

湖州市城市投资发展集团有限公司

2025 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〔2025〕4231号

联合资信评估股份有限公司通过对湖州市城市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：

二〇二五年六月二十五日

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。

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，并且不应当被视为购买、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、本报告版权归联合资信所有，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。

湖州市城市发展集团有限公司 2025 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	2025/06/25
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。湖州市经济实力有所增强，一般公共预算收入略有增长，税收占比仍较高，财政自给率小幅上升，公司外部发展环境良好，且持续获得有力的外部支持。公司法人治理结构完善，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付或委托方筹集，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，收益实现存在不确定性；水务和燃气业务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市场行情等影响，需关注项目去化情况；钢材和大宗商品贸易业务上下游波动较大，上游集中度一般，下游集中度较高，部分客户为民营企业，需关注回款风险。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，部分应收款项对象存在负面舆情，需关注资金回收情况；受永续债发行、政府资金注入及股权划转影响，公司所有者权益保持增长，权益结构稳定性较强；债务规模有所增长，债券融资占比高，债务负担较重；短期偿债指标表现尚可，长期偿债指标表现一般，或有负债风险较为可控，间接融资渠道畅通。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在资金注入、股权划转和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，公司重大项目持续推进以及多元化业务布局持续拓展，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，2024年，湖州市实现地区生产总值4213.4亿元，完成一般公共预算收入410.73亿元，分别同比增长5.8%和0.1%（剔除2023年制造业中小微企业税收缓缴等因素后可比增长5.2%）。
- 区域地位重要，业务具有专营性。**公司作为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，水务及燃气业务具有区域专营优势。
- 持续获得有力的外部支持。**2024年，公司收到拨款0.94亿元和股权划转6.71亿元，子公司收到配套工程资本金4.66亿元，公司获得政府补贴0.27亿元。

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。
- 资产中存货占比较高，对公司资金占用较大。**2025年3月底，公司存货931.84亿元，占资产总额的57.60%，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，2025年3月底公司全部债务为936.51亿元，全部债务资本化比率为63.82%。2024年底，公司全部债务中债券融资占比56.88%，债券融资占比高。考虑到公司发行了一定规模的永续债券，公司债务规模及指标将进一步上升。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

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

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		
	F3	自身竞争力	基础素质	1		
			企业管理	2		
财务风险	F3	现金流	经营分析	1		
			资产质量	4		
			盈利能力	4		
		资本结构	现金流量	2		
			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		

个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明：公司外部支持调整因素和调整幅度较上次评级无变动。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

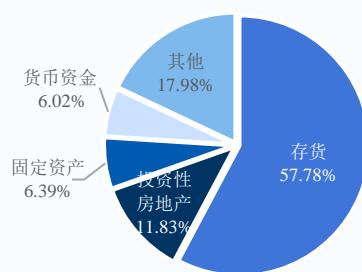
合并口径			
项目	2023年	2024年	2025年3月
现金类资产（亿元）	76.91	95.24	107.03
资产总额（亿元）	1443.10	1579.93	1617.92
所有者权益（亿元）	488.71	531.28	530.97
短期债务（亿元）	70.52	140.67	123.57
长期债务（亿元）	719.85	752.65	812.94
全部债务（亿元）	790.38	893.32	936.51
营业总收入（亿元）	173.80	182.49	33.64
利润总额（亿元）	4.99	5.11	1.09
EBITDA（亿元）	17.24	19.54	--
经营性净现金流（亿元）	-79.45	-59.79	-21.19
营业利润率（%）	10.15	9.20	7.21
净资产收益率（%）	0.45	0.47	--
资产负债率（%）	66.13	66.37	67.18
全部债务资本化比率（%）	61.79	62.71	63.82
流动比率（%）	508.37	431.42	479.33
经营现金流动负债比（%）	-37.89	-22.30	--
现金短期债务比（倍）	1.09	0.68	0.87
EBITDA利息倍数（倍）	0.61	0.68	--
全部债务/EBITDA（倍）	45.85	45.72	--

公司本部口径			
项目	2023年	2024年	2025年3月
资产总额（亿元）	766.94	876.73	897.93
所有者权益（亿元）	174.66	212.70	211.72
全部债务（亿元）	530.94	584.10	606.43
营业总收入（亿元）	0.21	0.36	0.08
利润总额（亿元）	0.37	0.78	-0.09
资产负债率（%）	77.23	75.74	76.42
全部债务资本化比率（%）	75.25	73.31	74.12
流动比率（%）	473.42	344.18	388.00
经营现金流动负债比（%）	9.01	1.72	--

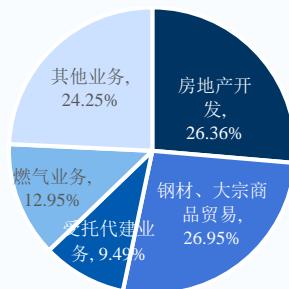
注：1. 公司 2025 年一季度财务报表未经审计；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 本报告将其他应付款及其他流动负债中有息部分纳入短期债务核算，将长期应付款中有息部分纳入长期债务核算，短期债务中不含一年内到期的非流动负债中的利息。

资料来源：联合资信根据公司财务数据及提供资料整理

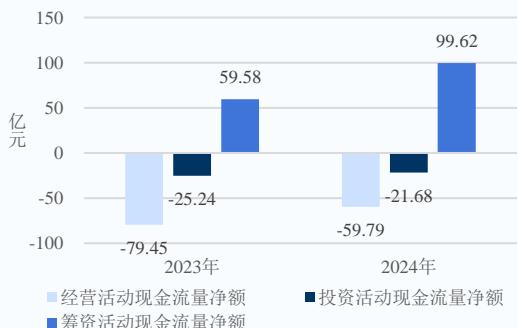
2024年底公司资产构成



2024年公司收入构成



2023—2024年公司现金流情况



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 湖城债/21 湖州城投债	10.00 亿元	6.00 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	AAA/稳定	AAA/稳定	2024/06/20	马 颖 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 湖城债/21 湖州城投债						
21 湖城投/21 湖州城投债 02	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 湖城债/21 湖州城投债						
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 湖城债/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/模型及评级报告通过链接可查阅

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：李凯田 likt@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 2025 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 2025 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 25 家。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 1579.93 亿元，所有者权益 531.28 亿元（含少数股东权益 45.46 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 182.49 亿元，利润总额 5.11 亿元。

截至 2025 年 3 月底，公司合并资产总额 1617.92 亿元，所有者权益 530.97 亿元（含少数股东权益 45.26 亿元）；2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 33.64 亿元，利润总额 1.09 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 2025 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，“21 湖城投/21 湖州城投债 02”债券已按时付息。

图表 1 • 截至 2025 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	6.00	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

资料来源：联合资信根据 Wind 整理

截至 2025 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），因尚未完成竣工验收，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 2024 年底累计实现销售收入 11.65 亿元，其中 2024 年实现销售收入 2.55 亿元。

图表 2 • 截至 2025 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

2025 年一季度国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势。各地区各部门着力打好宏观政策“组合拳”，生产供给较快增长，国内需求不断扩大，股市楼市价格总体稳定。宏观政策认真落实全国两会和中央经济工作会议精神，使用超长期特别国债资金支持“两重两新”政策，加快专项债发行和使用；创新金融工具，维护金融市场稳定；做好全方位扩大国内需求、建设现代化产业体系等九项重点工作。

