

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2025】0271 号

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“22 吴城 01/22 吴城投专债”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，同时维持“22 吴城 01/22 吴城投专债”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二五年六月二十日

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 2025 年 6 月 20 日至 2026 年 6 月 19 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 20 日

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司主体及
“22 吴城 01/22 吴城投专债” 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		2025/6/20	AA+/稳定	李英博	王惠婷		
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 吴城 01/22 吴城投 专债	AA+	AA+	经营风险	区域环境	100.0% 71.5		
				业务运营	100.0% 76.0		
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% 6.0		
				债务保障程度	35.0% 9.8		
主体概况			调整因素				
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司是湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，主要从事吴兴区（不含湖州吴兴高新技术产业园）范围内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、测绘及检测等业务。 湖州吴兴国控投资运营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。			无				
			个体信用状况（BCA）			a	
			评级模型结果			AA+	
			外部支持调整级			4	
			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依然很强；公司主营业务仍具有很强的区域专营性，继续获得实际控制人及相关各方的有力支持。同时，东方金诚也关注到，公司应收类款项对公司形成资金占用情况加重，存在一定的款项回收和担保代偿风险；资产负债率水平较高且同比增长，短期偿债压力仍较大；现金来源对外部筹资存在较大依赖，需重点关注公司再融资能力。综上所述，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强，“22 吴城 01/22 吴城投专债”到期不能偿还的风险很低。

同业比较

项目	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	福建省晋江城市建设投资开发集团有限责任公司	长兴城市建设投资集团有限公司
地区	湖州市吴兴区	嘉兴市南湖区	泉州市晋江市	湖州市长兴县
GDP 总量 (亿元)	935.30	1001.90	3647.45	927.80
人均 GDP (元)	126737	145606	174896	135438
一般公共预算收入 (亿元)	108.11	71.81	155.00	88.63
政府性基金收入 (亿元)	99.14	30.43	89.76	56.67
地方政府债务余额 (亿元)	219.06	149.76	498.57	221.39
资产总额 (亿元)	1147.87	711.29	1372.83	831.63
所有者权益 (亿元)	354.25	275.79	431.06	334.63
营业收入 (亿元)	48.24	29.70	81.73	47.09
净利润 (亿元)	1.32	6.31	4.54	1.01
资产负债率 (%)	69.14	61.23	68.60	59.76

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，其中吴兴区财政数据由吴兴区财政局提供；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）		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	842.18	1035.10	1147.87
				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
				全部债务	507.29	596.97	618.63
				资产负债率	68.44	67.64	69.14
				全部债务资本化比率	65.62	64.06	63.59
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	108.11
				政府性基金收入	153.03	140.74	99.14
				财政自给率	97.45	102.38	105.04

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，经济总量在湖州市各区县中位列第一，持续进行产业结构优化升级，经济实力仍很强；
- 公司继续从事吴兴区（不含湖州吴兴高新技术产业园）的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，主营业务区域专营性仍很强；
- 公司作为吴兴区重要的基础设施建设主体，在资产划拨、财政补贴及财政贴息等方面继续获得实际控制人及相关各方的有力支持。

关注

- 跟踪期内，应收类款项对公司形成资金占用情况持续加重，其中应收浙江祥新科技控股集团有限公司（公司联营企业）及其关联企业的往来款项持续增长，同时公司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；
- 公司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；
- 公司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，需重点关注公司再融资能力。

评级展望

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

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（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+/稳定	AA+（22 吴城 01）	2024/6/18	李英博 杨昭琦	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002202404）》	阅读全文
AA+/稳定	-	2019/9/16	季梦洵 董攀伟	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002201907）》	-

注：以上为不完全列示

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额	存续期	增信措施	增信方
22 吴城 01/22 吴城投专债	2024/6/18	8.90	2022/6/29-2029/6/29	无	-

注：“22 吴城 01/22 吴城投专债”附第 5 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权

跟踪评级说明

根据监管相关要求及湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴城投”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

吴兴城投系湖州市吴兴区财政局于 2004 年投资组建的国有独资企业。跟踪期内，公司股东发生变化，注册资本、实收资本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 60.00 亿元，唯一股东由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”）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”），吴兴区财政局仍为公司实际控制人。

吴兴国控原名湖州吴兴吴盈建设发展有限公司（以下简称“吴盈建发”），原为吴兴城投子公司。根据 2024 年 9 月湖州市吴兴区人民政府办公室抄告单（吴办第 31 号），将吴盈建发 100% 股权无偿划转至吴兴区国资中心，并将吴兴区国资中心持有的吴兴城投 100% 股权无偿划转至吴盈建发；吴盈建发名称变更为吴兴国控，注册资本增至人民币 40.00 亿元。截至 2024 年末，上述事项均已完成工商变更登记。

跟踪期内，公司职能定位未发生重大变化，仍作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，继续从事除湖州吴兴高新技术产业园（以下简称“吴兴高新区”）¹以外吴兴区范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理，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，公司合并财务报表范围内共有 16 家直接控股子公司，较上年末新增 1 家，系新设立的湖州吴城数字能源有限公司。

图表 1 2024 年末公司合并范围内直接控股子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	公司简称	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
湖州吴兴南太湖建设投资集团有限公司 ²	南太湖建投	400000	100	-	购买
湖州吴兴新业建设投资有限公司	新业建投	200000	100	-	设立
湖州浙兴投资发展集团有限公司	浙兴投资	100000	100	-	购买 ³
湖州吴兴城投资产管理集团有限公司	吴兴资管	17000	51	-	购买
杭州湖融物流科技有限公司	湖融物流	5000	100	-	设立
湖州吴兴城市更新建设发展集团有限公司	城更公司	200000	100	-	设立
湖州吴兴升农投资建设发展集团有限公司	升农投资	80000	100	-	设立
新业商业保理有限公司	新业保理	45000	100	-	购买
湖州菰城融资租赁有限公司	菰城融资	3000 万美元	65	-	设立
吴兴城投（香港）有限公司	城投香港	-	100	-	设立

