

信用评级公告

联合〔2023〕8534号

联合资信评估股份有限公司通过对湘潭城乡建设发展集团有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定湘潭城乡建设发展集团有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年八月二十五日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel): (010) 85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱 (Email): lianhe@lhratings.com

湘潭城乡建设发展集团有限公司主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

评级时间：2023 年 8 月 25 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
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

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	3
		资本结构		3
		偿债能力		5
		指示评级		
个体调整因素：--			--	
个体信用等级			bbb	
外部支持调整因素：政府支持			+7	
评级结果			AA ⁺	

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

评级观点

湘潭城乡建设发展集团有限公司（以下简称“公司”）是湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，主要负责湘潭市基础设施建设、土地开发整理和资产管理运营等业务。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其外部环境良好，业务区域专营性很强，并持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司已完工未结算项目规模较大，在建项目存在较大的投资压力，资产流动性较弱，债务负担较重且短期偿债压力大等因素可能对其信用水平带来的不利影响。

未来，随着长株潭一体化的推进以及公司在建项目的持续建设，公司经营业务有望保持稳定。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

- 外部发展环境良好。**2020—2022 年，湘潭市经济持续发展，为公司发展创造了良好的外部环境。2020—2022 年，湘潭市分别实现地区生产总值 2343.1 亿元、2548.3 亿元和 2697.5 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 3.8%、7.8%和 4.6%；同期，湘潭市一般公共预算收入分别为 116.2 亿元、126.8 亿元和 127.4 亿元。
- 业务区域专营性很强。**公司是湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，主要负责湘潭市基础设施建设、土地开发整理和资产管理运营等业务，业务区域专营性很强。
- 持续获得有力的外部支持。**公司在上级转移支付资金及政府补助等方面持续获得有力的外部支持。2020—2022 年，公司收到的上级转移支付资金分别为 1.75 亿元、34.38 亿元和 46.30 亿元；公司分别收到政府项目补偿 6.45 亿元、1.37 亿元和 0.59 亿元，计入“递延收益”；同期，公司收到政府补助 2.31 亿元、0.77 亿元和 1.10 亿元，计入“其他收益”。

关注

- 已完工未结算项目规模较大，需关注其未来结算回款情况，同时在建项目存在较大的投资压力。**截至 2022 年底，公司基础设施建设业务已完工未结算项目规模 58.24 亿元，未来结算回款情况有待持续关注；公司主要在建项目尚需投资金额为 123.87 亿元，未来存在较大的投资压力。

同业比较（2022 年数据）：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺
地区	湖南省湘潭市	湖南省长沙市	湖南省衡阳市	湖南省郴州市
GDP（亿元）	2697.5	4282.3	4089.69	2980.50
一般公共预算收入（亿元）	127.4	393.3	194.97	175.31
资产总额（亿元）	889.51	225.29	1297.05	562.89
所有者权益（亿元）	312.49	97.36	518.33	306.45
营业总收入（亿元）	15.32	23.70	24.06	45.60
利润总额（亿元）	2.10	4.21	3.63	0.29
资产负债率（%）	64.87	56.79	60.04	45.56
全部债务资本化比率（%）	62.18	23.03	58.74	38.48
全部债务/EBITDA（倍）	207.32	6.77	122.91	32.51
EBITDA 利息倍数（倍）	0.09	1.52	0.14	0.63

注：公司 1 为梅溪湖投资(长沙)有限公司，公司 2 为衡阳市城市建设投资有限公司，公司 3 为郴州市发展投资集团有限公司
 资料来源：根据公开资料及公司提供资料整理

分析师：喻宙宏 陈佳琪

邮箱：lianhe@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）

网址：www.lhratings.com

- 资产流动性较弱。**公司应收类款项主要为应收国有企事业单位以及关联单位的往来款等，存货中待结算的政府项目和土地整理成本规模大，对公司资金形成明显占用。2020—2022 年末，公司存货及应收类款项（应收账款+其他应收款）合计占资产总额的比重分别为 76.90%、75.25%和 74.11%。公司资产流动性较弱。
- 债务负担较重，短期偿债压力大。**2020—2022 年末，公司全部债务持续增长，年均复合增长 3.33%。截至 2022 年底，公司全部债务 513.68 亿元，资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 64.87%、62.18%和 56.80%，公司债务负担较重；现金短期债务比为 0.10 倍，短期偿债压力大。

主要财务数据：

合并口径			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
现金类资产（亿元）	25.81	22.26	10.18
资产总额（亿元）	873.05	885.27	889.51
所有者权益（亿元）	306.79	310.69	312.49
短期债务（亿元）	115.86	127.75	102.77
长期债务（亿元）	365.23	381.77	410.91
全部债务（亿元）	481.09	509.52	513.68
营业总收入（亿元）	21.21	24.64	15.32
利润总额（亿元）	6.75	3.29	2.10
EBITDA（亿元）	8.15	4.40	2.48
经营性净现金流（亿元）	9.38	14.30	17.79
营业利润率（%）	24.94	18.07	13.37
净资产收益率（%）	1.89	0.82	0.60
资产负债率（%）	64.86	64.90	64.87
全部债务资本化比率（%）	61.06	62.12	62.18
流动比率（%）	362.28	377.24	430.82
经营现金流动负债比（%）	4.82	7.73	11.24
现金短期债务比（倍）	0.22	0.17	0.10
EBITDA 利息倍数（倍）	0.30	0.13	0.09
全部债务/EBITDA（倍）	59.03	115.70	207.32

公司本部			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额（亿元）	490.95	562.86	617.45
所有者权益（亿元）	167.07	165.18	165.66
全部债务（亿元）	78.46	119.36	134.62
营业总收入（亿元）	0.01	0.59	0.33
利润总额（亿元）	1.16	0.47	0.47
资产负债率（%）	65.97	70.65	73.17
全部债务资本化比率（%）	31.96	41.95	44.83
流动比率（%）	108.11	116.88	117.31
经营现金流动负债比（%）	-16.62	-9.27	-1.06

注：1. 2020—2022 年财务数据均为审计报告期末数，未进行追溯调整；2. 本报告合并口径已将公司其他应付款中付息项纳入短期债务核算，长期应付款付息项纳入长期债务进行核算；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；4 除特别说明外，均指人民币
 资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

主体评级历史：

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
--	--	---	--	--	--

注：“--”代表无主体评级历史

声 明

一、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、本报告系联合资信接受湘潭城乡建设发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，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。

六、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。

七、该公司信用等级自 2023 年 8 月 25 日至 2024 年 8 月 24 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。

八、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券或证券的发行活动。

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。

湘潭城乡建设发展集团有限公司主体长期信用评级报告

一、主体概况

湘潭城乡建设发展集团有限公司（以下简称“公司”）成立于 2012 年 5 月，由湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湘潭市国资委”）出资设立，初始注册资本 10.00 亿元。2020 年 12 月，湘潭市国资委将其持有公司 10.00% 股权无偿划转至湖南省国有投资经营有限公司（以下简称“湖南省国投”）。截至 2022 年底，公司注册资本及实收资本均为 10.00 亿元，湘潭市国资委持有公司 90.00% 股权，湖南省国投持有公司 10.00% 股权，湘潭市国资委为公司实际控制人。

公司经营范围：以自有资产进行城乡基础设施、公益性项目的投资及其经营（限以自有资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；物业管理；规划设计管理；城市绿化管理；固体废物治理；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；休闲观光活动；广告设计、制作、代理；建筑装饰材料零售；五金产品、金属材料、厨具卫具及日用杂品批发；家具、门窗制造；房地产租赁经营；土地整治服务；工程管理服务；环保咨询服务；互联网数据服务；社会经济咨询服务（不含金融、期货、证券）；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2022 年底，公司本部内设 11 个职能部门，包括综合管理部、党群工作部、组织人事处、财务管理部、工程管理部、资产管理部及化债办公室等；同期末，公司合并范围内一级子公司共 16 家。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 889.51 亿元，所有者权益 312.49 亿元（含少数股东权

益 2.96 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 15.32 亿元，利润总额 2.10 亿元。

公司注册地址：湘潭市雨湖区中山路街道韶山西路 199 号湘潭城发创新创业中心主楼；法定代表人：周俊文。

二、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国两会决策部署为主，聚焦于完善房地产调控政策、健全 REITs 市场功能、促进中小微企业调结构强能力。二季度，宏观政策以贯彻落实 4 月中央政治局会议精神为主，聚焦于进一步优化房地产调控政策、深化资本市场改革、稳住外贸外资基本盘、提振汽车和家居等大宗消费、优化调整稳就业政策。

2023 年上半年，随着经济社会全面恢复常态化运行，生产需求逐步恢复，消费和服务业加快修复，就业、物价总体稳定，经济运行整体回升向好。经初步核算，上半年我国 GDP 为 59.30 万亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%。随着前期积压需求在一季度集中释放，二季度经济表现低于市场预期，但 6 月 PMI 止跌回升、工业增加值、服务业生产指数、社会消费品零售总额等指标两年平均增速加快，反映出生产、消费等领域出现边际改善，是经济向好的积极信号，但回升动能依然较弱，恢复势头仍需呵护。信用环境方面，2023 年上半年，社融规模小幅扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。银行间市场流动性先紧后松，实体经济融资成本稳中有降。

