

湖州市城市投资发展集团有限公司

2024 年跟踪评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2024〕3980号

联合资信评估股份有限公司通过对湖州市城市投资发展集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持湖州市城市投资发展集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“21 湖城债/21 湖州城投债”和“21 湖城投/21 湖州城投债 02”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二四年六月二十日

声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合赤道环境评价股份有限公司（以下简称“联合赤道”）为该公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合赤道之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方面保持独立，因此该公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

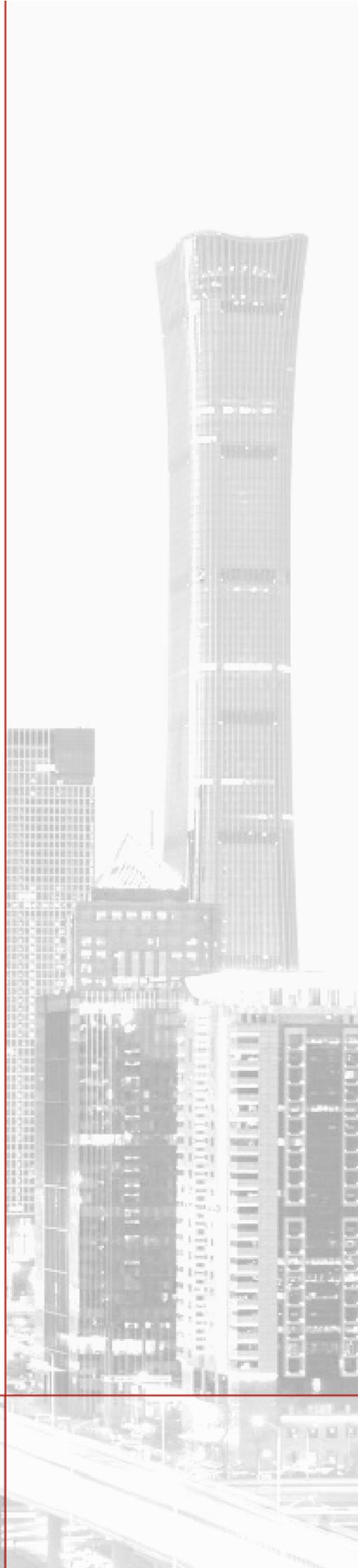
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



湖州市城市投资发展集团有限公司

2024 年跟踪评级报告

项目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
湖州市城市投资发展集团有限公司	AAA/稳定	AAA/稳定	
21 湖城债/21 湖州城投债	AAA/稳定	AAA/稳定	2024/06/20
21 湖城投/21 湖州城投债 02	AAA/稳定	AAA/稳定	

评级观点

跟踪期内，湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）仍是湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，水务及燃气业务具有区域专营优势。湖州市位于长三角经济圈，2023 年经济实力不断增强，一般公共预算收入保持增长，税收占比仍高，财政自给能力有所上升，公司外部发展环境良好，且持续获得有力的外部支持。跟踪期内，公司董事及高管发生变动，但不影响公司整体运作，法人治理结构完善，主要内部管理制度连续。公司主营业务包括城市基础设施建设、水务业务、房地产开发、燃气业务和贸易等；主要完工代建项目回款情况尚可，多数在建代建项目资金由财政拨款或委托方筹集，公司未来资金支出压力尚可；城市更新及其他自营项目尚需投资规模大；水务和燃气业务仍具有很强的区域专营优势，业务运营较稳健；房地产开发业务易受开发进度和政府政策等影响，需关注去化情况；钢材和大宗商品贸易业务下游集中度高。公司资产保持增长，构成仍以房地产开发及基础设施建设项目成本、投资性房地产为主，其他应收款账龄偏长；受益于政府资本金及资产注入，所有者权益保持增长，权益稳定性较强；债务规模有所增长，债券融资占比高，债务负担较重；短期偿债指标表现较强，长期偿债指标表现一般，或有负债风险低，间接融资渠道畅通。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在资本金及资产注入、财政补贴等方面持续获得有力的外部支持。

评级展望

随着湖州市经济持续发展，公司重大项目的持续推进以及多元化业务布局的持续拓展，公司有望保持稳定发展。

可能引致评级上调的敏感性因素：不适用。

可能引致评级下调的敏感性因素：区域经济和财政实力出现大幅下降；公司业务范围和区域范围缩小，职能定位下降；发生重大资产变化，核心资产被划出，政府支持意愿大幅减弱。

优势

- 外部发展环境良好。**湖州市位于长三角经济圈，交通网络不断完善，产业结构持续转型升级，经济实力不断增强。2023 年，湖州市实现地区生产总值 4015.1 亿元，完成一般公共预算收入 410.50 亿元，分别同比增长 5.8% 和 6.00%。
- 区域地位重要，业务具有专营性。**公司在湖州市城市发展中仍承担着重要作用，负责湖州市内重大基础设施建设、城市更新、保障房建设和公用事业运营等业务，水务及燃气业务仍具有区域专营优势。
- 持续获得政府支持。**2023 年获得政府资本金注入 8.23 亿元、资产注入 30.15 亿元和财政补贴 0.75 亿元。
- 融资渠道畅通。**公司融资渠道畅通，备用流动性较充足，截至 2024 年 3 月底公司共获得银行授信额度 537.66 亿元，尚未使用额度 271.65 亿元。

关注

- 经营活动现金持续净流出，资金支出压力大。**公司项目建设持续大规模投入导致经营活动现金持续净流出，在建及拟建项目尚需投资规模大，未来随着项目的推进，公司资金支出压力大。
- 资产流动性有待提升。**2024 年 3 月底，公司存货 877.99 亿元，占资产总额的 58.96%，主要由基础设施建设项目和房地产开发项目构成，需关注基础设施建设项目后续结算及资金回笼情况与房地产开发项目的去化情况。
- 债务规模有所增长，债券融资占比高，债务负担较重。**随着项目的逐步推进，融资规模的扩大导致公司债务规模持续增长，截至 2024 年 3 月底公司全部债务为 846.05 亿元，债券融资约占 58.49%，全部债务资本化比率为 63.29%，整体债务负担较重。

本次评级使用的评级方法、模型

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级打分表及结果

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	2
		资本结构	3	
		偿债能力	3	
指示评级				aa-
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aa-
外部支持调整因素：政府支持				+3
评级结果				AAA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

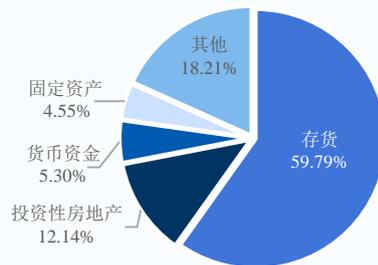
主要财务数据

合并口径			
项目	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
现金类资产（亿元）	121.07	76.91	97.16
资产总额（亿元）	1319.96	1443.10	1489.18
所有者权益（亿元）	451.09	488.71	490.73
短期债务（亿元）	116.15	70.52	115.19
长期债务（亿元）	594.08	719.85	730.86
全部债务（亿元）	710.22	790.38	846.05
营业总收入（亿元）	163.97	173.80	41.57
利润总额（亿元）	6.17	4.99	1.14
EBITDA（亿元）	16.85	17.24	--
经营性净现金流（亿元）	-76.40	-79.45	-21.73
营业利润率（%）	9.79	10.15	5.83
净资产收益率（%）	0.59	0.45	--
资产负债率（%）	65.83	66.13	67.05
全部债务资本化比率（%）	61.16	61.79	63.29
流动比率（%）	401.30	508.37	454.56
经营现金流动负债比（%）	-30.51	-37.89	--
现金短期债务比（倍）	1.04	1.09	0.84
EBITDA 利息倍数（倍）	0.70	0.61	--
全部债务/EBITDA（倍）	42.16	45.85	--
公司本部口径			
项目	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
资产总额（亿元）	710.56	766.94	802.74
所有者权益（亿元）	175.51	174.66	177.30
全部债务（亿元）	461.76	530.94	563.04
营业总收入（亿元）	0.17	0.21	0.04
利润总额（亿元）	0.34	0.37	-0.13
资产负债率（%）	75.30	77.23	77.91
全部债务资本化比率（%）	72.46	75.25	76.05
流动比率（%）	316.77	473.42	370.45
经营现金流动负债比（%）	3.27	9.01	--

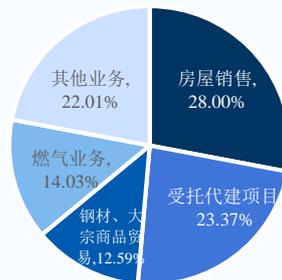
注：1. 公司 2024 年一季度财务报表未经审计；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 本报告将其他应付款及其他流动负债中有息部分纳入短期债务核算，将长期应付款中有息部分纳入长期债务核算，短期债务中不含一年内到期的非流动负债中的利息

资料来源：联合资信根据公司财务数据及提供资料整理

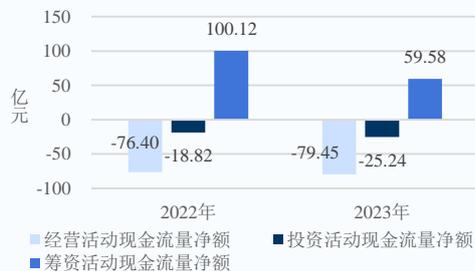
2023 年底公司资产构成



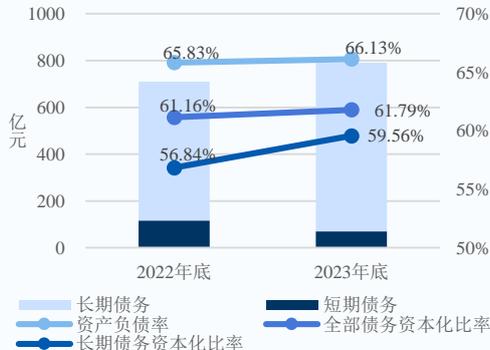
2023 年公司收入构成



2022—2023 年公司现金流情况



2022—2023 年底公司债务情况



跟踪评级债项概况

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日	特殊条款
21 湖城投/21 湖州城投债	10.00 亿元	8.00 亿元	2028/04/28	债券提前偿还
21 湖城投/21 湖州城投债 02	10.00 亿元	10.00 亿元	2028/09/23	调整票面利率选择权, 回售选择权

