

# 湘潭城乡建设发展集团有限公司

## 主体长期信用评级报告

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〔2024〕6918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的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<sup>+</sup>**，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二四年七月二十六日

# 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，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、该评级结果自 2024 年 7 月 26 日至 2025 年 7 月 25 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。

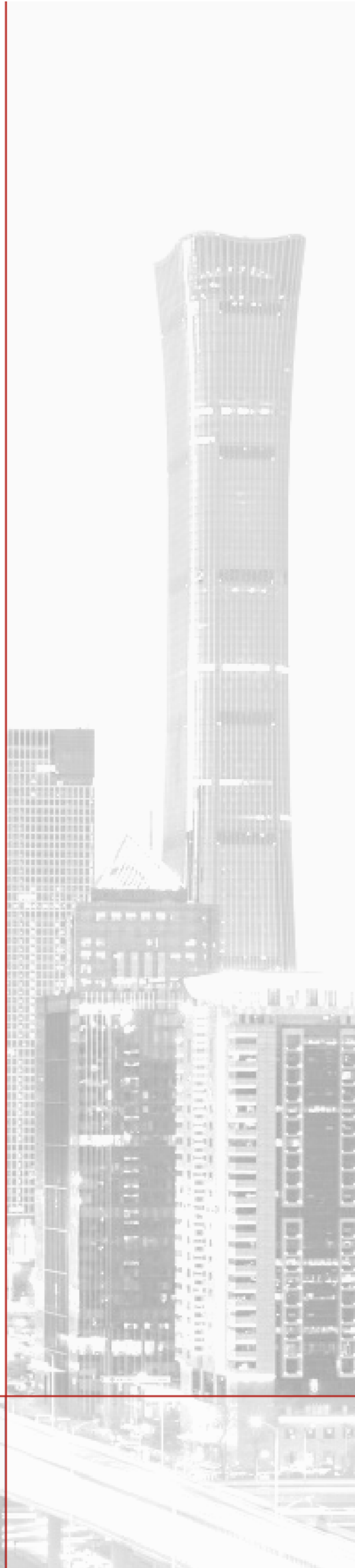
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

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、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。

八、本报告版权为联合资信所有，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。



# 湘潭城乡建设发展集团有限公司

## 主体长期信用评级报告

| 主体评级结果 | 评级时间       |
|--------|------------|
| AA+/稳定 | 2024/07/26 |

### 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。截至 2024 年 3 月底，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，为公司控股股东和实际控制人。公司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。

### 评级观点

公司是湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，具有很强的区域专营优势。2021—2023 年，湘潭市经济水平持续增长，公司外部发展环境良好，且持续获得了有力的外部支持。公司建立了完善的法人治理结构和健全的内部管理体系，高级管理人员具备丰富的从业经历和管理经验。公司营业总收入主要来自土地开发整理业务、基础设施建设业务和市政及园林工程施工业务。公司基础设施建设业务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支出压力；土地开发整理业务回款质量较差，需关注该业务未来土地出让情况及实际回款情况；市政及园林工程施工业务整体业务规模不大，在手剩余可施工合同规模小，未来业务发展情况有待关注。公司资产以流动资产为主，资产中应收同区域国有企业的往来款、存货中政府代建项目成本及土地整理成本合计占比高，资产流动性较弱；所有者权益中实收资本和资本公积合计占比高，权益结构稳定性较强；债务结构以长期债务为主，整体债务负担较重，面临较大的短期集中兑付压力；利润总额对非经常性损益依赖程度较高，盈利指标表现一般；短期偿债指标表现一般，长期偿债指标较弱，或有负债风险相对可控，间接融资渠道有待拓宽。

**个体调整：**无。

**外部支持调整：**公司在资产划拨、政府补助和资金拨付等方面持续获得有力的外部支持。

### 评级展望

未来，随着湖南省长株潭一体化的推进以及公司在建项目的持续建设，公司经营状况有望保持稳定。

**可能引致评级上调的敏感性因素：**所在区域和经济财政实力出现明显提升，公司业务范围和区域范围扩大，职能定位提升，偿债能力增强。

**可能引致评级下调的敏感性因素：**公司发生重大资产变化，核心资产被划出，政府支持程度明显减弱。

### 优势

- **外部发展环境良好。**2021—2023 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。2021—2023 年，湘潭市分别实现地区生产总值 2548.3 亿元、2697.5 亿元和 2741.8 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 7.8%、4.6% 和 5.1%；同期，湘潭市一般公共预算收入分别为 126.8 亿元、127.4 亿元和 124.4 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，业务在湘潭市范围内专营性很强。
- **持续获得有力的外部支持。**公司在资金拨付及政府补助等方面持续获得有力的外部支持。2021—2022 年，公司收到上级转移支付资金分别为 34.38 亿元和 46.30 亿元，2023 年公司收到政府置换债资金 147.26 亿元；收到政府项目补偿款 1.37 亿元、0.59 亿元和 0.10 亿元，计入“递延收益”；同期，公司收到政府补助 0.78 亿元、1.10 亿元和 0.15 亿元，计入“其他收益”。2023 年，湘潭国资委向公司无偿划拨 0.10 亿元固定资产和 0.08 亿元无形资产，均计入“资本公积”。

### 关注

- **需关注土地整理和基础设施建设业务回款情况，及在建项目投资压力。**截至 2023 年底，公司基础设施建设业务已完工未结算项目规模 67.02 亿元，主要在建项目尚需投资金额为 107.01 亿元，存在较大的投资支出压力；公司土地整理业务回款质量较差，土地出让受市场行情及政策影响存在一定不确定性。

- **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。2021—2023 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 75.25%、74.11%和 72.17%。公司资产流动性较弱。
- **债务负担较重，短期偿债压力较大。**截至 2023 年底，公司全部债务 391.04 亿元，其中短期债务占 21.43%；全部债务资本化比率为 55.41%，公司债务负担较重；现金短期债务比为 0.19 倍，短期偿债压力较大。

## 本次评级使用的评级方法、模型

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

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          | F4   | 现金流   | 资产质量    | 4               |
|               |      |       | 盈利能力    | 4               |
|               |      |       | 现金流量    | 2               |
|               |      | 资本结构  |         | 3               |
|               |      | 偿债能力  |         | 4               |
| 指示评级          |      |       |         | a <sup>+</sup>  |
| 个体调整因素：--     |      |       |         | --              |
| 个体信用等级        |      |       |         | a <sup>+</sup>  |
| 外部支持调整因素：政府支持 |      |       |         | +5              |
| 评级结果          |      |       |         | AA <sup>+</sup> |

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

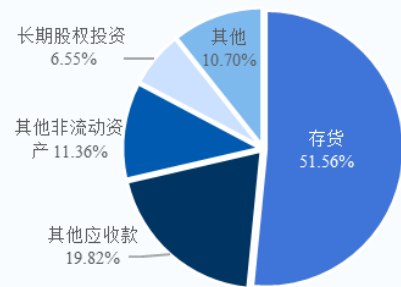
## 主要财务数据

| 合并口径           |        |        |        |
|----------------|--------|--------|--------|
| 项 目            | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
| 现金类资产（亿元）      | 22.26  | 10.18  | 16.28  |
| 资产总额（亿元）       | 885.27 | 889.51 | 877.12 |
| 所有者权益（亿元）      | 310.69 | 312.49 | 314.66 |
| 短期债务（亿元）       | 127.75 | 102.77 | 83.80  |
| 长期债务（亿元）       | 381.77 | 410.91 | 307.24 |
| 全部债务（亿元）       | 509.52 | 513.68 | 391.04 |
| 营业总收入（亿元）      | 24.64  | 15.32  | 18.97  |
| 利润总额（亿元）       | 3.29   | 2.10   | 2.73   |
| EBITDA（亿元）     | 4.40   | 2.48   | 3.43   |
| 经营性净现金流（亿元）    | 14.30  | 17.79  | 126.94 |
| 营业利润率（%）       | 18.07  | 13.37  | 20.88  |
| 净资产收益率（%）      | 0.82   | 0.60   | 0.66   |
| 资产负债率（%）       | 64.90  | 64.87  | 64.13  |
| 全部债务资本化比率（%）   | 62.12  | 62.18  | 55.41  |
| 流动比率（%）        | 377.24 | 430.82 | 435.04 |
| 经营现金流动负债比（%）   | 7.73   | 11.24  | 83.93  |
| 现金短期债务比（倍）     | 0.17   | 0.10   | 0.19   |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 0.13   | 0.09   | 1.56   |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 115.70 | 207.32 | 114.15 |

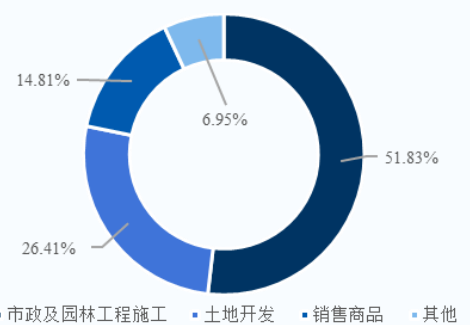
| 公司本部口径       |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|
| 项 目          | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
| 资产总额（亿元）     | 562.86 | 617.45 | 628.95 |
| 所有者权益（亿元）    | 165.18 | 165.66 | 165.98 |
| 全部债务（亿元）     | 119.36 | 134.62 | 114.15 |
| 营业总收入（亿元）    | 0.59   | 0.33   | 0.63   |
| 利润总额（亿元）     | 0.47   | 0.47   | 0.32   |
| 资产负债率（%）     | 70.65  | 73.17  | 73.61  |
| 全部债务资本化比率（%） | 41.95  | 44.83  | 40.75  |
| 流动比率（%）      | 116.88 | 117.31 | 108.51 |
| 经营现金流动负债比（%） | -9.27  | -1.06  | 2.42   |