2025 年一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。宏观政策持续发力，一季度经济增长为实现全年经济增长目标奠定坚实基础。信用环境方面，人民银行实施适度宽松的货币政策。综合运用存款准备金、公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，保持流动性充裕。健全市场化的利率调控框架，下调政策利率及结构

性货币政策工具利率，带动存贷款利率下行。推动优化科技创新和技术改造再贷款，用好两项资本市场支持工具。坚持市场在汇率形成中起决定性作用，保持汇率预期平稳。接下来，人民银行或将灵活把握政策实施力度和节奏，保持流动性充裕。

下阶段，保持经济增长速度，维护股市楼市价格稳定，持续推进地方政府债务化解对于完成全年经济增长目标具有重大意义。进入4月之后，全球关税不确定性肆意破坏贸易链。预计财政和货币政策将会适时适度加码，稳住经济增长态势。中国将扩大高水平对外开放，同各国开辟全球贸易新格局。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2025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。2024年以来，一揽子化债方案不断丰富细化，政策实施更加深入，同时强调严肃化债纪律，地方政府化债取得阶段性成果，城投企业新增融资持续呈收紧态势，债务增速持续放缓、城投债融资转为净流出，地方政府及城投企业流动性风险得以缓释；随着量化化债措施出台，化债工作思路转变为化债与发展并重，政策驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2025年坚持在发展中化债、在化债中发展，我国将实施更加积极的财政政策，城投企业作为政府投资项目和新型城镇化建设的重要载体，地位仍较重要，仍将持续获得地方政府支持；同时考虑到一揽子化债政策持续实施、化债进程加快有助于进一步缓释地方政府及城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但需要关注城投企业经营性债务本息偿付压力以及部分化债压力较大区域非标负面舆情的持续暴露；城投企业退平台和转型发展提速背景下，其与地方政府关联关系将重塑调整，需审慎评估退平台后城投企业的偿债风险及区域平台整合压降过程中企业地位的弱化。完整版城市基础设施建设行业分析详见[《2025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，2024年GDP和一般公共预算收入保持增长，税收占比较高，财政自给能力小幅增强，受房地产市场影响，政府性基金收入下降较快。

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“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。截至2024年底，湖州市常住人口346.5万人，比上年度增加2.6万人；常住人口城镇化率为68.8%，比上年提高1.3个百分点。

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，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。2024年，湖州市GDP有所增长，第三产业占比有所上升，固定资产投资增速减缓。2024年，湖州市固定资产投资比上年增长2.6%，其中，在大规模设备更新政策带动下，制造业投资增长13.4%，高于固定资产投资增速10.8个百分点，占固定资产投资的36.4%；投资转型升级稳步推进，高新技术产业投资增长14.3%；房地产开发投资完成548.7亿元，比上年下降8.8%。2024年，湖州市商品房新开工面积352.1万平方米，下降24.3%。

图表3·湖州市主要经济指标

项目	2023年	2024年	2025年1—3月
GDP（亿元）	4015.1	4213.4	1023.1
GDP增速（%）	5.8	5.8	6.6
固定资产投资增速（%）	10.4	2.6	5.1
三产结构	4.0：49.3：46.7	4.2：46.9：48.9	/
人均GDP（万元）	11.72	12.21	/

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2025年1—3月湖州市全市主要经济指标整理

2024年，湖州市一般公共预算收入同比略有增长，剔除2023年制造业中小微企业税收缓缴等因素，可比增长5.2%；税收收入占比有所下降，但仍保持较高水平，财政自给能力小幅增强；政府性基金收入同比下降29.6%，主要受房地产市场低迷影响，土地出让节奏放缓，土地出让收入相应减少影响。截至2024年底，湖州市政府债务余额1611.13亿元，其中一般债务560.33亿元，专项债务1050.80亿元，区域债务负担重。

图表4·湖州市主要财力指标

项目	2023年	2024年
一般公共预算收入（亿元）	410.50	410.73
一般公共预算收入增速（%）	6.0	0.1
税收收入（亿元）	346.49	325
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	84.41	79.13
一般公共预算支出（亿元）	606.97	590.50
财政自给率（%）	67.63	69.56
政府性基金收入（亿元）	546.64	385.08
地方政府债务余额（亿元）	1363.68	1611.13

资料来源：联合资信根据湖州市2023年财政决算报告、2024年预算执行情况报告及附表整理

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。

跟踪期内，公司股权结构及竞争地位未发生变动，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；湖州市交通投资集团有限公司（以下简称“湖州交投”）主要负责湖州市交通类基础设施建设，湖州市产业投资发展集团有限公司（以下简称“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。总体看，公司与湖州市其他市属国企在业务类型方面有所划分，不存在明显的竞争关系。

图表5·湖州市主要市属国有企业2024年（底）财务指标情况（单位：亿元）

企业简称	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	1579.93	531.28	182.49	5.11	66.37
湖州交投	1004.45	405.80	80.22	2.69	59.60
湖州产投	524.46	267.86	73.20	3.00	48.93

资料来源：联合资信根据公开资料整理

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2025年5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2025年4月24日，公司重要子公司湖州房总地产开发有限公司（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2025年5月28日，公司重要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2025年5月9日，公司重要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2025年6月21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有重大行政处罚的行为。

(二) 管理水平

跟踪期内，公司高管有变动，法人治理结构仍完善，主要内部管理制度连续。

2025年5月，王建兢、柳斐任公司副总经理，免去章健的公司副总经理职务。截至2025年5月底，公司董事会成员7人（其中董事长1人、副董事长2人、职工代表董事1人），监事会成员5人（其中监事会主席和副主席各1人、职工代表监事2人），高级管理人员8人（包括总经理1人和副总经理7人）。跟踪期内，公司法人治理结构、管理体制和主要管理制度未发生重大变化。

(三) 经营方面

1 业务经营分析

2024年，公司营业总收入保持增长，综合毛利率小幅下降。

2024年，公司营业总收入同比增长5.00%，收入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、混凝土销售和水务等业务。2024年，公司综合毛利率同比小幅下降。2025年1—3月，公司营业总收入较2024年同期下降19.08%，主要受房地产开发收入下降影响；相当于2024年的18.43%，毛利率较2024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	2023年			2024年			2025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	48.66	28.00%	17.39%	48.10	26.36%	17.53%	1.98	5.90%	19.12%
物业服务	4.83	2.78%	57.93%	5.53	3.03%	51.08%	1.77	5.26%	62.83%
受托代建业务	40.61	23.37%	3.77%	17.33	9.49%	3.09%	1.14	3.40%	0.60%
管道及市政工程	5.57	3.20%	16.50%	6.08	3.33%	18.87%	0.51	1.52%	22.61%
自来水销售	4.97	2.86%	6.89%	5.15	2.82%	2.10%	1.26	3.75%	3.00%
污水处理	0.87	0.50%	10.78%	0.91	0.50%	12.91%	0.28	0.83%	13.79%
钢材、大宗商品贸易	21.89	12.59%	1.17%	49.18	26.95%	0.16%	15.68	46.62%	0.19%
燃气业务	24.39	14.03%	9.81%	23.63	12.95%	10.72%	5.45	16.21%	7.47%
生鲜超市	1.51	0.87%	0.93%	2.54	1.39%	2.68%	0.27	0.81%	4.95%
医疗健康	2.55	1.47%	6.73%	3.61	1.98%	3.12%	0.64	1.91%	1.45%
混凝土销售	8.39	4.83%	12.63%	8.90	4.88%	16.74%	1.40	4.16%	18.25%
酒店业务	1.98	1.14%	36.80%	1.84	1.01%	36.18%	0.45	1.33%	20.17%
固废处理	1.18	0.68%	29.22%	1.00	0.55%	18.07%	0.31	0.92%	12.58%
其他业务	6.40	3.68%	17.62%	8.71	4.77%	9.88%	2.48	7.36%	11.99%
合计	173.80	100.00%	11.65%	182.49	100.00%	10.50%	33.64	100.00%	8.42%

