

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2025】0189 号

湖州申太建设发展有限公司：

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

东方金诚国际信用评估有限公司
信评委主任

二〇二五年六月十六日

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、及时性的则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不不对资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 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2025年6月16日至2026年6月15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
2025年6月16日

湖州申太建设发展有限公司
主体及相关债项2025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			2025/6/16	AA/稳定	王佳琪	侯颖
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
21 申太 02/21 湖州申太 01	AA+	AA+	经营风险	区域环境	100.0%	71.5
21 申太 03/21 湖州申太 02	AA+	AA+		业务运营	100.0%	68.0
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”。			财务风险	盈利与获现能力	45.0%	18.8
				债务负担	20.0%	14.0
				债务保障程度	35.0%	10.5
主体概况			调整因素		无	
湖州申太建设发展有限公司主要从事湖州吴兴高新技术产业园区（以下简称“吴兴高新区”）的基础设施、土地开发整理、安置房建设和园区开发运营等业务。湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司为公司唯一股东，吴兴区财政局为公司实际控制人。			个体信用状况（BCA）		a+	
			评级模型结果		AA	
			外部支持调整子级		2	

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

评级观点

东方金诚认为，跟踪期内，湖州市及吴兴区地区经济实力仍很强；公司主营业务仍具有较强的区域专营性；公司继续得到实际控制人及相关各方有力支持；湖州吴兴城市投资发展集团有限公司为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公司面临一定资本支出压力；资产流动性仍然较差；短期偿债压力较大；现金来源对筹资活动的依赖程度仍很高。综合分析，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”信用等级为 AA+。

同业对比

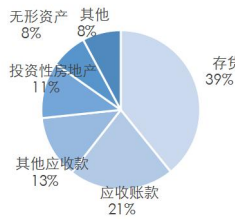
项目	湖州申太建设发展有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	长沙望源开发建设有限公司	南京市高淳区建设发展集团有限公司
地区	湖州市吴兴区	绍兴市诸暨市	长沙市望城区	南京市高淳区
GDP 总量（亿元）	935.30	1861.08	1195.52	627.56
人均 GDP（元）	126737	-	-	-
一般公共预算收入（亿元）	108.11	100.00	46.80	43.61
政府性基金收入（亿元）	99.14	68.66	6.20	29.72
地方政府债务余额（亿元）	219.06	364.26	292.05	231.09
资产总额（亿元）	395.83	586.79	131.58	375.34
所有者权益（亿元）	172.80	176.20	66.60	137.23
营业收入（亿元）	15.83	11.77	6.01	20.53
净利润（亿元）	1.70	1.42	0.91	2.58
资产负债率（%）	56.35	69.97	49.39	63.44

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 2024 年

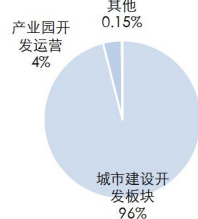
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成（2024年末）



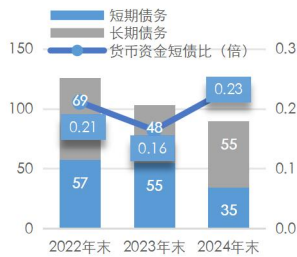
公司营业收入构成（2024年）



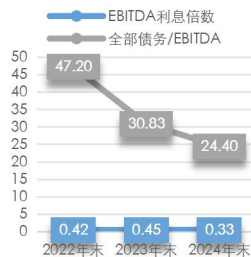
公司财务指标（单位：亿元、%）

	2022年	2023年	2024年
资产总额	313.63	328.55	395.83
所有者权益	124.48	124.45	172.80
营业收入	18.91	14.49	15.83
净利润	1.53	2.28	1.70
全部债务	125.96	103.28	89.60
资产负债率	60.31	62.12	56.35
全部债务资本化比率	50.30	45.35	34.15

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、%）

	2022年	2023年	2024年
地区	湖州市吴兴区		
GDP 总量	897.30	924.90	935.30
人均 GDP（元）	123420	126529	126737
一般公共预算收入	105.18	111.16	935.30
政府性基金收入	153.03	140.74	126737
财政自给率	97.45	102.38	108.11

注：财政数据为大吴兴口径，经济数据为小吴兴口径

优势

- 跟踪期内，湖州市综合经济实力很强，其下辖的吴兴区经济总量在湖州市各区县中位列第一，持续进行产业结构优化升级，综合经济实力很强；
- 公司继续从事吴兴高新区的基础设施、土地开发整理、安置房建设及产业园区开发运营等业务，业务仍具有较强的区域专营性；
- 作为吴兴区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴方面持续得到实际控制人及相关各方有力支持；
- 湖州吴兴城市投资发展集团有限公司为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

关注

- 跟踪期内，公司已建成产业园项目回收期较长，后续收益情况存在一定不确定性；
- 公司流动资产中存货和应收类账款占比仍很高，资产流动性依然较差；
- 公司短期债务占比很高，短期偿债压力较大；
- 公司经营和投资活动现金流均持续净流出且流出规模较大，主营业务获现能力很弱，现金来源对筹资活动的依赖程度仍很高。

评级展望

预计湖州市和吴兴区经济将保持增长，公司主营业务继续保持较强的区域专营性，能够得到实际控制人及相关各方的有力支持，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（RTFU002202504）》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA	AA+ (21 申太 02/21 湖州申太 01)	2024/6/18	庞文静 王佳琪	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002202404）》	阅读原文
AA	AA (17 申太 01)	2017/11/20	高路 张圆月 周丽君	《东方金诚城市建设投资公司评级方法（2015 年）》	-

注：以上为不完全列示。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额(亿元)	存续期	增信措施	增信方/主体信用等级/评级展望
21 申太 02/21 湖州申太 01	2024/6/18	9.00	2021/9/13-2028/9/13	全额无条件不可撤销连带保证责任担保	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司/AA+/稳定
21 申太 03/21 湖州申太 02	2024/6/18	3.00	2021/10/11-2028/10/11	全额无条件不可撤销连带保证责任担保	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司/AA+/稳定

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

跟踪评级说明

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

主体概况

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 2024 年末，公司注册资本和实收资本均为人民币 20.00 亿元；湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴产投”）¹为公司唯一股东，吴兴区财政局仍为公司实际控制人。

公司作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，继续从事湖州吴兴高新技术产业园区²（以下简称“吴兴高新区”）的基础设施建设、土地开发整理、安置房建设，以及产业园区开发运营等业务。