注：1. 2021—2023 年财务数据取自审计报告期末数；2. 本报告合并口径将其他应付款中付息部分纳入短期债务核算，将长期应付款中付息部分纳入长期债务核算；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；除特别说明外，单位均指人民币；4. 公司本部有息债务未经调整  
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

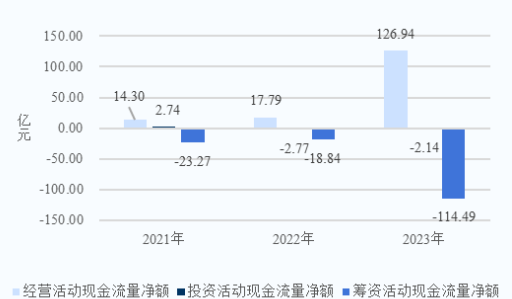
2023 年底公司资产构成



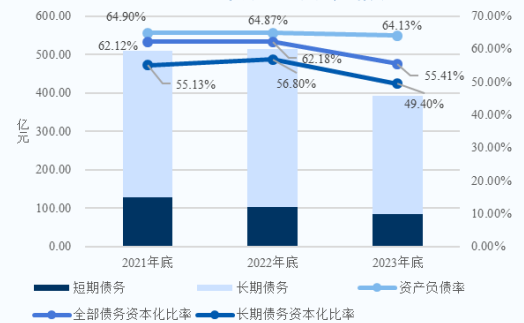
2023 年公司主营业务收入构成



2021—2023 年公司现金流情况



2021—2023 年底公司债务情况



## 同业比较（截至 2023 年底/2023 年）

| 主要指标 | 信用等级            | 所属区域   | GDP<br>(亿元) | 一般公共预算收入<br>(亿元) | 资产总额<br>(亿元) | 所有者权益<br>(亿元) | 营业总收入<br>(亿元) | 利润总额<br>(亿元) | 资产负债率<br>(%) | 全部债务资本化<br>比率 (%) | 全部债务<br>/EBITDA<br>(倍) | EBITDA<br>利息倍数 (倍) |
|------|-----------------|--------|-------------|------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| 公司   | AA <sup>+</sup> | 湖南省湘潭市 | 2741.84     | 124.39           | 877.12       | 314.66        | 18.97         | 2.73         | 64.13        | 55.41             | 114.15                 | 1.56               |
| 邵阳城投 | AA <sup>+</sup> | 湖南省邵阳市 | 2731.42     | 133.73           | 1017.47      | 441.23        | 40.29         | 8.42         | 56.63        | 44.35             | 28.42                  | 0.62               |
| 周口城建 | AA <sup>+</sup> | 河南省周口市 | 3332.57     | 202.27           | 844.38       | 419.27        | 54.94         | 4.96         | 50.35        | 42.53             | 22.55                  | 1.17               |
| 新乡投资 | AA <sup>+</sup> | 河南省新乡市 | 3347.65     | 241.51           | 554.49       | 209.73        | 21.68         | 0.53         | 62.18        | 56.26             | 87.04                  | 0.28               |

注：邵阳市城市建设投资经营集团有限公司简称邵阳城投，周口市城建投资发展有限公司简称为周口城建，新乡投资集团有限公司简称为新乡投资

资料来源：联合资信根据公开资料整理

## 主体评级历史

| 评级结果                | 评级时间       | 项目小组    | 评级方法/模型                                                            | 评级报告 |
|---------------------|------------|---------|--------------------------------------------------------------------|------|
| AA <sup>+</sup> /稳定 | 2023/08/25 | 喻宙宏 陈佳琪 | 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208<br>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/模型通过链接可查阅；“--”表示评级报告未对外披露

资料来源：联合资信整理

## 评级项目组

项目负责人：喻宙宏 [yuzh@lhratings.com](mailto:yuzh@lhratings.com)

项目组成员：刘卓雅 [liuzy@lhratings.com](mailto:liuzy@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、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的公司 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 2024 年 3 月底，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控股股东和实际控制人。

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。

截至 2024 年 3 月底，公司本部设化债办公室、财务管理部和工程管理部等职能部门；截至 2023 年底，公司纳入合并范围内一级子公司共 17 家。

截至 2023 年底，公司合并资产总额 877.12 亿元，所有者权益 314.66 亿元（含少数股东权益 2.99 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 18.97 亿元，利润总额 2.73 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

2024 年一季度，外部形势仍然复杂严峻，地缘政治冲突难以结束，不确定性、动荡性依旧高企。国内正处在结构调整转型的关键阶段。宏观政策认真落实中央经济工作会议和全国两会精神，聚焦积极财政政策和稳健货币政策靠前发力，加快落实大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案，提振信心，推动经济持续回升。

2024 年一季度，中国经济开局良好。一季度 GDP 同比增长 5.3%，上年四季度同比增长 5.2%，一季度 GDP 增速稳中有升；满足全年经济增长 5.0% 左右的目标要求，提振了企业和居民信心。信用环境方面，一季度社融规模增长更趋均衡，融资结构不断优化，债券融资保持合理规模。市场流动性合理充裕，实体经济融资成本稳中有降。下一步，需加强对资金空转的监测，完善管理考核机制，降准或适时落地，释放长期流动性资金，配合国债的集中供应。随着经济恢复向好，预期改善，资产荒状况将逐步改善，在流动性供需平衡下，长期利率将逐步平稳。

展望未来，宏观政策将坚持乘势而上，避免前紧后松，加快落实超长期特别国债的发行和使用，因地制宜发展新质生产力，做好大规模设备更新和消费品以旧换新行动，靠前发力、以进促稳。预计中央财政将加快出台超长期特别国债的具体使用方案，提振市场信心；货币政策将配合房地产调控措施的整体放宽，进一步为供需双方提供流动性支持。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2024 年一季度报）》](#)。

## 三、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。2023 年以来，化解地方政府债务风险的紧迫性有所上升，中央政治局会议提出“要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案”。一揽子化债方案有效缓释了地方政府短期债务风险，同时有助于建立防范化解地方政府债务风险长效机制和同高质量发展相适应的政府债务管理机制。在此背景下，全口径地方债务监测监管体系将逐步完善，不同地区实施差异化的化债策略，城投企业实施分类管理。整体上，城投企业债务管控趋严，新增融资难度加大。

2024 年，积极的财政政策适度加力，新型城镇化积极推进，城投企业作为新型城镇化建设的重要载体，有望持续获得地方政府的支持。城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但考虑到地方政府财政收支在较长时间内处于紧平衡状态、短期内土地市场复苏可能性较低、2024 年城投债到期兑付压力持续加大、不同地区化债手段及化债进程分化、不同类型债务偿付安全性存在差异等因素，仍需重点关注政府债务负担重、负面舆情频发等区域，以及行政层级低、债券非标融资占比高、短期偿债压力大等尾部城投企业的信用风险。完整版城市基础设施建设行业分析详见[《2024 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

## 2 区域环境分析

湘潭市是湖南省下辖地级市，也是长株潭国家自主创新示范区核心成员。2021—2023 年，湘潭市地区生产总值持续增长，一般公共预算收入波动下降，财政自给能力较弱，政府性基金收入受土地市场行情影响持续大幅下降，政府债务负担很重。整体看，公司外部发展环境良好。

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 2023 年底，湘潭市全市常住人口 270.12 万人，城镇化率 66.16%。

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，国家发展和改革委员会正式批复《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》，长株潭都市圈建设和强省会战略到达叠加推进、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。湘潭市通过“千百十”工程，实施产业强链、园区升级等八大计划，培育 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，同时重点发展新能源电池材料等产业。

根据湘潭市国民经济和社会发展统计公报，2021—2023 年，湘潭市地区生产总值持续增长。其中，2023 年，第一产业增加值 182.6 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 1381.5 亿元，同比增长 5.5%；第三产业增加值 1177.8 亿元，同比增长 4.9%。

固定资产投资方面，2021—2023 年，湘潭市固定资产投资增速持续放缓，但仍保持较高水平。2023 年，固定资产投资（不含农户）同比增长 6.1%。其中，民间投资同比增长 3.8%。分经济类型看，国有投资同比增长 3.3%，非国有投资同比增长 6.6%。分投资方向看，民生工程投资同比增长 16.2%，基础设施投资同比下降 15.9%，高技术产业投资同比增长 7.7%，工业投资同比增长 16.0%。

工业方面，2021—2023 年，湘潭市规模以上工业增加值增速持续放缓。2023 年，湘潭市规模以上工业增加值同比增长 5.9%。分产业看，装备制造业增加值同比增长 19.1%，占规模以上工业增加值的比重为 48.1%；高技术制造业增加值同比增长 46.6%，占规模以上工业增加值的比重为 17.9%；六大高耗能行业增加值同比增长 3.0%，占规模以上工业增加值的比重为 27.7%。此外，省级及以上产业园区工业增加值同比增长 8.1%，占规模以上工业增加值的比重为 80.1%。

建筑业方面，2023 年，湘潭市建筑业增加值 246.96 亿元，同比增长 11.50%；具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润总额 14.85 亿元；房屋建筑施工面积 4359.45 万平方米，房屋建筑竣工面积 981.52 万平方米。同期，湘潭市房地产开发投资同比下降 22.70%；商品房销售面积 384.99 万平方米，同比下降 6.90%，其中，住宅销售面积 352.72 万平方米，同比下降 7.30%。2023 年，湘潭市商品房销售额 200.45 亿元，同比下降 11.10%。其中，住宅销售额 184.01 亿元，同比下降 9.80%。

