



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

CREDIT RATING REPORT

报告名称

湖州南浔城市投资发展集团有限公司 2020年度企业信用评级报告

目录

评定等级及主要观点

受评主体

偿债环境

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

偿债能力



信用等级公告

大公报 D【2020】565 号

大公国际资信评估有限公司通过对湖州南浔城市投资发展集团有限公司主体的信用状况进行分析和评估，确定湖州南浔城市投资发展集团有限公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司
二〇二〇年十一月十九日





评定等级

受评主体：湖州南浔城市投资发展集团有限公司

信用等级：AA

评级展望：稳定

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2020.6	2019	2018	2017
总资产	389.69	354.26	306.97	228.77
所有者权益	136.63	125.06	120.85	88.93
总有息债务	207.55	165.57	134.84	112.98
营业收入	8.58	15.19	14.04	9.93
净利润	1.00	2.75	2.38	1.85
经营性净现金流	-8.14	-25.67	-33.66	-40.00
毛利率	21.97	19.73	16.79	14.58
总资产报酬率	0.87	2.16	2.15	2.02
资产负债率	64.94	64.70	60.63	61.13
债务资本比率	60.30	56.97	52.73	55.95
EBITDA 利息保障 倍数（倍）	0.72	0.71	0.69	0.70
经营性净现金流 /总负债	-3.38	-12.36	-20.66	-33.47

注：公司提供了 2017~2019 年和 2020 年 1~6 月财务报表，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017~2019 年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；2020 年 1~6 月财务报表未经审计。由于公司进行了追溯调整，2018 年所用数据为 2019 年审计报告的期初数据。

评级小组负责人：温彦芳

评级小组成员：郝冬琳

电话：010-67413300

传真：010-67413555

客服：4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

湖州南浔城市投资发展集团有限公司（以下简称“南浔城投”或“公司”）主要从事湖州市南浔区的城市基础设施项目建设。评级结果反映了湖州市和南浔区经济持续增长，公司面临良好的发展环境；公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，近年来持续得到当地政府在财政补贴等方面的大力支持；受益于控股股东增资及资产无偿划拨，公司资本实力有所增强。但同时，公司在建项目需较大资金投入，未来面临一定的资本支出压力；公司有息债务规模逐年增加，规模较大，面临一定的债务压力；公司对外担保规模较大，区域集中度高，存在一定或有风险。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 近年来，湖州市和南浔区经济持续增长，区位优势明显，公司面临良好的发展环境；
- 公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，在南浔区经济发展中具有重要地位，持续获得当地政府在财政补贴方面的支持；
- 受益于控股股东增资及资产无偿划拨，公司资本实力有所增强。

主要风险/挑战：

- 公司承担较多的城市项目建设，在建项目需较大资金投入，未来面临一定的资本支出压力；
- 近年来，公司有息债务规模逐年增加，在总负债中的占比很高，面临一定的债务压力；
- 公司对外担保规模较大，担保比率较高，所属区域集中度高，存在一定的或有风险。

展望

预计未来 1~2 年，公司作为湖州市南浔区基础设施建设主体地位不会改变，将继续得到南浔区政府的支持。综合来看，大公对南浔城投的评级展望为稳定。



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2020-V. 2. 1，该方法已在大公官网公开披露。本次主体信用等级评级模型及结果如下表所示：

评级要素（权重）	分数
要素一：偿债环境（42%）	4.26
（一）宏观环境	5.02
（二）行业环境	7.00
（三）区域环境	3.96
要素二：财富创造能力（31%）	5.16
（一）市场竞争力	5.45
（二）盈利能力	4.47
要素三：偿债来源与负债平衡（27%）	4.32
（一）债务状况	5.48
（二）流动性偿债来源与负债平衡	4.12
（三）清偿性偿债来源与负债平衡	4.40
调整项	-0.05
主体信用等级	AA

注：大公对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形

评级模型所用的数据根据公司提供资料整理

评级历史关键信息

主体评级	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
-	-	-	-	-	-



评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本报告中对受评主体的信用评级仅作为级别评定使用，并非对受评主体公开发布的主体信用评级。

二、除因本次评级事项构成的委托关系外，受评主体与大公及其关联公司、控股股东、控股股东控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。大公评级人员与受评主体之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观、独立、公正的关联关系。

三、大公及评级分析师履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正的原则。

四、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因受评主体和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

五、本报告引用的受评对象资料主要由受评主体提供，大公对该部分资料的真实性、准确性、完整性和及时性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

六、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本报告信用等级有效期为一年，在有效期限内，大公拥有跟踪评级、变更等级和公告等级变化的权利。

八、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



受评主体

（一）主体概况

南浔城投原名为湖州南浔城市建设发展集团有限公司，系由湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司（以下简称“南浔国资”）于 2012 年 11 月 27 日出资成立的有限责任公司，初始注册资本为 5,000 万元。2014 年 4 月 2 日，经湖州市南浔区人民政府批准，南浔国资以资本公积转增实收资本出资 20,000 万元，变更后公司注册资本与实收资本增加至 25,000 万元。2017 年 8 月 29 日，公司名称变更为现名。截至 2020 年 6 月末，公司注册资本与实收资本均为 25,000 万元，南浔国资为公司独资股东和实际控制人；公司纳入合并范围内的子公司 58 家，其中一级子公司共 19 家（见附件 1-3）。

（二）公司治理结构

公司根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规及规章制度的规定制定公司章程，公司不设立股东会，由南浔国资行使股东职权，主要职责包括决定公司经营方针和投资计划等；公司设有董事会，成员为 5 人，均由股东委派产生，董事任期每届 3 年，经股东委派可以连任；公司下设经理 1 名，由董事会聘任，对董事会负责；同时公司设有监事会，成员为 5 人，股东代表监事与职工代表监事的比例为 3:2。截至 2020 年 6 月末，公司总部下设置 9 个职能部门，分别为财务融资部、投资发展部、工程部、前期部、审计法务部、资产管理部、党群部、办公室、纪检监察室。综合来看，公司法人治理结构较为健全并能有效运行。

（三）征信信息

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告，截至 2020 年 9 月 17 日，公司本部未曾发生信贷违约事件。截至本报告出具日，公司未在公开市场发行过债券。



偿债环境

我国国民经济运行增速放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；城投企业作为国家实施基础设施投融资管理及新型城镇化战略的重要主体，未来具有较大的发展空间；湖州市和南浔区整体经济保持较快增长，为公司发展提供良好的外部环境。

（一）宏观政策环境

近三年来，我国经济增速不断放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化；2020 年前三季度，我国经济逐步克服新冠肺炎疫情带来的不利影响，经济增长由负转正，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏，同时新发展格局下我国经济中长期高质量发展走势不会改变。

2017 年以来，我国国民经济从高速增长阶段向高质量增长阶段转变，经济增速有所放缓，但主要经济指标仍处于合理区间，产业结构更趋优化。2017~2019 年，我国国内生产总值（以下简称“GDP”）增速分别为 6.8%、6.6%和 6.1%。根据国家统计局初步核算，2019 年我国实现国内生产总值 99.09 万亿元，增速同比下降 0.5 个百分点，在中美贸易摩擦和经济结构调整的大形势下仍保持较快增速。其中，社会消费品零售总额同比增加 8.0%，增速同比回落 1 个百分点，但消费对经济的拉动作用依然强劲，对经济增长的贡献率也保持在 60%左右的水平；固定资产投资额同比增长 5.4%，增速同比回落 0.5 个百分点，整体保持平稳态势，其中高技术制造业投资增速较快；进出口总额同比增长 3.4%，增速同比回落 6.3 个百分点，显示出中美贸易摩擦和全球贸易保护主义的负面影响。分产业来看，2019 年第一产业、第二产业和第三产业增加值分别同比增长 3.1%、5.7%和 6.9%，占 GDP 的比重分别为 7.1%、39.0%和 53.9%，第三产业增速和占比均超过第二产业，产业结构进一步优化。从工业增加值来看，规模以上工业增加值同比增长 5.7%，增速同比回落 0.5 个百分点，显示出工业生产经营在内外需求疲软的影响下有所放缓，但高技术产业和战略新兴产业规模以上工业增加值同比增速分别高达 8.8%和 8.4%，助推我国经济高质量发展。

在宏观经济政策方面，中央和地方政府灵活运用财政政策和货币政策，确保经济运行在合理区间。2019 年面对复杂的内外部经济形势，我国实行积极的财政政策，持续加大减税降费力度和财政支出力度，确保对重点领域和项目的支持力度，同时加强地方政府债务管理，切实支持实体经济稳定增长；执行稳健的货币政策，人民银行积极推动完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，进一步疏通货币政策传导机制，加强逆周期调节，通过降准和公开市场操作增加市场流动性，资金供给相对充足，市场利率运行平稳。

2020 年以来，面对突如其来的新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）和复杂多



变的国内外环境，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，在一系列政策作用下，前三季度我国经济增长由负转正，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏。经初步核算，前三季度我国 GDP 为 72.28 万亿元，按可比价格计算，同比增长 0.7%。其中，一季度同比下降 6.8%，二季度同比增长 3.2%，三季度同比增长 4.9%。分三次产业看，前三季度，农业增加值同比增长 3.8%，增速与上半年持平，秋粮生产有望再获丰收，经济“压舱石”作用稳固；规模以上工业增加值同比增长 1.2%，高技术制造业和装备制造业增长较快；服务业增加值同比增长 0.4%，信息传输、软件和信息技术服务业、金融业等现代服务业行业保持快速增长。从需求端看，前三季度，全国固定资产投资同比增长 0.8%，基础设施、房地产开发、制造业三大领域投资继续回升，民生领域和高技术产业投资增速较快，民间投资降幅持续收窄；社会消费品零售总额同比下降 7.2%，降幅较上半年收窄 4.2 个百分点，且三季度增长 0.9%，季度增长年内首次转正，线上消费在保持快速增长的同时，线下消费也处于加快恢复的态势；货物进出口同比增长 0.7%，一般贸易和民营企业进出口占外贸总额的比重上升，机电产品和防疫物资出口增长较快。

2020 年前三季度，针对疫情防控和经济形势，我国加大宏观政策跨周期调节力度，实施更加积极有为的财政政策和更加灵活适度的货币政策，并注重与就业、产业、投资、消费、区域等政策协同发力、形成合力。今年以来的财政政策可以归纳为“一个信号，四个对冲”，即适当提高赤字率，向市场传递积极信号；加大政府债券发行规模（包括 1 万亿元抗疫特别国债和 3.75 万亿元地方政府专项债），发挥政府投资引领带动作用，对冲经济下行压力；加大减税降费规模，对冲企业经营困难；加大转移支付力度，对冲基层“三保”压力；加强预算平衡，对冲疫情造成的减收增支影响。2020 年 1~9 月累计，全国一般公共预算收入 14.10 万亿元，同比下降 6.4%；全国一般公共预算支出 17.52 万亿元，同比下降 1.9%。在货币政策方面，人民银行综合运用降准、再贷款再贴现等工具，保持市场流动性合理充裕，解决实体经济融资难问题。2020 年 1~9 月累计，全国新增社会融资规模 29.62 万亿元，同比多增 9.01 万亿元，其中新增人民币贷款 16.69 万亿元，同比多增 2.79 万亿元。同时，人民银行还多次调降各类政策利率，包括在 2 月和 4 月两次下调中期借贷便利(MLF)利率和贷款市场报价利率(LPR)，成功引导贷款利率中枢下行，降低实体经济融资成本。此外，人民银行于 6 月 1 日创设两个直达实体经济的政策工具，即普惠小微企业贷款延期支持工具和信用贷款支持计划，进一步增强帮扶中小微企业的效率和效果。综合来看，考虑到我国经济体量和整体运行情况，特别是通胀水平回落，以财政政策和货币政策为首的宏观调控政策空间仍然充足，能够促进我国经济平稳健康运行。