展望未来，宏观政策调控力度将进一步加大，着力扩大内需、提振信心、防范风险，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。当前房地产市场供给仍处在调整阶段，房地产开发投资或将保持低位运行；在制造业利润低迷、外需回落以及产能利用率偏低等因素的影响下，

制造业投资或将保持温和增长；就业形势整体好转，消费市场有望维持复苏态势，但修复到2019年水平仍需耐心等待；作为稳增长的重要抓手，在经济下行压力较大、出口承压、房地产疲弱等背景下，基建投资仍将发挥经济支撑作用。总体来看，2023年下半年随着基数的升高，三、四季度增速较二季度或将有所回落，但当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，实现全年5%的增长目标可期。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察\(2023年上半年\)》](#)。

三、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见[《2023年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2. 区域经济及政府财力

湘潭市是湖南省下辖地级市。2020—2022年，湘潭市经济实力保持增长，固定资产投资额增速较快；湘潭市一般公共预算收入保持增长，财政自给能力较弱，政府债务负担重。

湘潭市是湖南省下辖地级市，位于湖南省中部偏东地区，湘江下游，是长株潭城市群“两型社会”建设综合配套改革试验区、长株潭国家

自主创新示范区核心成员，全市总面积5006平方公里，下辖湘潭县、湘乡市、韶山市、雨湖区、岳塘区等5个县市区，拥有湘潭高新技术产业开发区、湘潭经济技术开发区（亦称湘潭九华示范区）两个国家级园区和湘潭综合保税区。截至2022年底，湘潭市全市常住人口270.27万人，城镇化率65.58%。

2020年10月，根据《湖南省人民政府办公厅关于支持湘江新区深化改革创新加快推动高质量发展的实施意见》（湘政办发〔2020〕39号），湘江新区将布局建设湘阴、湘潭九华新片区，共享新区政策，统筹规划编制、统筹产业布局、统筹项目准入、统筹重大基础设施建设、统筹要素保障和政策支持，统一考核评价，湘潭经开区作为九华新片区纳入湘江新区规划建设范围。2022年1月，国家发改委正式批复《长株潭都市圈发展规划》；2022年4月，湖南省委、省政府发布《关于实施强省会战略支持长沙高质量发展的若干意见》。至此，长株潭都市圈建设和强省会战略已经到了叠加推进、强劲驱动的重要窗口期，湘潭市未来发展面临良好前景和机遇。

从产业布局来看，湘潭特色产业包括装备制造、钢铁和汽车。湘潭以“千百十”工程为总抓手，实施产业强链、园区升级、龙头企业聚变、专精特新裂变、市场主体倍增、规工企业扩张、金芙蓉上市跃升、千百扶培纾困等八大计划，培育打造10条工业优势产业链，重点建设十大专业示范园区，持续巩固钢材、汽车、装备制造等产业传统优势，同时大力发展新能源电池材料等产业，一大批标志性项目落地并加快推进。其中，吉利新能源轻型商用车LCV项目正在加快建设，产能15万辆，计划年底批量下线。长株潭（九华）生产服务型物流枢纽已于2022年10月开工建设，龙头企业一力物流将投资60亿元，打造全国最大的钢铁供应链物流平台和产业链集成服务平台。

2020—2022年，湘潭市分别实现地区生产总值2343.1亿元、2548.3亿元和2697.5亿元，按可比价格计算，分别同比增长3.8%、7.8%和

4.6%。其中，2022 年，第一产业增加值 182.0 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 1385.4 亿元，同比增长 5.3%；第三产业增加值 1130.2 亿元，同比增长 4.0%。三次产业结构为 6.7:51.4:41.9。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 99702 元，同比增长 5.1%。

工业发展方面，2020—2022 年，湘潭市全年规模以上工业增加值同比增速分别为 3.4%、9.6%和 7.3%。其中，2022 年，装备制造业增加值同比增长 9.0%，占规模以上工业的比重为 46.1%，比上年提高 0.7 个百分点；高技术制造业增加值同比增长 21.8%，占规模以上工业的比重为 11.0%，比上年提高 2.5 个百分点；省级及以上产业园区工业增加值同比增长 8.7%，占规模以上工业的比重为 88.5%，比上年提高 9.6 个百分点；六大高耗能行业增加值同比增长 8.3%，占规模以上工业的比重为 22.3%，比上年下降 0.6 个百分点。

固定资产投资方面，2020—2022 年，湘潭市全年固定资产投资（不含农户）分别同比增长 8.2%、9.1%和 7.9%。其中，2022 年，民间投资同比增长 8.7%。分经济类型看，国有投资同比增长 1.9%，非国有投资同比增长 9.0%。分投资方向看，民生工程投资同比增长 5.7%，基础设施投资同比下降 13.3%，高技术产业投资同比增长 18.9%，工业投资同比增长 15.9%。全年房地产开发投资同比下降 3.5%。其中，住宅投资同比下降 8.4%。商品房销售面积 413.5 万平方米，同比下降 3.0%；商品房销售额 225.5 亿元，同比下降 4.5%。

2020—2022 年，湘潭市完成地方一般公共预算收入分别为 116.2 亿元、126.8 亿元和 127.4 亿元。其中，2022 年，湘潭市税收收入 87.0 亿元，同比增长 3.1%；非税收入 40.4 亿元，同比下降 4.7%。同期，湘潭市全市预计完成一般公共预算支出 269.9 亿元，同比下降 1.4%。2022 年，湘潭市财政自给率为 47.2%，财政自给能力较弱。2022 年，湘潭市政府性基金预算收入 118.6 亿元，其中国有土地使用权出让收入完成 111.8 亿元；湘潭市收到上级补助收入 154.5 亿

元。

截至 2022 年底，湘潭市全市政府债务余额预计为 959.7 亿元。其中，一般债务余额 362.6 亿元，专项债务 597.2 亿元。湘潭市政府债务负担很重。

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至2022年底，公司注册资本及实收资本均为10.00亿元，湘潭市国资委持有公司90.00%股权，湖南省国投持有公司10.00%股权，湘潭市国资委为公司实际控制人。

2. 企业规模和竞争力

公司是湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，业务区域专营性很强。

湘潭市共三大市级平台，分别为公司、湘潭交通发展集团有限公司（以下简称“湘潭交发”）和湘潭产业投资发展集团有限公司（以下简称“湘潭产投”）。其中，公司是湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，主要负责湘潭市基础设施建设、土地开发整理和片区开发、房地产开发与经营、资产管理运营及文旅资产运营等业务；湘潭交发主要负责湘潭市的交通基础设施建设、运营管理以及公交客运等业务；湘潭产投主要负责工程施工、土地一级开发、化工材料销售、污水处理和金融等业务。湘潭市各平台定位清晰，职能划分明确。整体看，公司区域专营性很强。

3. 人员素质

公司高级管理人员从业经验丰富，本科及以上学历在职员工占比较高，整体素质好，能够满足公司日常运营需要。

截至报告出具日，公司高级管理人员共11人，包括董事长1人，总经理1人，副总经理8人，总会计师1人。

周俊文先生，1972年生；曾任湘潭县射埠镇副镇长、党委副书记、镇长及党委书记，湘潭县副县级干部、县委常委、政法委书记、湘潭县人

民政府常务副县长，湘乡市市委副书记、市人民政府代市长及市长、湘潭市政府副秘书长；2021年7月起任公司党委书记及董事长。

叶仕良先生，1968年生；曾任湘潭市交通运输局工会工作委员会委员，湘潭市经济和信息化委员会党委委员、副主任、党委副书记及副主任，湘潭交发党委副书记、总经理、党委副书记、总经理及法定代表人；2023年4月起任公司党委副书记及总经理。

从员工结构看，截至2022年底，公司（合并口径）共有在职员工638人（不含未实际经营公司）。从学历构成来看，硕士及以上学历员工34人，占5.33%；本科学历员工362人，占56.74%；专科及以下学历员工242人，占37.93%。从年龄构成来看，30岁以下员工54人，占8.46%；30~50岁员工448人，占70.22%；50岁以上员工136人，占21.32%。

4. 企业信用记录

公司本部及重要子公司本部债务履约情况良好，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：914303005975528946，截至2023年8月3日，公司本部未结清和已结清信贷信息中无关注或不良类信贷记录，过往债务履约情况良好。

根据公司子公司湘潭市城市建设投资经营有限责任公司（以下简称“湘潭城建”）的企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：914303007304921582，截至2023年8月8日，湘潭城建本部无未结清关注或不良类信贷记录，已结清中有4笔关注类账户，根据公司提供的说明，主要系调整还款计划以及银行资产质量分类日常调整所致。

根据公司子公司湘潭市两型社会建设投融资有限公司（以下简称“湘潭两型投”）的企业信用报告（自主查询版，统一社会信用代码：91430300689519098E，截至2023年8月7日，湘潭两型投本部无未结清的關注类、不良类信贷记

录和已结清的不良类信贷记录，但存在一笔已结清的關注类信贷记录。根据公司提供的说明，主要系湘潭两型投0.80亿元的对外担保被银行分为關注类贷款所致。

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，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

五、管理分析

公司建立了比较有效的法人治理结构，内部管理制度健全，运作较为规范。

1. 法人治理结构

公司按照《公司法》《湘潭城乡建设发展集团有限公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作。

公司设股东会，股东会行使制定、修改公司章程；任命或建议任免非由职工代表担任的董事、监事；审议、批准董事会、监事会的工作报告，以及对公司增加或减少注册资本作出决定等职权。

