | 67.40   | 68.44   |

注：2022 年末含未到期应付利息 5.04 亿元（一年以内）

资料来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

跟踪期内，公司对外担保规模和担保比率仍很高，担保对象中包含民营房地产企业，存在一定的担保代偿风险

截至 2022 年末，公司对外担保余额为 210.83 亿元（详见附件二），担保比率为 79.33%，较 2021 年末下降 19.20 个百分点，但担保规模和担保比率仍很高，存在一定的担保代偿风险。其中，公司对民营企业、国有和集体企业担保余额分别为 9.83 亿元和 201.00 亿元，分别占公司担保总额的 4.66% 和 95.34%。民营主要担保对象为浙江祥瑞房地产开发有限公司下属子公司，公司对上述房地产企业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，或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，湖州新型城市投资发展集团有限公司（41.35 亿元）、湖州申太（32.88 亿元）、湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司（12.00 亿元）和湖州蜀山绿色产业发展有限公司（9.80 亿元）。

图表9 公司对民营企业担保情况（单位：万元）

| 被担保方         | 担保余额     | 担保到期日      | 说明                                                                          |
|--------------|----------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 湖州老恒和酿造有限公司  | 13300.00 | 2024-2-2   | -                                                                           |
| 青田起步科技有限责任公司 | 10200.00 | 2027-7-12  |                                                                             |
| 湖州金韵置业有限公司   | 776.00   | 2023-10-10 | -                                                                           |
| 湖州金惠置业有限公司   | 15900.00 | 2024-7-5   | -                                                                           |
| 湖州金达置业有限公司   | 1999.75  | 2023-12-15 |                                                                             |
| 湖州金御置业有限公司   | 8804.25  | 2023-12-31 | 同时由金成房地产集团有限公司提供保证担保                                                        |
| 湖州金睿置业有限公司   | 13200.00 | 2024-4-14  | 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                       |
| 湖州金玖置业有限公司   | 3735.00  | 2023-11-15 | 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   | 3375.00  | 2023-11-15 |                                                                             |
| 杭州金蓬置业有限公司   | 1499.10  | 2024-3-22  | 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     |
| 杭州融珏实业有限公司   | 25500.00 | 2025-7-6   | 由杭州融珏实业有限公司以持有的浙（2022）杭州市不动产权第0193292号土地使用权提供抵押担保                           |
| 合计           | 98289.10 | -          | -                                                                           |

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

## 盈利能力

跟踪期内，公司营业收入较上年基本持平，利润总额对公允价值变动收益存在一定依赖，盈利能力仍较弱

2022年，公司营业收入较上年基本持平，仍主要来自于基础设施建设、土地开发整理和贸易业务；营业利润率有所下降。同期，公司以财务费用为主的期间费用有所降低，主要系7.38亿元政府补助资金以财政贴息方式冲减财务费用；利润总额对公允价值变动收益存在一定依赖。2022年，公司总资本收益率下降0.80个百分点，净资产收益率较上年持平，盈利能力仍较弱。

图表10 公司盈利情况（单位：亿元）

| 科目           | 2020年 | 2021年 | 2022年 |
|--------------|-------|-------|-------|
| 营业收入         | 75.49 | 49.08 | 48.10 |
| 营业利润率（%）     | 19.77 | 18.89 | 14.40 |
| 期间费用         | 15.04 | 9.05  | 4.35  |
| 期间费用/营业收入（%） | 19.92 | 18.43 | 9.05  |
| 利润总额         | 5.05  | 3.61  | 3.63  |
| 其中：财政补贴      | 0.84  | 0.02  | 0.02  |
| 公允价值变动收益     | 3.76  | 2.89  | 3.43  |
| 净利润          | 3.01  | 1.85  | 2.06  |
| 总资本收益率（%）    | 3.64  | 2.63  | 1.83  |
| 净资产收益率（%）    | 1.42  | 0.78  | 0.78  |

图表 10 公司盈利情况（单位：亿元）

| 科目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|----|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

### 现金流

2022 年，公司主营业务获现能力有所改善，筹资前现金流持续大幅净流出，资金来源仍主要依赖外部融资

2022 年，公司经营活动现金流入主要收到项目结算款、贸易业务回款、财政补贴及往来款形成的现金流入，主营业务获现能力有所改善；经营活动现金流出主要为支付主营业务成本以及往来款项形成现金流出；公司经营性现金流保持净流入。

公司投资活动现金流入主要为收回投资、收到关联方往来款和其他借款形成的现金流入；同时公司支付关联方的往来款和其他借款规模较大，对公司形成较大规模资金占用；投资性现金流仍呈净流出状态。

同期，公司筹资活动现金流入主要为融资借款（含永续债）、收到的关联方往来款和其他借款等；筹资活动现金流出主要用于偿还债务本息、支付的关联方往来款和其他借款形成现金流出。公司筹资性净现金仍保持较大规模的净流入，资金来源主要依赖外部融资。

图表 11 公司现金流情况（单位：亿元）

| 科目           | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 经营活动现金流入     | 46.73  | 49.83  | 66.60  |
| 现金收入比率 (%)   | 45.89  | 75.88  | 115.73 |
| 经营活动现金流出     | 119.82 | 35.86  | 44.71  |
| 投资活动现金流入     | 60.78  | 75.60  | 60.13  |
| 投资活动现金流出     | 286.98 | 169.37 | 188.55 |
| 筹资活动现金流入     | 578.47 | 377.57 | 347.00 |
| 筹资活动现金流出     | 277.01 | 287.07 | 253.08 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 2.18   | 10.57  | -12.49 |

