

信用评级公告

联合〔2023〕2214号

联合资信评估股份有限公司通过对湖南金霞发展集团有限公司主体长期信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持湖南金霞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

二〇二三年八月七日

湖南金霞发展集团有限公司主体跟踪信用评级报告

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

分析师：李思卓 杜 晗

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

评级观点

湖南金霞发展集团有限公司（以下简称“公司”）是长沙市开福区重要的基础设施建设和土地整理主体之一，是长沙金霞经济开发区（以下简称“金霞经开区”）唯一基础设施建设和土地整理主体。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发展环境良好，业务区域专营优势明显，并在货币资金注入、股权划拨和政府补贴方面持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司资产流动性较弱、债务规模持续增长，债务负担较重及面临较大的短期偿债压力等因素对公司信用水平带来的不利影响。

长沙市开福区已经形成以视频文创、智能制造、现代物流和高端服务业为主要产业的产业集群。金霞经开区作为开福区重点建设开发区域之一，同时也是长沙市三大产业功能片区之一。金霞经开区现阶段“一主一特”的产业格局也迎来新的发展机遇，公司作为金霞经开区唯一基础设施建设和土地整理主体，经营前景良好。

综合评估，联合资信确定维持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，开福区分别实现地区生产总值 1041.0 亿元、1135.3 亿元和 1180.0 亿元，金霞经开区 2022 年完成规模以上工业增加值同比增长 10.6%。
- 业务区域专营优势明显。**公司是金霞经开区唯一的基础设施建设和土地整理主体，业务区域专营优势明显。
- 持续获得有力的外部支持。**公司在货币资金注入、股权划拨和政府补贴方面持续获得有力的外部支持。2019—2022 年，公司合计收到资金注入 54.22 亿元；合计收到股权划拨 0.51 亿元；2020—2022 年，公司合计收到政府补贴 3.84 亿元。

同业比较：

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+
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
所属区域	湖南省长沙市金霞经济开发区	湖南省长沙市长沙经济技术开发区	江苏省南京市南京经济技术开发区	湖南省长沙市望城经济技术开发区
GDP（亿元）	1180.00	/	/	1053.10
一般公共预算收入（亿元）	64.09	50.20	101.00	85.90
资产总额（亿元）	301.98	584.32	749.83	539.27
所有者权益（亿元）	125.23	184.53	280.71	235.58
营业总收入（亿元）	36.95	35.26	73.87	21.92
利润总额（亿元）	4.24	3.83	28.14	3.74
资产负债率（%）	58.53	68.42	62.56	56.32
全部债务资本化比率（%）	56.88	63.72	51.31	54.86
全部债务/EBITDA（倍）	27.39	23.35	7.74	35.28
EBITDA 利息倍数（倍）	0.71	0.83	3.31	0.63

注：1.公司 GDP 和一般公共预算收入为开福区数据；2.公司 1 为长沙经济技术开发区集团有限公司；公司 2 为南京新港开发有限公司；公司 3 为望城经开区投资建设集团有限公司（GDP 和一般公共预算收入为望城区数据）；3. “/” 表示数据未获取
 资料来源：联合资信根据公开资料整理

关注

- 资产流动性较弱。**2020—2022 年末，公司资产中应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货（市政基础设施工程及土地整理项目开发成本、土地使用权）合计占资产总额的比重分别为 76.97%、74.86%和 71.32%，对公司资金占用较大，公司资产流动性较弱，资产质量一般。
- 公司债务持续增长，债务负担较重。**2020—2022 年末，公司全部债务持续增长，年均复合增长 18.53%。截至 2022 年底，公司全部债务 165.21 亿元，公司全部债务资本化比率 56.88%，公司整体债务负担较重。
- 面临较大的短期偿债压力。**截至 2022 年底，公司短期债务 72.29 亿元，同期，公司现金短期债务比为 0.29 倍，公司面临较大的短期偿债压力。

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）	17.66	22.25	21.30
资产总额（亿元）	196.95	263.02	301.98
所有者权益（亿元）	71.63	110.21	125.23
短期债务（亿元）	43.06	58.33	72.29
长期债务（亿元）	74.54	82.19	92.92
全部债务（亿元）	117.60	140.52	165.21
营业总收入（亿元）	20.04	37.31	36.95
利润总额（亿元）	1.27	4.52	4.24
EBITDA（亿元）	1.92	5.83	6.03
经营性净现金流（亿元）	-14.82	-36.61	-3.98
营业利润率（%）	13.88	9.60	11.69
净资产收益率（%）	1.76	3.96	3.27
资产负债率（%）	63.63	58.10	58.53
全部债务资本化比率（%）	62.15	56.05	56.88
流动比率（%）	350.96	337.36	310.17
经营现金流负债比（%）	-30.20	-54.44	-4.93
现金短期债务比（倍）	0.41	0.38	0.29
EBITDA 利息倍数（倍）	0.46	0.81	0.71
全部债务/EBITDA（倍）	61.11	24.11	27.39
公司本部（母公司）			
项 目	2020 年	2021 年	2022 年
资产总额（亿元）	83.58	109.00	155.43
所有者权益（亿元）	60.93	88.92	100.44
全部债务（亿元）	4.66	7.35	34.99
营业总收入（亿元）	0.01	0.03	0.05
利润总额（亿元）	-0.17	1.18	1.24
资产负债率（%）	27.10	18.42	35.38
全部债务资本化比率（%）	7.11	7.64	25.83
流动比率（%）	100.88	226.16	221.77
经营现金流负债比（%）	-13.15	-16.65	2.20

注：1. 2020 - 2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 本报告部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 本报告合并口径中其他流动负债和长期应付款中有息债务纳入全部债务进行核算

数据来源：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
AA ⁺	稳定	2022/10/24	李思卓 张永嘉 杜 晗	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208	阅读全文

注：上述评级方法/模型、历史评级项目的评级报告通过链接可查阅

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湖南金霞发展集团有限公司（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、该公司信用等级自本报告出具之日起至 2023 年 10 月 23 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、本报告所列示的主体评级的跟踪评级结果，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。

湖南金霞发展集团有限公司主体跟踪信用评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于湖南金霞发展集团有限公司（以下简称“公司”）的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、主体概况

公司成立于 2017 年 3 月 23 日，公司初始注册资本 50.00 亿元，由长沙金霞经济开发区管理委员会（以下简称“金霞经开区管委会”）全资持股。2019 年 2 月，根据《关于同意无偿划转湖南金霞发展集团有限公司国有股权的批复》（开政函〔2019〕5 号），公司全部股权无偿划转至长沙市开福区人民政府（以下简称“开福区政府”）。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本 50.00 亿元，实收资本 4.38 亿元，开福区政府为公司全资股东和实际控制人。

公司经营范围：土地整理与开发；房地产开发经营；城乡基础设施建设及运营；产业平台建设；军民整合产业、健康产业等投资及运营；房屋租赁。（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 6 个职能部门，包括综合部、财务部和融资部等；同期末，公司合并范围内一级子公司共 13 家。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 301.98 亿元，所有者权益 125.23 亿元（含少数股东权益 0.84 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 36.95 亿元，利润总额 4.24 亿元。

公司注册地址：湖南省长沙市开福区青竹湖路 29 号长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司商务写字楼 2 楼；法定代表人：范晓军。

三、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，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，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。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。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 年一季度）》](#)。

四、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. 区域经济和政府财力

2020—2022年，开福区经济持续增长；长沙金霞经济开发区为开福区重点规划发展区域，区域地位突出，公司外部发展环境良好。

公司位于长沙金霞经济开发区（以下简称“金霞经开区”），主要负责金霞经开区基础设施建设和产业项目开发，根据长编委发〔2006〕15号文件，金霞经开区管委会为开福区政府的派出机构，与开福区政府均为正县级单位。公司的经营、投资及融资与区域经济发展密切相关。

（1）开福区

开福区位于长沙市北隅，辖金霞经开区及青竹湖、洪山、望麓园等16个街道，土地总面积188平方公里。开福区已经形成了以视频文创、智能制造、现代物流和高端服务业为主要产业的产业集群。未来将重点围绕金霞经开区、金融生态区和金鹰文化区进行建设。

