

信用评级公告

联合〔2024〕1125号

联合资信评估股份有限公司通过对广州市城市建设投资集团有限公司及其拟发行的广州市城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期）的信用状况进行综合分析和评估，确定广州市城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，广州市城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期）的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二四年二月二十九日

广州市城市建设投资集团有限公司

2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）

信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA

本期公司债券信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项概况：

本期公司债券发行规模：不超过 19 亿元（含 19 亿元）

本期公司债券期限：5 年

偿还方式：按年付息，到期一次还本并支付最后一期利息

募集资金用途：用于偿还到期公司债券

评级时间：2024 年 2 月 29 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
一般工商企业信用评级方法	V4.0.202208
一般工商企业主体信用评级模型	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

评级观点

广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是广州市城市基础设施建设和资产运营主要实体，承担广州市政府指定的基础设施项目投融资建设、运营管理和维护、国有资产运营管理及广州市政策性投资职能，在广州市区域地位显著，在资本金注入、资产划拨等方面持续得到广州市政府有力支持。公司经营格局多元，持有多家上市公司股权，投资收益对利润形成良好补充。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司金融业务收益波动大，对公司业绩稳定性影响大；债权投资存在资金回收风险、股权投资面临减值风险；有息债务快速增长以及在建项目待投资规模较大等因素可能对公司经营和信用水平带来不利影响。

公司经营活动现金流入量对本期公司债券发行后公司长期债务的保障能力一般，考虑到公司的区域竞争优势，其融资渠道畅通，可为本期公司债券的偿还提供支撑。

未来，公司将聚焦城市建设核心主业，服务重大基建项目以提升城市能级，并通过资本运作服务实体产业发展，综合实力有望得到进一步巩固。

基于对公司主体长期信用状况以及本期公司债券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 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 公司区域地位显著，在资本金注入、资产划拨等方面得到广州市政府有力支持。公司是广州市城市基础设施建设和资产运营主要实体，承担广州市政府指定的基础设施项目投融资建设、运营管理和维护、国有资产运营管理及广州市政策性投资职能。公司在广州市区域地位显著，在资本金注入、资产划拨等方面持续得到广州市政府有力支持。

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	A	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	1
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F3	现金流	资产质量	5
			盈利能力	2
			现金流量	3
		资本结构		1
		偿债能力		3
指示评级				aa
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aa
外部支持调整因素： 政府支持：公司持续在资本金注入、资产划拨等方面获得政府有力支持				+2
评级结果				AAA

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

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	AAA	AAA	AAA	AAA
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
控股股东	广州市人民政府国有资产监督管理委员会	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	广东省人民政府	广东省人民政府
调整后营业利润率(%)	-11.04	4.72	0.94	1.27
资产总额(亿元)	3584.55	6469.01	533.33	1696.77
所有者权益(亿元)	1526.69	1685.25	185.39	591.40
营业收入(亿元)	305.57	1576.36	728.85	1206.37
营业利润率(%)	22.97	11.37	4.61	7.66
利润总额(亿元)	0.39	103.46	5.84	34.46
资产负债率(%)	57.41	74.08	65.24	65.15

注：公司 1 为珠海华发集团有限公司，公司 2 为广东省广物控股集团有限公司，公司 3 为广东省广晟控股集团有限公司

调整后营业利润率=(营业总收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用-财务费用)/营业总收入(%)

资料来源：Wind

2. 公司经营格局多元，部分产业在细分市场处于龙头地位。

随着广州珠江钢琴集团股份有限公司（以下简称“珠江钢琴”）51%股权、广州市水务投资集团有限公司（以下简称“广州水投”）100%股权、广州酒家集团股份有限公司（以下简称“广州酒家”）51%股权于 2021 年无偿划入，公司经营格局更趋多元。其中，广州水投为统筹广州市中心城区供水、污水处理及涉水项目投融资、建设和营运的市属平台企业，业务具备显著的区域专营优势；珠江钢琴为中国乐器行业龙头企业，广州酒家拥有多个食品业驰名商标，经营良好。

3. 公司持有多家上市公司股权，投资收益对利润形成良好补充。

截至 2023 年 9 月底，公司及子公司持有主要上市公司股权市值合计为 178.26 亿元。2020—2022 年及 2023 年 1—9 月，公司取得投资收益分别为 29.31 亿元、34.68 亿元、27.18 亿元和 16.55 亿元，对利润形成良好补充。

关注

1. 金融业务收益波动大，对公司业绩稳定性影响大。

公司金融业务主要包括基金管理、股权投资、债权投资等，上述投资的收益及退出易受宏观经济、行业政策、资本市场行情、被投资项目运营等因素影响存在不确定性，进而导致公司经营业绩波动大。

2. 公司部分债权投资项目出现逾期。

截至 2023 年 9 月底，公司债权投资余额 209.78 亿元。其中，子公司广州产业投资基金管理有限公司旗下广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）投资的雪松实业集团有限公司（以下简称“雪松实业”）60 亿元永续债项目利息已逾期，公司已采取司法措施要求债务人偿还本息；此外子公司广州市建设投资发展有限公司对雪松实业债权经重组后余额 35.86 亿元，存在回收风险。截至 2023 年 9 月底，子公司广州市城投投资有限公司固定收益类投资余额为 183.76 亿元；累计逾期利息 3.17 亿元。

3. 股权投资面临减值风险。

截至 2023 年 9 月底，公司其他权益工具投资 195.97 亿元，其中对恒大地产集团有限公司股权投资累计计提 60.00 亿元减值损失，余额 40.00 亿元，未来该股权投资仍存在减值的风险。

4. 公司有息债务快速增长。

2020—2022 年末，随着合并范围变化、地产及金融业务对外投资增加，公司有息债务年均复合

分析师：侯珍珍（项目负责人）

刘晓彤

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

增长31.76%。截至2023年9月底，公司全部债务资本化比率为50.57%。

主要财务数据：

合并口径				
项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月
现金类资产（亿元）	162.39	357.36	339.97	284.92
资产总额（亿元）	2402.73	3393.65	3584.55	3614.03
所有者权益（亿元）	1256.64	1501.88	1526.69	1527.94
短期债务（亿元）	114.91	216.73	180.38	158.02
长期债务（亿元）	785.28	1194.28	1382.30	1405.29
全部债务（亿元）	900.19	1411.01	1562.68	1563.31
营业总收入（亿元）	332.05	368.27	305.57	199.79
利润总额（亿元）	12.53	22.20	0.39	9.16
EBITDA（亿元）	60.20	112.92	101.19	--
经营性净现金流（亿元）	-184.07	-33.18	6.86	-10.19
营业利润率（%）	7.48	17.46	22.97	28.15
净资产收益率（%）	0.34	0.89	-0.21	--
资产负债率（%）	47.70	55.74	57.41	57.72
全部债务资本化比率（%）	41.74	48.44	50.58	50.57
流动比率（%）	252.00	197.31	189.65	191.68
经营现金流动负债比（%）	-64.84	-6.94	1.34	--
现金短期债务比（倍）	1.41	1.65	1.88	1.80
EBITDA 利息倍数（倍）	1.26	1.72	1.42	--
全部债务/EBITDA（倍）	14.95	12.50	15.44	--
公司本部（母公司）				
项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月
资产总额（亿元）	1349.35	1848.85	1924.44	1927.41
所有者权益（亿元）	998.69	1319.07	1399.59	1388.53
全部债务（亿元）	267.39	456.96	457.02	449.30
营业总收入（亿元）	6.65	12.40	9.96	8.98
利润总额（亿元）	3.14	3.02	11.71	10.63
资产负债率（%）	25.99	28.65	27.27	27.96
全部债务资本化比率（%）	21.12	25.73	24.62	24.45
流动比率（%）	167.02	114.81	146.98	97.51
经营现金流动负债比（%）	0.39	-1.56	23.11	--

 注：1. 公司2023年三季度财务报表未经审计；2. 合并口径全部债务包含长期应付款中计息部分；
 现金类资产未剔除受限部分

资料来源：公司财务报表和公司提供数据，联合资信整理

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
AAA	稳定	2024/2/19	侯珍珍 刘晓彤	一般工商企业信用评级方法 V4.0.202208 一般工商企业主体信用评级模型 V4.0.202208	阅读原文
AAA	稳定	2012/12/5	程晨 王紫临	城投债评级方法及风险点简介（2010年）	阅读原文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

声 明

一、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。

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广州市城市建设投资集团有限公司（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、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；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、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。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

广州市城市建设投资集团有限公司

2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）

信用评级报告

一、主体概况

广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”或“城投集团”）是经广州市人民政府授权从事城市基础设施投融资、建设、运营和管理的大型国有独资企业，于2008年12月9日在广州市工商行政管理局注册成立，初始注册资本2.00亿元，由广州市政府全额控股。根据广州市财政局文件穗财债〔2011〕9号《关于审定国有资产无偿划拨权益数额的复函》，广州市政府将广州市建设投资发展有限公司（以下简称“广州建投公司”）及其下属三家子公司股权划入，公司增加注册资本136.94亿元。2016—2019年，广州市财政局分别对公司增资20.00亿元、5.00亿元、10.00亿元和1.30亿元。2020年3月，公司出资人由广州市财政局变为广州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“广州市国资委”）。根据《广东省财政厅广东省人力资源和社会保障厅广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》粤财资〔2020〕78号文，增加了广东省财政厅作为公司的股东，2021年8月，公司股东变更为广州市国资委与广东省财政厅，持股比例分别为90%和10%。截至2023年9月底，公司注册资本和实收资本均为175.24亿元，广州市国资委持有公司90%股权，为公司实际控制人。

截至2023年9月底，公司纳入合并范围一级子公司合计34家，内设董事会办公室、党委办公室、投资发展部、企业管理部、工程管理部、资本运营部、人力资源部、资金财务部等职能部门。

截至2022年底，公司合并资产总额3584.55亿元，所有者权益1526.69亿元（含少数股东权益50.33亿元）；2022年，公司实现营业收入305.57亿元，利润总额0.39亿元。

截至2023年9月底，公司合并资产总额3614.03亿元，所有者权益1527.94亿元（含少数股东权益63.61亿元）；2023年1—9月，公司实现营业总收入199.79亿元，利润总额9.16亿元。

公司注册地址：广州市越秀区中山四路228号5-7楼11-12楼；法定代表人：陈强。

二、本期公司债券概况

公司注册面向专业投资者发行面值不超过60亿元（含）的公司债券，并于2023年10月24日获得中国证券监督管理委员会同意（证监许可〔2023〕2402）。本期债券名称为“广州市城市建设投资集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”（以下简称“本期公司债券”）。

本期公司债券发行规模不超过19亿元（含19亿元），发行期限为5年期，按面值平价发行。票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期公司债券按年付息，到期一次还本并支付最后一期利息。

本期公司债券的募集资金用于偿还到期公司债券。本期公司债券无担保。

表 1 拟偿还的债券情况

债务人	债券简称	到期时间	债务余额 (亿元)	拟使用募集 资金(亿 元)
广州产业投资基金管理有限公司	19 广基 01	2024 年 5 月 27 日	19.80	19.00

资料来源：公司提供

三、宏观经济与政策环境分析

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；三季度，根据 7 月中央政治局会议决策部署，宏观政策聚焦于调整优化房地产政策、活跃资本市场、促进民营经济发展壮大、加大吸引外商投资力度等方面。

2023 年前三季度，宏观政策调控着力扩大内需、提振信心、防范风险，国民经济持续恢复向好，生产供给稳步增加，市场需求持续扩大，就业物价总体改善，发展质量稳步提升，积极因素累积增多。初步核算，前三季度，国内生产总值 91.30 万亿元，按不变价格计算，同比增长 5.2%。第三季度国内生产总值同比增长 4.9%。剔除基数因素来看，第三季度 GDP 两年平均增速¹上升至 4.4%，较第二季度提高了 1.1 个百分点。9 月，物价和货币环境明显企稳，消费加速恢复，制造业投资保持强势。后续政策将以落实已出台的调控措施为主，稳中求进。信用环境方面，2023 年前三季度，社融规模显著扩张，信贷结构有所改善，但是居民融资需求总体仍偏弱，且企业债券融资节奏同比有所放缓。银行间市场