我国疫情防控和复工复产走在世界前列，全年经济将实现正增长，充分彰显了我国经济的强大韧性和显著制度优势。三季度中央政治局会议正式确定加快构建以“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，这是党中央在全面统筹国内国际两个大局基础上做出的重大部署，也将成为“十四五”期间经济转型的重要战略。这种以激发内需潜力、提升有效供给、扩大高水平对外开放为重点的中长期发展模式，同以扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务的短期跨周期模式有序结合，将共同推动我国经济的高质量发展。

（二）行业环境

城投企业作为国家实施基础设施投融资管理及新型城镇化战略的重要主体，未来具有较大的发展空间；随着地方政府债务管理的加强和融资平台运营的进一步规范，未来城投企业的发展将与政策的变化紧密相连；中共中央政治局会议明确提出要加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用，为城投企业带来新的发展机会；在各部委的政策支持下，城投企业再融资环境将维持宽松状态。

地方城投企业作为国家实施基础设施投融资管理及新型城镇化战略的重要主体，在我国城镇化快速推进过程中发挥了巨大作用，有力的支持了地方基础设施建设，促进了地方经济社会发展。在满足社会公共需要和地方经济发展的同时，城投企业也积累了较大规模的隐性债务。近年来，地方政府债务规模总体上保持增长态势。2015~2019 年末，地方政府债务余额分别为 16.0 万亿、15.3 万亿、16.5 万亿、18.4 万亿和 21.3 万亿。截至 2019 年末，我国地方政府债务余额为 21.3 万亿元，加上中央政府债务余额为 16.8 万亿元，全国政府显性债务的负债率（债务余额/GDP）为 38.5%，仍低于欧盟 60%的警戒线，政府显性债务风险水平总体可控。债务区域性分化较为显著，仍需要关注高负债率地区显隐性债务风险。

近年来，国务院、财政部、国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件，对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。2014 年，《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）的出台拉开了全国范围整治地方政府性债务的序幕。2015 年，新《预算法》开始实施，财政部对地方政府存量债务进行甄别，存量债务将被分类纳入预算管理。2016 年，《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》公布实施，是历史上首次以党中央国务院名义出台专门针对投融资体制改革的文件。中央不断完善地方政府举债融资机制，硬化地方政府预算约束，规范地方投融资平台的举债融资行为；同时为了严控隐性债务扩张风险，财政部已着手摸底全国地方隐性债务情况。2017 年，六部委联合下发了《关于进一步规范地方



政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50号），加强了对融资平台公司融资管理，强调地方政府不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得违法违规出具担保函承诺函等。同年，财政部下发《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87号文），进一步规范政府购买服务管理，制止地方政府违法违规举债融资行为，防范化解财政金融风险。2018年2月，国家发改委、财政部联合下发《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金【2018】194号文），对申报企业债券的城投公司治理结构、财务信息和资产质量等方面均提出了更加规范的要求。随后，财政部印发了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金【2018】23号），以防范和化解地方政府债务风险为出发点，规范金融企业与地方政府和地方国企的投融资行为，剥离传统地方政府信用类项目中的地方政府隐性担保。2018年10月，国务院发布的《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发【2018】101号）明确允许城投公司的存量隐性债务进行展期，支持转型中及转型后的城投公司依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任，城投公司融资环境得到改善。

2019年以来，监管政策有所宽松，仍以“防范化解地方政府债务风险，遏制隐性债务增量”为主，地方债务风险管理体系进一步完善。2019年2月，国家发改委发布《关于开展2019年度企业债券存续期监督检查和本息兑付风险排查有关工作的通知》（发改办财金【2019】187号），对已发行的企业债券进行风险排查，并积极引导区域内符合条件的企业发行企业债券融资，对在建项目融资、基础设施补短板等领域加大支持力度。地方融资平台发债条件有所放宽，再融资压力得到明显缓解，一定程度上缓释地方隐性债务风险。

新冠肺炎疫情（以下简称“疫情”）发生以来，地方财政收支受到短期冲击。一方面受消费零售行业需求下降，土地市场低迷等因素影响，地方财政收入出现负增长；另一方面各地疫情防控支出加大，导致地方财政资金缺口进一步扩大。因城投企业承担地方道路桥梁、市政改造、安置保障房建设、公用配套设施建设等重要城市建设项目，地方财政收入是其债务偿还的主要来源，受疫情影响，城投企业相关业务资金结算或受到一定程度影响。2020年4月17日，中共中央政治局召开会议（以下简称“会议”），提出“发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用。”会议也明确要加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用。为对冲疫情对经济及地方财税的影响，预计疫情后，基建投资将提速托底经济，城投企业的基建投资职能将进一步强化。叠加各部委出台系列疫情防控及再融资相关政策，城投企



业面临的再融资环境有望维持宽松。

城投企业作为国家实施基础设施投融资管理及新型城镇化战略的重要主体，未来具有较大的发展空间；随着地方政府债务管理的加强和融资平台运营的进一步规范，未来城投企业的发展将与政策的变化紧密相连；中共中央政治局会议明确提出要加大传统基建和新型基建的投资力度，发挥基建的稳增长作用，为城投企业带来新的发展机会；在各部委的政策支持下，城投企业再融资环境将维持宽松状态。

（三）区域环境

湖州市位于苏、浙、皖三省交界、长三角区域的中心，地理位置优越，工业基础良好；近年来，湖州市地区经济持续保持高速增长，工业经济对地区经济拉动作用显著，经济增长潜力大，为公司发展提供了良好的外部环境。

湖州市是浙江省下辖地级市，地处浙江省北部，位于江苏、浙江、安徽三省交界，下辖吴兴、南浔 2 区，德清、长兴、安吉 3 县以及南太湖新区，面积 5,820.13 平方千米，2019 年末常住人口 306.0 万人。

近年来，湖州市经济及财政水平保持较高增速，经济增长潜力大，人均地区生产总值处于较高水平¹。2017~2019 年，湖州市地区生产总值分别为 2,476.1 亿元、2,881.2 亿元和 3,122.4 亿元，增速分别为 8.5%、8.1%和 7.9%，经济增速持续维持较高水平，其中，2019 年经济增速高于浙江省 1.1 个百分点。全社会固定资产投资增速有所波动，2019 年固定资产投资中民间项目投资增长 14.4%，高新技术产业投资增长 48.1%，经济增长潜力大；社会消费品零售总额持续保持较高水平，消费为经济增长的重要支撑；进出口总额受国际贸易环境影响，2019 年增速有所下降。三次产业结构中，第二产业占比增长较快。2019 年，湖州市经济财政规模在浙江省 11 个地级市中居于第 8 位，经济增速及公共财政预算收入增速在浙江省分别位列第 4 位和第 2 位。

第二产业为湖州市最重要产业构成，对经济拉动作用显著。2019 年，湖州市工业增加值达到 1,422.1 亿元，同比增长 8.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 51.2%，规模以上工业增加值 888.7 亿元，增速达到 8.4%；战略性新兴产业、高新技术产业、装备制造业增加值分别增长 10.7%、10.4%和 12.6%，分列全省第 3 位、第 1 位和第 2 位。截至 2019 年末，湖州市已初步形成新能源汽车及关键零部件、绿色家居、休闲旅游三大千亿级产业和金属新材、现代纺织、高端装备、数字经济核心产业四个 500 亿级产业集群。其中新能源汽车及关键零部件已形成 2,000 亿级产业集群，如涌现湖州本地的天能电池集团股份有限公司、超威电源集团有限公司、微宏动力系统（湖州）有限公司、浙江久立特材科技股份有限公

¹ 2019 年，全国、浙江省人均地区生产总值分别为 70,892 元、107,624 元。



司、永兴特种材料科技股份有限公司以及落户湖州的吉利长兴新能源汽车有限公司等行业龙头企业。目前拥有上市公司 36 家，形成以新能源动力电池、汽车零部件、不锈钢产业新材、金属材料为主的核心产业集群。

根据湖州市政府公开资料显示，2020 上半年湖州市实现地区生产总值 1,453.0 亿，增速 0.5%，其中，第一产业增加 64.0 亿元，同比增长 2.4%；第二产业增加值 700.9 亿元；第三产业增加值 688.0 亿元，同比增长 2.9%。2020 年上半年，全市规模以上工业增加值 437.2 亿元，同比上升 0.3%；同期，全市固定资产投资总额同比增长 3.5%；受疫情影响，全市实现社会消费品零售总额同比下降 4.8%；同期，全市实现一般公共预算收入 221.3 亿元，同比增长 1.1%，其中税收收入 196.5 亿元，同比上升 3.9%。

表 1 2017~2019 年湖州市主要经济指标及增速（单位：亿元、%）

主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	3,122.4	7.9	2,881.2	8.1	2,476.1	8.5
人均地区生产总值 ²	116,807	7.6	101,990	7.6	93,265	8.0
一般公共预算收入	316.1	10.1	287.1	20.9	237.4	15.2
全社会固定资产投资	-	11.4	-	6.2	1,731.0	13.7
规模以上工业增加值	888.7	8.4	-	9.3	-	8.7
社会消费品零售总额	1,429.3	10.2	-	10.0	-	11.2
进出口总额	940.2	6.3	885.1	14.6	778.0	14.5
三次产业结构	4.3:51.1:44.6		4.5:51.7:43.8		5.1:47.4:47.5	

数据来源：2017~2019 年湖州市国民经济和社会发展统计公报

总体来看，湖州市地处长三角区域中心地带，近年来经济及财政实力快速增长，工业经济对地区经济拉动作用显著，经济增长潜力大，为公司提供了良好的外部环境。

近年来，南浔区经济持续增长，区位优势明显，公司面临良好的发展环境。

南浔区是浙江省湖州市市辖区，位于湖州市的东面，下辖 9 个镇和 1 个省级经济开发区，共有 221 个行政村和 28 个社区，区域面积 702 平方公里，户籍人口 48.87 万人。南浔区地处沪杭苏的交汇处，距离上海、杭州、苏州等城市均为 100 公里左右，随着 2020 年 6 月正式开工的沪苏湖高铁项目建设的推进，南浔区区位优势较为明显。南浔区工业实力较强，逐渐形成了以高端装备、信息经济、金属新材、绿色家居以及现代纺织为主的工业产业体系，其中，以电梯、电机、电磁线为重点的高端装备产业和以木地板为重点的绿色家居产业优势较大。服务业方面，南浔区形成了以休闲旅游为主的现代服务业发展体系，区内拥有 5A 级旅游景区南浔古镇以及多个 4A 级景区，随着旅游业的持续发展，2019 年全区