公司设党委，公司党委为11人，其中党委书记1人，原则上公司党委书记、董事长由同一人担任。公司党委的重大事项决策，在董事会或者经理层决策前履行前置研究讨论程序，对公司中高层经营管理人员的考察、选聘、考核，公司职工薪酬分配、福利待遇、劳动保护、民生改善等涉及职工切身利益的重要事项，对公司发展战略、中长期发展规划制定和调整等重要事项做出决定或提出意见建议。

公司设董事会，董事会成员为7人，其中非职工代表董事由湘潭市国资委委派，职工董事1名，由职工代表大会或职工大会选举产生，外部董事聘请4人。董事任期3年，每届任期届满可连任。董事会设董事长1名，由湘潭市国资委从董事会成员中指定。董事会对股东会负责，行使执行股东决定、决定公司经营计划和投资方案、制

订公司年度财务预算和决算方案、决定公司内部管理机构设置，以及聘任或解聘公司总经理等职权。

公司设监事会，监事会成员为5人，职工监事2人，其中职工监事由职工代表大会选举产生；公司董事和高级管理人员不得兼任监事。监事任期3年，可连选连任。监事会设主席1名，负责召集监事会会议。监事会主席不能履行职责时，由其指定其他监事召集并主持。监事会行使检查公司财务，对董事、高管进行监督等职权。

截至报告出具日，公司高级管理人员、董事会及监事会成员均已到位。

2. 管理体制

公司根据自身情况及发展需求制定了一系列管理制度及办法。

内部审计管理制度

公司制定了《内部审计管理制度》，对公司各部门、各子公司（含其下属关联公司）财务收支、经济活动、内部控制、风险管理以及子公司主要领导人员经济责任履行情况等实施独立、客观的监督、评价和建议。公司风控审计部对公司党委会（审计委员会）、董事会负责并报告工作。各子公司所设的审计部门，对公司党委会及风控审计部负责并报告工作。各子公司中财务收支金额较大或所辖单位较多的子公司应设立独立的审计部门，其他业务较少或单一的子公司，可设置专职内部审计人员。

财务金融管理制度

公司制定了《财务金融管理模式》，对公司的财务金融管理模式进行了整体设计。公司实行全面预算管理及重大事项审批制度，公司本部发挥“内部银行”作用，实行资金统筹调度管理。融资与化债方面，实行“预算式”融资化债统一调度管理，各子公司按月度向公司本部报备还本付息计划和融资落实情况，由公司本部集中统筹、安排调度资金。财务金融的监督管理方面，公司本部财务金融部门（财务管理部和化债办公室分别行使对应职能职责）对子公司开展定期、不定期财务金融相关检查，公司本部风

控审计部门联合财务金融部门定期对子公司财务金融情况进行全面审计或专项审计。

资金审批管理办法（试行）

公司制定了《资金审批管理办法（试行）》，该制度适用于公司及子公司各类资金支出，依照分类管理、合法合规、审批权限分层、预算计划与自行相结合、申请资料、格式统一原则。公司内部资金调拨，原则上实行“市场化”资金有偿拆解管理模式。

“三重一大”重大事项决策制度

“三重一大”事项是指涉及公司的重大事项决策、重要人事任免安排、重要项目投资决策和大额资金使用。“三重一大”事项决策坚持党的领导、坚持依法依规、坚持民主决策、坚持科学决策原则。党委会、董事会、总经理办公会依据职责、权限和议事规则，“三重一大”事项的决策，不得以传阅、会签、个别征求意见等形式代替公司决策。“三重一大”事项决策后，须报市委、市政府、出资人、上级主管部门审批备案的，依法、依规、依程序进行报批、报备。

六、经营分析

1. 经营概况

公司营业总收入主要来自土地开发整理业务和市政及园林工程施工业务。2020—2022年，公司营业总收入波动下降，收入结构有所变化；受收入结构变化以及土地开发整理和销售商品业务毛利率波动下降等影响，公司综合毛利率持续下滑。

公司营业总收入主要来自土地开发整理、市政及园林工程施工、基础设施建设和销售商品等。2020—2022年，公司营业总收入波动下降，年均复合下降15.02%，主要系土地开发整理业务收入持续下降以及基础设施建设业务收入波动所致。从收入结构看，公司收入构成有所变化，其中基础设施建设业务仅2021年确认收入；土地开发整理业务收入占比持续下降；市政及园林工程施工业务收入和销售商品业务收入均持续增长，对公司收入形成较大的补充。

毛利率方面，2020—2022 年，公司综合毛利率持续下降，主要系土地开发整理及销售商

品业务收入毛利率波动下降以及收入结构变动所致。

表 1 2020—2022 年公司营业总收入构成及毛利率情况

项目	2020 年			2021 年			2022 年		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
基础设施建设	--	--	--	5.04	20.45	34.81	--	--	--
土地开发整理	14.07	66.35	35.07	9.53	38.68	22.93	5.12	33.42	26.39
市政及园林工程施工	4.51	21.24	1.21	6.66	27.03	0.10	6.79	44.32	4.40
销售商品	1.46	6.88	15.06	1.90	7.71	5.92	2.30	15.01	7.71
其他	1.17	5.53	37.39	1.51	6.13	52.08	1.11	7.25	60.35
合计	21.21	100.00	26.63	24.64	100.00	19.34	15.32	100.00	16.16

注：“--”表示公司当年未确认相关业务收入；其他主要包括服务收入、物业服务收入和不动产租赁收入等
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 基础设施建设业务

公司负责湘潭市范围内的基础设施建设，业务模式以委托代建模式为主。受项目结算进度影响，近三年仅2021年确认了业务收入。公司在建项目未来投资规模较大，存在较大的投资支出压力，同时存在较大规模的已完工未结算项目，需关注业务未来结算回款情况。

公司主要负责湘潭市内的基础设施建设，具体由子公司湘潭两型投和湘潭城建负责。

公司基础设施建设业务模式以委托代建模式为主。公司根据湘潭市人民政府（以下简称“湘潭市政府”）授权、要求，明确基础设施建设的建设内容、投资规模等，在基础设施建设项目建设期间内接受湘潭市政府的监督和指导，竣工后按照规定向有关部门申请验收。湘潭市政府支付公司的市政项目建设业务回款，回款由实际投资成本和投资回报组成。公司市政项目建设业务投资回报一般为投资成本的25.00%~35.00%，未明确约定回款期，实际回款期限一般为5~10年。公司已完工且确认收入的项目均已签订政府回购协议，其他项目将在结算时逐一签订相关协议，同时2018年湘潭市财政局与公司就已开工的项目签订了《关于城发集团(含地产集团)政府性投资项目结算资金纳入财政预算的方案》，未来项目结算及回款情况

有待持续关注。

在建项目按公司各项工程项目实际发生的支出核算，对工程项目达到预定可使用状态前发生的支出及因进行试运转所发生的净支出计入工程成本，对符合资本化条件的贷款利息予以资本化，借记“存货-开发成本”（主要为超过一年或以上未动工的工程项目）、“在建工程”（主要为一年以内有动工的工程项目），贷记“应付账款”“银行存款”等，现金流量表科目计入“购买商品、接受劳务所支付的现金”。根据与政府签订的协议，项目达到审计完工标准，在收到政府确认书时确认收入，同时结转成本。对于已完工未结算项目，会重分类调整至“其他非流动资产”科目核算。

2020—2022年，公司基础设施建设业务分别实现业务收入0.00亿元、5.04亿元和0.00亿元，收入变动较大，主要系受政策影响，工程项目建设进度变化，2020年和2022年均未有项目结算。同期，公司收到业务回款金额分别为1.75亿元、22.25亿元和19.43亿元，回款质量较好；公司收到的政府回款均来自上级转移支付资金，在“收到其他与经营活动有关的现金”中体现，同时记入“其他应付款”科目，并与“其他应收款”科目中的应收湘潭市财政局的应收款项对冲。公司基础设施建设业务毛利率较高，由于在建项目未来结算时才会签订相关协议，未来基础设

施建设业务毛利率具有不确定性。

截至2022年底，公司已完工已结算基建项目为东二环项目，已完成投资15.90亿元，已累计确认收入22.72亿元，已累计收到回款17.37亿元；公司已完工未结算项目为58.24亿元，规模较大，未来结算回款情况有待持续关注；公司主

要在建基建项目总投资256.48亿元，已投资132.61亿元，委托方均为湘潭市政府，未确认收入，但累计收到回款27.93亿元，均为收到的上级转移支付资金。公司无拟建项目，整体看公司未来存在较大的投资支出压力。