2020—2022年，开福区经济总量和固定资产投资持续较快增长，经济结构不断调整优化。根据《开福区国民经济和社会发展统计公报》，开福区分别实现地区生产总值1041.0亿元、1135.3亿元和1180.0亿元。其中，2022年第一产业增加值1.1亿元，同比增长1.2%；第二产业增加值159.4亿元，同比增长4.9%；第三产业增加值1019.5亿元，同比增长4.0%。三次产业结构由2022年的0.1:14.7:85.2，调整为0.1:13.5:86.4。

2020—2022年，开福区规模以上工业增加值分别同比增长6.9%、7.0%和3.8%；固定资产投资

分别同比增长7.3%、增长3.7%和下降14.9%，其中，2022年房地产开发投资316.2亿元，比上年增长9.7%。

根据开福区财政预算执行情况和财政预算草案，2020—2022年，开福区分别实现一般公共预算60.47亿元、66.61亿元和64.09亿元，其中，2020—2021年税收收入分别为42.43亿元和46.84亿元（2022年税收收入未获取）；2020—2022年，开福区一般公共预算支出分别为77.12亿元、75.03亿元和82.33亿元，财政自给率分别为78.41%、88.78%和77.85%，财政自给能力较强。

2020—2022年，开福区未实现政府性基金收入，国有土地出让形成的政府性基金收入列入政府性基金上级补助收入，其中2020—2021年分别为18.83亿元和29.72亿元（未获取2022年数据）。

（2）金霞经济开发区

金霞经开区成立于1992年，是经国务院批准的湖南省首批重点开发区，也是湖南省唯一的综合性现代物流园区。园区规划总面积84平方公里，辖金霞、沙坪、鹅秀、高岭、青竹湖五个组团。其中，金霞组团主要发展现代物流业；沙坪组团主要发展加工贸易和都市工业；鹅秀组团主要发展滨江高端房地产业；高岭组团主要发展第五代商贸物流市场群；青竹湖组团主要发展服务外包和文化创意产业。金霞经开区先后荣获“中国物流示范基地”“国家新型工业化产业示范基地”“国家电子商务示范基地”、中国物流与采购联合会“优秀物流园区”、湖南省人民政府首批“省级示范物流园区”和“两型示范园区”等荣誉。

金霞经开区拥有独特的区位优势，系湖南省唯一集水、陆、空、铁、管等立体优势于一体的现代物流园区。京港澳高速、长张高速、长潭西高速等近十条高速公路及环线与区内三纵十横的城市道路网互联互通；京广铁路、长石铁路、武广高速铁路过境而过；长沙新港货物通过湘江入长江经上海港中转运往世界各基本港，形成了“通江达海，物流全球”的水路网络体系；园区内的石油分销中心成为西气东输的过境要道；黄花机场距园区仅20公里，是服务长株潭、辐射中部、影响全国的货运枢纽中心、国家一级物流节

点和重要的国际物流转换基地。

2021年9月，长沙市第十四次代表大会提出打造“金阳新城、金洲新城、金霞新城”三大产业功能片区。在长沙市“十四五”规划中，金霞经开区中的金霞组团被明确为城市副中心，金霞新城被规划为长沙“北进”融入“长江经济带”的必经站。此外，根据金霞经开区“十四五”规划，金霞经开区将坚持“一主一特”发展主线，其中“一主”指智能物流，“一特”指智能制造。2022年，根据金霞经开区官方网站披露的数据，金霞经开区完成规模以上工业增加值同比增长10.6%。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至2023年3月底，公司注册资本50.00亿元，实收资本4.38亿元，公司全资股东和实际控制人均为开福区政府。

2. 企业规模和竞争力

公司系长沙市开福区基础设施建设和土地整理的重要主体之一，是金霞经开区唯一的基础设施建设和土地整理主体，业务区域专营优势明显。

截至2022年底，开福区内基础设施建设主体共4家，其中，长沙市城北投资有限公司和长沙开福城市建设投资有限公司均为长沙开福城投集团有限责任公司（以下简称“开福城投集团”）子公司。开福城投集团主要负责开福区内除金霞经开区以外区域基础设施建设、安置房建设和土地开发整理工作，公司主要负责金霞经开区范围内基础设施建设和土地整理工作，公司业务区域专营优势明显。

表1 截至2022年（底）开福区内主要基础设施建设主体财务数据情况

公司名称	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)
公司	301.98	125.23	36.95	4.24
开福城投集团	475.01	206.37	42.09	7.22

资料来源：公司提供

3. 人员素质

公司高级管理人员政府相关机构从业经验较丰富，在职员工素质较高，年龄结构合理，能够满足公司日常运营需要。

截至2022年底，公司高级管理人员9人，包括董事长兼法定代表人1人，总经理兼董事1人，副总经理7人。

范晓军先生，1970年生，本科学历；曾任开福区伍家岭街道工委副书记、纪委书记，开福区委文明办主任、宣传部副部长、开福区四方坪街道工委副书记、办事处主任，开福区四方坪街道工委书记、主任（兼），开福区人大常委会清水塘街道工作委员会主任、工委书记，开福区捞刀河街道工委书记；2019年5月起任公司董事长兼法定代表人。

刘伟平先生，1981年生，本科学历；曾任长沙市开福区伍家岭街道纪委副书记，长沙市开福区新河街道办事处副主任，长沙市开福区政府办党组成员、副主任；2019年5月起任公司董事兼总经理。

陈建女士，1978年生，本科学历；曾任宁乡县文体局干部，长沙市开福区捞刀河镇政府雇员、长沙市开福区捞刀河镇干部，长沙市开福区沙坪街道财政所所长，长沙市开福区财政局财政预决算（投资）评审中心主任；2021年4月起任公司董事兼副总经理。

尹超女士，1985年生，硕士研究生学历；曾任西门子有限公司商务经理，开福区政府金融工作办公室干部，开福区政府金融工作办公室党组成员、副主任，开福区政府金融中心党组成员、副主任；2020年10月起任公司董事兼副总经理。

陈亮先生，1980年生，硕士研究生学历；曾任金霞经开区财政分局副局长，长沙金霞新城城市发展有限公司（以下简称“金霞新城公司”）招商合作局副局长、副总经理；2019年5月起任公司职工董事兼副总经理。

截至2022年底，公司本部共有员工67人；从学历构成看，本科及以上学历员工48人，占71.64%；专科及以下学历员工19人，占28.36%；从年龄构成来看，30岁以下员工3人，占4.48%，30至50岁员工57人，占85.07%，50岁以上员工7人，

占10.45%。

4. 企业信用记录

公司本部及重要子公司本部过往债务履约情况良好，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。

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：91430100MA4LGJ9J5J），截至2023年8月3日，公司本部无未结清和已结清不良及关注类信贷记录。

根据《企业信用报告（银行版）》（统一社会信用代码：91430100183874201L），截至2023年8月3日，金霞新城公司本部未结清信贷信息中不存在不良、关注类信贷记录，金霞新城公司本部已结清信贷信息中存在1笔不良/违约类贷款。根据中国农业银行股份有限公司湖南省分行营业部出具的说明，金霞新城公司本部于1995年12月向该行长沙分行借款480万元，借款期限为1年，到期后本金一直未完全偿付，2004年经法院调解，公司在2004年12月31日之前按照调解协议归还了全部借款本金，双方债权债务关系解除。

根据公司提供的子公司长沙金腾投资有限公司（以下简称“金腾公司”）本部中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：91430100064232839C），截至2023年8月3日，金腾公司本部无未结清和已结清的不良信贷信息记录。

根据公司提供的子公司湖南金霞国际贸易有限公司（以下简称“金霞国贸”）本部中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：91430100MA4QQFUG20），截至2023年8月3日，金霞国贸本部无未结清和已结清的不良信贷信息记录。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司及重要子公司曾被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

公司根据相关规定和实际需要建立了完善的法人治理结构，并依照业务发展和管理需要制

定了相应的管理制度，内部管理制度较健全，管理运作情况较好。

1. 法人治理结构

公司根据《公司法》等有关法律法规规定制定了《公司章程》，建立了基本完善的法人治理结构。

公司不设股东会，开福区政府作为出资人，行使以下出资人职责：审定及审议批准公司的经营方针、投资计划、预决算方案、利润分配方案等；委派或更换由非职工代表担任的董事、监事并决定其报酬事项；审议批准董事会、监事会的报告；对公司重大事项作出决定等。