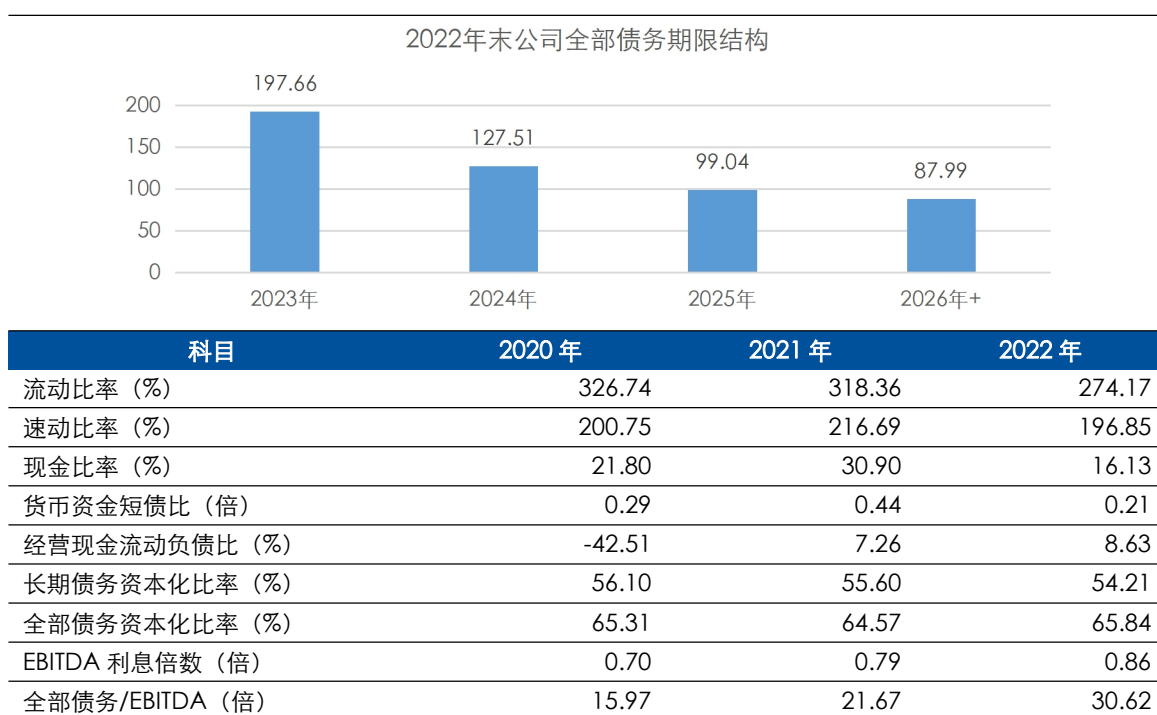
数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

### 偿债能力

考虑到公司承担了吴兴区范围内的基础设施建设业务，业务区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强，整体来看，公司自身偿债能力较强

从短期偿债能力看，跟踪期内，公司流动比率和速动比率继续保持较高水平，但现金比率很低。公司流动资产中变现能力较弱的应收类款项和存货占比较高，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，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，2022 年末，公司全部债务资本化比率略有增长，EBITDA 对全部债务的覆盖程度较弱。

图表 12 公司偿债能力情况



数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

债务期限结构方面，公司 2023 年和 2024 年到期的债务规模很高，合计占全部债务的 63%，面临较大的短期偿债压力。偿债计划方面，公司有息债务计划通过发行债券、银行贷款周转、经营性业务收入及财政补贴等方式偿还，同时压降新增债务的融资成本。根据公司提供的 2023 年融资计划，2023 年 1~3 月，公司新增融资及项目回款合计 160.25 亿元；2023 年 4~12 月，公司计划新增银行借款 34.50 亿元、信托及其他借款 15.20 亿元、境内外债券融资 112.30 亿元以及项目回款 49.83 亿元，合计 211.81 亿元用于日常经营和偿还债务。经营活动所得资金方面，2022 年公司经营性净现金流为 21.89 亿元，受波动较大的往来款和项目回款影响，未来缺乏稳定性。公司备用流动性较为充足，间接融资方面，截至 2022 年末，公司获得各银行授信额度共计 517.12 亿元，其中尚未使用 233.59 亿元。直接融资方面，截至 2023 年 4 月末，公司已注册尚未发行完毕的债券包括本部 48.40 亿元公司债券和 4.00 亿美元境外债券、子公司南太湖建投 40.00 亿元公司债券、子公司新业建投 6.50 亿元公司债券。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司承担了吴兴区范围内的基础设施建设，业务区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

### 过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的企业信用报告（自主查询版），截至 2023 年 4 月 13 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。

## 外部支持

### 支持能力

#### 宏观经济和政策环境

**2023 年一季度经济超预期反弹，修复势头有望延续；当前物价水平偏低，提振消费空间较大**

2023 年一季度 GDP 同比增速达 4.5%，大幅高于上年四季度的 2.9%，超出市场普遍预期。这主要源于外生性冲击平息后，消费进入较快回升过程，加之一季度处于经济复苏初期，宏观政策保持稳增长取向，基建投资延续接近两位数的高增势头。此外，年初楼市有所回暖，房地产投资跌幅收窄，对经济的拖累效应减弱。不过，伴随前期美、欧央行大幅加息的滞后影响显现，2023 年全球经济下行势头明显，一季度我国出口额（以美元计价）同比增速仅为 0.5%，大幅低于上年全年的 7.0%。展望二季度，在消费回升、投资保持较快增长带动下，宏观经济将克服外需下滑拖累，延续修复势头；另外，上年二季度是外生性冲击高峰期，GDP 基数明显偏低。综合以上，预计二季度 GDP 同比增速有望升至 8.0% 左右。值得一提的是，无论是一季度的消费大幅反弹，还是二季度的 GDP 有望高增，都不同程度地受到低基数效应拉动，以两年平均增速衡量，当前经济修复势头仍然比较温和，距离常态化增长水平还有一段距离，特别是消费回补空间较大。另外，接下来楼市能否持续回暖，也存在一定变数。