流动性整体偏紧，实体经济融资成本明显下降。

展望 2023 年第四季度，特别国债发行支撑基建投资增速保持高位，汽车消费增速延续上升态势，经济主体信心持续上升，经济增长将延续前三季度较快态势。前三季度 GDP 同比增长 5.2%，有力保障了实现全年 5% 的经济增长目标。据国家统计局测算，第四季度 GDP 同比增长 4.4% 以上即可完成全年经济增长目标。因此，第四季度关键是继续落实已经出台的宏观调控政策，坚持稳中求进工作基调，固本培元；着力促进汽车消费增速回升，推进高科技制造业投资扩容提效，采取多种手段稳外贸，以“保交楼”为抓手促进房地产相关债务重组。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 年三季度）》](#)。

四、行业分析

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

¹为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，本文使用两年平均增速（几何平均增长率）对部分受基数效应影响较

大的指标进行分析，如工业生产、服务消费等相关领域指标。

企业的信用风险。详见[《2023 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2. 股权投资行业

2022 年，国内经济下行压力加大叠加国际地缘冲突变化，中国股权投资市场承压发展，在募资、投资及退出方面出现不同程度下降，2023 年一季度股权投资市场延续放缓趋势。

募资方面，根据清科研究中心数据，2022 年中国股权投资市场新募基金数量 7061 支，同比上升 1.2%，新募基金总规模 21582.55 亿元，同比下降 2.3%，单支基金平均募资规模下滑至 3.06 亿元，同比下降 3.6%。在国有资本股权投资参与度持续加深，新基建加速布局的背景下，大型政策性基金、基础设施投资基金集中设立，推动市场募资规模维持高位。本土机构募资总量优势明显，LP 国资化趋势增强，资金进一步向中部和头部基金集中，募资市场延续分化态势。多数不具备或缺乏国资、大型金融机构、产业资源与背景的中小机构募资难度进一步上升。投资方面，2022 年，中国股权投资市场投资活跃度回落，投资节奏放缓，投资案例数和投资金额均同比下降。IT、半导体及电子设备、生物技术/医疗健康三大行业投资规模位居前列，在国家政策引导和技术进步的引领下，硬科技领域吸引力居高。退出方面，2022 年，中国股权投资市场退出案例数同比下降，退出渠道多元化，2022 年被投企业 IPO 案例数占比 61.8%，同比下降 6.6 个百分点，仍为机构退出的主要方式；随着越来越多的行业逐渐进入调整与整合阶段，叠加 IPO 项目溢价降低、上市不确定性持续增强的影响，企业端被并购意愿有所增加，股权投资机构开始更多地关注并考虑通过并购实现收益变现。

2022 年以来，证监会、基金业协会陆续发布行业规范和促进行业发展的政策，进一步促进股权投资行业规范发展。2023 年 2 月 17 日，中国

证监会发布全面实行股票发行注册制相关制度规则，内容涵盖精简优化发行上市条件、完善审核注册程序、优化发行承销制度、完善上市公司重大资产重组制度、强化监管执法和投资者保护等各个方面，有助于提高资本市场的发行效率。另一方面，2023 年 2 月中国证监会发布《境内企业外发行证券和上市管理试行办法》和 5 项配套指引等境外上市备案管理相关制度规则，为中企境外上市提供更加规范、良好的制度环境；2023 年 3 月香港联交所推出特专科技公司上市机制，进一步扩大香港的上市框架。

2023 年以来，宏观经济环境逐步复苏，生产需求企稳回升，各地密集出台产业投资相关政策措施，推动新能源、半导体等行业加快发展，加之全面注册制的实施有利于提高资本市场发行效率，进一步畅通股权投资退出渠道，多项积极因素推动下，股权投资市场运行情况有望回暖。完整版行业分析详见[《股权投资行业研究》](#)。

3. 房地产行业

2023 年以来房地产市场波动较大，其中一季度短暂回暖复苏后于二季度再次降温；虽 7 月以来利好政策集中释放，但销售下行趋势仍未逆转，三季度市场修复效果欠佳。受销售端未有明显起色影响，土地市场继续冷清但不同城市间仍有分化，城投兜底现象逐步退去，房企仍面临资金压力。考虑到房地产市场供求关系已发生深刻变化，2023 年以来调控政策延续宽松态势，放松政策密集发布，预计房地产行业将迈入新一轮发展周期，但短期仍将处于底部运行状态。完整版行业分析详见[《2023 年三季度房地产行业分析》](#)。

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2023 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 175.24 亿元，实控人为广州市国资委。

2. 企业规模与竞争力

公司是广州市城市基础设施建设和资产运营的主要主体，经营格局多元，部分产业在细分市场处于龙头地位。公司持有的上市公司股权优质，流动性强。

公司是广州市城市基础设施投融资及建设的主要主体，承担了广州市政府指定的基础设施项目投融资建设、运营管理和维护、国有资产的运营管理及广州市政策性投资业务等职能。

2021 年，广州市国资委将广州市水务投资集团有限公司（以下简称“广州水投”）100%股权、广州珠江钢琴集团股份有限公司（以下简称“珠江钢琴”，证券代码 002678.SZ）51%股权（6.93 亿股）、广州酒家集团股份有限公司（以下简称“广州酒家”，证券代码 603043.SH）51%股权（2.88 亿股）以及广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司，以下简称“珠江股份”，证券代码 600684.SH）4.52%股权无偿划转至公司，作为广州市政府对公司的股东资本投入（计增资本公积），公司持有上市公司股权进一步增加，同时经营格局更趋多元。

其中，广州水投主要负责统筹广州市中心城区供水、污水处理及涉水项目的投融资、建设和营运，业务区域专营优势明显。广州酒家主营业务包括餐饮服务和食品工业，被国家商务部评为“中国十大餐饮品牌企业”，拥有“中华老字号”“中国驰名商标”等称号，其中“广州酒家”“利口福”“秋之风”等商标被评为“广东省著名商标”。珠江钢琴主要从事钢琴及数码乐器产品的研发、制造、销售与服务以及艺术教育等文化产业，为中国乐器行业龙头企业，先后获得“2021-2022 国家文化出口重点企业”“2021 中国轻工业乐器行业十强企业”第一名（2001 年起保持至今）等多个荣誉奖项。

公司及下属子公司持有广州汽车集团股份有限公司（以下简称“广汽集团”）、广州万孚生物技术股份有限公司（以下简称“万孚生物”）、神州数码控股有限公司（以下简称“神州控股”）等上市公司股权。

截至2023年9月底，公司及子公司持有主要上市公司股权市值共178.26亿元，均未质押。

表 2 公司及子公司持有主要上市公司股权情况
(单位: 亿元)

证券简称	2023 年 9 月末市值 价值	持股比例 (%)	持股主体	质押情况	未质押部分 市值
广汽集团	39.64	3.78	广州基金	无	39.64
万孚生物	12.51	11.07	广州基金	无	12.51
神州控股	7.41	19.79	城投投资	无	7.41
珠江股份	1.46	4.52	公司本部	无	1.46
广州酒家	65.61	50.72	公司本部	无	65.61
珠江钢琴	44.87	59.38	公司本部 +广州基金	无	44.87
渤海租赁	6.76	4.26	城投投资	无	6.76
合计	178.26	--	--	--	178.26

资料来源：公司提供

3. 人员素质

公司高级管理人员工作经验较丰富，人员构成较合理，能够满足日常工作需要。

截至 2022 年底，公司董事会 5 人（包括内部董事和外部董事），监事会 2 人（包括监事会主席、监事和职工监事），其他非董事高级管理人员 5 人（包括副总经理，总会计师，总工程师，董事会秘书）。

陈强先生，中共党员；曾任广州建筑工程监理有限公司工程师，广州新中轴建设有限公司总经理，广州市城投资产经营管理有限公司党总支书记、董事长，广州市城投文化旅游发展有限公司党支部书记、董事长，广州塔旅游文化发展股份有限公司党总支书记、董事长，公司总经理助理、副总经理、总经理。现任广州市城市建设投资集团有限公司党委书记、董事长。

截至 2023 年 9 月底，在职员工 7555 人，从文化程度看，本科及以下学历人员占 91.46%，硕士及以上学历人员占 8.54%；从年龄分布来看，30 岁以下人员占 28.26%，30~50 岁人员占 64.35%，其他为 50 岁以上人员。

4. 企业信用记录

公司本部过往债务履约情况良好。

根据公司提供的企业信用报告（中征码 4401040011240668），截至 2024 年 1 月 25 日，公司本部未结清和已结清信贷信息中均无不良信贷记录。

截至 2024 年 2 月 27 日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

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，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录。

六、管理分析

公司法人治理结构较完善，管理制度较规范，能够满足日常运营管理需要。

1. 法人治理结构

公司有两名股东，分别为广州市国资委、广东省财政厅。广州市国资委根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行股东职责。依据《中华人民共和国公司法》要求，公司制定了章程并设立董事会、监事会和公司管理机构。公司章程规定，公司设董事会，董事由广州市国资委按规定的程序和条件选派，职工代表董事通过职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长 1 人，负责督促、检查董事会决议的执行情况，签署董事会重要文件，行使董事会授予的其它职权。公司设监事会，由广州市政府从外派监事中指定。公司设总经理 1 名，负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议，对董事会负责；公

司设副总经理 2 名，协助总经理开展工作。

2. 管理水平

为优化企业运行机制，提高管理水平和经济效益，提升企业核心竞争力，公司制定了一系列管理制度，涵盖了企业重大决策、工程项目管理、财务管理、预算管理、审计管理以及人力资源管理等方面。

工程管理方面，公司制定了与公司财务体系及经营发展规划密切联系的工程管理办法，主要包括：投资项目造价控制工作方案、投资项目初步设计及概算审批流程、工程结算管理指引等。公司规范工程项目的招标投标管理和造价控制，致力提高工程项目现场管理水平，保障工程项目的安全施工。通过定期分析公司工程项目进度，及时研究、协调处理各类工程计划实施问题，监督贯彻执行城市基础设施规划政策和规章制度，保障各类市政工程投资建设项目的顺利完工。

财务管理方面，公司根据《会计法》《公司法》等国家有关法律、法规及公司章程，结合公司实际，制定了完备的财务管理体系，主要包括财务会计管理制度、与企业计划密切关联的预算管理制度等。公司财务管理主要集中在资金管理、资产管理、预算管理、会计核算等方面，并建立了适应市场经济发展的财务管理模式。其中会计核算包括：货币资金、实物资产、对外投资、工程项目、采购与付款、融投资、销售与收款、成本费用、担保、预算等经济业务的会计控制。公司对上述控制项目的岗位设置，业务活动的审批、执行及检查程序均作了详细的业务规定。

资金管控方面，公司资金管理中心负责集团资金统筹，各子公司有义务接受集团公司资金财务部所开展的财务专项检查，并配合完成工作。各子公司必须根据集团预算管理要求编制年度资金收支预算，合理安排使用资金。各子公司未经集团批准，不得超越集团核准的预算，不得擅自办理包括信托、基金等新增融资业务，不得擅

自对集团外单位提供担保、抵押、质押等，未经集团批准不得对集团公司内企业提供或互相担保。

七、重大事项

2021 年，广州市国资委向公司无偿划拨珠江钢琴、广州酒家、广州水投控股权，以及珠江股份 4.52% 股权，公司主业经营范围进一步扩大，主业经营规模及利润形成新增长点。

2021 年 11 月 4 日，根据广州市国资委《广州市国资委关于将广州珠江钢琴集团股份有限公司 51% 股权无偿划转至广州市城市建设投资集团有限公司的通知》（穗国资资本〔2021〕11 号）《广州市国资委关于将广州酒家集团股份有限公司 51% 股权无偿划转至广州市城市建设投资集团有限公司的通知》（穗国资资本〔2021〕10 号）及《广州市国资委关于将广州市水务投资集团有限公司 100% 股权无偿划转至广州市城市建设投资集团有限公司的通知》（穗国资资本〔2021〕9 号），公司将珠江钢琴、广州酒家、广州水投三家公司纳入合并范围，增加公司资本公积 306.34 亿元，作为广州市政府对公司的股东资本投入；并保持三家公司市管企业和广州市国资委直接监管企业待遇不变。2022 年，上述 3 家公司合计实现营业收入 163.43 亿元，利润总额 8.23 亿元。