¹ 吴兴城投原直接控股子公司湖州申太建设发展有限公司系湖州吴兴高新技术产业园（原名湖州南太湖高新技术产业园区）的主要建设主体，2020 年 12 月，湖州申太建设发展有限公司全部股权被无偿划转至湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司。

² 南太湖建投成立于 2003 年，由湖州市吴兴区资产经营中心、湖州织里城市建设发展有限公司、湖州环渚工业园区投资发展有限公司和湖州市八里店镇资产经营公司出资成立，后上述四家原始股东分别将其持有的股权以原始价出售给吴兴城投。

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

图表 1 2024 年末公司合并范围内直接控股子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	公司简称	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
湖州吴兴区科技创业投资有限公司	科技创投	10000	100	-	表决权委托 ⁴
湖州吴兴城投商业集团有限公司	城投商业	9000	100	-	设立
吴兴城投（上海）股权投资基金管理有限公司	城投基金	1000	100	-	购买 ⁵
湖州吴兴城心城市更新建设发展有限公司	城心发展	250000	100	-	设立
长安宁·湖城 3 号集合资金信托计划	湖城信托	-	-	-	设立 ⁶
湖州吴城数字能源有限公司	吴城能源	1000	100	-	设立

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

债券本息兑付及募集资金使用情况

公司发行的“2022 年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券”（以下简称“22 吴城 01/22 吴城投专债”）附第 5 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行时票面利率为 4.20%，发行金额为 8.90 亿元。截至本报告出具日，“22 吴城 01/22 吴城投专债”到期利息已按期偿付，尚未到行权日及本金兑付日，募集资金已使用完毕。

根据公司债券年报，“22 吴城 01/22 吴城投专债”募投项目湖州东部新城停车场项目已完成竣工验收投入使用，运营情况正常。

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

⁴ 根据 2020 年 6 月 30 日公司与湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司签订《表决权委托协议》，湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司将湖州吴兴区科技创业投资有限公司全部表决权委托给公司行使，并将相应股权所享有的收益权无偿让渡给公司。因此，公司将其纳入合并财务报表范围。

⁵ 2023 年，公司以 0 亿元购买湖州吴兴人才产业投资发展集团有限公司持有的吴兴城投（上海）股权投资基金管理有限公司 100% 股权。

⁶ 根据公司 2023 年审计报告，2023 年 1 月，公司和兴业银行共同出资设立长安宁·湖城 3 号集合资金信托计划。该信托计划不设固定期限，信托计划终止情况可控，由于公司可以控制投资决策委员会，可以通过决定是否分配避免支付义务，在信托计划设立后根据投资决策委员会决议情况进行相应项目投资。因此将该结构化主体纳入合并范围。

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

2024 年公司新增调味品业务，营业收入整体较上年小幅下降，毛利润及综合毛利率基本持平

跟踪期内，公司继续从事除吴兴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、工程施工等业务。2024 年，公司营业收入小幅下降，仍主要来自基础设施及安置房建设、土地开发整理业务；贸易业务规模继续下降，物业开发经营和工程施工收入保持增长，此外 2024 年新增调味品业务。同期，公司毛利润仍主要来自基础设施及安置房建设、土地开发整理及工程施工业务，综合毛利率同比持平。

图表 2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）						
业务类型	2022 年		2023 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施及安置房建设	19.01	39.53	24.59	48.97	20.92	43.36
土地开发整理	15.05	31.29	9.96	19.84	10.57	21.91
贸易业务	8.72	18.14	5.24	10.44	1.91	3.95
物业开发经营	1.84	3.83	2.24	4.46	2.57	5.33
工程施工	1.14	2.36	4.56	9.09	5.76	11.94
调味品	-	-	-	-	2.75	5.70
其他	2.33	4.85	3.62	7.20	3.76	7.80
收入合计	48.10	100.00	50.21	100.00	48.24	100.00
业务类型	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施及安置房建设	1.59	8.36	3.24	13.16	3.31	15.80
土地开发整理	5.78	38.38	7.47	74.95	6.02	56.94
贸易业务	0.04	0.46	0.06	1.07	-0.01	-0.60
物业开发经营	-0.19	-10.12	-0.22	-9.70	0.02	0.60
工程施工	0.06	5.28	0.57	12.56	0.77	13.31
调味品	-	-	-	-	0.70	25.29
其他	0.45	7.43	0.56	15.52	0.52	13.76
合计	7.73	16.08	11.68	23.25	11.31	23.44

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

基础设施及安置房建设

跟踪期内，公司继续承担吴兴区范围内的基础设施及安置房建设，业务仍具有很强的区域专营性；当期收入规模小幅下降，毛利率略有增长

跟踪期内，公司继续承担吴兴区的基础设施、景观及市政、教育配套工程、保障性住房、

土地征迁及拆迁安置补偿等项目的建设，业务仍具有很强的区域专营性。公司基础设施及安置房建设业务主要由子公司南太湖建投和新业建投承接，业务区域主要集中在吴兴区东部新城⁷及八里店镇和道场乡等周边区域，跟踪期内业务模式均未发生重大变化。