注：公司其他业务包括提供劳务服务、技术服务等；尾差系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

(1) 基础设施建设

跟踪期内，公司受托代建收入随着工程结算量的下降而大幅下滑，主要完工项目回款情况尚可，多数在建项目资金由财政拨付或委托方筹集。棚户区改造项目回款周期长。自营项目尚需投资规模大，公司资金支出压力大，未来收益情况有待关注。

①受托代建项目

跟踪期内，公司受托代建项目的业务主体、业务模式及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。

受工程结算量下降影响，2024年公司受托代建收入同比下降57.34%。截至2025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100.88亿元，累计收到回款86.62亿元。

图表7•截至2025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	18.50
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	3.65	3.53
合计	92.27	100.88	86.62

注：根据协议安排，政府于2020年一次性支付市民服务中心项目的回款4.80亿元，剩余额款以市民服务中心物业、餐饮、停车场等经营权移交给公司的形式结算
 资料来源：公司提供

截至2025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50.97亿元（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2025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	计划总投资	已投资
湖东西区开发建设工程	30.78	42.15
浙北医学中心（湖州市中心医院整体迁建工程）	19.88	17.26
湖山大道工程	6.23	5.90
湖州市第一医院改扩建工程	3.60	1.66
内环快速化改造工程	30.96	25.67
湖州市市北小学工程	3.39	3.41
湖州昆山中学（暂定名）工程	3.05	3.97
滨湖高中	6.50	5.77
核心区出让地块基础设施配套工程	5.42	3.17
仁北初中	4.40	3.44
中医院工程	10.16	7.39
湖州市爱山小学教育集团奥体校区改扩建工程	2.33	2.01
仁西小学	4.00	2.14
湖州学院	37.35	14.54
湖州市公共卫生临床中心	9.00	6.92
湖州市第一人民医院红旗路院区改建项目	7.79	0.78
合计	184.84	146.18

注：1. 部分项目已投资高于总投资，主要系拆迁费用等增加所致；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2025年3月底，公司主要有4个棚户区改造项目，计划总投资118.36亿元，已完成投资100.19亿元。公司棚户区改造

项目回款纳入财政预算，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 2025 年 3 月底已回款 73.01 亿元。

图表 9 • 截至 2025 年 3 月底公司主要棚户区改造项目情况（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	30.76
湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目	25.12	24.53	41.78	20.00
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	18.81	28.11	11.16
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	17.92	27.71	11.09
合计	118.36	100.19	191.78	73.01

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自营项目

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%）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，截至 2025 年 3 月底已完成投资 0.31 亿元。该项目集成可研、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 2025 年 3 月底，公司主要在建自营项目计划总投资 252.05 亿元，已完成投资 121.65 亿元，后续资金支出压力大。同期末，公司暂无拟建自营项目。

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 2025 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
安吉两库引水工程	23.99	20.56
湖州市西部南部水厂工程	19.95	8.51
长东片区 CBD 东区项目	50.28	24.43
长东片区 CBD 主地标项目	43.43	15.46
长东片区 CBD 西区金融区项目	29.73	11.75
长东片区 CBD 西区次地标项目	21.30	8.78
湖州南太湖新区长东片区文化步行街区工程项目	21.72	9.38
南浔水晶晶美食城	23.00	14.69
长三角创新中心综合体一期（商业广场项目）	8.15	5.49
湖州市太湖水厂接入管工程（独横头-太湖水厂）	10.50	2.60
合计	252.05	121.65

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，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使用，安吉两库引水工程部分完工后转入固定资产

资料来源：公司提供

(2) 水务业务

公司水务业务具有区域专营优势，业务运营较稳健，可为公司贡献稳定的收入来源。

公司水务业务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，其中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，具有区域专营优势。

①供水

截至 2025 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 万人的供水任务。

图表 11 • 截至 2025 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	17.08	16.45	1.17	17.92

资料来源：公司提供

2024 年，随着供水户数的增加，公司供水和售水总量均有所增长。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，目前水厂处于在建状态。

图表 12 • 公司自来水供应情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
日供水能力（万吨）	72.00	102.00	102.00
年供水总量（万吨）	18724.11	19088.26	4337.50
其中：售水总量（万吨）	17084.34	17728.01	4007.29
供水户数（万户）	68.61	71.69	71.69
管网长度（公里）	8418.12	8664.48	8664.48

资料来源：公司提供

跟踪期内，公司供水价格未发生变化。自 2017 年 7 月 1 日起，湖州市发展和改革委员会对市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拔。公司每年年初将上年度的实际污水处理量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和处理成本进行监审，并在监审后确定各年应核拨给公司的污水处理费用。

跟踪期内，公司污水处理厂及产能未发生变化。截至 2025 年 3 月底，公司污水处理厂仍包括凤凰污水处理厂、市北污水处理厂、碧浪污水处理厂和小梅污水处理厂，设计污水处理能力仍为 16 万吨/日。2023—2024 年，公司日均污水处理量分别为 12.19 万立方米和 12.82 万立方米，分别实现污水处理收入 0.87 亿元和 0.91 亿元。

(3) 燃气业务

公司燃气业务具有区域专营优势，供应商集中度高且较为稳定，下游客户集中度低，对单一客户依赖性不大。

公司燃气业务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，在湖州市区具有区域专营优势。

2024 年，随着用户数量的扩充，公司燃气供应量保持增长，但受非居民户天然气销售价格下调影响，公司燃气供应收入同比下降 3.09%。同期，公司燃气业务毛利率同比小幅提升 0.91 个百分点，主要受天然气采购成本下降影响。

图表 14 • 公司燃气供应情况

项目	2023 年	2024 年
用户总数（万户）	28.65	31.85
燃气供应量（万立方米）	57594.00	60271.00
燃气销售量（万立方米）	57594.00	60271.00
管道长度（公里）	1559.80	1714.00

资料来源：公司提供

从集中度及稳定性看，2024 年，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浙能天然气贸易有限公司等，供应商集中度高且较为稳定；下游客户集中度低，对单一客户依赖性不大。

图表 15 • 2024 年公司燃气采购前五名供应商情况（单位：万元）

序号	供应商名称	是否为国有企业	采购金额	占采购总额的比例
1	宁波城际能源贸易有限公司	否	107000.35	50.72%
2	浙江浙能天然气贸易有限公司	是	67693.23	32.09%
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	22609.32	10.72%
4	南京淳港能源科技有限公司	否	1301.83	0.62%
5	华峰能源贸易有限公司	否	1300.07	0.62%
合计		--	199904.80	94.75%