表2 截至2022年底公司基建业务主要在建项目情况（单位：万元）

项目名称	总投资	2022 年底 已完成 投资	已累计 回款	未来三年投资计划		
				2023 年	2024 年	2025 年
湘潭市荷塘至湘潭县武广高铁连接线路项目大桥（芙蓉）	241700.00	192421.52	0.00	2000.00	2500.00	4000.00
湘江风光带（河东段烧窑港-湘钢铁牛埠宽厚板码头段-双拥路）	359152.76	164576.08	0.00	1000.00	3000.00	5000.00
湘潭市湘江河东风光带二期（生态景观）	181919.87	69686.11	106650.00	500.00	1500.00	2000.00
湘潭市河东湘江风光带二期		64630.43		3000.00	5000.00	5500.00
湘潭市湘江河东风光带二期（滨江路）		38726.22		500.00	1500.00	3000.00
湘潭市湘江河东风光带二期（生态景观-板塘公园）		10462.11		3000.00	5000.00	7000.00
芙蓉大道（长沙界至板摄路口）综合提质改造项目	242735.26	48671.55	78020.00	1000.00	2000.00	3500.00
芙蓉大道快速改造项目	92738.00	43048.18		1300.00	2500.00	5000.00
芙蓉大道复线项目	41159.85	28116.68		500.00	500.00	1000.00
东坪路项目	19439.09	18635.19		200.00	200.00	300.00
湘江风光带昭华大桥—沪昆高速段	75748.38	48553.92	0.00	500.00	500.00	1000.00
湘潭市“绿道”建设项目	167776.74	22563.16	0.00	2000.00	2500.00	4000.00
芙蓉大道北二环和团山铺节点改造项目	35273.37	17259.97	0.00	300.00	900.00	1700.00
窑湾	124895.00	117978.02	0.00	1000.00	1000.00	1000.00
护潭河	68826.49	33159.25	0.00	1500.00	2000.00	2000.00
荷塘乡滴水农居点	26506.31	31270.93	0.00	0.00	0.00	0.00
中心医院片区棚户区改造	70857.02	28421.83	0.00	2000.00	2000.00	5000.00
建北安置区（城发·雅园）	34641.41	20614.32	0.00	600.00	1400.00	2000.00
湘潭市窑湾景区配套基础设施建设项目（南北引线三期）	117600.00	19693.53	78281.00	4000.00	4000.00	4000.00
湘潭市窑湾景区配套基础设施建设项目（南北引线二期）	170014.43	33006.69		3000.00	4500.00	5000.00
湘潭市窑湾景区配套基础设施建设项目（南北引线一期）	51368.00	11050.85		2000.00	3000.00	5000.00
湘潭市杨梅洲大桥及南北引线建设	287614.43	214736.01		1200.00	2000.00	3000.00
护潭西路	33847.00	14554.95	16350.00	1400.00	1800.00	3500.00
韶山干部学院	64991.04	14336.69	0.00	2000.00	2200.00	3000.00
长株潭城际铁路湘潭段站场配套工程	55946.00	19876.65	0.00	2000.00	3000.00	5000.00
合计	2564750.45	1326050.84	279301.00	36500.00	54500.00	81500.00

资料来源：公司提供

（2）土地整理业务

公司从事湘潭市区域内的土地开发整理业务，2020—2022 年，公司土地整理业务收入持续下降，业务回款质量尚可。由于土地实际出让情况受市场行情及政策影响存在一定不确定性，需关注该业务未来土地出让情况及实际回

款情况。

受湘潭市政府委托，公司从事湘潭市的土地开发整理业务，业务主要由子公司湘潭两型投和湘潭城建负责。

公司主要负责对授权范围内的土地进行报批、征地拆迁、土地平整等工作，开发完成达到

出让条件后通过湘潭市国土资源局统一“招拍挂”进行出让，一般在土地出让时逐一签订相关协议。根据湘潭市人民政府办公室下发的《湘潭市人民政府办公室关于进一步明确城区土地出让收支管理有关事项的通知》（潭政办发〔2014〕14号），公司开发的土地出让后，经财政部门确认，按照土地出让总价款的15.00%综合提取政策性计提后，其余部分返还给公司。

公司土地开发业务一般包括征地拆迁、土地开发整理及土地挂牌出让等主要环节，各环节主要会计处理方法如下。公司按拆迁项目实施进度将拆迁补偿安置资金拨付至国土局征地拆迁专户等相关专户，再由专户支付给被征收单位和被征收个人账户。支付拆迁补偿安置款会计处理为借记“预付账款”，贷记“银行存款”，在项目全部拆迁完毕之后，将“预付账款”全部结转到“存货-土地开发成本”，借记“存货-土地开发成本”，贷记“预付账款”。

公司对政府批准开发的土地进行整理时，根据土地整理期间发生的投资支出，包括但不限于规划费、勘测费、征地补偿费、五通一平建设费用、其他市政设施建设费及资本化利息及整治相关税费等，借记：“存货-土地开发成本”，贷记：“银行存款”或“应付账款”科目。

当土地拆迁及整理工作结束时，相关土地经“招、拍、挂”方式出让成功，并取得土地《成

交确认书》后根据相关文件出让总价扣除15.00%的比例后全部确认收入，结转对应土地成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地开发成本”，同时借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”。

2020—2022年，公司受市场环境影响，土地开发整理业务出让土地面积波动下降，分别为473.4亩、495.2亩、122.04亩，收入分别为14.07亿元、9.53亿元和5.12亿元；同期，公司土地整理业务毛利率波动较大，业务毛利率主要受出让的地块整理年限和地理位置影响；当期收到政府回款金额分别为13.40亿元、3.50亿元和3.70亿元，回款质量尚可。

截至2022年底，公司主要已完工待出让土地整理项目包括丁香苑地块、碧泉湖片区步步高零星地块、碧泉湖片区火车站二期项目、碧泉湖片区统征地（2014）六号地块项目和碧泉湖片区火车站南片区等，已投资合计2.71亿元，已完工待出让土地预计可确认收入9.56亿元，均尚未收到政府回款。由于土地实际出让情况受市场行情及政策影响存在一定不确定性，需关注该业务未来土地出让情况及实际回款情况。

截至2022年底，公司土地整理业务主要在建项目已投资18.32亿元，尚未确认收入。公司土地整理业务无拟建项目，整体未来投资压力较小。

表3 截至2022年底公司土地整理业务主要在建项目（单位：亩、亿元）

项目名称	整理期间	委托方 (业主)	总投资	已投资	整理面积	未来三年投资计划		
						2023 年	2024 年	2025 年
赤马家园	2019-2026	市政府	2.34	2.23	111.67	0.10	0.02	0.02
体育公园回报土地	2018-2025	市政府	4.46	4.74	710	0.20	0.20	0.20
体育公园配套项目及东坪路福星西路	2018-2027	市政府	3.33	5.02	241.03	0.33	0.20	0.20
湘潭市城镇商住区（东区）	2019-2026	市政府	3.06	4.44	180	0.38	0.10	0.10
阳塘村土地收储项目	2019-2024	市政府	0.58	1.11	137.39	0.55	0.40	0.2
统征地（2014）六号地块	2016-2025	市政府	1.18	0.78	209.08	0.05	0.05	0.05
合计	--	--	14.95	18.32	1589.17	1.61	0.97	0.77

注：部分项目土地整理时间长，已投资额包含资本化利息和征拆费用成本，导致已投资额超过总投资额

资料来源：公司提供

(4) 市政及园林工程施工业务

2020—2022年，公司市政及园林工程施工业务收入持续增长。公司市政及园林工程施工业务施工资质一般，整体业务规模不大，在手剩余可施工合同规模较小，未来业务发展情况有待持续关注。

公司市政及园林工程施工业务主要由子公司湘潭市政科技集团有限公司（以下简称“市政科技集团”）、湘潭城乡创新园林工程股份有限公司（以下简称“创新园林”）负责，主要承接湘潭市范围内的市政及园林工程施工业务。

市政科技集团拥有市政公用工程施工总承包壹级、城市及道路照明工程专业承包叁级、环保工程专业承包叁级、公路工程施工总承包叁级及建筑工程施工总承包叁级等资质，主要按照完工百分比法确定收入和结转成本。

创新园林具有建筑工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级和建筑装修装饰工程专业承包二级资质，收入主要来源于园林市政及园林工程施工及苗木销售。

2020—2022年，市政及园林工程施工业务收入持续增长，分别为4.51亿元、6.66亿元和6.79亿元，收入占比持续提升；业务回款分别为2.93亿元、4.99亿元和5.96亿元，整体回款质量一般。新签合同方面，2020—2022年，市政工程新签施

工合同金额分别为38849.16万元、49068.38万元和61963.17万元。同期，园林工程新签施工合同金额分别为8264.23万元、11296.12万元和15980.83万元。

截至2022年底，公司市政工程在手剩余可施工合同金额合计0.63亿元，园林工程在手剩余可施工合同金额合计0.05亿元。公司在手剩余可施工合同规模较小，未来业务发展情况有待持续关注。

(5) 货物销售业务

公司货物销售业务规模较小，业务回款质量一般，对公司收入起到一定的补充作用。

公司货物销售业务主要来自子公司湘潭城发投资经营集团有限公司（以下简称“湘潭投资”）。湘潭投资货物销售业务采用以销定采的模式，一般与供应商签订的采购合同的最晚付款日期比与下游客户签订的销售合同的最晚收款日期晚5天，支付方式一般为银行电汇或银行承兑。湘潭投资销售商品主要包括碳酸锂、商品混凝土、成品油、负极材料和白合金粉等。公司前五大供应商和客户情况见下表，上下游资金收付按合同约定执行。2020—2022年，公司商品销售业务收入分别为14581.28万元、18999.03万元、23013.92万元，实际回款金额分别为9668.9万元、15550.12万元、20944.9万元，业务回款质量一般。

