

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2026】0140 号

长沙金洲新城开发建设投资有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司“20 金洲新城债”及“21 金洲新城债/21 金洲债”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持“20 金洲新城债”及“21 金洲新城债/21 金洲债”的信用等级均为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二六年六月十八日

信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

- 1.本次评级为委托评级。东方金诚及本次评级人员与委托方、受评对象不存在任何影响本次评级行为独立性的关联关系，并依据相关法律法规、监管规定、公司评级流程及评级标准做出独立判断，未受任何机构或个人的干预和影响。
- 2.本报告所引用资料及外部专业意见的合法性、真实性、准确性、完整性由资料及外部专业意见的提供方和/或发布方负责，东方金诚引用资料及外部专业意见不应视为东方金诚对该资料及外部专业意见合法性、真实性、准确性及完整性做出了任何形式的保证，也不承担该资料及外部专业意见导致的任何责任。
- 3.本报告所含评级结论及相关分析为东方金诚基于相关信息和资料对受评对象信用状况所发表的预测性观点，而非对受评对象的事实陈述或鉴证意见。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一定局限性。
- 4.本报告所含评级结论及相关分析仅为东方金诚对受评对象信用状况的个体意见，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。东方金诚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，亦不对评级委托方、受评对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 5.本次债项评级结果原则上自本报告出具之日起在债项剩余存续期内有效，东方金诚有权另行发布跟踪评级结果或评级结果变更公告（调整、撤销、终止等）。
- 6.本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，未经东方金诚书面同意，本报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。东方金诚对本报告未经授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任并保留追偿权利。
- 7.本报告知识产权归东方金诚所有。未经东方金诚书面授权，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。
- 8.任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明所列全部条款。

东方金诚国际信用评估有限公司

2026年6月18日

长沙金洲新城开发建设投资有限公司 主体及相关债项 2026 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果 ¹		跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员	
AA/稳定		2026/6/18	AA/稳定	王静怡	刘玥	
债项信用			评级模型			
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分
20 金洲新城债	AAA	AAA	经营风险	区域环境	100.0%	68.5
21 金洲新城债/21 金洲债	AAA	AAA		业务运营	100.0%	68.0
注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”。			财务风险	盈利与获现能力	45.0%	30.5
				债务负担	20.0%	16.0
				债务保障程度	35.0%	13.8
主体概况			调整因素			无
长沙金洲新城开发建设投资有限公司是国家级宁乡经济技术开发区重要的基础设施建设主体,主要从事区内的基础设施建设、土地开发整理等业务。公司唯一股东为长沙金洲新城投资控股集团有限公司,实际控制人为宁乡经济技术开发区管理委员会。			个体信用状况 (BCA)			aa-
			评级模型结果			AA
			外部支持调整子级			1
注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定,可能与评级模型输出结果存在差异						

评级观点

东方金诚认为,长沙市及宁乡市地区经济实力仍很强,国家级宁乡经开区经济实力不断增强;公司主营业务仍具有较强的区域专营性,继续得到实际控制人及相关各方的有力支持;湖南省担保集团、三峡担保集团分别为“20 金洲新城债”、“21 金洲新城债/21 金洲债”提供的担保仍均具有很强的增信作用。但同时,公司依然面临较大的资本支出压力,资产流动性仍较弱,仍面临一定的短期偿付压力,整体现金流情况欠佳。综上所述,公司的主体信用风险很低,偿债能力很强,“20 金洲新城债”及“21 金洲新城债/21 金洲债”到期不能偿还的风险极低。

同业比较

项目	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	重庆市合川工业投资(集团)有限公司	彭州市城市建设投资集团有限公司	淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司
地区	长沙市宁乡市	重庆市合川区	成都市彭州市	淮安市盱眙县
GDP 总量 (亿元)	1474.46	1015.90	751.20	606.08
人均 GDP (元)	114357	-	96488	-
一般公共预算收入 (亿元)	86.46	61.34	44.02	25.98
政府性基金收入 (亿元)	106.81	43.66	34.58	22.52
地方政府债务余额 (亿元)	298.09	365.46	156.71	128.65
资产总额 (亿元)	304.28	425.17	407.96	343.18
所有者权益 (亿元)	182.24	150.87	183.87	129.69
营业收入 (亿元)	21.31	12.65	15.87	19.28
净利润 (亿元)	4.51	1.60	2.16	2.25
资产负债率 (%)	40.11	64.52	54.93	62.21