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券；“21 湖城投/21 湖州城投债 02”设有投资人回售选择权，上表中到期兑付日为不行权到期日
 资料来源：联合资信整理

评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
21 湖城投/21 湖州城投债 02 21 湖城投/21 湖州城投债	AAA/稳定	AAA/稳定	2023/09/25	杨廷芳 彭雪绒	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208	阅读全文
21 湖城投/21 湖州城投债 02	AA+/稳定	AA+/稳定	2021/08/19	黄静轩 徐汇丰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907	阅读全文
21 湖城投/21 湖州城投债	AA+/稳定	AA+/稳定	2021/02/05	黄静轩 朱煜	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907	阅读全文

注：上述评级方法/模型及历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅
 资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：马颖 maying@lhratings.com

项目组成员：彭雪绒 pengxr@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.lhratings.com

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）



一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

公司成立于1993年2月，初始注册资本为0.50亿元。截至2024年3月底，公司注册资本和实收资本均为80.00亿元，唯一股东及实际控制人均为湖州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖州市国资委”）。

公司主营业务包括城市基础设施建设、水务业务、房地产开发、燃气业务、贸易、物业服务等。截至2024年3月底，公司本部内设办公室、战略投资部、经营管理部、计划财务部及项目督察部等职能部门；拥有合并范围内一级子公司共28家。

截至2023年底，公司合并资产总额1443.10亿元，所有者权益488.71亿元（含少数股东权益47.68亿元）；2023年，公司实现营业收入173.80亿元，利润总额4.99亿元。

截至2024年3月底，公司合并资产总额1489.18亿元，所有者权益490.73亿元（含少数股东权益46.90亿元）；2024年1—3月，公司实现营业收入41.57亿元，利润总额1.14亿元。

公司注册地址：浙江省湖州市仁皇山路501号9楼；法定代表人：杨治。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至2024年5月底，公司由联合资信评级的存续债券见图表1，募集资金均已按指定用途使用完毕。跟踪期内，“21湖城债/21湖州城投债”已按期付息并偿付分期本金，其余债券已按时付息。

图表1·截至2024年5月底公司由联合资信评级的存续债券概况（单位：亿元）

债券简称	发行金额	募集资金用途	债券余额	起息日	期限
21湖城债/ 21湖州城投债	10.00	2.00亿元用于湖州市建筑工业化PC构件生产基地项目，4.00亿元用于市北分区SB-03-01-02H地块开发建设项目，4.00亿元用于补充公司流动资金	8.00	2021/04/28	7年
21湖城投/ 21湖州城投债02	10.00	4.00亿元用于湖州市建筑工业化PC构件生产基地项目，4.00亿元用于市北分区SB-03-01-02H地块开发建设项目，2.00亿元用于补充公司流动资金	10.00	2021/09/23	7（5+2）年

注：“21湖城债/21湖州城投债”在债券存续期第3-7年每年还本20%
资料来源：联合资信根据Wind及公司提供资料整理

截至2024年3月底，湖州市建筑工业化PC构件生产基地项目基本完工，累计完成投资9.37亿元（与项目总投资之间的差异系尚未支付的工程款），因2024年3月进入竣工验收阶段，该项目暂未产生收益。同期末，市北分区SB-03-01-02H地块开发建设项目基本完工，截至2023年底累计实现销售收入9.10亿元，其中2023年实现销售收入9.00亿元。

图表2·截至2024年3月底募投项目情况（单位：亿元）

募投项目名称	项目总投资	项目已投资
湖州市建筑工业化PC构件生产基地项目	12.47	9.37
市北分区SB-03-01-02H地块开发建设项目	19.72	19.72

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

四、宏观经济和政策环境分析

2024年一季度，外部形势仍然复杂严峻，地缘政治冲突难以结束，不确定性、动荡性依旧高企。国内正处在结构调整转型的关键阶段。宏观政策认真落实中央经济工作会议和全国两会精神，聚焦积极财政政策和稳健货币政策靠前发力，加快落实大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案，提振信心，推动经济持续回升。

2024年一季度，中国经济开局良好。一季度GDP同比增长5.3%，上年四季度同比增长5.2%，一季度GDP增速稳中有升；满足全年经济增长5%左右的目标要求，提振了企业和居民信心。信用环境方面，一季度社融规模增长更趋均衡，融资结构不断优化，债券融资保

持合理规模。市场流动性合理充裕，实体经济融资成本稳中有降。下一步，需加强对资金空转的监测，完善管理考核机制，降准或适时落地，释放长期流动性资金，配合国债的集中供应。随着经济恢复向好，预期改善，资产荒状况将逐步改善，在流动性供需平衡下，长期利率将逐步平稳。

展望二、三季度，宏观政策将坚持乘势而上，避免前紧后松，加快落实超长期特别国债的发行和使用，因地制宜发展新质生产力，做好大规模设备更新和消费品以旧换新行动，靠前发力、以进促稳。预计中央财政将加快出台超长期特别国债的具体使用方案，提振市场信心；货币政策将配合房地产调控措施的整体放宽，进一步为供需双方提供流动性支持。完整版宏观经济与政策环境分析详见《宏观经济信用观察（2024年一季度报）》。

五、行业及区域环境分析

1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2023年以来，化解地方政府债务风险的紧迫性有所上升，中央政治局会议提出“要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案”。一揽子化债方案有效缓释了地方政府短期债务风险，同时有助于建立防范化解地方政府债务风险长效机制和同高质量发展相适应的政府债务管理机制。在此背景下，全口径地方债务监测监管体系将逐步完善，不同地区实施差异化的化债策略，城投企业实施分类管理。整体上，城投企业债务管控趋严，新增融资难度加大。

2024年，积极的财政政策适度加力，新型城镇化积极推进，城投企业作为新型城镇化建设的重要载体，有望持续获得地方政府的支持。城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但考虑到地方政府财政收支在较长时间内处于紧平衡状态、短期内土地市场复苏可能性较低、2024年城投债到期兑付压力持续加大、不同地区化债手段及化债进程分化、不同类型债务偿付安全性存在差异等因素，仍需重点关注政府债务负担重、负面舆情频发等区域，以及行政层级低、债券非标融资占比高、短期偿债压力大等尾部城投企业的信用风险。完整版城市基础设施建设行业分析详见《2024年城市基础设施建设行业分析》。

2 区域环境分析

湖州市位于长三角经济圈，逐渐形成信息经济、高端装备制造、健康产业和休闲旅游等主导产业，2023年地区GDP和一般公共预算收入保持增长，税收占比仍高，财政自给能力有所上升。

湖州市地处浙江北部，为长三角中心城市，东邻嘉兴市，南接杭州市，西邻安徽省宣城市，北濒太湖，距江苏省会南京高铁一小时。湖州市交通网分布密集，市内辖6个高铁站，宣杭铁路、新长铁路、宁杭客运专线均已贯通运营。根据《湖州市综合交通运输发展“十四五规划”》，十四五期间，湖州市将投入803亿元进行铁路与轨道交通建设，规划建设商合杭高铁、沪苏湖高铁、盐泰锡宜湖城际铁路等重要交通要塞，届时将提升南北向通道能力，形成“十字型”高铁主骨架，进一步融入苏锡常都市圈、杭州都市圈，串联南太湖经济带，可进一步享受长三角一体化经济发展战略中产业及政策辐射。

湖州市逐渐形成信息经济、高端装备制造、健康产业和休闲旅游等主导产业，原有传统产业金属新材料、绿色家居和现代纺织不断进行转型升级，市内辖浙江瀚叶股份有限公司、完美世界股份有限公司等多家知名上市企业。湖州市经济实力不断增强，2023年，湖州市地区GDP为4015.1亿元，按可比价格计算，同比增长5.8%；三产占比有所调整，2023年第三产业占比较2022年有所上升。

图表3·湖州市主要经济指标

项目	2022年	2023年	2024年1-3月
GDP(亿元)	3850.0	4015.1	964.3
GDP增速(%)	3.3	5.8	7.7
固定资产投资增速(%)	9.1	10.4	8.8
三产结构	4.2: 51.1: 44.7	4.0: 49.3: 46.7	2.4: 48.5: 49.1
人均GDP(万元)	11.29	11.72	/

注：“/”表示数据未获取

资料来源：联合资信根据湖州市国民经济和社会发展统计公报及2024年1-3月湖州市全市主要经济指标整理

2023年，湖州市一般公共预算收入保持增长，税收收入占比仍保持高水平，财政自给能力有所上升，政府性基金预算收入较2022年基本持平。

图表4·湖州市主要财力指标

项目	2022年	2023年
一般公共预算收入（亿元）	387.30	410.50
一般公共预算收入增速（%）	1.40	6.00
税收收入（亿元）	343.46	346.49
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	88.69	84.41
一般公共预算支出（亿元）	601.92	606.97
财政自给率（%）	64.34	67.63
政府性基金收入（亿元）	546.19	546.64
地方政府债务余额（亿元）	1189.34	1363.68

注：上表中2022年一般公共预算收入增速为同口径增速
 资料来源：联合资信根据湖州市全市预算执行情况报告整理

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

跟踪期内，公司股权结构及竞争地位未发生变化，公司仍是湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，水务及燃气业务具有区域专营优势。公司本部及重要子公司本部过往债务履约情况良好，联合资信未发现上述主体曾被列入全国失信被执行人名单。

跟踪期内，公司股权结构未发生变动。企业规模和竞争力方面，公司仍是湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，在湖州市城市发展中承担重要作用，负责湖州市内重大基础设施建设、城市更新、保障房建设和公用事业运营等业务，水务及燃气业务具有区域专营优势。总体看，公司与湖州市国资委其他下属国有企业在业务类型或业务区域方面有所划分，不存在明显的竞争关系。

图表5·2023年（底）湖州市国资委下属主要国有企业情况（单位：亿元）

公司简称	业务内容	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
公司	主要负责湖州市内重大基础设施建设、城市更新、保障房建设和公用事业运营等业务	1443.10	488.71	173.80	4.99	66.13
湖州交投	主要负责湖州市交通类基础设施建设	927.02	366.34	84.60	2.72	60.48
湖州产投	主要负责湖州市的政府产业基金投资与运营管理、股权投资等	402.05	201.02	69.08	2.76	50.00
湖州经开	主要负责湖州经济技术开发区内的基础设施建设、保障房建设和土地开发整理业务	846.89	280.80	21.72	3.87	66.84
南太湖城开	主要从事南太湖新区太湖旅游度假区的开发建设	/	/	/	/	/