截至 2024 年末，公司纳入合并范围的直接控股子公司共 9 家，较 2023 年末无变化。

图表 1 截至 2024 年末公司纳入合并范围的直接控股子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	注册资本	持股比例		取得方式
		直接	间接	
湖州申太拆迁有限公司	50.00	100.00	-	投资设立
湖州新港环保生态园区经营管理有限公司	5000.00	51.00	41.58	投资设立、无偿划转
湖州南太湖现代农业综合区开发有限公司	33000.00	84.85	-	无偿划转
湖州申太新农村建设投资有限公司	13000.00	61.54	-	无偿划转
湖州申港建设投资有限公司	10000.00	70.00	-	投资设立
湖州世仓建设发展有限公司	1000.00	99.00	-	投资设立
上海缘申贸易有限公司	20000.00	100.00	-	投资设立
湖州吴兴湖盛农业开发股份有限公司	25000.00	80.00	20.00	投资设立
湖州产欣建设发展有限公司	30000.00	100.00	-	投资设立

资料来源：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

湖州申太发行的“21 申太 02/21 湖州申太 01”附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行时票面利率为 5.20%，发行规模为 9.00 亿元。2024 年 9 月 13 日，公司偿还本金金额为 1.80 亿元；将票面利率调整为 2.50%。截至 2025 年 3 月末，“21 申太 02/21 湖州申太 01”债券本金余额 7.20 亿元。

湖州申太发行的“21 申太 03/21 湖州申太 02”附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行时票面利率为 5.15%，发行规模为 3.00 亿元。2024 年 10 月 11 日，公司偿还本金金额为 0.60 亿元；将票面利率调整为 2.75%。截至 2025 年 3 月末，“21 申太 03/21 湖州申太 02”债券本金余额 2.40 亿元。

“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”均由湖州吴兴城市投资发

¹ 吴兴产投成立于 2013 年 6 月 13 日，注册资本 30.00 亿元，湖州吴兴国有资产投资运营有限公司为唯一股东，吴兴区财政局为实际控制人。

² 原为湖州南太湖高新技术产业园区，2023 年 9 月更为现名。

展集团有限公司（以下简称“吴兴城投”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

“21 申太 02/21 湖州申太 01”募集资金中 3.50 亿元用于戴山农民社区安置房（二期）工程，2.00 亿元用于郑港农民社区安置（一期）A 工程，3.50 亿元用于补充公司营运资金。“21 申太 03/21 湖州申太 02”募集资金中 0.10 亿元用于郑港农民社区安置（一期）A 工程，0.50 亿元用于郑港农民社区安置（一期）B 工程，2.40 亿元用于幻淞社区安置房二期工程。截至 2025 年 3 月末，“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”募集资金均已全部使用完毕。

个体信用状况

行业分析

以“控增化存”为核心的化债政策全面落地，地方化债压力有所减轻，监管“防风险”与“促发展”双轨并行

2024 年以来，我国持续深化地方政府债务风险防控体系建设，以“控增化存”为核心的化债政策全面落地。随着各项化债补充政策落地以及置换隐性债务的地方政府债大规模供给，地方化债压力有所减轻。预计未来城投行业监管政策将延续“严控新增债务”的主基调，并更加注重“防风险”与“促发展”双平衡，加快推动城投公司改革转型，从“化债中发展”转向“发展中化债”。

城投公司信用风险总体可控，市场化转型加快推进，但所面临的转型难度各异，转型进程已呈分化趋势，需警惕转型过程中衍生的经营风险

随着“一揽子化债”政策全面落地，尾部城投公司短期流动性风险持续缓解，债务风险总体可控，预计城投公司公募债券违约的概率依然很低。然而在地方财政运行延续“紧平衡”的背景下，行业深层矛盾犹存，部分区域负面舆情仍时有发生，流动性紧张的局面尚未得到根本性缓解。长期来看仍需进一步理顺财政机制体制、转变地方经济发展模式、加快城投公司实质性转型。

当前市场及政策环境下，城投公司退平台和转型进程料将加速。但由于区域经济发展水平、资源禀赋、产业基础等差异，不同地区城投公司所面临的转型难度各异，转型进程已呈分化趋势。未来，城投公司转型应依托城市、赋能城市，充分考虑所在区域的发展阶段和产业特点，避免非理性转型带来的经营风险。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司营业收入和毛利润均有所增长，仍主要来源于城市开发建设板块；受产业园区开发运营业务亏损的影响，公司综合毛利率略有下降

2024 年，公司营业收入有所增长，城市开发建设板块仍是最主要收入来源且占比进一步提升；产业园区开发运营业务收入大幅下降。同年，公司毛利润有所增长，城市开发建设板块仍是主要利润来源；因公司向园区企业收取水电费标准调整滞后于现行水电费标准，收入无法覆

盖成本导致当年公司园区开发运营业务由盈转亏，受此影响，公司综合毛利率有所下降。

图表 2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年		2023 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市开发建设板块	17.78	94.02	13.15	90.76	15.20	96.01
产业园区开发运营	1.02	5.42	1.31	9.06	0.61	3.83
其他	0.11	0.56	0.03	0.18	0.02	0.15
营业收入合计	18.91	100.00	14.49	100.00	15.83	100.00
项目	毛利润		毛利润		毛利润	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
城市开发建设板块	2.18	12.29	1.99	15.12	2.53	16.63
产业园区开发运营	0.22	21.45	0.26	20.09	-0.16	-26.74
其他	0.01	5.42	0.01	52.05	0.01	47.16
合计	2.41	12.74	2.27	15.64	2.38	15.01

数据来源：审计报告，东方金诚整理

城市开发建设板块

公司继续从事吴兴高新区的基础设施建设、土地开发整理及安置房建设等业务，业务仍具有较强的区域专营性

2024 年，公司城市开发建设板块收入来源于基础设施建设和土地开发整理收入，未确认安置房销售收入，合计确认 15.20 亿元，较上年有所增加，主要系结算的土地开发整理项目较多所致；毛利率为 16.63%，基本保持稳定。

图表 3 公司城市开发建设板块收入及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年		2023 年		2024 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
城市开发建设建设板块	17.78	12.29	13.15	15.12	15.20	16.63
其中：基础设施建设						
土地开发整理	10.69	18.70	11.44	16.91	15.20	16.63
安置房销售	7.11	2.67	1.71	3.12	-	-

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

1.基础设施建设

公司继续从事吴兴高新区内的基础设施建设，业务模式未发生重大变化，仍主要为委托代建模式。

截至 2024 年末，公司在建基础设施项目为万亩千亿大平台路网改造Ⅰ标段、Ⅱ标段、Ⅲ标段，计划总投资合计 14.08 亿元，累计投资 7.66 亿元，尚需投资 6.42 亿元；拟建项目主要为洋湾里大桥、工兴大道南侧绿化工程 800、工兴大道（横二路）工程 900 和晟太线跨北横塘桥梁改造工程，计划总投资合计 0.50 亿元。