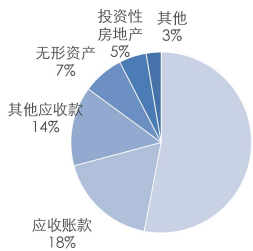
注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA 的同行业企业,表中数据年份均为 2025 年,标“-”数据未获取

注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等;经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等,东方金诚整理

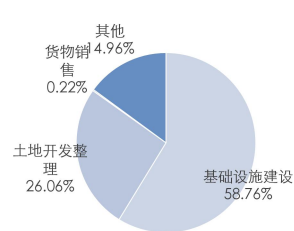
¹ 该主体信用等级及评级展望在 2027 年 6 月 17 日内有效,期间如有评级调整则以最新调整为准。

主要指标及依据

公司资产构成（2025年末）



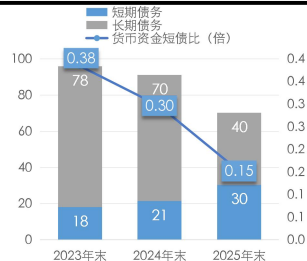
公司营业收入构成（2025年）



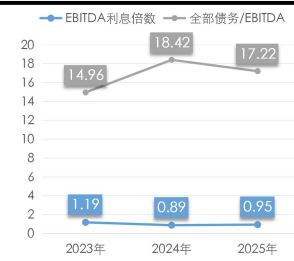
公司财务指标（单位：亿元、%）

	2023年	2024年	2025年
资产总额	297.58	301.72	304.28
所有者权益	140.85	152.26	182.24
营业收入	21.34	21.31	21.31
净利润	5.48	4.41	4.51
全部债务	95.80	91.12	70.16
资产负债率	52.67	49.54	40.11
全部债务资本化比率	40.48	37.44	27.80

公司债务构成（单位：亿元、倍）



公司偿债指标（单位：倍）



地区经济及财政（单位：亿元、%）

	2023年	2024年	2025年
地区	长沙市宁乡市		
GDP 总量	1269.88	1416.23	1474.46
人均 GDP (元)	99206	110204	114357
一般公共预算收入	83.86	83.70	86.46
政府性基金收入	154.27	102.67	106.81
财政自给率	61.41	60.67	59.73

优势

- 跟踪期内，长沙市及其下辖的宁乡市经济实力依然很强；国家级宁乡经开区形成了以先进储能、装备（工程机械）、食品加工为主导，以智能家电为特色产业，以合成生物制造为新兴产业的“三主一特一新”的产业格局，经济实力持续提升；
- 公司继续从事宁乡经开区基础设施建设、土地开发整理等，业务仍具有较强的区域专营性；
- 作为宁乡经开区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入、财政补贴和债务豁免等方面继续得到实际控制人及相关方的有力支持；
- 湖南省担保集团、三峡担保集团分别为“20 金洲新城债”、“21 金洲新城债/21 金洲债”提供的连带责任保证担保均具有很强的增信作用。

关注

- 公司在建及拟建项目后续投资规模较大，依然面临较大的资本支出压力；
- 公司流动资产中变现能力较弱的存货及应收类款项等占比很高，资产流动性仍较弱；
- 随着公司债务进入兑付期，全部债务规模降幅明显，仍面临一定的短期偿付压力；
- 公司投资性现金流持续净流出，随着债务进入偿还期，筹资活动流出规模扩大，整体现金流情况欠佳。

评级展望

预计长沙市、宁乡市及宁乡经开区地区经济实力将不断增强，公司主营业务将保持较强的区域专营地位，能够持续得到实际控制人及相关各方的有力支持，评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002202504）》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA/稳定	AAA（20 金洲新城债）	2025/6/20	王静怡 张嫣然	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002202504）》	阅读原文
AA/稳定	AA（17 金洲 01）	2016/11/28	高路 安思恒 赵迪	《城市基础设施建设公司信用评级方法（2015 年）》	-