2023年起公司调整了收入确认板块，将同样以委托代建模式承接的土地开发整理业务收入和成本纳入基础设施及安置房建设业务核算。2024年，公司就吴兴区重点交通建设项目、东部新城四边三化、华祥（中国）高纤有限公司资产征收等项目确认基础设施及安置房建设业务收入20.92亿元，收入同比有所下降，毛利率15.80%。

公司在建及拟建项目投资规模较大，仍面临一定资本支出压力

截至2024年末，公司主要在建的基础设施建设项目包括湖州高铁东站综合交通枢纽工程、新青年大道（原区府路）改建工程等，无在建及拟建的安置房项目，计划总投资合计25.86亿元，尚需投资19.89亿元。同期末，公司尚处于规划阶段的拟建项目包括紫金西路、滨河西路、湖州东部综合物流智慧港口项目（含升山大桥）、吴兴区升山小学、南塘漾路东延等，计划总投资17.16亿元。公司在建及拟建项目投资规模较大，业务稳定性及可持续性很强，面临一定资本支出压力。此外，公司存货科目中存在部分已完工尚未结算的项目，包括吴兴中医院、全域旅游提升项目、八里店镇棚户区（城中村）改造、道路整治工程等。

图表3 截至2024年末公司主要在建项目情况（单位：年、万元）

项目	建设主体	建设期间	总投资	已投资	尚需投资
湖州高铁东站综合交通枢纽工程	新业建投	2023-2025	11348	11728	-
站前大道(湖盐公路-区府路)新建工程		2023-2025	42501	16585	25915
区府路南延道路工程		2023-2025	16858	987	15871
新青年大道（原区府路）改建工程	南太湖建投	2023-2025	113850	16641	97209
东林镇人民政府西南片区公共卫生提升工程		2023-2025	12000	5620	6380
东林镇乡村人居环境综合提升工程（东林镇文体中心、东林镇文化中心、东林中学至福由路公路工程、东林镇农产品文化展示中心）		2023-2025	62000	8463	53537
合计		-	258557	60024	198912

数据来源：公司提供，东方金诚整理

土地开发整理

跟踪期内，公司土地开发整理业务仍具有很强的区域专营性，是公司毛利润的重要来源，但收入的实现具有一定不确定性

公司土地开发整理业务仍具有很强的区域专营性，经营主体主要为南太湖建投和新业建投，跟踪期内业务模式未发生重大变化，仍采取土地出让金返还结算模式。

2024年，公司当期确认土地开发整理收入10.57亿元全部来自子公司南太湖建投完工出让的2宗地块，毛利率56.94%，毛利率下降系地块出让价格回落，但该业务仍贡献较高毛利润。

⁷ 东部新城是吴兴区发展的核心区块，承载着吴兴区的政治、经济、文化、教育、旅游、居住等功能，区域总面积183平方公里，建设范围98平方公里，其中中心区46平方公里，东至织里西环三路，西至318外环线，南至长湖申线，北至申苏浙皖高速。

图表 4 截至 2024 年末公司主要在建项目情况（单位：亩、万元）

建设主体	地块单元	地块名称	面积	总投资	已投资
新业建投	尹家圩单元	CL-0201-04A 号地块	257	25700	15558
		CL-0402-01I 号地块	455	68250	27553
		CL-0402-01J 号地块	190	38000	11513
	移沿山单元	CL-0402-01K 号地块	308	46200	18640
		CL-0402-01L 号地块	257	38550	15564
		CL-0402-01M 号地块	279	41850	16871
		南太湖建投	计家湾单元	02-02B 号地块	381
02-02D 号地块	105			15825	11885
02-02E 号地块	370			55500	35727
02-02F 号地块	228			34200	18349
02-08A 号地块	213			31974	20582
乌山单元	01-06B 号地块		304	45645	24485
合计			3347	498694	253564

数据来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2024 年末，公司主要在整理的 12 宗地块面积合计 3347 亩，集中于 2019 年~2020 年开工，计划总投资 49.87 亿元，已投资 25.36 亿元，尚需投资 24.51 亿元；拟整理土地为新业建投的 5 宗地块，面积合计 756 亩，计划总投资 1.91 亿元。土地开发整理业务收入的实现易受房地产市场、土地出让计划和结算进度影响，具有一定不确定性。

物业开发经营

公司物业开发经营收入保持增长，在建项目尚需投资规模很高，资本支出压力较大

公司物业开发经营业务主要由新业建投、南太湖建投、城更公司和吴兴资管等子公司负责，通过运营管理自建、外购或划拨的园区厂房、商品房、办公楼及配套商铺等物业项目取得收入，收入主要来自物业销售、物业租赁和管理。在租物业方面，截至 2024 年末公司主要出租的物业包括总部自由港写字楼、浙富西溪堂、吴兴文商综合体、乐城里等，上述物业可供租赁面积合计 47.17 万平方米，已租面积 35.31 万平方米，出租率约 75%。“22 吴城 01/22 吴城投专债”募投项目湖州东部新城停车场项目已完成竣工验收投入使用，运营情况正常。2024 年，公司实现物业开发经营收入 2.57 亿元，受出租率提升影响毛利率由负转正，但利润规模仍很低。

截至 2024 年末，公司主要自建项目包括湖州“奥青汇”园区基础设施、高铁新城产业园项目、湖州高新智能酿造“未来工厂”、菰城文化艺术交流中心等，计划总投资合计 104.16 亿元，尚需投资 86.30 亿元；公司主要拟建项目包括八里店镇美丽乡村路网提升示范项目-新青年音乐文旅融合发展一期和二期，计划总投资 1.20 亿元，整体来看，该业务稳定性及可持续性很强，但面临较大的资本支出压力。