主要受货币政策始终坚持不搞大水漫灌立场，国内商品和服务供给充分，以及居民消费信心还处于恢复阶段等因素影响，一季度物价水平偏低，其中 3 月 CPI 同比仅为 0.7%，PPI 同比则连续 6 个月处于通缩状态。2023 年居民消费动能有望逐步增强，经济回升过程中出现全面持续通缩的风险不大。当前国内物价走势与海外高通胀形成鲜明对比，继续为国内宏观政策坚持“以我为主”提供有力条件。

**当前宏观政策保持稳增长取向，财政政策加力，货币政策也在扩大内需方面持续发力，但短期内实施降息降准的可能性不大**

2023 年一季度基建投资（宽口径）同比增速达到 10.8%，这是宏观政策支持经济回升的最直接体现。2023 年目标财政赤字率、新增专项债规模上调，专项债继续前置发行，准财政性质的政策性金融工具继续支持基建投资，以及 3 月新安排 1.2 万亿元减税降费措施等，都显示 2023 年财政政策在支持经济回升过程中将发挥更重要作用，预计二季度基建投资增速有望继续保持较快增长水平。货币政策方面，一季度降准超预期落地，信贷投放明显靠前，货币政策也在扩大内需、支持经济回升方向持续发力。展望未来，在信贷节奏放缓前景下，二季度继续实施降准的可能性不大；年初物价水平偏低，货币政策灵活调整空间较大，但年内是否实施政策性降息，将主要取决于后期经济修复动能。最后，为引导房地产行业尽快实现软着陆，二季度政策面支持力度有望进一步加码。

#### 区域经济和财政状况

##### 1. 湖州市

湖州市为浙江省下辖地级市，地处浙江省北部。截至 2022 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5820平方公里，常住人口340.7万人，城镇人口占常住人口比重为66.4%。

战略定位方面，湖州市是长江三角洲地区“先行规划、先行发展”的重点城市、浙江高质量发展建设共同富裕示范区首批试点之一，并成为全国首个地市级生态文明先行示范区。

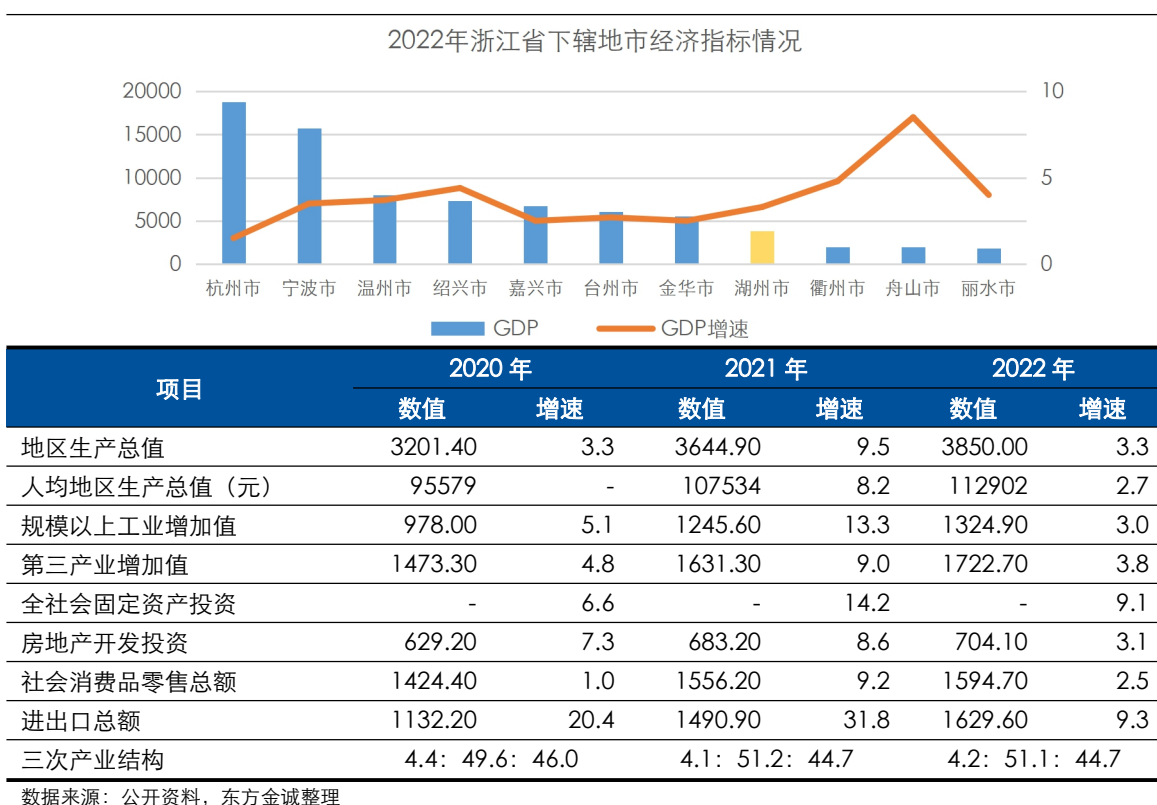
区位交通方面，湖州市地处长三角中心区域，是沪、杭、宁三大城市的共同腹地，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市，距离杭州75公里、上海130公里、南京220公里。湖州拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，境内有沪渝高速、申嘉湖高速和长深高速等多条高速公路穿过，宁杭客运专线、沪苏湖城际铁路均在湖州设站，交通十分便捷。