图表 4 截至 2024 年末公司在建及拟建基础设施项目情况（单位：亿元）

在建项目	预计完工时间	计划总投资	累计投资	尚需投资
万亩千亿大平台路网改造 I 标段（包含杨水路、常溪路、外溪陆、树庄路、欣安路、工业路、科创路、环渚路）	2025 年			
万亩千亿大平台路网改造 II 标段（包含湖织大道西段、经五路、纬六路、姚山路、戴山路、南太湖大道）	2025 年	14.08	7.66	6.42
万亩千亿大平台路网改造 III 标段（包含湖织大道东段、栋梁路、澄海路、工兴大道、大港路、横二路、中塘港路）	2025 年			
在建项目小计	-	14.08	7.66	6.42
拟建项目	预计开工时间	计划总投资	累计投资	尚需投资
洋湾里大桥	2025 年	0.25	-	0.25
工兴大道南侧绿化工程 800	2025 年			
工兴大道（横二路）工程 900	2025 年	0.17	-	0.17
晟太线跨北横塘桥梁改造工程	2025 年	0.08		0.08
拟建项目小计	-	0.50	-	0.50
合计	-	14.58	7.66	6.92

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2.土地开发整理

跟踪期内，公司继续承担吴兴高新区内的土地开发整理，仍采取代建模式。

截至 2024 年末，公司存货中已完工未结转的土地整理成本为 72.05 亿元；正在开发整理的土地项目为 ZX-01-02-08A 和 BLD-03-03-03B 项目，面积合计 200 亩，计划总投资 2.57 亿元，累计已投资 2.00 亿元，尚需投资 0.57 亿元。

图表 5 截至 2024 年末公司主要在整理土地项目情况（单位：亩、万元）

项目	整理面积	计划总投资	累计投资	尚需投资
ZX-01-02-08A	125	16500.00	12478.36	4021.64
BLD-03-03-03B	75	9200.00	7487.02	1712.98
合计	200	25700.00	19965.38	5734.62

数据来源：公司提供，东方金诚整理

同期末，公司拟开发整理土地包括 BLD-03-03-09B、ZX-01-02-03A 项目，拟开发面积合计 215 亩，计划总投资 2.63 亿元。

图表 6 截至 2024 年末公司主要拟整理土地项目情况（单位：亩、万元）

项目	整理面积	建设周期	计划总投资
BLD-03-03-09B	80	2025-2026	9840.00
ZX-01-02-03A	135	2025-2027	16500.00
合计	215	-	26340.00

数据来源：公司提供，东方金诚整理

3.安置房建设

2024 年公司未确认安置房销售收入；公司安置房销售回款进度较慢，未来回款情况仍存在一定不稳定性

跟踪期内，公司继续承担吴兴高新区的安置房项目建设，业务仍具有较强的区域专营性，该业务模式未发生重大变化，仍主要为回购模式和自建模式。

截至 2024 年末，“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”的募投项目中，戴山农民社区安置房（二期）工程³和郑港农民社区安置房（一期）工程均已完工，累计投资 9.23 亿元，已销售金额 8.82 亿元，截至 2024 年末未收到回款，未来回款情况仍存在一定不稳定性。2024 年，公司未确认安置房销售收入。

截至 2024 年末，公司在建的安置房项目为幻淞农民安置社区二期工程，即“21 申太 03/21 湖州申太 02”募投项目，计划总投资 5.35 亿元，累计已投资 2.65 亿元，采取自建模式建设。同期末，公司暂无拟建安置房项目。

产业园区开发运营

跟踪期内，因公司向园区企业收取水电费标准调整滞后于现行水电费标准，收入无法覆盖成本导致当年产业园开发运营业务毛利润由盈转亏；公司运营的产业园项目回收期较长，后续收益情况存在一定不确定性

跟踪期内，公司继续负责吴兴高新区范围内的产业园区运营，业务仍具有一定的区域专营性。2024 年，公司实现产业园区开发运营收入 0.61 亿元，主要来自童装产业园砂洗城厂房、公寓楼及商铺，以及科创园办公楼及厂房等的租金收入，以及代收的水电费等，毛利率为 -26.74%。由于当年公司向相关部门代付的水电费用按照调整后的价格标准进行支付，但是与园区企业水电费收取标准尚未及时更改，因此向园区企业收取的水电费收入不能覆盖成本，导致该项业务大幅亏损。

2024 年，公司完工产业园项目为年产 1000 台智能纺织设备及 5 万吨高档绿色低碳纺织材料项目，累计投资 7.33 亿元（未包含设备购置费），已于 2024 年 12 月完成主体竣工。该项目总建筑面积 29.49 万平方米，建设内容包括包括厂房、仓库、宿舍楼、食堂、附属用房、污水处理设施、地下室等配套设施。公司已与美欣达集团有限公司签订框架协议，自 2025 年起拟通过生产车间及厂库出租、员工宿舍及食堂租赁、光伏发电、充电桩经营及停车位经营等实现收入。截至 2024 年末，公司无在建和拟建的产业园项目。整体来看，公司运营的产业园项目回收期较长，后续收益情况存在一定不确定性。

企业管理

截至 2024 年末，公司注册资本和实收资本均为人民币 20.00 亿元，吴兴产投为公司唯一股东，吴兴区财政局仍为公司实际控制人。跟踪期内，公司治理结构及内部组织架构未发生重大变化。

财务分析

³ 包含 A、B 两个项目。

财务质量

公司提供了 2024 年合并财务报表。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对 2024 年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司未更换审计机构。截至 2024 年末，公司纳入合并范围的直接控股子公司较上年末未发生变化。

资产构成与资产质量

得益于各项资产划入，公司资产规模大幅增加，仍以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比仍很高，资产流动性依然较差

2024 年末，公司资产总额大幅增加，其中流动资产占比为 76.66%，资产结构仍以流动资产为主。

图表 7 公司资产构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
资产总额	313.63	328.55	395.83
流动资产	275.64	287.23	303.45
其中：货币资金	12.09	9.02	8.03
应收账款	58.01	71.46	84.74
其他应收款	54.46	49.78	50.50
存货	146.21	152.13	155.08
非流动资产	37.99	41.32	92.38
其中：投资性房地产	34.16	35.19	45.12
固定资产	0.28	2.33	14.15
无形资产	-	-	29.33