公司设董事会，董事会由10名董事组成，其中董事长1名，职工董事2名，外部董事1名。非职工董事由股东委派，职工董事由职工代表大会选举产生。董事任期3年，任期届满可以连任。董事会对出资人负责，并履行下列职责：执行出资人的决定，向出资人报告工作；决定公司经营方针、经营计划、发展战略和规划等重大事项方案；决定公司机构设置，制定和修改公司基本管理制度；决定聘任或者解聘公司高级管理人员并决定其薪酬、考核、奖惩等事项；制订公司章程草案或章程修订案、绩效考核制度；听取总经理的工作报告，监督检查董事会决议的执行情况；在出资人授予的权限内行使投资、融资职权、对外公开转让决定权等；制定公司的年度财务预算方案和决算方案等。

公司设监事会，监事会由5名监事组成，其中监事长1名，职工监事2人。职工监事由公司职工代表大会民主选举产生。监事每届任期3年，任期届满可以连选连任。董事、总经理、其他高级管理人员、财务部门负责人不得兼任监事。监事会行使检查公司贯彻执行有关法律法规、国有资产监督管理规定的落实情况、检查公司财务、对公司重要决策等事项以及董事和高级管理人员行为进行监督等职权。

公司设总经理1名，副总经理7名。总理由董事会决定聘任或者解聘，公司总经理由董事会成员兼任，对董事会负责，行使主持公司的生产经营管理工作，组织实施公司年度经营计划和投融资方案等职权。

2. 管理水平

公司针对财务管理、投融资管理、项目管理、对外担保管理及子公司管理等方面制定了相应的管理制度。

“三重一大”事项管理制度方面，根据《中共湖南金霞发展集团有限公司委员会“三重一大”事项决策制度（2023年修订）》，该制度中明确了“三重一大”事项范围、决策原则、各部门间工作管理范围、决策程序、责任追究和监督管理范围等内容。

财务管理方面，公司根据国家有关法律、财经法规，结合实际情况，制定了《湖南金霞发展集团有限公司财务管理制度》。从公司会计机构和人员设置、监督检查、内部控制制度、科目核算管理、财务报告、会计档案管理等方面进行规定，明确公司财务人员负责其公司内的会计核算及管理。下属子公司设立财务部门，人员由公司财务部委派。制定具体制度细则对货币资金、票据、应收款项、固定资产、存货、收入成本费用等重点科目的核算管理措施并及时准确编制会计报表及会计资料。

投融资管理方面，公司制定了《湖南金霞发展集团有限公司投融资管理制度》。制度对投融资的组织和决策、风险管理等程序作出了明确。在组织和决策方面，明确了公司融资部和战略投资部分别履行公司融资和投资行为管理职责，分别拟定公司融资计划和投资计划，递交公司董事会审议。重大投融资计划经董事会审议后报出资人开福区政府批准。发行公司股票或债券的相关程序按照国家有关规定执行。

项目管理方面，公司制定了《湖南金霞发展集团有限公司项目管理制度》。制度明确了工程建设的职责、工程项目的前期工作、合同管理工作、工程管理工作、工程变更、工程量签证、工程预（结、决）算、档案信息管理、验收移交及备案、监督等程序。公司项目建设管理实行项目负责人负责制，执行招投标、政府采购、合同管理、建设监理、过程审计、提前介入管理、工程质量责任和安全责任等制度。

对外担保管理方面，公司制定了《湖南金霞发展集团有限公司对外担保管理制度》。制度明确了公司对外担保的基本原则、条件、审查及调

查、审核、审批与决议、合同签订、管理等程序。公司可以为满足规定的资信条件的子公司、互保单位或与公司有现实或潜在重要业务关系的担保单位进行担保，对外担保总额不得超过最近一个会计年度合并会计报表净资产的50%，公司为单个被担保对象提供担保的数额，不得超过公司最近经审计净资产的20%。公司融资部对相关材料进行审查，形成书面调查报告，提交董事会审批，经董事会全体成员三分之二同意形成决议。

子公司管理方面，公司制定了《湖南金霞发展集团有限公司子公司管理制度》。制度明确了子公司规范运作、人事管理、经营决策管理、财务管理、内部审计监督管理等方面的内容。公司通过子公司股东（大）会、董事会行使股东权利，并依据子公司章程规定向子公司委派或推荐董事、监事、高级管理人员和其他人员。子公司及其所属各单位欲进行投资类活动时，需按照公司有关规定，履行内部程序后向公司提交投资申请，经公司决策机构按权限审批后方可实施，实施情况应及时向公司相关部门反馈备案。子公司发生重大交易或事项，应及时报告公司，如为应由公司按规定履行决策程序后方可实施的，须经公司履行相应决策程序后子公司方可召开董事会或股东（大）会予以审议。子公司对外融资应对融资项目进行可行性论证后，按照相关制度的规定履行相应的审批程序后方可实施。未经公司批准，子公司不得对外出借资金及提供任何形式的对外担保。

七、经营分析

1. 经营概况

2020—2022年，公司营业总收入波动增长，土地整理、市政基础建设工程和货物贸易为公司主要收入来源，公司货物贸易收入毛利率较低，该板块收入占比波动导致公司综合毛利率波动下降。

2020—2022年，公司营业总收入波动增长。从构成来看，公司营业总收入主要由土地整理业务、市政基础建设工程业务收入和货物贸易收入构成。

2020—2022年，公司综合毛利率波动下降，致。
主要系货物贸易业务毛利率较低且占比波动所

表 2 公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	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 (%)
土地整理	6.82	34.02	16.67	7.99	21.41	16.67	7.81	21.14	16.67
市政基础建设工程	7.33	36.55	16.67	9.54	25.56	16.67	9.01	24.40	16.67
货物贸易	4.71	23.49	1.16	17.86	47.87	1.18	16.01	43.34	1.80
其他业务	1.19	5.94	38.32	1.92	5.16	29.57	4.11	11.12	39.17
合计	20.04	100.00	14.31	37.31	100.00	9.92	36.95	100.00	12.73

资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 土地整理和市政基础建设工程

公司金霞经开区内唯一的土地整理和基础设施建设主体，相关业务主要由子公司金腾公司承接，由子公司金霞新城公司进行建设。公司土地整理业务及市政基础建设工程业务未来面临一定投资支出压力。

根据开福区政府对金霞经开区管委会出具的《长沙市开福区人民政府关于明确长沙金霞经济开发区基础设施及土地开发整理项目建设主体的通知》(开政发〔2012〕40号)以及开福区政府和公司签订的框架性委托代建协议和土地开发整理协议，长沙市开福区政府授权金霞经开区管委会负责开发区内基础设施建设和土地整理，并授权金霞经开区管委会与公司及其子公司金腾公司签订具体项目的委托代建协议，委托公司对项目进行建设，在项目竣工验收合格后，开

福区政府安排支付项目投资建设中所发生的实际支出成本，并按照投资总额的20.00%支付项目收益。公司实际工程项目建设由子公司金霞新城公司负责。

会计处理方面，公司市政基础建设工程和土地整理投入均计入“存货—开发成本”，项目完工结算后计入“应收账款”，每年度收到回款后冲抵。

2020—2022年，公司陆续完成了大安统征地、高岭统征地、钟石统征地和板塘统征地等土地整理项目，土地整理业务板块收入波动增长，毛利率保持稳定，均为16.67%。2020—2022年，公司分别收到土地整理业务回款7.98亿元、5.32亿元和4.40亿元。

截至2022年底，公司土地整理业务主要在建项目总投资额22.44亿元，已投资19.02亿元；公司土地整理业务主要拟建项目总投资额10.46亿元，未来土地整理业务未来面临一定投资支出压力。