资源禀赋方面，湖州市自然资源较为丰富，是浙江省和全国的粮食、蚕茧、淡水鱼和毛竹的主要产区和重要生产基地，下辖的菱湖区是全国三大淡水鱼养殖基地之一，安吉县居全国十大“毛竹之乡”之首。文旅资源方面，湖州市是“两山”重要思想诞生地、中国美丽乡村的发源地、生态+的先行地、太湖流域生态涵养地，境内有太湖旅游度假区、南浔古镇、莫干山、下渚湖湿地等著名旅游景点。

### 2022年，湖州市经济保持增长，经济增速有所放缓，经济实力仍很强

跟踪期内，2022年，湖州市实现地区生产总值3850亿元，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3.3%，经济增速有所下降但仍高于全省平均水平。从产业结构看，2022年，湖州市产业结构调整为4.2：51.1：44.7，第二和第三产业仍为推动地区经济发展的主要动力。

图表 13 湖州市主要经济指标及对比情况（单位：亿元、%）



从增长动力来看，湖州市固定资产投资保持快速增长，外贸规模持续扩大。投资方面，2022

年，湖州市固定资产投资额同比增长 9.1%，其中交通投资增长 4.4%，高新技术产业投资同比增长 18.6%，生态环保、城市更新和水利设施同比增长 26.9%。消费方面，2022 年，湖州市社会消费品零售总额同比增长 2.5%。同期，湖州市货物进出口总额同比增长 9.3%，其中出口总额 1500.1 亿元，同比增长 10.6%，进口总额 129.4 亿元，同比下降 4.0%。

跟踪期内，湖州市加快推进“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。2022 年，湖州市实现规上工业增加值 1324.90 亿元，同比增长 3.0%。同期，湖州市 33 个工业行业中 15 个行业增加值实现增长，从重点产业看，高新技术产业 870.2 亿元，同比增长 4.1%，占比为 65.7%；战略性新兴产业 515.7 亿元，同比增长 3.0%，占比为 38.9%；装备制造业 466.9 亿元，同比增长 14.4%，占比为 35.2%。

跟踪期内，湖州市第三产业增速有所下降。房地产方面，2022 年，湖州市完成房地产开发投资 704.1 亿元，同比增长 3.1%，增速有所回落。同期，湖州市商品房销售面积 568.9 万平方米，同比下降 35.3%。金融业方面，2022 年，湖州市金融机构年末本外币存款余额 7898.0 亿元，同比增长 15.1%；本外币贷款余额 8797.9 亿元，同比增长 22.1%。同期，湖州市实现限额以上批发零售业销售额 5140.9 亿元，同比增长 12.6%；限额以上住宿餐饮业营业额 63.1 亿元，同比增长 1.0%。

根据《2023 年湖州市政府工作报告》，2023 年，预计湖州市地区生产总值同比增长 6.0% 左右，全社会固定资产投资增长 9.0%，社会消费品零售总额增长 4.5% 以上。

**受政策性减收等因素影响，湖州市一般公共预算收入和政府性基金收入均有所下降，税收收入占比很高，财政实力仍很强**

收入方面，2022 年，湖州市实现一般公共预算收入 387.30 亿元，自然口径同比下降 6.3%，主要系受政策性减收等因素影响；其中税收收入占一般公共预算收入的比例为 88.7%，税收收入占比居全省第一位。同期，湖州市以土地出让收入为主的政府性基金收入同比下降 15.5%，主要原因是受房地产市场走弱影响，国有土地使用权收入减收所致；在房地产市场波动及政府土地出让计划等因素影响下，未来该项收入仍存在一定的不确定性。

支出方面，2022 年，湖州市一般公共预算支出同比增长 14.8%，主要系社会保障和就业支出以及卫生健康支出大幅增加所致，财政自给率有所下降；同期，湖州市政府性基金支出同比下降 8.9%。

**图表 14 湖州市财政收支情况（单位：亿元）**

| 项目              | 2020 年 | 2021 年  | 2022 年 |
|-----------------|--------|---------|--------|
| 1 地方财政收入        | 865.81 | 1059.83 | 933.49 |
| 一般公共预算收入        | 336.56 | 413.52  | 387.30 |
| 其中：税收收入         | 312.93 | 379.59  | 343.46 |
| 政府性基金收入         | 529.25 | 646.31  | 546.19 |
| 2 上级补助收入        | 138.36 | 122.67  | 155.68 |
| 列入一般公共预算的上级补助收入 | 127.60 | 121.03  | 153.17 |
| 列入政府性基金的上级补助收入  | 10.76  | 1.64    | 2.51   |

图表 14 湖州市财政收支情况（单位：亿元）

| 项目                | 2020 年         | 2021 年         | 2022 年         |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>财政收入 (1+2)</b> | <b>1004.17</b> | <b>1182.50</b> | <b>1089.16</b> |
| 1 地方财政支出          | 1046.26        | 1246.34        | 1259.28        |
| 一般公共预算支出          | 484.42         | 524.49         | 601.92         |
| 政府性基金支出           | 561.84         | 721.85         | 657.36         |
| 2 上解上级支出          | 94.74          | 102.46         | 123.48         |
| <b>财政支出 (1+2)</b> | <b>1141.00</b> | <b>1348.80</b> | <b>1382.76</b> |
| 财政自给率 (%)         | 69.48          | 78.84          | 64.34          |
| 地方债务限额            | 869.34         | 1033.22        | 1189.43        |
| 地方债务余额            | 837.47         | 1023.41        | 1189.34        |
| 政府负债率 (%)         | 26.16          | 28.08          | 30.89          |

数据来源：2020 年~2021 年湖州市财政决算情况及 2022 年湖州市财政预算执行情况，东方金诚整理

截至 2022 年末，湖州市地方政府债务限额为 1189.43 亿元；政府债务余额为 1189.34 亿元，其中一般债务和专项债务余额分别为 554.41 亿元和 634.93 亿元。