表4 公司2022年上游前五大供应商情况（单位：万元）

上游供应商名称	关联关系	商品类型	采购金额
长沙友合金属材料有限公司	非关联方	新能源材料（白合金粉、碳酸锂、水磷酸铁、负极材料等）	5600.00
湖南铭锂新材料科技有限公司	非关联方	新能源材料（白合金粉、碳酸锂、水磷酸铁、负极材料等）	3350.00
湖南友淳新材料开发有限公司	非关联方	新能源材料（白合金粉、碳酸锂、水磷酸铁、负极材料等）	2040.00
湖南城盛方源新型建材有限公司	非关联方	砂石	2821.00
中国石化销售股份有限公司湖南湘潭石油分公司	非关联方	石油	3010.00
合计	--	--	16821.00

资料来源：公司提供

表5 公司2022年下游前五大客户情况（单位：万元）

下游客户名称	关联关系	商品类型	销售金额
贵州成黔企业（集团）有限公司	非关联方	新能源材料（白合金粉、碳酸锂、水磷酸铁、负极材料等）	4546.00
上海翀恒新能源科技有限公司	非关联方	新能源材料（白合金粉、碳酸锂、水磷酸铁、负极材料等）	3855.00

长沙越邦新材料开发有限公司	非关联方	新能源材料（白合金粉、碳酸锂、水磷酸铁、负极材料等）	3159.00
个人	非关联方	石油	2509.00
湖南省第四工程有限公司	非关联方	混凝土	2074.00
合计	--	--	16143.00

资料来源：公司提供

3. 未来发展

公司未来将继续发展基础设施建设业务和土地整理等主营业务，同时向实体化、专业化和市场化转型。

实体化转型方面，公司将继续发展建筑施工、物业管理、绿色矿山、停车场和充电桩和国有资产经营等实业板块。

专业化转型方面，公司将推动优质资源、优秀人才向基础设施建设、建筑施工、文创、融资化债等专业化程度高的板块集中，充分利用建筑施工总承包一级资质资产等专业优势，建造国省优质工程。同时，扩充监理、道路养护等专业资质，不断提升资质等级。

市场化转型方面，各大业务板块实施“走出去”计划，在长株潭都市圈、“四区一地一圈一强”建设中探寻规划设计、建筑施工、物业服务等市场化业务，提升市场化业务收入和外部市场化业务占比。

七、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2020—2022年财务报告，其中中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对2020年

及2021年财务报告进行了审计并均出具了标准无保留意见的审计结论，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对2022年财务报告进行了审计并出具了标准无保留意见的审计结论。

合并范围方面，2020年，公司合并范围新增2家一级子公司，为湘潭城建集团有限公司（出资设立，公司持股100.00%）和湘潭文旅发展集团有限公司（原名为湘潭万楼文化旅游产业发展，划拨所得，公司持股100.00%，以下简称“湘潭文旅”）；2021年及2022年，公司合并范围无变化。截至2022年底，公司纳入合并范围的一级子公司共16家。整体看，公司财务数据可比性强。

2. 资产质量

2020—2022年末，公司资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主；公司资产中应收类款项及存货占比较大，对资金形成明显占用。公司存货中政府项目及土地整理成本项目规模大。整体看，公司资产流动性较弱，资产质量一般。

2020—2022年末，公司资产规模持续增长，年均复合增长0.94%。截至2022年底，公司合并资产总额较上年底增长0.48%。公司资产结构以流动资产为主，资产结构较上年底变化较小。

表 6 2020—2022 年末公司资产主要构成

	2020 年末		2021 年末		2022 年末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动资产	704.00	80.64	697.75	78.82	681.65	76.63
货币资金	25.06	2.87	22.25	2.51	10.16	1.14
应收账款	34.98	4.01	32.40	3.66	34.17	3.84
其他应收款	226.31	25.92	199.12	22.49	177.07	19.91
存货	410.07	46.97	434.68	49.10	448.00	50.37
非流动资产	169.05	19.36	187.52	21.18	207.86	23.37
长期股权投资	50.85	5.82	53.84	6.08	56.97	6.40
投资性房地产	9.84	1.13	14.78	1.67	14.95	1.68
其他非流动资产	42.55	4.87	51.55	5.82	92.47	10.40
资产总额	873.05	100.00	885.27	100.00	889.51	100.00

资料来源：根据公司审计报告整理

(1) 流动资产

2020—2022年末，公司流动资产规模持续下降，年均复合下降1.60%。截至2022年底，流动资产较上年底下降2.31%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。

截至2022年底，公司货币资金较上年底下降54.33%，主要系保证金及用于担保的定期存款减少所致。其中受限资金6.45亿元，主要为作为保证金及用于担保的定期存款。

2020—2022年末，应收账款波动下降，年均复合下降1.16%。截至2022年底，公司应收账款较上年底增长5.47%。公司应收账款账龄以3年内为主，累计计提坏账0.25亿元；应收账款前五大欠款方合计余额为32.28亿元，占比为93.76%，集中度高。

表7 截至2022年底应收账款余额前五名情况

单位名称	期末余额 (亿元)	占比 (%)
湘潭市财政局	27.11	78.76
湖南湘潭岳塘经济开发区管理委员会	4.73	13.75
长沙越邦新材料开发有限公司	0.18	0.52
朱杰军	0.14	0.40
湘潭市公安局交通警察支队	0.11	0.32
合计	32.28	93.76

资料来源：公司审计报告

2020—2022年末，公司其他应收款持续下降，年均复合下降11.55%。公司其他用收款主要为应收湘潭市政府和国有企业的往来款。截至2022年底，公司其他应收款较上年底下降11.08%。从集中度看，公司其他应收款前五大欠款方余额合计138.07亿元，占比77.83%，集中度高。

表8 截至2022年底其他应收款余额前五名情况

单位名称	期末余额 (亿元)	占比 (%)
湘潭地产集团经营有限公司	47.03	26.51
湘潭城市棚户区改造有限公司	41.00	23.12
湘潭市财政局	32.05	18.07
湘潭市九华经济建设投资有限公司	14.16	7.98
湘潭高新城市棚户区改造有限公司	3.83	2.15
合计	138.07	77.83

资料来源：公司审计报告

2020—2022年末，公司存货持续增长，年均复合增长4.52%。截至2022年底，公司存货较上年底增长3.06%。存货主要由194.76亿元政府项目、62.60亿元土地整理成本、166.64亿元划拨土地及11.59亿元房地产开发成本构成。

(2) 非流动资产

2020—2022年末，公司非流动资产规模持续增长，年均复合增长10.89%。截至2022年底，公司非流动资产较上年底增长10.85%，公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。

2020—2022年末，公司长期股权投资持续增长，年均复合增长5.85%。截至2022年底，公司长期股权投资较上年底增长5.82%，主要系对湘潭大河西城市棚户区改造有限公司（以下简称“湘潭大河西棚改”）、湘潭绿色矿山开发经营集团有限公司等公司增加投资所致。其中被投资企业湘潭城市棚户区改造有限公司年末余额为23.10亿元、湘潭发展投资有限公司年末余额为16.12亿元、湘潭大河西棚改年末余额为9.72亿元。

2020—2022年末，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长23.24%。截至2022年底，公司投资性房地产较上年底增长1.19%。公司投资性房地产主要为3.95亿元土地使用权和11.01亿元房屋及建筑物构成，公司投资性房地产均已办理产权证。

2020—2022年末，公司在建工程波动下降，年均复合下降11.36%。截至2022年底，公司在建工程较上年底下降42.82%，主要系部分基础设施建设项目按照工程的实际建设状况重新调整至“存货”和“其他非流动资产”科目所致。公司在建工程主要为基础设施建设项目。

2020—2022年末，公司其他非流动资产持续增长，年均复合增长47.43%。截至2022年底，公司其他非流动资产较上年底增长79.40%，主要系新增固定资产转为其他非流动资产17.25亿元所致。公司其他非流动资产主要为17.25亿元固定资产转入、4.84亿元预付房屋购置款、58.24亿元已完工未结算代建项目（主要为长株潭城

际铁路、G320湘潭绕城线一期工程(昭华大桥)、湘潭三大桥交通优化和环境综合整治(河东段)项目等项目)和12.14亿元预付项目支出构成。

资产流动性方面,2020—2022年末,公司存货及应收类款项(应收账款+其他应收款)占资产总额的比重分别为76.90%、75.25%和74.12%。其中应收类款项主要为应收国有企事业单位以及关联单位的往来款等,对公司资金形成明显占用,存货中政府项目和土地整理成本规模大。整体看,公司资产流动性较弱。

截至2022年底,公司受限资产为61.71亿元,占总资产比重为6.94%。整体看,公司受限资产规模较大。

表9 截至2022年底公司受限资产情况

单位名称	期末余额 (亿元)	占比 (%)
货币资金	5.45	0.61
其他流动资产	1.50	0.17
其他应收款	8.00	0.90
存货	26.58	2.99
债权投资	1.80	0.20
固定资产	4.71	0.53
无形资产	0.22	0.02
投资性房地产	13.45	1.51
合计	61.71	6.94

资料来源:公司审计报告

3. 资本结构

(1) 所有者权益

2020—2022年末,随着利润积累,公司所

有者权益持续增长,实收资本及资本公积占比
较高,所有者权益结构稳定性较好。公司资本
公积主要为划拨股权及资产构成,所有者权益
质量尚可。

2020—2022年末,公司所有者权益持续增长,年均复合增长0.92%。截至2022年底,公司所有者权益较上年底增长0.58%,较上年底变化不大。在所有者权益中,实收资本、资本公积和未分配利润分别占3.20%、73.57%和21.86%。所有者权益结构稳定性较好。

