

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2023】0621 号

湖州新型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 湖州新投债 01/22 湖投 03”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，维持“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二三年六月二十七日

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27日至2024年6月26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27日

湖州新型城市投资发展集团有限公司主体及 “22 湖州新投债 01/22 湖投 03” 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		2023/6/27	AA/稳定	杨昭琦	李英博	
债项信用			评级模型			
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
22 湖州新投债 01/	AA+	AA+	经营规模	所有者权益	35%	21.0
22 湖投 03			业务运营	业务稳定性与持续性	10%	10.0
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”			盈利与获现能力	净利润	15%	10.5
				净资产收益率	5%	3.5
				现金收入比	5%	3.0
			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
主体概况			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		S2
			评级模型结果			AA
			外部支持调整子级			2
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						

湖州新型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，主要负责吴兴区织里镇范围内的基础设施建设、土地开发整理、标准化厂房及安置房建设等业务。湖州吴兴国有资本投资发展有限公司为公司唯一股东，湖州市吴兴区人民政府为公司实际控制人。

评级观点

东方金诚认为，跟踪期内，湖州市及吴兴区经济实力仍很强；公司主营业务具有较强的区域专营性，得到实际控制人及相关各方的有力支持；湖州吴兴城市投资发展集团有限公司为“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”提供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，公司面临较大资本支出压力，资产流动性较差，有一定的债务集中偿付压力，资金来源对外部融资依赖较大。综合考虑，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“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”的信用等级为 AA+。

同业比较

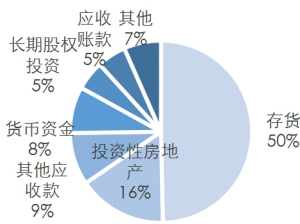
项目	湖州新型城市投资发展集团有限公司	长兴县永兴建设开发有限公司	寿光市城市建设投资开发有限公司	新沂市沐东新城投资开发有限公司
地区	湖州市吴兴区	湖州市长兴县	潍坊市寿光市	徐州市新沂市
GDP 总量 (亿元)	897.30	853.37	1002.10	826.34
人均 GDP (元)	123420	125680	-	86157
一般公共预算收入 (亿元)	62.49	81.88	98.28	46.01
政府性基金收入 (亿元)	74.45	102.22	93.16	63.08
地方政府债务余额 (亿元)	171.44	190.94	185.73	170.32
资产总额 (亿元)	559.34	249.98	278.20	157.81
所有者权益 (亿元)	198.30	108.67	102.47	65.35
营业收入 (亿元)	22.63	13.73	24.54	9.59
净利润 (亿元)	3.01	1.27	0.85	1.35
资产负债率 (%)	64.55	56.53	63.17	58.59

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

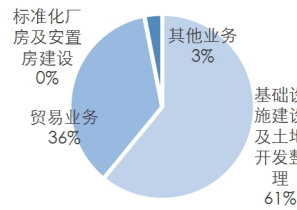
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2022 年末)



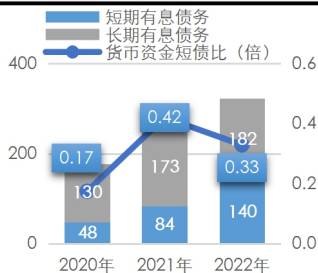
公司营业收入构成 (2022 年)



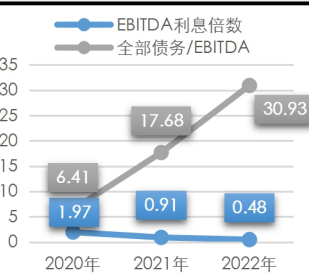
公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额	354.53	460.42	559.34
所有者权益	131.79	153.30	198.30
营业收入	14.45	17.29	22.63
净利润	18.46	8.39	3.01
全部债务	178.15	257.30	322.59
资产负债率	62.83	66.70	64.55
全部债务资本化比率	57.48	62.66	61.93

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织里镇的基础设施建设及土地开发整理、标准化厂房及安置房建设等, 业务具有较强区域专营性;
- 公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体, 在股权划拨、资金注入和财政补贴等方面得到实际控制人及相关各方的有力支持;
- 湖州吴兴城市投资发展集团有限公司综合财务实力很强, 为“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”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。

关注

- 跟踪期内, 公司在建及拟建项目投资规模较大, 面临较大资本支出压力;
- 公司资产中变现能力较弱的存货、投资性房地产和应收类款项占比较高, 资产流动性较差;
- 公司短期有息债务规模较大, 面临一定的集中偿付压力;
- 公司经营性和投资性现金流持续净流出, 资金来源主要依赖外部融资。

评级展望

预计湖州市及吴兴区经济将继续保持增长, 公司基础设施建设及土地开发整理等业务继续保持很强的区域专营性, 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 (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 湖州新投债 01/22 湖投 03)	2022/7/6	妙青丹、宋馨	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	-

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 湖州新投债 01 /22 湖投 03	2022/7/6	10.50	2022/8/10-2029/8/10	连带责任保证担保	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司/AA+/稳定

注：“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”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，第 3 年末和第 4 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 5 年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。

跟踪评级说明

根据相关监管要求及湖州新型城市投资发展集团有限公司（以下简称“湖州新投”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

湖州新投前身为湖州织里城市建设发展有限公司，由湖州市织里镇资产经营有限公司（以下简称“织里资产”）、湖州市织里房地产开发公司¹（以下简称“织里房开”）和湖州市织里市政工程公司²（以下简称“织里工程”）于2002年4月共同出资成立，初始注册资本为人民币0.20亿元，织里资产持股50%，织里房开持股25%，织里工程持股25%。2017年10月，公司股东变更为湖州吴兴国有资本投资发展有限公司（以下简称“吴兴国投”），吴兴国投持有公司100.00%股权。2020年9月，公司更为现名。经多次增资，2021年11月，公司注册资本和实收资本增至20.00亿元。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20.00亿元，吴兴国投为公司唯一股东，湖州市吴兴区人民政府（以下简称“吴兴区政府”）为公司实际控制人。

跟踪期内，公司仍是吴兴区重要的基础设施建设主体，主要负责吴兴区织里镇范围内的基础设施建设、土地开发整理、标准化厂房及安置房建设等业务。

截至2022年末，公司纳入合并报表范围的子公司共29家；2022年，公司无偿划入1家子公司，新成立4家子公司，无偿划出7家子公司（详见附件二）。

债券本息兑付及募集资金使用情况

公司发行的2022年湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“22湖州新投债01/22湖投03”）发行时票面利率为4.05%，发行金额为10.50亿元，期限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，第3年末和第4年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第5年末起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。截至本报告出具日，“22湖州新投债01/22湖投03”尚未到行权日及还本付息日，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