表 3 截至 2022 年底公司土地整理业务主要在建项目

序号	项目名称	整理期间 (年份)	地块面积 (亩)	总投资额 (万元)	已投资额 (万元)	2023 年投资计划 (万元)
1	湘粤统征地 (二)	2019 - 2023	545.00	58500.00	54403.95	4096.05
2	大安统征地	2020-2023	369.00	51608.13	47760.79	3847.34
3	大明统征 (二)	2019-2023	111.51	22000.00	17070.63	4929.37
4	大明统征 (五)	2019-2023	68.35	20000.00	14049.70	5950.30
5	沙坪核心板块	2019-2023	300.00	44704.00	32637.73	12066.27
6	金霞统征地	2019-2023	135.00	15000.00	12304.33	2695.67
7	广胜统征地(一)	2022-2023	113.60	12582.00	11923.64	658.36
合计	--	--	1642.46	224394.13	190150.77	34243.36

资料来源：公司提供

表 4 截至 2022 年底公司土地整理业务主要拟建项目

序号	项目名称	地块面积 (亩)	总投资额 (万元)	2023 年投资计划 (万元)	2024 年投资计划 (万元)	2025 年投资计划 (万元)
1	金霞统征地三	253.80	38070.00	10000.00	10000.00	10000.00

2	高岭一号统征地	106.00	8480.00	2480.00	3000.00	3000.00
3	荷叶大市场 and 荷叶统征地	132.00	10560.00	4000.00	3560.00	3000.00
4	高岭四号统征地	190.00	15200.00	5100.00	5100.00	5000.00
5	荷叶二号统征地	169.00	13500.00	4500.00	4500.00	4500.00
6	青竹湖文体中心	118.00	8903.00	2967.67	2967.67	2967.67
7	鹅羊山公园 2 期	132.00	9890.00	3296.67	3296.67	3296.67
合计	--	1100.80	104603.00	32344.34	32424.34	31764.34

资料来源：公司提供

2020—2022年，公司陆续完成了金霞经开区内主要路网、污水处理厂和联塘物流园等项目建设工作。公司市政基础建设工程业务收入逐渐增长，毛利率保持相对稳定，均为16.67%。2020—2022年，公司分别收到市政基础建设工程业务回

款7.16亿元、5.85亿元和6.24亿元。

截至2022年底，公司主要在建基础设施项目总投资额41.45亿元，已投资额32.73亿元；拟建基础设施项目总投资额4.80亿元，未来面临一定投资支出压力。

表 5 截至 2022 年底公司市政基础建设工程业务主要在建项目

序号	项目名称	建设周期（年份）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	2023 年投资计划（万元）	2024 年投资计划（万元）
1	秀峰山生态旅游项目	2021~2024	33000.00	28874.85	2062.58	2062.58
2	沙坪综合广场	2020~2022	27500.00	27200.64	299.36	0.00
3	鹅羊山文旅	2021~2024	28000.00	27200.64	399.68	399.68
4	金霞阳光里	2021~2024	50000.00	39586.71	5206.65	5206.65
5	沙坪智能综合停车场	2021~2023	19000.00	18050.20	949.80	0.00
6	金霞产业园附属配套	2020~2022	18600.00	17429.98	1170.02	0.00
7	综合设施工程	2020~2022	15000.00	14873.04	126.96	0.00
8	青环路	2021~2023	21611.00	21143.08	467.92	0.00
9	冯蔡东路	2021~2024	24900.00	16018.77	4440.62	4440.62
10	竹隐北路	2021~2023	13500.00	9100.09	4399.91	0.00
11	沙坪路(金霞路-自安路)道路工程	2022~2024	18530.10	8527.78	5001.16	5001.16
12	汤家湖路	2021~2023	16326.00	16300.00	26.00	0.00
13	大明路	2022~2023	11978.61	8021.10	3957.51	0.00
14	河口小学（金湾小学）	2020~2022	5806.39	5706.39	100.00	0.00
15	鹅羊山公园	2021~2022	6390.00	2499.32	3890.68	0.00
16	苏家托污水厂二标(和明路-捞刀河路)	2020~2024	18480.91	5869.41	6305.75	6305.75
17	进港大道	2020~2022	4800.00	4773.89	26.11	0.00
18	荷莲路	2022~2023	7379.00	6935.29	443.71	0.00
19	青环路	2021~2023	22536.68	21143.07	1393.61	0.00
20	广顺路（铁港北路—开福大道）	2022~2023	8246.15	6764.05	1482.10	0.00
21	鹅羊山公园一期（1-1期）	2022~2024	7390.00	2499.31	2445.35	2445.35
22	龙翔路	2022~2023	4525.56	120.63	4404.93	0.00
23	枫树湾路	2022~2023	3197.30	1446.95	1750.35	0.00
24	秀东路北段	2021~2023	16059.00	9455.87	6603.13	0.00
25	霞凝路	2021~2023	11761.00	7790.71	3970.29	0.00
合计	--	--	414517.70	327331.77	61324.17	25861.78

注：部分项目由于 2022 年施工缓慢导致整体进度有所延后

资料来源：公司提供

表 6 截至 2022 年底公司市政基础建设工程业务主要拟建项目

序号	项目名称	建设周期（年份）	总投资额（万元）
1	高冲路	2022~2024	10131.00
2	德顺路	2022~2024	3805.00
3	春润路	2022~2023	4620.00
4	大安路	2022~2023	3650.00
5	霞凝路道路工程	2022~2024	3531.00
6	鹅羊山公园一期（1-2 期）	2022~2023	9760.00
7	奕友路道路工程	2022~2023	3620.00
8	文慧路一期道路工程	2022~2023	4913.00
9	文慧路三期道路工程	2022~2023	3964.00
合计	--	--	47994.00

资料来源：公司提供

（2）货物贸易

2020 年，公司新增货物贸易业务，该业务对公司收入形成一定补充，整体毛利率水平较低。

公司货物贸易业务主要由子公司金霞国贸负责。公司主要贸易品种为成品油原料、新能源材料、沥青、粮食和工程设备等。

公司货物贸易主要分为两种模式进行，第一种模式下，公司根据与下游客户签订的具体销售合同，向客户指定的供应商进行采购，下游客户先行预付 15.00% 或 20.00% 保证金，公司向供应商支付全额货款并取得货权，后由下游客户采用现款现货方式陆续采购，占款周期为 3 个月。第二种模式下，公司向自选供应商采购相应货物，预付 80.00% 货款，自主销售给下游客户，占款周期 3 个月，下游客户支付货款后，公司将剩余 20.00% 货款支付给供应商。

会计处理方面，公司取得货权时，相应成本计入“存货”，货物销售完成后计入“应收账款”，客户回款后冲抵。

2020—2022 年，公司货物贸易业务收入波动增长，毛利率维持低位。集中度来看，2022 年，公司前五大客户销售额合计占比 76.24%，客户集中度较高；前五大供应商采购金额合计占比 95.14%，供应商集中度很高。

表 7 2022 年度公司货物贸易业务前五大客户情况

客户	是否关联方	货物种类	销售金额（万元）	占当期贸易业务销售总额的比例（%）
客户 1	否	成品油	30001.70	18.54

客户 2	否	沥青	26439.07	16.33
客户 3	否	成品油	24981.70	15.43
客户 4	否	成品油	23748.23	14.67
客户 5	否	成品油	18234.09	11.27
合计	--	--	123404.79	76.24

资料来源：公司提供

表 8 2022 年度公司货物贸易业务前五大供应商情况

供应商	采购金额（万元）	占当期贸易业务采购总额的比例（%）
供应商 1	42966.09	27.32
供应商 2	28698.24	24.61
供应商 3	23388.62	14.87
供应商 4	23051.33	14.66
供应商 5	21501.06	13.67
合计	149605.34	95.14

资料来源：公司提供

（3）其他业务

公司其他业务收入中主要包括商业房地产出售、物业管理、房产租赁和餐饮等，2020—2022 年，公司其他业务收入持续增长，毛利率水平波动增长，对公司收入和利润形成一定补充。

商业房地产销售方面，2020—2022 年，公司分别实现商业房地产销售收入 0.76 亿元、1.21 亿元和 3.09 亿元，毛利率水平分别为 26.35%、7.75% 和 32.54%，其中 2021 年毛利率大幅下降主要系存在部分收入和成本错配情况所致。截至 2022 年底，公司在建房地产项目共 2 个，总投资额合计 14.90 亿元，已投资额 7.43 亿元，已收到回款 0.58 亿元，由于周南学府项目 2022 年底尚未取得预售权证，