注：以上为不完全列示。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额 (亿元)	存续期	增信措施	增信方
20 金洲新城债	2025/6/20	6.20	2020/10/30~2027/10/30	连带责任保证担保	湖南省融资担保集团有限公司/AAA/稳定
21 金洲新城债 /21 金洲债	2025/6/20	3.70	2021/8/4~2026/8/4	连带责任保证担保	重庆三峡融资担保集团股份有限公司 /AAA/稳定

注：“21 金洲新城债/21 金洲债”附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

跟踪评级说明

根据相关监管要求及长沙金洲新城开发建设投资有限公司（以下简称“金洲新城”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

金洲新城前身为宁乡县新城开发建设投资有限公司，是由宁乡县国有资产经营有限公司和宁乡县交通建设开发有限公司于 2005 年 10 月 13 日共同出资设立的国有企业²，初始注册资本为人民币 5000.00 万元。跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股东和实际控制人均未发生变化。截至 2025 年末，公司注册资本及实收资本均为 10.00 亿元，长沙金洲新城投资控股集团有限公司（以下简称“金洲控股集团”）³持有公司 100%的股权，仍为公司唯一股东；宁乡经济技术开发区管理委员会（以下简称“宁乡经开区管委会”）为公司实际控制人。

跟踪期内，公司作为国家级宁乡经济技术开发区（以下简称“宁乡经开区”）⁴重要的基础设施建设主体，继续从事宁乡经开区内的基础设施建设及土地开发整理等业务。

截至 2025 年末，公司纳入合并范围的直接控股子公司共 1 家，较上年末减少了宁乡同创建设开发有限公司（以下简称“同创建设”）、宁乡金锂邦普环保科技有限公司（以下简称“金锂邦普”），详见图表 1。

图表 1 截至 2025 年末公司合并范围内直接控股子公司情况（单位：万元、%）

子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式	简称
湖南云起供应链管理有限公司	10000.00	100.00	无偿划入	云起供应链

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

债券本息兑付及募集资金使用情况

公司发行的“20 金洲新城债”到期本金及利息已按期偿付。截至本报告出具日，“20 金洲新城债”的募集资金已使用完毕。湖南省融资担保集团有限公司（以下简称“湖南省担保集团”）为“20 金洲新城债”本息到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

公司发行的“21 金洲新城债/21 金洲债”到期利息已按期支付，已回售本金 160 万元。截至本报告出具日，“21 金洲新城债/21 金洲债”的募集资金已使用完毕。重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保集团”）为“21 金洲新城债/21 金洲债”本息到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

个体信用状况

行业分析

² 宁乡县国有资产经营有限公司持有公司 80%的股权，宁乡县交通建设开发有限公司持有公司 20%的股权。

³ 金洲控股集团前身为宁乡高新投资控股有限公司，成立于 2017 年 3 月 24 日，截至本报告出具日，金洲控股集团注册资本为人民币 36.85 亿元，唯一股东为长沙金洲新城产业投资集团有限公司，实际控制人为宁乡经开区管委会。金洲控股集团作为宁乡经开区重要的基础设施建设主体，主要从事区内的基础设施建设、土地开发整理等业务，同时从事房屋出租、货物销售等其他经营性等业务。

⁴ 2025 年 4 月 30 日，宁乡经开区、高新区两大国家级园区实现整合，湖南长沙宁乡经济技术开发区党工委、管委会正式挂牌运行，标志着宁乡经开区管委会与宁乡高新区管委会两大机构完成整合，正式构建起“一个机构、一套班子”的高效服务体系。通过空间重构、产业重组、要素重置，实现资源集约利用、产业集群发展。

地方政府债务风险防范化解工作持续深化，坚决遏制新增隐性债务，并有序推进存量债务置换与融资平台数量压减，未来化债政策重心或从隐性债务向平台经营性债务延伸，推动城投公司实质性转型

2025年以来，我国加快落实一揽子隐性债务化解政策，将不新增隐性债务作为“铁的纪律”，在稳步推进隐性债务置换的同时，分类有序推动地方政府融资平台改革转型，坚决剥离政府融资功能，严禁新设或异化产生各类融资平台。同时，财政部正式设立债务管理司，进一步强化政府债务的全口径监测监管。随着地方政府债务风险防范化解工作持续深化，隐性债务有序置换，地方债务结构不断优化，融资平台数量持续压减、转型步伐加快。