² 按户籍人口计算。



旅游总收入 246.64 亿元，同比增长 17.5%。2019 年，南浔区地区生产总值规模在湖州市下辖各区县中居于第 5 位，预算收入在各区县中位列第 5 位。

表 2 2019 年湖州市下辖各区县 GDP 总量及预算收入单位：亿元

排名	区市	GDP	一般预算收入
—	湖州市	3122.43	316.07
1	南浔区	458.01	37.93
2	吴兴区	726.90	45.55
3	德清县	537.01	65.66
4	长兴县	693.28	65.83
5	安吉县	469.59	53.56
6	南太湖新区	237.68	31.45

数据来源：根据公开资料整理

2017~2019 年，南浔区实现地区生产总值持续增长，但增速逐渐回落。2019 年实现地区生产总值 458.01 亿元，按可比价计算，同比增长 7.3%，分产业看，第一产业增加值 23.99 亿元，增长 3.3%，第二产业增加值 273.45 亿元，增长 7.5%，第三产业增加值 160.57 亿元，增长 7.6%，南浔区三次产业结构比例调整为 5.4:60.1:34.5；工业方面，2019 年南浔区全区规模以上工业增加值达到 152.50 亿元，同比增长 7.9%，其中轻工业 44.74 亿元，重工业 107.76 亿元，分别增长 3.0%和 10.1%；从南浔区重点产业看，2019 年，高新技术产业为 83.21 亿元，增长 8.1%，占比 54.6%，战略性新兴产业 43.18 亿元，增长 5.7%，占比为 28.3%，装备制造业 53.65 亿元，增长 10.4%，占比为 35.2%；固定资产投资方面，2019 年，南浔区全区固定资产投资同比增长 13.5%；全区 2019 年实现消费品零售总额 200.4 亿元，同比增长 8.6%。

表 3 2017~2019 年南浔区主要经济指标及增速（单位：亿元、%）

主要指标	2019 年		2018 年		2017 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	458.0	7.3	427.2	7.6	384.8	8.5
人均地区生产总值（元）	93,310	7.3	87,072	7.4	78,634	8.4
规模以上工业增加值	152.5	7.9	—	8.7	—	9.2
固定资产投资	—	13.5	—	8.3	218.3	13.5
社会消费品零售总额	200.4	8.6	—	9.7	169.3	11.2
三次产业结构	5.4:60.1:34.5		5.4:54.9:39.7		6.1:55.5:38.4	

数据来源：2017~2019 年南浔区国民经济和社会发展统计公报

2020 年 1~6 月，南浔区实现地区生产总值 212.56 亿元，同比增长 1.2%，其中，第一产业增加值 9.26 亿元，增长 3.3%，第二产业增加值 121.13 亿元，同比下降 1.3%，第三产业增加值 82.17 亿元，同比增长 5.3%；同期，工业方面，全区规模以上增加值 67.75 亿元；固定资产投资同比增长 4.3%；受疫情影响，



全区消费品零售总额同比下降 13.60%。

总体来看，南浔区区位优势明显，近年来，南浔区经济持续增长，区内工业以及旅游业等产业的快速发展，为南浔区经济财力的提升以及公司业务发展提供良好的发展环境。

近年来，南浔区一般预算收入持续增长；基金收入呈下降趋势，但基金收入在地方财政收入中的占比较高；转移性收入是财政收入的重要补充。

2017~2019 年，受基金收入变动的影响，南浔区财政本年收入有所波动；同期，南浔区一般预算收入逐年增长，一般预算收入分别为 28.97 亿元、35.16 亿元和 37.93 亿元，其中税收收入分别为 25.71 亿元、30.68 亿元以及 34.61 亿元，税收收入占一般预算收入比重较高；从税收结构来看，税收收入以增值税、营业税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税和契税为主。

近年来，南浔区政府性基金收入呈下降趋势。2017 年，受土地市场行情回暖，2017 年全区土地出让业务大幅上升影响，南浔区政府性基金收入同比大幅增加；2018~2019 年，受土地出让收入减少的影响，南浔区政府性基金收入呈下降趋势，但在地方财政收入中的占比仍较高；该项收入易受区域土地出让市场和房地产市场波动性影响，未来存在一定的不确定性。

2017~2019 年，南浔区转移性收入分别为 15.58 亿元、16.41 亿元以及 18.21 亿元，呈稳定上升趋势，是南浔区财政收入的重要补充。

2020 年上半年，南浔区一般预算收入为 25.90 亿元，同比下降 3.6%，其中税收收入为 24.00 亿元，同比下降 3.9%。

综合分析，2017~2019 年，南浔区以税收为主的一般预算收入保持增长趋势；受湖州市土拍市场影响，南浔区政府性基金收入呈下降趋势，但南浔区财政收入对政府基金收入的依赖程度仍较大；转移性收入是南浔区财政收入的重要补充。

**表 4 2017~2019 年南浔区财政收支情况（单位：亿元）**

项 目	2019 年	2018 年	2017 年
财政本年收入	89.03	92.80	91.29
地方财政收入	70.82	76.39	75.71
一般公共预算	37.93	35.16	28.97
政府基金收入	32.89	41.23	46.74
转移性收入	18.21	16.41	15.58
一般公共预算	8.20	8.41	7.43
政府性基金	10.01	8.00	8.15
财政本年支出	95.12	97.35	93.35
地方财政支出	67.93	77.21	75.48
一般公共预算	49.01	39.92	32.59
政府性基金	18.92	37.29	42.89
转移性支出	27.19	20.14	17.87
财政本年收支净额	-6.09	-4.55	-2.06

数据来源：根据南浔区财政局提供资料整理

近年来，南浔区一般公共预算支出规模逐年增长，刚性支出规模有所上升，但在一般公共预算支出中的占比不断下降；政府债务压力较小。

2017~2019 年，南浔区一般公共预算支出逐年增长，2019 年，狭义刚性支出及广义刚性支出规模分别为 27.25 亿元和 38.15 亿元，在一般公共预算支出中的比重分别为 55.60%和 77.84%。狭义刚性支出中，一般公共服务支出与社会保障和就业支出的占比不断上升，教育支出占比最大。

表 5 2017~2019 年南浔区一般公共预算支出中刚性支出（单位：亿元、%）

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一般公共预算支出	49.01	100.00	39.92	100.00	32.59	100.00
狭义刚性支出³	27.25	55.60	23.04	57.72	19.27	59.13
一般公共服务	5.10	10.41	3.75	9.39	2.92	8.96
教育	9.02	18.40	8.22	20.59	7.48	22.95
社会保障和就业	7.22	14.73	5.40	13.53	4.20	12.89
医疗卫生	5.91	12.06	5.67	14.20	4.67	14.33
广义刚性支出⁴	38.15	77.84	31.19	78.13	25.37	77.85

数据来源：根据南浔区财政局公开资料整理

根据区财政局公开资料，2017~2019 年，南浔区地方政府债务余额分别为 63.99 亿元、63.69 亿元和 63.49 亿元，债务规模较为稳定。截至 2019 年末，南

³ 狭义刚性支出包括社会保障与就业、医疗卫生、教育和一般公共服务四个支出科目。

⁴ 广义刚性支出除包括狭义刚性支出外，还包括一般公共预算支出中外交、国防、公共安全、科学技术、文化教育与传媒、环境保护等科目，但不包括城乡社区事务、农林水事务、交通运输和工业商业金融等事务四个科目。



浔区地方政府债务余额中，一般债务余额 43.81 亿元，占比 69.00%；专项债务余额 19.68 亿元，占比 31.00%。政府债务规模不大，债务压力较小。

财富创造能力

公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，在南浔区具有一定区域竞争优势；近年来，公司营业收入逐年增长，综合毛利率水平不断提高。

公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，主要承担着南浔区的城市基础设施建设、片区开发及其他重要公益性项目建设与运营等职能；同时，公司业务范围还包括住宅商铺销售等市场化业务，公司业务向多元化发展，且在主要业务领域具有一定的区域竞争优势。

2017~2019 年，受益于完工交付的代建项目的增加以及其他经营性业务的进一步发展，公司营业收入逐年增长，综合毛利率水平不断提高。

2017~2019 年，公司项目建设实现收入分别为 8.00 亿元、11.10 亿元和 11.20 亿元，逐年上升，主要系完工交付的代建项目与保障房项目增加所致。2017~2019 年，由于公司不断对现有污水处理设施进行改建、扩建，公司污水处理能力不断提高，污水处理收入平稳上升。2017~2019 年，公司管网维护收入有所波动，2018 年，公司管网维护实现收入 0.36 亿元，同比大幅提升，主要系管网长度增长所致。2017~2019 年，公司住宅商铺销售收入有所波动，其中，2019 年，住宅商铺销售收入同比大幅增加，主要系公司房地产项目锦尚名苑部分对外销售所致。公司市场租金和市场服务收入主要来源于农贸市场以及木地板销售市场的租金收入，近年来，随着农贸市场与木地板销售市场的发展，该业务板块收入呈增长态势，2019 年，公司实现收入 0.47 亿元，同比增长 18.02%。2017~2019 年，房屋租赁收入不断增加，但整体收入规模较小，对公司营业收入影响有限。公司其他收入主要包括绿化养护、物业管理等收入，2017~2019 年，公司其他收入呈上升趋势，对公司营业收入起到一定补充作用。

**表 6 2017~2019 年及 2020 年 1~6 月公司营业收入和利润情况（单位：万元、%）**

项目	2020 年 1~6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	85,811	100.00	151,852	100.00	140,382	100.00	99,306	100.00
项目建设	13,586	15.83	112,041	73.78	111,026	79.09	79,982	80.54
污水处理	1,069	1.25	2,433	1.60	2,358	1.68	1,549	1.56
管网维护	1,726	2.01	3,452	2.27	3,585	2.55	1,136	1.14
住宅商铺销售	59,560	69.41	17,183	11.32	7,915	5.64	12,925	13.02
市场租金收入 和市场服务	1,650	1.92	4,677	3.08	3,963	2.82	2,045	2.06
房屋租赁	754	0.88	948	0.62	474	0.34	445	0.45
其他业务	7,466	8.70	11,118	7.32	11,061	7.88	1,224	1.23
毛利润	18,855	100.00	29,967	100.00	23,568	100.00	14,480	100.00
项目建设	2,264	12.00	18,673	62.31	18,379	77.98	12,230	84.46
污水处理	-197	-1.04	-74	-0.25	90	0.38	450	3.11
管网维护	82	0.43	164	0.55	184	0.78	54	0.37
住宅商铺销售	15,026	79.69	4,713	15.73	908	3.85	1,428	9.86
市场租金收入 和市场服务	906	4.81	3,098	10.34	1,878	7.97	1,077	7.44
房屋租赁	519	2.75	940	3.14	-1,715	-7.28	-1,760	-12.15
其他业务	255	1.35	2,453	8.19	3,844	16.31	1,001	6.91
毛利率	21.97		19.73		16.79		14.58	
项目建设	16.67		16.67		16.55		15.29	
污水处理	-18.43		-3.04		3.82		23.09	
管网维护	4.75		4.75		5.13		4.75	
住宅商铺销售	25.23		27.43		11.47		11.05	
市场租金收入 和市场服务	54.91		66.24		47.39		52.67	
房屋租赁	68.83		99.16		-361.81		-395.51	
其他业务	3.42		22.06		34.75		81.78	