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

图表 16 • 2024 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	21336.67	9.03%
2	湖州市中跃化纤有限公司	否	12797.63	5.42%
3	宁波华润兴光燃气有限公司	是	9300.00	3.94%
4	浙江鹏图制造集团有限公司	否	7228.75	3.06%
5	浙江富钢集团有限公司	否	5784.94	2.45%
合计		--	56447.98	23.89%

注：尾差系四舍五入所致

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，部分完工商品房项目尚在销售中，去化情况一般；在建项目尚需一定投资规模，需关注项目去化情况。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业务主体、业务模式、项目类型及账务处理未发生变动。公司房地产开发业务主要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与销售。子公司房总集团和湖州诚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。2024 年，公司房地产开发收入以商品房销售收入和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	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
商品房销售	126456.05	239080.28	7211.87
保障房销售	359071.07	180605.86	10332.24

其他	1105.43	61320.25	2303.06
合计	486632.54	481006.39	19847.17

注：其他主要为产业园、厂房项目的销售收入，2024 年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；尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

① 商品房

截至 2025 年 3 月底，公司主要完工商品房项目共计 17 个，其中 6 个项目已全部销售完毕，其余项目尚在销售中；项目总投资合计 121.65 亿元，累计实现销售总额 82.46 亿元，并全部回款。

图表 18 • 截至 2025 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	22.26	销售中	22.26
（望园）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	1.21	销售中	1.21
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	8.88	销售中	8.88
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	11.96	销售中	11.96
湖东分区 HD-03-04-05A 地块	2024 年	住宅	7.81	8.49	0.73	销售中	0.73
外庄 XN-02-02-03B-1	2024 年	住宅	8.31	6.64	1.52	销售中	1.52
长东片区 CBD 西区住宅区	2024 年	住宅	18.13	18.58	7.51	销售中	7.51
砂洗、印花集约整治产业园三期工程	2024 年	厂房、商业	15.33	39.20	7.14	销售中	7.14
合计	--	--	121.65	172.13	82.46	--	82.46

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 地块开发建设项目建设未在上表中体现；3. 达昌府总可售面积 14.80 万平方米，截至 2025 年 3 月底剩余可售面积 1.00 万平方米；东悦府总可售面积 7.92 万平方米，剩余可售面积 2.05 万平方米；东耀府总可售面积 9.50 万平方米，剩余可售面积 1.77 万平方米；东茂府总可售面积 5.10 万平方米，剩余可售面积 4.67 万平方米；悦澜湾总可售面积 4.08 万平方米，剩余可售面积 2.97 万平方米；望园（学宫兜地块）总可售面积 3.10 万平方米，剩余可售面积 2.66 万平方米；未获取上表中其他在售项目的销售情况

资料来源：公司提供

截至 2025 年 3 月底，公司主要在建商品房项目计划总投资 244.35 亿元，已投资 142.32 亿元。同期末，公司暂无拟建商品房项目，账上有 6 宗土地（包括 5 宗住宅用地和 1 宗商业用地），已支付土地出让金 9.28 亿元，项目尚未形成整体规划。

图表 19 • 截至 2025 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
湖州多媒体产业园三期项目	产业园	18.90	5.23	5.63
老城区东街单元 LC-01-03-03A 号地块项目	商品房	3.71	4.64	3.95
蜀山单元 HD-03-04-06D 号地块开发建设	商品房	9.34	11.40	9.06
东街单元 LC-01-04-02A、B 号地块房地产开发建设项目（春语里）	商品房	29.13	28.00	20.59
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	8.63
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	8.99

凤凰东区单元 FH-01-02-01B-1 号地块开发建设项目（桐风里）	商品房	4.70	6.15	5.56
长三角创新中心综合体一期（房地产开发项目）	商品房	13.20	8.31	5.70
龙溪港单元 LC-08-03-01F 号（原中心医院西侧）地块建设项目	商品房	5.43	4.92	1.93
西凤漾单元 XSS-03-02-03B 地块开发建设项目	商品房	16.24	13.61	10.01
湖州市科技城人才创业园项目	产业园	31.28	20.40	10.19
长东未来社区开发建设项目	商品房	66.34	63.00	26.70
HD33 号地块（1 号地块）	商品房	34.07	42.47	19.35
草田漾单元 TH-10-01-08B 号地块	商品房	10.35	11.67	6.03
合计	--	264.98	244.35	142.32

注：桐风里总可售面积 3.17 万平方米，截至 2025 年 3 月底剩余可售面积 1.20 万平方米；春语里总可售面积 9.98 万平方米，剩余可售面积 6.33 万平方米；长东未来社区开发建设项目、HD33 号地块（1 号地块）等部分项目未进行预售，暂无销售数据
 资料来源：公司提供

②保障房

截至 2025 年 3 月底，公司主要完工保障房项目共计 19 个，累计投资 151.49 亿元，累计回款 131.22 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 0.00%~98.32% 之间不等。

图表 20 • 截至 2025 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	17.82	12.51	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	80.00%
石油大厦北侧安置房	2022 年	1.57	1.10	0.33	58.92%
市北 33 号地块棚户区（城中村）改造项目	2022 年	40.01	15.52	9.96	48.73%
市北 31#地块开发建设	2022 年	42.62	22.02	20.63	98.32%
市北分区 32#地块开发建设	2022 年	40.42	19.72	15.59	97.36%
市北分区 32-1#地块开发建设	2022 年	21.49	11.93	9.00	84.89%
窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）	2022 年	7.37	5.01	3.20	79.67%
窑湾单元 RHS-05-01-04B-02 地块开发建设（窑湾西）	2024 年	5.70	2.65	0.00	0.00%
仁北单元 RHS-03-03-04D 地块开发建设（垄上花苑）	2024 年	8.32	3.00	3.38	45.67%
合计	--	333.05	151.49	131.22	--

注：上表中销售进度为已售面积/可售面积*100%；市北分区 32-1#地块开发建设及窑湾单元 RHS-05-01-04B-1 地块开发（窑湾东）等项目存在一定规模的应收账款
 资料来源：公司提供

在建项目方面，截至 2025 年 3 月底，公司主要在建保障房项目为陆家坝 C 块安置房工程，该项目总建筑面积 11.15 万平方米，计划总投资 4.38 亿元，已投资 4.70 亿元，项目基本完工，尚未开始销售。同期末，公司暂无拟建保障房项目。

(5) 钢材和大宗贸易业务

跟踪期内，公司钢材和大宗贸易业务上下游波动较大，上游集中度一般，下游集中度较高；部分客户为民营企业，需关注回款风险。

公司钢材和大宗贸易业务主要由子公司湖州市市场发展有限公司及其子公司浙江湖州品惠贸易有限公司、湖州市城兴建材贸易股份有限公司负责，贸易品种以钢材、电解铜和电缆等为主。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。

2024年，公司钢材和大宗商品贸易业务收入大幅增长。从上下游集中度及稳定性看，公司钢材和大宗贸易业务上下游波动较大，上游集中度一般，下游客户集中度较高。公司部分客户为民营企业，需关注回款风险。