2024 年一季度，湘潭市地区生产总值同比有所增长，固定资产投资与规模以上工业增加值同比均实现较快增长。

图表 1 • 湘潭市主要经济指标

| 项目             | 2021 年        | 2022 年        | 2023 年        | 2024 年 1—3 月  |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| GDP（亿元）        | 2548.3        | 2697.5        | 2741.8        | 646.2         |
| GDP 增速（%）      | 7.8           | 4.6           | 5.1           | 6.2           |
| 固定资产投资增速（%）    | 9.1           | 7.9           | 6.1           | 9.4           |
| 三产结构           | 6.7：51.6：41.7 | 6.7：51.4：41.9 | 6.7：50.4：42.9 | 3.6：46.2：50.2 |
| 规模以上工业增加值增速（%） | 9.6           | 7.3           | 5.9           | 11.1          |
| 人均 GDP（万元）     | 9.4           | 10.0          | 10.1          | /             |

注：“/”代表数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据湘潭市财政局公开数据，2021—2023 年，湘潭市地方一般公共预算收入波动下降。其中，2023 年，湘潭市一般公共预算收入同比下降 2.7%。其中，税收收入 84.0 亿元，同比下降 4.0%；非税收入 40.5 亿元，同比增长 0.1%。2023 年，湘潭市一般公共预算支出 285.8

亿元，同比增长 5.9%，财政自给能力较弱。2023 年，湘潭市用于保障和改善民生的支出 222.3 亿元，同比增长 10.0%，占全部支出的 77.8%。其中，农林水、社会保障和就业、卫生健康、教育支出分别增长 9.4%、10.6%、15.4%、16.7%。

2021—2023 年，受土地市场交易行情影响，湘潭市政府性基金收入持续大幅下降。截至 2023 年底，湘潭市地方政府债务余额 1788.9 亿元，同比增长 86.4%。湘潭市政府债务负担很重。

图表 2 • 湘潭市主要财力指标

| 项目                 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| 一般公共预算收入（亿元）       | 126.8  | 127.4  | 124.4  |
| 一般公共预算收入增速（%）      | 9.1    | 0.5    | -2.7   |
| 税收收入（亿元）           | 84.4   | 87.0   | 84.0   |
| 税收收入占一般公共预算收入比重（%） | 66.5   | 68.3   | 67.5   |
| 一般公共预算支出（亿元）       | 273.7  | 269.9  | 285.8  |
| 财政自给率（%）           | 46.32  | 47.2   | 45.21  |
| 政府性基金收入（亿元）        | 199.8  | 118.6  | 67.64  |
| 地方政府债务余额（亿元）       | 790.8  | 959.7  | 1788.9 |

资料来源：联合资信根据公开资料整理

## 四、基础素质分析

### 1 竞争实力

**湘潭市各市属平台定位清晰，职能划分明确。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。**

湘潭市市属投融资平台共三家，详细情况见图表 3。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、资产管理运营及文化旅游资产运营等业务，业务区域专营优势很强。

图表 3 • 2023 年（底）湘潭市市属国有投融资建设运营主体基本情况（单位：亿元）

| 公司名称           | 控股股东   | 职能定位                                              | 总资产    | 所有者权益  | 营业总收入 | 利润总额 | 资产负债率（%） |
|----------------|--------|---------------------------------------------------|--------|--------|-------|------|----------|
| 公司             | 湘潭市国资委 | 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 | 877.12 | 314.66 | 18.97 | 2.73 | 64.13    |
| 湘潭交通发展集团有限公司   | 湘潭市国资委 | 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                      | 114.54 | 49.44  | 8.72  | 1.20 | 56.84    |
| 湘潭产业投资发展集团有限公司 | 湘潭市国资委 | 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                   | /      | /      | /     | /    | /        |

注：“/”代表数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

### 2 人员素质

**公司高级管理人员具备丰富的从业经历和管理经验，在职工整体素质较好，年龄结构合理，能够满足公司日常运营需要。**

截至 2024 年 3 月底，公司董事长和高级管理人员共 12 人，包括董事长 1 人、总经理 1 人、工会主席 1 人、副总经理 8 人和总会计师 1 人。

周俊文先生，1972 年 4 月生，省委党校研究生学历；曾任湘潭县射埠镇党委副书记、镇长、党委书记，湘潭县排头乡党委书记，湘潭县人民政府副县长、党组成员，湘潭县常委会成员、政法委书记，湘潭县人民政府常务副县长、党组副书记，湘乡市委副书记、湘乡市人民政府市长，湘潭市政府副秘书长，湘潭市政府办党组成员；2021 年 7 月起任公司党委书记、董事长。

叶仕良先生，1968 年 11 月生，大学本科学历；曾任湖铁集团有限公司冶炼三厂厂长、党总支书记，湘潭市经济和信息化委员会党委副书记、副主任，湘潭交通发展集团有限公司党委副书记、总经理；2023 年 4 月起任公司党委副书记、董事、总经理。

从员工结构看，截至 2024 年 3 月底，公司合并口径共有在职员工 1253 人。从学历构成来看，硕士及以上学历员工占 5.91%，本科学历员工占 58.90%，本科以下学历员工占 35.19%。从年龄构成来看，30 岁以下员工占 33.36%，30~50 岁员工占 58.18%，50 岁以上员工占 8.46%。

### 3 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 2024 年 7 月 8 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 2024 年 7 月 2 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 笔关注类信贷记录，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，已按期还款。

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 2024 年 7 月 2 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类为關注类贷款所致，已处理完毕。

根据公司过往在债券市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司及重要子公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

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有严重失信行为、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被行政处罚的行为。

## 五、管理分析

### 1 法人治理

公司建立了完善的法人治理结构。

公司按照《公司法》《湘潭城乡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。

公司设董事会，董事会成员为 9 人。其中，股东代表董事 3 名，外部董事 5 名，职工代表董事 1 名。非职工代表董事由湘潭市国资委委派，职工董事由职工代表大会或职工大会选举产生。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，每届任期三年，任期届满可连任。董事会对股东会负责，行使执行股东会决定、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。

公司不设监事会，设监事 1 名，由公司职工代表大会民主选举产生。监事任期每届三年，任期届满可连选（派）任。监事主要行使下列职权：检查公司财务会计报告的真实性和合法性，检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况，对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，检查公司的经济效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况。

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，主要行使以下职权：主持公司的经营管理工作、组织实施董事会决议，组织实施公司年度经营计划和投资方案，拟订公司内部管理机构设置方案，拟订公司的基本管理制度，提请聘任或者解聘副经理、财务负责人，决定聘任或者解聘除董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员等。

截至报告出具日，公司高级管理人员、董事会成员以及监事均已到位。

### 2 管理水平

公司建立了健全的内部管理体系。

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。

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。

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。

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”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、报备公司是按照《公司法》和其他有关规定成立的国有独资公司。

## 六、经营分析

### 1 经营概况

公司收入主要来自土地开发整理业务、基础设施建设业务和市政及园林工程施工业务。2021—2023 年，公司营业总收入波动下降，综合毛利率波动上升。

2021—2023 年，公司营业总收入波动下降，公司收入主要来自土地开发整理、基础设施建设和市政及园林工程施工。同期，公司综合毛利率波动上升。

图表 4 • 2021—2023 年公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

| 业务板块      | 2021 年 |        |         | 2022 年 |        |         | 2023 年 |        |         |
|-----------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|
|           | 收入     | 占比 (%) | 毛利率 (%) | 收入     | 占比 (%) | 毛利率 (%) | 收入     | 占比 (%) | 毛利率 (%) |
| 基础设施建设    | 5.04   | 20.45  | 34.81   | --     | --     | --      | --     | --     | --      |
| 土地开发整理    | 9.53   | 38.68  | 22.93   | 5.12   | 33.42  | 26.39   | 4.99   | 26.28  | 60.88   |
| 市政及园林工程施工 | 6.66   | 27.03  | 0.10    | 6.79   | 44.32  | 4.40    | 9.79   | 51.59  | 4.69    |
| 销售商品      | 1.90   | 7.71   | 5.92    | 2.30   | 15.01  | 7.71    | 2.80   | 14.74  | 6.32    |
| 其他        | 1.51   | 6.13   | 52.08   | 1.11   | 7.25   | 60.35   | 1.40   | 7.39   | 59.27   |
| 合计        | 24.64  | 100.00 | 19.34   | 15.32  | 100.00 | 16.16   | 18.97  | 100.00 | 23.74   |

注：1. “--”表示公司当年未确认相关业务收入；2. 其他收入主要包括服务收入、物业服务收入和不动产租赁收入等。  
 资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

### 2 业务经营分析

#### （1）基础设施建设

公司负责湘潭市范围内的基础设施建设业务，业务模式以委托代建模式为主。2022—2023 年，受政策影响，工程项目建设进度放缓，两年内未有项目结算，导致公司未确认基础设施建设业务收入，该业务收入确认存在不确定性。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，同时已完工未结算项目规模较大，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业务，业务实施主体为子公司湘潭两型投和湘潭城建。

公司基础设施建设业务模式以委托代建为主。公司根据湘潭市人民政府（以下简称“湘潭市政府”）授权和要求，明确基础设施建设项目的内容、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。

2022—2023 年，公司未确认基础设施建设业务收入，主要系受政策影响，工程项目建设进度放缓，两年内未有项目结算所致。同期，公司收到业务回款金额分别为 22.25 亿元、19.43 亿元和 147.26 亿元；公司收到的政府回款均来自政府债资金，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，再与“应收账款”和“其他应收款”科目中的应收湘潭市财政局的应收款项对冲。