故无准确计量的可售面积，需持续关注公司商业
房地产项目未来去化情况及回款情况。截至2022

年底，公司无拟建商业房地产项目。

表 9 截至 2022 年底公司商业房地产项目情况

项目名称	建设周期（年份）	总投资额（万元）	已投资额（万元）	可售面积（平方米）	已售面积（平方米）	收到回款（万元）
周南学府	2022-2025	80000.00	38480.00	0.00	0.00	0.00
湘一书香里	2020-2022	69000.00	35900.00	33596.92	26596.71	5788.90
合计	--	149000.00	74380.00	33596.92	26596.71	5788.90

注：湘一书香里由于 2022 年施工缓慢导致整体进度有所延后

资料来源：公司提供

3. 未来发展

随着金霞经开区产业布局发展，公司将配合金霞经开区园区逐步推进土地整理业务和市政基础建设工程业务。

公司未来发展规划主要围绕建设金霞经开区“一极三高地”，即长沙工业的新增长极，开放型经济新高地、制度创新新高地、高质量发展新高地。公司将配合园区重大项目铺排计划，推进土地整理业务；按照金霞经开区推进产城融合的发展规划，公司将进一步畅通区域间交通联系，推进园区道路等基础设施建设。

子公司无变化；2021年，公司合并范围新设一级子公司6家，均为投资设立，注销1家一级子公司；2022年，公司合并范围无变化。截至2022年底，公司合并范围一级子公司13家。公司新设及注销的子公司规模均较小，合并范围变化对公司财务数据影响较小，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，资产中应收类款项、市政基础建设工程及土地整理项目开发成本占比较高，对公司资金占用较大，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23.83%。截至2022年底，公司合并资产总额301.98亿元，较上年底增长14.82%，主要系存货、其他应收款、预付款项、其他权益工具投资和投资性房地产增长所致。其中，流动资产占82.83%，非流动资产占17.17%。公司资产以流动资产为主。

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2020—2022年审计报告。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行审计，并均出具了标准无保留意见的审计结论。

合并范围方面，2020年，公司合并范围一级

表 10 公司资产主要构成

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（%）
货币资金	17.66	8.97	21.25	8.08	20.80	6.89
应收账款	24.72	12.55	39.29	14.94	44.22	14.64
预付款项	2.34	1.19	6.78	2.58	11.58	3.83
其他应收款	18.30	9.29	21.38	8.13	28.13	9.32
存货	108.57	55.12	136.23	51.79	143.01	47.36
流动资产合计	172.28	87.48	226.85	86.25	250.13	82.83
其他权益工具投资	0.00	0.00	4.52	1.72	12.62	4.18
投资性房地产	16.40	8.33	18.64	7.09	28.30	9.37
在建工程	0.00	0.00	5.63	2.14	2.22	0.74
非流动资产合计	24.66	12.52	36.17	13.75	51.85	24.66

资产总计	196.95	100.00	263.02	100.00	301.98	100.00
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

资料来源：公司审计报告

(1) 流动资产

2020—2022 年末，流动资产规模持续增长，年均复合增长 20.49%。截至 2022 年底，流动资产 250.13 亿元，较上年底增长 10.27%，主要系存货、其他应收款和预付款项增长所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和预付款项构成。

截至 2022 年底，公司货币资金 20.80 亿元，较上年底下降 2.12%，主要系项目投入和债务偿还综合影响所致。货币资金中有 1.44 亿元受限资金，受限比例为 6.92%，主要为定期存款和保证金，受限程度较低。

2020—2022 年末，公司应收账款持续增长，年均复合增长 33.75%。截至 2022 年底，公司应收账款账面价值 44.22 亿元，较上年底增长 12.55%，主要系公司土地整理业务和基础设施建设业务应收款增长所致。公司应收账款中应收开福区政府相关部门款项余额 44.19 亿元，占比 99.91%，公司应收账款集中度非常高；账龄集中在 3 年以内，整体账龄较低。坏账计提情况来看，公司按照账龄计提坏账准备的应收账款总额为 401.21 万元，共计提坏账准备 30.92 万元，整体应收账款计提比例很低。

2020—2022 年末，公司预付款项持续增长，年均复合增长 122.51%。截至 2022 年底，公司预付款项 11.58 亿元，较上年底增长 70.72%，主要系预付货款增长所致。公司预付款前五名合计 9.86 亿元，占比 85.20%，全部为预付成品油和沥青的货款，账龄均在 1 年以内。

2020—2022 年末，公司其他应收款持续增长，年均复合增长 24.00%。截至 2022 年底，公司其他应收款 28.13 亿元，较上年底增长 31.61%，主要系往来款增长所致。公司其他应收款主要由政府往来款 26.75 亿元构成；集中度来看，公司其他应收款前五名合计 27.54 亿元，占比 97.80%，集中度很高。

表11 截至2022年底公司其他应收款前五名情况

欠款单位	款项性质	余额 (亿元)	账龄	占比 (%)
金霞经开区管委会	政府往来	0.07	1~2 年	0.25
		3.54	2~3 年	12.64
		0.70	4~5 年	2.49
		7.87	5 年以上	27.96
长沙市开福区财政局	政府往来	7.37	1 年以内	26.18
		2.50	1~2 年	8.88
		1.40	2~3 年	4.97
长沙市开福区青竹湖镇拆迁事务办公室	政府往来	2.77	1~2 年	9.84
长沙北城发展有限公司	关联方往来	0.04	1 年以内	0.13
		0.77	1~2 年	2.72
长沙金霞保税物流中心建设指挥部	政府往来	0.49	5 年以上	1.74
合计	--	27.54	--	97.80

注：上述款项均为计提坏账准备
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14.77%。截至2022年底，公司存货143.01亿元，较上年底增长4.98%，主要系土地、土地整理成本和基础设施建设成本增长所致。存货主要由土地整理成本和基础设施建设成本137.88亿元和土地5.14亿元构成。

(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44.99%。截至2022年底，公司非流动资产51.85亿元，较上年底增长43.35%，主要系投资性房地产和其他权益工具投资增长所致。公司非流动资产主要由其他权益工具投资和投资性房地产构成。

截至2022年底，公司其他权益工具投资12.62亿元，较上年底增长179.51%，主要系对区域内产业引导基金投资增长所致。公司其他权益工具投资中存在11.50亿元对区域内产业引导基金投资，需关注其未来投资收益实现情况和投资风险。

2020—2022年末，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长31.36%。截至2022年底，公司投资性房地产28.30亿元，较上年底增长51.82%，主要系消费电子产业园1期完工转入及外购部分

对外出租房屋所致。公司投资发性房地产主要由对外出租的厂房及房屋构成。

截至2022年底，公司在建工程2.22亿元，较上年下降60.49%，主要系消费电子产业园1期完工转入投资性房地产所致。在建工程主要由北城书香里项目（为房屋出租业务所使用的资产）自持部分投资构成。

截至2022年底，公司受限资产28.91亿元，受限资产占总资产比重为9.57%，受限比例较低。

表12 截至2022年底公司资产受限情况

科目	金额 (亿元)	受限原因
货币资金	1.44	保证金、定期存款
交易性金融资产	0.50	结构性存款
存货	5.79	抵押
投资性房地产	15.85	抵押
无形资产	1.32	抵押
其他权益工具投资	4.00	抵押
合 计	28.91	--

资料来源：公司审计报告

资产流动性方面，2020—2022年末，公司资产中应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货（市政基础建设工程及土地整理项目开发成本、土地使用权）合计占资产总额的比重分别为76.97%、74.86%和71.32%，对公司资金占用较大，公司资产流动性较弱，资产质量一般。

3. 资本结构

（1）所有者权益

2020—2022 年末，公司所有者权益持续增长，所有者权益中实收资本和资本公积占比较高，所有者权益稳定性良好。

2020—2022年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长32.22%。截至2022年底，公司所有者权益125.23亿元，较上年增长13.63%，主要系资本公积和实收资本增长所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为99.33%，少数股东权益占比为0.67%。在所有者权益中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占2.70%、83.55%和8.49%。所有者权益稳定性良好。