图表 5 截至 2024 年末公司主要在建项目情况（单位：年、万元）

项目	建设主体	建设期间	总投资	已投资	尚需投资
湖州“奥青汇”园区基础设施	新业建投	2023-2026	151528	41323	110205
八里店镇美丽乡村路网提升示范项目-八里店镇立体停车场		2024-2026	26668	2038	24630

图表 5 截至 2024 年末公司主要在建项目情况（单位：年、万元）

项目	建设主体	建设期间	总投资	已投资	尚需投资
高铁新城产业园项目（年产 100 万吨清洁能源及装备用精密管未来工厂）		2024-2026	120095	11435	108660
紫金华府		2023-2026	121603	35722	85881
湖州高新智能酿造“未来工厂”		2024-2027	186418	3152	183266
年产 3000 台（套）智能装备产业园（一期）项目		2024-2027	156723	6311	150412
乌山邻里中心建设项目		2023-2025	49732	14690	35042
菰城文化艺术交流中心	南太湖建投	2023-2025	19351	2954	16397
湖州市吴兴区八里店工业提升改造项目 B 地块—年产 500 台（套）半导体设备		2024-2025	50000	1613	48387
东林镇城市有机更新项目（东林酒店项目、人才公寓项目）		2024-2026	4585	1628	2957
乌山单元 02-05E 地块开发项目	城更公司	2024-2027	154852	57702	97150
合计		-	1041555	178568	862987

数据来源：公司提供，东方金诚整理

其他业务

公司其他业务仍主要包括贸易、工程施工和金融服务等，跟踪期内新增调味品业务，是营业收入的重要补充

公司根据相关规划继续收缩贸易业务规模，目前主要经营主体为新业建投子公司湖州吴兴盈创贸易有限公司和浙兴投资子公司湖州湖融供应链科技有限公司，贸易产品以汽车、电解铜、PTA（精对苯二甲酸）和聚乙烯为主。跟踪期内该业务模式较上年无重大变化，2024 年实现业务贸易收入 1.91 亿元，毛利率水平很低，整体盈利水平仍很弱。

公司工程施工业务主要由 2022 年收购的子公司浙江天瓦建设有限公司（以下简称“天瓦建设”）⁸负责经营，2022 年 9 月起公司取得实质控制权并将天瓦建设纳入合并范围。天瓦建设为建筑施工总承包一级企业，承包了湖州及杭州多地工程施工业务。2024 年，公司按工程进度确认工程施工收入 5.76 亿元，毛利率为 13.31%，较上年均小幅增长。

调味品业务为公司 2024 年新增业务，主要由 2023 年末收购的老恒和酿造有限公司（以下简称“老恒和”，股票代码：02226.HK）负责经营。老恒和以生产酿造料酒、黄酒、酱油、玫瑰米醋、腐乳等传统调味品为主，其酿造技艺入选省级非物质文化遗产名录，主导行标及参与制定标准 5 项、拥有发明专利 11 项、实用新型专利 10 项、外观专利 24 项，曾获“中华老字号”品牌、农业产业化国家重点龙头企业、国家级高新技术企业等荣誉资质。2024 年，公司实现调味品收入 2.75 亿元，毛利率为 25.29%。

金融服务业务主要包括提供小额贷款业务、保理及融资租赁业务，经营主体为子公司新业保理、湖州湖盛融资租赁有限公司和海口邦信小额贷款有限公司。2024 年，公司实现金融业务收入 1.75 亿元，毛利率为 20.23%，收入及利润持续增长；截至 2024 年末，公司无项目逾期，尚未计提坏账准备。

⁸ 2022 年 7 月，子公司吴兴资管和南太湖建投分别以 4050 万元、1950 万元收购天瓦建设 40.5%、19.5%的股权。

企业管理

截至 2024 年末，公司注册资本和实收资本均为 60.00 亿元；吴兴国控为公司唯一出资人，吴兴区财政局为公司实际控制人。

公司于 2024 年 12 月 3 日发布《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司关于公司董事、财务负责人暨信息披露事务负责人变更的公告》，公告中披露免去曹建强先生董事职务，免去习小明先生财务负责人、信息披露事务负责人职务；由胡利剑先生担任公司董事，新增周同先生为公司副董事长并担任副总经理、信息披露事务负责人，聘任沈亚琴女士为公司财务负责人。

公司于 2024 年 5 月 26 日发布《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司关于公司董事长、董事、经理、信息披露事务负责人变更的公告》，公告中根据公司股东决定、董事会决议以及职工代表大会决议对公司章程进行修订，将董事会成员由 5 人改为 3 人，其中非职工代表 2 人、职工代表 1 人；董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生。同时，决定对公司董事、总经理和信息披露事务负责人进行调整。具体来看，公司董事长由陈伟变更为宋鑫，其他董事会成员倪海潮、周同、胡利剑、朱冰变更为姜悦文、沈金强，信息披露事务负责人由周同变更为沈亚琴。公司已按照相关法规和章程完成上述人事变动工商登记变更。

除此之外，公司治理结构及内部组织架构均无重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了 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）对公司 2024 年度合并财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司审计机构由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

截至 2024 年末，公司合并财务报表范围内共有 16 家直接控股子公司，较上年末新增 1 家新设立的吴城能源。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模小幅增长，流动资产中变现能力较弱的存货占比较大，应收类款项对公司形成资金占用情况持续加重，且货币资金受限比例较高，资产流动性仍较差；其中应收浙江祥新科技控股集团有限公司（公司联营企业）及其关联企业的往来款项持续增长，存在一定的回收风险