数据来源：根据公司提供资料整理

毛利润及毛利率方面，随着公司经营业务的进一步发展，公司综合毛利率水平不断提高。分主要业务板块看，2017~2019 年，由于公司按固定加成比例确认项目建设收入，其毛利率水平相对稳定；同期，受新的污水处理厂竣工使得年度折旧增长影响，公司污水处理毛利润及毛利率均呈下降趋势；同期，管网维护毛利率基本保持稳定；同期，市场租金和市场服务业务毛利率受农贸市场与木地板销售市场影响有所波动，但保持在较高水平；2019 年，由于新增南浔古镇房屋出租，公司房屋租赁业务毛利润及毛利率由负转正。

2020 年 1~6 月，公司实现营业收入 8.58 亿元，同比大幅增长，主要系公司本期商品房项目锦绣水岸与西江月等楼盘确认收入较多，住宅商铺销售收入同



比大幅增加所致。项目建设收入同比有所上升，主要系本期公司代建项目完工较多所致。

（一）项目建设

1、基础设施建设

公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，在南浔区经济发展中具有重要地位；随着南浔区建设的逐步推进，公司将继续承担较多的基础设施建设项目，该板块未来收入可持续性较强；公司拟建项目需较大资金投入，未来或有一定的资本支出压力。

公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，承担了南浔区大量的道路桥梁、配套设施、景观绿化等公益性项目建设，在南浔区经济发展中具有重要地位。

公司基础设施建设业务运营主体主要由公司本部以及子公司湖州南浔城市新区建设投资有限公司和湖州南浔城建投资发展有限公司负责。公司根据南浔区政府确定的年度重点工程目录、投资计划及工作安排进行项目建设，同时也接受其他事业单位或当地国企的委托进行项目代建。业务模式上，公司本部及其下属子公司通过与湖州市南浔区人民政府、湖州凤凰洲建设开发有限公司（以下简称“凤凰洲建设”）、湖州市南浔新城投资发展公司（以下简称“新城投资”）等委托人签订工程建设施工项目合同的方式进行项目建设，委托方根据相关部门对项目要求组织项目前期工作，公司则根据项目的总体规划要求负责项目的筹资及项目的建设管理，并按照项目实际发生的成本进行归集，在存货科目中进行核算，项目建成后由公司移交给委托人，委托人按工程建设施工项目合同约定及决算金额支付工程款项，一般按工程建设总投入加成 15%~20%确认收入，一般约定于 2 年内支付全部工程款项。委托方中，凤凰洲建设与新城投资均为南浔区当地负责基础设施建设的国有企业，其中凤凰洲建设成立于 2011 年 04 月 26 日，注册资本为 5,000 万元，主要负责南浔区和孚镇的市政基础设施建设，独资股东与实际控制人为湖州市南浔区和孚镇房地产管理所；新城投资成立于 1994 年 02 月 28 日，注册资本为 5,000 万元，主要负责南浔区经济开发区的基础设施建设与房地产开发，独资股东与实际控制人为浙江南浔经济开发区管理委员会。

**表 7 截至 2020 年 6 月末公司主要在建项目（单位：亿元、年）**

在建项目名称	计划投资额	已投资额 ⁵	预计竣工时间
頔塘南岸拆迁工程	37.00	37.46	预计 2020 年完工
中心城区水环境治理工程	11.00	9.67	
湖州南浔城市新区拆迁工程	10.00	10.11	
南浔区第一人民医院	5.00	2.74	
合计	63.00	59.98	
主要拟建项目名称	预计总投资额	拟建时间	
大象酒店国际会展中心	26.00	2020~2023	
建材市场扩容提质工程	20.00	2020~2022	
太阳酒店水晶晶广场	29.00	2020~2023	
浙江水利水电学院南浔校区	28.00	2020~2022	
双林镇倪家港村迁建项目	8.00	2020~2021	
合计	111.00	-	

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年 6 月末，公司主要在建项目包括頔塘南岸拆迁工程、中心城区水环境治理工程等，预计总投资额合计 63.00 亿元，已完成投资 59.98 亿元，待投资规模较小。頔塘南岸拆迁工程主要系旧城改造，征收范围涉及頔塘南岸核心区域，面积 982 亩，包括企事业单位 31 家（不含大桥农贸市场）、住宅 1426 户、沿街商业店铺 596 户；中心城区水环境治理工程主要系对南浔镇中心城区及部分南部新区的凤桥港、嘉业河等 30 条河港进行整治，河道总长 47.11 公里，整治内容包括新建驳岸、沿线桥梁的整治改造等。

截至 2020 年 6 月末，公司主要拟建项目包括大象酒店国际会展中心、建材市场扩容提质工程等，预计总投资额为 111.00 亿元，计划投资规模较大，公司未来或有一定资本支出压力。

2、保障房建设

公司负责承担南浔区保障房项目建设的职责，保障房项目主要采用与湖州市南浔区住房和城乡建设局签订政府购买服务协议的方式建设。

公司负责承担南浔区保障房项目建设的职责，保障房业务主要由公司本部以及子公司湖州南浔保障房建设有限公司（以下简称“保障房公司”）负责，建设的保障房包括公租房、廉租房以及安置房等。

业务模式方面，公司根据南浔区政府的保障房建设计划开展业务，包括前期征地拆迁、保障房建设以及对外出租或销售安置房的工作。保障房项目主要采用与湖州市南浔区住房和城乡建设局（以下简称“南浔区住建局”）签订政府购买服务协议的方式建设，由公司进行建设资金筹措，项目建设完工后，公司将资产移交至南浔区住建局，由南浔区住建局按照协议逐年支付购买服务费用。对于用

⁵ 已投资额超概算的原因主要系项目拆迁区域较大，涉及单位及个人较多所致。



于对外销售的安置房项目，建设完工后公司直接销售给安置户，其中安置部分销售单价参考政府指导价格，安置后剩余房屋及配套的商业住宅和商铺等按照市场价格对外销售；对于用于出租的廉租房及公租房项目，建设完工后交由南浔区住建局对外出租，租金收入先上缴国库后再按照 70%比例返还至公司。

表 8 截至 2020 年 6 月末公司主要在建保障房项目情况（单位：亿元）

项目	计划投资额	已投资额 ⁶	尚需投资	建设期限
硬长桥农民新村	10.00	1.92	8.08	预计 2020 年完工
南浔镇城中村改造工程	26.54	24.97	1.57	
合计	36.54	26.89	9.65	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年 6 月末，公司主要在建保障房项目包括硬长桥农民新村以及南浔镇城中村改造工程，其中，硬长桥农民新村项目总用地面积 182,669 平方米，总建筑面积 159,356 平方米，计划建设联排住宅 89,525 平方米，辅助管理住房 2,680 平方米；南浔镇城中村改造工程项目拆迁范围涉及 5 个行政村住宅，拆迁占地面积约 631.45 亩，被拆迁户共计 5,431 人，建设安置房共计 3,000 套。公司保障房项目计划总投资 36.54 亿元，已投资 26.89 亿元，待投资 9.65 亿元。公司暂无拟建保障房项目。

（二）污水处理与管网维护

公司污水处理业务是公司主营业务之一，由于该业务具有一定公益性，对公司利润贡献较少；随着公司在建污水处理项目的完工，污水处理能力将有所提高，污水处理收入或有增长；近年来，管网维护业务收入对公司营业收入形成一定补充，毛利率较为稳定。

公司污水处理业务主要由下属子公司湖州南浔振浔污水处理有限公司、湖州南浔通源污水处理管网有限公司、湖州环谐污水处理有限公司、湖州双林双华污水处理管网有限公司和湖州旧馆镇南浔污水处理有限公司负责。目前，公司主要负责南浔主城区、双林镇建制主要规划区域、善琔镇及旧馆镇等地区的居民和工业污水处理业务。

表 9 2017~2019 年末及 2020 年 6 月末公司污水处理情况

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
下属污水处理厂（个）	7	7	5	5
日污水处理能力（万吨/日）	10.50	10.20	8.20	7.61
管网总长（公里）	843.60	836.60	587.50	216.50
服务人口（万人）	29.25	26.65	26.65	26.65
服务面积（平方公里）	102.83	74.70	74.50	74.50

数据来源：根据公司提供资料整理

⁶ 已投资额超概算的原因主要系项目拆迁区域较大，涉及单位及个人较多所致。



截至 2020 年 6 月末，公司下属污水处理厂共 7 个，日污水处理能力为 10.5 万吨/日，建设管网长度为 843.60 公里，服务面积 102.83 平方公里，服务人口达 29.25 万人。

公司通过对现有污水设施进行改建、扩建等措施，来提升污水处理能力，截至 2020 年 6 月末。公司主要在建污水处理项目为城投旧馆污水厂工程，计划总投资 7,500 万元，已投资 5,744 万元，项目建成后，预计污水处理能力将提高 1.5 万吨/日。

公司管网维护业务主要由子公司湖州南浔振浔污水处理有限公司负责，职责主要包括对南浔区雨水管网、污水管网进行清理疏通与维修，维修费用由区财政局拨付。2018 年，由于管网长度的增加，公司管网维护业务收入同比有所提高。总体来看，近年来，管网维护业务收入对公司营业收入形成一定补充，毛利率相对稳定。

（三）住宅商铺销售

公司住宅商铺销售业务收入主要系保障房及其配套商铺的销售收入，2020 年上半年，该业务板块收入同比大幅上升；公司在建房地产项目待投资规模较大，未来存在一定的资本支出压力。

公司住宅商铺销售业务收入主要系对外销售保障房及其配套商铺以及商品房的销售收入。商品房均为公司自营房地产项目，项目完工后，商品房价格一般按照当地市场价格对外销售。2020 年 1~6 月，该业务板块收入为 5.96 亿元，同比大幅增加，主要系公司本期商品房项目锦绣水岸与西江月等楼盘确认收入较多，住宅商铺销售收入同比大幅增加所致。

表 10 截至 2020 年 6 月末公司主要在建房地产项目情况（单位：亿元）

主要在建项目名称	总投资额	已投资金额	预计完工时间
总部经济园工程	12.00	7.11	预计2020年完工
頔塘南岸新建工程	55.00	10.53	预计2022年完工
合计	67.00	17.64	-

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年 6 月末，公司主要在建房地产项目包括总部经济园工程以及頔塘南岸新建工程。总部经济园工程项目总建筑面积 184,851 平方米，计划建设商务写字楼及地下车库等；頔塘南岸新建工程包括安置房、商品房、商业、城市平台、基础设施配套及河岸景观等建设，主要为商品房开发与建设。公司房地产项目计划总投资 67.00 亿元，已投资 17.64 亿元，待投资规模较大。