根据《广州市国资委关于将广州珠江实业开发股份有限公司 4.52% 股权无偿划转至广州市城市建设投资集团有限公司的通知》（穗国资资本〔2021〕8 号），珠江股份 4.52% 股权（3856.94 万股）无偿划转至公司，作为广州市政府对公司

的股东资本投入。

八、经营分析

1. 经营概况

2020—2022 年，受合并范围变化、收缩贸易业务影响，公司营业收入构成发生变化，营业收入波动下降，综合毛利率持续提升。此外，金融业务产生的投资收益与公允价值变动损益对公司利润影响大。2020—2022 年，受公允价值变动损失及债权投资计提减值损失增加影响，公司净利润波动下降，2022 年呈亏损状态。

随着广州酒家、珠江钢琴和广州水投入合并范围及收缩大宗商品贸易业务，公司收入结构发生变化，2020—2022 年，公司营业收入波动下降，年均复合下降 4.07%，综合毛利率持续提升。2022 年，公司营业收入主要来自于地产、贸易，以及子公司广州水投、珠江钢琴和广州酒家。同期，综合毛利率为 25.31%，较上年有所增长，主要受益于低盈利水平的贸易业务收入贡献下降。

2020—2022 年，公司净利润分别为 4.31 亿元、13.30 亿元、-3.23 亿元，波动下降，2022 年净利润亏损主要系随着债务增长带来财务费用增加、股权资产出现公允价值变动损失及债权投资计提信用减值损失增加所致。

2023 年 1—9 月，公司合并口径实现营业收入 199.79 亿元，同比增长 16.32%，主要系文旅餐饮业复苏所致；综合毛利率 30.95%，同比大幅增长。公司实现利润总额 9.16 亿元，较上年同期（1.97 亿元）大幅增长，主要系土地出让收益、政府补助（其他收益 6.50 亿元）以及公允价值变动收益增加所致。

表 3 近年来公司营业收入构成情况（单位：亿元）

项目	2020 年			2021 年			2022 年			2023 年 1-9 月		
	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)
资产经营业务收入小计	9.46	2.85	37.74	9.97	2.70	55.41	8.05	2.63	44.22	11.48	5.75	63.68

旅游餐饮收入	2.68	0.81	46.64	3.81	1.03	46.51	2.63	0.86	24.33	5.64	2.82	58.09
租金收入	6.78	2.04	34.16	6.16	1.67	60.90	5.42	1.77	53.87	5.84	2.92	69.07
地产业务收入	34.91	10.51	23.20	38.27	10.39	30.40	72.28	23.65	28.14	16.96	8.49	51.53
金融业务收入小计	4.57	1.38	34.14	1.50	0.41	64.86	1.66	0.54	78.31	2.35	1.18	79.99
融资租赁收入	0.99	0.30	13.36	0.08	0.02	-462.99	0.30	0.10	33.33	0.22	0.11	-6.77
管理费收入	3.58	1.08	39.94	1.42	0.39	92.60	1.36	0.45	88.24	2.13	1.07	88.95
贸易业务收入	256.09	77.12	2.52	115.73	31.42	3.54	14.23	4.66	1.76	1.48	0.74	1.53
其他销售与劳务业务收入小计	20.49	6.17	21.08	37.97	10.32	22.97	44.68	14.62	24.84	37.52	18.78	21.43
其他劳务收入	20.49	6.17	21.08	33.72	9.16	24.02	35.17	11.51	24.57	--	--	--
其他销售收入	--	--	--	4.25	1.16	14.49	9.51	3.11	25.87	--	--	--
广州酒家收入				38.89	10.56	37.84	41.12	13.46	20.02	38.49	19.26	36.02
珠江钢琴收入				20.20	5.49	25.37	16.60	5.43	35.63	9.02	4.51	20.79
广州水投收入				100.44	27.27	17.22	104.42	34.17	24.04	79.80	39.94	22.98
其他业务合计	6.53	1.97	59.57	5.30	1.44	59.67	2.53	0.83	49.01	2.70	1.35	65.35
总计	332.05	100.00	8.40	368.27	100.00	19.35	305.57	100.00	25.31	199.79	100.00	30.95

注：其他销售收入主要构成为钢材、服装、冷气、热水、杂用水、纪念品等销售收入，2023 年前三季度其他销售与劳务业务收入无明细分类
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 代建管理

公司负责广州市的基础设施建设工作，形成了较多公益性资产和经营性资产，2014 年以后，新业务承接逐步转为代建代管模式，由政府出资，公司仅收取代建管理费，代建管理费规模很低。

公司承担城市基础设施建设工作，自 2009 年开始，公司主要进行六大非经营性板块（道路交通项目板块、环境综合整治工程、中心城区雨污分流工程板块、园林绿化及景观工程板块、路灯改造工程和光亮工程板块）其他工程和经营性板块的建设，涉及项目总投资额 570.07 亿元（具体见下表，上述公益性资产及经营性资产分别计入公司固定资产、投资性房地产等科目，已无政府债务）。其中，经营性项目板块包括广州塔、海心沙项目等，建筑面积约 100 万平方米，广场面积约 80 万平方米。上述项目主体已基本完成并投入使用。

表 4 公司主要项目建设情况（单位：亿元）

项目名称	项目总投资
道路交通项目板块	190.76
环境综合整治工程板块	192.66
中心城区雨污分流项目板块	43.41
园林绿化及景观工程	30.87
路灯改造工程、光亮工程	18.88
其它工程	20.93
经营性项目板块	72.56
合计	570.07

资料来源：公司提供

根据广州市城市基础设施投融资体制改革的安排，自 2014 年开始，公司不再参与新增政府性项目的投融资工作，而转为“代建代管”的业务形式，具体模式为公司对政府项目进行建设管理。代建代管项目资金来源为市财政出资，由政府负责投资，公司收取建设单位管理费，管理费计提比例参照财政部财建〔2002〕394 号文执行，不超过工程总概算的 1.5%。

截至 2023 年 9 月底，公司代建代管项目包括机场噪音治理项目白云区纵二路（方华公路—北二环高速）一期工程、机场噪音治理项目白云

区横四路（广花二路—方华公路）一期工程、琶洲西区双塔路（江海大道-华南快速）工程、琶洲西区（互联网创新集聚区）滨江立体人行交通工程、琶洲西区琶洲大街西及周边道路工程、琶洲西区琶洲南大街及周边道路工程、番禺区南大干线（钟三路至东新高速）、广州市客运枢纽治安管理中心等，公司代建代管项目由政府出资，公司只收取管理费。

（2）金融业务

公司金融业务经营主体主要为广州产业投资基金管理有限公司（以下简称“广州基金”）和广州市城投投资有限公司（以下简称“城投投资”）。

广州基金

广州基金主营基金管理及投资业务，利润来源主要为投资收益和公允价值变动，净利润受持有的上市公司股票价格波动影响较大。2022年，受国内外经济环境动荡、经济增速下行等多方面因素影响，广州基金所投项目收益及资产市值减少、汇兑损失大幅增加，净利润同比下滑幅度大；2023年前三季度持续亏损。此外，其投资的民营企业纾困项目雪松实业60亿元永续债权计划已发生利息逾期，相关风险化解措施正在进行中。

2018年7月，经广州市政府同意，广州基金100%国有产权无偿划转给公司。广州基金业务主要包括城市发展投资、私募股权投资、风险投资及其他政策类四大业务板块。其中城市发展投资及私募股权投资均以基金形式募集或受托资金开展相关业务，而风险投资业务主要通过自有资金开展。

截至2022年底，广州基金合并资产总额547.74亿元，所有者权益192.95亿元（含少数股东权益28.28亿元）。2020—2022年，广州基金净利润分别为1.93亿元、4.79亿元和-16.29亿元，2022年大幅亏损，主要系国内外经济环境动荡、经济增速下行等多方面因素影响，广州基金

所投项目收益及资产市值减少、汇兑损失大幅增加所致；2020—2022年，广州基金投资收益和公允价值变动收益合计分别为25.71亿元、25.48亿元和-3.97亿元。2023年前三季度，广州基金实现营业收入9.78亿元，同比增长92.22%；净利润-5.28亿元，持续亏损，主要系股权项目收益不及预期及美元对人民币汇率持续走高产生的汇兑损失影响；投资收益1.85亿元。

A.城市发展投资业务

城市发展业务经营主体主要为广州基金三级子公司广州市城发投资基金管理有限公司（以下简称“城发基金”），主要负责运营城市发展基金，城发基金作为接受或委托管理广州市财政资金的机构，通过发起设立基金或直接投资方式，发挥财政资金的杠杆效应和引领作用，引导社会资本投向符合全市经济发展战略规划的相关领域。城发基金已投出广州国际金融城、南沙港铁路、水环境整治、穗清扶贫基金等一大批重点项目，城发基金主要对接市属国有企业和广州本地重点企业，通过股、债、股+债、永续债、可转债、定向增资、IPO、设立基金等多元化模式开展业务。截至2022年底，城发基金实收资本126.61亿元。

城发基金主要对广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）（以下简称“广州国寿基金”）和广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（以下简称“广州新华基金”）2支基金进行管理。2014年，城发基金组建广州国寿基金和广州新华基金两支产业基金，基金规模各为200亿元，存续期均为12年。两支基金均由广州市政府通过广州基金分别出资60亿元认购普通合伙人份额（GP，持股30%），保险公司（广州国寿基金系与中国人寿保险股份有限公司合作组建，广州新华基金系与新华人寿保险股份有限公司合作组建）分别通过直接或相应通道出资140亿元认购有限合伙人份额（LP，持股70%）。截至2023

年 9 月底，广州国寿基金和广州新华基金合计 400 亿元已全部到位。

广州新华基金、广州国寿基金不纳入城发基金合并范围，对其的投资作为长期股权投资核算。城发基金作为 GP，通过收取管理费、取得超额收益实现收入。截至 2023 年 3 月末，城发基金业务已累积全部退出项目 17 个，部分退出项目 4 个，全部退出项目初始投资金额为 229.36 亿元，实现投资收益 37.30 亿元，退出项目大部分为城市建设类项目，主要包括广物地产融资项目、广钢地块保障房融资项目、城投集团金融城项目等。

截至 2022 年底，广州国寿基金、广州新华基金两支基金在投项目投出资金共 376.38 亿元。具体包括已投资基础设施建设项目 269.52 亿元，国企混改项目 12.78 亿元，民营企业纾困项目 60 亿元，商业地产项目 17.60 亿元，其余 16.48 亿元用于银行存款、理财产品及其他固收产品及其他股权项目。

城发基金对民营企业纾困项目投资共 60 亿元，为广州新华基金 2019 年 3 月购入雪松实业集团有限公司（以下简称“雪松实业”）永续债 60 亿元，投资期限 5+N 年，前五年票面利率 8.5%，每半年付息一次。截至 2022 年底，按协议约定，广州新华基金已收取利息 12.77 亿元，该债权账面价值 55.02 亿元，含本金 60 亿元（2024 年 3 月到期），应计利息 1.42 亿元（2022 年 3 月 15 日到期，已逾期），计提减值准备金额 6.40 亿元。2022 年 3 月 16 日雪松实业公告其已无法兑付该笔 60 亿元永续债利息。新华基金上述 60 亿元债权本金及到期利息的回收存在重大不确定性，公司已采取司法措施要求债务人偿还本息。

B. 私募股权投资

私募股权业务主要由广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司（以下简称“汇垠天粤”，

广州基金 100% 持股）及旗下基金管理公司负责，汇垠天粤主要业务包括 PE 业务、PIPE 业务（主要为定增业务）和固定收益业务、政策性基金等。截至 2022 年底，汇垠天粤及旗下基金管理公司管理基金规模 543.36 亿元（实际到位），其中汇垠天粤自有资金出资 120.34 亿元。

截至 2022 年底，PE 业务主要投资高成长性企业，已陆续搭建 78 个股权投资平台，实际到位规模 270.28 亿元，其中主动管理型基金 9 支，规模为 42.87 亿元。