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

流动资产方面，2024 年末，公司货币资金有所下降，其中受限资金 4.76 亿元，主要为质押的定期存单。公司应收账款进一步增加，仍主要为应收吴兴高新区管委会的项目结算款和湖州焕兴建设发展有限公司⁴（以下简称“焕兴建设”）的安置房购房款，2024 年末余额分别为 42.88 亿元和 9.48 亿元；公司应收账款根据账龄组合计提坏账准备 1554.06 万元。

公司其他应收款规模基本保持稳定，2024 年末前五名应收对象分别为焕兴建设 18.54 亿元、吴兴高新区管委会 12.64 亿元、湖州南太湖高新园区开发管理有限公司⁵（以下简称“园区开发公司”）2.73 亿元、湖州湖富市政工程有限公司 2.50 亿元以及湖州吴兴湖盛贸易有限公司 2.30 亿元，合计占其他应收款的比例为 76.28%。同期末，公司其他应收款计提坏账准备金额 2357.05 万元。整体来看，公司应收类款项规模较大，存在较大的资金占用。公司存货规模略有增加，仍主要由基础设施和安置房项目成本、土地开发整理成本及划拨的土地使用权构成。

跟踪期内，得益于各项资产划入，公司非流动资产大幅增加。其中，投资性房地产仍主要为公司本部及下属子公司持有的商业办公楼及工业厂房等，2024 年末有所增长主要系年产 1000 台智能纺织设备及 5 万吨高档绿色低碳纺织材料项目转入所致，按照评估价值 9.62 亿元入账⁶。

⁴ 该公司成立于 2021 年，注册资本 10000.00 万元，唯一股东为湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司，实际控制人为湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心。

⁵ 该公司成立于 2018 年，截至 2024 年末注册资本 20.00 亿元，唯一股东为吴兴产投。

⁶ 入账依据为国众联资产评估土地房地产估价有限公司 2025 年 4 月 27 日出具的国众联评报字（2025）第 2-0719 号资产评估报告。

2024年，吴兴高新区管委会将高标准农田建设项目工程（评估价值12.00亿元⁷）无偿划入子公司湖州吴兴湖盛农业开发股份有限公司（以下简称“湖盛农业”），公司固定资产大幅增加；股东吴兴产投将下属子公司园区开发公司持有的建筑物用石料矿产资源经营权（账面价值29.31亿元⁸）划转至湖盛农业，计入无形资产科目，暂无运营计划。

截至2024年末，公司受限资产总额为47.97亿元，较上年末大幅增加，占净资产的比重为27.76%，主要包括借款抵押的投资性房地产29.64亿元、存货13.22亿元和货币资金4.76亿元。

资本结构

跟踪期内，以资本公积为主的所有者权益大幅增加，资本实力有所增强

2024年末，公司所有者权益大幅增加。其中，实收资本未发生变化；资本公积增幅较大，主要系子公司湖盛农业收到高标准农田建设项目工程和建筑物用石料矿产资源经营权所致；其他综合收益、未分配利润和少数股东权益均小幅增长。

图表8 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

项目	2022年末	2023年末	2024年末
所有者权益	124.48	124.45	172.80
其中：实收资本	20.00	20.00	20.00
资本公积	64.54	68.10	108.26
其他综合收益	11.35	11.35	13.05
未分配利润	9.17	8.22	9.25
少数股东权益	14.20	14.38	15.63

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司全部债务规模进一步压降，但短期债务占比仍很高，短期偿债压力较大

2024年末，公司负债规模有所增长，流动负债占比为75.18%。流动负债方面，公司短期借款有所上升，主要为保证借款；其他应付款同比大幅增长，主要系对股东及关联方的暂借款大幅增加所致，均未计入有息债务。公司一年内到期的非流动负债大幅下降，2024年末包括一年内到期的长期借款6.13亿元、一年内到期的应付债券2.49亿元和一年内到期的长期应付款8.87亿元。

图表9 公司负债构成情况（单位：亿元）

项目	2022年末	2023年末	2024年末
负债总额	189.15	204.10	223.03
流动负债	120.05	152.02	167.68
其中：短期借款	11.54	14.72	17.06
其他应付款	56.38	89.22	123.64
一年内到期的非流动负债	38.40	38.15	17.49
非流动负债	69.10	52.08	55.35
长期借款	24.38	19.45	31.38
应付债券	19.40	11.95	7.15

⁷ 入账依据为吴兴高新区管委会2024年12月31日出具的《关于将高标准农田建设项目工程无偿划至湖州吴兴湖盛农业开发股份有限公司的决定》，以及国众联资产评估土地房地产估价有限公司2025年4月28日出具的国众联评报字（2025）第2-0720号资产评估报告。

⁸ 入账依据为中铭国际资产评估（北京）有限责任公司2023年7月10日出具的中铭评报字（2023）第3146号资产评估报告。

图表 9 公司负债构成情况（单位：亿元）

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
长期应付款	20.91	16.00	11.48
全部债务（含永续债）	125.96	103.28	89.60
其中：短期债务	57.28	54.86	34.55
长期债务	68.69	48.42	55.05
资产负债率（%）	60.31	62.12	56.35

数据来源：审计报告、公司提供，东方金诚整理

非流动负债方面，2024 年末，公司长期借款大幅增长，以保证借款为主。公司应付债券持续减少，主要系企业债券提前偿还本金所致；长期应付款亦有所下降，主要为融资租赁借款。

随着部分债券和银行长期借款到期偿付，2024 年末，公司全部债务规模进一步压降，其中短期债务占比为 38.56%，占比仍很高。得益于各项资产注入，公司资产负债率大幅下降至一般水平。

截至 2024 年末，公司对外担保余额合计 56.77 亿元，担保比率为 32.85%，全部为对当地国有企业的担保，详见附件二。

盈利能力

跟踪期内，公司利润总额受公允价值变动收益下降影响有所减少，盈利能力仍较弱

2024 年，公司营业收入有所增加，但营业利润率有所下降。同期，公司期间费用进一步下降，公司财务费用中利息支出规模较小，主要系公司资本化利息支出规模较大所致。2024 年，公司利润总额和净利润有所下降，主要系公允价值变动收益大幅减少；公司总资本收益率和净资产收益率处于很低水平，盈利能力仍较弱。

图表 10 公司盈利及获现能力指标（单位：亿元）

科目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	18.91	14.49	15.83
营业利润率（%）	9.96	14.11	10.93
期间费用	0.59	0.51	0.45
利润总额	1.89	2.70	1.91
其中：财政补贴	0.24	0.19	0.10
公允价值变动收益	0.01	1.10	0.29
净利润	1.53	2.28	1.70
总资本收益率（%）	0.89	1.26	1.25
净资产收益率（%）	1.23	1.83	0.98