图表 21 • 2024 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	占总采购比例
1	物产中大元通电缆有限公司	是	118259.00	24.09%
2	上海五锐金属集团有限公司	否	67505.54	13.75%
3	九江市益壮贸易有限公司	是	25244.08	5.14%
4	浙江周秀金属材料有限公司	否	21242.71	4.33%
5	九江市益坚贸易有限公司	是	18320.99	3.73%
合计		--	250572.32	51.04%

资料来源：公司提供

图表 22 • 2024 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	占总销售比例
1	浙江久立电气材料有限公司	否	221702.70	45.08%
2	湖州市乾劲贸易有限责任公司	是	52297.94	10.63%
3	济宁港航发展集团物贸有限公司	是	36242.06	7.37%
4	义乌市缘泉贸易有限公司	否	32556.07	6.62%
5	湖州德清乾嘉贸易有限公司	否	25836.37	5.25%
合计		--	368635.13	74.96%

注：尾差系四舍五入所致

资料来源：公司提供

(6) 混凝土销售业务

公司混凝土主要产销区域集中在湖州市，主要客户波动较大，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、南太湖新区和南浔区。

2024年，公司混凝土销售收入有所增长，主要客户波动较大，集中度一般。

(7) 物业服务

随着租赁资产的丰富，2024年，公司物业服务收入有所增长，毛利率水平仍较高。

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。2024年，公司物业服务收入有所增长，毛利率有所下降但维持较高水平。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。2024年，爱山广场出租收入为5342.02万元，占公司物业服务收入的9.66%，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 23 • 截至 2025 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	2024 年租金收入
爱山广场	湖州市	商业及配套	100136.74	453397.75	自建	公允价值	90%以上	5342.02
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	290.34
潘家廊	湖州市	商业及配套	6252.80	23763.33	自建	公允价值	100%	260.09
同盛大厦办公楼	上海市	办公及配套	880.53	5530.55	购买	公允价值	100%	138.70
湖州农产品物流集散中心（一期）	湖州市	商业	236631.27	110091.53	自建	公允价值	80%以上	4987.71
合计	--	--	364615.10	638345.34	--	--	--	11018.86

注：湖州农产品物流集散中心（一期）于 2023 年底完工，主要租户为湖州本地农产品经销企业

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。

（五）财务方面

公司提供了 2024 年财务报告，众华会计师事务所（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 2025 年一季度财务报表未经审计。

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行；2024 年 12 月，财政部发布《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），执行上述规定对公司财务报表未产生重大影响。2024 年，公司无重大会计估计变更。2024 年，公司对前期会计差错进行更正（更正的内容为子公司清算以前年度土地增值税），并追溯调整了 2023 年度财务报表相关数据，调减未分配利润 0.99 亿元、调增应交税费 0.99 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 2023 年数据采用当年审计报告期末数。

截至 2025 年 3 月底，公司合并范围子公司共计 193 家（其中一级子公司 25 家）。2024 年，公司同一控制下企业合并 3 家子公司，投资设立 5 家子公司，无偿划入 2 家子公司；处置 1 家子公司，注销 2 家子公司。2025 年 1—3 月，公司投资设立 6 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建设成本、投资性房地产为主，其他应收账款账龄偏长，部分应收类款项对象存在负面舆情，需关注资金回收情况，投资性房地产租金回报率有待提升。受发行永续债及政府资本金注入影响，公司所有者权益有所增长，权益结构稳定性较强。随着房地产开发及自营项目陆续投入，公司债务规模较快增长，债券融资占比高，债务负担仍较重。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。随着项目陆续投入，公司经营活动和投资活动现金保持净流出，筹资活动大规模净流入。

截至 2024 年底，公司资产规模较 2023 年底增长 9.48%，资产构成仍以流动资产为主。

图表 24 • 公司主要资产情况（单位：亿元）

项目	2023 年底		2024 年底		2025 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1065.86	73.86%	1156.63	73.21%	1194.74	73.84%
货币资金	76.48	5.30%	95.04	6.02%	106.93	6.61%
应收账款	44.94	3.11%	59.56	3.77%	58.24	3.60%
其他应收款（合计）	62.00	4.30%	66.41	4.20%	72.23	4.46%
存货	862.89	59.79%	912.87	57.78%	931.84	57.60%
非流动资产	377.24	26.14%	423.29	26.79%	423.17	26.16%
长期股权投资	39.43	2.73%	51.76	3.28%	51.95	3.21%

投资性房地产	175.21	12.14%	186.86	11.83%	186.86	11.55%
固定资产（合计）	65.73	4.55%	101.01	6.39%	99.69	6.16%
在建工程（合计）	31.89	2.21%	12.62	0.80%	13.49	0.83%
资产总额	1443.10	100.00%	1579.93	100.00%	1617.92	100.00%

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

由于加大融资力度，公司货币资金较 2023 年底增长 24.27%；期末受限货币资金 0.70 亿元，为保证金。由于应收售房款及贸易业务货款增加，公司应收账款较 2023 年底增长 32.54%；从账龄看，1 年以内的占 47.45%，1~2 年的占 36.75%，账龄尚可；前五大占比为 60.20%，集中度较高，前五大应收单位包括湖州南太湖新区拆迁事务所（余额 24.47 亿元）、中林时代控股有限公司（余额 5.31 亿元，以下简称“中林时代”）、湖州蜀山绿色产业发展有限公司（余额 3.60 亿元）、浙江大东吴集团建设有限公司（余额 2.26 亿元，系民营企业，存在多项行政处罚和行政监管措施）和浙江乔兴建设集团有限公司（余额 1.33 亿元），其中中林时代存在多条被执行记录和票据持续逾期等负面舆情，公司对其应收账款共计计提坏账准备 0.53 亿元。截至 2024 年底，公司应收账款累计计提坏账准备 1.83 亿元，其中单项计提坏账准备的包括中林时代和上海国林鸿港国际贸易有限公司（存在票据持续逾期等负面舆情，唯一股东为中林时代）、账面余额合计 6.48 亿元，公司计提坏账准备 0.65 亿元；其余为按组合计提的坏账准备。因与湖州产投等的往来款增加，公司其他应收款（合计）较 2023 年底增长 7.11%；从账龄看，5 年以上的占 59.23%，账龄偏长；从集中度看，前五大占比为 82.35%，集中度高；累计计提坏账准备 0.89 亿元（其中对中林时代计提坏账准备 0.37 亿元）。截至 2024 年底，公司应收类款项中应收中林时代款项余额合计 10.17 亿元，中林时代存在多条被执行记录和票据持续逾期等负面舆情，需关注相关资金回收情况。伴随着房地产开发及代建等项目陆续投入，公司存货较 2023 年底增长 5.79%；期末主要由 428.49 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）、106.97 亿元开发产品（主要为完工待售的房地产项目成本）和 376.25 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 13.40 万元，系原材料计提的跌价准备。因对湖州银行股份有限公司（以下简称“湖州银行”）及湖州环北城市更新建设发展有限公司（以下简称“环北城更公司”）等追加投资，加之权益法下确认投资收益，公司长期股权投资较 2023 年底增长 31.26%。期末公司长期股权投资主要被投资单位包括湖州银行（22.48 亿元）、湖州滨望房地产开发有限公司（4.72 亿元）、湖州产盈科技有限公司（4.42 亿元）、湖州南太湖建设投资管理有限公司（4.13 亿元）、浙江湖州梓城建设开发有限公司（4.03 亿元）。2024 年，公司长期股权投资权益法下确认投资收益 3.62 亿元，收到现金股利 1.82 亿元。由于存货和在建工程转入，加之评估增值，2024 年底，公司投资性房地产增长 6.65%；期末为公允价值计量的房屋建筑物。受在建工程及存货转入影响，公司固定资产（合计）较 2023 年底增长 53.67%；期末主要为 61.11 亿元房屋建筑物、31.83 亿元管网资产和 6.26 亿元机器设备；公司固定资产累计折旧 24.30 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，随着部分项目完工后转固而有所下降。