定增业务方面，截至 2022 年底，汇垠天粤在投及在管基金参与的定向增发项目包括对上市公司广汽集团、华明装备、同济堂、大洋电机等的投资。其中最大的项目系 2017 年对广汽集团三年期定增项目，投资金额 60 亿元，定增完成后，汇垠天粤成为广汽集团第二大股东。2021 年，汇垠天粤减持广汽集团 2467.12 万股，获得减持资金 48612.03 万元；2022 年，汇垠天粤减持广汽集团股票 119.68 万股，获得减持资金 2156.59 万元，未来或根据股价减持退出。

政策性基金（分为城市发展基金和产业发展基金）方面，截至 2022 年底，汇垠天粤及平台公司组建的政策性基金实际落地金额为 87.23 亿元，其中城市发展基金实际落地金额为 84.60 亿元。

C. 风险投资

风险投资板块主要为广州基金自有资金投资，业务收益主要通过投资收益体现，经营实体主要为广州基金子公司广州科技金融创新投资控股有限公司（以下简称“科金控股”）。

科金控股项目重点布局 TMT 产业、生物医药产业和先进制造业等领域处于种子期及初创期、成长期及扩张期的项目。自成立以来，科金控股共完成对万孚生物、广州杰赛科技股份有限公司等 191 家企业的项目投资，合计投资金额约 60.56 亿元。

截至 2022 年底，科金控股在投项目 131 家，投资金额 55.74 亿元，较上年底增加 2.62 亿元；累计退出项目 65 家，退出项目原投资金额 7.41 亿元，实现退出收益 2.47 亿元。

股票减持方面，截至 2022 年底，科金控股累计减持万孚生物 2791.72 万股，累计实现收益 15.03 亿元；2022 年，减持万孚生物 468.92 万股，实现收益 2.00 亿元。

城投投资

城投投资经营范围包含投资业务、融资租赁业务以及基金管理业务等多个领域。城投投资债权投资余额规模大，存在利息逾期，未来面临一定资金回收风险；基金投资和直接股权投资项目集中度高，已退出项目较少，其中对恒大地产集团有限公司股权投资累计计提 60 亿元减值损失，公司存量股权投资未来仍面临一定减值风险。

城投投资的投资业务主要分为固定收益类投资业务和权益类投资业务，其中固定收益类投资业务主要通过投资信托计划、资管计划等方式开展，权益类投资业务主要是通过设立私募股权投资基金、直接投资等形式对具有良好发展前景的企业开展 PE、Pre-IPO，以及对上市公司开展定增投资等。

截至 2022 年底，城投投资合并资产总额 355.15 亿元，所有者权益 138.03 亿元。所有者权益中，其他权益工具 47.49 亿元，为发行的永

续债，较上年底增长 27.00 亿元；其他综合收益 -43.22 亿元，较上年底下降 14.82 亿元，系计提的股权减值损失。2022 年，城投投资实现营业总收入 17.56 亿元，利润总额 1.09 亿元，同比变化不大。2023 年前三季度，城投投资实现营业总收入 8.71 亿元，同比减少 54.88%，主要系部分债券投资项目到期及地产销售收入减少所致；利润总额-0.79 亿元。

A. 债权投资业务

(1) 固定收益类投资业务

截至 2023 年 9 月底，城投投资固定收益类投资业务投资余额为 183.76 亿元；累计逾期利息 3.17 亿元，逾期本金 51.60 亿元。

风控措施方面，城投投资对于所投资的信托产品、基金产品、资产计划以及不良资产包产品，均要求交易对手提供增信措施。逾期项目中，截至 2023 年 9 月底，对广州天力建筑工程有限公司（富力地产子公司）40 亿元债权投资项目，富力地产已提供足值的不动产抵押，包括第一顺位的不动产抵押和第二顺位的酒店资产抵押；对华邦控股集团有限公司（以下简称“华邦控股”）债权投资 8.08 亿元（计入债权投资科目），另外，对华邦控股子公司华邦建投集团股份有限公司（以下简称“华邦建投”）股权投资 7.89 亿元，总投资合计 15.97 亿元，风控措施包括其实际控制人担保、不动产抵押以及对华邦中心写字楼销售款设立监管账户等。

表 5 截至 2023 年 9 月末固定收益类投资业务主要投资产品明细表（单位：万元）

序号	项目	投资日期	到期日期	投资成本	底层资产	投向地区	企业性质	增信措施	是否存在利息逾期
1	广州天力建筑工程有限公司（富力地产子公司）	2020/12/30	2022/6/29	400000.00	房地产开发经营	广东	民企	不动产抵押	是
2	东环物业管理有限公司	2021/7/21	2026/7/21	188000.00	东环物业所持有的北京东环广场 67 处不动产（评估值 36.22 亿元）	广东	民企	抵押、担保	否
3	华邦控股集团有限公司	2020/5/28	2023/9/30	83000.00	华邦控股集团（广州琶洲华邦国际中心项目及扬州文旅康养小镇项目）	广东	民企	抵押、担保	否

4	广州凯龙置业有限公司	2021/3/19~2024/3/18; 2021/6/8~2024/6/7; 2022/12/29~2025/12/28	63068.51	长岭居地块开发	广东	国企	/	否
---	------------	---	----------	---------	----	----	---	---

资料来源：公司提供

B.股权投资业务（含基金管理业务和直接股权投资业务）

城投投资基金管理业务经营实体为广州城投佳朋产业投资基金管理有限公司（以下简称“佳朋产投”），城投投资本部为其管理基金的核心出资人。

从基金管理规模看，截至2023年9月底，佳朋产投管理的存量基金共有12支，总投资规模7799.29亿元，实缴规模35.90亿元。其中，城投投资认缴规模764.33亿元，实缴规模26.30亿元。截至2023年9月底，已实现退出的基金有3支。

从直接股权投资项目看，截至2023年9月底，城投投资直接股权投资154.68亿元（初始投资成本），投资标的主要集中于渤海租赁股份有限公司（以下简称“渤海租赁”，初始投资额16.00亿元）、恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”）（初始投资额100.00亿元），华邦建投（初始投资额7.89亿元），以及其他股权投资项目。

从风险项目情况看，2015年，城投投资参与渤海租赁定增项目，共投资16.00亿元。2020-2022年，渤海租赁持续亏损，2022年净利润-19.87亿元，公司未对该项投资计提资产减值准备。

2020年12月，城投投资与恒大地产部分前战略投资者及股东签订股权转让协议，对恒大地产进行战略投资，2020年和2021年累计支付人民币100亿元受让恒大地产4.8072%股权。2021年以来，恒大地产经营和财务情况不断恶化，城投投资对持有的恒大地产股权持续计提资产减值损失。截至2023年9月底，城投投资对恒大地产股权投资累计计提减值60.00亿元，对恒大地产股权投资余额为40.00亿元。该项股权投资未来仍面临一定减值风险。

C.融资租赁业务

截至2023年9月底，城投投资已开展融资租赁业务投入金额为12.81亿元，新开展的业务较少，融资租赁项目情况如下表所示。融资租赁业务单笔金额较高，业务对象主要为国有企业及大型民营企业。其中飞机融资租赁业务中，海南航空控股股份有限公司、天津航空有限责任公司和北京首都航空有限公司均为海航集团有限公司（以下简称“海航集团”）下属子公司，客户集中度高。受超预期因素及海航集团破产影响，上述公司均已出现利息逾期。截至本报告出具日，海航集团重整计划执行完毕，2022年7月飞机租赁项目均已签订重组协议，现整体按季度正常还款。

表6 截至2023年9月底公司主要融资租赁项目情况（单位：万元）

序号	承租人	租赁期间	融资租赁业务投入金额	项目整体收益(%)	租赁物	是否逾期
1	海南航空控股股份有限公司	2015年9月至2029年12月	19959.35	4.59	飞机	是
		2016年11月至2029年12月	7609.22	4.59	飞机	是
		2017年12月至2029年12月	20000.00	4.59	飞机	是
2	天津航空有限责任公司	2015年12月至2029年12月	2408.70	4.59	飞机	是
		2015年12月至2029年12月	6900.60	4.59	飞机	是
		2016年12月至2029年12月	6302.18	4.59	飞机	是

		2016 年 12 月至 2029 年 12 月	12547.69	4.59	飞机	是
		2017 年 6 月至 2029 年 12 月	12645.41	4.59	飞机	是
3	北京首都航空有限公司	2016 年 12 月至 2029 年 12 月	12915.45	4.59	飞机	是
		2016 年 12 月至 2029 年 12 月	12853.84	4.59	飞机	是
4	广州建恒机电设备安装有限公司	2015 年 12 月-2018 年 12 月	7000.00	6.65	盾构机	是
5	天天洗衣（广州）有限公司	2016 年 4 月-2020 年 4 月	7000.00	7.0	洗衣设备	是
合计			128142.44	--	--	--

资料来源：公司提供

（3）房地产业务

公司房地产业务主要包括旧村改造、保障性住房建设、招拍挂取得的项目开发销售，项目储备充足，在建在售商业地产项目均位于广州市核心区。联合资信关注到，公司房地产项目开发周期长，剩余待投资规模大，且现阶段市场需求仍未回暖，住宅地产去化速度较慢，公司房地产业务未来去化情况有待关注。

公司房地产业务主要包括旧村改造、保障性住房建设、招拍挂取得的项目开发销售。截至 2023 年 9 月底，公司房地产在建及拟建项目总投资 1245.70 亿元。经营模式上，保障性住房、共有产权房及租赁性住房将通过经营管理或销售，回收投资资金；旧村改造项目尚处于前期村民拆迁阶段，尚需投资规模大，建设周期及达预售时间存在不确定性；通过招拍挂取得的地产项目为公司近年来地产业务主要收入来源项目。

表 7 截至 2023 年 9 月底公司房地产业务在建及拟建项目分类情况（单位：亿元）

项目分类 (分类名称 可做调整)	主要项目	总投资	已投资	业务模式/回款模式	2022 年回 款/销售金 额	预计 2023 年 回款/销 售金额
旧村改造	庙头村等项目	299.00	11.84	旧村项目合作改造模式。合作企业与村集体合作，合作企业通过出资完成旧村拆迁、安置房及集体物业建设等工作获取融资区面积，建成后出售融资区商品房实现回款	0	0
保障性住房、共有产权房、租赁住房	新造项目、萝岗和苑二期项目、火车南站项目、榕悦花园项目	128.60	83.94	新造项目为共有产权住房项目，向符合《广州市共有产权住房管理办法》有关条件的客户出售；萝岗和苑二期部分房源为限价房，已有共计约 30 万方的限价房向黄埔区住建局、开发区重点项目推进中心出售；火车南站项目为拆迁安置房销售；榕悦花园为共有产权住房项目。	14.53/19.74	8.39 /14.99
通过招拍挂取得项目	金沙洲项目、从化江埔项目、空港会展二期、广花项目等	818.10	382.92	通过市场招拍挂拿地项目，建设完成后未来通过出租、出售实现回款	38.59 /54.27	42.68 /90.00
合计	--	1245.70	478.70	--	53.12 /74.01	51.07 /104.99

注：上表统计口径不含广州水投、珠江钢琴、广州酒家

资料来源：公司提供

土地获取方面，2021 年公司通过招拍挂方式获取五宗土地，分别为城投空港产业大厦项目、

空港会展一期项目、从化区江埔街地块项目、新城建示范智能建造产业基地项目地块及广清空

港新城综合服务中心项目，拿地支出共计 22.31 亿元。2022 年，公司通过招拍挂方式获取四宗土地，分别为空港中央商务区二期地块、番禺谢村地块、花都区广花地块、增城中新地块，拿地支出共计 84.16 亿元。

截至 2022 年底，公司土地储备面积 313.93 万平方米，分布于广州市白云区、天河区、越秀区、番禺区、从化区、花都区、南沙区。公司商业地产项目包括金沙洲和金融城等，随着项目建设的逐步完工，将为公司实现出售和物业租金等收入。