展望未来，化债工作迈入后半程，在隐性债务大规模置换取得阶段性成效后，政策重心正从隐性债务化解向平台经营性债务风险化解延伸，要求城投公司实质性转型、增强自我造血能力，同时优化债务重组和置换办法，多措并举化解经营性债务风险。

城投行业信用风险整体缓释，市场化转型加速推进，但区域及主体间分化显著，且需关注转型过程中可能面临的外部支持边际变化、经营性风险上升等衍生挑战

随着化债政策持续发力，大规模隐性债务置换有序推进，城投公司债务压力有所缓解，行业信用风险整体缓释。但受内外部多种因素影响，部分企业非标逾期、商票逾期、失信被执行等负面事件仍时有发生，尾部城投公司流动性压力仍存。随着“退平台”进入收官验收期，各地城投公司加速转型步伐，通过区域内兼并重组整合资源，持续增强自身造血能力，服务地方发展。

不同区域城投公司的转型进程及转型难度存在明显分化。资源富集、经济发达地区的城投公司，有望获得更多优质资产注入和业务支持，转型步伐相对更快；而资源匮乏、产业支撑不足地区的城投公司，转型阻力与经营挑战则更为突出。同时，城投公司在业务结构调整、经营模式转换的过程中，还可能面临职能定位转变带来的地方政府支持力度边际变化以及经营性风险上升等衍生问题，相关潜在风险亦需关注。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司营业收入保持稳定，主要来自于基础设施建设、土地开发整理等业务，毛利润及综合毛利率均保持增长

跟踪期内，公司作为宁乡经开区内重要的基础设施建设主体，继续从事宁乡经开区内的基础设施建设及土地开发整理等业务。

2025年，公司营业收入保持稳定，主要来自于基础设施建设、土地开发整理等业务。从收入构成看，基础设施建设收入和土地开发整理收入受结算规模影响有所增长；跟踪期内公司货物销售业务收入为0.05亿元，系公司重启货物销售业务所致；其他收入小幅下降，主要来自房屋出租、废水处理等业务，仍是公司收入及利润的重要补充。

2025年，公司毛利润及综合毛利率均有所下降，主要来自于基础设施建设和其他业务。

图表 2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年		2024 年		2025 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入合计	21.34	100.00	21.31	100.00	21.31	100.00
基础设施建设	9.34	43.79	9.34	43.84	12.52	58.76
土地开发整理	5.67	26.59	5.43	25.49	5.55	26.06
货物销售	0.78	3.64	-	-	0.05	0.22
土地出售	2.54	11.90	3.24	15.20	-	-
其他	3.00	14.08	3.30	15.47	3.19	14.96
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
合计	5.28	24.76	5.58	26.18	4.92	23.07
基础设施建设	1.83	19.59	1.87	20.00	2.50	20.00
土地开发整理	0.98	17.36	0.94	17.36	0.96	17.36
货物销售	0.01	1.89	-	-	2.14 (万元)	0.45
土地出售	0.27	10.81	0.22	6.84	-	-
其他	2.18	72.54	2.55	77.20	1.45	45.40

资料来源：公司审计报告，东方金城整理

基础设施建设

跟踪期内，公司继续从事宁乡经开区的基础设施建设，业务仍具有较强的区域专营性

跟踪期内，公司继续从事宁乡经开区的道路、园区配套设施和市政管网等基础设施建设，业务仍具有较强的区域专营性。公司基础设施建设业务仍由公司本部负责，主要采用委托代建及自建自营的业务模式，较上年未发生较大变化。2025 年，公司按照完工进度确认基础设施建设收入 12.52 亿元，有所增长；毛利率为 20.00%，保持稳定。

公司在建及拟建基础设施项目后续投资规模较大，依然面临较大的资本支出压力

截至 2025 年末，公司主要在建的重点基础设施项目包括宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目、金沙路标准厂房、宁乡高新区星邦智能国际制造城臂式联合厂房项目等，上述项目计划总投资 33.85 亿元，已完成投资 19.03 亿元，尚需投资 14.82 亿元。