图表 25 • 公司 2024 年底其他应收款前五名情况（单位：亿元）

应收对象名称/简称	款项性质	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）
湖州市住房和城乡建设局	往来款	39.00	57.97
湖州吴兴城市投资发展集团有限公司	往来款	5.20	7.73
湖州市产业投资发展集团有限公司	往来款	4.48	6.66
中林时代	往来款	3.69	5.48
湖州市房地产物业管理服务中心	维修基金	3.03	4.51
合计	--	55.40	82.35

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2025 年 3 月底，公司资产规模及结构较 2024 年底变动不大，其中随着融资规模的扩大，公司货币资金较 2024 年底增长 12.51%；随着往来款的增多，公司其他应收款（合计）较 2024 年底增长 8.77%。受限资产方面，截至 2025 年 3 月底，公司受限资产 201.48 亿元，占资产总额的 12.45%。此外，公司使用水费收益权、政府购买服务协议项下权益等进行质押借款，截至 2024 年底该类质押借款余额为 43.95 亿元。

图表 26 • 2025 年 3 月底公司受限资产情况（单位：亿元）

受限资产名称	账面价值	受限原因
货币资金	0.60	保证金
存货	94.48	借款抵押

投资性房地产	98.17	借款抵押
固定资产	8.03	借款抵押
无形资产	0.19	借款抵押
合计	201.48	--

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至 2024 年底，公司所有者权益 531.28 亿元，较 2023 年底增长 8.71%，主要受发行永续债及政府资金注入、股权划转影响。期末公司所有者权益主要由实收资本（占 15.06%）、资本公积（占 57.98%）、其他综合收益（占 6.96%）、其他权益工具（占 5.70%）、未分配利润（占 4.88%）和少数股东权益（占 8.56%）构成。其中，资本公积较 2023 年底增长 4.31%，主要受益于政府股权划转及资本金注入。截至 2025 年 3 月底，公司所有者权益规模和构成较 2024 年底变动不大。

截至 2024 年底，公司负债总额较 2023 年底增长 9.88%，主要来自短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款的增长。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等形成的其他应付款。

图表 27 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

项目	2023 年底		2024 年底		2025 年 3 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	209.66	21.97%	268.10	25.57%	249.25	22.93%
短期借款	25.54	2.68%	43.85	4.18%	65.34	6.01%
应付账款	44.41	4.65%	48.32	4.61%	38.91	3.58%
其他应付款（合计）	37.49	3.93%	37.00	3.53%	43.93	4.04%
一年内到期的非流动负债	42.60	4.46%	101.67	9.70%	63.51	5.84%
合同负债	40.43	4.24%	27.78	2.65%	29.42	2.71%
非流动负债	744.72	78.03%	780.55	74.43%	837.70	77.07%
长期借款	198.38	20.79%	258.66	24.67%	295.23	27.16%
应付债券	474.46	49.71%	452.11	43.11%	475.87	43.78%
长期应付款（合计）	47.06	4.93%	44.05	4.20%	40.93	3.77%
负债总额	954.39	100.00%	1048.64	100.00%	1086.95	100.00%

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

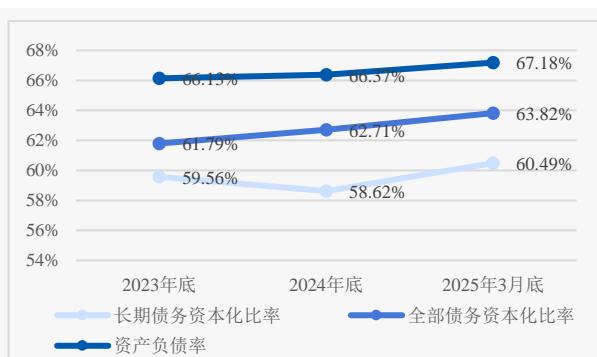
随着房地产开发及自营项目陆续投入，公司全部债务保持增长，截至 2024 年底，公司全部债务 893.32 亿元，较 2023 年底增长 13.02%；债务构成仍以长期债务为主。从融资渠道看，2024 年底公司全部债务中债券融资占比 56.88%，公司债券融资占比高，且部分为海外债，截至 2025 年 6 月 10 日，公司存续海外债券 8.00 亿美元。从债务指标看，2024 年底，公司资产负债率和全部债务资本化比率均较 2023 年底略有上升，长期债务资本化比率略有下降。整体看，公司债务负担较重。考虑到永续债的特点和性质，若将其调整至长期债务核算，公司债务规模及债务负担将高于指标值。

图表 28 • 公司债务规模及结构（单位：亿元）



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 29 • 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 2025 年 3 月底，公司负债总额较 2024 年底增长 3.65%，负债结构变动不大。同期末，公司全部债务较 2024 年底增长

4.83%，构成仍以长期债务为主。从债务到期分布看，截至 2025 年 3 月底，公司 1 年以内、1~2 年、2~3 年到期债务（未包括永续债，亦未考虑含权债券提前回售）规模分别为 123.57 亿元、121.12 亿元和 167.14 亿元。

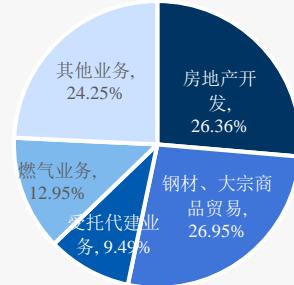
在钢材、大宗商品贸易收入增长的带动下，2024 年，公司营业总收入同比增长 5.00%；营业利润率小幅下降。同期，公司期间费用同比增长 15.42%，主要受利息支出增加影响；仍主要由管理费用（占 32.24%）和财务费用（占 55.95%，其中汇兑净损失 0.83 亿元）构成。债务规模扩张导致 2024 年公司财务费用同比增长 35.39%。同期，公司期间费用占营业总收入的比重小幅上升至 8.94%。2024 年，公司其他收益为政府补贴，投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。非经常性损益对公司利润贡献较大。2024 年，公司总资本收益率和净资产收益率均略有上升。

图表 30 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
营业收入	173.80	182.49	33.64
营业成本	153.55	163.34	30.81
期间费用	14.13	16.31	3.28
其他收益	0.75	0.27	1.02
投资收益	1.58	3.80	0.83
利润总额	4.99	5.11	1.09
营业利润率（%）	10.15	9.20	7.21
总资本收益率（%）	0.76	0.83	--
净资产收益率（%）	0.45	0.47	--