**表 11 截至 2020 年 6 月末公司主要拟建房地产项目情况（单位：亿元）**

主要拟建项目名称	总投资额	已投资金额	建设期限
浔练府	4.20	0.00	—
赏悦府	5.00	0.00	—
合计	9.20	0.00	—

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年 6 月末，公司主要拟建房地产项目包括浔练府以及赏悦府，均为商品房开发项目，计划总投资规模 9.20 亿元，目前均处于规划阶段。

（四）市场租金收入和市场服务

近年来，随着农贸市场与木地板销售市场的发展，公司市场租金和市场服务收入呈增长态势，对公司营业收入形成一定补充。

市场租金和服务业务主要由公司下属子公司湖州南浔市场发展投资集团有限公司负责，收入主要来源于农贸市场以及木地板销售市场的租金收入。

近年来，随着农贸市场与木地板销售市场的发展，公司市场租金和市场服务收入呈增长态势，对公司营业收入形成一定补充。

（五）房屋租赁

近年来，房屋租赁收入不断增加，但整体收入规模较小，盈利能力偏弱，对公司营业收入贡献度较低。

2009 年 3 月，根据湖州市南浔区财政局出具的浔财【2009】12 号文件，将南浔镇房管所、双林镇房管所、菱湖镇房管所、练市镇房管所、和孚镇房管所、善琚镇房管所的国有公房资产 40.20 万平方米无偿划拨至公司，相应的房屋建筑物全部用于对外出租。此外，公司房屋租赁业务还包括廉租房及公租房项目所得租金收入。

近年来，房屋租赁收入不断增加，但整体收入规模较小，由于公租房收益性较低，同时对外出租房屋每年折旧摊销成本较高，该业务板块盈利能力偏弱，对公司营业收入贡献度较低。

（六）其他业务

近年来，公司其他收入增幅较快，对公司营业收入形成有益补充。

公司其他收入主要包括绿化养护、物业管理等业务板块收入，近年来，公司其他收入增幅较快，对公司营业收入形成有益补充。

绿化养护板块主要由公司下属子公司湖州南浔城投市政绿化工程有限公司负责，其经营范围为园林绿化工程建设、园林绿化养护管理、园林绿化树木花草种植及销售等，绿化养护的区域包括年丰路以北，运河以南，虹阳路以西，风顺路以东的中心城区公共绿地，近两年收入分别为 10,606 万元和 9,770 万元。

物业管理业务经营主体主要为子公司湖州南浔金象物业管理有限公司以及



湖州南浔飞越物业管理有限公司等,主要负责自有物业以及新建成物业的管理工作,近两年营业收入分别为 357 万元和 589 万元。

偿债来源与负债平衡

公司可用偿债来源结构中,经营性净现金流缺乏对债务的保障能力;公司融资渠道通畅、政府支持力度较大,债务收入、外部支持、可变现资产等偿债来源较为充足,对债务偿还形成较好保障。

(一) 偿债来源

1、盈利

近年来,公司利润呈上升趋势;以财务费用为主的期间费用逐年上升,对利润形成较大侵蚀;政府补助逐年上升,是公司利润的主要来源,公司利润对政府补助的依赖程度较大。

2017~2019 年,受益于投资性房地产公允价值的提升,公司利润呈上升趋势;以财务费用为主的期间费用逐年上升,整体维持在较高水平,期间费用率分别为 30.31%、31.98%、31.01%,期间费用对公司营业利润的侵蚀作用较大。

表 12 2017~2019 年及 2020 年 1~6 月公司收入及盈利概况 (单位: 亿元、%)

项目	2020 年 1~6 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	8.58	15.19	14.04	9.93
营业成本	6.70	12.19	11.68	8.48
毛利率	21.97	19.73	16.79	14.58
期间费用	2.56	4.71	4.49	3.01
管理费用	0.56	1.30	0.79	0.41
财务费用	2.00	3.41	3.70	2.60
期间费用/营业收入	29.84	31.01	31.98	30.31
其他收益	2.28	3.90	3.92	3.69
公允价值变动收益	-	1.73	1.27	-
营业利润	1.30	3.46	2.79	2.05
利润总额	1.29	3.39	2.77	1.97
净利润	1.00	2.75	2.38	1.85
总资产报酬率	0.87	2.16	2.15	2.02
净资产收益率	0.73	2.20	1.97	2.08

数据来源: 根据公司提供资料整理

由于公司业务具有一定公益性且在建项目资金支出需求较大,公司获得政府在财政补贴方面的持续支持。2017~2019 年,公司获得政府补助分别为 3.69 亿元、3.92 亿元和 3.90 亿元,对公司利润形成了有效补充,并在一定程度上维持了公司的盈利水平,是公司利润的主要来源,公司利润对政府补助的依赖程度较大。此外,由于 2019 年公司将成本计量模式变更为公允价值计量模式,并对 2018



年投资性房地产价值进行了追溯调整，2018~2019 年，公允价值变动收益对公司利润形成了重要补充。

2020 年 1~6 月，公司实现营业利润 1.30 亿元，同比上升 38.04%，主要系本期公司住宅商铺销售业务确认收入较多所致；受公司有息债务规模较大的影响，以财务费用为主的期间费用同比进一步上升，对公司利润侵蚀力度加大；公司同期获得财政补助 2.28 亿元，主要系基础设施建设补助款。

2、现金流

近年来，公司经营性净现金流持续为净流出，缺乏对债务和利息的保障能力；投资性净现金流资金缺口逐渐收缩；随着在建项目的逐步推进，公司未来面临一定资本支出压力。

2017~2019 年，公司经营性净现金流持续表现为净流出状态，主要系公司近年来对南浔区项目建设的投入较大，而工程款未及时回笼，现金流入受项目建设回款进度影响较大所致，经营性净现金流缺乏对债务和利息的保障能力。

2017~2019 年，公司投资性现金流均表现为净流出，且净流出规模逐年增加，其中，2018 年，由于公司增加对污水处理厂扩建与改造项目的资金投入，致使当年投资性现金流出规模大幅增加。

2020 年 1~6 月，由于工程项目支出规模较大，公司经营性净现金流与投资性净现金流仍表现为净流出状态，缺乏对债务的保障能力。

表 13 2017~2019 年及 2020 年 1~6 月公司现金流情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年 1~6 月	2019 年	2018 年	2017 年
经营性净现金流	-8.14	-25.67	-33.66	-40.00
投资性净现金流	-2.19	-7.72	-6.62	-0.79
经营性现金流利息保障倍数 (倍)	-1.57	-2.15	-3.30	-5.79
经营性净现金流/流动负债	-10.04	-33.68	-57.64	-108.18

数据来源：根据公司提供资料整理

公司以房地产项目为主的在建项目待投资规模较大，随着在建项目的逐步推进，公司未来面临一定资本支出压力。

总体而言，公司经营性净现金流和投资性净现金流持续表现为净流出，随着在建项目的持续推进，公司未来面临一定资本支出压力，经营性净现金流缺乏对债务的保障能力。



3、债务收入

近年来，公司融资渠道多元，以银行借款、债券融资和融资租赁为主，债务融资能力较强，债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大；公司融资租赁借款规模相对较大，成本偏高，融资结构有待改善。

近年来，公司融资渠道较为多元，包括银行借款、债券融资和融资租赁，期限结构以长期为主。银行借款方面，公司资信状况优良，与包括国家开发银行、中国农业银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司等银行保持着长期合作伙伴关系，截至 2020 年 6 月末，公司获得各类授信额度合计 141.89 亿元，尚未使用的各类授信额度总额为 27.75 亿元。债券融资方面，截至 2020 年 6 月末，公司应付债券余额为 32.42 亿元，存续债券均为私募债。公司的非标融资主要为融资租赁借款，截至 2020 年 6 月末，融资租赁借款规模达到 30.93 亿元，计入长期应付款与一年内到期长期应付款，成本区间在 6.0%~8.5%，公司融资租赁借款规模相对较大，成本偏高，融资结构有待改善。

表14 2017~2019年及2020年1~6月债务融资情况分析（单位：亿元）

财务指标	2020 年 1~6 月	2019 年	2018 年	2017 年
筹资性现金流入	75.02	76.05	64.04	72.82
借款所收到的现金	47.01	19.48	42.74	39.06
发行债券收到的现金	4.97	17.88	0.50	9.10
筹资性现金流出	47.63	44.60	44.96	24.07
偿还债务所支付的现金	26.73	31.12	29.41	21.45

数据来源：根据公司提供资料整理

2017~2019 年，公司筹资性净现金流分别为 48.76 亿元、19.08 亿元、31.45 亿元，持续表现为净流入，但规模有所波动；筹资性现金流入分别为 72.82 亿元、64.04 亿元和 76.05 亿元，筹资性现金流出分别为 24.07 亿元、44.96 亿元和 44.60 亿元。整体来看，公司债务融资能力较强，债务偿还对融资能力依赖程度较高，债务收入对缓解公司流动性压力贡献较大。

预计未来，公司债务收入的主要来源仍将以银行借款、债券融资以及融资租赁为主，随着公司在建及拟建项目的持续投入，公司债务收入将保持增长，是债务偿还的主要来源。

4、外部支持

作为南浔区重要的基础设施建设主体，近年来，公司持续得到南浔区政府在财政补贴和资产注入等方面的大力支持。

南浔区内主要平台有四家，分别为南浔国资、湖州市南浔区交通投资集团有限公司（以下简称“南浔交投”）、湖州南浔交通水利投资建设集团有限公司（以下简称“南浔水投”）和浙江湖州南浔经济建设开发有限公司（以下简称“南浔



经开”）。南海国资成立于 2004 年 5 月 31 日，注册资本为 3.20 亿元，控股股东为区财政局，主要负责南海区基础设施建设与国有资产运营，截至 2020 年 6 月末，南海国资总资产 627.12 亿元，净资产 205.03 亿元，资产负债率 67.31%；2019 年，南海国资实现营业收入 22.73 亿元，净利润 2.11 亿元；公司作为南海国资的重要全资子公司，主要承担南海区基础设施建设职能；南海交投成立于 2017 年 10 月，注册资本为 10.00 亿元，唯一股东为区财政局，主要负责南海区内的交通基础设施开发和投资等，截至本报告出具日，暂无公开披露相关财务信息；南海水投成立于 2011 年 3 月，注册资本为 10.00 亿元，唯一股东为区财政局，主要负责南海区内以水利工程建设为主的各类工程建设，截至 2020 年 6 月末，南海水投总资产 158.01 亿元，净资产 75.77 亿元，资产负债率 52.05%；2019 年，南海水投实现营业收入 6.30 元，净利润 1.21 亿元；南海经开成立于 1997 年 4 月，注册资本为 5.00 亿元，唯一股东为浙江南海经济开发区管理委员会，作为南海经济开发区重要的基础设施建设、土地一级开发等业务的主体，业务具有一定的区域垄断性，截至 2020 年 6 月末，南海经开总资产 152.36 亿元，净资产 60.61 亿元，资产负债率 60.22%；2019 年，南海经开实现营业收入 8.49 亿元，净利润 1.98 亿元。