资料来源：审计报告、公司提供，东方金诚整理

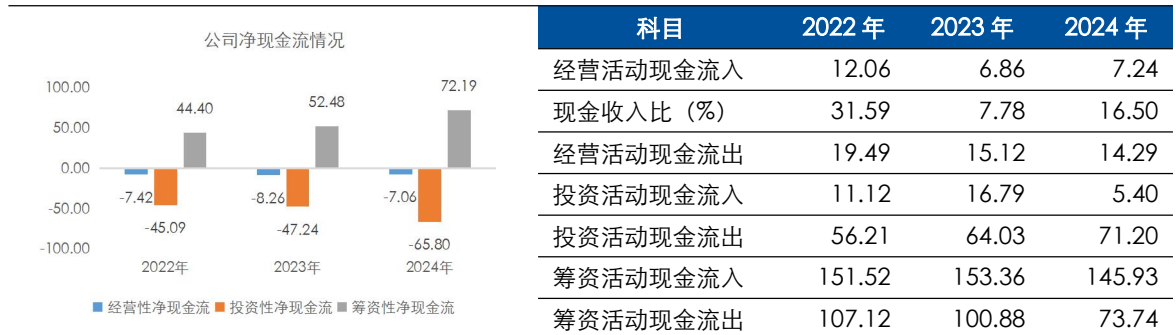
现金流

2024 年，公司经营和投资活动现金流均持续净流出且流出规模较大，主营业务获现能力很弱，现金来源对筹资活动的依赖程度仍很高

2024 年，公司经营活动现金流仍保持净流出；现金收入比率仍处于很低水平。同期，公司投资活动净现金流仍持续大幅净流出，其中，投资活动现金流出仍主要为支付的暂借款。2024

年，公司筹资活动现金流入略有减少，仍主要为金融机构借款和收到的暂借款；筹资活动现金流出大幅下降，主要为偿还债务及利息支付的现金。整体来看，公司筹资性现金流持续大幅净流入，现金来源对筹资活动的依赖程度仍很高。

图表 11 公司现金流情况（单位：亿元）



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高新区的基础设施、土地开发整理和安置房建设，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

从短期偿债能力来看，2024 年末，公司流动比率和速动比率均进一步下降，且流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比很高，资产流动性依然较差；货币资金对短期债务的覆盖程度很低，流动资产对流动负债的保障能力很弱。

从长期偿债能力来看，随着公司全部债务规模进一步下降，2024 年末，公司长期债务资本化比率有所下降，EBITDA 对利息和全部债务的保障能力仍很弱。

图表 12 公司偿债能力指标

项目	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）
流动比率（%）	229.60	188.94	180.97
速动比率（%）	107.81	88.87	88.48
货币资金短债比（倍）	0.21	0.16	0.23
长期债务资本化比率（%）	35.56	28.01	24.16
全部债务资本化比率（%）	50.30	45.35	34.15
EBITDA 利息倍数（倍）	0.42	0.45	0.33
全部债务/EBITDA（倍）	47.20	30.83	24.40

数据来源：审计报告、公司提供，东方金诚整理

从债务到期结构来看，截至 2024 年末，公司一年内到期债务规模 34.55 亿元，面临较大的短期偿债压力，计划通过股东及关联方拆借、新增融资（含金融机构借款、融资租赁）等方式偿还到期债务。间接融资方面，截至 2024 年末，公司获得银行授信总额度 123.67 亿元，未使用额度 58.91 亿元。直接融资方面，截至 2024 年末，公司无储备的债券额度。

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高新区的基础设施及安置房建设和土地开发整理，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2025年5月8日，公司本部已结清和未结清贷款中均无不良或关注类贷款记录。截至本报告出具日，公司在债券市场发行的债券均已按时还本付息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

一揽子增量政策效果持续显现，2025年一季度GDP延续较快增长，二季度外部经贸环境变数骤然加大，可能给宏观经济运行带来较大冲击

2025年一季度GDP同比增长5.4%，增速与去年四季度持平，超出市场普遍预期。一季度内需全面发力，是推动经济实现“开门红”的主要动力。其中，受耐用消费品以旧换新政策扩围加力提振，一季度商品消费增速持续加快；财政稳增长靠前发力，一季度基建投资提速，大规模设备更新继续推动制造业投资处于较高增长水平；与此同时，在楼市延续回稳、房企资金来源改善等带动下，一季度房地产投资降幅也略有收窄。一季度内需改善，贸易战影响还不明显，外需保持较强韧性，共同推动工业生产增速继续高于整体经济增长水平。

不过，一季度经济运行仍面临一些困难和挑战，主要是房地产市场止跌回稳基础尚不牢固，房地产投资仍有接近两位数的较大降幅，居民消费和民间投资信心总体偏弱，以及物价水平偏低等。

往后看，4月初美国在全球范围内推出“对等关税”，外部经贸环境变数骤然加大。当前中美双边加征关税幅度超过100%。这意味着从4月中下旬开始，绝大部分中美双边贸易基本失去市场接受的可能性。考虑到对美出口占我国出口总额的14%左右，加之美国发起全球贸易战还会拖累外需全面放缓，二季度我国出口将出现较大幅度下滑，宏观经济运行面临较为明显的下行波动。

宏观政策将实施超常规逆周期调节，财政、货币和房地产支持政策有望全面加码

美国“对等关税”落地，将加快国内宏观政策对冲步伐。综合考虑当前外部经贸环境变化、房地产市场走势及物价水平，二季度“择机降准降息”时机趋于成熟，落地时间可能提前到4月。这能有效激发企业和居民融资需求，扩投资促消费，提振市场信心，是当前对冲外部波动最有力的手段。财政政策方面，接下来促消费政策力度会进一步加大，政策节奏也将显著加快，以消化可能出现的“出口转内销”。除了3000亿元超长期特别国债资金支持耐用消费品以旧换新外，不排除各地将加大促消费支持范围，将更多普通消费品和服务消费纳入支持范围的可能。外部经贸环境急剧变化的背景下，稳楼市的迫切性显著上升。考虑到计入物价因素后，当前实际居民房贷利率仍处于较高水平，后期稳楼市政策空间充裕。总体上看，二季度宏观政策有望启动超常规逆周期调节。

区域经济和财政状况

1.湖州市

湖州市是长江三角洲地区“先行规划、先行发展”的重点城市之一，是全国首个地市级生态文明先行示范区，区位优势明显；近年来纺织、电气机械及器材制造、家具制造业等工业主导产业及现代物流业发展态势良好，综合经济实力很强