跟踪期内，公司资产总额同比增长 10.90%，结构仍以流动资产为主。流动资产方面，公司货币资金小幅增长，其中存放在境外的款项总额 2.11 亿元，2024 年末因质押定期存单和保证金等原因受限的货币资金合计 27.88 亿元，在货币资金中占比达 76.98%；应收账款持续增长，主要为应收八里店镇政府、道场乡政府、湖州吴兴湖晟建设开发集团有限公司（以下简称“湖晟建发”）等委托方的项目结算款，账龄基本集中在 3 年以内，2024 年末共计提坏账准备 0.31 亿元。公司存货包括开发成本 192.51 亿元、开发产品 51.20 亿元和在产品 4.42 亿元等，主要为已投入的基础设施及安置房、土地开发整理项目成本，每年根据完工情况与委托方结算。

图表 6 公司资产构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
资产总额	842.18	1035.10	1147.87
流动资产	695.31	790.96	883.96
货币资金	40.90	42.15	36.22
应收账款	79.46	83.60	106.11
存货	196.08	218.42	251.95
其他应收款	357.26	418.21	460.83
非流动资产	146.87	244.14	263.91
长期股权投资	31.13	36.53	81.92
其他权益工具投资	11.56	11.90	3.09
投资性房地产	72.74	98.08	86.15
固定资产	5.79	11.72	11.96
无形资产	4.20	60.97	57.75

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司其他应收款持续增长，主要由应收吴兴区政府单位的项目结算款、与区域内其他建设企业或单位用于支持地方建设和发展的合作开发款和暂借款、股权转让款构成，对公司形成较大规模的资金占用，且部分款项收回情况具有一定的不确定性。2024 年末，公司前五大其他应收款中与湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“祥惠合伙企业”）⁹和浙江祥新科技控股集团有限公司（以下简称“祥新控股”）¹⁰款项规模很高，其余三家应收对象均为国有企业或政府单位。公司其他应收款共计提坏账准备 4.71 亿元，无大额单项计提情况。整体来看，应收类款项对公司形成资金占用情况持续加重，公司应收祥新控股及其关联方祥惠合伙企业的往来款项规模持续增长，存在一定的回收风险。

图表 7 2024 年末公司前五大其他应收款情况（单位：亿元、%）

单位名称	账面金额	占比	款项性质
湖州吴兴祥惠企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100.70	21.62	投资款、暂借款
湖州吴兴西山漾实业发展有限公司	58.03	12.46	股权转让款、暂借款、合作开发款
浙江祥新科技控股集团有限公司	43.02	9.24	合作开发款
湖州织里产业投资运营集团有限公司	27.03	5.80	暂借款
湖州吴晟供应链管理有限公司	25.57	5.49	暂借款
合计	254.35	54.61	-

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

非流动资产方面，2024 年末，公司长期股权投资大幅增长主要系当期无偿划入湖州吴兴吴

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。

¹⁰ 公开资料显示，祥新控股成立于 2019 年，注册资本为 5000 万元人民币，初始设立时股东为浙江祥瑞房地产开发有限公司（70%，实控人为周吉孚）和吴兴城投子公司新业建设（30%）。两家公司通过成立合资公司祥新控股的方式对湖州市和杭州市部分地块进行房地产开发建设、销售和招租。开发经营资金由祥新控股自筹，不足部分由股东筹集。历经数次股东变更，截至 2025 年 5 月末，祥新股东为城更公司（40%）、湖州吴兴安居投资发展有限公司（40%，实控人为吴兴区国资中心）、湖州瑞茂房地产开发有限公司（20%，实控人为周吉孚）。公司未将祥新控股纳入合并范围。

盛建设发展有限公司 40%股权（以下简称“吴盛建设”，42.01 亿元）¹¹、湖州吴兴升途资产运营有限公司 20%股权（以下简称“升途资产”，8.53 亿元），减少对湖州仁祥实业有限公司等投资综合影响所致；公司其他权益工具下降主要系湖杭铁路有限公司和湖州市交通投资集团有限公司股权（9.28 亿元）无偿划出。公司投资性房地产和无形资产 2024 年下降主要系合并范围内子公司变动所致；固定资产基本持平，主要为自用及出租的房产。

截至 2024 年末，公司受限资产合计 115.87 亿元，占资产总额和净资产的比重分别为 10.09% 和 32.68%，包括投资性房地产 73.86 亿元、货币资金 27.88 亿元、固定资产 6.37 亿元、存货 5.09 亿元、长期股权投资 2.10 亿元和无形资产 0.57 亿元。

资本结构

跟踪期内，公司收到政府无偿划入公司股权，所有者权益小幅增长

2024 年末，公司所有者权益小幅增长，构成稳定。其中，实收资本无变化；其他权益工具大幅下降主要系部分可续期融资产品到期偿还所致；资本公积增长主要系收到无偿划入吴盛建设 40%股权和升途资产 20%股权、部分子公司股权划出综合影响所致；未分配利润及少数股东权益基本稳定。

图表 8 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
所有者权益	265.76	334.94	354.25
实收资本	60.00	60.00	60.00
其他权益工具	21.80	10.60	1.26
资本公积	111.13	176.11	207.61
未分配利润	36.76	35.39	35.52
少数股东权益	30.66	47.69	48.25

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司负债总额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