公司作为南海区重要的基础设施建设主体，近年来，公司持续得到政府在财政补贴和资产注入等方面的大力支持。

政府补助方面，2017~2019 年，公司分别收到财政补贴 3.69 亿元、3.92 亿元和 3.90 亿元，公司受政府补助的力度较大。

资产注入方面，2017 年，公司获得区财政局注入专项资金 21.02 亿元，管网资产 6.97 亿元；2018 年，南海区政府通过无偿划转国有资产与注入资金等方式，累计增加公司资本公积 1.68 亿元；2019 年，公司获得区财政局注入专项资金 0.45 亿元。

预计未来 1~2 年，公司将继续承担南海区的基础设施建设职责，对南海区经济发展的重要作用不会改变，当地政府将继续给予公司在财政补贴和资产注入等方面的大力支持。

5、可变现资产

近年来，随着业务发展，公司资产规模逐年增长，资产结构中以流动资产为主；应收类账款规模较大，存在一定资金占用压力；存货占总资产比重较高，对公司资产流动性产生一定影响。

2017~2019 年末，公司资产规模分别为 228.77 亿元、306.97 亿元和 354.26 亿元，呈逐年上升趋势，资产结构以流动资产为主。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货构



成。公司货币资金主要为银行存款，2017~2019 年末，受项目建设持续投入以及回款进度较慢等影响，公司货币资金持续下降，其中，2019 年末，公司货币资金为 22.16 亿元，其中受限货币资金为 8.83 亿元，其中 5.60 亿元存单质押用于贷款，3.16 亿元承兑保证金用于银行承兑汇票，剩余资金为监管受限；公司应收账款主要系委托方所欠代建工程款，应收对象主要系湖州市南浔新城投资发展公司和南浔区财政局等当地国有企业和政府机关，2017~2019 年末，公司应收账款规模逐年上升，其中，2019 年末，公司应收账款规模为 13.19 亿元，同比增加 4.07 亿元，前五名应收账款额共计 13.13 亿元，占同期末应收账款比重为 99.48%，集中度很高，账龄分布较为分散；公司其他应收款主要系南浔区国有企业资金拆借款，近年来规模增长较快，其中，2019 年末，其他应收款规模达到 45.53 亿元，同比增长 59.20%，前五名其他应收款额共计 35.87 亿元，占其他应收款的比重为 78.47%，集中度较高，账龄集中分布在 1 年以内和 1~2 年；应收账款和其他应收款规模较大，在总资产中的占比较高，存在一定的资金占用压力；公司存货规模较大，主要由开发成本和待开发土地构成，其中开发成本主要系土地整理及工程项目的投入成本，待开发土地主要系政府注入的土地使用权，近年来存货规模呈现上升趋势，主要系公司代建工程及土地平整项目投入增加所致，存货占总资产比重较高，对公司资产流动性产生一定影响。

表 15 2017~2019 年末及 2020 年 6 月末公司资产构成（单位：亿元、%）

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	311.94	80.05	282.87	79.85	241.88	78.80	204.04	89.19
货币资金	46.36	11.90	22.16	6.26	24.28	7.91	44.93	19.64
应收账款	14.79	3.80	13.19	3.72	9.12	2.97	8.44	3.69
其他应收款	34.58	8.87	45.53	12.85	28.60	9.32	11.93	5.22
存货	205.67	52.78	190.77	53.85	170.58	55.57	136.89	59.84
非流动资产合计	77.75	19.95	71.39	20.15	65.09	21.20	24.72	10.81
投资性房地产	43.81	11.24	43.93	12.40	40.03	13.04	7.84	3.43
固定资产	18.82	4.83	11.82	3.34	13.78	4.49	10.68	4.67
在建工程	11.29	2.90	11.42	3.22	7.12	2.32	3.39	1.48
资产总计	389.69	100.00	354.26	100.00	306.97	100.00	228.77	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和无形资产构成。公司投资性房地产主要为公司拥有的房屋建筑物及土地使用权，2017~2019 年末，公司投资性房地产规模增长较快，其中，2018 年末，投资性房地产同比增长 410.59%，主要系 2019 年公司将成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对 2018 年投资性房地产价值进行了追溯调整所致；公司固定资产主要为房屋建筑物及机械设备



等，2017~2019 年末，公司固定资产规模有所波动；近年来，公司在建工程规模有所上升，主要系公司对小微创业园工程建设的投入增加所致。

截至 2020 年 6 月末，公司资产规模同比进一步增加，仍以流动资产为主；其中，货币资金同比增加 24.20 亿元，主要系本期公司资金拆借款回款较多以及融资获得现金增多所致。

表 16 截至 2020 年 6 月末公司受限资产情况（单位：亿元、%）

受限资产项目	受限资产金额	受限占比	受限原因/用途
货币资金	15.98	34.47	13.00 亿元存单质押用于贷款；2.98 亿元承兑保证金用于银行承兑汇票；剩余是专户或监管户受限
存货	2.77	1.35	抵押用于贷款
投资性房地产	17.92	40.90	抵押用于贷款
无形资产	0.60	32.09	抵押用于贷款
合计	37.27	9.56	-

资料来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年 6 月末，公司受限资产规模为 37.27 亿元，受限资产占总资产的比重为 9.56%，占净资产的比重为 27.28%，资产受限程度一般。

公司可用偿债来源结构中，经营性净现金流持续为净流出，缺乏对债务的保障能力；但公司融资渠道通畅，债务收入、外部支持、可变现资产等偿债来源充足，对债务偿还形成较好保障。

偿债来源结构主要包括经营性净现金流、债务收入、可变现资产和外部支持。近年来，公司经营性净现金流持续表现为净流出，缺乏对债务的保障能力；公司融资渠道通畅，2019 年，公司获得筹资性活动现金流入为 76.05 亿元，是公司债务偿还的主要来源；此外，公司获得外部支持力度较大，2019 年，公司获得财政补贴 3.90 亿元。总体来看，公司流动性偿债来源结构中，经营性净现金流表现为净流出，缺乏对债务和利息偿付的保障，债务收入和外部支持是其债务偿付的主要来源。

公司清偿性偿债来源主要为可变现资产，近年来，公司可变现资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主，可变现价值较大，可对公司整体债务偿还形成有力保障。

（二）债务及资本结构

近年来，公司负债规模持续增长，负债结构以非流动负债为主；公司有息债务规模逐年增加，在总负债中的占比很高，面临一定的债务压力。

2017~2019 年末，公司负债分别为 139.84 亿元、186.12 亿元和 229.20 亿元，规模逐年增长，负债结构以非流动负债为主；同期，公司资产负债率分别为 61.13%、60.63%和 64.70%，有所波动。



公司流动负债以短期借款、应付账款、其他应付款以及一年内到期的非流动负债为主。公司短期借款主要由保证借款、质押借款以及信用借款构成，2017~2019 年末，短期借款波动幅度较大，其中，2019 年末，公司短期借款规模同比大幅增加，主要系公司受经营需求影响，新增保证借款较多所致；公司应付账款主要系应付工程款，2017~2019 年末，规模占总负债比重较低，账龄集中在 1 年以内；公司其他应付款主要系保证金及资金拆借款，应付对象主要系南浔国资和浙江南浔古镇旅游发展有限公司等南浔区国有企业，2017~2019 年末，规模逐年增长，其中，2019 年末，其他应付款同比增长 34.92%，前五名其他应付款额共计 17.09 亿元，占其他应付款的比重为 60.93%，账龄集中分布在 1 年以内；2017~2019 年末，公司一年内到期的非流动负债有所波动，其中，2018 年末，其规模同比大幅增长 102.71%，主要系公司本期末新增一年内到期应付债券较多所致。

表 17 2017~2019 年末及 2020 年 6 月末公司负债情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5.50	2.17	7.85	3.42	1.97	1.06	10.15	7.26
应付账款	1.89	0.75	2.78	1.21	2.70	1.45	2.70	1.93
其他应付款	24.58	9.71	28.05	12.24	20.79	11.17	13.79	9.86
一年内到期的非流动负债	37.14	14.68	30.82	13.45	33.63	18.07	16.59	11.86
流动负债合计	78.47	31.01	83.77	36.55	68.66	36.89	48.15	34.43
长期借款	112.68	44.53	85.05	37.11	86.23	46.33	62.12	44.42
应付债券	32.42	12.81	27.44	11.97	9.54	5.13	18.87	13.50
长期应付款	16.61	6.56	11.61	5.07	4.97	2.67	5.19	3.71
其他非流动负债	3.20	1.26	8.62	3.76	6.83	3.67	4.62	3.30
非流动负债合计	174.59	68.99	145.43	63.45	117.46	63.11	91.69	65.57
负债总额	253.06	100.00	229.20	100.00	186.12	100.00	139.84	100.00
短期有息债务	45.84	18.11	41.48	18.10	35.60	19.13	26.79	19.16
长期有息债务	161.71	63.90	124.09	54.14	99.24	53.32	86.19	61.63
总有息债务	207.55	82.01	165.57	72.24	134.84	72.45	112.98	80.79
资产负债率	64.94		64.70		60.63		61.13	

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成。公司长期借款主要由保证借款、质押借款和保证质押借款构成，2017~2019 年末，公司长期借款有所波动，在总负债中的占比较高；同期末，公司应付债券有所波动，其中，2019 年末，应付债券规模同比大幅增长 187.63%，主要系公司本年新发行“19 浔城 01”等债券所致；公司长期应付款主要为融资租赁借款，



2018 年末以来，长期应付款规模增幅较快，主要系公司经营需要，扩大融资规模所致；公司其他非流动负债主要为公司为在浙江金融资产交易中心发行的收益权，发行公司包括子公司湖州南浔金象文体产业发展有限公司等公司，近年来，规模不断增加。

截至 2020 年 6 月末，公司负债同比有所增加，其中，长期借款、应付债券、长期应付款均有所增加，主要系经营需要，公司扩大融资规模所致。

近年来，公司有息债务规模逐年增加，在总负债中的占比很高，有息债务期限结构以长期为主，公司面临一定的债务压力。

近年来，随着公司项目建设等业务的逐步推进，公司资本支出需求较大，对外融资较多，有息债务规模逐年增加，在总负债中的占比很高，有息债务期限结构以长期为主，公司有一定的债务压力。

表 18 截至 2020 年 6 月末公司有息债务期限结构（单位：亿元、%）

项目	≤1 年	(1, 2]年	(2, 3]年	(3, 4]年	(4, 5]年	>5 年	合计
金额	45.84	12.55	16.99	19.26	24.08	88.84	207.55
占比	22.08	6.05	8.19	9.28	11.60	42.80	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2020 年 6 月末，公司总有息债务规模达到 207.55 亿元，同比进一步增长，在总负债中的占比高达 82.01%；同期末，从有息债务期限结构来看，短期有息债务为 45.84 亿元，占总息债务 22.08%，长期有息债务期限分布较为集中在 5 年以上。

公司对外担保规模较大，被担保对象主要为南浔区国有企业，所属区域集中度高，存在一定的或有风险。

截至 2020 年 6 月末，公司对外担保余额为 93.83 亿元（见附件 2-1、2-2），担保比率达到 68.67%，主要系南浔区内国有企业整体融资需求较大，由公司对于区财政局等下属国有企业提供担保所致，以关联方担保为主。总体而言，公司对外担保余额较大，被担保对象主要为南浔区国有企业，所属区域集中度高，存在一定或有风险。