截至 2023 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 67.02 亿元，规模较大，未来结算回款情况有待关注。截至 2023 年底，公司主要在建基建项目总投资 289.88 亿元，已投资 182.87 亿元，委托方均为湘潭市政府，无拟建项目。整体看公司未来存在较大的投资支出压力。

图表 5 • 截至 2023 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       | 2023 年底已完成投资 | 未来三年投资计划 |         |         |
|-------------------------------|-----------|--------------|----------|---------|---------|
|                               |           |              | 2024 年   | 2025 年  | 2026 年  |
| 湘潭市荷塘-湘潭县武广高铁连接线路项目大桥（芙蓉）     | 241700.00 | 192421.52    | 2500.00  | 4000.00 | 2000.00 |
| 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 | 168773.92    | 3000.00  | 5000.00 | 1000.00 |
| 湘潭市湘江风光带二期（生态景观）              |           | 71416.13     | 1500.00  | 2000.00 | 500.00  |
| 湘潭市河东湘江风光带二期                  | 181919.87 | 66183.33     | 5000.00  | 5500.00 | 3000.00 |
| 湘潭市湘江风光带二期（滨江路）               |           | 39706.38     | 1500.00  | 3000.00 | 500.00  |
| 湘潭市湘江风光带二期（生态景观-板塘公园）         |           | 10721.52     | 5000.00  | 7000.00 | 3000.00 |
| 芙蓉大道（长沙界-板摄路口）综合提质改造项目        | 242735.26 | 50700.72     | 2000.00  | 3500.00 | 1000.00 |
| 芙蓉大道快速改造项目                    | 92738.00  | 44038.97     | 2500.00  | 5000.00 | 1300.00 |
| 芙蓉大道复线项目                      | 41159.85  | 28828.88     | 500.00   | 1000.00 | 500.00  |
| 东坪路项目                         | 19439.09  | 19097.30     | 200.00   | 300.00  | 200.00  |
| 湘江风光带昭华大桥—沪昆高速段               | 75748.38  | 49562.61     | 500.00   | 1000.00 | 500.00  |
| 湘潭市“绿道”建设项目                   | 167776.74 | 23119.55     | 2500.00  | 4000.00 | 2000.00 |
| 芙蓉大道北二环和团山铺节点改造项目             | 35273.37  | 18486.20     | 900.00   | 1700.00 | 300.00  |
| 窑湾                            | 124895.00 | 117978.02    | 1000.00  | 1000.00 | 1000.00 |
| 护潭河                           | 68826.49  | 37914.98     | 2000.00  | 2000.00 | 1500.00 |
| 荷塘乡滴水水居点                      | 26506.31  | 31024.89     | --       | --      | --      |
| 中心医院片区棚户区改造                   | 70857.02  | 32513.45     | 2000.00  | 5000.00 | 2000.00 |
| 建北安置区（城发·雅园）                  | 34641.41  | 24044.12     | 1400.00  | 2000.00 | 600.00  |
| 湘潭市杨梅洲大桥及南北引线建设               | 287614.43 | 264980.00    | 22634.43 | 0.00    | 0.00    |
| 护潭西路                          | 33847.00  | 14554.95     | 1800.00  | 3500.00 | 1400.00 |
| 韶山干部学院                        | 64991.04  | 14336.69     | 2200.00  | 3000.00 | 2000.00 |
| G320 湘潭绕城线一期工程（昭华大桥）          | 126790.00 | 52368.00     | 1000.00  | 3000.00 | 1000.00 |
| 湘潭鹤岭-南谷公路（白云路）工程              | 49535.00  | 21623.01     | 1500.00  | 2500.00 | 500.00  |
| 湘潭市“绿道”建设项目-木鱼湖               | 51055.74  | 31145.65     | 1500.00  | 2300.00 | 800.00  |
| 湘江排水口整治工程                     | 10600.00  | 14161.36     | --       | --      | --      |
| 河东第二污水处理厂配套污水管网（板马路-昭山二十三号路）  | 12699.51  | 12649.50     | 200.00   | 500.00  | 200.00  |
| 湘潭三大桥交通优化和环境综合整治（河东段）项目       | 14890.15  | 33837.51     | --       | --      | --      |
| 长株潭城际铁路                       | 55946.00  | 113152.03    | --       | --      | --      |
| 北二环道路提质改造项目                   | 29251.00  | 53481.87     | --       | --      | --      |
| 湘潭市西二环线道路（二期）建设项目             | 86886.78  | 34211.11     | 3500.00  | 5000.00 | 3000.00 |
| 湘潭大道综合提质及立面综合整治（岳塘路口-马家河收费站）  | 25890.63  | 11509.31     | 2000.00  | 3000.00 | 1000.00 |

|                         |                   |                   |                 |                 |                 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 湘潭市“绿道”建设项目-爱劳渠         | 116721.00         | 11624.62          | 3500.00         | 5000.00         | 2000.00         |
| 新马路拓改项目                 | 36794.00          | 44289.36          | --              | --              | --              |
| 湘潭三大桥交通优化和环境综合整治（河西段）项目 | 19885.48          | 12347.35          | 1000.00         | 1000.00         | 1000.00         |
| 新湘路综合提质改造               | 36100.35          | 41097.59          | --              | --              | --              |
| 长株潭城际铁路湘潭段站场配套工程        | 55946.00          | 20777.81          | 3000.00         | 5000.00         | 2000.00         |
| <b>合计</b>               | <b>2898813.66</b> | <b>1828680.21</b> | <b>77834.43</b> | <b>86800.00</b> | <b>35800.00</b> |

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，2021—2023 年，公司土地整理业务收入持续下降，业务回款质量较差。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。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”。

公司将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，计入“存货-土地开发成本”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。

2021—2023 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 495.2 亩、122.04 亩和 170.02 亩，收入分别为 9.53 亿元、5.12 亿元和 4.99 亿元；同期，公司土地整理业务毛利率持续上升，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 3.50 亿元、3.70 亿元和 0.63 亿元，回款质量较差。

截至 2023 年底，公司已完工待出让土地整理项目包括湘潭莲城公寓建设项目、新星国际、东一号地块、滨江芙蓉新城东地块，已投资合计 4.43 亿元。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 2023 年底，公司土地整理业务主要在建项目已投资 19.88 亿元，无拟建项目，整体未来投资压力较小。

图表 6 • 截至 2023 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）   | 计划总投资        | 已投资          | 整理面积           | 未来三年投资计划    |             |             |
|------------------|-----------|-----------|--------------|--------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
|                  |           |           |              |              |                | 2024 年      | 2025 年      | 2026 年      |
| 赤马家园             | 2019-2026 | 湘潭市政府     | 2.34         | 2.39         | 111.67         | 0.02        | 0.02        | 0.02        |
| 体育公园回报土地         | 2018-2025 | 湘潭市政府     | 4.46         | 5.37         | 710.00         | 0.20        | 0.20        | 0.20        |
| 体育公园配套项目及东坪路福星西路 | 2018-2027 | 湘潭市政府     | 3.33         | 5.38         | 241.03         | 0.20        | 0.20        | 0.20        |
| 湘潭市城镇商住区（东区）     | 2019-2026 | 湘潭市政府     | 3.06         | 4.75         | 180.00         | 0.10        | 0.10        | 0.28        |
| 阳塘村土地收储项目        | 2019-2024 | 湘潭市政府     | 0.58         | 1.19         | 137.39         | 0.40        | 0.2         | 0.25        |
| 统征地（2014）六号地块    | 2016-2025 | 湘潭市政府     | 1.18         | 0.80         | 209.08         | 0.05        | 0.05        | 0.05        |
| <b>合计</b>        | <b>--</b> | <b>--</b> | <b>14.95</b> | <b>19.88</b> | <b>1589.17</b> | <b>0.97</b> | <b>0.77</b> | <b>1.00</b> |

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

## （3）市政及园林工程施工业务

2021—2023 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小，未来业务发展情况有待关注。

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饰装修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。

2021—2023 年，市政及园林工程施工业务收入持续增长，分别为 6.66 亿元、6.79 亿元和 9.79 亿元，收入占比持续提升；业务回款分别为 4.99 亿元、5.96 亿元和 10.91 亿元，整体回款质量良好。新签合同方面，2021—2023 年，市政工程新签施工合同金额分别为 4.91 亿元、6.20 亿元和 7.73 亿元。同期，园林工程新签施工合同金额分别为 1.13 亿元、1.60 亿元和 0.14 亿元，2023 年新签合同大幅下降主要系市场景气度下降所致。

截至 2023 年底，公司市政和园林工程在手剩余可施工合同金额合计 0.75 亿元。公司在手剩余可施工合同规模小，未来业务发展情况有待关注。

#### （4）货物销售业务

**2021—2023 年，公司货物销售业务收入持续增长，整体规模较小，业务回款质量尚可，对公司收入形成一定补充。**

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。2021—2023 年，公司商品销售业务收入分别为 1.90 亿元、2.30 亿元和 2.80 亿元，实际回款金额分别为 1.56 亿元、2.09 亿元和 2.89 亿元，业务回款质量尚可。

图表 7 • 公司 2023 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     |
|-------------------|------|-----------|----------|
| 长沙新港凯达供应链管理有限责任公司 | 非关联方 | 四氧化三钴/硫酸钴 | 9723.56  |
| 长沙友合金属材料有限公司      | 非关联方 | 碳酸锂       | 4833.00  |
| 湖南城盛万源新型建材有限公司    | 非关联方 | 砂石        | 2684.53  |
| 中国石油天然气股份有限公司     | 非关联方 | 石油        | 2195.55  |
| 湖南运安达电梯有限公司       | 非关联方 | 电梯        | 710.85   |
| 合计                | --   | --        | 20147.49 |