¹ 股东为织里镇人民政府。

² 股东为湖州市吴兴区织里镇便民服务中心。

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，基建稳增长的预期仍然存在。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

跟踪期内，受益于新增的贸易业务，公司营业收入有所增加，仍主要来源于基础设施建设及土地开发整理业务，毛利润和毛利率有所下降

跟踪期内，公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，主要负责吴兴区织里镇范围内的基础设施建设、土地开发整理、标准化厂房及安置房建设等业务。

2022年，公司新增贸易业务，形成收入8.13亿元，因此公司营业收入同比有所增加，仍主要来自基础设施建设及土地开发整理业务，贸易业务成为公司新的收入增长点。标准化厂房及安置房建设及其他业务收入规模较小，对营业收入贡献有限。

同期，受贸易业务影响，公司毛利润和毛利率均有所下降，基础设施建设及土地开发整理业务仍是毛利润的主要来源。公司其他业务主要为房屋租赁业务，2022年公司给予租户一定的返租补贴，导致其他业务毛利率为负。

图表 1 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：万元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设及土地开发整理	136285.01	94.32	141596.25	81.90	137907.54	60.94
标准化厂房及安置房建设	-	-	18774.78	10.86	127.51	0.06
贸易业务	-	-	-	-	81286.63	35.92
其他业务	8209.31	5.68	12524.97	7.24	6969.64	3.08
营业收入	144494.32	100.00	172896.00	100.00	226291.32	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设及土地开发整理	14897.64	10.93	13056.10	9.22	13135.22	9.52
标准化厂房及安置房建设	-	-	7277.10	38.76	76.39	59.91
贸易业务	-	-	-	-	756.14	0.93
其他业务	4848.03	59.06	2320.91	18.53	-3883.12	-55.71
合计	19745.67	13.67	22654.12	13.10	10084.63	4.46

数据来源：审计报告，东方金诚整理

基础设施建设及土地开发整理

跟踪期内，公司继续从事织里镇基础设施建设及土地开发整理业务，仍具有较强的区域专营性；公司在建和拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力

跟踪期内，公司仍是吴兴区重要的基础设施建设主体，主要负责织里镇道路、管网、桥梁、公园等基础设施项目建设和土地开发整理，业务具有较强的区域专营性。公司基础设施建设及土地开发整理业务具体由公司本部负责。跟踪期内，主要业务模式无变化。

自成立以来，公司已完工项目包括织里镇人民医院、织里镇清水兜土地整理工程、云村村土地拆迁整理工程等。

2022 年，公司分别就织里镇清水兜土地拆迁整理工程、消防西路建设工程、织里城中企业拆迁项目、织里镇人民医院、织里镇基础设施工程、漾西工业园区土地整理项目、织里镇鹏飞路等、万邦德集团有限公司土地整理项目等确认基础设施建设及土地开发整理业务收入 13.79 亿元，毛利率为 9.52%，毛利率水平同比变化不大。

截至 2022 年末，公司基础设施建设及土地开发整理重点在建项目计划总投资合计 106.80 亿元，累计已投资 82.69 亿元，尚需投资 24.11 亿元。

图表 2 截至 2022 年末公司重点在建基础设施项目情况（单位：亿元）

项目	计划总投资	累计已投资	尚需投资
织里镇老旧小区改造提升工程	19.82	11.46	8.36
织里镇大垵村土地整理	12.05	10.97	1.08
织里镇旧馆村土地整理	11.18	10.79	0.39
织里小城镇环境综合整治项目	11.00	8.63	2.37
织里镇织里村土地整理	10.33	9.59	0.74
织里镇大河村土地整理	10.05	8.89	1.16
织里镇香圩墩村土地整理	10.03	8.65	1.38
织里镇文体中心项目	8.35	1.86	6.49
织里镇增圩村土地整理	7.25	6.28	0.97
织里镇晓河村土地整理	6.74	5.57	1.17
小计	106.80	82.69	24.11

数据来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2022 年末，公司主要拟建项目包括姚家兜泵站提升改造工程、织里镇农村道路路域环境提升工程、织里镇晟舍小学改扩建工程、织里镇农村公路亮化工程，计划总投资合计 2.20 亿元。总体来看，公司在建和拟建基础设施项目投资规模较大，面临较大资本支出压力。

标准化厂房及安置房建设

跟踪期内，公司仍是织里镇主要的标准化厂房及安置房建设主体，业务具有较强的区域专营性，但标准化厂房及安置房建设业务收入规模较小，对营业收入贡献有限

跟踪期内，公司标准化厂房及安置房建设业务继续由子公司湖州织里童装园区经营管理有限公司（以下简称“童装经管”）和湖州织里小城市建设投资有限公司（以下简称“织里城建”）负责。公司仍是织里镇主要的标准化厂房及安置房建设主体，业务具有较强的区域专营性，主要业务模式无变化。

2022 年，公司销售零星商铺实现收入 127.51 万元，毛利润 76.39 万元，毛利率 59.91%。总体来看，公司标准化厂房及安置房建设业务收入规模较小，对营业收入贡献有限。

截至 2022 年末，公司在建标准化厂房及安置房项目计划总投资合计为 85.52 亿元，累计已投资为 47.90 亿元，尚需投资 37.63 亿元。

图表 3 截至 2022 年末公司在建标准化厂房及安置房情况（单位：亿元）

项目	计划总投资	累计已投资	尚需投资
织南安置小区	8.58	7.23	1.35
织西商业综合体项目	7.20	6.74	0.46
织西小区	7.54	4.92	2.62
织里晟舍商业街	2.62	2.00	0.62
轧村安置小区	2.72	2.33	0.38
*织里童装产业园三期	15.34	4.51	10.83
吴兴区大河漾单元 ZX-02-02-041 号地块	11.54	4.96	6.58
湖州市吴兴区姚家田单元 ZX-05-01-02-2 号地块	30.00	15.20	14.80
小计	85.52	47.90	37.63