受益于区财政局增资及无偿资产划拨，公司所有者权益持续增长，资本实力不断增强。

2017~2019 年末及 2020 年 6 月末，公司所有者权益分别为 88.93 亿元、120.85 亿元、125.06 亿元以及 136.63 亿元，公司所有者权益持续增长，资本实力不断增强。2017~2019 年末，区财政局以资产划转与资金注入等形式分别增加公司资本公积 27.99 亿元、1.68 亿元以及 0.45 亿元；2017~2019 年末，公司实现的净利润逐步结转留存收益，对所有者权益有一定的贡献。



公司盈利对利息的覆盖能力较弱；公司偿债来源以债务收入和外部支持为主，经营性净现金流缺乏对债务和利息的保障；清偿性偿债来源变现能力较好，对公司存量债务保障能力较强。

从盈利对利息的保障能力来看，2017~2019 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.70 倍、0.69 倍和 0.71 倍，有所波动，盈利对利息的覆盖能力较弱。

从流动性偿债能力来看，公司流动性偿债来源主要包括债务收入和外部支持。近年来，经营性净现金流持续表现为净流出，缺乏对债务的保障能力，但公司债务融资渠道通畅，受外部支持力度较大，共同对流动性偿债来源形成较好支持。2017~2019 年末，公司流动比率分别为 4.24 倍、3.52 倍和 3.38 倍；速动比率分别为 1.39 倍、1.04 倍和 1.10 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较好。

从清偿性偿债能力来看，公司可变现资产主要包括应收账款、其他应收款和存货，资产质量相对较高，变现能力较好，对公司存量债务保障能力较强。

偿债能力

综合来看，公司的抗风险能力很强，偿债能力很强。近年来，湖州市及南浔区经济持续增长，公司面临良好的发展环境；公司作为南浔区重要的基础设施建设主体，在南浔区经济发展中具有重要地位，持续获得政府在财政补贴等方面的支持；受益于控股股东增资及资产无偿划拨，公司资本实力有所增强。但同时，公司承担较多的城市项目建设，在建项目需较大资金投入，未来面临一定的资本支出压力；近年来，公司有息债务规模逐年增加，在总负债中的占比很高，面临一定的债务压力；公司对外担保规模较大，所属区域集中度高，存在一定的或有风险。

预计未来 1~2 年，公司作为南浔区重要的基础设施建设主体的地位不会改变，将继续得到南浔区政府的支持。因此，大公对南浔城投的评级展望为稳定。



跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对湖州南浔城市投资发展集团有限公司（以下简称“受评主体”）进行持续跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1) 跟踪评级时间安排

大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对受评主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

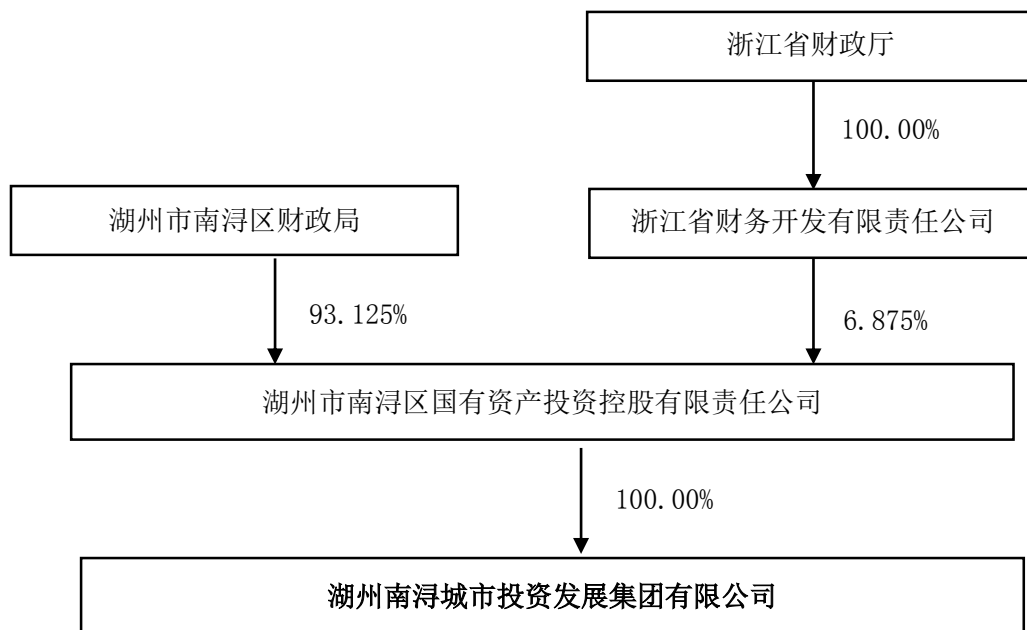
3) 如受评主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至受评主体提供所需评级资料。



附件 1 公司治理

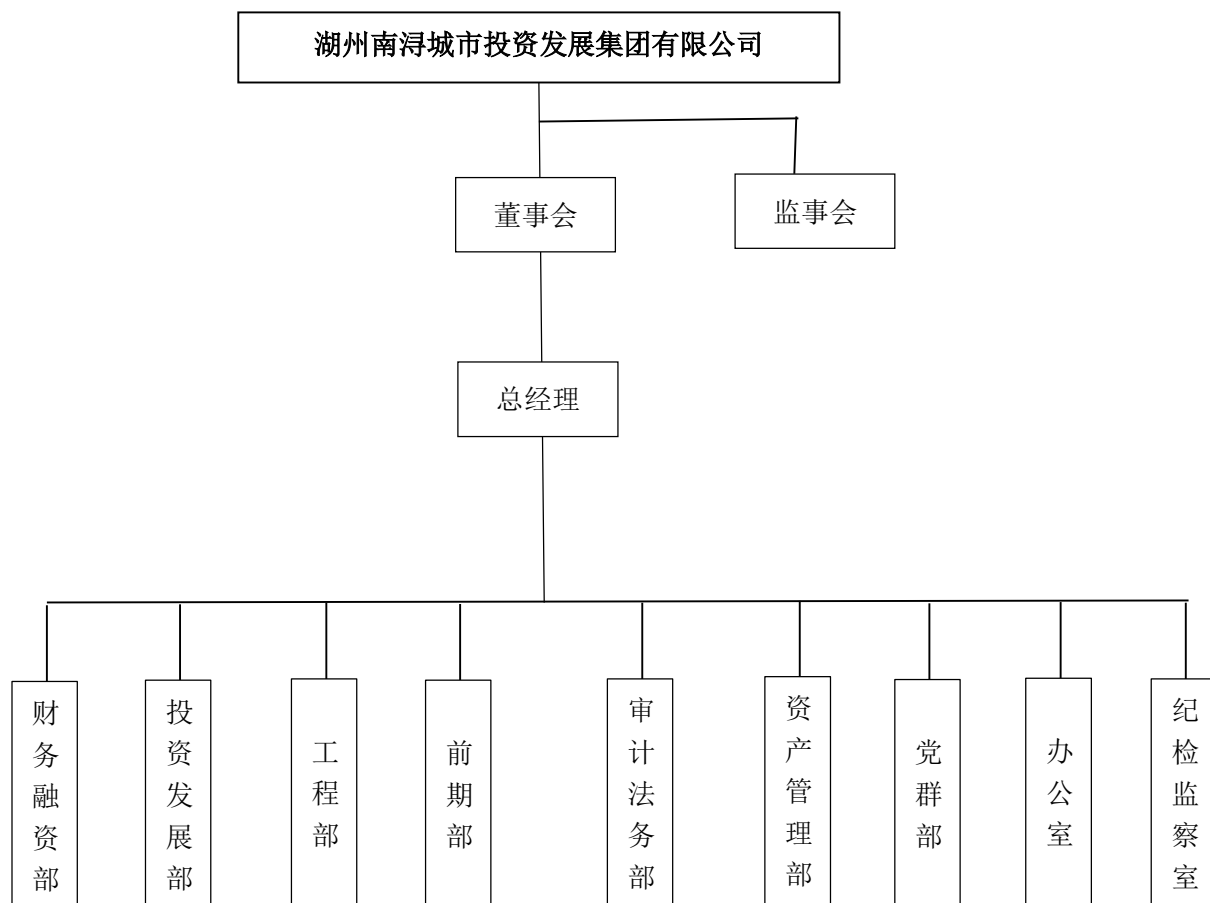
1-1 截至 2020 年 6 月末湖州南浔城市投资发展集团有限公司股

权结构图





1-2 截至 2020 年 6 月末湖州南浔城市投资发展集团有限公司组织 结构图





1-3 截至 2020 年 6 月末湖州南浔城市投资发展集团有限公司一级子公司情况

(单位：万元、%)

公司名称	注册资本	持股比例	业务性质
湖州南浔振浔污水处理有限公司	1,600	100.00	商品销售
湖州南浔城建投资发展有限公司	9,800	55.00	工程建设
湖州南浔城市新区建设投资有限公司	10,000	55.00	工程建设
湖州南浔城市公共资源服务有限公司	20	100.00	工程建设
湖州南浔城投环保投资控股有限公司	5,000	100.00	商品销售
湖州南浔市场发展投资集团有限公司	5,200	100.00	商品销售
浙江玖象家居市场股份有限公司	16,000	30.00 ⁷	商品销售
湖州南浔小微企业园投资控股有限公司	10,000	100.00	商务服务
湖州南浔頔塘复兴建设有限公司	10,000	100.00	房地产
湖州南浔金象地产控股有限公司	800	100.00	房地产
湖州南浔绿蔓酒店控股有限公司	800	100.00	商务服务
湖州南浔乡村建设发展有限公司	10,000	100.00	房地产
湖州南浔浔英人力资源发展有限公司	1,000	100.00	商务服务
湖州南浔科创开发建设有限公司	20,000	100.00	房地产
湖州南浔城投资产经营有限公司	5,000	100.00	批发
湖州南浔城投置业发展有限公司	5,000	100.00	房地产
湖州南浔城投项目管理有限公司	5,000	100.00	专业技术服务
湖州南浔城投会展开发有限公司	5,000	100.00	商务服务
湖州南浔城投乡村开发有限公司	5,000	100.00	房地产

数据来源：根据公司提供资料整理

⁷ 公司为实际控制人。



附件 2 经营指标

2-1 截至 2020 年 6 月末湖州南浔城市投资发展集团有限公司对外担保情况

(单位: 万元)

序号	被担保单位	担保余额	担保到期日
1	湖州市南浔区水利建设投资有限公司	1,860	2024.06.30
2	湖州市南浔区新农村建设投资有限公司	26,000	2028.12.31
3	湖州市南浔区人民医院	5,058	2024.07.10
		3,750	2022.08.29
		5,000	2020.12.01
4	湖州南浔临湖建设集团有限公司	3,500	2021.03.17
		2,900	2020.08.13 ⁸
5	湖州南浔交通水利投资建设集团有限公司	1,000	2021.04.25
		9,000	2021.05.16
		15,000	2024.01.20
		15,000	2020.12.11
		20,000	2023.01.20
6	湖州南浔交通实业发展集团有限公司	4,000	2022.03.23
		1,000	2021.01.14
		4,000	2021.02.04
		6,000	2021.01.16
		5,000	2021.04.30
7	湖州南浔交通园林绿化工程有限公司	5,000	2021.06.09
		5,000	2020.12.29
8	湖州市南浔区交通建设工程有限公司	2,950	2021.01.20
		5,000	2021.03.08
9	湖州南浔绿色产业谷有限公司	68,000	2034.10.20
10	湖州市南浔区交通投资集团停车场投资开发有限公司	6,000	2021.01.23
11	湖州南浔乡村振兴投资发展有限公司	25,000	2031.11.04
12	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	40,000	2020.11.15
13	湖州市南浔新城投资发展有限公司	27,500	2022.09.21
14	浙江湖州临杭城镇化建设集团有限公司	10,000	2021.03.10
		5,000	2021.03.10
		2,500	2021.12.20
		25,000	2025.04.21
		32,000	2022.10.10