跟踪期内，公司负债总额保持增长，结构仍以非流动负债为主。流动负债方面，2024 年末，公司短期借款同比增长，主要为贸易及施工等经营性业务相关的流动资金贷款；应付票据为商业承兑汇票和银行承兑汇票；应付账款主要为应付施工方的工程款，2024 年末账龄基本集中在 2 年以内；合同负债主要包括预收项目开发款 20.00 亿元和预收货款 1.99 亿元。公司其他应付款快速增长，账龄超过 1 年的重要应付对象包括湖州吴兴兴产房地产开发集团有限公司、湖州吴兴祥鑫矿业有限公司、湖州市吴兴区八里店镇财政所等国有企业及政府单位，合计金额 23.42 亿元；公司一年内到期的非流动负债同比下降，构成以长期应付款为主。

图表 9 公司负债构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
负债总额	576.42	700.16	793.62

¹¹ 吴盛建设成立于 2020 年，注册资本 2 亿元，股东及持股比例分别为吴兴城投 20%、新业建投 20%、湖州吴兴升途资产运营有限公司 20%、湖州吴兴文旅投资发展集团有限公司 40%。

图表9 公司负债构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
流动负债	253.60	328.98	361.72
短期借款	48.55	47.75	54.41
应付票据	14.73	7.67	15.06
应付账款	7.57	10.82	13.70
合同负债	11.67	14.16	22.45
其他应付款	37.38	66.47	114.33
一年内到期的非流动负债	126.22	171.52	130.37
非流动负债	322.82	371.17	431.90
长期借款	70.88	97.02	140.80
应付债券	140.11	173.97	197.96
长期应付款	103.70	91.02	85.36

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

非流动负债方面，2024 年末，公司长期借款快速增长，构成主要为保证借款和保证+抵押借款；公司应付债券亦持续增长，2024 年末包括吴兴城投本部发行的各类境内债券 102.14 亿元、境外债券 22.18 亿元、离岸债券 22.23 亿元以及新业建投公司债券 22.26 亿元、南太湖建投公司债券 42.88 亿元（均含一年内到期金额）；长期应付款持续下降，同期末主要包括融资租赁、信托及其他借款 85.28 亿元。

跟踪期内，随着项目建设需求以及与其他企业资金拆借持续增长，公司全部债务规模保持增长。债务构成方面，2024 年末，公司债券类融资、银行借款及票据、融资租赁及信托等其他借款占比分别为 34%、36%和 30%。同期末，公司短期债务占比为 31.45%，较上年下降 7.92 个百分点，仍面临较大的短期偿债压力；资产负债率水平较高且同比增长，债务负担较重。

图表10 公司全部债务构成及债务指标情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
全部债务	507.29	596.97	618.63
短期债务	192.62	235.02	194.57
长期债务	314.67	361.95	424.06
资产负债率（%）	68.44	67.64	69.14

注：全部债务不含其他权益工具及未到期应付利息

资料来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

跟踪期内，公司对外担保规模和担保比率仍很高，其中对祥新控股子公司或其关联企业提供的担保余额为 29.64 亿元，存在一定的担保代偿风险

截至 2024 年末，公司对外担保余额为 195.55 亿元，担保比率为 55.20%，担保规模和担保比率很高，存在一定的担保代偿风险。

其中，公司对湖州市及吴兴区内国有建设类企业提供的担保余额合计 162.26 亿元，主要担保对象包括湖州新型城市投资发展集团有限公司（37.46 亿元）、湖州申太建设发展有限公司（15.82 亿元）、湖州吴晟供应链管理有限公司（9.40 亿元）和湖州织里太湖溇港旅游文化发展有限公司（9.15 亿元）；对参股公司芜湖湖润信兴投资合伙企业（有限合伙）、芜湖信兴金

城投资合伙企业（有限合伙）提供的担保余额为 3.65 亿元；对祥新控股下属子公司或其关联企业提供的担保余额合计 29.64 亿元（详见下图表），借款用途主要为房地产项目开发。

图表 11 公司对祥新控股相关企业担保情况（单位：万元）

被担保方	担保余额	担保到期日	说明
丽水欣澄置业有限公司	80000	2027/6/20	祥新控股子公司
湖州金御置业有限公司	67000	2033/4/26	祥新控股子公司
湖州欣远置业有限公司	40000	2029/11/20	祥新控股子公司
湖州金睿置业有限公司	28800	2026/10/14	祥新控股子公司
杭州融珏实业有限公司	25500	2025/7/6	祥新控股子公司
湖州祥悦房地产开发有限公司	19200	2025/3/21	祥新控股子公司
浙江诸暨进步实业有限公司	12000	2026/12/20	祥惠合伙企业控股子公司
杭州隆悦置业有限公司	9950	2028/2/7	祥新控股子公司
湖州金玖置业有限公司	7150	2025/3/15	祥新控股子公司
青田起步科技有限责任公司	6800	2027/7/12	祥惠合伙企业控股子公司
合计	29.64	-	-

数据来源：公司审计报告及公开资料，东方金诚整理

盈利能力

跟踪期内，公司营业利润率基同比持平，但受期间费用增长影响，公司利润总额继续下滑，盈利能力仍较弱

2024 年，公司营业收入较上年小幅下降，仍主要来自基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务；营业利润率基同比持平。同期，公司收到 5.93 亿元政府补助资金并以财政贴息形式冲减财务费用，但公司期间费用仍保持增长，占营业收入的比重提升 7.24 个百分点；利润总额继续下滑。盈利指标方面，2024 年，公司总资本收益率及净资产收益率基本稳定，盈利能力仍较弱。