表 13 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	2.38	3.32	2.38	2.16	3.38	2.70
其他综合收益	4.77	6.67	4.77	4.33	5.56	4.44
资本公积	61.28	85.54	95.49	86.64	104.63	83.55
未分配利润	2.46	3.44	6.66	6.04	10.64	8.49
归属于母公司所有者权益合计	70.89	98.97	109.36	99.23	124.39	99.33
少数股东权益	0.74	1.03	0.85	0.77	0.84	0.67
所有者权益合计	71.63	100.00	110.21	100.00	125.23	100.00

资料来源：公司审计报告

2020—2022年末，公司实收资本有所增长，年均复合增长19.17%。截至2022年底，公司实收资本3.38亿元，较上年增长42.02%，系公司收到开福区政府对公司注资1.00亿元所致。

2020—2022年末，公司资本公积持续增长，年均复合增长30.67%。截至2021年底，公司资本公积95.49亿元，较上年增长55.83%，主要系金霞经开区管委会对公司及子公司货币注资合计34.21亿元所致。截至2022年底，公司资本公积104.63亿元，较上年增长9.57%，主要系收到金

霞经开区管委会对子公司金霞新城公司增资9.28亿元所致。

2020—2022年末，公司其他综合收益有所增长，年均复合增长7.92%。截至2022年底，公司其他综合收益5.56亿元，较上年增长16.47%，系在建工程转入投资性房地产时按公允价值计量所产生的增值收益。

2020—2022年末，公司未分配利润逐渐增长，年均复合增长107.83%。截至2022年底，公司未分配利润10.64亿元，较上年增长59.69%，系利润

积累所致。

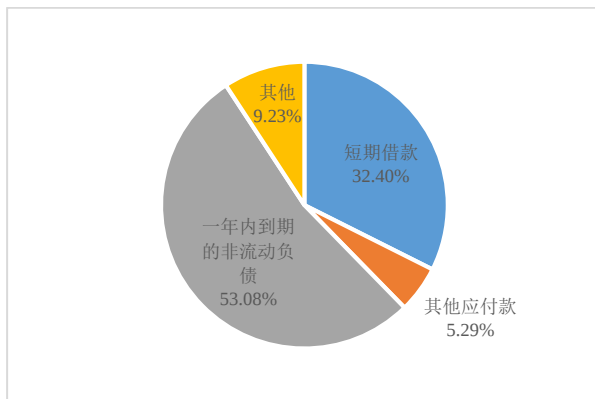
(2) 负债

2020—2022 年末，公司负债规模持续增长，结构相对均衡；公司全部债务规模持续增长，整体债务负担较重，短期债务占比偏高，公司面临较大的短期偿债压力。

2020—2022 年末，公司负债规模持续增长，年均复合增长 18.77%。截至 2022 年底，公司负债总额 176.76 亿元，较上年底增长 15.67%，主要系应付债券和长期借款增长所致。其中，流动负债占 45.62%，非流动负债占 54.38%。公司负债结构相对均衡。

2020—2022 年末，公司流动负债持续增长，年均复合增长 28.17%。截至 2022 年底，公司流动负债 80.64 亿元，较上年底增长 19.93%，主要系一年内到期的非流动负债增长所致。公司流动负债主要由短期借款、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：联合资信根据公司审计报告整理

2020—2022年末，公司短期借款波动增长，年均复合增长14.94%。截至2022年底，公司短期借款26.13亿元，较上年底增长50.55%，其中，保证借款24.05亿元，信用借款1.98亿元，质押借款0.10亿元。

2020—2022年末，公司其他应付款持续增长，年均复合增长25.67%。截至2022年底，公司其他应付款4.26亿元，较上年底增长22.74%，主要系往来款增长所致。公司其他应付款主要为应付政府及非关联方往来款、押金或保证金、代收款构

成。

截至2022年底，公司一年内到期的非流动负债42.81亿元，较上年底增长44.55%，主要系一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款增长所致，其中，一年内到期的长期借款13.70亿元，一年内到期的应付债券22.44亿元，一年内到期的长期应付款5.28亿元，其余为应付利息。

2020—2022 年末，公司非流动负债持续增长，年均复合增长 12.29%。截至 2022 年底，公司非流动负债 96.11 亿元，较上年底增长 12.32%，主要系应付债券和长期借款增长所致。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

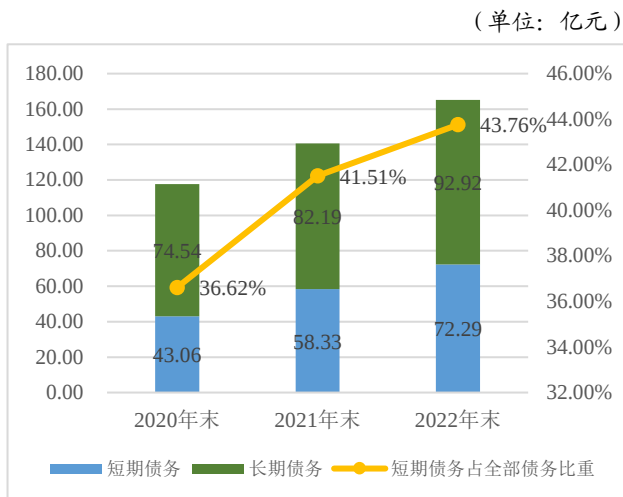
2020—2022 年末，公司长期借款波动增长，年均复合增长 0.67%。截至 2022 年底，公司长期借款 38.83 亿元，较上年底增长 8.60%，其中，保证借款 32.76 亿元，信用借款 5.62 亿元，质押借款 1.00 亿元，抵押、保证借款 5.42 亿元，质押、保证、抵押借款 7.73 亿元，一年内到期部分 13.70 亿元。

2020—2022 年末，公司应付债券持续增长，年均复合增长 25.92%。截至 2022 年底，公司应付债券 51.79 亿元，较上年底增长 26.72%，主要系多期债券发行所致。

2020—2022 年末，公司长期应付款波动下降，年均复合下降 19.65%。截至 2022 年底，公司长期应付款 2.29 亿元，较上年底下降 58.79%，主要系应付债权融资计划减少所致，公司长期应付款为有息债务，纳入长期债务进行核算。

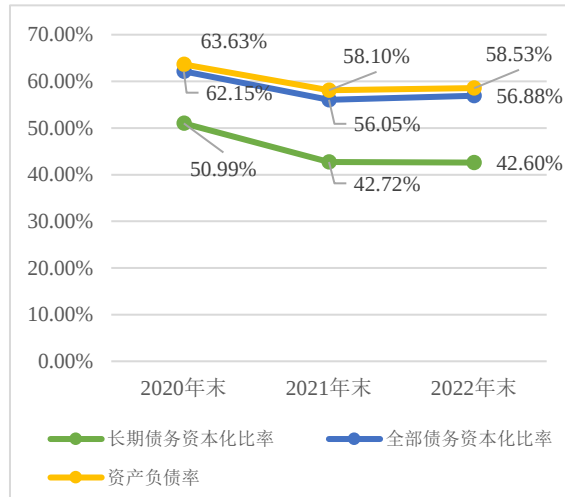
有息债务方面，2020—2022 年末，公司全部债务持续增长，年均复合增长 18.53%。截至 2022 年底，公司全部债务 165.21 亿元，较上年底增长 17.57%，其中，短期债务 72.29 亿元，较上年底增长 23.94%，长期债务 92.92 亿元。债务指标来看，2020—2022 年末，公司资产负债率和全部债务资本化比率均波动下降，长期债务资本化比率持续下降，截至 2022 年底，上述指标分别为 58.53%、56.88%和 42.60%，公司整体债务负担较重。

图2 2020-2022年末公司债务结构情况



资料来源: 公司审计报告

图3 2020-2022年末公司债务杠杆水平



资料来源: 公司审计报告

截至2022年底, 公司将于2023年偿还本息债务72.29亿元, 公司面临较大的短债债务偿付压力。

表14 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	2026年及以后	合计
偿还金额 (亿元)	72.29	24.98	48.38	19.56	165.21
占比 (%)	43.76	15.12	29.28	11.84	100.00