注：标*为 22 湖州新投债 01/22 湖投 03 募投项目

数据来源：公司提供，东方金诚整理

贸易业务

跟踪期内，公司新增贸易业务，成为新的收入增长点

2022 年，公司新增贸易业务，主要由子公司浙江广昇贸易有限公司（以下简称“广昇贸易”）负责。广昇贸易主要通过电汇以及银行承兑汇票的方式与供应商进行结算，银承期限大多为 1 年，与下游主要采用现款的方式结算。公司主要贸易产品为铝棒、铝锭，客户为栋梁铝业有限公司，集中度很高；主要供应商为湖州吴兴骏杰供应链管理有限责任公司，占采购总额的 74.99%，集中度较高。2022 年，公司贸易业务收入 8.13 亿元，成为新的收入增长点；毛利润 0.08 亿元，毛利率 0.93%。

其他业务

公司其他业务主要为房屋租赁，收入规模较小，对公司营业收入贡献有限

公司其他业务主要为房屋租赁业务，由童装经管和织里城建负责，系对标准化厂房以及童装城部分商铺的租赁管理，租赁对象主要为织里镇童装行业企业以及个体工商户，租赁合同一般是一年一签。

公司可租赁项目包括湖州织里国际童装城、湖州织里童装园区一期等。2022 年，公司实现其他业务收入 0.70 亿元，毛利润为-0.39 亿元，毛利率为-55.71%。湖州织里国际童装城租户以中小型企业为主，2022 年湖州织里国际童装城给予租户一定的返租补贴，导致房屋租赁业务毛利率为负。总体来看，公司其他业务收入规模较小，对公司营业收入贡献有限。

企业管理

截至 2022 年末，公司注册资本和实收资本均为 20.00 亿元，吴兴国投为公司唯一股东，吴兴区政府为公司实际控制人。

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，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年财务报表进行了审计，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。公司 2021 年财务数据为 2022 年审计报告追溯调整后数据。

2022 年 11 月 1 日，公司将 7 家子公司 100% 股份无偿转给湖州织里产业投资运营集团有限公司；同年，吴兴区织里镇人民政府（以下简称“织里镇政府”）将湖州禾达农业科技有限公司（以下简称“禾达农业”）100% 股权无偿转入公司；此外，公司新成立 4 家子公司。

资产构成与资产质量

公司资产规模增长较快，以流动资产为主，但变现能力较弱的存货、投资性房地产和应收类款项占比较大，资产流动性较差

2022 年末，公司资产规模同比增长 21.49%，主要是存货和长期股权投资增加所致。其中，流动资产占比 74.21%，公司资产结构仍以流动资产为主。

图表 4 公司资产构成情况（单位：亿元）

项目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产总额	354.53	460.42	559.34
流动资产	248.89	348.61	415.10
其中：货币资金	8.43	35.32	46.14
应收账款	14.49	28.54	28.90
其他应收款	34.06	36.05	52.11
存货	191.25	234.71	277.85
非流动资产	105.65	111.81	144.24
其中：长期股权投资	0.99	1.18	29.13
投资性房地产	72.42	88.12	88.30

数据来源：审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司流动资产同比增长 19.07%，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2022 年末，公司货币资金同比增长 30.63%；其中，银行存款 29.12 亿元，受限的保证金 16.86 亿元。同期末，公司应收账款同比变化不大，仍主要为应收项目委托方织里绿化和织里镇人民政府的项目结算款。其他应收款仍主要为应收地方国有企业和政府部门的往来款，同比增长 44.54%。2022 年末，公司前五大其他应收款分别为湖州市吴兴区织里镇财政局 18.16 亿元、湖州织里产业投资运营集团有限公司 6.24 亿元、湖州织里织兴建设发展有限公司 2.42 亿元、湖州吴兴产业投资发展集团有限公司 2.30 亿元、浙江德程建设有限公司 2.22 亿元，合计占其他应收款总额的 60.15%；账龄方面，公司其他应收款账龄 1 年内的 22.80 亿元，1 至 2 年的 28.27 亿元。跟踪期内，公司存货同比增长 18.38%；合同履约成本中，标准化厂房及安置房建设业务已完工未结算的项目成本 60.69 亿元，基础设施建设及土地开发整理业务已完工未结算的项目成本 180.53 亿元，待开发土地共有 36 宗，面积 60.18 万平方米，账面价值 36.36

亿元，开发产品国际童装城商铺 0.25 亿元。

2022 年末，公司非流动资产同比增长 29.00%，主要由长期股权投资和投资性房地产构成。跟踪期内，公司增加了对湖州市飞英融资租赁有限公司、湖州申太新农村建设投资有限公司、湖州众欣建设开发有限公司和湖州吴兴朔鑫开发建设有限公司 4 家湖州市及吴兴区国有企业的投资，长期股权投资账面价值大幅增加。同期末，投资性房地产同比变化不大，仍主要为商铺、标准化厂房和土地使用权。

受限资产方面，截至 2022 年末，公司受限资产总额 80.59 亿元，占总资产比例为 14.41%，占净资产比例为 40.64%。

图表 5 截至 2022 年末公司受限资产明细（单位：亿元）

资金受限类型	受限金额	受限原因
投资性房地产	52.16	贷款抵押、质押
货币资金	16.86	保证金
固定资产	3.69	贷款抵押
存货	1.35	贷款抵押
无形资产	6.53	贷款抵押
合计	80.59	-

资料来源：公司提供、东方金诚整理

资本结构

跟踪期内，受益于资本公积和未分配利润的增加，公司所有者权益有所增长，仍以资本公积为主

2022 年末，公司所有者权益同比有所增长。从构成来看，公司所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。其中，实收资本同比无变化；资本公积同比有所增加，主要为股东吴兴国投注资 16.20 亿元以及织里镇政府无偿转入的禾达农业 100%股权 955 万元；公司未分配利润同比有所增加。

图表 6 公司资产构成情况（单位：亿元）

指标	2020 年末	2021 年末	2022 年末
所有者权益	131.79	153.30	198.30
实收资本	9.22	20.00	20.00
资本公积	81.31	82.70	98.53
未分配利润	32.91	40.87	43.96

数据来源：审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司负债总额快速增长，负债仍以非流动负债为主

随着对外融资规模的增加，跟踪期内，公司负债总额快速增长。其中，非流动负债占比 53.60%，负债构成仍以非流动负债为主。

图表7 公司负债构成情况（单位：亿元）

指标	2020 年末	2021 年末	2022 年末
负债总额	222.74	307.12	361.05
流动负债	84.05	123.10	167.54
其中：短期借款	12.91	18.59	28.18
其他应付款	29.37	30.36	21.36
一年内到期的非流动负债	31.73	60.62	93.76
非流动负债	138.70	184.02	193.51
其中：长期借款	42.03	74.09	84.67
应付债券	51.36	48.68	63.77
长期应付款	36.60	50.55	33.94