注：1. 湖州交投全称为“湖州市交通投资集团有限公司”，湖州产投全称为“湖州市产业投资发展集团有限公司”，湖州经开全称为“湖州经开投资发展集团有限公司”，南太湖城开全称为“浙江南太湖城市开发控股集团有限公司”；2. 上表中部分数据无法获取，以“/”表示
 资料来源：联合资信根据公开资料及公司提供资料整理

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版）（统一社会信用代码：91330500146962536W），截至2024年4月15日，公司本部无不良或关注类信贷信息记录。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版）（统一社会信用代码：91330500MA28CHKY54），截至2024年4月16日，子公司湖州房总地产开发集团有限公司（以下简称“房总集团”）本部无不良或关注类信贷信息记录。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版）（统一社会信用代码：9133050072006773X7），截至2024年4月16日，子公司湖州市城建投资集团有限公司（以下简称“湖州城建”）本部无不良或关注类信贷信息记录。

根据中国人民银行企业信用报告（自主查询版）（统一社会信用代码：91330500757089596A），截至2024年4月11日，子公司湖州燃气股份有限公司（以下简称“湖州燃气”）本部无不良或关注类信贷信息记录。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司本部无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2024 年 6 月 17 日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部存在严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及被行政处罚等行为。

（二）管理水平

跟踪期内，公司董事及高管发生变动，但不影响公司整体运作，公司法人治理结构完善，主要内部管理制度连续。

2023 年 6 月，吴张欢不再担任公司副总经理，钟俊英任公司副总经理。同年 11 月，公司董事长由周建新变更为杨治。

截至 2024 年 3 月底，公司董事会成员 7 人，监事会成员 5 人，高级管理人员 7 人（包括总经理 1 人和副总经理 6 人）。跟踪期内，公司主要管理制度连续；公司董事和高管发生变动，但不影响公司整体运作。

（三）经营方面

1 业务经营分析

2023 年，公司营业总收入保持增长，综合毛利率略有提升。

2023 年，公司营业总收入同比增长 5.99%，收入来源仍主要来自房地产开发、受托代建、燃气供应、钢材及大宗商品贸易、混凝土销售、水务等业务。2023 年，公司综合毛利率同比略有提升。2024 年 1—3 月，公司营业总收入相当于 2023 年的 23.92%，毛利率较 2023 年有所下降。

图表 6 • 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年 1—3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	48.29	29.45%	15.61%	48.66	28.00%	17.39%	7.78	18.72%	10.88%
物业服务	4.74	2.89%	50.75%	4.83	2.78%	57.93%	1.12	2.69%	32.42%
受托代建业务	20.31	12.39%	8.85%	40.61	23.37%	3.77%	14.93	35.92%	3.65%
管道工程	7.53	4.59%	13.19%	5.57	3.20%	16.50%	0.71	1.72%	13.19%
自来水销售	4.92	3.00%	6.42%	4.97	2.86%	6.89%	1.41	3.40%	4.83%
污水处理	0.88	0.53%	15.64%	0.87	0.50%	10.78%	0.23	0.54%	37.89%
钢材、大宗商品贸易	32.82	20.02%	1.19%	21.89	12.59%	1.17%	4.71	11.33%	0.61%
燃气业务	25.69	15.67%	3.11%	24.39	14.03%	9.81%	5.86	14.10%	9.77%
生鲜超市	1.74	1.06%	6.95%	1.51	0.87%	0.93%	0.00	0.00%	--
医疗健康	1.89	1.15%	6.44%	2.55	1.47%	6.73%	0.56	1.35%	-27.66%
混凝土销售	9.73	5.93%	13.06%	8.39	4.83%	12.63%	2.10	5.05%	15.27%
酒店业务	1.49	0.91%	33.54%	1.98	1.14%	36.80%	0.44	1.05%	29.00%
固废处理	1.56	0.95%	39.25%	1.18	0.68%	29.22%	0.16	0.38%	-67.44%
其他业务	2.37	1.45%	62.38%	6.40	3.68%	17.62%	1.56	3.75%	23.14%
合计	163.97	100.00%	11.27%	173.80	100.00%	11.65%	41.57	100.00%	7.58%

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

（1）基础设施建设

公司受托代建收入随着结算量的增加而大幅增长，主要完工项目回款情况尚可，多数在建项目资金由财政拨款或委托方筹集，公司未来资金支出压力尚可。棚户区改造项目回款周期长。城市更新及 CBD 等自营项目尚需投资规模大，公司未来资金支出压力大，未来收益情况有待关注。

①受托代建项目

跟踪期内，公司受托代建业务的业务主体、业务模式、资金来源、账务处理未发生变化。公司受托代建项目仍主要由公司本部、子公司湖州城建及其下辖子公司负责，其中公司本部主要负责湖州市本级重点城市基础设施建设，湖州城建及其子公司主要负责湖州市城市基础设施“四自”工程、中心城区老居住区改造和市北分区三环北路以北地块基础设施建设。

公司承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订代建协议，早前的代建协议中约定公司负责投融资和建设，项目完工后，委托方将按照代建协议逐年支付代建款项，支付金额采取成本加成模式确定，不同项目资金支付期限有所差异。根据相关文件及协议约定，公司自 2019 年起新立项的基础设施项目所需资金全部纳入财政预算或由委托方负责项目资金筹集。

受益于工程结算量增加，2023 年，公司受托代建收入同比大幅增长 99.98% 至 40.61 亿元。截至 2024 年 3 月底，公司主要完工受托代建项目累计投资 92.27 亿元，共确认收入 100.76 亿元，累计收到回款 76.12 亿元。

图表 7 • 截至 2024 年 3 月底公司主要完工受托代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	累计投资	累计确认收入	累计回款
龙溪港东岸改造	17.90	18.50	8.00
小西街改造工程	7.24	10.51	10.51
外环线项目	16.77	18.00	8.00
仁皇山公园项目	5.10	5.60	5.60
奥体公园项目	18.28	21.95	21.95
市民服务中心项目	7.10	4.80	4.80
白雀输变电系统迁改工程	4.69	5.17	5.17
杨丘公路改建征地工程	3.83	4.20	4.20
仁皇山分区北片路桥工程	2.67	2.93	2.93
中兴桥工程	0.36	0.39	0.39
苕溪东路中段（北街至环漾路）道路改造二、三期	4.71	5.18	1.04
湖州市本级中心粮库迁建工程	3.62	3.53	3.53
合计	92.27	100.76	76.12

资料来源：公司提供

截至 2024 年 3 月底，公司主要在建受托代建项目计划总投资 184.84 亿元，未来尚需投资 68.08 亿元（不考虑投资超概的项目）。从公司存续项目建设周期来看，大部分项目为 2019 年及之后立项的项目，公司未来资金支出压力尚可。同期末，公司暂无拟建的代建项目。

图表 8 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在建受托代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资
湖东西区开发建设工程	2007—2020 年	30.78	42.15
浙北医学中心（湖州市中心医院整体迁建工程）	2015—2019 年	19.88	17.26
湖山大道工程	2016—2019 年	6.23	5.54
湖州市第一医院改扩建工程	2018—2024 年	3.60	0.98
内环快速化改造工程	2018—2022 年	30.96	24.28
湖州市市北小学工程	2018—2021 年	3.39	3.38
湖州昆山中学（暂定名）工程	2019—2021 年	3.05	3.20
滨湖高中	2019—2022 年	6.50	5.37
核心区出让地块基础设施配套工程	2020—2024 年	5.42	3.06
仁北初中	2020—2022 年	4.40	3.44
中医院工程	2020—2022 年	10.16	7.08

湖州市爱山小学教育集团奥体校区改扩建工程	2021—2022年	2.33	1.71
仁西小学	2021—2023年	4.00	1.93
湖州学院	2022—2024年	37.35	6.02
湖州市公共卫生临床中心	2021—2027年	9.00	2.46
湖州市第一人民医院红旗路院区改建项目	2023—2026年	7.79	0.42
合计	--	184.84	128.28

注：1. 湖东西区开发建设工程已投资高于总投资，主要系项目周期较长，拆迁费用不断攀升，造成投资规模超出概算；2. 部分项目由于尚未完成竣工结算，故仍于在建项目列表中列示
资料来源：公司提供

②棚户区改造项目

截至2024年3月底，公司共有4个棚户区改造项目，计划总投资118.36亿元，已完成投资99.06亿元。公司棚户区改造项目所需资金全部纳入财政预算，上述4个棚户区改造项目回款周期为20年或25年，总回款金额为191.78亿元，截至2024年3月底已回款54.13亿元。

图表9·截至2024年3月底公司主要在建棚户区改造情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已投资	总回款金额	已回款金额
湖州市中心城区棚户区改造工程	57.56	38.93	94.18	24.80
湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目	25.12	23.58	41.78	10.75
湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）	18.04	18.72	28.11	9.49
湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）	17.64	17.83	27.71	9.09
合计	118.36	99.06	191.78	54.13

注：湖州市中心城区棚户区改造工程原计划2019年完工，进度缓慢主要系向拆迁群众发放房票后，拆迁群众并未及时大规模使用房票在指定开发商处购房，开发商未大规模进行结算所致
资料来源：公司提供

③重大项目及自营项目

2023年湖州市政府工作报告指出，湖州市已完成西塞山片区城市设计，计划启动多片区城市更新。公司与湖州经开于2023年7月成立湖州城西开发建设有限公司（以下简称“城西公司”，公司持股60%、湖州经开持股40%），根据《湖州市“西塞科学谷”建设实施方案（2023—2027年）》及《湖州城西开发建设有限公司西塞东坡更新项目可行性研究报告》，由城西公司负责西塞山科学谷的城市更新项目投资建设（主要为土地一级整理及周边配套设施建设），该项目总投资约108亿元，计划建设期为2024—2028年，截至2024年3月底已完成投资24.73万元。基于“五谷丰登”计划，该项目旨在建立“长三角创新共同体的战略支点、全国共享的科研交往平台”，集成可研、教育等主要功能，提供百万平方创新空间，吸引长三角片区优秀科研型企业及人才落地。

除此之外，公司亦承担湖州市内部分大型自营项目建设，主要为CBD项目以及水务相关工程。截至2024年3月底，公司主要在建自营项目计划总投资230.05亿元，已完成投资98.98亿元，后续资金支出压力大。同期末，公司暂无拟建的自营项目。