根据《湖州市关于 2022 年全市和市本级预算执行情况及 2023 年全市和市本级预算草案的报告》，2023 年，湖州市一般公共预算收入预算为 410.50 亿元，一般公共预算支出预算为 580.87 亿元，政府性基金收入预算为 471.70 亿元。

## 2. 吴兴区

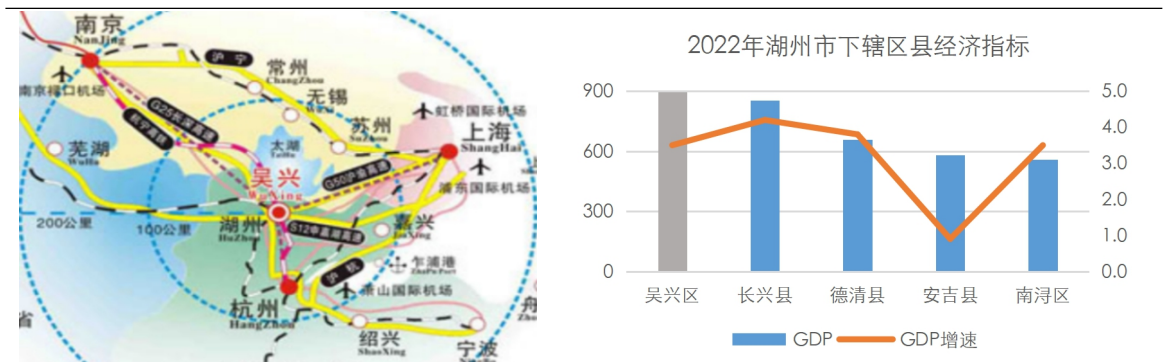
吴兴区是湖州市中心市辖区，湖州市人民政府所在地。截至 2022 年末，吴兴区下辖 13 个街道办事处、5 个镇和 1 个乡，同时设有 1 个省级高新技术产业园区（湖州南太湖高新技术产业园区，以下简称“南太湖高新区”）和 1 个国家级经开区（湖州经济技术开发区），总面积 871.9 平方公里，户籍人口 44.9 万人。

战略定位方面，吴兴区是浙江高质量发展建设共同富裕示范区第二批试点地区之一，先后获评科技创新百强区、国家生态文明建设示范区、国家级生态区。区位优势方面，吴兴区地处上海都市圈、杭州都市圈和环太湖经济圈交汇点“长三角之心”，2020 年开建的沪苏湖高铁在吴兴设站，预计 2024 年开通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。资源禀赋方面，吴兴区是茶文化、丝绸文化和溇港文化的发源地，将依靠陆羽古道、钱山漾遗址、太湖溇港水利风景区等旅游资源打造景城一体的文旅消费强区、建设乡村旅游特色小镇。

**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**

2022 年，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。从产业结构来看，第二、第三产业仍是吴兴区地区经济发展的重要力量。经济增长动能方面，吴兴区固定资产投资同比增长 5.4%，其中工业、交通和水利设施投资分别增长 3.7%、4.8%和 16.1%；完成限额以上商品销售额 889.9 亿元，同比增长 26.7%；完成外贸进出口总额 272.2 亿元，同比增长 26.5%，其中机电产品为全区第一大出口产业。

图表 15 吴兴区经济指标情况（单位：亿元、%）



| 项目          | 2020 年          |     | 2021 年          |      | 2022 年          |      |
|-------------|-----------------|-----|-----------------|------|-----------------|------|
|             | 数值              | 增速  | 数值              | 增速   | 数值              | 增速   |
| 地区生产总值      | 752.75          | 3.3 | 853.18          | 9.7  | 897.30          | 3.5  |
| 人均地区生产总值（元） | 105635          | -   | 118415          | 7.9  | 123420          | 2.6  |
| 三次产业结构      | 3.0: 45.4: 51.6 |     | 2.6: 46.9: 50.5 |      | 2.8: 46.9: 50.3 |      |
| 规模以上工业增加值   | 117.00          | 4.6 | 169.41          | 12.5 | 175.80          | 2.5  |
| 第三产业增加值     | 388.35          | 5.6 | 430.64          | 8.7  | 450.90          | 4.2  |
| 固定资产投资      | -               | 7.4 | -               | 25.6 | -               | 5.4  |
| 社会消费品零售总额   | -               | -   | -               | 9.1  | -               | 2.5  |
| 进出口总额       | 118.64          | 3.0 | 213.60          | 80.0 | 272.20          | 26.5 |

注：经济数据统计口径不含湖州南太湖新区；2020 年人均地区生产总值按照“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  
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。2022 年，吴兴区规上工业增加值同比增长 2.5%，战略新兴、高新技术和装备制造产业增加值分别增长-2.4%、1.1%和-2.0%。从效益指标来看，规模工业企业实现营业收入 1027.1 亿元，同比增长 6.6%。分行业企业来看，重点行业企业支撑显著，化学纤维制造业、有色金属冶炼和压延加工业增加值增速明显，分别为 23.1%和 16.5%；全区“20 强”企业全年完成工业总产值 556.4 亿元，占总产值的 59.9%，同比增长 9.3%。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较快增长，对经济增长起到一定的拉动作用。2022 年，吴兴区实现服务业增加值同比增长 4.2%。金融业方面，吴兴区陆续推出“绿色园区贷”“产业供应链金融”“项目落成提效贷”等模式支持区域内实体经济发展。