签约销售方面，2021—2022 年及 2023 年前三季度，公司房地产业务分别实现签约销售 44.54 亿元、57.29 亿元和 45.54 亿元。商业地产

项目签约销售金额增长较快；住宅签约销售面积和签约销售金额存在波动，主要系市场需求尚未复苏所致，部分项目去化率偏低。

表 8 公司房地产项目销售情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—9 月
商业地产签约销售额（亿元）	15.37	22.21	19.17
商业地产签约销售面积（万平方米）	4.85	4.61	2.67
商业地产签约销售单价（万元/平方米）	3.17	4.82	7.18
住宅签约销售额（亿元）	29.17	35.08	26.37
住宅签约销售面积（万平方米）	4.02	5.25	5.64
住宅签约销售单价（万元/平方米）	7.26	6.68	4.68

资料来源：公司提供

表 9 2023 年 9 月底在建在售商业地产项目情况（单位：亿元）

项目名称	总投资	已投资	建设内容	销售内容	可售面积 （平方米）	已售面积 （平方米）
金沙洲商一地块	1.15	1.3	商场	商铺、地下车库	8704.00	自持未售
金沙洲商二地块	3.67	3.81	商场	商铺及地下停车场	43654.00	41605.00
城投保利金沙大都汇项目（商 4）	19.96	13.96	商办物业、底商	商办物业、底商	101156.00	11075.04
城投保利金沙大都汇项目（商 5）	15.78	16.42			163205.00	133959.40
广州城投湾区金融港项目（金融城 AT090955 地块）	28.06	20.83	写字楼、底商	写字楼、底商	84993.00	84993.00
广州城投湾区金融港项目（金融城 AT090958 地块）	26.01	20.34			84893.00	42452.00
广州城投湾区金融港城项目（金融城 AT090960 地块）	26.01	20.33			78700.00	暂未售
广州城投湾区金融港项目（金融城 AT090962 地块）	24.93	17.82			78700.00	18935.28
从化区江埔街地块项目	25.00	8.20	住宅物业+商办物业	住宅物业+商办物业	75445.00	暂未售
文投大厦项目	9.80	5.05	写字楼	写字楼	147868.60	暂未售
新城建示范及智能建造产业基地项目	37.49	15.89	商办物业	商办物业	48852.00	暂未售
越秀国际会议中心	23.38	21.41	会议中心及商业办公楼	南塔 7 到 14 层、北塔 7 到 14 层、部分地下车库	30336.00	23785.00
臻荟华庭项目	41.72	20.15	住宅物业+商办物业	住宅、商办	商办 93000.00	0
喜云谷项目	32.95	12.03	商办物业	商办	商办 41000.00	0
广州城投空港产业大厦	9.81	2.22	商业商铺、写字楼、公寓	暂无	暂无	暂无
空港中央商务区会展二期项目	164.41	24.43	商住商办	公寓、商办	814853.00	0
华丽路物业	--	--	商办物业	商办物业	24928.58	24928.58

科韵路物业	--	--	商办物业	商办物业	19296.65	19296.65
合计	490.13	224.19	--	--	1895359.60	401029.95

注：上表口径包括保障性住房、共有产权住房及通过招拍挂取得项目。

资料来源：公司提供

表 10 截至 2023 年 9 月底在建在售住宅项目情况（单位：亿元）

项目名称	分布区域	总投资	已投资	拿地时间	开工时间	销售内容	土地面积/建筑面积（平方米/平方米）	达预售时间	可售面积	已售面积
									（万平方米）	（万平方米）
城投东园公馆项目	广州市越秀区	37.00	26.45	2020 年 3 月 25 日	2020 年 10 月	住宅、底商、车位	8296.7/67500	2023-5	5.13	0.09
城投领南府项目	广州市番禺区	66.15	38.32	2020 年 9 月 25 日	2020 年 12 月	住宅、底商、车位	50781/206886	2022-7	20.6	0.79
从化区江埔街地块项目	广州市从化区	25.00	8.21	2021 年 12 月 2 日	2022 年 3 月	住宅、底商、车位	46321/202661	2023-10	13.12	暂未售
城投珠江天河壹品项目	广州市天河区	75.00	66.24	2019 年 12 月 23 日	2020 年 6 月	住宅、底商、车位	51629/222275	2021-4	17.19	9.60
城投空港壹号项目	广州市花都区	41.99	24.47	2020 年 12 月 8 日	2021 年 4 月	住宅、底商、车位	74495/244811	2022-7	23.68	1.18
花都禧悦府项目	花都区	23.80	6.15	2022 年 7 月 18 日	未开工	住宅、车位	62339/121968	2023-9	11.50	0
禧悦府项目（臻荟华庭）	增城区	41.72	20.15	2020.8.26	2020.11.26	住宅、商办	25603.5/252181.5	2022-6	25.50	2.29
熹云谷项目	白云区	32.95	12.03	2020.7.15	2020.9.21	商住/商办	89723/159754.34	2024-6	11.81	0
新造共有产权住房项目	番禺区	26.3	18.52	2012.12.24	2019.5.24	项目为共有产权住房项目	132177/478182.6	2022	13.77	3.78
萝岗中心城区保障性住房项目	萝岗	72.3	45.13	2011.2.23	2019.4.16	萝岗二期部分房源为限价房	283670/1020812.5	2021	30.01	30.01

(二期)										
火车南站(东新高速以东)保障性住房项目	番禺区	30	20.61	2011.9.30	2018.12.12	拆迁安置房	253958/594411	2023	0	0
合计	--	472.21	286.28	--	--	--	--	--	172.31	47.74

注：上表口径包括保障性住房、共有产权住房及通过招拍挂取得项目；火车南站（东新高速以东）保障性住房项目为租赁性住房，无可售面积

资料来源：公司提供

(4) 资产运营板块

公司资产运营板块资产地理位置优越，能够为公司带来稳定的现金流入。2020-2022年，受外部环境波动导致整体出租率下降及减租免租政策影响，租金收入有所下降；2023年以来受益于文旅餐饮业复苏，租金收入实现增长。

资产运营主要包括旅游景区运营收入（餐饮、门票及游乐）、出租资产运营收入、技术服务收入和保洁收入等。2020-2022年以及2023年1-9月，公司资产经营业务收入分别为9.46亿元、9.97亿元、8.05亿元及11.48亿元。

旅游景区运营

公司运营旅游景区包括广州塔和岭南印象园等。广州塔是广州市地标建筑，整体高600米，为国内第一高塔，是定位以观光旅游为主，兼容广播电视发射功能的综合设施。公司自2005年起自行投资建设广州电视塔，2010年10月1日起正式对外开放营业。广州塔运营收入包括门票业务、游乐设施业务、餐饮业务等。其中门票业务收入为核心收入，公司采用自营平台、代售电商、旅行社和合作企业等方式进行票务销售。2020年以来，受超预期因素影响，广州塔登塔游客量及实现门票游乐收入下降。岭南印象园位于广州大学城（小谷围岛）南部，总占地面积16.5公顷，由公司投资建设运营管理。岭南印

象园作为广州乃至岭南地区、港澳地区传统文化和近现代文化展示的窗口，2006年建成以来平安有序地运营，岭南印象园主要以门票、会展活动、物业出租、园内游乐设施、园区文创产品销售、服务收费为主要经营收入。

商业物业出租

公司主要出租物业包括广州流花展贸中心（以下简称“流花中心”）、花城汇和大学城等。其中流花中心和花城汇等为公司商业物业租金收入主要来源，出租率较高。2020-2022年，受超预期因素影响，公司商业物业整体出租率下降，加之响应国家减租免租号召，租金收入规模有所减少。2023年以来受益于文旅餐饮业复苏，租金收入实现增长。

(5) 其他业务

2020-2022年，公司缩减并已经基本停止大宗商品贸易业务，贸易收入大幅减少。

公司贸易业务包括大宗商品贸易业务和ICT产品分销业务。

大宗商品贸易主要由广州市建投控股有限公司（以下简称“建投控股”）负责。2021年起，公司已基本停止大宗商品业务，收入同比大幅减少。

ICT产品分销业务由广州城投信息科技有限公司（以下简称“城投信息”）负责，分销的

产品主要包括华为ICT产品和模组。上游供应商总共三家，主要为厂商，包括华为技术有限公司、华为数字技术（苏州）有限公司等。下游销售客户两家，除了分别与合肥神州数码有限公司、北京神州数码有限公司展开合作外，还与其他企业建立了战略合作关系。公司供应商和客户集中度均很高。

广州水投、广州酒家、珠江钢琴三家公司纳入公司合并范围后，作为市管企业和广州市国资委直接监管企业待遇不变，广州水投、广州酒家、珠江钢琴经营情况稳定。

2021年11月，公司将广州水投、广州酒家、珠江钢琴三家公司纳入合并范围，并保持三家公司市管企业和广州市国资委直接监管企业待遇不变。

其中，广州水投在广州市政府的支持下，主要负责统筹广州市中心城区供水、污水处理及涉水项目的投融资、建设和营运，业务区域专营优势明显。2021—2022年，广州水投分别实现营业收入101.66亿元及104.42亿元，主要由广州市内的自来水供应、污水处理和水利工程施工业务收入构成。2023年前三季度，广州水投实现营业收入80.51亿元，同比增长14.02%，主要系受

特许经营服务费清算及排水特许经营服务费标准新一轮的确认影响；利润总额1.14亿元，同比增长7.8%。

广州酒家主营业务包括餐饮服务和食品工业，被国家商务部评为“中国十大餐饮品牌企业”，拥有“中华老字号”“中国驰名商标”等称号，其中“广州酒家”“利口福”“秋之风”等商标被评为“广东省著名商标”。2021-2022年，广州酒家分别实现营业收入38.89亿元及41.12亿元，主要由食品制造业务和餐饮服务业务收入构成。2023年前三季度，广州酒家实现营业收入38.76亿元，同比增长16.03%，利润总额6.37亿元，同比增长10.82%。

珠江钢琴主要从事钢琴及数码乐器产品的研发、制造、销售与服务以及艺术教育等文化产业，为中国乐器行业龙头企业，2021—2022年，珠江钢琴分别实现营业收入20.20亿元及16.60亿元，主要由钢琴业务、数码乐器业务以及文化服务业务收入构成。2023年前三季度，珠江钢琴实现营业收入9.02亿元，同比减少31.47%，主要系乐器消费需求疲软所致；利润总额0.06亿元，较上年同期（1.22亿元）大幅减少。

表 11 2022 年广州市国资委无偿划拨资产情况（单位：亿元）

公司名称	主要经营地	业务性质	公司持股比例（%）	截至 2022 年底		2022 年	
				资产总额	权益	营业收入	利润总额
广州酒家集团股份有限公司	广州	食品制造及餐饮服务	50.72	58.41	35.32	41.42	6.44
广州珠江钢琴集团股份有限公司	广州	钢琴及数码乐器产品制造及文化产业	59.82	51.18	37.14	16.60	1.36
广州市水务投资集团有限公司	广州	城市给排水	100.00	669.04	280.49	105.41	0.43
广州珠江发展集团股份有限公司	广州	房地产	4.52	313.63	18.04	38.70	-20.75

注：广州珠江实业开发股份有限公司现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司

资料来源：wind

3. 未来发展

公司战略规划清晰可行。公司拟建项目待投资规模较大，未来面临一定资金支出压力。

重大项目方面，公司按期推进攻城拔寨项目，完成全年 104 亿元投资目标，加快推进广州南站、琶洲、广州大道快捷化改造、南大干线、

广州塔南广场、滨江立体交通工程、广州东站等进度。

此外，公司通过资本运作，服务实体产业发展。建设运营花果山超高清视频产业国家级示范园、城投广电 686 产业园、设计之都二期新城建产业园等一批“金融+科技+产业”价值园区，作为高科技新兴产业的孵化器，服务广州现代产业。持续推进智慧住建、智慧水务、智慧城管、通信管道建设等项目，打造一批标杆项目等。

公司在建及拟建项目总计划投资规模大，未来建设资金主要为自筹资金及融资资金，公司面临一定资金支出压力。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供的2020—2022年财务报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计结论。近年来，公司合并范围变化较大，截至2023年9月底，公司拥有直接、间接控股各级子公司超过150家，全资及控股一级子公司共计34家。2023年三季度财务报表未经审计。公司合并范围变化较大，财务数据可比性一般。