根据湖州市《南太湖新区长东片区三年行动计划》，公司承担建设南太湖新区长东片区CBD项目（以下简称“长东片区CBD”），该项目主要包括主地标（318米）、次地标（180米）、东区商业办公区、西区金融区和住宅区，共计40个单体，总用地面积约434亩，总建筑面积约170万平方米，总投资144.74亿元。长东片区CBD项目建设资金主要来自债券、银行贷款及保险资金，未来通过租售获取收益以平衡项目资金。安吉两库引水工程和湖州市西部、南部水厂工程投资额较大，未来将通过供水收入等方式平衡项目资金。

图表10·截至2024年3月底公司主要在建自营项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已投资
湖州市建筑工业化PC构件生产基地项目	12.47	9.37
安吉两库引水工程	23.99	19.08
湖州市西部南部水厂工程	19.95	7.35
长东片区CBD东区项目	50.28	22.35
长东片区CBD主地标项目	43.43	11.43
长东片区CBD西区金融区项目	29.73	9.68

长东片区 CBD 西区次地标项目	21.30	6.97
华东师大湖州实验中学	7.18	5.00
湖州南太湖新区长东片区文化步行街区工程项目	21.72	7.75
合计	230.05	98.98

注：上表中安吉两库引水工程及湖州市西部南部水厂工程项目成本计入“在建工程”科目，华东师大湖州实验中学项目成本计入“投资性房地产”科目，其余项目成本计入“存货”科目；湖州市西部南部水厂工程中西部水厂已基本完工并投入运营；湖州市建筑工业化 PC 构件生产基地项目和华东师大湖州实验中学已完工但尚未完成竣工验收，仍在在建项目表中列示
资料来源：公司提供

(2) 水务业务

跟踪期内，公司水务业务仍具有很强的区域专营优势，业务运营较稳健，经营收入和现金流入较为稳定。

跟踪期内，公司水务业务的运营主体、运营模式、水价未发生变化。公司水务业务仍主要由子公司湖州市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）负责，具体包括供水和污水处理两部分。水务集团为湖州市城区重要的水务业务经营主体，具有很强的区域专营优势。

①供水

截至 2024 年 3 月底，公司实际经营有城北、太湖、埭溪和西部 4 个水厂（其中城西水厂于 2024 年已关停作应急备用），4 个水厂的日供水能力达到 102.00 万吨。公司承担湖州中心城区、南浔镇、双林镇、菱湖镇、练市镇、埭溪镇总面积为 1570.00 平方公里，总人口为 112.64 万的供水任务。2024 年 1 月，因西部水厂完工投入运营，公司日供水能力有所扩大。

图表 11 • 截至 2024 年 3 月底公司水厂情况（单位：万吨）

水厂名称	城西水厂	城北水厂	太湖水厂	埭溪水厂	西部水厂
投产时间	1991 年 6 月	2021 年 2 月	2016 年 10 月	2013 年 5 月	2024 年 1 月
日供水能力	10.00	20.00	40.00	2.00	40.00
实际日供水量	应急备用	15.36	16.43	1.41	15.76

资料来源：公司提供

2023 年，随着供水户数的增加，公司供水和售水总量都随之增长。2020 年 6 月，水务集团开始建设西部、南部水厂工程，结合安吉两库引水工程，西部水厂建成后近期日供水能力约 40 万立方米、远期日供水能力约 60 万立方米，于 2024 年 1 月投入运营。南部水厂建成后日供水能力约 20 万立方米，目前水厂仍处于在建状态。

图表 12 • 公司自来水供应情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
日供水能力（万吨）	72.00	72.00	102.00
年供水总量（万吨）	18159.00	18724.11	4261.63
其中：售水总量（万吨）	16691.35	17084.34	3946.61
供水户数（万户）	65.00	68.61	69.54
管网长度（公里）	8092.00	8418.12	8480.67

资料来源：公司提供

自 2017 年 7 月 1 日起，湖州市发展和改革委员会对本级城乡供水一体化供水区域自来水销售价格进行上调，调整后有关供水价格情况如下表所示。

图表 13 • 湖州市供水价格情况（单位：元/立方米）

居民“一户一表”用户			居民“合表”用户	工业用户	商业用户
第 1 级	第 2 级	第 3 级			
2.20	3.30	6.60	2.25	2.90	4.50

资料来源：公司提供

②污水处理

污水处理方面，公司污水处理业务主要覆盖湖州市中心城区、太湖旅游度假区纳污范围内的企事业单位、机关学校以及居民用户的污水处理，污水处理费随每月自来水费一起征收。污水费定价和费用收取模式方面，公司每月按政府公布的污水处理费用标准向社会代收污

水处理费，并按一定的周期全额上缴财政。湖州市政府采用核拨制对公司的排水成本和收入进行监审和划拨。公司每年年初将上年度的实际污水处理和污水处理成本上报湖州市政府相关部门，相关部门对公司申报的年度污水处理量 and 处理成本进行监审，并在监审后确定各年应该核拨给公司的污水处理费用。

截至 2024 年 3 月底，公司污水处理厂仍为凤凰污水处理厂、市北污水处理厂、碧浪污水处理厂和小梅污水处理厂等 4 家，设计污水处理能力仍为 16 万吨/日，污水费定价和费用收取模式无变化。2022—2023 年，公司日均污水处理量分别为 11.69 万立方米和 12.19 万立方米，分别实现污水处理收入 0.88 亿元和 0.87 亿元。

(3) 燃气业务

跟踪期内，公司燃气业务仍具有很强的区域专营优势。2023 年，公司燃气业务收入有所下降，毛利率随着国际能源市场格局逐渐稳定而有所改善。该业务供应商集中度高且相对较为稳定；下游客户集中度低，对单一客户依赖性不大。

跟踪期内，公司燃气业务的业务主体、业务模式、供气区域未发生变化。公司燃气业务仍主要由子公司湖州燃气负责经营，湖州燃气已于 2022 年 7 月完成香港联合交易所上市，股票代码为 06661.HK。公司以特许经营（期限 30 年，有效期至 2039 年）的方式，向湖州吴兴区（除凤凰工贸区、凤凰西区、杨家埠重化工工业区、仁皇山新区和太湖旅游度假区以外）和南浔区用户输配和销售天然气，在湖州市区具有很强的区域专营优势。

跟踪期内，随着用户数量的扩充，公司燃气供应量有所增加。受商用燃气销售价格下降影响，2023 年公司燃气供应收入同比下降 5.08%。受国际能源格局变化影响，2022 年公司天然气采购成本增加，加之燃气销售价格相对稳定，导致当年燃气业务毛利率较低。2023 年，随着市场逐渐稳定，公司燃气业务毛利率有所回升。

图表 14 • 公司燃气供应情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
用户总数（万户）	26.13	28.65	29.42
燃气供应量（万立方米）	56533.00	57594.00	14843.00
燃气销售量（万立方米）	56233.00	57594.00	14843.00
管道长度（公里）	1442.00	1559.80	1610.64

资料来源：公司提供

从集中度看，公司天然气业务主要供应商包括宁波城际能源贸易有限公司和浙江能源天然气集团有限公司等，供应商集中度高且相对较为稳定；下游客户集中度低，对单一客户依赖性不大。

图表 15 • 2023 年公司燃气采购前四名供应商情况（单位：万元）

序号	供应商名称	是否为国有企业	采购金额	占采购总额的比例
1	宁波城际能源贸易有限公司	否	74737.93	33.98%
2	浙江能源天然气集团有限公司	是	49615.83	22.56%
3	中国石油化工股份有限公司天然气分公司浙江天然气销售中心	是	39325.82	17.88%
4	浙江浙能天然气贸易有限公司	是	29374.56	13.36%
	合计	--	193054.13	87.78%

资料来源：公司提供

图表 16 • 2023 年公司燃气销售前五名客户情况（单位：万元）

序号	客户名称	是否为国有企业	销售金额	占销售总额的比例
1	湖州港华燃气有限公司	否	21396.59	8.77%
2	栋梁铝业有限公司	否	7170.84	2.94%
3	浙江富钢集团有限公司	否	6350.20	2.60%
4	浙江鹏图制造集团有限公司	否	6139.83	2.52%
5	湖州市中磊化纤有限公司	否	5799.58	2.38%
	合计	--	46857.04	19.22%

资料来源：公司提供

(4) 房地产开发

公司房地产开发主要包括商品房和保障房，2023 年收入规模保持稳定，且仍以保障房销售收入为主。公司部分完工商品房项目仍在销售中，需关注去化情况；在建及拟建项目尚需一定投资规模。完工保障房项目回款情况尚可，在建项目尚需投资规模不大。

跟踪期内，公司房地产开发业务的主体、项目类型及分工、资金平衡方式未发生变化。公司房地产开发业务仍包括商品房和政府指令性的经济适用房、廉租房、城市拆迁安置房、旧城商业街区改造和住宅小区的建设和销售。子公司房总集团和湖州城信房地产开发建设有限公司主要负责商品房开发，房总集团和湖州城建主要承担非商品房开发。商品房项目采用市场化方式进行销售。保障房建设方面，公司通过招拍挂取得建设用地，筹集资金进行项目建设，项目完工后根据每年政府指导价格分批对外销售，项目收益归公司所有。

2022—2023 年，公司房地产开发收入以保障房销售收入为主。

图表 17· 公司房地产开发收入构成（单位：万元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1—3 月
商品房销售	61824.13	126456.05	35862.88
保障房销售	415037.40	359071.07	5090.30
其他	6087.74	1105.43	36856.74
合计	482949.27	486632.54	77809.92

注：其他主要为产业园、厂房项目的销售收入，2024 年 1—3 月其他收入主要为长三角创新中心综合体产业园一期（28 号地块）的销售收入
资料来源：公司提供

① 商品房

截至 2024 年 3 月底，公司主要完工商品房项目共计 13 个，其中 6 个项目已全部销售、7 个项目尚在销售中；项目总投资合计 72.07 亿元，累计实现销售总额 61.90 亿元，并全部回款。