根据吴兴区 2023 年政府工作报告，预计 2023 年吴兴区地区生产总值增长 6.5%左右，固定资产投资增长 10%以上。

跟踪期内，吴兴区一般公共预算收入扣除留抵退税因素后保持增长，财政自给程度很高，财政实力仍较强

2022 年，吴兴区实现一般公共预算收入 62.49 亿元，按自然口径计算同比下降 1.51%，扣除留抵退税因素后同比增长 7.92%；其中税收收入占比为 89.74%，较上年小幅下降 4.93 个百分点，占比仍很高。同期，吴兴区政府性基金收入小幅下降，其中国有土地使用权出让收入占比为 81.83%，未来该项收入存在一定不确定性；吴兴区上级补助收入小幅下降，以列入一般公共预算的上级补助收入为主。

支出方面，2022年，吴兴区一般公共预算支出同比增长18.36%，政府性基金支出有所下降。吴兴区财政自给率为90.40%，财政自给程度很高。

截至2022年末，吴兴区地方政府债务余额171.44亿元，其中一般债务余额57.50亿元，专项债务余额113.94亿元。

图表 16 吴兴区财政收支情况（单位：亿元）

| 项目                    | 2020 年        | 2021 年        | 2022 年        |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 地方财政收入              | 124.57        | 144.65        | 136.94        |
| 一般公共预算收入              | 51.20         | 63.44         | 62.49         |
| 其中：税收收入               | 48.38         | 60.06         | 56.07         |
| 政府性基金收入 <sup>12</sup> | 73.37         | 81.21         | 74.45         |
| 2 上级补助收入              | 18.10         | 34.82         | 27.88         |
| 列入一般公共预算的上级补助收入       | 13.89         | 21.39         | 24.84         |
| 列入政府性基金的上级补助收入        | 4.21          | 13.43         | 3.04          |
| <b>财政收入（1+2）</b>      | <b>142.67</b> | <b>179.47</b> | <b>164.82</b> |
| 1 地方财政支出              | 119.88        | 154.34        | 142.15        |
| 一般公共预算支出              | 46.35         | 58.40         | 69.12         |
| 政府性基金支出               | 73.53         | 95.94         | 73.03         |
| 2 上解上级支出              | 30.75         | 40.77         | 41.00         |
| <b>财政支出（1+2）</b>      | <b>150.63</b> | <b>195.11</b> | <b>183.15</b> |
| 财政自给率（%）              | 110.46        | 108.63        | 90.40         |
| 地方债务限额                | 129.81        | 148.81        | 171.96        |
| 地方债务余额                | 99.54         | 148.46        | 171.44        |
| 政府负债率（%）              | 13.22         | 17.40         | 19.11         |

注：财政数据统计口径不含湖州南太湖新区

数据来源：2020年~2021年吴兴区财政决算情况及2022年吴兴区财政预算执行情况，东方金诚整理

综上所述，东方金诚对湖州市、吴兴区的地区经济及财政实力进行了综合判断，认为公司所在地方政府具有很强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备很强的支持能力。

## 支持意愿

跟踪期内，作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，公司在股权划拨和资金注入等方面继续得到了实际控制人及相关方的有力支持

跟踪期内，作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，公司在股权划拨和资金注入等方面继续得到了实际控制人及相关方的有力支持。

股权划拨方面，2022年，吴兴区政府无偿划入湖杭铁路有限公司和湖州市交通投资集团有限公司股权，合计增加资本公积9.28亿元。资金注入方面，2022年，吴兴区政府将0.63亿元债资金无偿注入子公司南太湖建投；湖州市吴兴区八里店镇人民政府将0.30亿元化债资金无偿注入子公司湖州吴兴东部新农村建设投资有限公司；公司收到7.38亿元财政贴息资金，直接冲减财务费用。

考虑到未来公司将继续在吴兴区基础设施领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司支持，其对公司的支持意愿很强。

<sup>12</sup> 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。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对湖州市、吴兴区的地区经济及财政实力、实际控制人及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用很强。

### 抗风险能力及结论

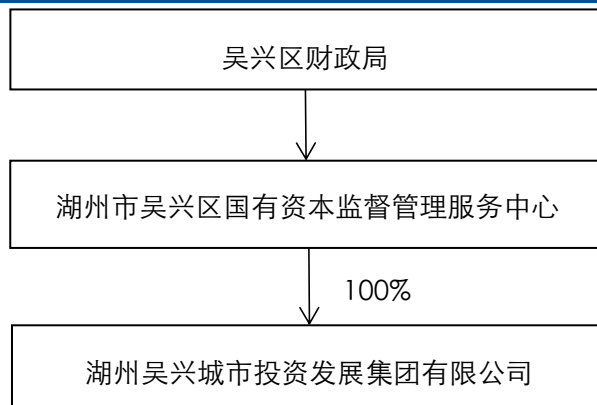
东方金诚认为，跟踪期内，公司继续从事吴兴区（不含湖州南太湖高新技术产业园区）的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，主营业务仍具有很强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，应收类款项对公司形成资金占用情况加重，且受限的货币资金规模较大，资产流动性仍较差，同时公司应收民营房地产企业的往来款项存在一定的回收风险；公司全部债务保持增长，债务率仍处于较高水平，短期偿债压力有所增大；公司对外担保规模和担保比率仍很高，担保对象中包含民营房地产企业，存在一定的担保代偿风险；公司筹资前现金流持续大幅净流出，资金来源仍主要依赖外部融资。

跟踪期内，湖州市经济实力仍很强，下辖的吴兴区是湖州中心市辖区，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；公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在股权划拨和资金注入等方面继续获得实际控制人及相关各方的有力支持。