资料来源：公司提供

图表 8 • 公司 2023 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     |
|---------------|------|-------|----------|
| 长沙友合金属材料有限公司  | 非关联方 | 四氧化三钴 | 9744.92  |
| 湖南省第四工程有限公司   | 非关联方 | 混凝土   | 6036.86  |
| 长沙越邦新材料开发有限公司 | 非关联方 | 碳酸锂   | 4843.08  |
| 个人            | 非关联方 | 石油    | 2361.78  |
| 湖南省第三工程有限公司   | 非关联方 | 混凝土   | 1187.3   |
| 合计            | --   | --    | 24173.94 |

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、专业化和市场化方向转型，提升自身竞争实力。

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，利用建筑施工总承包一级资质资产等专业优势，建造国省级优质工程。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

公司提供了 2021—2023 年合并财务报告。其中，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对 2021 年财务报告进行了审计并出具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 年和 2023 年财务报告进行了审计，并均出具标准无保留意见的审计结论。

合并范围方面，2021 年及 2022 年，公司合并范围无变化。2023 年公司投资新设立一家一级子公司湘潭静态交通投资运营集团有限公司。截至 2023 年底，公司纳入合并范围内一级子公司共 17 家。整体看，公司财务数据可比性强。

### 1 资产质量

2021—2023 年末，公司资产规模波动下降，以流动资产为主；公司资产中应收同区域国有企业的往来款、存货中政府代建项目成本及土地整理成本合计占合并资产的比重高，资产流动性较弱，资产质量一般。

2021—2023 年末，公司资产规模波动下降，以流动资产为主，其中，其他应收款和存货占比较高。

图表 9 • 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

| 科目           | 2021 年末       |               | 2022 年末       |               | 2023 年末       |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        |
| <b>流动资产</b>  | <b>697.75</b> | <b>78.82</b>  | <b>681.65</b> | <b>76.63</b>  | <b>657.95</b> | <b>75.01</b>  |
| 货币资金         | 22.25         | 2.51          | 10.16         | 1.14          | 16.27         | 1.86          |
| 应收账款         | 32.40         | 3.66          | 34.17         | 3.84          | 6.95          | 0.79          |
| 其他应收款        | 199.12        | 22.49         | 177.07        | 19.91         | 173.85        | 19.82         |
| 存货           | 434.68        | 49.10         | 448.00        | 50.37         | 452.24        | 51.56         |
| <b>非流动资产</b> | <b>187.52</b> | <b>21.18</b>  | <b>207.86</b> | <b>23.37</b>  | <b>219.17</b> | <b>24.99</b>  |
| 长期股权投资       | 53.84         | 6.08          | 56.97         | 6.40          | 57.45         | 6.55          |
| 投资性房地产       | 14.78         | 1.67          | 14.95         | 1.68          | 14.97         | 1.71          |
| 固定资产         | 25.73         | 2.91          | 9.62          | 1.08          | 9.86          | 1.12          |
| 其他非流动资产      | 51.55         | 5.82          | 92.47         | 10.40         | 99.68         | 11.36         |
| <b>资产总额</b>  | <b>885.27</b> | <b>100.00</b> | <b>889.51</b> | <b>100.00</b> | <b>877.12</b> | <b>100.00</b> |

注：其他应收款包含应收股利和应收利息  
 资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

#### （1）流动资产

截至 2023 年底，公司货币资金较上年底增长 60.13%，主要系以政府置换债资金形式收到基建业务回款所致。公司货币资金中受限资金 1.25 亿元，主要为银行承兑汇票保证金和信用证保证金，受限比例 7.68%。同期末，公司应收账款较上年底下降 79.66%，主要系收到政府置换债资金冲抵湘潭市财政局工程款所致。应收账款账龄方面，1 年以内占 16.05%，2~3 年占 64.06%，整体账龄较短；应收账款累计计提坏账准备 0.31 亿元，应收账款前五名欠款方合计占 76.49%，集中度较高。其他应收款较上年底下降 1.82%，主要由应收同区域国有企业的往来款构成；其他应收款账龄方面，1 年以内占 43.75%，1~2 年占 12.01%，3~4 年占 24.40%，整体账龄偏长；公司对其他应收款累计计提坏账准备 0.40 亿元；其他应收款前五名欠款方合计占 70.96%，集中度较高。公司预付款项主要为预付土地征拆款及工程款，较上年底下降 70.57%，主要系冲抵预付土地征拆款和应付土地征拆款所致。公司存货较上年底变化不大，主要由政府代建项目成本 197.71 亿元、土地整理成本 57.24 亿元、划拨土地 166.64 亿元及房地产开发成本 17.78 亿元构成，存货未计提跌价准备。

图表 10 • 公司 2023 年底主要其他应收款明细（单位：亿元）

| 名称                     | 款项性质 | 期末余额   | 占其他应收款期末余额的比例（%） |
|------------------------|------|--------|------------------|
| 湘潭地产集团经营有限公司           | 往来款  | 57.34  | 32.91            |
| 湘潭城市棚户区改造有限公司          | 往来款  | 44.18  | 25.35            |
| 湘潭市鸿杰开发建设有限公司          | 往来款  | 8.60   | 4.94             |
| 湘潭市东方红股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 往来款  | 7.06   | 4.05             |
| 湘潭万楼建设工程管理有限公司         | 往来款  | 6.46   | 3.71             |
| 合计                     | --   | 123.64 | 70.96            |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

## （2）非流动资产

截至 2023 年底，公司长期股权投资主要包括对湘潭城市棚户区改造有限公司 23.10 亿元的投资、湘潭发展投资有限公司 16.54 亿元的投资、湘潭大河西城市棚户区改造有限公司 9.72 亿元的投资和湘潭市东方红股权投资基金合伙企业（有限合伙）4.22 亿元的投资。同期末，公司投资性房地产由房屋及建筑物 11.07 亿元和土地使用权 3.90 亿元构成，投资性房地产均已办理产权证。公司无形资产较上年底增加 2.34 亿元，主要系公司通过现金购买股权方式获得二级子公司湘潭市侨城慧通停车服务有限公司，新增其拥有的湘潭市城区公共停车场和停车位特许经营使用权所致。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 17.25 亿元固定资产转为其他非流动资产所致。截至 2023 年底，公司其他非流动资产由固定资产转入的房屋建筑物 17.25 亿元、预付房屋购置款 4.84 亿元、已完工未结算代建项目 67.02 亿元（主要为长株潭城际铁路、G320 湘潭绕城线一期工程（昭华大桥）和湘潭鹤岭至南谷公路（白云路）工程等项目）和预付项目支出 10.57 亿元构成。

资产流动性方面，截至 2023 年底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货合计占合并资产的 72.17%，公司资产流动性较弱。

受限资产方面，截至 2023 年底，公司受限资产情况如下所示。总体看，公司资产受限比例低。

图表 11 • 截至 2023 年底公司资产受限情况

| 受限资产名称  | 账面价值（亿元） | 占资产总额比例 | 受限原因             |
|---------|----------|---------|------------------|
| 货币资金    | 1.25     | 0.14%   | 银行承兑汇票保证金、信用证保证金 |
| 其他应收款   | 8.00     | 0.91%   | 贷款抵押             |
| 存货      | 13.82    | 1.58%   | 贷款抵押             |
| 其他流动资产  | 4.00     | 0.46%   | 定期存单质押           |
| 投资性房地产  | 8.06     | 0.92%   | 贷款抵押             |
| 固定资产    | 0.38     | 0.04%   | 贷款抵押             |
| 无形资产    | 0.26     | 0.03%   | 贷款抵押             |
| 其他非流动资产 | 6.21     | 0.71%   | 贷款抵押             |
| 合计      | 41.98    | 4.79%   | --               |

资料来源：公司提供

## 2 资本结构

### （1）所有者权益

2021—2023 年末，公司所有者权益持续增长，实收资本和资本公积合计占比较高，所有者权益结构稳定性较强。

2021—2023 年末，公司所有者权益持续增长，主要系利润积累所致。截至 2023 年底，公司所有者权益中，实收资本和资本公积合计占 76.30%，占比较高，所有者权益结构稳定性较强。

2021—2023 年末，公司实收资本保持不变；未分配利润年均复合增长 2.72%，系利润积累所致。截至 2023 年底，公司资本公积较上年底增长 0.08%，主要系湘潭国资委无偿划拨固定资产和无形资产所致。公司资本公积主要由土地使用权、划拨固定资产、划拨股权及财政拨款构成，权益质量尚可。

图表 12 • 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元）

| 科目                   | 2021 年末       |               | 2022 年末       |               | 2023 年末       |               |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                      | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        |
| 实收资本                 | 10.00         | 3.22          | 10.00         | 3.20          | 10.00         | 3.18          |
| 资本公积                 | 229.87        | 73.99         | 229.88        | 73.57         | 230.07        | 73.12         |
| 未分配利润                | 66.69         | 21.47         | 68.31         | 21.86         | 70.37         | 22.37         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>307.82</b> | <b>99.08</b>  | <b>309.53</b> | <b>99.05</b>  | <b>311.67</b> | <b>99.05</b>  |
| 少数股东权益               | 2.87          | 0.92          | 2.96          | 0.95          | 2.99          | 0.95          |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>310.69</b> | <b>100.00</b> | <b>312.49</b> | <b>100.00</b> | <b>314.66</b> | <b>100.00</b> |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