图表 18· 截至 2024 年 3 月底公司主要完工商品房项目（单位：亿元、万平方米）

项目名称	完工时间	项目类型	总投资	建筑面积	销售总额	销售进度	累计回款
滨河苑	2005 年	住宅	0.30	1.78	0.65	全部已售	0.65
莲花庄小区	2006 年	住宅	0.95	5.03	2.50	全部已售	2.50
明都锦绣苑	2008 年	住宅	1.83	4.47	3.80	全部已售	3.80
新华府	2014 年	住宅	4.19	8.89	6.06	全部已售	6.06
浔园	2008 年	住宅	1.50	10.60	1.63	全部已售	1.63
	2014 年	住宅			2.35	全部已售	2.35
和园	2018 年	住宅	1.46	2.74	1.20	全部已售	1.20
云溪公寓（湖州市新华变电所南侧地块建设项目）	2019 年	住宅	2.42	2.36	1.10	销售中	1.10
达昌府	2020 年	住宅	21.50	23.00	22.02	销售中	22.02
学宫兜地块开发建设项目	2021 年	住宅	5.60	4.91	0.68	销售中	0.68
嘉汇商业中心	2021 年	商业	3.39	4.85	1.28	销售中	1.28
市北 24#地块开发建设	2022 年	商业	2.42	3.22	0.00	销售中	0.00
湖东分区 HD-03-04-03A 地块开发建设（东悦府）	2023 年	住宅	12.77	12.60	7.68	销售中	7.68
湖东分区 HD-03-04-04A 地块开发建设（东耀府）	2023 年	住宅	13.74	14.77	10.95	销售中	10.95
合计	--	--	72.07	99.22	61.90	--	61.90

注：1. 因公司将部分面积留作自用，和园项目销售总额少于项目总投资；2. 市北分区 SB-03-01-02H 地块开发建设项目未在上表中体现
资料来源：公司提供

截至 2024 年 3 月底，公司主要在建商品房项目总投资 123.40 亿元，尚需投资 46.04 亿元。同期末，公司有拟建商品房项目共 3 个，已支付土地出让金 7.87 亿元，因项目尚未形成整体规划，故暂无总投资金额。

图表 19 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在建商品房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类型	总建筑面积	计划总投资	已投资
砂洗、印花集约整治产业园三期工程	产业园	39.20	15.33	9.92
湖州多媒体产业园三期项目	产业园	18.90	5.23	4.66
湖东分区 HD-03-04-05A 地块	商品房	8.49	7.81	5.46
外庄 XN-02-02-03B-1	商品房	6.64	8.31	5.96
长东片区 CBD 西区住宅区	商品房	18.58	18.13	11.93
老城区东街单元 LC-01-03-03A 号地块项目	商品房	3.71	4.64	3.83
蜀山单元 HD-03-04-06D 号地块开发建设项目	商品房	9.34	11.40	7.50
东街单元 LC-01-04-02A、B 号地块房地产开发建设项目	商品房	29.13	28.00	14.34
仁西单元 RHS-02-01-01B-2 号地块房地产开发项目（揽翠居）	商品房	8.35	10.75	6.72
常溪单元 HD-05-02-03G 号地块开发建设项目（东璟府）	商品房	13.94	13.80	7.04
合计	--	156.28	123.40	77.36

资料来源：公司提供

②保障房

截至 2024 年 3 月底，公司主要完工保障房项目共计 17 个，累计投资 144.88 亿元，累计回款 123.20 亿元；销售进度方面，其中 9 个项目已销售完毕，其余项目销售进度在 24.79%~68.58% 之间不等。

图表 20 • 截至 2024 年 3 月底公司主要完工保障房项目（单位：万平方米、亿元）

项目名称	完工时间	建筑面积	累计投资	累计回款	销售进度
仁北家园	2014 年	26.90	9.49	9.87	100.00%
南华家园	2014 年	2.59	1.38	1.53	100.00%
水岸华庭	2014 年	3.67	1.75	2.31	100.00%
祥和花园	2015 年	22.32	4.47	4.60	100.00%
港西家园	2015 年	14.21	10.42	11.22	100.00%
金田家园一期	2017 年	15.04	6.54	6.93	100.00%
市陌路堂子村 3-1 号地块	2018 年	3.43	2.15	2.76	100.00%
市北 28 号地块棚户区（城中村、危旧房）改造项目	2019 年	37.48	17.38	11.86	60.51%
金田家园二期	2021 年	13.43	5.82	8.09	100.00%
市陌路 4、5、6 号地块	2021 年	18.39	5.81	6.81	100.00%
渔船头安置房	2022 年	8.09	4.89	2.50	59.81%
石油大厦北侧安置房	2022 年	1.57	1.10	0.30	24.79%
市北 33 号地块棚户区（城中村）改造项目	2022 年	40.01	15.52	8.32	48.73%
市北 31# 地块开发建设	2022 年	42.62	21.50	19.12	52.32%
市北分区 32# 地块开发建设	2022 年	40.42	19.72	14.78	68.14%
市北分区 32-1# 地块开发建设	2022 年	21.49	11.93	9.00	68.58%
窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）	2022 年	7.37	5.01	3.20	58.18%
合计	--	319.03	144.88	123.20	--

资料来源：公司提供

在建项目方面，截至 2024 年 3 月底，公司主要在建保障房项目总投资 13.40 亿元，尚需投资 3.70 亿元，均未开始预售。同期末，公司暂无拟建保障房项目。

图表 21 • 截至 2024 年 3 月底公司主要在建保障房项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	总建筑面积	计划总投资	已投资
陆家坝 C 块安置房工程	11.15	4.38	4.69
仁北单元 RHS-03-03-04D 地块开发建设项目（垄上花苑）	8.32	5.47	2.87
窑湾单元 RHS-05-01-04B-02 地块开发（窑湾西）	5.70	3.55	2.14
合计	25.17	13.40	9.70

资料来源：公司提供

（5）钢材和大宗贸易业务

2022 年 9 月，公司暂停大宗商品贸易（保留钢材贸易），致使 2023 年钢材和大宗商品贸易收入降幅明显。该业务上游集中度一般，下游客户集中度高。

公司钢材业务主要由子公司湖州市城兴建材贸易股份有限公司负责经营，大宗商品贸易业务主要由原子公司湖州协和贸易有限公司（已于 2023 年 4 月注销）负责经营。公司通过向上游产品生产企业采购货品，再将货品转销给下游分销商及散货商，赚取其中的差价。公司采用银货两讫的方式进行采购，采购款结算主要采用现汇的方式；而销售则采用货到付款的方式（回款周期约为 30 个工作日），销售款结算亦主要采用现汇的方式，贸易品种以钢材、电解铜、原木、建材为主。

2022 年 9 月，因市场风险、交易价格波动等因素影响，公司决定暂停大宗商品贸易（保留钢材贸易），导致 2023 年钢材和大宗商品贸易收入同比下降 33.33%。从上下游看，公司钢材和大宗贸易业务上游集中度一般，下游客户集中度高。公司部分下游客户为房地产开发业务的施工单位，公司应付工程款可作为质押物，一定程度上降低了回款风险。

图表 22 • 2023 年公司钢材和大宗贸易业务前五名供应商情况（单位：万元）

序号	供应商名称	是否为国有企业	采购金额	主要产品	占总采购比例
1	绍兴樾泰供应链管理有限公司	否	23891.42	原木	11.05%
2	上海五锐金属集团有限公司	否	43050.62	建材	19.90%
3	上海誉欣实业有限公司	否	15686.85	建材	7.25%
4	湖州久立实业投资有限公司	否	15327.14	钢材	7.09%
5	中企港龙能源有限公司	否	15217.78	原木	7.04%
	合计	--	113173.81	--	52.33%

资料来源：公司提供

图表 23 • 2023 年公司钢材和大宗贸易业务前五名客户情况（单位：万元）

序号	客户名称	是否为国有企业	销售金额	主要产品	占总销售比例
1	浙江久立电气材料有限公司	否	95217.33	电解铜	43.51%
2	中林时代控股有限公司	是	78287.20	原木	35.77%
3	上海国林鸿港国际贸易有限公司	是	12993.35	原木	5.94%
4	浙江大东吴集团建设有限公司	否	8475.49	建材	3.87%
5	华煜建设集团有限公司	否	7547.49	建材	3.45%
	合计	--	202520.86	--	92.54%

资料来源：公司提供

（6）混凝土销售业务

2023 年，公司混凝土销售收入有所下降，下游客户集中度一般。

公司混凝土销售业务主要由子公司湖州众驰建材有限公司（以下简称“众驰建材”）负责经营。众驰建材成立于 2020 年 1 月，由湖州房总建筑科技发展有限公司（以下简称“房总建筑”）与湖州雀跃混凝土制品有限公司、湖州美诚建材有限公司合资成立，其中房总建筑投资占股 45%，湖州雀跃混凝土制品有限公司投资占股 30%，湖州美诚建材有限公司投资占股 25%。根据各股东签订的《一致行动人协议》约定，众驰建材的经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从房总建筑的意见，因此公司具有控制权。公司通过自制混凝土销售给湖州地区建筑施工类企业，主要产销区域为湖州市辖区、吴兴区、南太湖新区、南浔区。

2023年，公司混凝土销售收入有所下降，前五大客户销售金额占比43.35%，集中度一般。

图表 24 • 2023 年公司混凝土销售前五名客户情况（单位：万元）

序号	客户名称	是否为国有企业	销售金额	占销售总额的比例
1	华煜建设集团有限公司	否	13264.61	15.81%
2	浙江大东吴集团建设有限公司	否	8048.63	9.59%
3	浙江乔兴建设集团有限公司	否	5803.97	6.92%
4	中建三局集团有限公司	是	4833.21	5.76%
5	中国建筑第八工程局有限公司	是	4430.48	5.28%
合计		--	36380.90	43.35%

资料来源：公司提供

（7）物业服务

2023年，公司物业服务收入小幅增长，因出租资产主要采用公允价值计量，毛利率仍保持较高水平。

公司物业服务业务主要由公司及子公司湖州市城投资产管理有限公司负责，该收入具体包括物业出租收入和物业管理收入。2023年，公司物业服务收入同比小幅增长，毛利率仍保持较高水平。公司主要出租资产以商业地产为主，取得方式包括自建和购买两种。2023年，爱山广场出租收入为6787.59万元，占公司物业服务收入的比重约为14.07%，其商铺租赁期限以5年和6年为主，最长租赁期20年，通常按季度收取租金。