2020—2022年末,公司实收资本持续增长,年均复合增长123.61%。2021年,公司资本公积转增实收资本8.00亿元。截至2022年底,公司实收资本较上年底无变化。

2020—2022年末,公司资本公积波动下降,年均复合下降2.24%。截至2021年底,公司资本公积较上年底减少10.66亿元,主要系当期资本公积转增实收资本8.00亿元,同时无偿转让子公司湘潭投资70.00%股权所致;同期末,公司资本公积由150.81亿元土地使用权、40.42亿元固定资产、30.93亿元划拨股权及7.72亿元财政拨款构成。截至2022年底,公司资本公积较上年底变化较小。

2020—2022年末,公司未分配利润持续增长,年均复合增长4.43%,主要系经营利润积累所致。截至2022年底,公司未分配利润68.31亿元,较上年底增长2.43%。

表10 公司所有者权益主要构成情况

科目	2020年末		2021年末		2022年末	
	金额 (亿元)	占比(%)	金额 (亿元)	占比(%)	金额 (亿元)	占比(%)
实收资本	2.00	0.65	10.00	3.22	10.00	3.20
资本公积	240.53	78.40	229.87	73.99	229.88	73.57
未分配利润	62.64	20.42	66.69	21.47	68.31	21.86
归属于母公司所有者权益合计	306.40	99.87	307.82	99.08	309.53	99.05
少数股东权益	0.39	0.13	2.87	0.92	2.96	0.95
所有者权益合计	306.79	100.00	310.69	100.00	312.49	100.00

资料来源:根据公司审计报告整理

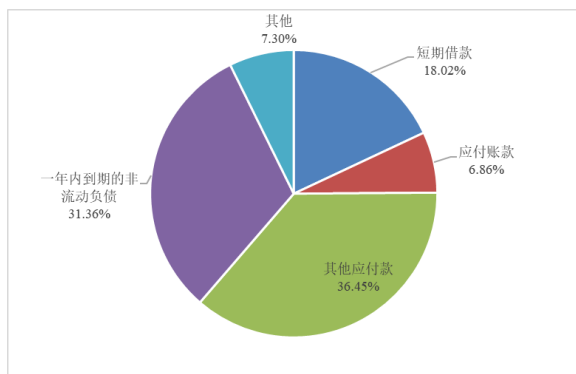
(2) 负债

2020—2022 年末,公司负债规模持续增长,负债结构以非流动负债为主。同期,公司有息债务规模持续增长,以长期债务为主,债务负担较重,并面临较大的短期集中兑付压力。

2020—2022 年末,公司负债规模持续增长,年均复合增长 0.95%。截至 2022 年底,公司负债总额 577.02 亿元,较上年底增长 0.42%,较上年底变化不大。其中,流动负债占 27.42%,非流动负债占 72.58%。公司负债结构以非流动负债为主,负债结构较上年底变化不大。

2020—2022 年末,公司流动负债持续下降,年均复合下降 9.77%。截至 2022 年底,公司流动负债 158.22 亿元,较上年底下降 14.46%。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

图1 截至2022年底公司流动负债构成



资料来源：根据公司审计报告整理

2020—2022 年末,公司短期借款持续增长,年均复合增长 18.88%。截至 2022 年底,公司短期借款 28.52 亿元,较上年底增长 21.78%。公司短期借款主要包括 19.26 亿元保证借款、5.28 亿元质押借款、1.60 亿元抵押借款和 2.31 亿元信用借款等。

2020—2022 年末,公司应付账款波动增长,年均复合增长 1.32%。截至 2022 年底,公司应付账款 10.85 亿元,较上年底增长 10.28%,主要系应付征地拆迁款增加所致。同期,公司应付

账款主要包括 6.06 亿元应付征地拆迁款和 3.82 亿元工程款。

2020—2022 年末,公司其他应付款持续下降,年均复合下降 5.52%。截至 2022 年底,公司其他应付款 57.68 亿元,较上年底下降 2.60%。公司其他应付款主要为往来款及借款,其中需付息的借款部分已纳入短期债务核算。

2020—2022 年末,公司一年内到期的非流动负债持续下降,年均复合下降 23.69%。截至 2022 年底,公司一年内到期的非流动负债 49.62 亿元,较上年底下降 36.04%,主要系一年内到期的长期借款规模减少所致。同期末,公司一年内到期的非流动负债由 33.31 亿元一年内到期的长期借款、4.39 亿元一年内到期的长期应付款和 11.92 亿元一年内到期的应付债券构成。

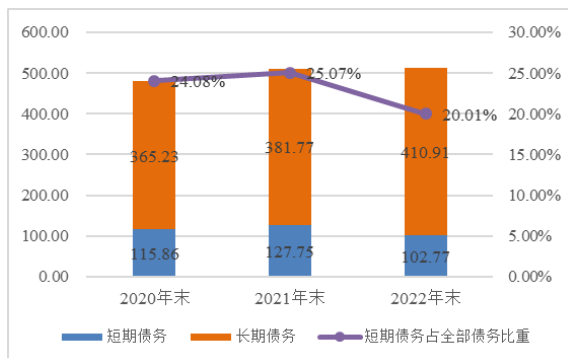
2020—2022 年末,公司非流动负债持续增长,年均复合增长 6.11%。截至 2022 年底,公司非流动负债 418.80 亿元,较上年底增长 7.49%,主要系长期借款增长所致。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

2020—2022 年末,公司长期借款持续增长,年均复合增长 8.65%。截至 2022 年底,公司长期借款 320.87 亿元,较上年底增长 7.57%,主要系公司调整债务结构新增长期借款所致;公司长期借款(含一年内到期部分)主要由 94.25 亿元质押借款、17.87 亿元抵押借款、223.56 亿元保证借款和 17.72 信用借款构成。

2020—2022 年末,公司应付债券持续下降,年均复合下降 23.10%。截至 2022 年底,公司应付债券 28.91 亿元,较上年底下降 27.26%,主要系部分债券到期偿付所致。

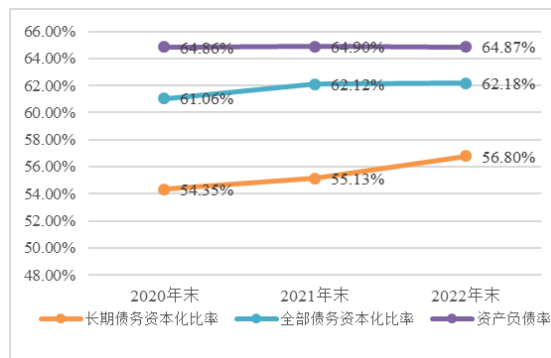
2020—2022 年末,公司长期应付款波动增长,年均复合增长 17.15%。截至 2022 年底,公司长期应付款 61.13 亿元,较上年底增长 38.08%,主要系当期新增信托借款所致。同期末,公司长期应付款主要为融资租赁借款及信托借款等,已纳入长期债务核算。

图2 2020—2022年末公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

图3 2020—2022年末公司债务杠杆水平



资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

有息债务方面，将公司其他应付款中有息部分纳入短期债务核算，长期应付款中有息部分纳入长期债务核算，2020—2022年末，公司全部债务持续增长，年均复合增长3.33%。截至2022年底，公司全部债务513.68亿元，较上年底增长0.82%，较上年底变化不大。债务结构方面，短期债务占20.01%，长期债务占79.99%，以长期债务为主。从债务指标来看，截至2022年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为64.87%、62.18%和56.80%，较上年底分别下降0.03个百分点、提高0.06个百分点和提高1.67个百分点。公司债务负担较重。

从债务期限分布看，以2022年底公司全部债务作为测算基数，公司2023年到期的有息债务金额为102.77亿元，短期集中兑付压力较大。

表11 截至2022年底公司有息债务期限分布情况

项目	2023年	2024年	2025年及以后	合计
偿还金额（亿元）	102.77	65.92	344.99	513.68
占比（%）	20.01	12.83	67.16	100.00

资料来源：公司提供

4. 盈利能力

2020—2022年，公司营业总收入波动下降，期间费用控制能力尚可，利润总额对政府补助及投资收益依赖性较高，整体盈利指标表现一般。

2020—2022年，公司营业总收入波动下降，年均复合下降15.02%。2022年，公司营业总收入

同比下降37.84%，主要系当期公司当年未确认基础设施建设收入以及土地开发及工程施工业务收入下降所致。2020—2022年，公司营业成本与营业总收入波动趋势相同；同期，公司营业利润率持续下降，分别为24.94%、18.07%和13.37%。

表12 公司盈利情况

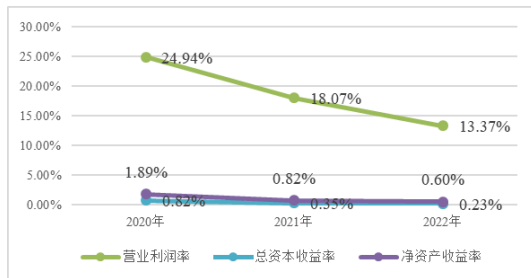
项目	2020年	2021年	2022年
营业总收入（亿元）	21.21	24.64	15.32
营业成本（亿元）	15.56	19.82	12.82
期间费用（亿元）	2.98	2.70	1.64
管理费用（亿元）	2.34	2.30	1.62
财务费用（亿元）	0.53	0.30	-0.01
投资收益（亿元）	1.89	0.79	0.72
利润总额（亿元）	6.75	3.29	2.10