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

图表 31 • 2024 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、部分自营项目投入、贸易业务采购款及往来款等，2024 年由于项目投入仍保持较大规模，公司经营活动现金保持净流出。从收入实现质量看，2024 年公司现金收入比有所上升，收入实现质量有所改善。2024 年，公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，投资活动现金流出主要为股权投资支出和部分自营项目投入，投资活动现金保持净流出。2024 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 15.31% 和 5.24%，筹资活动现金大规模净流入。2025 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 32 • 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	140.85	171.49	50.04
经营活动现金流出小计	220.30	231.28	71.23
经营活动现金流量净额	-79.45	-59.79	-21.19
投资活动现金流入小计	8.02	5.13	0.15
投资活动现金流出小计	33.25	26.82	3.17
投资活动现金流量净额	-25.24	-21.68	-3.02
筹资活动现金流入小计	366.61	422.72	115.28
筹资活动现金流出小计	307.02	323.10	79.03
筹资活动现金流量净额	59.58	99.62	36.24
现金收入比（%）	71.03	84.80	109.22

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尚可，长期偿债指标表现偏弱，间接融资渠道畅通，或有负债风险可控。

图表 33 • 公司偿债指标

项目	指标	2023 年(底)	2024 年(底)	2025 年 3 月底
短期偿债指标	流动比率(%)	508.37	431.42	479.33
	速动比率(%)	96.81	90.92	105.48
	现金短期债务比(倍)	1.09	0.68	0.87
长期偿债指标	EBITDA(亿元)	17.24	19.54	--
	全部债务/EBITDA(倍)	45.85	45.72	--
	EBITDA 利息倍数(倍)	0.61	0.68	--

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—2025 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尚可。从长期偿债能力指标看，2024 年，公司 EBITDA 同比增长 13.33%，长期偿债能力指标较 2023 年略有好转，EBITDA 对利息支出的保障能力偏弱。

截至 2025 年 3 月底，公司共获得银行授信额度 761.37 亿元，尚未使用额度 405.69 亿元，间接融资渠道畅通。

截至 2024 年底，公司对外担保余额 10.56 亿元，担保比率为 1.99%，被担保单位包括环北城更公司（7.82 亿元）和中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司（2.74 亿元），均为公司参股企业。

截至 2025 年 3 月底，联合资信未发现公司存在作为被告的重大未决诉讼或仲裁。

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，短期偿债指标表现较弱。

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 2024 年底，公司本部资产总额 876.73 亿元，占合并口径的 55.49%，主要由其他应收款（合计）(537.21 亿元)和长期股权投资（239.47 亿元）构成；公司本部全部债务 584.10 亿元，占合并口径的 65.39%，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 75.74% 和 73.31%，现金短期债务比为 0.38 倍；公司本部所有者权益占合并口径的 40.04%。2024 年，公司本部实现营业收入 0.36 亿元，利润总额为 0.78 亿元，其中投资收益 2.12 亿元。

(六) 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。截至 2025 年 3 月底，联合资信未发现公司发生污染与废物排放等相关监管处罚。公司 2022 年发行多期可持续发展挂钩债券，2023 年发行“23 湖州城投 GN001(项目收益)”(绿色中票)，有一定的绿色产品投融资行为。2024 年，公司绿色建筑竣工面积 138.13 万平方米，主要涉及湖东分区 HD-03-04-05A 地块开发建设项目、外庄单元 XN-02-02-03B-1 地块房地产开发建设项目等，预计可产生一定的节能减排效益。

社会责任方面，解决就业 3000 余人，截至 2025 年 3 月底，联合资信未发现公司存在工资拖欠发放情况。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—2024 年，公司对外捐赠支出合计 2335.55 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。截至 2025 年 3 月底，联合资信未发现公司在信息披露、关联交易、高管行为等方面发生违法违规事件，亦或受到重大的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，公司是湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，跟踪期内在资金注入、股权划转和政府补贴等方面持续获得有力的外部支持。

公司实际控制人为湖州市国资委。跟踪期内，湖州市经济平稳增长，一般预算收入略有增长。2024年，湖州市实现地区生产总值4213.4亿元，完成一般公共预算收入410.73亿元。截至2024年底，湖州市地方政府债务余额为1611.13亿元。整体看，公司实际控制人综合实力非常强。

2024年，公司收到拨款0.94亿元，计入资本公积；子公司收到配套工程资本金4.66亿元，其中资本公积增加3.90亿元，少数股东权益增加0.76亿元。

2024年，公司收到无偿划入的股权，增加资本公积6.71亿元。

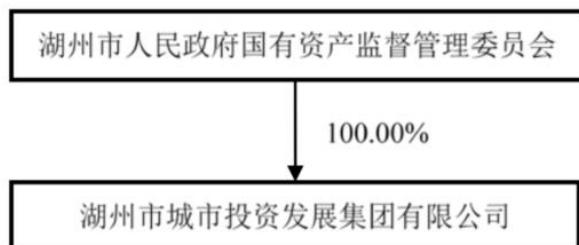
2024年，公司获得政府补贴0.27亿元，计入“其他收益”科目。

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

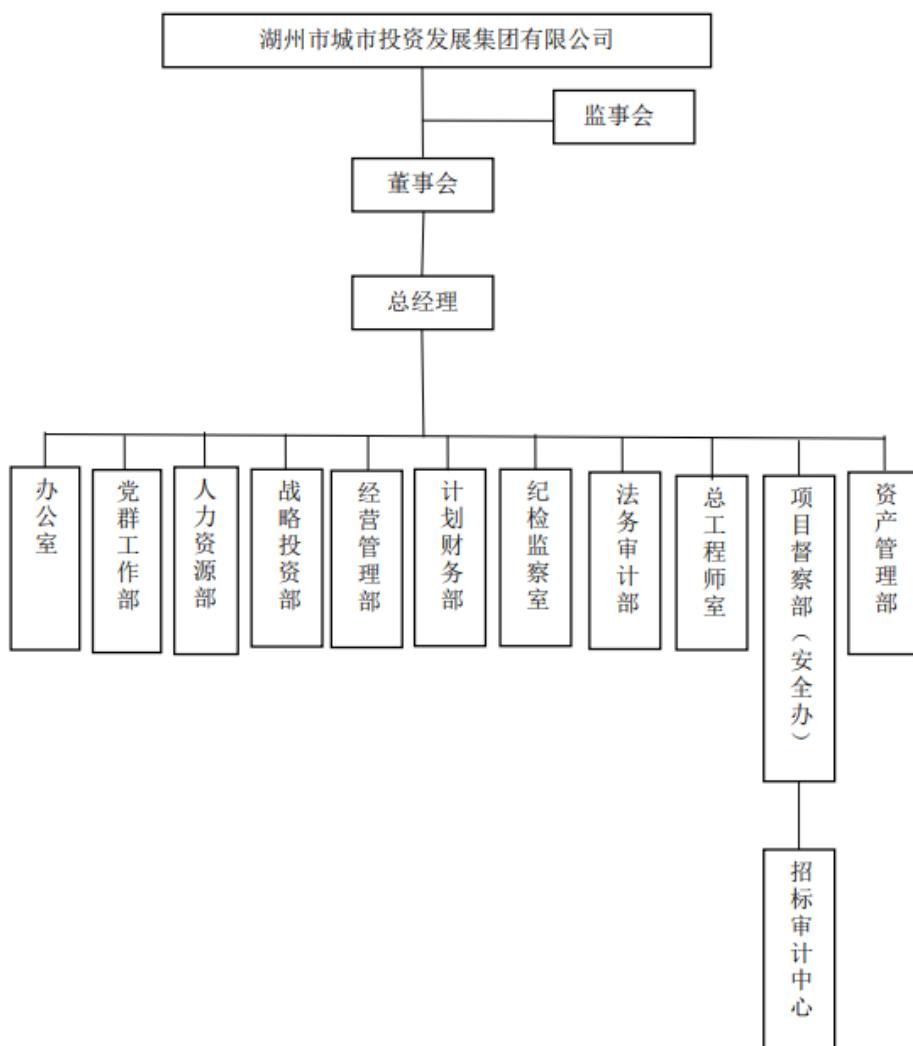
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“21湖城债/21湖州城投债”和“21湖城投/21湖州城投债02”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 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 2025 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 公司合并范围内一级子公司情况（截至 2025 年 3 月底）