湖州市为浙江省下辖地级市，地处浙江省北部，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346.5万人。湖州市是长江三角洲地区“先行规划、先行发展”的重点城市之一，是“绿水青山就是金山银山”理念诞生地、全国首个地市级生态文明先行示范区。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，交通便利，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市。

湖州市近年来地区经济总值保持较快增长，经济总量在浙江省各地市中处中下游水平，人均GDP在全国范围内居中上游水平。湖州市已形成纺织、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，近年来规模以上工业增加值增速持续提升，其中2024年通信设备、汽车制造、电气机械行业增加值分别增长39.1%、17.6%、12.7%。

图表 13 湖州市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP 总量	3850.0	4015.1	4213.4
GDP 增速	3.3	5.8	5.8
人均 GDP（元）	112902	117195	122057
规上工业增加值增速	3.0	4.6	7.3
固定资产投资增速	9.1	10.4	2.6
一般公共预算收入	387.30	410.50	410.73
政府性基金收入	546.19	546.64	385.08
上级补助收入	158.59	143.79	187.07
税收收入占比	88.68	84.41	79.13
财政自给率	64.34	67.63	69.56
地方政府债务余额	1189.34	1363.68	1611.13
政府负债率	30.89	33.96	38.24

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：湖州市 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2023 年财政决算情况，2024 年财政预算执行情况，东方金诚整理

湖州市一般公共预算收入保持增长，政府性基金收入呈下降趋势，持续获得上级补助支持，财政实力很强

近年来，湖州市一般公共预算收入保持增长，税收收入占比虽有下降但仍处于较高水平，财政稳定性较强。湖州市政府性基金收入规模较大，但受房地产市场低迷和土地出让节奏放缓影响，2024 年以来呈下降趋势。湖州市获得一定规模的上级补助收入，是财政收入的重要补充。截至 2024 年末，湖州市政府负债率在浙江省各地市处于上游水平。债务管控方面，根据湖国资委[2021]61 号文，湖州市高度重视全市国有企业债务风险管控工作，建立健全企业债务风险监

测预警机制，完善重点债务风险指标监测台账，强化企业资产负债约束管理。综合分析，湖州市整体财政实力很强。

2.吴兴区

作为浙江高质量发展建设共同富裕示范区试点地区之一，吴兴区经济总量在湖州市各区县中位列第一，持续进行产业结构优化升级，综合经济实力很强

吴兴区是湖州市中心市辖区，湖州市人民政府所在地，总面积 871.9 平方公里，截至 2024 年末常住人口 74.10 万人。吴兴区作为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，深度融入长三角 G60 科创走廊建设。吴兴区交通便利，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”，区内湖州东站乘高铁到上海仅需 40 分钟。

依托良好的区位交通条件及工业基础，吴兴区近年来地区经济总值保持较快增长，经济总量在湖州市各区县中位列第一，人均 GDP 高于湖州市平均水平。吴兴区已形成以装备制造、化学纤维制造、黑色金属冶炼和压延加工、纺织等为主导的产业结构，并持续进行产业结构优化升级，工业运行稳中有进。2024 年，吴兴区新兴动能中的战略新兴、高新技术和装备制造产业增加值分别增长 1.2%、3.9%和 11.9%。同时，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，第三产业对经济增长起到一定拉动作用。

图表 14 吴兴区主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP	897.30	924.90	935.30
GDP 增速	3.5	5.3	5.5
人均 GDP（元）	123420	126529	126737
工业增加值增速	2.5	5.4	3.7
固定资产投资增速	5.4	6.1	6.6
一般公共预算收入	105.18	111.16	108.11
政府性基金收入	153.03	140.74	99.14
上级补助收入	45.48	42.61	60.04
税收收入占比	92.11	85.43	77.50
财政自给率	97.45	102.38	105.04
地方政府债务余额	171.44	186.01	219.06
政府负债率	19.11	20.11	23.42

注：财政数据为大吴兴口径，经济数据、地方政府债务余额为小吴兴口径
资料来源：吴兴区 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，财政数据由吴兴区财政局提供，东方金诚整理

吴兴区一般公共预算收入小幅波动，并持续获得上级补助支持，财政实力很强

近年来，吴兴区一般公共预算收入小幅波动，其中税收占比较高但有所下降。同期，吴兴区政府性基金收入持续下降，但易受房地产市场和土地出让计划等因素影响，未来收入存在不确定性。吴兴区获得一定规模的上级补助收入，是财政收入的重要补充。截至 2024 年末，吴兴区政府负债率低于湖州市其他区县。债务管控方面，吴兴区人民政府办公室于 2022 年印发《吴兴区政府性债务风险应急处置预案》，坚决防范新增隐性债务风险；设立吴兴区政府性债务管

理领导小组负责全区政府性债务日常管理，加强政府债务风险预警，构建以政府法定债务率为核心的风险指标体系。综合分析，吴兴区整体财政实力很强。

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

作为吴兴区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方的有力支持

跟踪期内，作为吴兴区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方的有力支持。

资产划拨方面，2024年，吴兴高新区管委会将高标准农田建设项目工程（评估价值12.00亿元）无偿划入子公司湖盛农业；股东吴兴产投将下属子公司持有的建筑物用石料矿产资源经营权（账面价值29.31亿元）划转至湖盛农业，公司全部计入资本公积。

财政补贴方面，2024年，公司获得政府财政补贴收入0.10亿元。此外，2024年，公司收到财政贴息4.34亿元用于冲减资本化利息费用。

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

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较强。

增信措施

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

吴兴城投系吴兴区财政局于2004年出资设立的国有独资企业，初始注册资本为人民币1500.00万元。2017年12月，吴兴区财政局将持有的吴兴城投100%股权无偿划转给湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心（以下简称“吴兴区国资中心”）。历经数次增资，截至2024年末，吴兴城投资本和实收资本均为人民币60.00亿元；唯一股东由吴兴区国资中心变更为湖州吴兴国控投资运营发展集团有限公司（以下简称“吴兴国控”），吴兴区财政局仍为实际控制人。跟踪期内，吴兴城投继续从事吴兴区（不含吴兴高新区）的基础设施及安置房建设、土地开发整理，同时从事贸易、物业开发经营、工程施工和金融服务等业务，2024年新增调味品业务。截至2024年末，吴兴城投并财务报表范围内拥有16家直接控股子公司。

2024年，吴兴城投营业收入为48.24亿元，主要来自于基础设施建设、土地开发整理和贸易业务；毛利润为11.31亿元，综合毛利率为23.44%。

2024年末，吴兴城投资产总额为1147.87亿元，所有者权益为354.29亿元，负债总额为793.62亿元，全部债务为618.63亿元，均较2023年末有所增长；2024年末，资产负债率为69.14%，债务率仍处于较高水平。截至2024年末，吴兴城投对外担保余额为195.55亿元，担