图表 25 • 截至 2024 年 3 月底公司主要出租资产情况（单位：平方米、万元）

项目名称	所在区域	类型	可出租面积	账面价值	取得方式	入账依据	出租率	2022 年租金收入	2023 年租金收入
爱山广场	湖州市	商业及配套	100136.74	454134.54	自建	公允价值	90%以上	5861.06	6787.59
府庙商城	湖州市	商业及配套	20713.76	45562.18	自建	公允价值	90%以上	549.11	537.66
潘家廊	湖州市	商业及配套	6252.80	23763.33	自建	公允价值	100%	312.43	320.35
同盛大厦办公楼	上海市	办公及配套	880.53	5542.68	购买	公允价值	100%	102.77	186.29
泊月湾	湖州市	住宅、商业	59052.77	117815.79	购买	公允价值	100%	7407.14	1942.86
合计	--	--	187036.60	646818.52	--	--	--	14232.51	9774.75

注：受租户退租影响，2023年泊月湾租金收入大幅下降，因其尚未搬迁完毕，公司出租率尚未调整
资料来源：公司提供

2 未来发展

未来，公司将继续以城市基础设施建设和房地产开发为核心业务，继续推进城市能级提升、南太湖新区建设等核心任务。

（四）财务方面

公司提供了2023年财务报告，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行了审计，审计结论为标准无保留意见。公司提供的2024年一季度财务报表未经审计。

2022年11月30日，财政部发布《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”），执行解释16号的相关规定对公司财务报表未产生重大影响。2023年，公司无重要会计估计变更。2023年，公司对前期会计差错进行更正，并追溯调整了2022年度财务报表相关数据，调减其他应收款0.55亿元、调增应交税费0.80亿元、调减未分配利润1.26亿元、调减盈余公积0.10亿元。总体看，上述科目调整幅度不大，对公司财务数据可比性影响较小，本报告2022年数据采用当年审计报告期末数。

截至2024年3月底，公司合并范围子公司共计169家（其中一级子公司28家）。2023年，公司非同一控制下企业合并3家子公司，投资设立23家子公司，无偿划入4家子公司；注销1家子公司，无偿划出1家子公司。2024年1—3月，公司无偿划入2家子公司，投资设立1家子公司；因股权处置而减少1家子公司。总体看，上述合并范围变动涉及的子公司规模不大，公司财务数据可比性较强。

1 主要财务数据变化

跟踪期内，公司资产规模保持增长，构成仍以房地产开发及基础设施建设项目成本、投资性房地产为主，其他应收款账龄偏长，投资性房地产租金回报率有待提升。受益于政府资本金及资产注入，公司所有者权益有所增长，权益稳定性较强。随着房地产开发及自营项目陆续投入，公司债务规模有所增长，债券融资占比高，债务负担较重。非经常性损益对公司利润贡献较大，由于公司存在一定规模的美元负债，需关注汇率波动对公司利润的影响。

截至 2023 年底，公司资产规模较 2022 年底增长 9.33%，资产构成仍以流动资产为主。其中，随着房地产开发、代建及自营项目陆续投入，公司货币资金较 2022 年底下降 36.82%；受限金额 0.54 亿元，为保证金。由于新增售房款及贸易业务货款，公司应收账款较 2022 年底增长 63.07%。随着应收湖州市住房和城乡建设局的往来及土地补偿款等增加以及新增对中林时代控股有限公司、湖州市城市保障建设有限公司等的往来款，公司其他应收款（合计）较 2022 年底增长 16.37%；前五大占比 84.46%，集中度高；从账龄看，5 年以上的占 56.70%，账龄偏长；累计计提坏账准备 1.39 亿元。伴随着房地产开发及代建等项目陆续投入，公司存货较 2022 年底增长 9.98%；期末主要由 396.78 亿元开发成本（主要为房地产项目成本、部分自营项目成本及以前年度的土地整理成本支出）、97.26 亿元开发产品（主要为完工待售的房地产项目成本）和 367.80 亿元代建项目成本（主要为受托代建项目成本和棚户区改造项目成本）构成；公司存货累计计提跌价准备 17.66 万元，系原材料计提的跌价准备。公司其他权益工具投资较 2022 年底增长 4.34%，主要被投资单位仍包括浙江长三合控股集团有限公司（29.04 亿元，公司持股 16.49%）和浙江富浙集成电路产业发展有限公司（6.84 亿元）。因追加对湖州环北城市更新建设发展有限公司和浙江湖州梓城建设开发有限公司等的股权投资，加之权益法下确认投资收益，公司长期股权投资较 2022 年底增长 26.09%；主要被投资单位包括湖州银行股份有限公司（15.64 亿元）、湖州滨望房地产开发有限公司（4.54 亿元）、湖州南太湖建设投资管理有限公司（4.12 亿元）、浙江湖州梓城建设开发有限公司（4.03 亿元）、湖州环北城市更新建设发展有限公司（3.46 亿元）等。2023 年，公司长期股权投资权益法下确认投资收益 1.53 亿元，收到现金股利 0.18 亿元。受益于政府资产注入，加之存货和在建工程转入和评估增值，2023 年底，公司投资性房地产较 2022 年底增长 19.16%；期末为公允价值计量的房屋建筑物。受政府资产注入及在建工程转入影响，公司固定资产（合计）较 2022 年底增长 43.12%；期末主要为 36.58 亿元房屋建筑物、22.89 亿元管网资产和 4.56 亿元机器设备；公司固定资产累计折旧 20.77 亿元，未计提减值准备。公司在建工程主要为部分自营项目成本，随着项目陆续投入而有所增长。2024 年 3 月底，公司资产规模及结构较 2023 年底变动不大，其中随着融资规模的扩大，公司货币资金较 2023 年底增长 26.82%。

图表 26 • 公司主要资产情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1005.09	76.15%	1065.86	73.86%	1104.65	74.18%
货币资金	121.06	9.17%	76.48	5.30%	96.99	6.51%
应收账款	27.56	2.09%	44.94	3.11%	42.77	2.87%
其他应收款（合计）	53.27	4.04%	62.00	4.30%	66.33	4.45%
存货	784.61	59.44%	862.89	59.79%	877.99	58.96%
非流动资产	314.87	23.85%	377.24	26.14%	384.53	25.82%
其他权益工具投资	34.40	2.61%	35.89	2.49%	37.19	2.50%
长期股权投资	31.27	2.37%	39.43	2.73%	40.32	2.71%
投资性房地产	147.04	11.14%	175.21	12.14%	175.20	11.76%
固定资产（合计）	45.93	3.48%	65.73	4.55%	67.93	4.56%
在建工程（合计）	28.62	2.17%	31.89	2.21%	35.20	2.36%
资产总额	1319.96	100.00%	1443.10	100.00%	1489.18	100.00%

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

图表 27 • 2023 年底公司其他应收款前五名情况（单位：亿元）

应收单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例
湖州市住房和城乡建设局	往来及土地补偿款	39.00	61.55%
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	往来款	5.20	8.21%
中林时代控股有限公司	往来款	3.61	5.69%

湖州市房地产物业管理服务中心	维修基金	2.89	4.57%
湖州市城市保障房建设有限公司	往来款	2.81	4.44%
合计	--	53.52	84.46%

注：2024年一季度，政府将湖州市城市保障房建设有限公司无偿划入公司
 资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

受限资产方面，截至 2023 年底，公司受限资产 146.09 亿元，占资产总额的 10.12%。

图表 28 • 截至 2023 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	受限原因
货币资金	0.54	保证金
存货	83.30	借款抵押
投资性房地产	53.81	借款抵押
固定资产	8.14	借款抵押
无形资产	0.30	借款抵押
合计	146.09	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2023 年底，公司所有者权益 488.71 亿元，较 2022 年底增长 8.34%，主要受政府资本金及资产注入影响。期末公司所有者权益主要由实收资本（占 16.37%）、资本公积（占 60.42%）、其他综合收益（占 6.91%）、未分配利润（占 5.61%）和少数股东权益（占 9.76%）构成。其中，资本公积较 2022 年底增长 18.27%，主要受益于政府资本金注入 8.23 亿元、小西街房产及人防停车位等资产注入 30.15 亿元。截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益规模和构成较 2023 年底变动不大。

图表 29 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	250.46	28.83%	209.66	21.97%	243.01	24.34%
短期借款	8.49	0.98%	25.54	2.68%	39.23	3.93%
应付账款	36.65	4.22%	44.41	4.65%	40.68	4.07%
其他应付款（合计）	43.47	5.00%	37.49	3.93%	38.02	3.81%
一年内到期的非流动负债	71.31	8.21%	42.60	4.46%	60.74	6.08%
合同负债	46.41	5.34%	40.43	4.24%	37.83	3.79%
其他流动负债	38.46	4.43%	10.81	1.13%	20.55	2.06%
非流动负债	618.40	71.17%	744.72	78.03%	755.43	75.66%
长期借款	170.54	19.63%	198.38	20.79%	226.12	22.65%
应付债券	376.57	43.34%	474.46	49.71%	457.76	45.85%
长期应付款（合计）	47.67	5.49%	47.06	4.93%	46.78	4.69%
负债总额	868.86	100.00%	954.39	100.00%	998.45	100.00%

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

截至 2023 年底，公司负债总额较 2022 年底增长 9.84%，主要来自短期借款、长期借款及应付债券的增长。公司经营性负债主要体现在以应付工程款为主的应付账款、预收售房款及工程款等为主的合同负债、区域内国有企业往来款及委托方拨付的项目建设资金为主的其他应付款中。

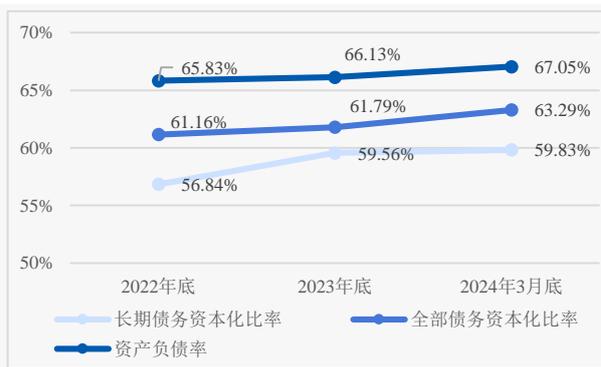
随着房地产开发及自营项目陆续投入，公司全部债务保持增长，截至 2023 年底，公司全部债务 790.38 亿元，较 2022 年底增长 11.29%；债务构成仍以长期债务为主。从债务指标看，2023 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较 2022 年底小幅上升。整体看，公司债务负担较重。