图表 12 公司盈利情况（单位：亿元）

科目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	48.10	50.21	48.24
营业利润率（%）	14.40	21.88	22.05
期间费用	4.35	8.83	11.98
期间费用/营业收入（%）	9.05	17.59	24.83
利润总额	3.63	3.30	1.74
其中：财政补贴	0.02	0.01	1.04
公允价值变动收益	3.43	0.50	1.14
投资收益	0.73	1.45	1.46
净利润	2.06	1.32	1.32
总资本收益率（%）	1.85	1.92	2.23
净资产收益率（%）	0.78	0.39	0.37

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

现金流

跟踪期内，公司偿还债务本息规模增大，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，需重点关注公司再融资能力

2024 年，公司经营活动现金流主要由主营业务及往来款收支、收到财政补贴等产生，主营业务获现能力有所下降，经营性现金流由正转负。公司投资活动现金流中与关联方的往来款和暂借款收支规模较大，尽管跟踪期内资金流出情况有所缓解，投资性现金流仍呈净流出状态。

同期，公司筹资性现金流中用于偿还债务所支付的现金同比增长 53.08 亿元，随着偿还债务本利规模增大以及弥补其他活动资金缺口，公司以融资借款为主的筹资活动现金流入继续保持较大规模，现金来源对外部筹资存在较大依赖，需重点关注公司再融资能力。

图表 13 公司现金流情况（单位：亿元）



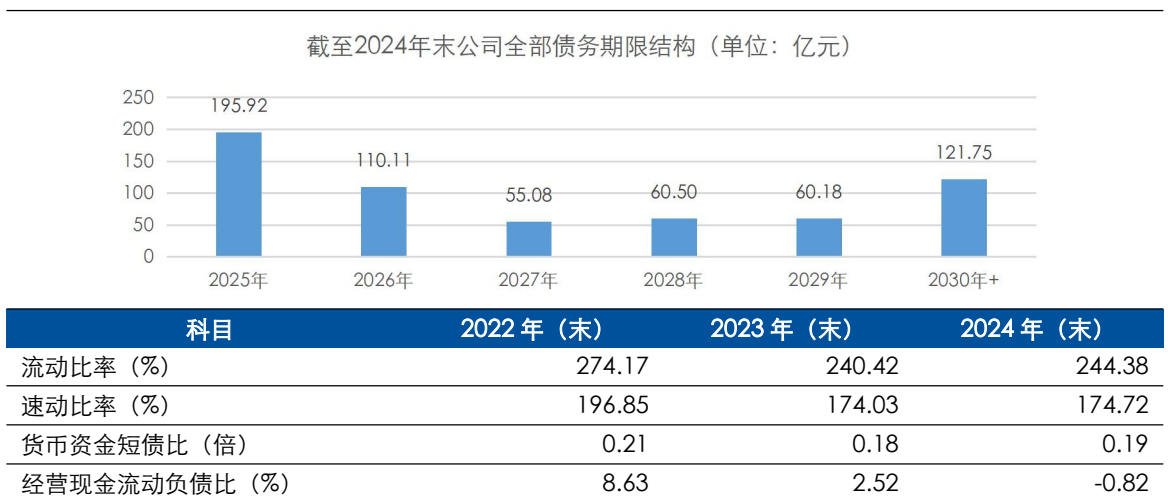
数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

偿债能力

考虑到公司承担了吴兴区范围内的基础设及安置房建设、土地开发整理业务，业务区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强，整体来看，公司自身偿债能力较强

从短期偿债能力看，2024 年末，公司流动比率和速动比率保持稳定；货币资金中受限规模较高，对短期债务的覆盖程度较弱。公司经营性现金流由正转负，对流动负债的覆盖能力较差。从长期偿债能力指标来看，跟踪期内，公司全部债务资本化比率稳定，长期债务资本化比率均略有提升，EBITDA 仍然无法足额覆盖利息支出，对全部债务的覆盖程度较弱。

图表 14 公司偿债能力情况



长期债务资本化比率 (%)	54.21	51.94	54.48
全部债务资本化比率 (%)	65.62	64.06	63.59
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.86	0.92	0.81
全部债务/EBITDA (倍)	30.32	28.06	25.85

注：公司提供的债务期限结构中不含应付票据及租赁负债合计 15.09 亿元；2025 年到期债务和短期债务存在细微差异系长短期债务调整

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

债务期限结构方面，截至 2024 年末，公司近两年到期债务规模较高，合计占全部债务的 50.71%，面临较大的短期偿债压力。偿债计划方面，公司债务计划通过发行债券、银行贷款周转、财政贴息及经营性业务收入等方式偿还。间接融资方面，截至 2024 年末，公司获得各银行授信额度共计 691.48 亿元，其中尚未使用 339.26 亿元。直接融资方面，截至 2025 年 3 月末，公司已注册尚未发行完毕的债券主要为本部 9.45 亿元非公开公司债券。

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

过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的企业信用报告（自主查询版），截至 2025 年 4 月 11 日，公司本部已结清及未结清贷款中无关注/不良类贷款记录。截至本报告出具日，公司本部及子公司在债券市场发行的债务融资工具均已按期还本付息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

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%。

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。

图表 15 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

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 16 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

图表 16 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
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

跟踪期内，作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨、财政补贴及财政贴息等方面继续得到了实际控制人及相关方的有力支持

资产划拨方面，2024 年，吴兴区政府将吴盛建设 40%股权和升途资产 20%股权无偿划入公司，增加公司资本公积 50.54 亿元。财政补贴及财政贴息方面，公司分别收到 1.04 亿元财政补贴和 5.93 亿元财政贴息资金。