数据来源：审计报告，东方金诚整理

2022 年末，流动负债同比大幅增长 36.10%，主要是长期债务大量到期转为流动负债以及短期借款增加所致。流动负债主要由一年内到期的非流动负债、其他应付款和短期借款构成。

跟踪期内，公司一年内到期的非流动负债同比增长 54.67%；其中，1 年内到期的长期借款、长期应付款和应付债券分别为 37.14 亿元、40.11 亿元和 14.04 亿元。2022 年末，短期借款同比增长 51.56%；其中，保证借款 19.15 亿元，抵押借款 4.33 亿元，抵押+保证借款 3.49 亿元，质押借款 0.92 亿元，信用借款 0.25 亿元。同期末，其他应付款同比减少 29.65%；其中，账龄在 1 年以内的 8.89 亿元，账龄 1~2 年的 12.33 亿元。

2022 年末，公司非流动负债同比增长 5.16%，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。跟踪期内，公司长期借款同比增长 14.29%，主要用于项目建设。同期末，应付债券同比增长 30.99%，公司应付债券情况详见图表 9。公司长期应付款同比减少 32.87%，主要是部分长期应付款于一年内到期转入流动负债所致；其中，应付融资租赁款 32.21 亿元，国开发展基金有限公司项目股权投资款 0.99 亿元。

图表8 截至本报告出具日公司应付债券情况（单位：亿元、%）

债券简称	发行规模	发行日期	债券期限	票面利率	债券余额
17 湖织里债/17 湖织债	15.00	2017-11-23	7 年	7.50	6.00
21 湖投 01	5.00	2021-3-26	3 年	6.00	1.95
21 湖投 02	2.50	2021-7-27	3 年	5.80	2.50
21 湖投 03	5.50	2021-11-30	3 年	5.00	5.50
G21 湖州新投 01	4.70	2021-12-21	3 年	4.50	4.70
G21 湖州新投 02	2.00	2021-12-21	3 年	4.50	2.00
G22 湖州新投 01	2.65	2022-02-09	3 年	4.50	2.65
美元债	13.50	2022-01-04	3 年	2.58	13.50
22 湖投 01	8.29	2022-03-10	5 年	4.60	8.29
22 湖投 02	6.71	2022-04-27	5 年	4.29	6.71
22 湖州新投债 01/22 湖投 03	10.50	2022-08-08	7 年	4.05	10.50
合计	76.35	-	-	-	58.30

数据来源：公司提供，东方金诚整理

跟踪期内，公司全部债务规模快速增长，其中融资租赁款规模较大，债务负担较重；公司短期有息债务规模较大，面临一定的集中偿付压力

跟踪期内，公司全部债务快速增长，其中长期有息债务占比为 56.54%，有息债务仍以长期有息债务为主。2022 年末，公司资产负债率略有下降但仍保持较高水平，公司债务负担较重。公司融资租赁款规模仍较大，主要用于项目建设，主要利率 6.5%~7.5%，其中一年内到期的融资租赁款 40.85 亿元，东方金诚将密切关注公司融资租赁款还本付息情况。公司短期有息债务 140.21 亿元，规模较大，面临一定的集中偿付压力。

图表 9 公司债务情况（单位：亿元、%）

指标	2020 年末	2021 年末	2022 年末
全部债务	178.15	257.30	322.59
其中：长期有息债务	129.99	173.32	182.38
短期有息债务	48.17	83.97	140.21
资产负债率	62.83	66.70	64.55

数据来源：审计报告，东方金诚整理

公司对外担保余额较大，担保比率较高，存在一定的代偿风险

截至 2022 年末，公司对外担保余额为 84.29 亿元，担保比率为 42.51%，担保方式均为保证担保，被担保对象包括地方国有企业和一家民营企业，担保民营企业为湖州织里潘宏服饰有限公司，担保余额为 396 万元（详见附件三）。总体来看，公司对外担保余额较大，担保比率较高，存在一定的代偿风险。

盈利能力

跟踪期内，公司利润总额对财政补贴依赖程度很高，主营业务盈利能力较弱

跟踪期内，受益于贸易业务的发展，公司营业收入有所增长，但营业利润率大幅下降。公司期间费用主要为财务费用，随着债务规模扩大，财务费用进一步增长。同期，公司利润总额同比有所减少，利润总额对财政补贴依赖程度很高，总资本收益率和净资产收益率同比均有所下降，主营业务盈利能力较弱。

图表 10 公司盈利能力指标（单位：亿元）

指标	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	14.45	17.29	22.63
营业利润率	13.14	11.83	1.95
期间费用	4.10	5.31	7.82
期间费用/营业收入	28.38	30.72	34.57
利润总额	23.52	9.65	3.66
其中：财政补贴	5.54	7.72	9.91
财政补贴/利润总额	23.55	80.03	271.00
净利润	18.46	8.39	3.01
净资产收益率	14.01	5.47	1.52

总资本收益率	7.09	3.07	1.75
--------	------	------	------

资料来源：审计报告，东方金诚整理

现金流

跟踪期内，公司经营性和投资性现金流继续体现为净流出，资金来源主要依赖外部融资

跟踪期内，公司经营活动现金流入仍主要来自往来款、项目结算款、政府补助等，经营活动现金流出主要系公司支付项目工程款、往来款等形成的现金流出，由于贸易业务的发展，经营活动现金流入和流出规模均有所扩大，净流出规模同比有所缩小。受贸易业务影响，公司现金收入比大幅提高，公司获现能力一般。

图表 11 公司现金流情况（单位：亿元）

指标	2020 年	2021 年	2022 年
经营活动现金流入	20.77	27.79	44.82
现金收入比（%）	73.88	19.78	103.53
经营活动现金流出	62.86	61.59	71.38
经营活动产生的现金流净额	-42.10	-33.80	-26.56
投资活动现金流入	0.01	0.02	0.00 ³
投资活动现金流出	12.69	8.20	33.09
投资活动产生的现金流量净额	-12.67	-8.18	-33.09
筹资活动现金流入	113.89	159.62	190.94
筹资活动现金流出	56.34	98.71	126.45
筹资活动产生的现金流量净额	57.55	60.91	64.49
现金及现金等价物净增加额	2.78	18.93	5.31