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
湖州燃气股份有限公司	燃气生产和供应	44.13	非同一控制
湖州宾馆有限公司	酒店经营	88.00	非同一控制
湖州城信房地产开发建设有限公司	房地产开发	100.00	设立
Taihu Pearl Oriental Company Limited	投资管理	100.00	设立
湖州市环保集团有限公司	环境治理	100.00	设立
湖州城市商业集团有限公司	市场开发	100.00	设立
湖州协兴投资发展有限公司	股权投资	100.00	设立
湖州教育发展有限公司	教育服务	100.00	非同一控制
湖州市保安服务有限公司	保安服务	100.00	非同一控制
湖州市新湾建设发展有限公司	房地产开发	100.00	设立
湖州市人才发展集团有限公司	人才服务	100.00	设立
湖州智慧城市研究院有限公司	数据服务	100.00	设立
湖州市市场发展有限公司	摊位出租	100.00	非同一控制
湖州中房置业有限公司	房地产开发	100.00	非同一控制
湖州市城建投资集团有限公司	基础建设	100.00	非同一控制
湖州房总地产开发集团有限公司	房地产开发	100.00	设立
湖州市健康集团有限公司	医养结合	100.00	设立
湖州市城投资产管理有限公司	房屋出租	100.00	设立
湖州市水务集团有限公司	自来水销售	84.41	非同一控制
湖州市城市更新运营有限公司	工程施工	100.00	设立
湖州市数字集团有限公司	数据服务	100.00	设立
湖州城西开发建设有限公司	房地产开发	60.00	设立
湖州市农业开发集团有限公司	农牧渔	100.00	设立
湖州市文化旅游运营集团有限公司	文娱传媒	100.00	设立
湖州市城市保障房建设有限公司	房地产开发	100.00	非同一控制

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	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	76.91	95.24	107.03
应收账款（亿元）	44.94	59.56	58.24
其他应收款（亿元）	62.00	66.41	72.23
存货（亿元）	862.89	912.87	931.84
长期股权投资（亿元）	39.43	51.76	51.95
固定资产（亿元）	65.73	101.01	99.69
在建工程（亿元）	31.89	12.62	13.49
资产总额（亿元）	1443.10	1579.93	1617.92
实收资本（亿元）	80.00	80.00	80.00
少数股东权益（亿元）	47.68	45.46	45.26
所有者权益（亿元）	488.71	531.28	530.97
短期债务（亿元）	70.52	140.67	123.57
长期债务（亿元）	719.85	752.65	812.94
全部债务（亿元）	790.38	893.32	936.51
营业总收入（亿元）	173.80	182.49	33.64
营业成本（亿元）	153.55	163.34	30.81
其他收益（亿元）	0.75	0.27	1.02
利润总额（亿元）	4.99	5.11	1.09
EBITDA（亿元）	17.24	19.54	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	123.45	154.76	36.74
经营活动现金流入小计（亿元）	140.85	171.49	50.04
经营活动现金流量净额（亿元）	-79.45	-59.79	-21.19
投资活动现金流量净额（亿元）	-25.24	-21.68	-3.02
筹资活动现金流量净额（亿元）	59.58	99.62	36.24
财务指标			
销售债权周转次数（次）	4.75	3.47	--
存货周转次数（次）	0.19	0.18	--
总资产周转次数（次）	0.13	0.12	--
现金收入比（%）	71.03	84.80	109.22
营业利润率（%）	10.15	9.20	7.21
总资本收益率（%）	0.76	0.83	--
净资产收益率（%）	0.45	0.47	--
长期债务资本化比率（%）	59.56	58.62	60.49
全部债务资本化比率（%）	61.79	62.71	63.82
资产负债率（%）	66.13	66.37	67.18
流动比率（%）	508.37	431.42	479.33
速动比率（%）	96.81	90.92	105.48
经营现金流动负债比（%）	-37.89	-22.30	--
现金短期债务比（倍）	1.09	0.68	0.87
EBITDA 利息倍数（倍）	0.61	0.68	--
全部债务/EBITDA（倍）	45.85	45.72	--

注：1. 2025 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	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据			
现金类资产（亿元）	25.03	40.08	54.59
应收账款（亿元）	1.58	1.70	1.70
其他应收款（亿元）	461.80	537.21	542.68
存货（亿元）	40.44	41.54	42.56
长期股权投资（亿元）	220.88	239.47	239.60
固定资产（亿元）	0.01	0.01	0.01
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	766.94	876.73	897.93
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）	174.66	212.70	211.72
短期债务（亿元）	52.03	106.12	90.91
长期债务（亿元）	478.91	477.98	515.52
全部债务（亿元）	530.94	584.10	606.43
营业总收入（亿元）	0.21	0.36	0.08
营业成本（亿元）	0.00	0.05	0.00
其他收益（亿元）	0.50	0.00	0.03
利润总额（亿元）	0.37	0.78	-0.09
EBITDA（亿元）	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.20	0.32	0.01
经营活动现金流入小计（亿元）	11.77	5.01	23.29
经营活动现金流量净额（亿元）	10.08	3.10	-2.58
投资活动现金流量净额（亿元）	-82.39	-57.88	0.00
筹资活动现金流量净额（亿元）	44.18	67.81	17.14
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.13	0.13	--
存货周转次数（次）	0.00	0.00	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	96.59	89.67	14.40
营业利润率（%）	59.96	59.13	50.72
总资本收益率（%）	/	/	--
净资产收益率（%）	0.21	0.25	--
长期债务资本化比率（%）	73.28	69.20	70.89
全部债务资本化比率（%）	75.25	73.31	74.12
资产负债率（%）	77.23	75.74	76.42
流动比率（%）	473.42	344.18	388.00
速动比率（%）	437.29	321.16	362.28
经营现金流动负债比（%）	9.01	1.72	--
现金短期债务比（倍）	0.48	0.38	0.60
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	--

注：1. 2025 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. 未获取公司本部折旧摊销及利息支出等数据，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	
总资本收益率	(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%
经营现金流动负债比	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、发展中等四种。

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