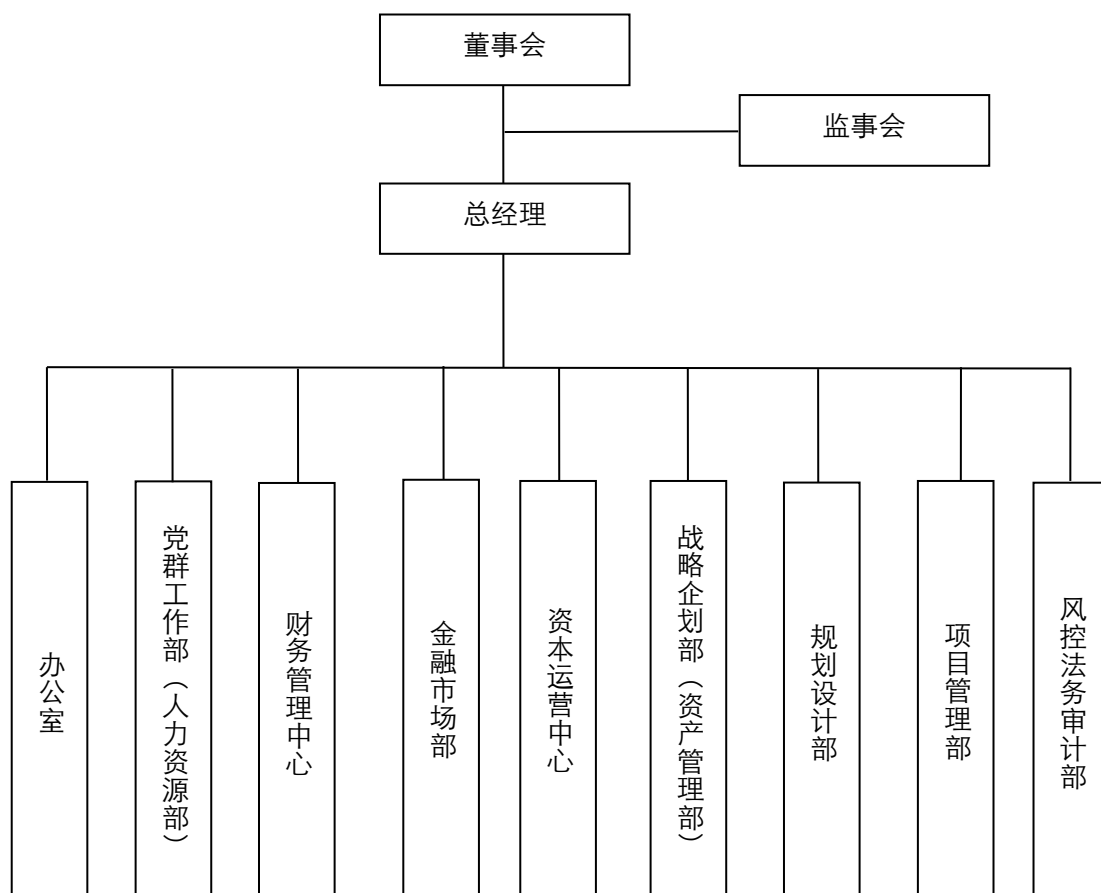
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA+，评定展望为稳定，维持“22 吴城 01/22 吴城投专债”信用等级为 AA+。

附件一：截至 2022 年末公司股权结构和组织结构图

股权结构图



组织架构图



附件二：截至 2022 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  | 杭州融珏实业有限公司         | 民营企业 | 25500.00  |
| 2  | 湖州金惠置业有限公司         | 民营企业 | 15900.00  |
| 3  | 湖州老恒和酿造有限公司        | 民营企业 | 13300.00  |
| 4  | 湖州金睿置业有限公司         | 民营企业 | 13200.00  |
| 5  | 青田起步科技有限责任公司       | 民营企业 | 10200.00  |
| 6  | 湖州金御置业有限公司         | 民营企业 | 8804.25   |
| 7  | 湖州金玖置业有限公司         | 民营企业 | 7110.00   |
| 8  | 湖州金达置业有限公司         | 民营企业 | 1999.75   |
| 9  | 杭州金蓬置业有限公司         | 民营企业 | 1499.10   |
| 10 | 湖州金韵置业有限公司         | 民营企业 | 776.00    |
| 11 | 湖州吴兴五方连合建设发展股份有限公司 | 集体企业 | 15000.00  |
| 12 | 湖州新型城市投资发展集团有限公司   | 国有企业 | 413500.01 |
| 13 | 湖州申太建设发展有限公司       | 国有企业 | 328844.84 |
| 14 | 湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司   | 国有企业 | 120000.00 |
| 15 | 湖州蜀山绿色产业发展有限公司     | 国有企业 | 98000.00  |
| 16 | 湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司   | 国有企业 | 95500.00  |
| 17 | 湖州南太湖高新园区开发管理有限公司  | 国有企业 | 91500.40  |
| 18 | 湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司 | 国有企业 | 86752.32  |
| 19 | 湖州杼山生态旅游发展有限公司     | 国有企业 | 80000.00  |
| 20 | 湖州吴兴菰城水利环境整治有限公司   | 国有企业 | 62550.00  |
| 21 | 湖州吴兴滨湖新农村建设有限公司    | 国有企业 | 46560.00  |
| 22 | 湖州织里宏创建设发展有限公司     | 国有企业 | 44000.00  |
| 23 | 湖州吴兴湖盛贸易有限公司       | 国有企业 | 43807.48  |
| 24 | 湖州八里店生态农业发展有限公司    | 国有企业 | 41100.00  |
| 25 | 湖州吴兴东成建设发展有限公司     | 国有企业 | 40740.00  |
| 26 | 湖州吴兴南郊文化旅游发展有限公司   | 国有企业 | 36800.00  |
| 27 | 湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司 | 国有企业 | 28000.00  |
| 28 | 湖州吴兴西山漾建设投资有限公司    | 国有企业 | 26434.34  |
| 29 | 浙江融芯电机有限公司         | 国有企业 | 23500.00  |
| 30 | 湖州吴兴西山漾实业发展有限公司    | 国有企业 | 22050.00  |
| 31 | 湖州吴兴振兴乡村建设发展有限公司   | 国有企业 | 20653.20  |
| 32 | 湖州农森农业发展有限公司       | 国有企业 | 19365.38  |
| 33 | 湖州妙西原乡市政工程有限公司     | 国有企业 | 16000.00  |
| 34 | 湖州吴晟供应链管理有限公司      | 国有企业 | 15495.00  |
| 35 | 湖州吴兴埭溪市政工程有限公司     | 国有企业 | 15000.00  |
| 36 | 浙江三亿新能源科技有限公司      | 国有企业 | 15000.00  |
| 37 | 湖州湖皖高速公路有限公司       | 国有企业 | 14386.24  |
| 38 | 湖州织里环湖投资发展有限公司     | 国有企业 | 14000.00  |
| 39 | 湖州吴兴上强工贸有限公司       | 国有企业 | 12243.98  |
| 40 | 湖州织里童装园区经营管理有限公司   | 国有企业 | 11195.02  |