## （2）负债

2021—2023 年末，公司负债总额均波动下降，债务结构以长期债务为主，整体债务负担较重，并面临较大的短期集中兑付压力。

2021—2023 年末，公司负债总额波动下降，主要系长期借款波动下降所致，公司负债以非流动负债为主。

图表 13 • 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

| 科目           | 2021 年末       |               | 2022 年末       |               | 2023 年末       |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        | 金额            | 占比 (%)        |
| <b>流动负债</b>  | <b>184.96</b> | <b>32.19</b>  | <b>158.22</b> | <b>27.42</b>  | <b>151.24</b> | <b>26.89</b>  |
| 短期借款         | 23.42         | 4.08          | 28.52         | 4.94          | 24.21         | 4.30          |
| 应付账款         | 9.84          | 1.71          | 10.85         | 1.88          | 5.46          | 0.97          |
| 其他应付款        | 59.22         | 10.31         | 57.68         | 10.00         | 63.27         | 11.25         |
| 一年内到期的非流动负债  | 77.58         | 13.50         | 49.62         | 8.60          | 48.16         | 8.56          |
| <b>非流动负债</b> | <b>389.61</b> | <b>67.81</b>  | <b>418.80</b> | <b>72.58</b>  | <b>411.22</b> | <b>73.11</b>  |
| 长期借款         | 298.29        | 51.91         | 320.87        | 55.61         | 269.47        | 47.91         |
| 应付债券         | 39.74         | 6.92          | 28.91         | 5.01          | 16.23         | 2.89          |
| 长期应付款        | 44.27         | 7.70          | 61.13         | 10.59         | 117.95        | 20.97         |
| <b>负债总额</b>  | <b>574.58</b> | <b>100.00</b> | <b>577.02</b> | <b>100.00</b> | <b>562.46</b> | <b>100.00</b> |

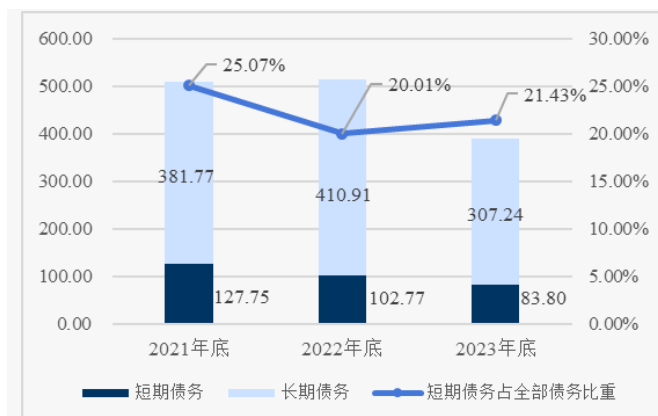
注：其他应付款包含应付股利和应付利息

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至 2023 年底，公司经营性负债主要体现在应付账款（应付工程款和材料款）、其他应付款（同区域国企的往来款、押金和保证金等）和合同负债（工程款和商品款等）。截至 2023 年底，公司长期应付款较上年底增长 92.95%，主要系新增 96.43 亿元政府专项债所致。

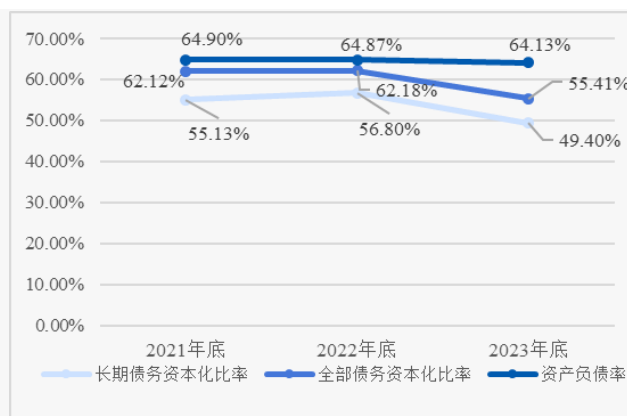
有息债务方面，本报告合并口径将其他应付款中有息部分（同区域国企的有息借款）纳入短期债务核算，长期应付款中有息部分（融资租赁款）纳入长期债务核算，2021—2023 年，公司全部债务年均复合下降 12.40%。截至 2023 年底，公司全部债务较上年底下降 23.88%，主要系政府置换债券资金偿还债务所致。其中，长期债务占 78.57%，债务期限结构良好。截至 2023 年底，公司全部债务中长期银行借款、非标产品和应付债券分别占 79.70%、6.97%和 4.22%，综合融资成本 4.03%。从债务指标来看，截至 2023 年底，公司全部债务 391.04 亿元，资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较上年底分别下降 0.74 个百分点、下降 6.76 个百分点和下降 7.40 个百分点。整体看，公司整体债务负担较重。

图表 14 • 2021—2023 年末公司债务结构（单位：亿元）



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

图表 15 • 2021—2023 年末公司债务杠杆水平



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

从债务期限分布看，截至 2023 年底，公司短期债务 83.80 亿元，公司面临较大的短期集中兑付压力。

图表 16 • 截至 2023 年底公司有息债务期限分布情况

| 项目       | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年及以后 | 合计      |
|----------|--------|--------|--------|-----------|---------|
| 偿还金额（亿元） | 83.80  | 63.01  | 78.87  | 165.36    | 391.04  |
| 占有息债务的比例 | 21.43% | 16.11% | 20.17% | 42.29%    | 100.00% |

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

### 3 盈利能力

2021—2023 年，公司营业总收入波动下降，利润总额对非经常性损益依赖程度较高，盈利指标表现一般。

2021—2023 年，公司营业总收入波动下降，主要由土地开发整理收入和市政及园林工程施工收入构成，营业利润率波动上升。

非经常性损益方面，2021—2023 年，公司其他收益波动下降，主要为收到的政府补助；投资收益持续下降，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；公司利润总额对非经常性损益依赖程度较高。

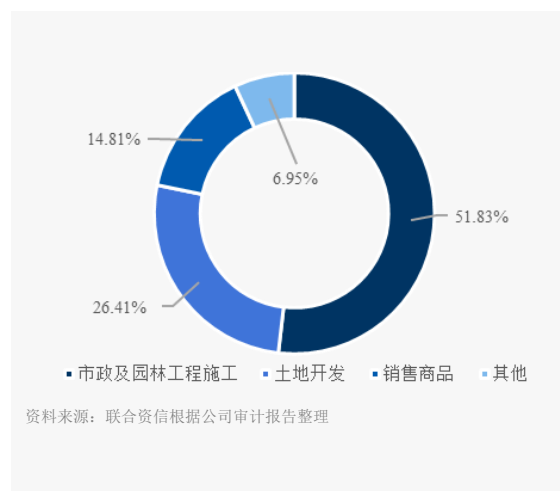
盈利指标方面，2021—2023 年，公司总资产收益率和净资产收益率均波动下降，整体盈利指标表现一般。

图表 17 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

| 项目        | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 营业总收入     | 24.64  | 15.32  | 18.97  |
| 营业成本      | 19.82  | 12.82  | 14.47  |
| 期间费用      | 2.70   | 1.64   | 1.85   |
| 其他收益      | 0.78   | 1.10   | 0.15   |
| 投资收益      | 0.79   | 0.72   | 0.61   |
| 利润总额      | 3.29   | 2.10   | 2.73   |
| 营业利润率（%）  | 18.07  | 13.37  | 20.88  |
| 总资产收益率（%） | 0.35   | 0.23   | 0.30   |
| 净资产收益率（%） | 0.82   | 0.60   | 0.66   |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 18 • 2023 年公司主营业务收入构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

### 4 现金流

2021—2023 年，公司经营活动现金流净流入规模持续增长，收现质量持续下降；投资活动现金由净流入转为净流出，筹资活动现金持续净流出。考虑到公司债务偿还及项目建设资金需求较大，未来将面临较大的筹资压力。

图表 19 • 公司现金流情况（单位：亿元）

| 项 目                | 2021 年        | 2022 年        | 2023 年         |
|--------------------|---------------|---------------|----------------|
| 经营活动现金流入小计         | 404.83        | 388.52        | 413.80         |
| 经营活动现金流出小计         | 390.54        | 370.73        | 286.86         |
| <b>经营活动现金流量净额</b>  | <b>14.30</b>  | <b>17.79</b>  | <b>126.94</b>  |
| 投资活动现金流入小计         | 6.56          | 2.19          | 3.78           |
| 投资活动现金流出小计         | 3.82          | 4.96          | 5.93           |
| <b>投资活动现金流量净额</b>  | <b>2.74</b>   | <b>-2.77</b>  | <b>-2.14</b>   |
| <b>筹资活动前现金流量净额</b> | <b>17.03</b>  | <b>15.02</b>  | <b>124.79</b>  |
| 筹资活动现金流入小计         | 146.38        | 102.26        | 55.32          |
| 筹资活动现金流出小计         | 169.65        | 121.10        | 169.80         |
| <b>筹资活动现金流量净额</b>  | <b>-23.27</b> | <b>-18.84</b> | <b>-114.49</b> |
| 现金收入比（%）           | 110.78        | 79.12         | 71.00          |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从经营活动来看，公司经营活动现金流量以经营业务款项收支、往来款和政府补贴为主。2021—2023 年，公司经营活动现金流入量波动增长，2023 年，公司经营活动现金流入同比增长 6.51%；同期，公司现金收入比同比下降 8.13 个百分点，整体收入实现质量一般。2021—2023 年，公司经营活动现金流出量持续下降，主要系支付的往来款持续下降所致；同期，经营活动现金流净额持续净流入且流入规模大幅增长。2023 年，经营活动现金净流入同比增长 613.48%，主要系收到政府置换债资金 147.26 亿元所致。