资料来源：根据公司审计报告整理

从期间费用看，2020—2022年，公司费用总额持续下降，年均复合下降25.76%，期间费用主要由管理费用和财务费用构成。同期，公司期间费用率分别为14.05%、10.97%和10.72%，公司期间费用率不断下降。整体看，公司期间费用控制能力尚可。

非经常性损益方面，2020—2022年，公司投资收益分别为1.89亿元、0.79亿元、0.72亿元，主要为长期股权投资收益及其他权益工具投资持有期间取得的股利收入；其他收益分别为2.32亿元、0.78亿元、1.10亿元，均为政府补助。整体看，公司投资收益及其他收益对利润总额的贡献较大，公司利润总额对政府补助和投资收益依赖性较高。

图 4 2020—2022 年公司盈利指标情况



资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

盈利指标方面，2020—2022年，公司总资本收益率和净资产收益率均持续下降。整体看，公司盈利指标表现一般。

5. 现金流

2020—2022 年，公司收入实现质量波动较大，经营活动现金流净流入规模持续增长；投资活动现金流由净流入转为净流出，筹资活动现金流持续净流出，考虑到公司债务偿还及项目建设资金需求较大，未来仍将面临较大的筹资压力。

表 13 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
经营活动现金流入	183.06	404.83	388.52
经营活动现金流出	173.68	390.54	370.73
经营现金流量净额	9.38	14.30	17.79
投资活动现金流入	1.43	6.56	2.19
投资活动现金流出	1.21	3.82	4.96
投资活动现金流量净额	0.22	2.74	-2.77
筹资活动前现金流量净额	9.60	17.03	15.02
筹资活动现金流入	190.34	146.38	102.26
筹资活动现金流出	197.92	169.65	121.10
筹资活动现金流量净额	-7.57	-23.27	-18.84
现金收入比（%）	28.09	110.78	79.12

资料来源：根据公司审计报告整理

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营活动现金流入量波动增长，年均复合增长 45.68%，主要为销售商品、提供劳务收到的现金（主要为公司收到的业务回款）和收到其他与经营活动有关的现金（主要为收到的往来款、上级转移支付资金以及政府补贴）；经营活动现金流出量亦波动增长，年均复合增长 46.10%，主要为购买商品、接受劳务支付的现金（主要为项目

投入）及支付其他与经营活动有关的现金（主要为支付的往来款）。2021 年，公司经营活动现金流入和流出均大幅增长，主要系当期往来款流入和流出规模大幅增长所致。2020—2022 年，公司经营活动现金流净流入规模持续增长；公司现金收入比分别为 28.09%、110.78%和 79.12%，公司经营获现能力整体有所提升，但波动较大。

从投资活动来看，2020—2022 年，公司投资活动现金流入波动增长，但流入规模较小；投资活动现金流出持续增长，年均复合增长 102.67%，主要为公司购买固定资产和对外股权投资等所形成的现金流出。2020—2022 年，随着投资规模的增大，公司投资活动现金流由净流入转为净流出。

2020—2022 年，公司筹资活动前现金流量净额持续为正，净流出规模波动增长。筹资活动方面，公司筹资活动现金流入持续下降，年均复合下降 26.70%，主要为外部融资等形成的现金流入；筹资活动现金流出持续下降，年均复合下降 21.78%，主要为偿还债务的现金支出。2020—2022 年，公司筹资活动现金持续净流出，净流出规模波动增长。考虑到公司项目建设资金需求较大，公司仍面临较大的筹资压力。

6. 偿债指标

公司长、短期偿债指标表现均弱；间接融资渠道较为畅通，存在一定或有负债风险。

从短期偿债指标看，2020—2022年末，公司流动比率持续增长，速动比率波动下降。截至2022年底，公司流动比率与速动比率分别由上年底的377.24%和142.23%分别提高至430.82%和147.67%，流动资产对流动负债的保障程度较高。2020—2022年末，公司现金短期债务比持续下降，截至2022年底，公司现金短期债务比由上年底的0.17倍下降至0.10倍，现金类资产对短期债务的保障程度低。2020—2022年，公司经营现金流动负债比率及经营现金/短期债务比均持续增长，但经营现金净流入规模较小，对流动负债及短期债务的保障程度较差。整体看，公司短期偿债指标表现弱。

从长期偿债指标看，2020—2022年，公司EBITDA持续下降，主要由利润总额和折旧构成。2020—2022年，公司EBITDA利息倍数持续下降，2022年，公司EBITDA利息倍数由上年的0.13倍下降至0.09倍，EBITDA对利息的覆盖程度弱。

2020—2022年，公司全部债务/EBITDA持续增长，2022年，公司全部债务/EBITDA由上年的115.70倍提升至207.32倍，EBITDA对全部债务的覆盖程度弱。整体看，公司长期偿债指标表现弱。

表 14 公司偿债指标

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年
短期偿债指标	流动比率（%）	362.28	377.24	430.82
	速动比率（%）	151.26	142.23	147.67
	经营现金/流动负债（%）	4.82	7.73	11.24
	经营现金/短期债务（倍）	0.08	0.11	0.17
	现金类资产/短期债务（倍）	0.22	0.17	0.10
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	8.15	4.40	2.48
	全部债务/EBITDA（倍）	59.03	115.70	207.32
	经营现金/全部债务（倍）	0.02	0.03	0.03
	EBITDA/利息支出（倍）	0.30	0.13	0.09
	经营现金/利息支出（倍）	0.34	0.43	0.64

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

对外担保方面，截至2022年底，公司对外担保金额66.10亿元，主要为对区域内其他国有企业担保，其中对韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司¹担保0.80亿元。公司对外担保规模较大，存在一定或有负债风险。

银行授信方面，截至2022年底，公司获得合作银行综合授信额度473.11亿元，已使用376.86亿元，尚未使用额度96.25亿元。公司间接融资渠道较为畅通。

未决诉讼方面，截至2022年底，公司无重大未决诉讼。

7. 公司本部财务分析

公司本部资产占合并报表比重较高，债务负担一般。公司业务主要由下属子公司负责运营，公司本部营业总收入规模很小。

2020—2022 年末，公司本部资产总额持续增长，年均复合增长 12.15%。截至 2022 年底，公司本部资产总额 617.45 亿元，较上年底增长 9.70%。其中，流动资产 388.09 亿元（占 62.85%），非流动资产 229.36 亿元（占 37.15%）。从构成

看，公司本部资产主要由其他应收款和长期股权投资构成；公司本部资产总额占合并口径的 69.42%，占比较高。

2020—2022 年末，公司本部负债持续增长，年均复合增长 18.11%。截至 2022 年底，公司本部负债总额 451.80 亿元，较上年底增长 13.61%。其中，流动负债 330.82 亿元（占 73.22%），非流动负债 120.98 亿元（占 26.78%）。从构成看，流动负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成；公司本部负债总额占合并口径的 78.30%，占比较高。截至 2022 年底，公司本部全部债务资本化比率 44.83%，公司本部债务负担一般。

2020—2022 年末，公司本部所有者权益波动下降，年均复合下降 0.42%。截至 2022 年底，公司本部所有者权益为 165.66 亿元，较上年底增长 0.29%。在所有者权益中，实收资本为 10.00 亿元（占 6.04%）、资本公积合计 150.74 亿元（占 91.00%）、未分配利润合计 4.03 亿元（占 2.43%），公司本部所有者权益稳定性较好。公

¹ 公司实际控制人为厦门市海弘兴投资咨询有限公司（民营企业），公司子公司湘潭市两型社会建设投融资有限公司持有该公司 20.00%股权。

司本部所有者权益占合并口径的 53.01%，占比一般。

公司业务主要由下属子公司负责运营，公司本部营业总收入规模很小。2020—2022 年，公司本部营业总收入波动增长，年均复合增长 457.35%。2022 年，公司本部营业总收入为 0.33 亿元，占合并口径营业总收入的 2.17%，占比很低。2022 年，公司本部利润总额 0.47 亿元，占合并口径利润总额的 22.50%，占比低。

现金流方面，2022 年，公司本部经营活动现金流净额为-3.50 亿元，投资活动现金流净额-4.34 亿元，筹资活动现金流净额 4.41 亿元。

八、外部支持

公司控股股东及实际控制人具有很强的综合实力，支持能力很强；公司为湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，业务具有很强的区域专营性。近年来在股权划拨、上级转移支付资金及政府补贴等方面持续获得有力的外部支持，股东及政府支持可能性很大。

1. 支持能力

公司控股股东和实际控制人都是湘潭市国资委。湘潭市是湖南省下辖地级市，湘潭市经济实力持续增长。2020—2022 年，湘潭市分别实现地区生产总值 2343.1 亿元、2548.3 亿元和 2697.5 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 3.8%、7.8%和 4.6%；湘潭市一般公共预算收入持续增长，分别为 116.2 亿元、126.8 亿元和 127.4 亿元。整体看，公司控股股东及实际控制人具有很强的综合实力，支持能力很强。

2. 支持可能性

公司是湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，主要负责湘潭市基础设施建设、土地开发整理和片区开发、房地产开发与经营、资产管理运营及文旅资产运营等业务，区域专营性很强。近年来，公司在股权划拨、上级转移支付资金和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