资料来源: 根据公司审计报告及公司提供资料整理

4. 盈利能力

2020-2022年, 公司营业总收入规模波动增长, 期间费用控制能力尚可; 政府补贴对公司利润总额有一定补充, 盈利指标表现很强。

2020-2022年, 公司营业总收入波动增长, 年均复合增长35.77%; 公司营业成本波动增长, 年均复合增长37.01%; 公司营业利润率波动下降。

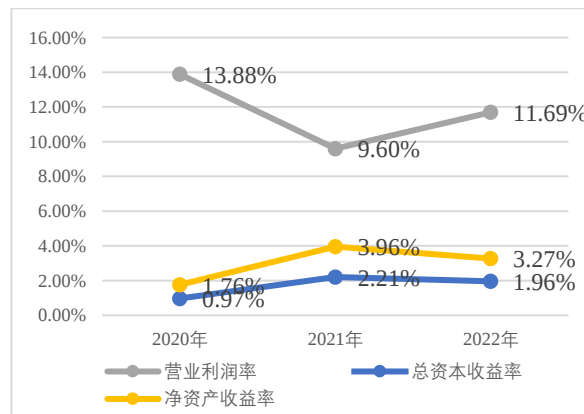
从期间费用看, 2020-2022年, 公司费用总额持续增长, 年均复合增长12.50%。2022年, 公司费用总额为1.98亿元, 同比增长14.04%。从构成看, 公司期间费用主要由管理费用和财务费用构成。2020-2022年, 公司期间费用率分别为7.81%、4.65%和5.36%, 公司期间费用控制能力尚可。

非经常性损益方面, 2020-2022年, 公司其他收益分别为0.00亿元、1.70亿元和2.14亿元, 主

要为政府补助; 同期, 公司利润总额分别为1.27亿元、4.52亿元和4.24亿元, 利润总额对政府补贴对存在一定依赖。

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波动增长。公司各盈利指标表现很强。

图4 2020-2022年公司盈利指标



资料来源: 公司审计报告和公司提供资料

5. 现金流

受项目持续投入影响, 公司经营活动现金流净额持续为负; 随着公司自营项目投入不断增长, 投资活动现金流持续净流出; 公司日常经营资金主要依赖外部融资补充, 存在较大的对外筹资需求。

表 15 公司现金流量情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
经营活动现金流入小计（亿元）	25.99	30.43	38.97
经营活动现金流出小计（亿元）	40.81	67.04	42.95
经营活动现金流量净额（亿元）	-14.82	-36.61	-3.98
投资活动现金流入小计（亿元）	0.07	2.99	1.03
投资活动现金流出小计（亿元）	19.16	13.86	21.91
投资活动现金流量净额（亿元）	-19.10	-10.87	-20.88
筹资活动前现金流量净额（亿元）	-33.92	-47.48	-24.86
筹资活动现金流入小计（亿元）	88.03	117.48	102.36
筹资活动现金流出小计（亿元）	51.58	66.19	79.01
筹资活动现金流量净额（亿元）	36.44	51.29	23.34
现金收入比（%）	119.90	70.63	87.79

资料来源：公司审计报告

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营
活动现金流入持续增长，年均复合增长 22.45%，
主要为销售商品、提供劳务收到的现金，系市政
基础建设工程项目和贸易业务回款；同期，公司
现金收入比波动下降，收入实现质量尚可；公司
经营活动现金流出波动增长，年均复合增长
2.58%，主要系项目建设支出。2020—2022 年，
公司经营活动现金净额持续为负，但缺口波动下
降。

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总量较小，主要为收到
的往来借款（体现在“收到其他与投资活动有关
的现金”）；投资活动现金流出波动增长，年均复
合增长 6.92%，其中购建固定资产、无形资产和
其他长期资产支付的现金分别为 2.57 亿元、7.11
亿元和 5.12 亿元，波动增长，主要系自营项目投
入，投资支付的现金分别为 5.65 亿元、1.00 亿元
和 8.25 亿元，主要系其他权益工具及其他股权类

投资支出，支付其他与投资活动有关的现金分别
为 10.94 亿元、5.76 亿元和 8.55 亿元，波动下降，
主要为支付的往来借款。2020—2022 年，公司投
资活动现金持续大额净流出。

2020—2022 年，公司筹资活动前现金流量净
额持续为负但缺口波动缩小。从筹资活动来看，
2020—2022 年，公司筹资活动现金流入波动增长，
年均复合增长 7.83%，主要为货币注资、取得借
款及发行债券等现金流入；筹资活动现金流出持
续增长，年均复合增长 23.76%，主要系偿还债务
本息形成的现金流出。2020—2022 年，公司筹资
活动现金持续净流入，公司日常经营资金主要依
赖外部融资补充，存在较大的对外筹资需求。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现较弱，长期偿债指标
表现一般；公司间接融资渠道较为畅通。

表 16 公司偿债指标

项目	2020 年	2021 年	2022 年
短期偿债 能力指标	流动比率（%）	350.96	337.36
	速动比率（%）	129.80	134.77
	经营现金/流动负债（%）	-30.20	-54.44
	经营现金/短期债务（倍）	-0.34	-0.63
	现金短期债务比（倍）	0.41	0.38
长期偿债 能力指标	EBITDA（亿元）	1.92	5.83
	全部债务/EBITDA（倍）	61.11	24.11
	经营现金/全部债务（倍）	-0.13	-0.26
	EBITDA/利息支出（倍）	0.46	0.81

	经营现金/利息支出（倍）	-3.52	-5.09	-0.47
--	--------------	-------	-------	-------

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同

资料来源：根据公司审计报告和公司提供资料整理

从短期偿债指标看，2020—2022年末，公司流动比率持续下降，速动比率波动增长；经营类现金持续为负，对短期债务和流动负债均无保障能力；现金短期债务比持续下降，公司整体短期偿债指标表现较弱。

从长期偿债指标看，2020—2022年，公司EBITDA持续增长，EBITDA利息倍数波动增长，公司全部债务/EBITDA波动下降，EBITDA对利息覆盖程度一般，对全部债务的覆盖程度较弱；经营现金持续为负，对全部债务和利息支出无保障能力。整体看，公司长期偿债指标表现一般。

对外担保方面，截至2022年底，公司无对外担保。

银行授信方面，截至2022年底，公司共获得银行授信总额为206.34亿元，已使用额度165.77亿元，未使用额度40.57亿元。公司间接融资渠道较为畅通。

7. 公司本部财务分析

公司本部资产占合并口径一般，所有者权益占合并口径较高，所有者权益稳定性良好；公司本部负债总额占合并口径比例较低；营业总收入及利润总额主要来自子公司。

2020—2022年末，公司本部资产总额持续增长，年均复合增长36.37%。截至2022年底，公司本部资产总额155.43亿元，较上年底增长42.60%。其中，流动资产61.15亿元（占39.34%），非流动资产94.28亿元（占60.66%）。从构成看，流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成；非流动资产主要由其他权益工具投资和长期股权投资构成。截至2022年底，公司本部资产占合并口径的51.47%，占比一般。

2020—2022年末，公司本部负债波动增长，年均复合增长55.81%。截至2022年底，公司本部负债总额54.99亿元，较上年底增长173.85%。其中，流动负债27.57亿元（占50.14%），非流动负债27.42亿元（占49.86%）。从构成看，流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

截至2022年底，公司本部资产负债率为35.38%，较2021年底提高16.96个百分点。截至2022年底，公司本部负债占合并口径的31.11%，占比较低。

2020—2022年末，公司本部所有者权益持续增长，年均复合增长28.40%。截至2022年底，公司本部所有者权益为100.44亿元，较上年底增长12.96%。在所有者权益中，实收资本为3.38亿元（占3.37%）、资本公积95.25亿元（占94.83%）、未分配利润1.63亿元（占1.62%），所有者权益稳定性良好。公司本部所有者权益占合并口径的80.21%，占比较高。

2020—2022年，公司本部营业总收入持续增长，年均复合增长98.80%；利润总额由负转正，持续增长。2022年，公司本部营业总收入为0.05亿元，利润总额为1.24亿元。2022年，公司本部营业总收入占合并口径的0.13%，占比很低；公司本部利润总额占合并口径的29.20%，占比低。

2020—2022年，公司本部经营活动产生的现金流量净额持续增长并由负转正；投资活动产生的现金流量净额持续增长；筹资活动产生的现金流量净额持续增长。2022年，公司本部经营活动现金流净额为0.61亿元，投资活动现金流净额-39.30亿元，筹资活动现金流净额44.31亿元。