数据来源：审计报告，东方金诚整理

2022 年，公司投资活动现金流入规模仍较小，投资活动现金流出主要用于公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产。同期，公司筹资活动产生的现金流仍体现为净流入，主要来源于银行借款、债券、融资租赁等外部融资，弥补了公司经营活动和投资活动资金缺口，资金来源对筹资活动较为依赖。

偿债能力

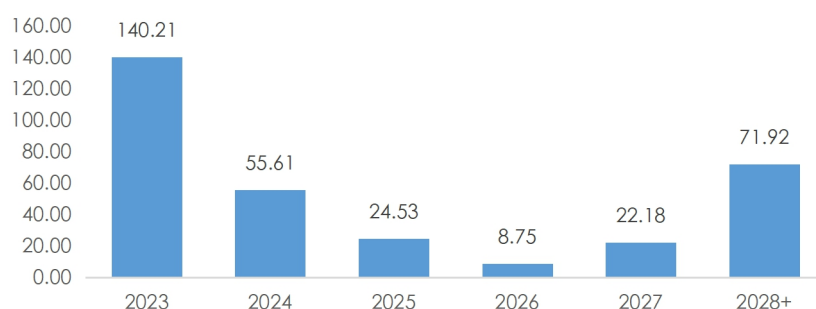
考虑到公司是吴兴区重要的基础设施建设主体，业务区域专营性较强，业务稳定性及可持续性很强，整体来看，公司自身的偿债能力较强

从短期偿债能力看，跟踪期内，公司流动比率和速动比率同比均有所下降，现金比率略有降低。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有所降低，EBITDA 对全部债务的覆盖程度较弱。

³ 实际金额 12.00 万元。

图表 12 公司偿债能力情况

2022年末公司全部债务期限结构



科目	2020 年 (末)	2021 年 (末)	2022 年 (末)
流动比率 (%)	296.13	283.20	247.77
速动比率 (%)	68.57	92.53	81.92
现金比率 (%)	10.02	28.69	27.54
货币资金短债比 (倍)	0.17	0.42	0.33
经营现金流负债比 (%)	-50.09	-27.46	-15.85
长期债务资本化比率 (%)	49.66	53.06	47.91
全部债务资本化比率 (%)	57.48	62.66	61.93
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.97	0.91	0.48
全部债务/EBITDA (倍)	6.41	17.68	30.93

数据来源：审计报告及公司提供，东方金诚整理

截至 2022 年末，公司一年内到期债务规模为 140.21 亿元，计划通过经营性现金流入、新增融资（含银行、租赁借款及发行债券）等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2022 年公司经营性净现金流为-26.56 亿元，公司经营活动现金流易受波动较大的往来款和项目款影响，未来缺乏稳定性。间接融资方面，截至 2022 年末，公司获得银行、金融租赁公司等多家金融机构综合授信 139.83 亿元，尚未使用额度 23.80 亿元。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司是吴兴区重要的基础设施建设主体，业务区域专营性较强，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

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至 2023 年 4 月 21 日，公司本部已结清贷款中有 8 笔关注类贷款⁴，未结清贷款中无不良类或关注类贷款。截至本报告出具日，公司在资本市场公开发行的债务融资工具均已按期还本付息。

⁴ 根据公司提供的证明，8 笔关注类贷款均系银行贷款分类系统问题所致，实际仍为正常类贷款。

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。

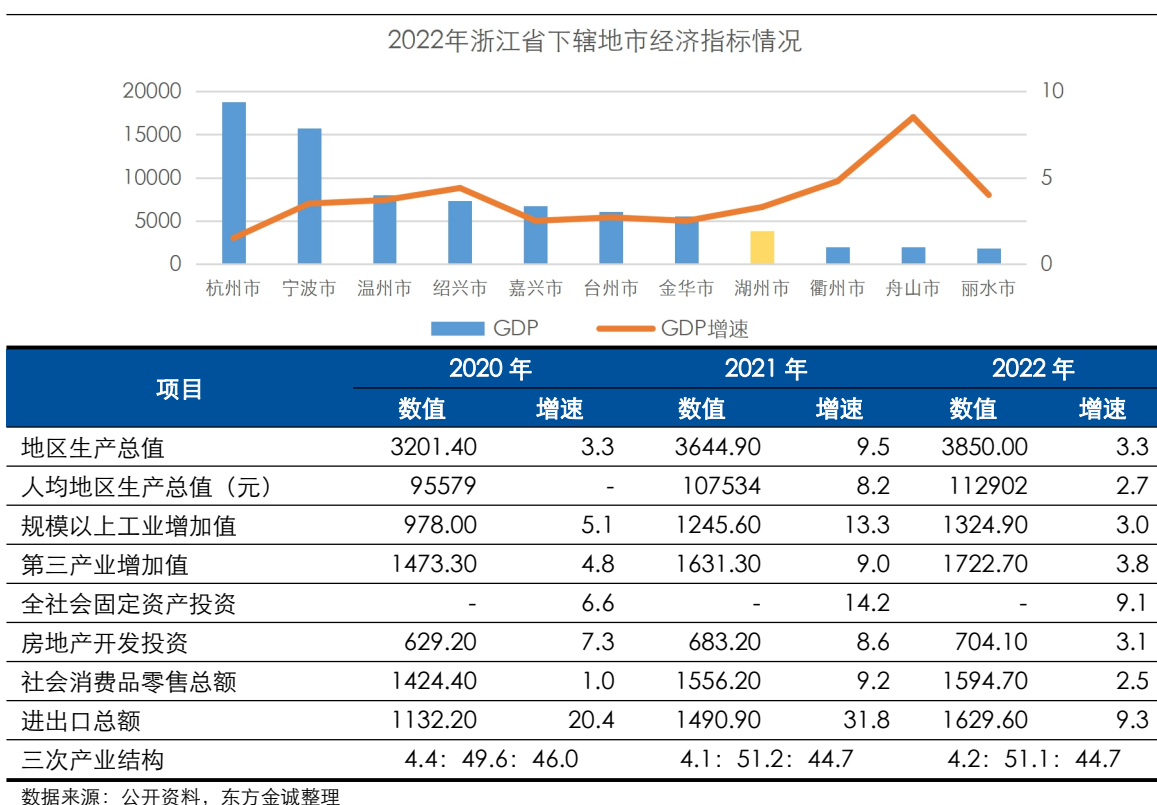
区位交通方面，湖州市地处长三角中心区域，是沪、杭、宁三大城市的共同腹地，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市，距离杭州 75 公里、上海 130 公里、南京 220 公里。湖州拥有全国一流的铁路、公路、内河水运中转港，境内有沪渝高速、申嘉湖高速和长深高速等多条高速公路穿过，宁杭客运专线、沪苏湖城际铁路均在湖州设站，交通十分便捷。