图表 30 • 公司债务规模及结构



资料来源：联合资信根据公司财务数据及提供资料整理

图表 31 • 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司财务数据及提供资料整理

截至 2024 年 3 月底，公司负债总额较 2023 年底增长 4.62%，负债结构变动不大。同期末，公司全部债务较 2023 年底增长 7.04%，构成仍以长期债务为主。从融资渠道看，公司全部债务中债券融资和非标融资分别约占比 58.49% 和 7.76%，其余主要为银行借款。截至 2024 年 6 月 7 日，公司存续海外债券 8.00 亿美元。从债务到期分布看，截至 2024 年 3 月底，公司 1 年以内、1~2 年、2~3 年到期债务（已考虑含权债券提前回售）规模分别为 115.19 亿元、14.34 亿元和 85.66 亿元。

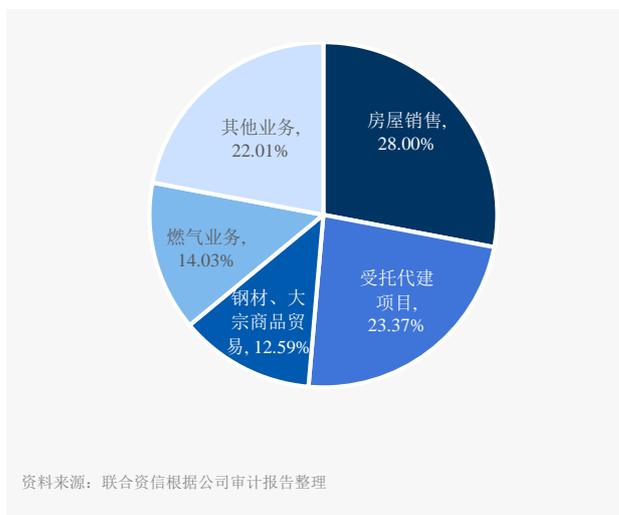
2023 年，在受托代建收入增长及钢材、贸易收入下降等的影响下，公司营业总收入同比增长 5.99%；营业利润率略有改善。同期，公司期间费用同比下降 11.17%，主要受汇兑损失规模减少影响；仍主要由管理费用（占 39.36%）和财务费用（占 47.70%）构成。其中，财务费用同比下降 29.71%，主要受汇兑净损失同比下降 77.52% 至 0.96 亿元影响。同期，期间费用占营业总收入的比重小幅下降至 8.13%。2023 年，公司其他收益为政府补贴，公允价值变动损失主要由投资性房地产公允价值下降形成，投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。非经常性损益对公司利润贡献较大。2023 年，公司总资本收益率和净资产收益率均略有下降。

图表 32 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-3 月
营业总收入	163.97	173.80	41.57
营业成本	145.49	153.55	38.42
期间费用	15.91	14.13	3.88
其他收益	1.27	0.75	0.07
公允价值变动损益	3.26	-0.14	0.002
投资收益	1.39	1.58	2.30
利润总额	6.17	4.99	1.14
营业利润率 (%)	9.79	10.15	5.83
总资本收益率 (%)	0.79	0.76	--
净资产收益率 (%)	0.59	0.45	--

注：2024 年 1-3 月公司公允价值变动损益为 24.48 万元
资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

图表 33 • 2023 年公司营业总收入构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

公司经营活动现金流入主要为经营业务收款、往来款和政府补助等，经营活动现金流出主要为代建及房地产开发项目投入、贸易业务采购款及往来款等，2023 年由于项目投入仍保持较大规模，公司经营活动现金持续净流出。从收入实现质量看，2023 年公司现金收入比有所下降，收入实现质量一般。2023 年，公司投资活动现金流入主要为收回理财产品产生的资金流入，投资活动现金流出主要为理财产品支出、对外股权投资及部分自营项目投入，投资活动现金持续净流出。2023 年，公司到期债务本息规模加大，公司加大筹资力度，筹资活动现金流入和现金流出分别同比增长 18.24% 和 46.25%，筹资活动现金净流入 59.58 亿元。2024 年 1-3 月，随着代建、房地产开发及自营项目陆续投入，公司经营活动和投资活动现金净流出，筹资活动现金净流入。

图表 34 • 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-3 月
经营活动现金流入小计	170.83	140.85	36.55
经营活动现金流出小计	247.24	220.30	58.27

经营活动现金流量净额	-76.40	-79.45	-21.73
投资活动现金流入小计	13.48	8.02	2.42
投资活动现金流出小计	32.30	33.25	6.87
投资活动现金流量净额	-18.82	-25.24	-4.45
筹资活动现金流入小计	310.05	366.61	109.27
筹资活动现金流出小计	209.93	307.02	62.50
筹资活动现金流量净额	100.12	59.58	46.78
现金收入比 (%)	85.43	71.03	65.45

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

2 偿债指标变化

公司短期偿债指标表现较强，长期偿债指标表现一般，或有负债风险低，间接融资渠道畅通。

图表 35 · 公司偿债指标

项目	指标	2022 年 (底)	2023 年 (底)	2024 年 3 月底
短期偿债指标	流动比率 (%)	401.30	508.37	454.56
	速动比率 (%)	88.03	96.81	93.27
	现金短期债务比 (倍)	1.04	1.09	0.84
长期偿债指标	EBITDA (亿元)	16.85	17.24	--
	全部债务/EBITDA (倍)	42.16	45.85	--
	EBITDA/利息支出 (倍)	0.70	0.61	--

资料来源：联合资信根据公司财务数据及公司提供资料整理

2022 年底—2024 年 3 月底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比均有所波动，短期偿债能力指标表现较强。从长期偿债能力指标看，2023 年，公司 EBITDA 同比增长 2.34%，长期偿债能力指标较 2022 年有所弱化，EBITDA 对利息支出的保障能力一般。

截至 2024 年 3 月底，公司共获得银行授信额度 537.66 亿元，尚未使用额度 271.65 亿元，间接融资渠道畅通。

截至 2024 年 3 月底，公司无对外担保。同期末，公司无重大未决诉讼仲裁。

3 公司本部主要变化情况

公司业务主要由下属子公司具体运营，对子公司管控力度较强，公司本部债务负担重。

公司合并范围内子公司较多，主营业务由各子公司运营。公司对子公司主要履行出资人职责、享有出资人权利和对子公司经营业绩进行考核，管控力度较强。截至 2023 年底，公司本部资产总额 766.94 亿元，占合并口径的 53.14%，主要由其他应收款（合计）（占 60.21%）和长期股权投资（占 28.80%）构成；公司本部全部债务 530.94 亿元，占合并口径的 67.18%，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 77.23% 和 75.25%，现金短期债务比为 0.48 倍；公司本部所有者权益占合并口径的 35.74%。2023 年，公司本部实现营业总收入 0.21 亿元，利润总额为 0.37 亿元，其中投资收益 5.05 亿元、其他收益 0.50 亿元。

(五) ESG 方面

公司环境方面无监管处罚情况，有一定的绿色产品经营及投融资行为，积极履行社会责任，治理结构和内控制度完善，ESG 信息披露质量有待改善。整体来看，目前公司 ESG 表现较好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，作为城市基础设施投资企业，公司在项目建设和运营过程中需要消耗能源，产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。自成立以来，公司未发生污染与废物排放等相关监管处罚。公司于 2019 年发行“19 湖州城投 GN003”用于湖州市危险固体废物综合利用项目，2022 年发行多期可持续发展挂钩债券，有一定的绿色产品投融资行为。2023 年，公司绿色建筑竣工面积 76.03 万平方米，主要涉及湖东分区 HD-03-04-03A 地块开发项目和湖东分区 HD-03-04-04A 地块开发项目等，预计可产生一定的节能减排效益。公司积极助推无废建设，下属湖州威能环境服务有限公司 2023 年处置 45775 吨危固废物（含医疗废物、病死动物、工业危险废物等），并与湖州燃气合作建设的 0.8MWp 分布式屋顶光伏发电项目调试完毕并投入使用，年均可提供清洁电能约 90 万千瓦时，预计 20 年总发电量 1800 万千瓦时，总计减少二氧化碳排放约 17945 吨。

社会责任方面，公司纳税情况良好，为 2022 年度纳税信用 A 级纳税人。解决就业 3000 余人，每月按时发放工资，无拖欠情况。注重人才培养及公平雇佣，员工离职率低，女性员工占比较高。公司投资建设的三环北路东延道路和桥梁工程获得国家“市政金杯示范工程”奖项，东白鱼潭小区获得全国城市住宅试点小区综合金奖、国家詹天佑土木工程大奖、联合国国际改善居住环境良好范例奖，工程质量获得认可。公司未发生一般事故以上的安全生产事故。2023 年公司对外捐赠支出约 2288 万元，体现国企责任和社会担当。

治理方面，公司未设置专门的 ESG 管治部门或组织，未披露 ESG 相关报告，ESG 信息披露质量有待改善。公司在信息披露、关联交易、高管行为等方面未发生违法违规事件，且未受到行政和监管部门处罚。

七、外部支持

公司实际控制人综合实力非常强，公司是潮州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，跟踪期内在资本金及资产注入、政府补贴等方面持续获得外部支持。

公司实际控制人为潮州市国资委。跟踪期内，潮州市经济平稳增长，财政实力很强。2023 年，潮州市实现地区生产总值 4015.1 亿元，完成一般公共预算收入 410.50 亿元。截至 2023 年底，潮州市地方政府债务余额为 1363.68 亿元，地方政府债务限额为 1363.75 亿元。整体看，公司实际控制人综合实力非常强。