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。

抗风险能力及结论

东方金诚认为，跟踪期内，公司继续从事吴兴区（不含湖州吴兴高新技术产业园）的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务，主营业务区域专营性仍很强。同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，应收类款项对公司形成资金占用情况持续加重，其中应收浙江祥新科技控股集团有限公司（公司联营企业）及其关联企业的往来款项持续增长，同时公司为其提供的担保

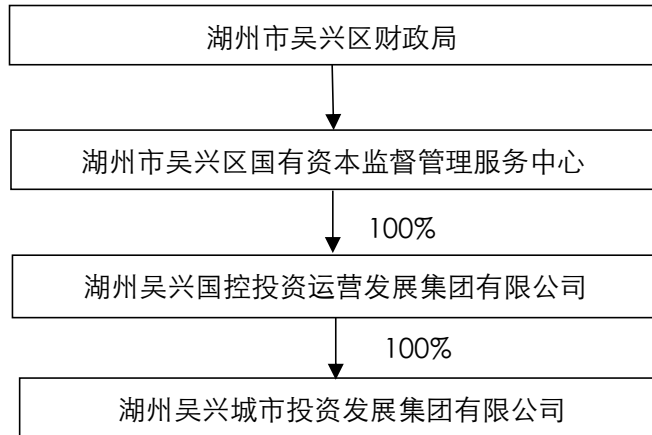
规模较高，存在一定的款项回收和担保代偿风险；公司负债总额及全部债务保持增长，资产负债率水平较高且同比增长，短期偿债压力仍较大，债务负担较重；公司偿还债务本金及利息规模增大，且需要通过融资来弥补投资活动资金缺口，现金来源对外部筹资存在较大依赖，需重点关注公司再融资能力。

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，经济总量在湖州市各区县中位列第一，持续进行产业结构优化升级，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，在资产划拨、财政补贴及财政贴息等方面继续获得实际控制人及相关各方的有力支持。

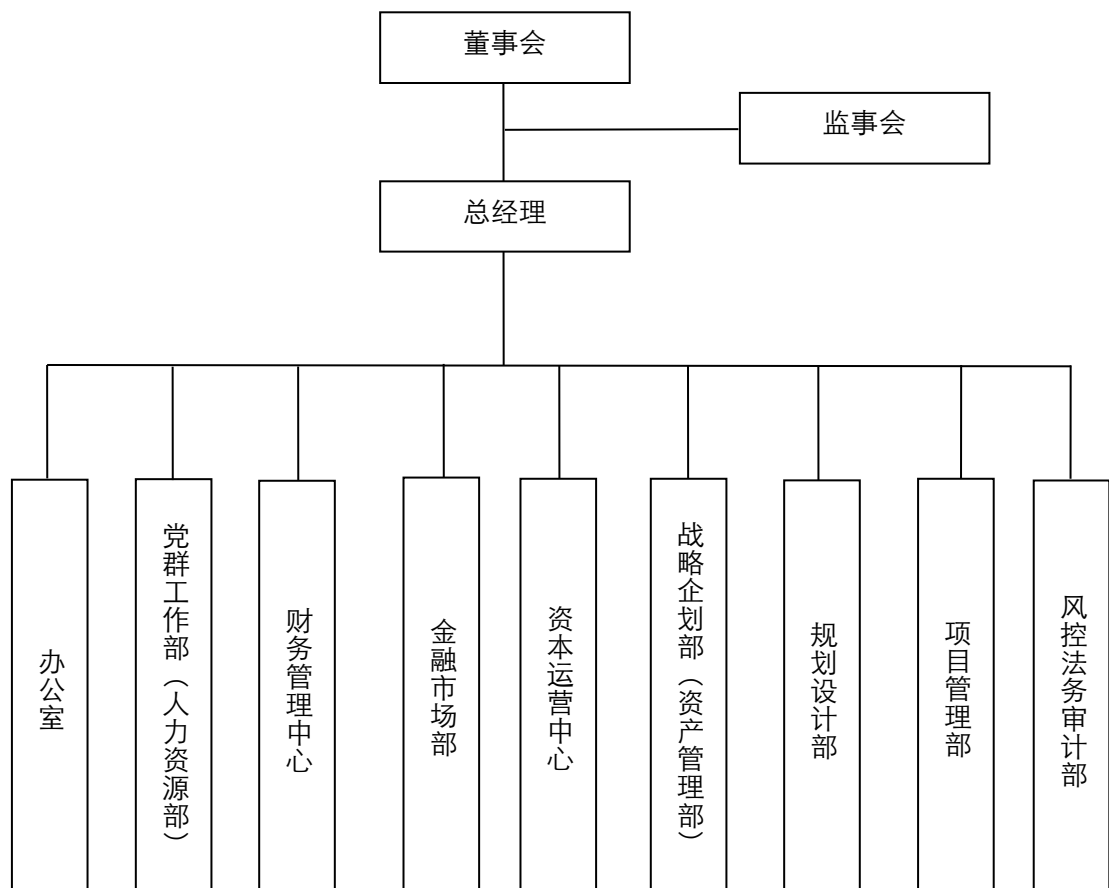
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA+，评定展望为稳定，维持“22 吴城 01/22 吴城投专债”信用等级为 AA+。

附件一：截至 2024 年末公司股权结构和组织结构图

股权结构图



组织架构图



附件二：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	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	507.29	596.97	618.63
其中：短期债务	192.62	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（%）	65.62	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）	30.32	28.06	25.85

附件三：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（%）	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
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（%）	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
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

附件四：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。