图表 3 截至 2025 年末公司主要在建项目明细（单位：万元）

项目名称	计划总投资额	已投资额	尚需投资额
宁乡高新区机械智能制造产业园建设项目	150023.16	63436.00	86587.16
金沙路标准厂房*	69584.00	67505.00	2079.00
宁乡高新区星邦智能国际制造城臂式联合厂房项目	51026.80	19315.00	31711.80
宁乡高新区先进储能材料产业园	18759.75	14326.52	4433.23
新德南路（金林西路-金桥路）道路工程	8971.33	4188.53	4782.80
110kv 关山至邦普线路工程	8253.15	5301.26	2951.89
新锋厂房项目	7774.07	3723.56	4050.51
金园路	4301.26	2960.25	1341.01
新德北路（金水西路-长张高速）	2909.80	1981.96	927.84
金水西路北侧支路	2705.05	1941.01	764.04
金洲大道（历泉路-新德路）南侧及新阳大道（金水路-	2307.84	1861.57	446.27

图表3 截至2025年末公司主要在建项目明细（单位：万元）

项目名称	计划总投资额	已投资额	尚需投资额
金园路）西侧辅道拓宽工程			
金桥路（新天南路-新德南路）道路工程	4938.74	1000.00	3938.74
园区消火栓完善工程	395.45	100.00	295.45
宁乡高新区金桥路与新天南路处排水工程	394.98	50.00	344.98
金水东路标准厂房3#仓库改造	287.23	50.00	237.23
新德南路路面提质改造工程	178.89	30.00	148.89
华强路（金林路-金洲大道段）道路工程	5644.91	2500.00	3144.91
合计	338456.41	190270.66	148185.75

资料来源：公司提供，带“*”项目为“20 金洲新城债”募投项目，东方金诚整理

公司拟建的项目详见下图表，拟投资额合计 15.62 亿元。总体来看，公司在建及拟建基础设施项目后续投资规模较大，依然面临较大的资本支出压力。

图表4 截至2025年末公司主要拟建项目明细（单位：万元）

项目名称	拟投资额
宁乡市云起中学项目	17000.00
宁乡经开区新越南路（金林路至金桥路）道路工程	3500.00
宁乡经开区新雅南路（金林西路-金桥路）道路工程	3200.00
宁乡经开区金桥路（新卓路至新德南路）道路工程	13200.00
宁乡市芯智产业园及配套基础设施项目一期一批	27250.00
宁乡高新区智能制造配套产业园西侧箱涵工程	1200.00
宁乡经开区新型锂电产业园配套基础设施项目工程	28700.00
智慧电网项目	8000.00
园区水污染防控应急处置建设工程	400.00
官桥河污水提升泵站提质扩容项目	3000.00
峡山溪排渍泵站项目	6000.00
湘江新区宁乡经开区河东片区地下管网更新项目	10254.90
宁乡经开区河东片区老旧厂区更新改造项目	12045.28
湘江新区宁乡经开区地下管网更新项目	16000.00
宁乡经开区新卓路（金林西路至金桥路）道路工程	2200.00
金宁路大修工程（历泉路-新天大道）	4250.00
合计	156200.18

资料来源：公司提供，东方金诚整理

土地开发整理

跟踪期内，公司土地开发整理业务仍具有较强的区域专营性，但该业务易受政府土地出让规划及房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性

跟踪期内，公司继续负责宁乡经开区范围内的土地开发整理，业务仍具有较强的区域专营性。跟踪期内，公司土地开发整理业务仍由本部负责，业务模式无变化。2025 年，公司确认土地开发整理收入 5.55 亿元，受结算安排影响较上年有所增长；毛利率为 17.36%，保持稳定。

截至 2025 年末，公司正在整理的地块包括金洲新区土方项目、华强路两侧地块土方整理项

目、光能氢能一体化产业园土方项目等，上述项目计划总投资 33.82 亿元，已完成投资 21.07 亿元，尚需投资 12.75 亿元，该业务易受政府土地出让规划及房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性。同期末，公司拟整理的土地主要包括园区土方和边坡处理项目、招商企业土方整理项目和科创产业园土方项目一期等，计划总投资合计 2.50 亿元。