截至2022年底，公司合并资产总额3584.55

亿元，所有者权益1526.69亿元（含少数股东权益50.33亿元）；2022年，公司实现营业收入305.57亿元，利润总额0.39亿元。

截至2023年9月底，公司合并资产总额3614.03亿元，所有者权益1527.94亿元（含少数股东权益63.61亿元）；2023年1—9月，公司实现营业总收入199.79亿元，利润总额9.16亿元。

2. 资产质量

由于合并范围增加以及持续投入于地产及金融项目，2020—2022年末，公司资产规模持续增长，以固定资产、股权投资、债权投资等非流动资产为主。公司持有的债权和股权投资余额较大，部分投资项目已发生逾期或风险，并计提了资产减值损失，相关资产的公允价值波动及资金回收情况将对公司资产规模和质量产生影响。总体看，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 22.14%，主要系 2021 年接收股东划拨广州酒家、珠江钢琴、广州水投三家子公司所致。截至 2022 年底，公司合并资产总额 3584.55 亿元，较上年底增长 5.63%。其中，流动资产占 27.02%，非流动资产占 72.98%。公司资产以非流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

表 12 公司资产构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年底		2021 年底		2022 年底		2023 年 9 月底	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产	715.38	29.77	943.22	27.79	968.54	27.02	1021.98	28.28
货币资金	116.55	16.29	329.15	34.90	318.78	32.91	271.45	26.56
应收账款	104.30	14.58	66.69	7.07	71.48	7.38	95.31	9.33
其他应收款（合计）	103.50	14.47	108.98	11.55	87.82	9.07	108.99	10.66
存货	234.64	32.80	324.07	34.36	386.52	39.91	458.89	44.90
非流动资产	1687.35	70.23	2450.43	72.21	2616.02	72.98	2592.05	71.72
债权投资	0.00	0.00	267.44	10.91	259.50	9.92	209.78	8.09
其他权益工具投资	0.00	0.00	212.97	8.69	200.81	7.68	195.97	7.56

长期股权投资	320.07	18.97	262.70	10.72	349.28	13.35	353.64	13.64
投资性房地产	191.56	11.35	185.86	7.58	183.87	7.03	179.88	6.94
固定资产	550.22	32.61	940.00	38.36	949.82	36.31	937.67	36.18
在建工程	70.52	4.18	161.86	6.61	183.46	7.01	211.32	8.15
其他非流动资产	384.15	22.77	281.78	11.50	304.92	11.66	307.07	11.85
资产总额	2402.73	100.00	3393.65	100.00	3584.55	100.00	3614.03	100.00

资料来源：公司审计报告及财务报表，联合资信整理

2020—2022 年末，流动资产规模持续增长，年均复合增长 16.36%。截至 2022 年底，流动资产 968.54 亿元，较上年底增长 2.68%，较上年底变化不大。

截至 2022 年底，公司货币资金 318.78 亿元，较上年底下降 3.15%，受限制的货币资金 4.24 亿元，受限资金主要是各类保证金。截至 2022 年底，公司存货 386.52 亿元，较上年底增长 19.27%，主要系新竞拍的土地及房地产开发项目投资增加所致。存货主要由在建房地产项目构成，公司地产项目主要位于广州市市区内，累计计提跌价准备 0.41 亿元，计提比例低。截至 2022 年底，公司应收账款账面价值 71.48 亿元，较上年底增长 7.19%，主要为广州水投应收的服务费等业务款项。应收账款账龄以 1 年以内（占比 61.05%）为主，累计计提坏账 9.53 亿元；应收账款前五大欠款方合计金额占比为 50.18%，集中度较高。截至 2022 年底，公司其他应收款（合计）87.82 亿元，较上年底下降 19.42%，主要系下属子公司广州建投公司对雪松实业项目债权重组所致；其他应收款主要为向关联方及其他单位提供借款，账龄较长，集中度很高，累计计提坏账 39.22 亿元，坏账计提比例很高。其他应收款存在一定回收风险。

表 13 公司前五大其他应收款项目情况

（单位：亿元）

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	坏账准备
某实业集团有限公司	往来款	35.86	1-2 年	3.64
唐山某实业有限公司	代付代垫款	9.64	3-5 年	6.96

广州市某中心	土地收储款	8.96	1 年以下、1-2 年	--
劣后客户 A	代付代垫款	4.48	4-5 年、5 年以上	3.36
劣后客户 B	代付代垫款	4.14	1 年以内、5 年以上	3.41
合计	--	63.09	--	17.37

资料来源：公司审计报告，联合资信整理

2020—2022 年末，公司非流动资产规模持续增长，年均复合增长 24.51%。截至 2022 年底，公司非流动资产 2616.02 亿元，较上年底增长 6.76%。

截至 2022 年底，公司债权投资 259.50 亿元，较上年底下降 2.97%。其中，广州基金对雪松实业永续债 60 亿元项目利息已逾期（公司合并口径对此债权项目并表），公司已采取司法措施追偿；城投投资对广州天力建筑工程有限公司（富力地产全资子公司）等 40 亿元借款项目存在利息逾期。公司债权投资存在回收风险。

截至 2022 年底，公司其他权益工具投资 200.81 亿元，较上年底下降 5.71%。公司其他权益工具投资累计利得 31.07 亿元，累计损失 79.83 亿元。前五大投资项目中，公司对恒大地产集团有限公司股权投资累计计提 60.00 亿元减值损失，对广州农村商业银行股份有限公司股权累计计提 14.90 亿元减值损失。

表 14 公司其他权益工具投资中主要投资项目情况

（单位：亿元）

项目	2022 年底 股权账面 价值	累计利得/ 损失（负号 为损失）
中国南方航空集团有限公司	93.77	-2.57

恒大地产集团有限公司	40.00	-60.00
广州万孚生物技术股份有限公司	15.68	13.63
广州农村商业银行股份有限公司	13.02	-14.90
广州市碧城科技投资有限公司	9.02	1.52

资料来源：公司审计报告，联合资信整理

截至 2022 年底，公司长期股权投资 349.28 亿元，较上年底增长 32.96%，主要为新增对广发银行股份有限公司（以下简称“广发银行”）的股权投资 60 亿元（公司持股 3.414%）及对其他股权投资项目的追加投资。2022 年，公司按权益法确认投资收益 5.42 亿元。

表 15 公司前五大长期股权投资项目情况
(单位：亿元)

项目	投资余额
广州汽车集团股份有限公司	71.85
广发银行股份有限公司	69.08
广州云逸股权投资基金合伙企业（有限合伙）	22.35
神州数码控股有限公司	19.59
上海爱建集团股份有限公司	18.60
合计	201.47

资料来源：公司审计报告，联合资信整理

截至 2022 年底，公司固定资产 949.80 亿元，较上年底增长 1.04%。固定资产主要包括市政基础设施（507.67 亿元，属于公益性资产，不计提折旧），房屋建筑物（277.97 亿元）和机器设备（62.76 亿元）。

截至 2022 年底，公司在建工程（合计）183.46 亿元，较上年底增长 13.34%，在建工程主要为黄埔区保障房项目、北江引水工程等。

截至 2022 年底，公司其他非流动资产 304.92 亿元，较上年底增长 8.21%。其他非流动资产主要包括市政基础设施及配套工程（255.32 亿元）、竞拍土地保证金和一年期以上定期存款等。

截至 2022 年底，公司投资性房地产 183.87 亿元，较上年底变化不大。公司投资性房地产主要为公司自持商业项目，包括流花中心、花城汇

项目，以及广州水投旗下项目。公司投资性房地产后续按公允价值计量。

截至 2023 年 9 月底，公司受限资产 4.10 亿元，主要为保证金，资产受限比例很低。

截至 2023 年 9 月底，公司合并资产总额 3614.03 亿元，较上年底增长 0.82%。其中，流动资产占 28.28%，非流动资产占 71.72%。公司资产以非流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

3. 资本结构

2020 - 2022 年末，受益于股东划拨资产，公司所有者权益较快增长，构成以资本公积为主，权益结构稳定性好，但对恒大地产等股权投资项目计提大额减值损失，导致其他综合收益持续下降。

2020 - 2022 年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 10.22%，主要系 2021 年接收股东划拨广州酒家、珠江钢琴、广州水投三家子公司所致。截至 2022 年底，公司所有者权益 1526.69 亿元，较上年底变化不大。其中，归属于母公司所有者权益占比为 96.70%，少数股东权益占比为 3.30%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占 11.48%、82.48%、-5.52% 和 2.64%。所有者权益结构稳定性强。

截至 2023 年 9 月底，公司所有者权益 1527.94 亿元，较上年底变化不大。其中，归属于母公司所有者权益占比为 95.84%，少数股东权益占比为 4.16%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占所有者权益的比例为 11.47%、82.18%、-5.90% 和 2.47%。

2020 - 2022 年末，随着合并范围变化、地产及金融业务对外投资增加，公司有息债务规

模快速增长，以长期债务为主，整体债务负担尚可。

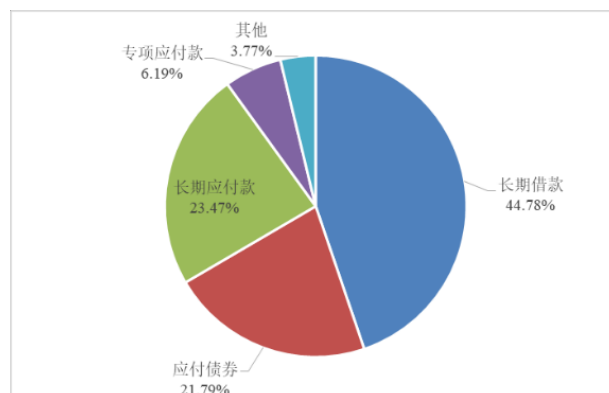
2020—2022 年末，公司负债规模持续增长，年均复合增长 34.00%，主要系业务规模扩大及 2021 年合并珠江钢琴等三家子公司所致。截至 2022 年底，公司负债总额 2057.86 亿元，较上年底增长 8.78%。其中，流动负债占 24.82%，非流动负债占 75.18%。公司负债以非流动负债为主，负债结构较上年底变化不大。

2020—2022 年末，公司流动负债持续增长，年均复合增长 34.13%。截至 2022 年底，公司流动负债 510.71 亿元，较上年底增长 6.84%。公司流动负债主要由短期借款（占 12.20%）、应付账款（占 16.43%）、其他应付款（占 19.60%）、一年内到期的非流动负债（占 22.22%）、合同负债（占 10.89%）构成。

截至 2022 年底，公司短期借款 62.28 亿元，较上年底下降 21.73%；构成以信用借款（44.58 亿元）为主，少量保证借款和抵押借款。截至 2022 年底，公司应付账款 83.91 亿元，较上年底增长 33.41%，主要系应付工程款下降所致。截至 2022 年底，公司其他应付款 100.10 亿元，较上年底下降 11.97%，其他应付款主要为与其他单位往来款及保证金。截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债 113.49 亿元，较上年底下降 15.72%，主要系偿还债券所致。截至 2022 年底，公司合同负债 55.60 亿元，较上年底变化不大。

2020—2022 年末，公司非流动负债持续增长，年均复合增长 33.95%。截至 2022 年底，公司非流动负债 1547.15 亿元，较上年底增长 9.44%。

图 1 公司非流动负债构成图



资料来源：公司审计报告，联合资信整理

截至 2022 年底，公司长期借款 692.88 亿元，较上年底增长 17.06%，长期借款主要由信用借款（404.29 亿元）和保证借款（236.09 亿元）构成。

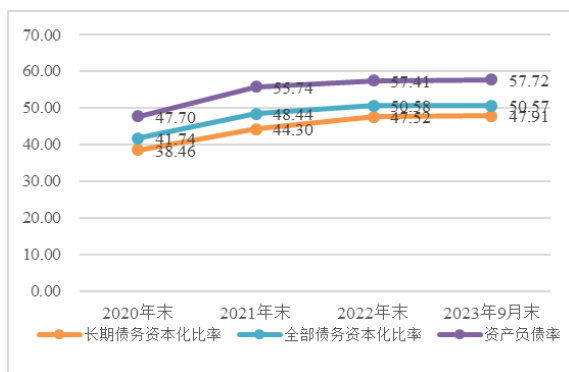
截至 2022 年底，公司应付债券 337.05 亿元，较上年底增长 11.63%。公司发行的债券期限 3~10 年，偏长期，有一定集中偿付压力。