股权划拨

2020 年，公司获得湘潭文旅 100.00%股权，资本公积增长 227.18 万元。

政府补助

2020—2022 年，公司分别收到政府项目补偿 6.45 亿元、1.37 亿元和 0.59 亿元，计入“递延收益”；同期，公司收到政府补助 2.31 亿元、0.77 亿元和 1.10 亿元，计入“其他收益”。

上级转移支付资金

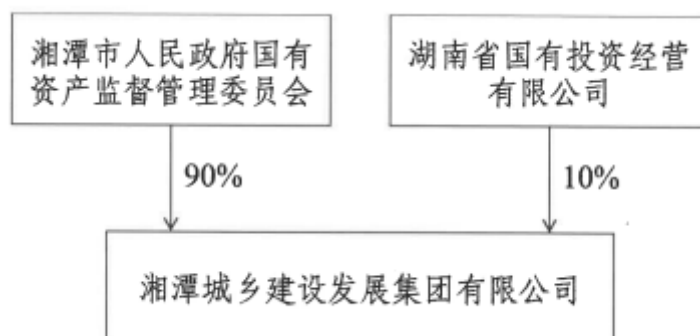
2020—2022 年，公司收到的上级转移支付资金分别为 1.75 亿元、34.38 亿元和 46.30 亿元。

公司的国资背景、区域地位及业务的专属性特征有利于其获得股东及政府提供的支持，且公司在股权划拨、上级转移支付资金和政府补贴方面持续获得有力的外部支持，股东及政府支持可能性很大。

九、结论

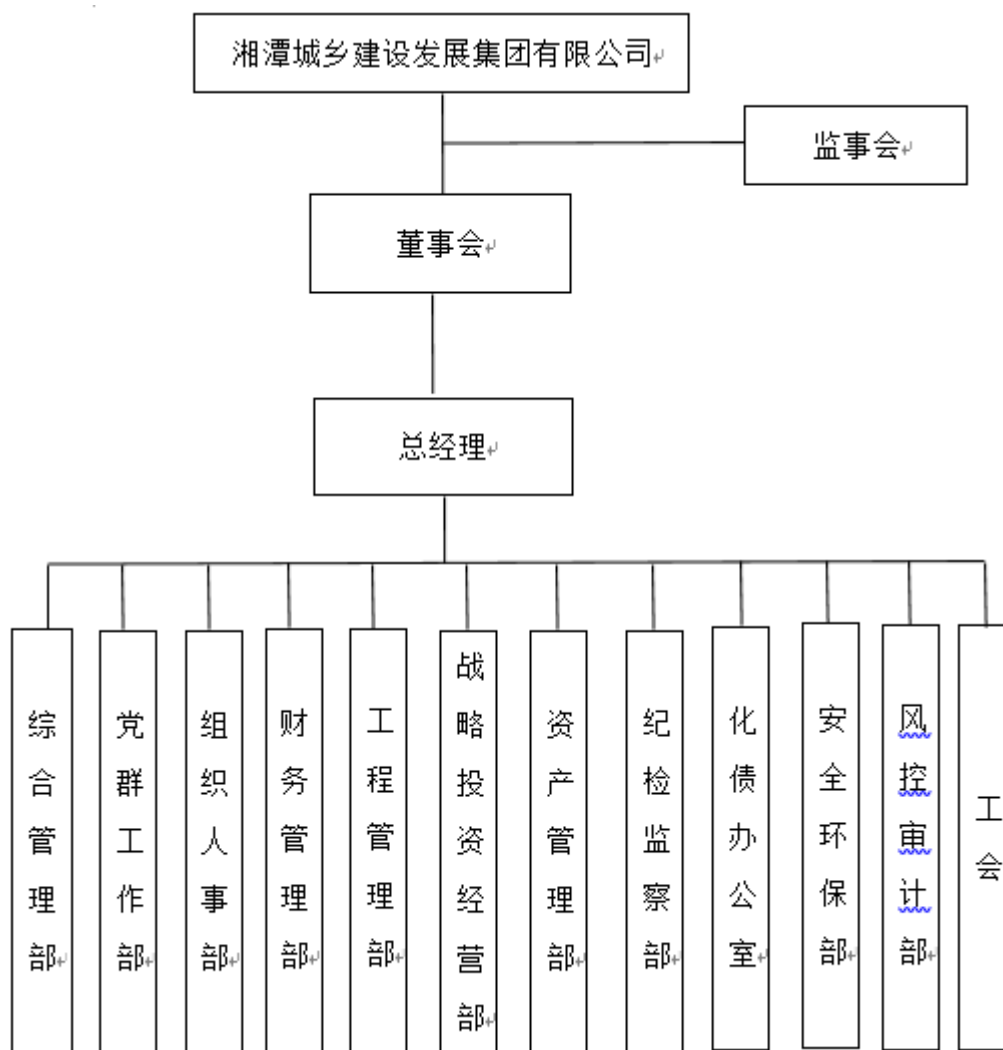
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2022 年底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年底公司合并范围内一级子公司情况

子公司名称	持股比例（%）	表决比例（%）
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	100.00	100.00
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	100.00	100.00
湘潭城发投资经营集团有限公司	30.00	81.00
湘潭建工集团有限公司	100.00	100.00
湘潭文旅发展集团有限公司	100.00	100.00
湘潭城乡建设发展水利投资有限公司	100.00	100.00
诚发润莲投资管理（上海）有限公司	100.00	100.00
湘潭城乡铁路投资有限公司	100.00	100.00
湘潭城建集团有限公司	100.00	100.00
湘潭城发物业服务集团有限公司	100.00	100.00
湘潭城乡交通建设投资有限公司	100.00	100.00
湘潭市保障性住房投资有限公司	100.00	100.00
湘潭市城乡资产经营管理有限公司	100.00	100.00
湘潭城乡历史文化投资发展有限公司	40.00	40.00
诚发润莲融资租赁（深圳）有限责任公司	75.00	100.00
湘潭城发财信城镇发展投资管理有限公司	100.00	100.00

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	25.81	22.26	10.18
资产总额（亿元）	873.05	885.27	889.51
所有者权益（亿元）	306.79	310.69	312.49
短期债务（亿元）	115.86	127.75	102.77
长期债务（亿元）	365.23	381.77	410.91
全部债务（亿元）	481.09	509.52	513.68
营业总收入（亿元）	21.21	24.64	15.32
利润总额（亿元）	6.75	3.29	2.10
EBITDA（亿元）	8.15	4.40	2.48
经营性净现金流（亿元）	9.38	14.30	17.79
财务指标			
销售债权周转次数（次）	0.64	0.72	0.46
存货周转次数（次）	0.04	0.05	0.03
总资产周转次数（次）	0.02	0.03	0.02
现金收入比（%）	28.09	110.78	79.12
营业利润率（%）	24.94	18.07	13.37
总资本收益率（%）	0.82	0.35	0.23
净资产收益率（%）	1.89	0.82	0.60
长期债务资本化比率（%）	54.35	55.13	56.80
全部债务资本化比率（%）	61.06	62.12	62.18
资产负债率（%）	64.86	64.90	64.87
流动比率（%）	362.28	377.24	430.82
速动比率（%）	151.26	142.23	147.67
经营现金流动负债比（%）	4.82	7.73	11.24
现金短期债务比（倍）	0.22	0.17	0.10
EBITDA 利息倍数（倍）	0.30	0.13	0.09
全部债务/EBITDA（倍）	59.03	115.70	207.32

注：1. 2020—2022 年财务数据均为审计报告期末数，未进行追溯调整；2. 本报告合并口径已将公司其他应付款中付息项纳入短期债务核算，长期应付款付息项纳入长期债务进行核算

资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年
财务数据			
现金类资产（亿元）	5.34	11.18	4.79
资产总额（亿元）	490.95	562.86	617.45
所有者权益（亿元）	167.07	165.18	165.66
短期债务（亿元）	16.33	23.12	18.56
长期债务（亿元）	62.14	96.25	116.06
全部债务（亿元）	78.46	119.36	134.62
营业总收入（亿元）	0.01	0.59	0.33
利润总额（亿元）	1.16	0.47	0.47
EBITDA（亿元）	/	/	/
经营性净现金流（亿元）	-42.67	-27.49	-3.50
财务指标			
销售债权周转次数（次）	1.12	4.27	1.39
存货周转次数（次）	0.00	59.46	16.60
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00
现金收入比（%）	0.00	56.80	129.44
营业利润率（%）	-21.67	96.07	97.15
总资本收益率（%）	0.47	0.17	0.16
净资产收益率（%）	0.69	0.29	0.29
长期债务资本化比率（%）	27.11	36.82	41.20
全部债务资本化比率（%）	31.96	41.95	44.83
资产负债率（%）	65.97	70.65	73.17
流动比率（%）	108.11	116.88	117.31
速动比率（%）	108.11	116.88	117.31
经营现金流动负债比（%）	-16.62	-9.27	-1.06
现金短期债务比（倍）	0.33	0.48	0.26
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：1. 2020—2022 年财务数据均为审计报告期末数，未进行追溯调整；2. 因公司本部财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算；3. “/”代表数据未获取

资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期)/上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^ (1/(n-1)) -1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(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 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

联合资信评估股份有限公司关于 湘潭城乡建设发展集团有限公司 的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在湘潭城乡建设发展集团有限公司（以下简称“贵公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。