保比率为 55.20%，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，对浙江祥新科技控股集团有限公司（以下简称“祥新控股”）⁹下属子公司或其关联企业提供的担保余额合计 29.64 亿元。

从短期偿债能力看，2024 年末，吴兴城投流动比率和速动比率保持稳定，但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。从长期偿债能力指标来看，2024 年末，吴兴城投长期债务资本化比率均略有提升，EBITDA 对全部债务的覆盖程度较弱。

吴兴城投作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在资产划拨和财政补贴等方面获得了实际控制人及相关各方的有力支持。2024 年，吴兴区政府将湖州吴兴吴盛建设发展有限公司 40%股权和湖州吴兴升途资产运营有限公司 20%股权无偿划入吴兴城投，增加资本公积 50.54 亿元。财政补贴及财政贴息方面，吴兴城投分别收到 1.04 亿元财政补贴和 5.93 亿元财政贴息资金。

整体来看，跟踪期内，吴兴城投继续从事吴兴区（不含吴兴高新区）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，应收类款项对吴兴城投形成资金占用情况持续加重，其中应收祥新控股（公司联营企业）及其关联企业的往来款项持续增长，同时吴兴城投为其提供的担保规模较高，存在一定的款项回收和担保代偿风险；吴兴城投负债总额及全部债务保持增长，资产负债率水平较高且同比增长，短期偿债压力仍较大，债务负担较重；吴兴城投偿还债务本金及利息规模增大，且需要通过融资来弥补投资活动资金缺口，现金来源对外部筹资存在较大依赖，需重点关注吴兴城投再融资能力。

同时，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）中位列第一，经济实力仍很强；吴兴城投作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在资产划拨和财政补贴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，东方金诚维持吴兴城投主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。吴兴城投为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍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，公司继续从事吴兴高新区的基础设施、土地开发整理、安置房建设及产业园区开发运营等业务，业务仍具有较强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，公司已建成产业园项目回收期较长，后续收益情况存在一定不确定性；公司流动资产中存货和应收类账款占比仍很高，资产流动性依然较差；公司短期债务占比很高，短期偿债压力较大；公司经营和投资活动现金流均持续净流出且流出规模较大，主营业务获现能力很弱，现金来源对筹资活动的依赖程度仍很高。

跟踪期内，湖州市经济实力很强，其下辖的吴兴区经济总量在湖州市各区县中位列第一，

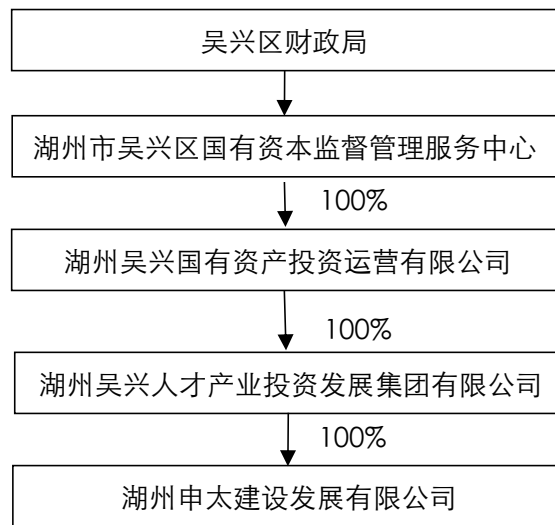
⁹ 公开资料显示，祥惠合伙企业为吴兴城投的合营企业，成立于 2020 年，注册资本 7.00 亿元，股东为浙江鸿伟盈德控股集团有限公司（1%，实控人为周吉孚）和吴兴城投子公司湖州吴兴卓融管理咨询有限公司（99%，以下简称“卓融咨询”）。卓融咨询作为有限合伙人，不执行合伙企业事务，实行合伙人一人一票表决权，故未将祥惠合伙企业纳入公司合并报表范围。根据公开资料，祥惠合伙企业参股湖州欣隆房地产开发有限公司、湖州祥诚房地产开发有限公司、杭州融尧房地产开发有限公司、湖州融腾房地产开发有限公司、湖州融易房地产开发有限公司等多家房地产公司，上述公司控股股东均为浙江祥新科技控股集团有限公司。

持续进行产业结构优化升级，综合经济实力很强；作为吴兴区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨和财政补贴方面继续得到实际控制人及相关各方有力支持。吴兴城投为“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有较强的增信作用。

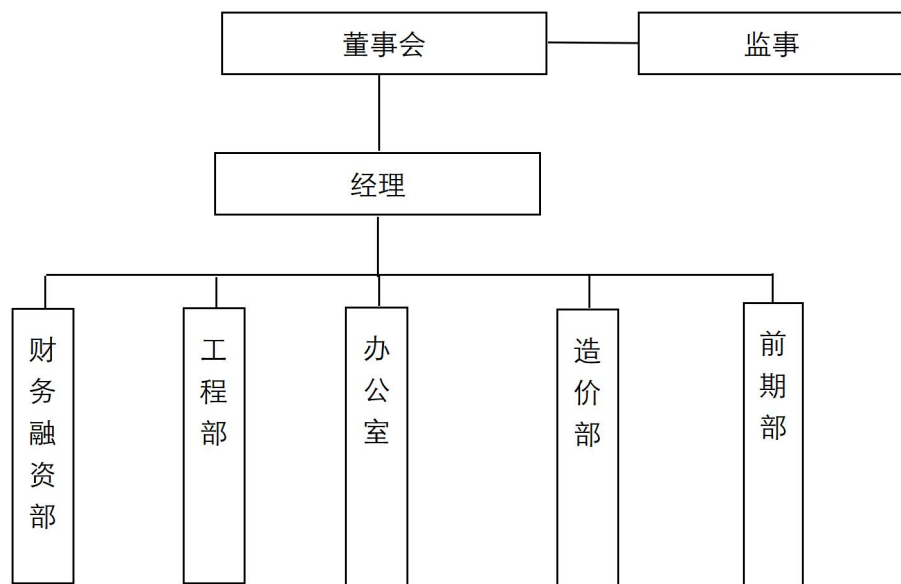
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“21 申太 02/21 湖州申太 01”和“21 申太 03/21 湖州申太 02”的信用等级为 AA+。

附件一：截至 2024 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 2024 年末公司对外担保情况（单位：万元）