| 序号 | 被担保方               | 单位性质 | 担保余额       |
|----|--------------------|------|------------|
| 41 | 湖州妙西旅游开发有限公司       | 国有企业 | 10500.00   |
| 42 | 湖州吴兴产业投资发展集团有限公司   | 国有企业 | 9700.00    |
| 43 | 湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司   | 国有企业 | 9426.00    |
| 44 | 湖州慧心谷旅游开发有限公司      | 国有企业 | 9242.00    |
| 45 | 湖州申太新农村建设投资有限公司    | 国有企业 | 8756.00    |
| 46 | 湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司  | 国有企业 | 8000.00    |
| 47 | 湖州吴兴美妆小镇建设投资开发有限公司 | 国有企业 | 7500.00    |
| 48 | 湖州金盖山旅游发展有限公司      | 国有企业 | 7200.00    |
| 49 | 湖州市织里市政工程公司        | 国有企业 | 6300.00    |
| 50 | 湖州市织里镇资产经营有限公司     | 国有企业 | 6300.00    |
| 51 | 湖州吴兴织东新农村建设发展有限公司  | 国有企业 | 6300.00    |
| 52 | 湖州市织里国际童装城股份有限公司   | 国有企业 | 5700.00    |
| 53 | 湖州织里小城市建设投资有限公司    | 国有企业 | 5000.00    |
| 54 | 湖州东林新农村建设投资有限公司    | 国有企业 | 4480.00    |
| 55 | 湖州世仓建设发展有限公司       | 国有企业 | 4362.60    |
| 56 | 湖州春申建设发展有限公司       | 国有企业 | 2750.00    |
| 57 | 湖州市东林经济发展有限公司      | 国有企业 | 480.00     |
| 合计 |                    | -    | 2108263.91 |

### 附件三：公司主要财务数据及指标

| 项目名称                 | 2020 年（末） | 2021 年（末） | 2022 年（末） |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>主要财务数据（单位：亿元）</b> |           |           |           |
| 资产总额                 | 661.61    | 733.07    | 842.18    |
| 其中：其他应收款             | 243.92    | 265.00    | 357.26    |
| 存货                   | 216.64    | 195.63    | 196.08    |
| 应收账款                 | 62.56     | 76.93     | 79.46     |
| 负债总额                 | 448.98    | 494.11    | 576.42    |
| 其中：应付债券              | 105.22    | 174.63    | 140.11    |
| 一年内到期的非流动负债          | 93.73     | 90.83     | 126.22    |
| 长期应付款                | 84.74     | 61.64     | 103.70    |
| 全部债务                 | 400.33    | 435.48    | 512.33    |
| 其中：短期有息债务            | 128.58    | 136.21    | 197.66    |
| 所有者权益                | 212.63    | 238.96    | 265.76    |
| 营业收入                 | 75.49     | 49.08     | 48.10     |
| 净利润                  | 3.01      | 1.85      | 2.06      |
| 经营活动产生的现金流量净额        | -73.09    | 13.96     | 21.89     |
| 投资活动产生的现金流量净额        | -226.20   | -93.77    | -128.42   |
| 筹资活动产生的现金流量净额        | 301.46    | 90.50     | 93.92     |
| <b>主要财务指标</b>        |           |           |           |
| 营业利润率（%）             | 19.77     | 18.89     | 14.40     |
| 总资本收益率（%）            | 3.64      | 2.63      | 1.83      |
| 净资产收益率（%）            | 1.42      | 0.78      | 0.78      |
| 现金收入比（%）             | 45.89     | 75.88     | 115.73    |
| 资产负债率（%）             | 67.86     | 67.40     | 68.44     |
| 长期债务资本化比率（%）         | 56.10     | 55.60     | 54.21     |
| 全部债务资本化比率（%）         | 65.31     | 64.57     | 65.84     |
| 流动比率（%）              | 326.74    | 318.36    | 274.17    |
| 速动比率（%）              | 200.75    | 216.69    | 196.85    |
| 现金比率（%）              | 21.80     | 30.90     | 16.13     |
| 货币资金短债比（倍）           | 0.29      | 0.44      | 0.21      |
| 经营现金流动负债比率（%）        | -42.51    | 7.26      | 8.63      |
| EBITDA 利息倍数（倍）       | 0.70      | 0.79      | 0.86      |
| 全部债务/EBITDA（倍）       | 15.97     | 21.67     | 30.62     |

#### 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 (%)        | $\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$                               |
| 货币资金短债比 (倍)     | $\text{货币资金} / \text{短期有息债务}$                                            |
| 经营现金流流动负债比率 (%) | $\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$                      |
| 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：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

| 等级符号 | 定义                            |
|------|-------------------------------|
| AAA  | 偿还债务能力极强，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。