截至 2022 年底，公司长期应付款 363.16 亿元，较上年底持平，主要为向保险公司、金融租赁公司等机构借款。

截至 2022 年底，公司专项应付款 95.79 亿元，较上年底持平，主要为保障房项目专项拨款及其他项目专项贷款。

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 31.76%；截至 2022 年底，公司全部债务 1562.68 亿元，较上年底增长 10.75%，债务结构方面，短期债务占 11.54%，长期债务占 88.46%，以长期债务为主。从债务指标来看，2020—2022 年，公司资产负债率、全部债务资本化比率、长期债务资本化比率均持续增长；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 57.41%、50.58%和 47.52%。

图 2 公司有息债务指标变化情况



注：上图各指标数据均为百分数

资料来源：公司审计报告、联合资信整理

截至 2023 年 9 月底，公司负债总额 2086.09 亿元，较上年底变化不大。其中，流动负债占 25.56%，非流动负债占 74.44%。公司以非流动负债为主，负债结构较上年底变化不大。

截至 2023 年 9 月底，公司全部债务 1563.31 亿元，较上年底变化不大。债务结构方面，短期债务占 10.11%，长期债务占 89.89%，以长期债务为主。从债务指标来看，截至 2023 年 9 月底，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 57.72%、50.57% 和 47.91%，较上年底分别升高 0.31 个百分点、下降 0.01 个百分点和升高 0.39 个百分点。

4. 盈利能力

2020—2022 年，公司营业收入波动下降，期间费用对利润侵蚀严重，以公允价值变动收益、投资收益、资产处置收益以及资产减值损失为主的非经营性损益对公司利润影响大，但上述损益稳定性较弱，公司盈利能力有待提升。

2020—2022 年，公司营业收入波动下降，年均复合下降 4.07%。2022 年，公司实现营业收入 305.57 亿元，同比下降 17.03%；营业成本 228.23 亿元，同比下降 23.16%。

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 44.47%。2022 年，公司费用总额为 103.93 亿元，同比增长 15.02%。从构成看，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用占比分别为 9.09%、27.71%、5.02% 和 58.18%，以管理费用和财务费用为主。2020—2022 年，公司期间费用率分别为 15.00%、24.54% 和 34.01%，对利润侵蚀严重。

非经常性损益²方面，2020—2022 年，公司投资收益波动下降，主要为理财产品及资金信托计划投资收益、债权投资和股权投资产生的投资收益；公司公允价值变动收益波动下降，主要为投资性房地产、交易性金融资产等公允价值变动收益；其他收益持续增长，主要系获得政府补贴及专项资金；资产处置收益主要为征地补偿款和处置非流动资产收益。同期，公司资产减值损失和信用减值损失合计分别为 13.01 亿元、14.92 亿元和 16.37 亿元，主要为计提的坏账损失和债权投资损失。总体看，公司非经常性损益以金融业务损益为主，其易受宏观经济、行业政策、资本市场行情、被投项目运营等因素影响存在不确定性，对公司利润影响大。

表 16 2020—2022 年公司非经常性损益及利润情况
(单位：亿元)

年份	2020 年	2021 年	2022 年
资产减值损失	-13.01	-5.20	-1.31
信用减值损失	--	-9.72	-15.06
其他收益	1.78	3.88	16.35
公允价值变动收益	8.02	15.00	-2.15
投资收益	29.31	34.68	27.18
资产处置收益	10.19	10.23	8.63
利润总额	12.53	22.20	0.39
净利润	4.31	13.30	-3.23

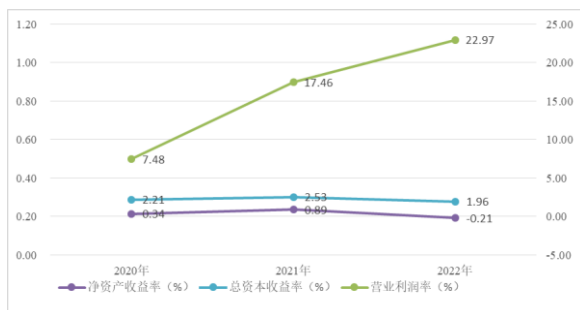
资料来源：公司审计报告、联合资信整理

² 本文中非经常性损益=投资收益+公允价值变动收益+其他收益+资产处置收益-(资产减值损失+信用减值损失)。

2020—2022 年，公司利润总额和净利润均波动下降。2022 年，公司实现利润总额 0.39 亿元，净利润-3.23 亿元；此外，2020-2022 年末，公司其他综合收益分别为-5.05 亿元、-31.92 亿元和-31.92 亿元，主要系计提恒大地产股权减值损失和对其他股权投资项目计提减值损失所致。

盈利指标方面，2020—2022 年，公司营业利润率持续增长，主要系贸易业务压缩及合并范围变化所致；总资本收益率和净资产收益率波动下降。公司盈利指标表现较弱。

图 3 2020—2022 年公司盈利指标表现情况



资料来源：公司审计报告、联合资信整理

2023 年 1—9 月，公司合并口径实现营业收入 199.79 亿元，同比增长 16.32%，主要系文旅餐饮业复苏所致；综合毛利率 30.95%，同比大幅增长。公司实现利润总额 9.16 亿元，较上年同期（1.97 亿元）大幅增长，主要系土地出让收益和政府补助（其他收益 6.50 亿元）增加及公允价值变动收益提升所致。

5. 现金流分析

2020—2022 年，公司经营获取现金能力偏弱，对外投资保持较大规模，外部融资需求大。

表 17 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年	2023年1—9月
经营活动现金流入小计	349.39	511.22	403.16	257.78

经营活动现金流出小计	533.46	544.39	396.30	267.97
经营活动现金流量净额	-184.07	-33.18	6.86	-10.19
投资活动现金流入小计	280.65	182.85	113.83	106.19
投资活动现金流出小计	269.66	183.51	221.92	89.15
投资活动现金流量净额	10.99	-0.67	-108.09	17.05
筹资活动前现金流量净额	-173.08	-33.84	-101.23	6.86
筹资活动现金流入小计	384.74	542.67	462.29	251.98
筹资活动现金流出小计	218.90	298.14	369.99	306.14
筹资活动现金流量净额	165.84	244.54	92.29	-54.16
现金收入比 (%)	83.86	106.64	88.82	98.34

资料来源：公司审计报告、联合资信整理

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营现金流入量和流出量持续下降，主要系公司收缩贸易业务规模所致。2022 年，公司收到其他与经营活动有关的现金 130.08 亿元，主要为子公司广州基金和城投投资对外收取的利息及归还的往来款，其他公司非主业经营收到的现金；支付其他与经营活动有关的现金 115.45 亿元，主要为子公司广州基金和城投投资对外支付的利息及归还的往来款，其他公司非主业经营支付的现金。公司经营活动产生的现金净流量由负转正，但净流入规模偏低。公司现金收入比处于较低水平，2022 年为 88.82%，经营获取现金能力偏弱。

从投资活动来看，2020—2022 年，公司投资活动流入量持续下降，流出量波动下降，但均保持较大规模，投资活动现金净流量由正转负。2022 年，公司投资活动现金净流出 108.09 亿元，较上年净流出规模大幅增长，主要系对广发银行等新增投资。

从筹资活动来看，2020—2022 年，公司外部融资需求大，筹资活动现金流入量波动增长，主要为取得借款获得的现金；筹资活动现金流出量持续增长，主要为偿还债务支付的现金以及支付利息、分配利润等支付的现金。公司筹资活动现金流持续呈净流入状态。

2023年1—9月,公司实现经营活动现金净流出10.19亿元,投资活动现金净流入17.05亿元,筹资活动现金净流出54.16亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现良好,长期偿债指标表现偏弱,融资渠道畅通。

表 18 公司偿债指标情况

项目	2020年	2021年	2022年	2023年9月
短期偿债指标				
流动比率(%)	252.00	197.31	189.65	191.68
速动比率(%)	169.35	129.52	113.96	105.61
现金短期债务比(倍)	1.41	1.65	1.88	1.80
长期偿债指标				
EBITDA 利息倍数(倍)	1.26	1.72	1.42	--
全部债务/EBITDA(倍)	14.95	12.50	15.44	--

资料来源:公司审计报告、联合资信整理

从短期偿债指标看,2020—2022年末,公司流动比率和速动比率持续下降,截至2022年底,公司流动比率与速动比率分别由上年底的197.31%和129.52%下降至189.65%和下降至113.96%,流动资产对流动负债的保障程度较高。截至2022年底,公司现金短期债务比为1.88倍,现金类资产对短期债务的保障程度高。

从长期偿债能力指标看,2020—2022年,公司EBITDA波动增长。2022年,公司EBITDA为101.19亿元,同比下降10.39%。从构成看,公司EBITDA主要由折旧(占34.72%)、计入财务费用的利息支出(占62.71%)、构成。2022年,公司EBITDA利息倍数由上年的1.72倍下降至1.42倍,公司全部债务/EBITDA由上年的12.50倍提高至15.44倍,EBITDA对全部债务的覆盖程度偏弱。

截至2023年9月底,公司取得的银行授信额度1812.22亿元,已使用额度574.13亿元,

未使用授信额度1238.09亿元。

截至2023年9月底,公司为合并范围外其他单位提供借款担保,担保方均为广州基金子公司汇垠天粤,担保借款余额17.07亿元,被担保方均已出现借款本金或利息逾期,虽部分借款已展期,但公司未来仍需承担相应的担保义务。

表 19 截至2023年9月底,公司主要对外担保情况
(单位:亿元)

项目	增信/担保事项	金额	担保类型
明君集团科技有限公司	借款	13.07	远期回购
珠海横琴泓沛股权投资基金	借款	4.00	差额补足

资料来源:公司提供

截至2023年9月底,公司及其合并范围内子公司金额在人民币5000万元及以上的未决诉讼和仲裁涉诉总金额为126.36亿元,其中以公司及其合并范围内子公司作为被告的未决诉讼案件涉诉金额合计25.66亿元,主要为与第一创业证券股份有限公司等企业之间的合同纠纷;以公司及其合并范围内子公司作为原告的未决诉讼案件涉诉金额合计100.69亿元,主要为与明君汽车产业股份有限公司等企业之间的股权转让纠纷、供应链业务合同纠纷。公司面临一定或有负债风险及资产减值风险。

7. 公司本部财务情况

公司本部承担对子公司的管理、投资、及部分融资职能。公司本部资产以债权投资、股权投资、固定资产等长期资产为主,债务负担可控;公司本部收入规模小,盈利来源为对子公司利息收入、投资收益。

截至2022年底,公司本部资产总额1924.44亿元,较上年底增长4.09%。其中,流动资产106.76亿元(占5.55%),非流动资产1817.68亿

元（占94.45%）。从构成看，流动资产主要由货币资金（占46.45%）、其他应收款（占26.85%）、存货（占9.50%）构成；非流动资产主要由债权投资（占11.40%）、其他权益工具投资（占5.39%）、长期股权投资（占51.99%）、固定资产（占15.70%）、其他非流动资产（占11.26%）构成。截至2022年底，公司本部货币资金为49.59亿元。

截至2022年底，公司本部负债总额524.85亿元，较上年底下降0.93%。其中，流动负债72.64亿元（占13.84%），非流动负债452.22亿元（占比86.16%）。从构成看，流动负债主要由短期借款（占34.93%）、其他应付款（占63.37%）构成；非流动负债主要由长期借款（占50.59%）、应付债券（占36.27%）构成。2022年底，公司本部资产负债率为27.27%，全部债务资本化比率24.62%，公司本部债务负担可控。