2023 年，公司获得政府资本金注入 8.23 亿元、小西街房产及人防停车位等资产注入 30.15 亿元，均计入“资本公积”科目。

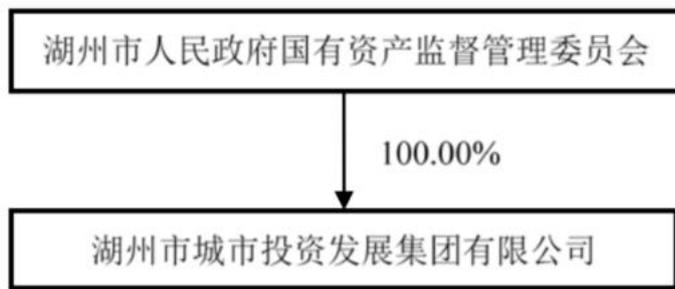
2023 年，公司获得政府补贴 0.75 亿元，计入“其他收益”科目。

整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

八、跟踪评级结论

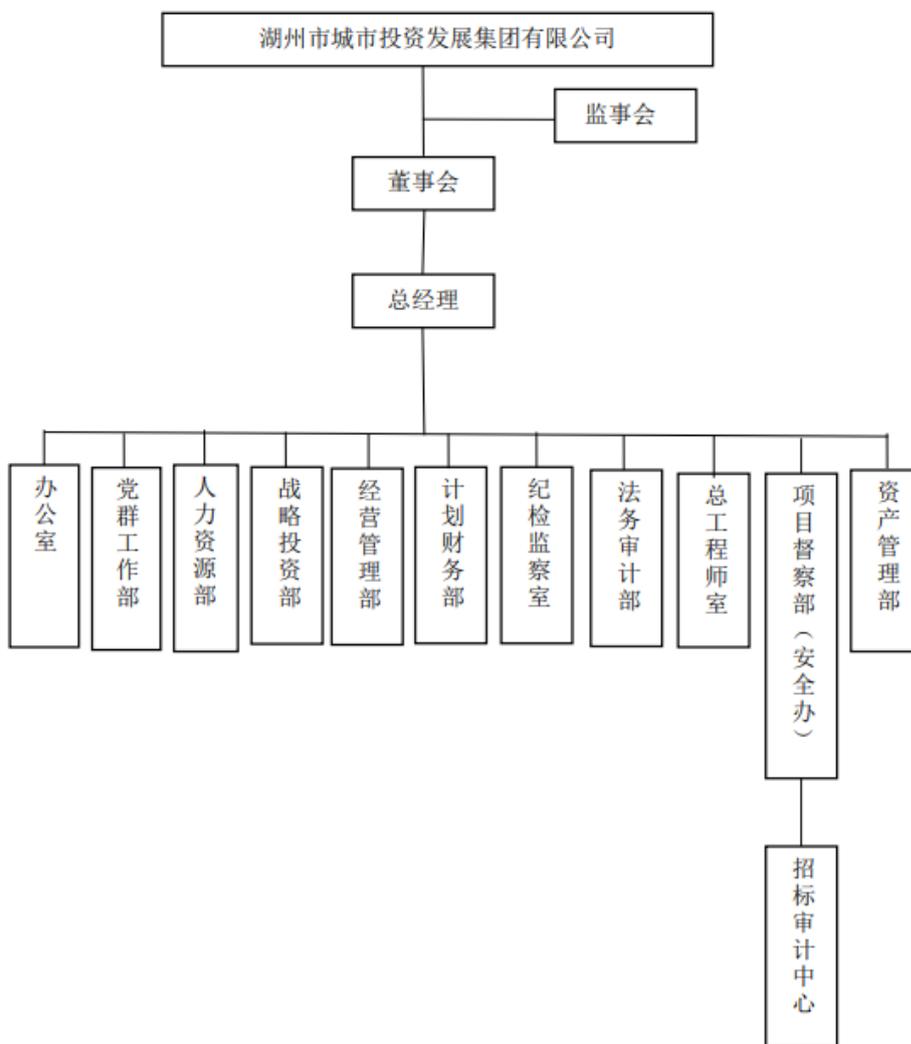
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“21 湖城债/21 湖州城投债”和“21 湖城投/21 湖州城投债 02”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-3 公司一级子公司情况（截至 2024 年 3 月底）

序号	子公司名称	业务性质	持股比例（%）	取得方式
1	湖州燃气股份有限公司	燃气生产和供应	88.00	非同一控制
2	湖州宾馆有限公司	酒店经营	100.00	非同一控制
3	湖州城信房地产开发建设有限公司	房产开发	100.00	设立
4	Taihu Pearl Oriental Company Limited	投资管理	100.00	设立
5	湖州市环保集团有限公司	环境治理	100.00	设立
6	湖州城市商业集团有限公司	市场开发	100.00	设立
7	湖州协兴投资发展有限公司	股权投资	100.00	设立
8	湖州教育发展有限公司	教育服务	100.00	非同一控制
9	湖州市保安服务有限公司	保安服务	100.00	非同一控制
10	湖州市新湾建设发展有限公司	基础建设	100.00	设立
11	湖州雷博人力资源服务有限公司	人力服务	100.00	非同一控制
12	湖州雷博劳动和社会保障事务有限公司	人力服务	100.00	非同一控制
13	湖州浙北人力资源开发有限公司	人力服务	100.00	非同一控制
14	湖州市人才发展集团有限公司	人才服务	100.00	设立
15	湖州智慧城市研究院有限公司	数据服务	100.00	设立
16	湖州市市场发展有限公司	摊位出租	100.00	非同一控制
17	湖州中房置业有限公司	房地产开发	100.00	非同一控制
18	湖州市城建投资集团有限公司	基础建设	100.00	非同一控制
19	湖州房总地产开发集团有限公司	地产开发	100.00	设立
20	湖州市健康集团有限公司	医养结合	100.00	设立
21	湖州市城投资产管理有限公司	房屋出租	82.76	设立
22	湖州市水务集团有限公司	自来水销售	100.00	非同一控制
23	湖州市城市更新运营有限公司	工程施工	100.00	设立
24	湖州市数字集团有限公司	数据服务	100.00	设立
25	湖州市文化旅游运营集团有限公司	文化传媒	60.00	设立
26	湖州城西开发建设有限公司	房地产开发	100.00	设立
27	湖州市农业开发集团有限公司	农牧渔	88.00	设立
28	湖州市城市保障房建设有限公司	保障房开发建设	100.00	无偿划转

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	121.07	76.91	97.16
应收账款（亿元）	27.56	44.94	42.77
其他应收款（亿元）	53.27	62.00	66.33
存货（亿元）	784.61	862.89	877.99
长期股权投资（亿元）	31.27	39.43	40.32
固定资产（亿元）	45.93	65.73	67.93
在建工程（亿元）	28.62	31.89	35.20
资产总额（亿元）	1319.96	1443.10	1489.18
实收资本（亿元）	80.00	80.00	80.00
少数股东权益（亿元）	52.20	47.68	46.90
所有者权益（亿元）	451.09	488.71	490.73
短期债务（亿元）	116.15	70.52	115.19
长期债务（亿元）	594.08	719.85	730.86
全部债务（亿元）	710.22	790.38	846.05
营业总收入（亿元）	163.97	173.80	41.57
营业成本（亿元）	145.49	153.55	38.42
其他收益（亿元）	1.27	0.75	0.07
利润总额（亿元）	6.17	4.99	1.14
EBITDA（亿元）	16.85	17.24	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	140.08	123.45	27.21
经营活动现金流入小计（亿元）	170.83	140.85	36.55
经营活动现金流量净额（亿元）	-76.40	-79.45	-21.73
投资活动现金流量净额（亿元）	-18.82	-25.24	-4.45
筹资活动现金流量净额（亿元）	100.12	59.58	46.78
财务指标			
销售债权周转次数（次）	6.83	4.75	--
存货周转次数（次）	0.20	0.19	--
总资产周转次数（次）	0.13	0.13	--
现金收入比（%）	85.43	71.03	65.45
营业利润率（%）	9.79	10.15	5.83
总资本收益率（%）	0.79	0.76	--
净资产收益率（%）	0.59	0.45	--
长期债务资本化比率（%）	56.84	59.56	59.83
全部债务资本化比率（%）	61.16	61.79	63.29
资产负债率（%）	65.83	66.13	67.05
流动比率（%）	401.30	508.37	454.56
速动比率（%）	88.03	96.81	93.27
经营现金流动负债比（%）	-30.51	-37.89	--
现金短期债务比（倍）	1.04	1.09	0.84
EBITDA 利息倍数（倍）	0.70	0.61	--
全部债务/EBITDA（倍）	42.16	45.85	--

注：1. 2024 年一季度财务报表未经审计；2. 上表中其他应收款含应收利息、应收股利；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；4. 本报告将其他应付款及其他流动负债中有息部分纳入短期债务核算，将长期应付款中有息部分纳入长期债务核算，短期债务中不含一年内到期的非流动负债中的利息

资料来源：联合资信根据公司财务数据及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	53.06	25.03	42.87
应收账款（亿元）	1.56	1.58	1.58
其他应收款（亿元）	375.73	449.11	475.30
存货（亿元）	39.23	40.44	41.58
长期股权投资（亿元）	213.63	220.88	224.11
固定资产（亿元）	0.02	0.01	0.01
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	710.56	766.94	802.74
实收资本（亿元）	80.00	80.00	80.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	175.51	174.66	177.30
短期债务（亿元）	80.09	52.03	90.87
长期债务（亿元）	381.67	478.91	472.17
全部债务（亿元）	461.76	530.94	563.04
营业总收入（亿元）	0.17	0.21	0.04
营业成本（亿元）	0.003	0.003	0.00
其他收益（亿元）	0.00	0.50	0.00
利润总额（亿元）	0.34	0.37	-0.13
EBITDA（亿元）	/	4.26	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.19	0.20	0.05
经营活动现金流入小计（亿元）	8.22	11.77	13.26
经营活动现金流量净额（亿元）	4.97	10.08	-11.39
投资活动现金流量净额（亿元）	-42.84	-82.39	-0.12
筹资活动现金流量净额（亿元）	50.24	44.18	27.36
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.11	0.13	--
存货周转次数（次）	0.0001	0.0001	--
总资产周转次数（次）	0.0003	0.0003	--
现金收入比（%）	111.65	96.59	105.00
营业利润率（%）	69.08	59.96	-16.43
总资本收益率（%）	/	0.59	--
净资产收益率（%）	0.17	0.21	--
长期债务资本化比率（%）	68.50	73.28	72.70
全部债务资本化比率（%）	72.46	75.25	76.05
资产负债率（%）	75.30	77.23	77.91
流动比率（%）	316.77	473.42	370.45
速动比率（%）	290.96	437.29	343.06
经营现金流动负债比（%）	3.27	9.01	--
现金短期债务比（倍）	0.66	0.48	0.47
EBITDA 利息倍数（倍）	/	0.90	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	124.75	--

注：1. 2024 年一季度财务报表未经审计；2. 上表中其他应收款含应收利息、应收股利；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；4. 本报告将公司本部其他流动负债中有息部分纳入短期债务核算；5. 部分数据未获取，相关指标无法计算，以“/”表示

资料来源：联合资信根据公司财务数据及公司提供资料整理

附件3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/(平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资产收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=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+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持