从投资活动来看，2021—2023 年，公司投资活动现金流入规模波动下降，年均复合下降 24.06%，主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到现金；投资活动现金流出规模持续增长，年均复合增长 24.51%，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。同期，随着投资规模的增大，公司投资活动现金由净流入转为净流出。

2021—2023 年，公司筹资活动前现金流量净额持续为正。

从筹资活动来看，2021—2023 年，公司筹资活动现金流入量持续下降，主要以取得借款收到的现金为主。公司筹资活动现金流出量波动增长，主要为偿还债务支付的现金。同期，公司筹资活动现金持续净流出且流入规模波动扩大。考虑到公司债务偿还及项目建设资金需求较大，公司面临较大的筹资压力。

## 5 偿债指标

公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标较弱。公司或有负债风险相对可控，间接融资渠道有待拓宽。

图表 20 • 公司偿债指标

| 项目     | 指标             | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------|----------------|--------|--------|--------|
| 短期偿债指标 | 流动比率（%）        | 377.24 | 430.82 | 435.04 |
|        | 速动比率（%）        | 142.23 | 147.67 | 136.01 |
|        | 现金类资产/短期债务（倍）  | 0.17   | 0.10   | 0.19   |
| 长期偿债指标 | EBITDA（亿元）     | 4.40   | 2.48   | 3.43   |
|        | 全部债务/EBITDA（倍） | 115.70 | 207.32 | 114.15 |
|        | EBITDA/利息支出（倍） | 0.13   | 0.09   | 1.56   |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从短期偿债指标看，2021—2023 年末，公司流动比率持续增长，速动比率波动下降，流动资产对流动负债的保障程度较高。截至 2023 年底，公司现金类资产对短期债务的覆盖倍数为 0.19 倍，现金类资产对短期债务的保障程度弱。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2021—2023 年，公司 EBITDA 波动下降，EBITDA 对利息支出保障程度尚可，全部债务/EBITDA 指标表现弱。2023 年，公司 EBITDA 对利息支出保障程度大幅提升，主要系置换债资金偿还大量高息债务使得资本化利息费用大幅减少所致。整体看，公司长期偿债指标表现较弱。

截至 2023 年底，公司对外担保余额 39.25 亿元，担保比率 12.47%，被担保企业主要为同区域国有企业。未决诉讼方面，截至 2023 年底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。整体看，公司或有负债风险相对可控。

截至 2023 年底，公司获得的银行授信额度为 451.91 亿元，未使用额度为 59.63 亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

## 6 公司本部财务分析

公司各项业务主要由子公司承担，合并口径营业总收入和利润总额主要来自于各业务子公司；合并口径资产和负债均主要来自公司本部；公司本部债务负担较重。

截至 2023 年底，公司本部资产总额 628.95 亿元，较上年底增长 1.86%。其中，流动资产占 62.30%。公司本部负债总额 462.97 亿元，较上年底 2.47%。其中，流动负债占比 78.00%。公司本部 2023 年资产负债率为 73.61%，较 2022 年提高 0.44 个百分点，债务负担较重。公司本部所有者权益为 165.98 亿元，较上年底增长 0.19%。其中，资本公积占 90.82%，所有者权益稳定性好。

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。截至 2023 年底，公司本部营业总收入占合并口径的 3.34%；公司本部利润总额占合并口径的 11.75%。截至 2023 年底，公司本部资产、负债和所有者权益占合并口径的比例分别为 71.71%、82.31%和 52.75%，占比均较高。

## 八、ESG 分析

公司注重安全生产与环保投入，能够履行作为国有企业的社会责任，治理结构和内控制度完善。整体来看，公司 ESG 表现一般，对其持续经营影响较小。

环境方面，公司土地整理开发与工程施工等需要消耗能源，可能会面临碳排放、粉尘和灰渣、噪音等环境风险，截至报告出具日，联合资信未发现公司存在安全责任事故和污染与废物排放等相关监管处罚。

社会责任方面，公司投资、建设或运营的项目主要供给公共产品或服务，体现了国企社会责任和担当。

治理方面，公司战略规划较为清晰，对下属子公司均具有很强的管控能力，且建立了完善的法人治理结构。2021—2023 年，联合资信未发现公司高管人员存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

## 九、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。公司为湘潭市最重要的基础设施建设投融资主体，业务专营性很强，在资产划拨、政府补助和资金拨付等方面持续获得有力的外部支持。

公司控股股东和实际控制人均为湘潭市国资委。湘潭市是湖南省下辖地级市，2021—2023 年，湘潭市地区生产总值持续增长。2023 年，湘潭市实现地区生产总值 2741.8 亿元，一般公共预算收入 124.4 亿元，截至 2023 年底，湘潭市地方政府债务余额 1788.9 亿元。整体看，公司实际控制人具有很强的综合实力。

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。2021 年以来，公司在资产划拨、政府补助和资金拨付等方面持续获得有力的外部支持，且连续性较好，提升了公司整体竞争力。

### 资产划拨

2023 年，湘潭国资委向公司无偿划拨 0.10 亿元固定资产和 0.08 亿元无形资产，均计入“资本公积”。

### 政府补助

2021—2023 年，公司分别收到政府项目补偿款 1.37 亿元、0.59 亿元和 0.10 亿元，计入“递延收益”；同期，公司收到政府补助 0.78 亿元、1.10 亿元和 0.15 亿元，均计入“其他收益”。

### 资金拨付

2021—2022 年，公司收到的上级转移支付资金分别为 34.38 亿元和 46.30 亿元。2023 年，公司收到财政置换债资金 147.26 亿元。

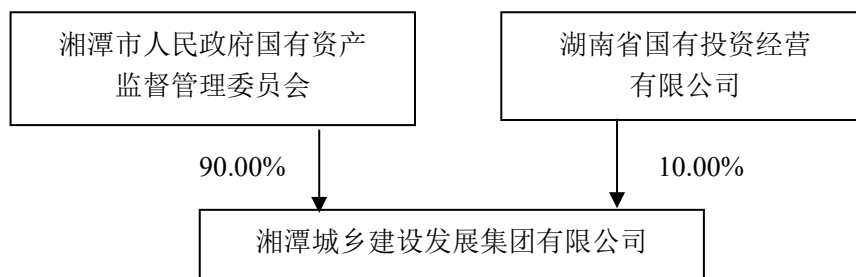
整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

## 十、评级结论

---

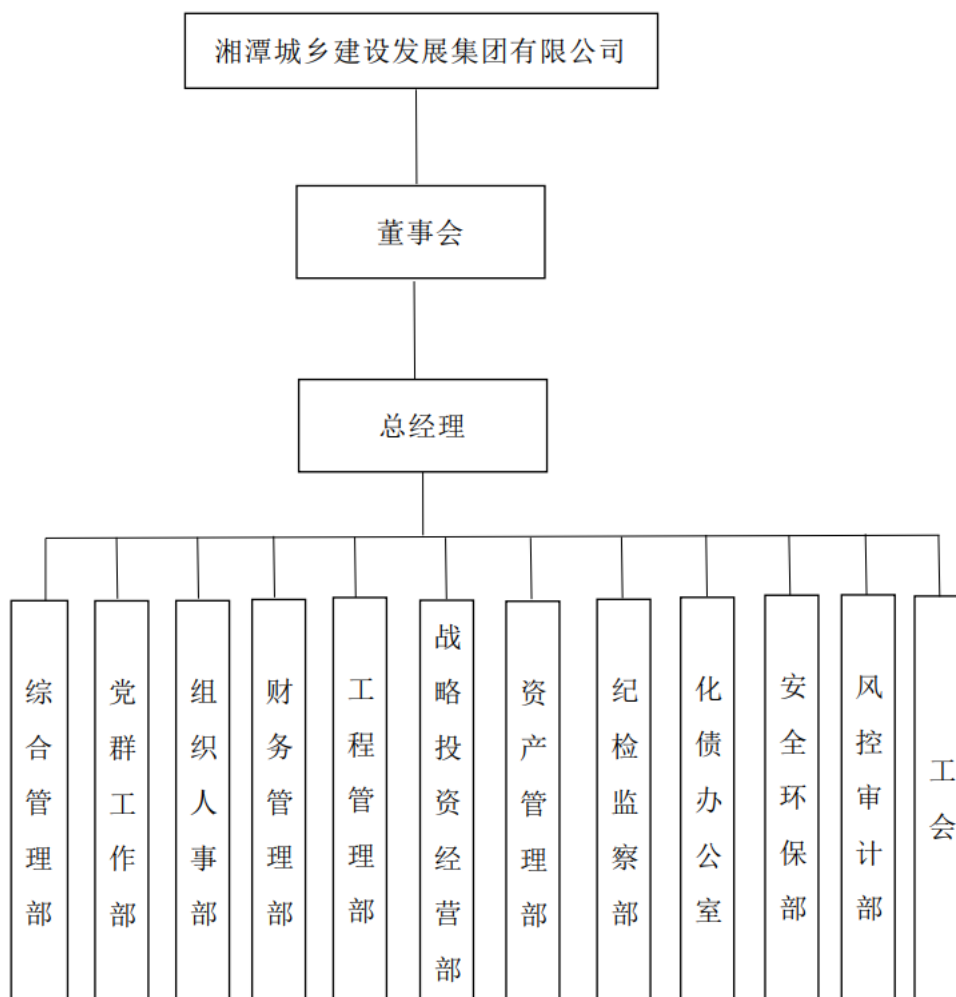
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2024 年 3 月底）