被担保单位	担保余额	担保到期日
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	21648.00	2036.01.08
湖州南太湖高新园区开发管理有限公司	20000.00	2025.08.11
湖州吴兴兴晟供应链管理有限公司	950.00	2025.06.24
湖州吴兴兴晟供应链管理有限公司	2900.00	2025.12.08
湖州吴兴兴晟供应链管理有限公司	5000.00	2025.09.26
湖州吴兴湖盛智慧停车管理股份有限公司	20000.00	2026.01.10
湖州吴兴湖盛智慧停车管理股份有限公司	1000.00	2025.09.27
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	6000.00	2026.01.05
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	6545.60	2026.09.24
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	7200.00	2026.05.25
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	20000.00	2024.04.20
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	29800.00	2025.12.08
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	29213.02	2027.07.19
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	25000.00	2025.01.09
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	1140.00	2025.02.08
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	20000.00	2025.04.10
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	8000.00	2025.04.16
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	12000.00	2025.05.29
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	10000.00	2025.05.17
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	50000.00	2025.11.31
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	13500.00	2025.06.02
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	9000.00	2029.06.21
湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司	10000.00	2025.10.13
湖州吴兴湖盛贸易有限公司	6000.00	2025.12.04
湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	5000.00	2025.11.15
湖州吴兴湖盛供应链管理有限责任公司	2900.00	2025.11.27
湖州吴兴湖盛实业投资有限公司	387.50	2025.03.23
湖州吴兴湖盛实业投资有限公司	387.50	2025.06.21
湖州湖盛餐饮管理服务有限公司	1000.00	2025.03.05
湖州湖盛餐饮管理服务有限公司	1000.00	2025.12.08
浙江物芯数科信息产业有限公司	4900.00	2025.06.19
湖州吴兴湖盛新能源发展有限公司	1000.00	2025.03.09
湖州吴兴湖盛新能源发展有限公司	1000.00	2025.09.26
湖州湖盛工程设备有限公司	1000.00	2025.05.25
湖州吴兴兴产园区开发管理有限公司	73000.00	2047.03.28
湖州市吴兴区水利投资发展有限公司	23600.00	2027.01.24

被担保单位	担保余额	担保到期日
湖州吴兴湖颖物业管理有限公司	6650.00	2025.02.28
湖州吴兴新业建设投资集团有限公司	7450.00	2025.05.31
湖州织里园林绿化管理有限公司	5000.00	2027.08.08
湖州织里环湖投资发展有限公司	9684.26	2026.12.21
湖州吴兴西山漾建设投资有限公司	4200.00	2025.06.28
湖州八里店生态农业发展有限公司	950.00	2025.06.28
湖州吴兴交通旅游投资发展集团有限公司	6650.00	2025.02.01
湖州吴兴双枫建设有限公司	9000.00	2026.03.15
湖州吴兴双枫建设有限公司	18000.00	2026.05.20
湖州吴兴国有资本投资发展有限公司	50000.00	2027.06.28
合计	567655.88	-

附件三：公司主要财务数据及指标

项目名称	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	313.63	328.55	395.83
存货	146.21	152.13	155.08
应收账款	58.01	71.46	84.74
其他应收款	54.46	49.78	50.50
投资性房地产	34.16	35.19	45.12
负债总额	189.15	204.10	223.03
其他应付款	56.38	89.22	123.64
一年内到期的非流动负债	38.40	38.15	17.49
长期借款	24.38	19.45	31.38
长期应付款	20.91	16.00	11.48
应付债券	19.40	11.95	7.15
全部债务	125.96	103.28	89.60
其中：短期债务	57.28	54.86	34.55
所有者权益	124.48	124.45	172.80
营业收入	18.91	14.49	15.83
利润总额	1.53	2.28	1.70
经营活动产生的现金流量净额	-7.42	-8.26	-7.06
投资活动产生的现金流量净额	-45.09	-47.24	-65.80
筹资活动产生的现金流量净额	44.40	52.48	72.19
主要财务指标			
营业利润率（%）	9.96	14.11	10.93
总资本收益率（%）	0.89	1.26	1.25
净资产收益率（%）	1.23	1.83	0.98
现金收入比率（%）	31.59	7.78	16.50
资产负债率（%）	60.31	62.12	56.35
长期债务资本化比率（%）	35.56	28.01	24.16
全部债务资本化比率（%）	50.30	45.35	34.15
流动比率（%）	229.60	188.94	180.97
速动比率（%）	107.81	88.87	88.48
货币资金短债比（倍）	0.21	0.16	0.23
经营现金流动负债比率（%）	-6.18	-5.43	-4.21
EBITDA 利息倍数（倍）	0.42	0.45	0.33
全部债务/EBITDA（倍）	47.20	30.83	24.40

附件四：担保方吴兴城投主要财务数据及指标

项目名称	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	842.18	1035.10	1147.87
其中：其他应收款	357.26	418.21	460.83
存货	196.08	218.42	251.95
应收账款	79.46	83.60	106.11
负债总额	576.42	700.16	793.62
其中：应付债券	140.11	173.97	197.96
长期借款	70.88	97.02	140.80
其他应付款	37.38	66.47	114.33
全部债务	512.33	596.94	618.63
其中：短期债务	197.66	235.02	194.57
所有者权益	265.76	334.94	354.25
营业收入	48.10	50.21	48.24
净利润	2.06	1.32	1.32
经营活动产生的现金流量净额	21.89	8.30	-2.95
投资活动产生的现金流量净额	-128.42	-150.75	-24.11
筹资活动产生的现金流量净额	93.92	143.54	19.82
主要财务指标			
营业利润率（%）	14.40	21.88	22.05
总资本收益率（%）	1.85	1.92	2.23
净资产收益率（%）	0.78	0.39	0.37
现金收入比（%）	115.73	94.66	71.63
资产负债率（%）	68.44	67.64	69.14
长期债务资本化比率（%）	54.21	51.94	54.48
全部债务资本化比率（%）	65.84	64.06	63.59
流动比率（%）	274.17	240.42	244.38
速动比率（%）	196.85	174.03	174.72
货币资金短债比（倍）	0.21	0.18	0.19
经营现金流流动负债比率（%）	8.63	2.52	-0.82
EBITDA 利息倍数（倍）	0.86	0.92	0.81
全部债务/EBITDA（倍）	30.62	28.06	25.85

附件五：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率（%）	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率（%）	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率（%）	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率（%）	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率（%）	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率（%）	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率（%）	$\text{长期债务} / (\text{长期债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率（%）	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率（%）	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
流动比率（%）	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率（%）	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比（倍）	$\text{货币资金} / \text{短期债务}$
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+使用权资产折旧+摊销

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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

全部债务=长期债务+短期债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件六：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

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

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

短期债券信用等级符号及定义

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

注：每一个信用等级均不进行微调。