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
财政收入（1+2）	1004.17	1182.50	1089.16
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
财政支出（1+2）	1141.00	1348.80	1382.76
财政自给率（%） ⁵	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。

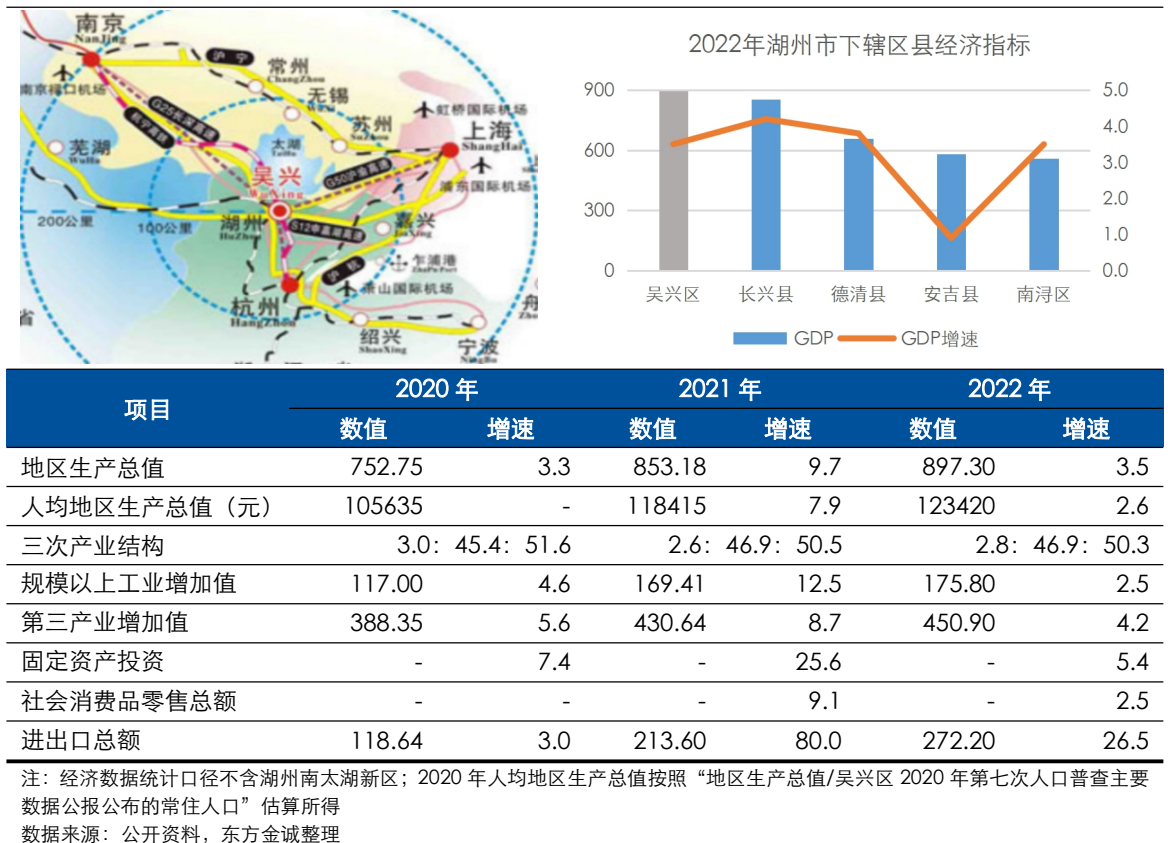
战略定位方面，吴兴区是浙江高质量发展建设共同富裕示范区第二批试点地区之一，先后获评科技创新百强区、国家生态文明建设示范区、国家级生态区。区位优势方面，吴兴区地处上海都市圈、杭州都市圈和环太湖经济圈交汇点“长三角之心”，2020 年开建的沪苏湖高铁在吴兴设站，预计 2024 年开通后吴兴区到上海距离将缩短至 30 分钟，吴兴区与上海都市圈的距离将进一步缩短。资源禀赋方面，吴兴区是茶文化、丝绸文化和溇港文化的发源地，将依靠陆羽古道、钱山漾遗址、太湖溇港水利风景区等旅游资源打造景城一体的文旅消费强区、建设乡村旅游特色小镇。

⁵ 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出

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、%）



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 ⁶	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
财政收入（1+2）	142.67	179.47	164.82
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
财政支出（1+2）	150.63	195.11	183.15
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。

⁶ 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。

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、资金注入和财政补贴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，织里镇政府将禾达农业100%股权无偿划转给公司，增加资本公积955.00万元。资金注入方面，2022年，控股股东吴兴国投向公司注资16.20亿元。财政补贴方面，跟踪期内，公司收到吴兴区财政局拨付的财政补贴9.91亿元。

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。

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。

增信措施

根据湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴城投”）出具的《担保函》，吴兴城投“22湖州新投债01/22湖投03”为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。

吴兴城投综合财务实力很强，为“22湖州新投债01/22湖投03”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

吴兴城投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2022年末，吴兴城投注册资本和实收资本均为60.00亿元，吴兴区国资中心为吴兴城投唯一股东，吴兴区财政局仍为吴兴城投实际控制人。

自成立以来，吴兴城投作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，主要从事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。截至2022年末，吴兴城投合并财务报表范围内拥有11家直接控股子公司。

跟踪期内，吴兴城投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，吴兴城投营业收入48.10亿元，毛利润7.73亿元，毛利率16.08%。

2022年末，吴兴城投资产总额为842.18亿元，所有者权益为265.76亿元，负债总额为576.42亿元；资产负债率为68.44%。同期末，吴兴城投全部债务512.33亿元，全部债务资本化比率65.84%。

东方金诚认为，跟踪期内，吴兴城投继续从事吴兴区（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，吴兴城投流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，应收类款

项对吴兴城投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，同时吴兴城投应收民营房地产企业的往来款项存在一定的回收风险；吴兴城投全部债务保持增长，债务率仍处于较高水平，短期偿债压力有所增大；吴兴城投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；吴兴城投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。