资料来源：公司提供

### 附件 1-3 公司主要一级子公司情况（截至 2023 年底）

| 子公司名称             | 主营业务               | 持股比例（%） |    | 表决比例（%） | 取得方式 |
|-------------------|--------------------|---------|----|---------|------|
|                   |                    | 直接      | 直接 |         |      |
| 湘潭市两型社会建设投融资有限公司  | 土地整理、基础设施建设项目      | 100.00  | -- | 100.00  | 划入   |
| 湘潭市城市建设投资经营有限责任公司 | 土地整理、基础设施建设项目      | 100.00  | -- | 100.00  | 划入   |
| 湘潭城发投资经营集团有限公司    | 加油加气站项目的投资、房地产租赁经营 | 30.00   | -- | 81.00   | 划入   |
| 湘潭建工集团有限公司        | 房屋建筑工程、市政公用工程      | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 湘潭文旅发展集团有限公司      | 景区开发、建设、运营与管理      | 100.00  | -- | 100.00  | 划入   |
| 湘潭城乡建设发展水利投资有限公司  | 供排水工程、河道治理         | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 诚发润莲投资管理（上海）有限公司  | 投资管理、实业投资          | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 湘潭城乡铁路投资有限公司      | 铁路、道路建筑工程项目        | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 湘潭城建集团有限公司        | 基础设施及配套工程建设        | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 湘潭城发物业服务集团有限公司    | 物业管理，家政服务、人力资源服    | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 湘潭城乡交通建设投资有限公司    | 交通及市政基础设施项目        | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 湘潭市保障性住房投资有限公司    | 廉租房和公共租赁房          | 100.00  | -- | 100.00  | 划入   |
| 湘潭市城乡资产经营管理有限公司   | 项目投资与经营、柜台租赁       | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |
| 湘潭城乡历史文化投资发展有限公司  | 开发窑湾历史文化街区旅游资源     | 40.00   | -- | 40.00   | 出资成立 |
| 湘潭静态交通投资运营集团有限公司  | 充电基础设施运营和停车场服务     | 100.00  | -- | 100.00  | 出资成立 |

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

## 附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

| 项 目                | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年  |
|--------------------|--------|--------|---------|
| <b>财务数据</b>        |        |        |         |
| 现金类资产（亿元）          | 22.26  | 10.18  | 16.28   |
| 应收账款（亿元）           | 32.40  | 34.17  | 6.95    |
| 其他应收款（亿元）          | 199.12 | 177.07 | 173.85  |
| 存货（亿元）             | 434.68 | 448.00 | 452.24  |
| 长期股权投资（亿元）         | 53.84  | 56.97  | 57.45   |
| 固定资产（亿元）           | 25.73  | 9.62   | 9.86    |
| 在建工程（亿元）           | 37.25  | 21.30  | 21.17   |
| 资产总额（亿元）           | 885.27 | 889.51 | 877.12  |
| 实收资本（亿元）           | 10.00  | 10.00  | 10.00   |
| 少数股东权益（亿元）         | 2.87   | 2.96   | 2.99    |
| 所有者权益（亿元）          | 310.69 | 312.49 | 314.66  |
| 短期债务（亿元）           | 127.75 | 102.77 | 83.80   |
| 长期债务（亿元）           | 381.77 | 410.91 | 307.24  |
| 全部债务（亿元）           | 509.52 | 513.68 | 391.04  |
| 营业总收入（亿元）          | 24.64  | 15.32  | 18.97   |
| 营业成本（亿元）           | 19.82  | 12.82  | 14.47   |
| 其他收益（亿元）           | 0.78   | 1.10   | 0.15    |
| 利润总额（亿元）           | 3.29   | 2.10   | 2.73    |
| EBITDA（亿元）         | 4.40   | 2.48   | 3.43    |
| 销售商品、提供劳务收到的现金（亿元） | 27.30  | 12.12  | 13.47   |
| 经营活动现金流入小计（亿元）     | 404.83 | 388.52 | 413.80  |
| 经营活动现金流量净额（亿元）     | 14.30  | 17.79  | 126.94  |
| 投资活动现金流量净额（亿元）     | 2.74   | -2.77  | -2.14   |
| 筹资活动现金流量净额（亿元）     | -23.27 | -18.84 | -114.49 |
| <b>财务指标</b>        |        |        |         |
| 销售债权周转次数（次）        | 0.72   | 0.46   | 0.92    |
| 存货周转次数（次）          | 0.05   | 0.03   | 0.03    |
| 总资产周转次数（次）         | 0.03   | 0.02   | 0.02    |
| 现金收入比（%）           | 110.78 | 79.12  | 71.00   |
| 营业利润率（%）           | 18.07  | 13.37  | 20.88   |
| 总资本收益率（%）          | 0.35   | 0.23   | 0.30    |
| 净资产收益率（%）          | 0.82   | 0.60   | 0.66    |
| 长期债务资本化比率（%）       | 55.13  | 56.80  | 49.40   |
| 全部债务资本化比率（%）       | 62.12  | 62.18  | 55.41   |
| 资产负债率（%）           | 64.90  | 64.87  | 64.13   |
| 流动比率（%）            | 377.24 | 430.82 | 435.04  |
| 速动比率（%）            | 142.23 | 147.67 | 136.01  |
| 经营现金流动负债比（%）       | 7.73   | 11.24  | 83.93   |
| 现金短期债务比（倍）         | 0.17   | 0.10   | 0.19    |
| EBITDA 利息倍数（倍）     | 0.13   | 0.09   | 1.56    |
| 全部债务/EBITDA（倍）     | 115.70 | 207.32 | 114.15  |

注：1. 2021—2023 年财务数据取自审计报告期末数；2. 本报告合并口径将其他应付款中付息部分纳入短期债务核算，将长期应付款中付息部分纳入长期债务核算  
 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 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

| 项 目                | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|
| <b>财务数据</b>        |        |        |        |
| 现金类资产（亿元）          | 11.18  | 4.79   | 8.13   |
| 应收账款（亿元）           | 0.27   | 0.19   | 0.19   |
| 其他应收款（亿元）          | 327.61 | 374.69 | 381.66 |
| 存货（亿元）             | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 长期股权投资（亿元）         | 203.04 | 206.10 | 206.54 |
| 固定资产（亿元）           | 0.24   | 0.23   | 0.22   |
| 在建工程（亿元）           | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 资产总额（亿元）           | 562.86 | 617.45 | 628.95 |
| 实收资本（亿元）           | 10.00  | 10.00  | 10.00  |
| 少数股东权益（亿元）         | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 所有者权益（亿元）          | 165.18 | 165.66 | 165.98 |
| 短期债务（亿元）           | 23.12  | 18.56  | 12.52  |
| 长期债务（亿元）           | 96.25  | 116.06 | 101.64 |
| 全部债务（亿元）           | 119.36 | 134.62 | 114.15 |
| 营业总收入（亿元）          | 0.59   | 0.33   | 0.63   |
| 营业成本（亿元）           | 0.01   | 0.00   | 0.04   |
| 其他收益（亿元）           | 0.00   | 0.01   | 0.01   |
| 利润总额（亿元）           | 0.47   | 0.47   | 0.32   |
| EBITDA（亿元）         | /      | /      | /      |
| 销售商品、提供劳务收到的现金（亿元） | 0.34   | 0.43   | 0.69   |
| 经营活动现金流入小计（亿元）     | 171.28 | 163.79 | 254.17 |
| 经营活动现金流量净额（亿元）     | -27.49 | -3.50  | 8.75   |
| 投资活动现金流量净额（亿元）     | -0.28  | -4.34  | -2.90  |
| 筹资活动现金流量净额（亿元）     | 28.78  | 4.41   | -1.39  |
| <b>财务指标</b>        |        |        |        |
| 销售债权周转次数（次）        | 4.27   | 1.39   | 3.13   |
| 存货周转次数（次）          | 59.46  | 16.60  | *      |
| 总资产周转次数（次）         | 0.00   | 0.00   | 0.00   |
| 现金收入比（%）           | 56.80  | 129.44 | 109.78 |
| 营业利润率（%）           | 96.07  | 97.15  | 90.58  |
| 总资产收益率（%）          | 0.17   | 0.16   | 0.11   |
| 净资产收益率（%）          | 0.29   | 0.29   | 0.19   |
| 长期债务资本化比率（%）       | 36.82  | 41.20  | 37.98  |
| 全部债务资本化比率（%）       | 41.95  | 44.83  | 40.75  |
| 资产负债率（%）           | 70.65  | 73.17  | 73.61  |
| 流动比率（%）            | 116.88 | 117.31 | 108.51 |
| 速动比率（%）            | 116.88 | 117.31 | 108.51 |
| 经营现金流动负债比（%）       | -9.27  | -1.06  | 2.42   |
| 现金短期债务比（倍）         | 0.48   | 0.26   | 0.65   |
| EBITDA 利息倍数（倍）     | /      | /      | /      |
| 全部债务/EBITDA（倍）     | /      | /      | /      |

注：1.2021—2023 年财务数据取自当年审计报告期末数；2.“/”代表数据未获得；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，“\*”表示分母为 0 无意义 4，公司本部有息债务未经调整  
 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 3 主要财务指标的计算公式

| 指标名称            | 计算公式                                                   |
|-----------------|--------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>     |                                                        |
| 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) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100% |
| 利润总额年复合增长率      |                                                        |
| <b>经营效率指标</b>   |                                                        |
| 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%                              |
| <b>盈利指标</b>     |                                                        |
| 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%                        |
| <b>债务结构指标</b>   |                                                        |
| 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%                                        |
| <b>长期偿债能力指标</b> |                                                        |
| EBITDA 利息倍数     | EBITDA/利息支出                                            |
| 全部债务/ EBITDA    | 全部债务/ EBITDA                                           |
| <b>短期偿债能力指标</b> |                                                        |
| 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 |

## 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“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。