截至2022年底，公司本部所有者权益为1399.59亿元，较上年底增长6.10%，所有者权益稳定性很强。

2022年，公司本部营业收入为9.96亿元，主要为利息收入，利润总额为11.71亿元。同期，公司本部投资收益为9.62亿元。

现金流方面，2022年，公司本部经营活动现金流净额为16.79亿元，投资活动现金流净额-68.64亿元，筹资活动现金流净额17.42亿元。

十、外部支持

1. 支持能力

2022年，广州市经济和财政收入保持稳定，产业结构以第三产业为主，公司外部发展环境良好。受超预期因素冲击影响，固定资产投资和房地产开发投资有所下降。

公司经营与投资的项目均在广州市，主要从事城市基础设施建设、文化旅游、特定区域开发相关业务，其经营范围、投资方向直接受地区经济实力的影响，并与城市发展规划密切相关。

根据《广州市国民经济和社会发展统计公报》，2022年，广州市实现地区生产总值（初步核算数）28839.00亿元，按可比价格计算，比上年（下同）增长1.0%。其中，第一产业增加值318.31亿元，增长3.17%；第二产业增加值7909.29亿元，增长1.07%；第三产业增加值20611.40亿元，增长0.97%。第一、二、三次产业增加值的比例为1.10：27.43：71.47。第一、第二、三产业对经济增长的贡献率分别为3.5%、28.2%和68.3%。人均地区生产总值达到153625元（按年平均汇率折算为22840美元），增长1.0%。

2022年，广州市一般公共预算收入1854.73亿元，比上年下降1.5%。其中，税收收入和非税收入分别占全市一般公共预算收入比重为67.7%和32.3%。全年一般公共预算支出3014.22亿元，下降0.2%。其中，教育支出626.94亿元，增长6.5%；卫生健康支出357.94亿元，增长13.2%；社会保障和就业支出380.36亿元，增长3.2%。

2022年，广州市完成固定资产投资比上年下降2.1%。其中，国有经济投资下降3.4%；民间投资下降9.3%；港澳台、外商经济投资增长32.5%。房地产开发业完成投资3431.90亿元，比上年下降5.4%。商品住宅开发投资2433.03亿元，下降4.2%。

2. 支持可能性

公司是广州市城市基础设施建设和资产运营的主要主体，在广州市区域地位显著。公司在资本金注入、资产划转、财政补贴上得到广州市政府的有力支持。

截至2022年底，广州市属平台公司主要包括广州地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）、广州交通投资集团有限公司（以下简称“交投集团”）、广州环保投资集团有限公司（以下简称“广环投”）。其中地铁集团为广州市轨

道交通投资和运营平台；交投集团承担着广州市高速公路、城市快速路、机场、铁路等城市交通基础设施的投资、建设和经营管理任务；广环

投是广州市重要的垃圾处理运营服务主体，承担了广州市约 100%的生活垃圾处理任务。公司业务与上述平台公司划分明确，区域地位显著。

表 20 截至 2022 年底/2022 年广州市平台企业财务情况（单位：亿元）

项 目	公 司	广州地铁集团有限公司	广州交通投资集团有限公司	广州环保投资集团有限公司
资产总额（亿元）	3584.55	5806.54	1789.60	408.16
所有者权益（亿元）	1526.69	2528.67	484.64	119.51
利润总额（亿元）	0.39	10.46	5.80	1.56

注：除公司全部债务为经调整数据（纳入长期应付款中计息部分）外，其他企业全部债务指标未做调整

资料来源：联合资信根据企业提供的资料及公开信息整理

2020 年，广州市财政局对公司增资 6.00 亿元，计入资本公积。

2021 年，公司收到广州市财政局增资 10.83 亿元，计入资本公积。

2021 年，公司收到广州市国资委无偿划拨资产包括接收安置房产账面价值 10.80 亿元，同时划出公租房产权账面价值 112.40 亿元，划出资产冲减资本公积。同期，公司收到广州市国资委无偿划转空港城公司 17.15%股权、珠江股份 4.52%股权、广州水投 100%股权、广州酒家 51%股权、珠江钢琴 51%股权至公司，股权账面价值共 309.20 亿元，计入公司资本公积。

2022 年，公司获得财政补贴 1.62 亿元，专项资金 14.18 亿元（计入其他收益）。

十一、本期公司债券偿还能力分析

本期公司债券的发行对公司债务结构影响不大，经营活动产生的现金流入对本期公司债券发行后长期债务保障能力一般。

1. 本期公司债券对公司现有债务的影响

本期公司债券发行规模为不超过 19.00 亿元，以发行上限 19.00 亿元进行测算，占公司 2023 年 9 月底长期债务和全部债务的比例均很低，考虑到本期公司债券发行后将用于偿还有息债务，

本期公司债券发行后对公司现有债务结构影响不大。

以 2023 年 9 月底财务数据为基础，本期公司债券发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 57.72%、50.57% 和 47.91% 上升至 57.94%、50.87% 和 48.24%，考虑到本期公司债券募集资金拟偿还有息债务，公司实际债务负担或将低于预测值。

2. 本期公司债券偿还能力分析

2022 年，公司经营活动产生的现金流入和 EBITDA 分别为 403.16 亿元和 101.19 亿元，分别为本期公司债券发行后长期债务的 0.29 倍和 0.07 倍，经营活动产生的现金流入及 EBITDA 对本期公司债券发行后长期债务保障能力一般。2022 年，公司经营活动现金流量净额 6.86 亿元，无法覆盖本期公司债券发行后长期债务。

表 21 本期公司债券偿还能力测算

项目	2022 年
发行后长期债务*（亿元）	1401.30
经营现金流入/发行后长期债务（倍）	0.29
经营现金/发行后长期债务（倍）	0.00
发行后长期债务/EBITDA（倍）	13.85

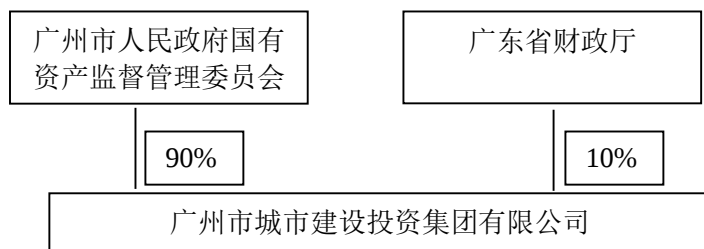
注：发行后长期债务为将本期公司债券发行额度计入后测算的长期债务（以 2022 年底为基数）总额

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

十二、结论

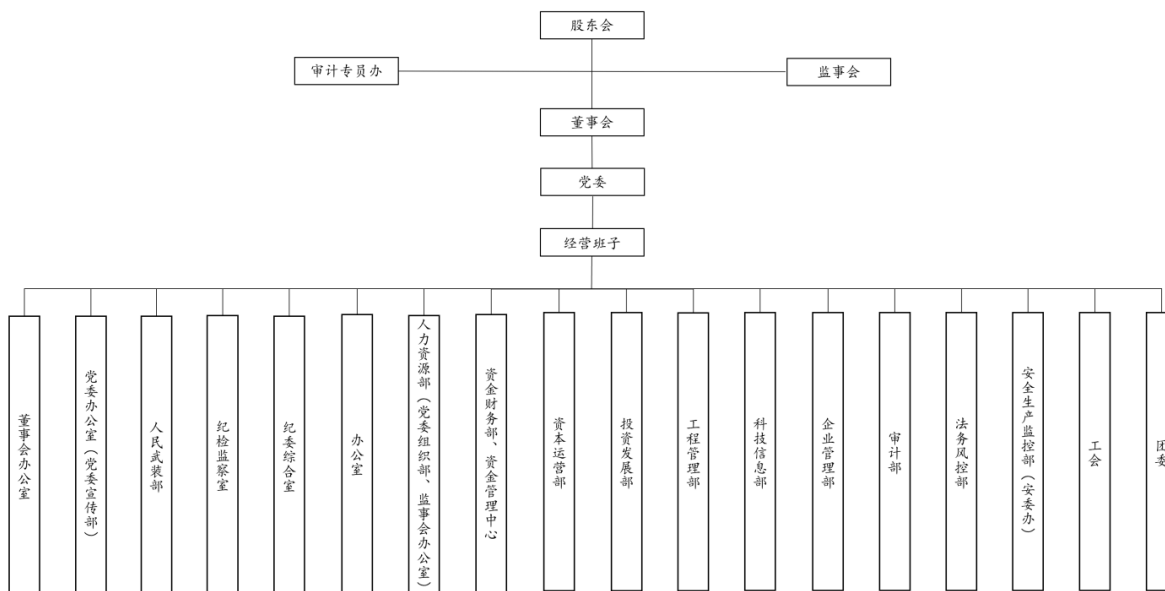
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 9 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 9 月底公司组织结构图



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	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	162.39	357.36	339.97	284.92
资产总额（亿元）	2402.73	3393.65	3584.55	3614.03
所有者权益（亿元）	1256.64	1501.88	1526.69	1527.94
短期债务（亿元）	114.91	216.73	180.38	158.02
长期债务（亿元）	785.28	1194.28	1382.30	1405.29
全部债务（亿元）	900.19	1411.01	1562.68	1563.31
营业总收入（亿元）	332.05	368.27	305.57	199.79
利润总额（亿元）	12.53	22.20	0.39	9.16
EBITDA（亿元）	60.20	112.92	101.19	--
经营性净现金流（亿元）	-184.07	-33.18	6.86	-10.19
财务指标				
销售债权周转次数（次）	4.60	4.31	4.38	--
存货周转次数（次）	1.87	1.06	0.64	--
总资产周转次数（次）	0.15	0.13	0.09	--
现金收入比（%）	83.86	106.64	88.82	98.34
营业利润率（%）	7.48	17.46	22.97	28.15
总资本收益率（%）	2.21	2.52	1.95	--
净资产收益率（%）	0.34	0.89	-0.21	--
长期债务资本化比率（%）	38.46	44.30	47.52	47.91
全部债务资本化比率（%）	41.74	48.44	50.58	50.57
资产负债率（%）	47.70	55.74	57.41	57.72
流动比率（%）	252.00	197.31	189.65	191.68
速动比率（%）	169.35	129.52	113.96	105.61
经营现金流动负债比（%）	-64.84	-6.94	1.34	--
现金短期债务比（倍）	1.41	1.65	1.88	1.80
EBITDA 利息倍数（倍）	1.26	1.72	1.42	--
全部债务/EBITDA（倍）	14.95	12.50	15.44	--

注：调整后长期债务=长期债务+长期应付款中有息债务；调整后全部债务=短期债务+调整后长期债务；现金类资产未剔除受限部分；2023 年 1-9 月财务数据未经审计

资料来源：公司提供，联合资信整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	18.88	85.39	51.05	45.58
资产总额（亿元）	1349.35	1848.85	1924.44	1927.41
所有者权益（亿元）	998.69	1319.07	1399.59	1388.53
短期债务（亿元）	61.79	49.10	25.43	23.53
长期债务（亿元）	205.60	407.86	431.59	425.77
全部债务（亿元）	267.39	456.96	457.02	449.30
营业总收入（亿元）	6.65	12.40	9.96	8.98
利润总额（亿元）	3.14	3.02	11.71	10.63
EBITDA（亿元）	4.30	21.25	32.35	--
经营性净现金流（亿元）	0.54	-1.57	16.79	1.76
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（%）	--	--	--	--
营业利润率（%）	65.78	83.04	82.12	92.39
总资本收益率（%）	0.18	1.10	1.74	--
净资产收益率（%）	0.23	0.12	0.86	--
长期债务资本化比率（%）	17.07	23.62	23.57	23.47
全部债务资本化比率（%）	21.12	25.73	24.62	24.45
资产负债率（%）	25.99	28.65	27.27	27.96
流动比率（%）	167.02	114.81	146.98	97.51
速动比率（%）	167.02	104.78	133.02	86.23
经营现金流流动负债比（%）	0.39	-1.56	23.11	--
现金短期债务比（倍）	0.31	1.74	2.01	1.94
EBITDA 利息倍数（倍）	--	1.19	1.59	--
全部债务/EBITDA（倍）	62.17	21.51	14.13	--

注：现金类资产未剔除受限部分；2023 年 1-9 月财务数据未经审计

资料来源：公司提供，联合资信整理

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 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

联合资信评估股份有限公司关于 广州市城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）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，联合资信将在本次债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“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本次债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本次债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本次债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司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、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本次债项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。