九、外部支持

开福区政府财政实力很强，政府支持能力很强；公司作为开福区内基础设施建设及土地整理主体重要主体之一，金霞经开区唯一的基础设施建设和土地整理主体，获得政府支持的可能性很大。2019—2022年，公司在资金注入、股权划拨和政府补贴方面获得有力的政府支持，

1. 支持能力

公司控股股东为开福区政府，2020—2022年开福区经济持续发展，一般公共预算收入波动增长，收入质量尚可。开福区政府整体经济和财政实力很强，支持能力很强。

2. 支持可能性

公司作为长沙市开福区基础设施建设和土地整理的重要主体之一，是金霞经开区唯一的基础设施建设和土地整理主体，获得外部支持的可能性很大。2019—2022 年，公司获得的外部支持主要体现在资金注入、股权划转和政府补贴方面。

资金注入

2019 年，金霞经开区管委会将其持有公司股权全部转让给开福区政府，同时开福区政府增加货币注资 0.88 亿元，公司实收资本增至 2.38 亿元；2020 年，金霞经开区管委会向公司货币注资 6.76 亿元同时将 2.09 亿元债务转为对公司投资，计入“资本公积”；2021 年，金霞经开区管委会对公司及子公司货币注资合计 34.21 亿元，均计入“资本公积”。2022 年，公司及子公司获得开福区政府 10.28 亿元，其中 1.00 亿元计入“实收资本”，9.28 亿元计入“资本公积”。

股权划拨

2019 年，金霞经开区管委会将其所持有的金霞新城公司股权全额划转给公司，构成重大资产重组事项。同期，公司无偿取得长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司股权，增加资本公积 0.51 亿元。

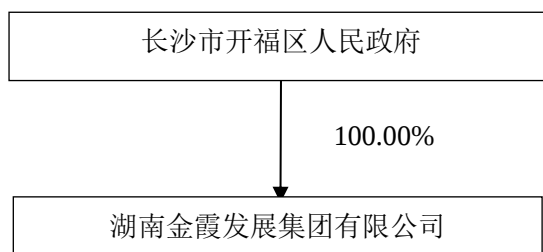
政府补贴

2020—2022 年，公司获得的政府补贴分别为 0.00 亿元、1.70 亿元和 2.14 亿元，计入“其他收益”。

九、结论

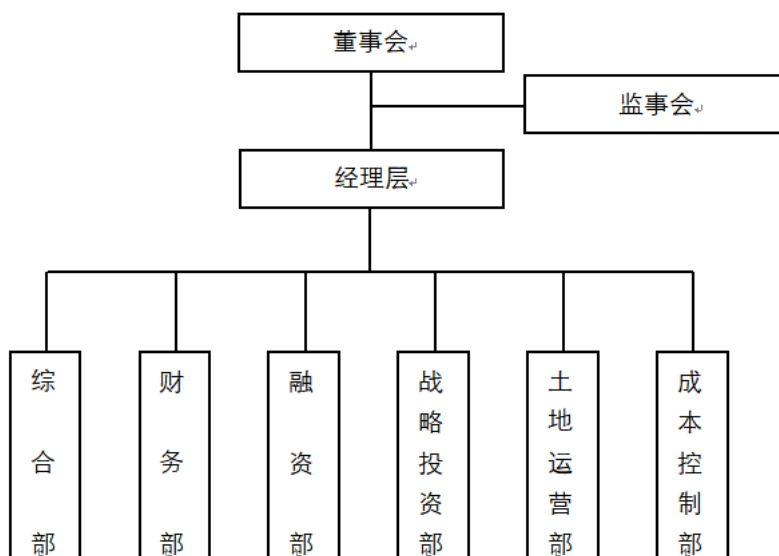
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

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 年底公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2022 年底公司一级子公司情况

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
1	长沙金霞新城城市发展有限公司	192000.00	100.00	--	划拨
2	湖南金霞国际贸易有限公司	100000.00	100.00	--	投资成立
3	长沙开福金控投资集团有限公司	100000.00	100.00	--	投资成立
4	长沙开福国有资本投资运营有限公司	100000.00	100.00	--	投资成立
5	湖南北城兴业开发建设有限公司	50000.00	100.00	--	投资成立
6	长沙市开福区文化旅游投资有限公司	50000.00	100.00	--	投资成立
7	长沙开福医疗健康产业投资有限公司	50000.00	100.00	--	投资成立
8	湖南金霞国科投资有限公司	10000.00	56.00	--	投资成立
9	湖南中鑫融资租赁有限公司	10000.00	100.00	--	投资成立
10	湖南中鑫商业保理有限公司	6000.00	100.00	--	投资成立
11	长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司	5000.00	92.20	--	划拨
12	长沙金滨投资有限公司	1000.00	100.00	--	划拨
13	长沙金腾投资有限公司	1000.00	100.00	--	划拨

资料来源：公司审计报告

附件 2 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）	17.66	22.25	21.30
资产总额（亿元）	196.95	263.02	301.98
所有者权益（亿元）	71.63	110.21	125.23
短期债务（亿元）	43.06	58.33	72.29
长期债务（亿元）	74.54	82.19	92.92
全部债务（亿元）	117.60	140.52	165.21
营业总收入（亿元）	20.04	37.31	36.95
利润总额（亿元）	1.27	4.52	4.24
EBITDA（亿元）	1.92	5.83	6.03
经营性净现金流（亿元）	-14.82	-36.61	-3.98
财务指标			
销售债权周转次数（次）	1.05	1.17	0.88
存货周转次数（次）	0.18	0.27	0.23
总资产周转次数（次）	0.11	0.16	0.13
现金收入比（%）	119.90	70.63	87.79
营业利润率（%）	13.88	9.60	11.69
总资本收益率（%）	0.97	2.21	1.96
净资产收益率（%）	1.76	3.96	3.27
长期债务资本化比率（%）	50.99	42.72	42.60
全部债务资本化比率（%）	62.15	56.05	56.88
资产负债率（%）	63.63	58.10	58.53
流动比率（%）	350.96	337.36	310.17
速动比率（%）	129.80	134.77	132.83
经营现金流动负债比（%）	-30.20	-54.44	-4.93
现金短期债务比（倍）	0.41	0.38	0.29
EBITDA 利息倍数（%）	0.46	0.81	0.71
全部债务/EBITDA（倍）	61.11	24.11	27.39

注：1.2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2.本报告合并口径中其他流动负债和长期应付款中有息债务纳入全部债务进行核算
 数据来源：公司审计报告及公司提供资料

附件 3 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）	2.21	4.19	9.96
资产总额（亿元）	83.58	109.00	155.43
所有者权益（亿元）	60.93	88.92	100.44
短期债务（亿元）	1.24	1.73	8.14
长期债务（亿元）	3.42	5.62	26.84
全部债务（亿元）	4.66	7.35	34.99
营业总收入（亿元）	0.01	0.03	0.05
利润总额（亿元）	-0.17	1.18	1.24
EBITDA（亿元）	/	/	/
经营性净现金流（亿元）	-2.52	-2.31	0.61
财务指标			
销售债权周转次数（次）	*	*	*
存货周转次数（次）	--	--	--
总资产周转次数（次）	--	--	--
现金收入比（%）	--	--	102.13
营业利润率（%）	93.02	98.74	54.40
总资本收益率（%）	0.19	1.25	1.09
净资产收益率（%）	-0.28	1.33	1.23
长期债务资本化比率（%）	5.32	5.94	21.09
全部债务资本化比率（%）	7.11	7.64	25.83
资产负债率（%）	27.10	18.42	35.38
流动比率（%）	100.88	226.16	221.77
速动比率（%）	85.40	183.05	197.66
经营现金流动负债比（%）	-13.15	-16.65	2.20
现金短期债务比（倍）	1.78	2.42	1.22
EBITDA 利息倍数（%）	/	/	/
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/

注：1.2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2.因母公司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，“/”代表未取得数据，“--”表示数据无意义

数据来源：根据公司审计报告整理

附件 4 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	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^ (1/ (n-1)) -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
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 5-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信金融机构、非金融企业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 5-2 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