综合分析，东方金诚评定吴兴城投主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。吴兴城投为“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”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。

抗风险能力及结论

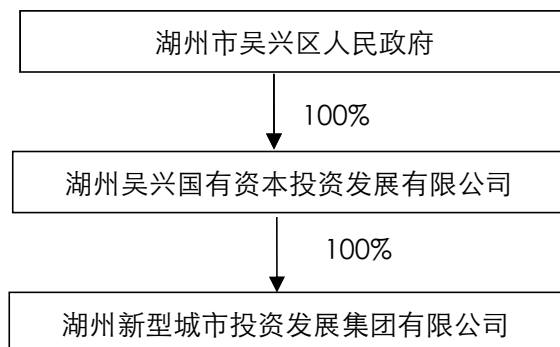
东方金诚认为，跟踪期内，公司继续从事吴兴区织里镇的基础设施建设及土地开发整理、标准化厂房及安置房建设等，业务具有较强区域专营性。同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大资本支出压力；公司资产中变现能力较弱的存货、投资性房地产和应收类款项占比较高，资产流动性较差；公司短期有息债务规模较大，面临一定的集中偿付压力；公司经营性和投资性现金流持续净流出，资金来源主要依赖外部融资。

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、资金注入和财政补贴等方面得到实际控制人及相关各方的有力支持；吴兴城投综合财务实力很强，为“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”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。

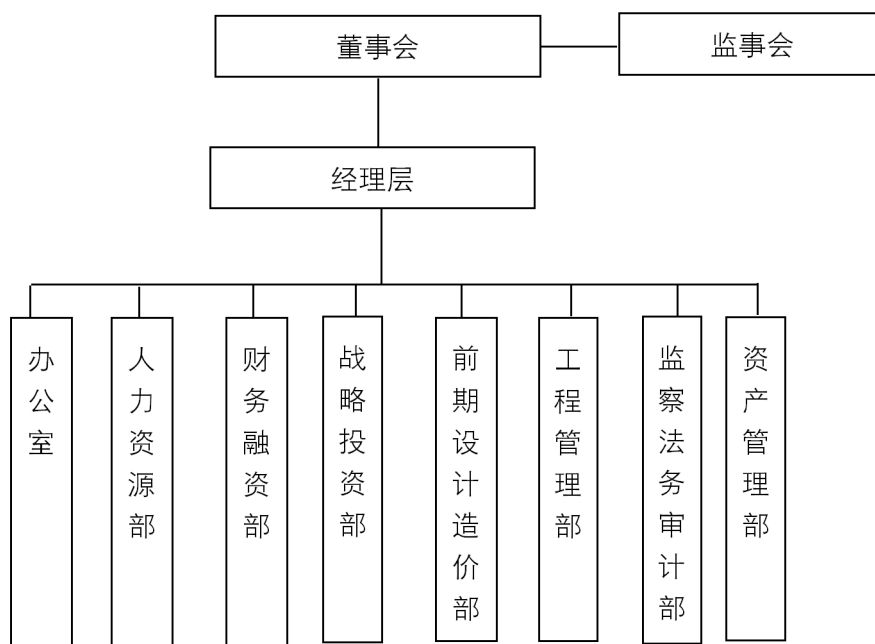
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评定展望为稳定，维持“22 湖州新投债 01/22 湖投 03”信用等级为 AA+。

附件一：截至 2022 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 2022 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	
		直接持股	间接持股
湖州织里环湖投资发展有限公司	21900	26.48	28.31
湖州织里童装园区经营管理有限公司	16000	70.00	30.00
湖州织里小城市建设投资有限公司	32000	100.00	-
湖州织里新型城镇建设发展有限公司	16000	68.75	31.25
湖州织里童装产业投资发展有限公司	1000	100.00	-
湖州吴兴东兴水利建设工程有限公司	8000	100.00	-
湖州织里腾飞拆迁有限公司	50	100.00	-
湖州绿地置业有限公司	6000	100.00	-
湖州织里宏创建设发展有限公司	10000	100.00	-
浙江融芯电机有限公司	2000	100.00	-
湖州鑫祥园区管理有限公司	15000	100.00	-
湖州雅博实业发展有限公司	5500	100.00	-
浙江广昇贸易有限公司	5000	100.00	-
湖州万联市场发展有限公司	1000	100.00	-
湖州建汇非融资性担保有限公司	3000	100.00	-
湖州市织里国际童装城股份有限公司	10000	100.00	-
湖州天天向上信息技术有限公司	100	-	60.00
湖州铭科房地产开发有限公司	5000	-	100.00
浙江湖州祥源住房租赁有限公司	2000	-	100.00
湖州新投市政工程建设有限公司	5000	100.00	-
湖州新投供应链管理有限责任公司	10000	100.00	-
湖州宏昇酒店管理有限公司	500	100.00	-
湖州栋梁实业发展有限公司	5000	100.00	-
湖州瑞达进出口有限公司	1000	100.00	-
湖州禾达农业科技有限公司	5000	100.00	-
湖州市织迎经营管理有限公司	1000	100.00	-
湖州织鑫建设发展有限公司	10000	100.00	-
湖州新投能源销售有限公司	5000	100.00	-
湖州金漾房地产开发有限公司	3000	100.00	-