图表 5 截至 2025 年末公司主要在整理土地项目明细（单位：万元）

项目名称	计划总投资额	已投资额 ⁵	尚需投资额
金洲新区土方项目	174721.00	172611.15	2109.85
华强路两侧地块土方整理项目	51250.00	8500.00	42750.00
光能氢能一体化产业园土方项目	35400.00	9000.00	26400.00
新能源产业园土方项目	31280.00	3000.00	28280.00
新阳大道西侧土方整理项目	30510.00	3642.50	26867.50
南片区土方整理项目一期	15000.00	13927.76	1072.24
合计	338161.00	210681.41	127479.59

资料来源：公司提供，东方金诚整理

企业管理

跟踪期内，公司注册资本和实收资本均未发生变化，金洲控股集团为公司唯一股东，宁乡经开区管委会仍为公司实际控制人。跟踪期内，公司取消监事会并设立审计委员会，除此之外治理结构未发生重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了 2025 年合并财务报表。中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司审计机构由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审华会计师事务所（特殊普通合伙）。

截至 2025 年末，公司纳入合并范围的直接控股子公司共 1 家（详见图表 1），较上年末减少了同创建设、金锂邦普两家直接控股子公司。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产总额继续增长，仍以流动资产为主，流动资产中变现能力较弱的存货及应收类款项等占比很高，资产流动性仍较弱

跟踪期内，公司资产总额继续增长，仍以流动资产为主。2025 年末，公司流动资产主要由存货、其他应收款、应收账款和货币资金构成。

2025 年末，公司存货较上年末有所增长，其中基础设施项目及土地开发整理成本、土地使用权分别为 75.74 亿元和 85.57 亿元；其他应收款小幅增长，主要是公司与长沙恩吉实业投资有限公司（以下简称“恩吉实业”）、宁乡经开区管委会以及经开区内国有企业的往来款等，前五大应收金额合计占比 90.81%；应收账款主要为应收长沙夏铎铺建设开发有限公司（以下简称“夏铎铺建设”、35.97 亿元）、宁乡经开区管委会（16.83 亿元）和恩吉实业（1.29 亿元）

⁵ 含已结转项目成本。

的基础设施及土地整理结算款，规模较大，合计占比达 99.72%，形成一定资金占用；货币资金有所下降，主要为银行借款，货币充裕程度一般。

图表 6 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
资产总额	297.58	301.72	304.28
流动资产	243.35	247.28	265.41
存货	147.14	147.28	161.31
其他应收款	48.67	42.94	43.30
应收账款	38.11	48.40	54.23
货币资金	6.95	6.33	4.62
非流动资产	54.23	54.45	38.87
投资性房地产	49.53	50.01	14.89
其他权益工具投资	1.87	1.85	0.35
在建工程	1.15	1.18	0.97
无形资产	0.07	0.07	22.39

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司非流动资产有所下降，主要由投资性房地产、其他权益工具投资、在建工程和无形资产构成。2025 年末，投资性房地产主要为对外出租的房屋、建筑物等，期末大幅下降主要系原子公司同创建设、金锂邦普股权划转所致。同期末，其他权益工具投资有所下降，主要为湖南宁乡农村商业银行股份有限公司（1680.00 万元）、宁乡县信达小额贷款有限责任公司（1800.00 万元）和湖南仁润融资担保有限公司（以下简称“仁润融资”，2000.00 万元）等单位的投资；2025 年大幅下降主要系公司已退出对长沙长宁金洲投资合伙企业（有限合伙）的投资且该公司已注销导致。公司在建工程小幅下降，系公司自建项目成本；2025 年末，公司新增无形资产，主要系宁乡经开区管委会将账面价值为 22.39 亿元的可利用水资源经营权⁶无偿划拨至公司，预计将为公司带来水资源运营收入。

截至 2025 年末，公司受限资产为 22.31 亿元，占资产总额的比重为 7.33%，占净资产比重为 12.24%，主要为受限的存货及投资性房地产。

资本结构

跟踪期内，得益于实际控制人资产注入，公司所有者权益有所增长

2025 年末，公司所有者权益有所增长，以资本公积为主。其中，实收资本无变动；资本公积有所增长系实际控制人及相关各方向公司拨付 22.39 亿元的水资源特许经营权、8.51 亿元的市政工程基础设施建设项目划拨至公司，宁乡经开区管委会免除公司 0.30 亿元债务作为公司的资本公积，划出原子公司同创建设、金锂邦普股权合计减少资本公积 4.99 亿元共同所致；未分配利润保持增长，仍为公司经营活动产生的净利润累积。