⁸ 已到期, 未续保。



2-2 截至 2020 年 6 月末湖州南浔城市投资发展集团有限公司对外担保情况

(单位: 万元)

序号	被担保单位	担保余额	担保到期日
15	浙江湖州南浔经济建设开发有限公司	4,800	2023.03.29
		45,000	2024.09.18
16	湖州练市万兴新农村建设有限公司	7,000	2024.03.20
		5,800	2020.12.20
17	湖州启城市政工程有限公司	5,800	2020.12.20
18	湖州新菱建设发展有限公司	12,000	2022.02.28
		26,734	2020.11.01
		4,650	2021.01.08
		2,000	2020.07.10
19	湖州南浔旅游投资发展集团有限公司	13,589	2020.12.18
20	浙江南浔古镇旅游发展有限公司	232,000	2030.11.20
		29,400	2026.11.12
		36,700	2024.09.15
		4,000	2021.07.01
		5,900	2021.12.19
		58,706	2039.11.14
		1,875	2020.12.21
		12,586	2023.02.21
		20,000	2024.09.19
21	湖州双林建设发展有限公司	5,000	2020.12.29
		14,000	2021.01.20
22	湖州南浔魅力新农村建设有限公司	6,700	2021.09.30
23	湖州南浔湖笔文化发展有限公司	999	2021.10.15
24	湖州南浔善琚美丽村镇建设有限公司	999	2020.10.14 ⁹
25	浙江居安保木业有限公司	50	2020.11.22
合计		938,305	-

数据来源: 根据公司提供资料整理

⁹ 已到期, 未续保。



附件 3 主要财务指标

3-1 湖州南浔城市投资发展集团有限公司（合并）主要财务指标

(单位：万元)

项目	2020 年 1~6 月 (未经审计)	2019 年	2018 年	2017 年
资产类				
货币资金	463,610	221,603	242,821	449,334
其他应收款	345,841	455,271	286,011	119,341
存货	2,056,706	1,907,731	1,705,766	1,368,934
预付账款	92,405	104,943	86,150	17,906
流动资产合计	3,119,424	2,828,699	2,418,815	2,040,446
可供出售金融资产	8,610	6,510	6,500	6,000
长期股权投资	6,530	8,405	9,927	5,265
投资性房地产	438,107	439,337	400,280	78,369
固定资产	188,177	118,156	137,797	106,815
在建工程	112,877	114,218	71,248	33,925
无形资产	18,734	22,938	16,087	8,034
非流动资产合计	777,494	713,929	650,926	247,241
总资产	3,896,918	3,542,628	3,069,740	2,287,687
占资产总额比 (%)				
货币资金	11.90	6.26	7.91	19.64
其他应收款	8.87	12.85	9.32	5.22
存货	52.78	53.85	55.57	59.84
预付账款	2.37	2.96	2.81	0.78
流动资产合计	80.05	79.85	78.80	89.19
可供出售金融资产	0.22	0.18	0.21	0.26
长期股权投资	0.17	0.24	0.32	0.23
投资性房地产	11.24	12.40	13.04	3.43
固定资产	4.83	3.34	4.49	4.67
在建工程	2.90	3.22	2.32	1.48
无形资产	0.48	0.65	0.52	0.35
非流动资产合计	19.95	20.15	21.20	10.81
负债类				
短期借款	54,950	78,470	19,700	101,500
应付账款	18,883	27,758	26,979	26,969
其他应付款	245,820	280,450	207,854	137,948
一年内到期的非流动负债	371,424	308,209	336,268	165,911
流动负债合计	784,682	837,710	686,627	481,474



3-2 湖州南浔城市投资发展集团有限公司（合并）主要财务指标

(单位：万元)

项目	2020 年 1~6 月 (未经审计)	2019 年	2018 年	2017 年
负债类				
长期借款	1,126,819	850,469	862,318	621,206
应付债券	324,215	274,384	95,399	188,732
长期应付款	166,101	116,096	49,673	51,918
其他非流动负债	31,950	86,205	68,260	46,188
非流动负债合计	1,745,892	1,454,307	1,174,565	916,907
负债合计	2,530,574	2,292,018	1,861,192	1,398,380
占负债总额比 (%)				
短期借款	2.17	3.42	1.06	7.26
应付账款	0.75	1.21	1.45	1.93
其他应付款	9.71	12.24	11.17	9.86
一年内到期的非流动负债	14.68	13.45	18.07	11.86
流动负债合计	34.43	34.43	34.43	34.43
长期借款	44.53	37.11	46.33	44.42
应付债券	12.81	11.97	5.13	13.50
长期应付款	6.56	5.07	2.67	3.71
其他非流动负债	1.26	3.76	3.67	3.30
非流动负债合计	65.57	65.57	65.57	65.57
权益类				
实收资本（股本）	25,000	25,000	25,000	25,000
资本公积	913,122	808,364	803,844	748,599
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	371,970	361,429	334,451	110,590
归属于母公司所有者权益	1,317,727	1,202,428	1,163,295	884,189
少数股东权益	48,617	48,182	45,253	5,118
所有者权益合计	1,366,343	1,250,610	1,208,548	889,307
损益类				
营业收入	85,811	151,852	140,382	99,306
营业成本	66,956	121,886	116,814	84,826
营业税金及附加	940	2,482	1,325	618
销售费用	39	159	477	180



3-3 湖州南浔城市投资发展集团有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2020 年 1~6 月 (未经审计)	2019 年	2018 年	2017 年
损益类				
管理费用	5,550	12,987	7,943	4,124
财务费用	19,974	34,138	36,967	25,991
资产减值损失	-844	-986	-195	-114
公允价值变动收益	-	17,259	12,730	-
投资收益/损失	-1,317	-909	-647	-124
营业利润	12,952	34,605	27,941	20,482
营业外收支净额	-87	-688	-266	-767
利润总额	12,865	33,917	27,675	19,714
所得税	2,860	6,427	3,891	1,260
净利润	10,005	27,490	23,784	18,455
占营业收入比 (%)				
营业成本	78.03	80.27	83.21	85.42
营业税金及附加	1.10	1.63	0.94	0.62
销售费用	0.05	0.10	0.34	0.18
管理费用	6.47	8.55	5.66	4.15
财务费用	23.28	22.48	26.33	26.17
资产减值损失	-0.98	-0.65	-0.14	-0.11
公允价值变动收益	-	11.37	9.07	-
投资收益/损失	-1.54	-0.60	-0.46	-0.12
营业利润	15.09	22.79	19.90	20.62
营业外收支净额	-0.10	-0.45	-0.19	-0.77
利润总额	14.99	22.34	19.71	19.85
所得税	3.33	4.23	2.77	1.27
净利润	11.66	18.10	16.94	18.58
现金流量表				
经营活动产生的现金流量净额	-81,408	-256,735	-336,633	-399,959
投资活动产生的现金流量净额	-21,897	-77,148	-66,200	-7,864
筹资活动产生的现金流量净额	273,811	314,523	190,810	487,581



3-4 湖州南浔城市投资发展集团有限公司（合并）主要财务指标

（单位：万元）

项目	2020 年 1~6 月 (未经审计)	2019 年	2018 年	2017 年
主要财务指标				
EBIT	34,080	76,453	65,984	46,235
EBITDA	37,369	84,249	70,724	48,400
总有息债务	2,075,527	1,655,705	1,348,368	1,129,768
毛利率 (%)	21.97	19.73	16.79	14.58
营业利润率 (%)	15.09	22.79	19.90	20.62
总资产报酬率 (%)	0.87	2.16	2.15	2.02
净资产收益率 (%)	0.73	2.20	1.97	2.08
资产负债率 (%)	64.94	64.70	60.63	61.13
债务资本比率 (%)	60.30	56.97	52.73	55.95
长期资产适合率 (%)	400.29	378.88	366.11	730.55
流动比率 (倍)	3.98	3.38	3.52	4.24
速动比率 (倍)	1.35	1.10	1.04	1.39
保守速动比率 (倍)	0.59	0.27	0.36	0.93
存货周转天数 (天)	5,328.86	5,336.38	4,737.83	4,678.78
应收账款周转天数 (天)	293.50	264.45	225.05	559.64
经营性净现金流/流动负债 (%)	-10.04	-33.68	-57.64	-108.18
经营性净现金流/总负债 (%)	-3.38	-12.36	-20.66	-33.47
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	-1.57	-2.15	-3.30	-5.79
EBIT 利息保障倍数 (倍)	0.66	0.64	0.65	0.67
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.72	0.71	0.69	0.70
现金比率 (%)	59.08	26.45	35.36	93.32
现金回笼率 (%)	81.41	77.73	125.68	184.91
担保比率 (%)	68.67	47.45	51.17	-



附件 4 各项指标的计算公式

1. 毛利率 (%) = $(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
2. EBIT = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出
3. EBITDA = EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
4. EBITDA 利润率 (%) = $\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
5. 总资产报酬率 (%) = $\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
6. 净资产收益率 (%) = $\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
7. 现金回笼率 (%) = $\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
8. 资产负债率 (%) = $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 债务资本比率 (%) = $\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
10. 总有息债务 = 短期有息债务 + 长期有息债务
11. 短期有息债务 = 短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
12. 长期有息债务 = 长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
13. 担保比率 (%) = $\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
14. 经营性净现金流/流动负债 (%) = $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
15. 经营性净现金流/总负债 (%) = $\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
16. 存货周转天数¹⁰ = $360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
17. 应收账款周转天数¹¹ = $360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
18. 流动比率 = $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
19. 速动比率 = $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
20. 保守速动比率 = $(\text{货币资金} + \text{应收票据} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债}$
21. 现金比率 (%) = $(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
22. 扣非净利润 = 净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他

¹⁰ 半年度取 180 天。

¹¹ 半年度取 180 天。



收益-（营业外收入-营业外支出）

23. 可变现资产=总资产-在建工程-开发支出-商誉-长期待摊费用-递延所得税资产

24. EBIT 利息保障倍数（倍）= EBIT/利息支出= EBIT/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

25. EBITDA 利息保障倍数（倍）= EBITDA/利息支出= EBITDA /（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

26. 经营性净现金流利息保障倍数（倍）= 经营性现金流量净额/利息支出= 经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出+资本化利息）



附件 5 企业主体信用等级符号和定义

信用等级		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。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，未来信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，未来信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，未来信用等级下调的可能性较大。

注：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。