附件三：截至 2022 年末公司对外担保情况（单位：万元）

序号	被担保人	担保余额	起始日期	终止日期	企业性质
1	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	20000.00	2022/4/28	2024/5/13	国企
2	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	15000.00	2021/9/24	2026/9/24	国企
3	湖州申太建设发展有限公司	35000.00	2022/11/11	2025/6/21	国企
4	湖州吴兴盛港供应链管理有限公司	2900.00	2022/10/19	2023/10/10	国企
5	湖州美妆小镇化妆品博物馆有限公司	1000.00	2022/6/18	2024/12/10	国企
6	湖州申太建设发展有限公司	40000.00	2021/4/26	2026/4/10	国企
7	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	20000.00	2022/9/30	2025/9/26	国企
8	湖州织里园林绿化管理有限公司	3000.00	2021/1/20	2024/1/19	国企
9	湖州织里恒净环境卫生服务有限公司	2500.00	2022/1/29	2025/1/27	国企
10	湖州市织里市政工程公司	2000.00	2021/1/19	2024/1/14	国企
11	湖州织里振兴城市建设发展有限公司	1000.00	2022/6/21	2023/6/21	国企
12	湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	40000.00	2022/12/12	2024/12/23	国企
13	湖州申太建设发展有限公司	20000.00	2021/6/30	2024/6/30	国企
14	湖州八里店生态农业发展有限公司	34500.00	2020/5/27	2030/5/10	国企
15	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	12000.00	2022/7/26	2023/7/25	国企
16	湖州织里恒净环境卫生服务有限公司	1000.00	2022/4/11	2023/4/8	国企
17	湖州吴兴旅游建设发展有限公司	1000.00	2022/9/28	2023/9/27	国企
18	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	30000.00	2021/5/8	2023/5/8	国企
19	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	30000.00	2022/12/8	2023/12/8	国企
20	湖州织里恒净环境卫生服务有限公司	8000.00	2022/6/29	2023/6/29	国企
21	湖州太湖溇港文化旅游发展有限公司	17903.20	2021/1/8	2026/1/8	国企
22	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	8991.77	2022/1/15	2027/1/15	国企
23	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	8991.77	2022/1/15	2027/1/15	国企
24	湖州吴兴美妆小镇建设管理有限公司	5952.60	2022/8/25	2027/8/25	国企
25	湖州农森农业发展有限公司	17760.20	2019/10/10	2024/12/5	国企
26	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	35100.00	2021/6/21	2023/6/16	国企
27	湖州织里晟舍城市建设发展有限公司	1000.00	2022/9/29	2023/9/28	国企
28	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	20000.00	2022/1/7	2027/1/7	国企
29	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	20000.00	2021/5/25	2026/5/25	国企
30	湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	20000.00	2020/4/1	2025/4/1	国企
31	湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	10000.00	2022/1/6	2027/1/6	国企
32	湖州吴兴经开建设投资发展集团有限公司	10000.00	2022/1/26	2027/1/26	国企
33	湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	20000.00	2019/11/29	2024/11/29	国企
34	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	10000.00	2021/3/31	2026/3/31	国企
35	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	16430.44	2022/1/4	2025/1/4	国企
36	浙江宏深德贸易有限公司	1000.00	2022/11/9	2023/11/1	国企
37	湖州南太湖高新园区开发管理有限公司、湖州申太建设发展有限公司	25000.00	2021/5/21	2023/4/7	国企
38	湖州吴兴旅游建设发展有限公司	40000.00	2022/12/29	2024/12/29	国企

序号	被担保人	担保余额	起始日期	终止日期	企业性质
39	湖州东林振东村镇建设发展有限公司	55000.00	2021/1/18	2035/1/11	国企
40	湖州湖顺建设发展有限公司	20500.00	2022/10/28	2027/12/21	国企
41	湖州湖顺建设发展有限公司	11000.00	2022/12/31	2032/7/1	国企
42	湖州织里园林绿化管理有限公司	1100.00	2022/1/25	2023/1/23	国企
43	湖州吴兴经开建设投资发展集团有限公司	29502.19	2021/12/30	2025/12/30	国企
44	湖州鑫阳股权投资有限公司	3300.00	2022/7/14	2023/7/13	国企
45	湖州织里园林绿化管理有限公司	1000.00	2022/6/24	2023/6/23	国企
46	湖州市吴兴区织里镇拆迁户	8501.00	2016/7/15	2025/3/20	国企
47	湖州织里宏业建设发展有限公司	3000.00	2022/11/30	2023/11/29	国企
48	湖州织里产业投资运营集团有限公司	2900.00	2022/6/30	2023/6/29	国企
49	湖州织里宏业建设发展有限公司	2000.00	2022/8/5	2024/8/1	国企
50	湖州织里园林绿化管理有限公司	4800.00	2022/6/30	2023/6/29	国企
51	湖州织里轧村城市建设发展有限公司	1000.00	2022/6/28	2025/6/20	国企
52	湖州织里织北城市建设发展有限公司	1000.00	2022/5/23	2025/5/23	国企
53	湖州精信广告有限公司	999.00	2022/11/16	2023/11/14	国企
54	湖州织里振安物业管理有限公司	990.00	2022/11/29	2023/11/28	国企
55	浙江宏深德贸易有限公司	2450.00	2022/12/2	2023/12/2	国企
56	湖州吴兴上强工贸有限公司	4000.00	2021/12/14	2024/12/24	国企
57	湖州吴兴产业投资发展集团有限公司	40000.00	2021/9/27	2024/2/11	国企
58	湖州织里产业投资运营集团有限公司	36474.00	2021/6/4	2023/6/4	国企
59	湖州农森农业发展有限公司	6000.00	2019/5/10	2024/5/9	国企
60	湖州织里潘宏服饰有限公司	396.00	2015/3/16	2025/3/15	民营
合计		842942.17	-	-	-

附件四：湖州新投主要财务数据及指标

项目名称	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	354.53	460.42	559.34
存货	191.25	234.71	277.85
投资性房地产	72.42	88.12	88.30
其他应收款	34.06	36.05	52.11
负债总额	222.74	307.12	361.05
一年内到期的非流动负债	31.73	60.62	93.76
长期借款	42.03	74.09	84.67
应付债券	51.36	48.68	63.77
全部债务	178.15	257.30	322.59
所有者权益	131.79	153.30	198.30
营业收入	14.45	17.29	22.63
利润总额	23.52	9.65	3.66
净利润	18.46	8.39	3.01
经营活动产生的现金流量净额	-42.10	-33.80	-26.56
投资活动产生的现金流量净额	-12.67	-8.18	-33.09
筹资活动产生的现金流量净额	57.55	60.91	64.49
主要财务指标			
营业利润率（%）	13.14	11.83	1.95
总资本收益率（%）	7.09	3.07	1.75
净资产收益率（%）	14.01	5.47	1.52
现金收入比率（%）	73.88	19.78	103.53
资产负债率（%）	62.83	66.70	64.55
长期债务资本化比率（%）	49.66	53.06	47.91
全部债务资本化比率（%）	57.48	62.66	61.93
流动比率（%）	296.13	283.20	247.77
速动比率（%）	68.57	92.53	81.92
现金比率（%）	10.02	28.69	27.54
货币资金短债比（倍）	0.17	0.42	0.33
经营现金流动负债比率（%）	-50.09	-27.46	-15.85
EBITDA 利息倍数（倍）	1.97	0.91	0.48
全部债务/EBITDA（倍）	6.41	17.68	30.93

附件五：吴兴城投主要财务数据及指标

项目名称	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
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
主要财务指标			
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

附件六：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

附件七：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。