⁶ 根据合佳评报字[2025]第 099-3 号。

图表 7 公司所有者权益主要构成情况（单位：亿元）

科目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
所有者权益	140.85	152.26	182.24
实收资本	10.00	10.00	10.00
资本公积	98.86	104.80	131.01
未分配利润	23.49	27.73	31.79

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，随着债券、银行借款陆续到期偿还，公司负债总额有所下降，以流动负债为主

跟踪期内，公司负债总额有所下降，结构由流动负债、非流动负债占比基本持平调整为以流动负债为主。其中，公司流动负债有所增长，非流动负债有所下降。

公司流动负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款构成。2025 年末，公司其他应付款仍主要系往来款，其中账龄超过 1 年的重要其他应付款分别为金洲控股集团（27.37 亿元）、夏铎铺建设（5.09 亿元）、湖南云起企业管理服务有限公司（1.48 亿元）和湖南云起城市运营管理有限公司（1.08 亿元）；一年内到期的非流动负债规模大幅增长，包括一年内到期的长期借款 19.99 亿元、一年内到期的应付债券 4.99 亿元和一年内到期的长期应付款 0.37 亿元；短期借款主要为银行借款，跟踪期内有所增长。

图表 8 公司负债主要构成情况（单位：亿元）

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
负债总额	156.73	149.46	122.04
流动负债	74.64	75.07	79.84
其他应付款	55.36	51.92	49.11
一年内到期的非流动负债	13.20	18.03	25.35
短期借款	4.88	3.39	5.08
非流动负债	82.09	74.40	42.20
长期借款	49.41	54.79	37.05
应付债券	23.24	13.22	1.24
长期应付款	6.02	2.63	1.80

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。2025 年末，公司长期借款降幅明显，主要为（含一年内到期部分）公司从交通银行、工商银行、邮储银行、湖南银行、长沙银行等取得的长期限借款。公司应付债券受到期偿付已发行的债券及债务融资工具而有所下降，截至本报告出具日，公司存量的债券系“20 金洲新城债”及“21 金洲新城债/21 金洲债”。公司长期应付款有所下降，主要系徽银金融租赁有限公司、重庆鈰渝金融租赁股份有限公司等提供的融资租赁款，主要用于项目建设及日常经营需要。

随着公司债务进入兑付期，全部债务规模降幅明显，仍面临一定的短期偿付压力

跟踪期内，公司全部债务规模降幅明显，但短期债务有所增长。2025 年末，公司短期债务为 30.43 亿元，占比 43.36%，面临一定的短期偿付压力。从债务结构来看，公司全部债务主要由银行借款、应付债券、非银金融机构借款构成。同期末，公司资产负债率有所下降。

图表 9 公司全部债务及负债率情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
全部债务	95.80	91.12	70.16
长期债务	77.72	69.69	39.74
短期债务	18.08	21.42	30.43
资产负债率	52.67	49.54	40.11

资料来源：公司提供及公司审计报告，东方金诚整理

公司对外担保规模较大，区域集中度较高，存在一定代偿风险

截至 2025 年末，公司对外担保金额 15.58 亿元，占净资产比重为 8.55%，担保对象全部为宁乡经开区内的国有企业，具体包括湖南云起城市运营管理有限公司（6.65 亿元）、湖南省金洲新城大学科技产业园有限公司（2.96 亿元）、宁乡经济技术开发区建设投资有限公司（2.42 亿元）、长沙恩吉实业投资有限公司（2.12 亿元）、宁乡金锂邦普环保科技有限公司（1.45 亿元）。整体来看，公司对外担保规模较大，区域集中度较高，存在一定代偿风险。

盈利能力

跟踪期内，公司营业收入总体稳定，主要盈利指标水平较低，盈利能力依然较弱

2025 年，公司营业收入稳定，营业利润率有所下降；期间费用仍主要为管理费用和财务费用。同期，公司利润总额有所下降，净利润小幅提升，利润对政府财政补贴依赖度提升。从盈利能力指标来看，2025 年，公司总资本收益率及净资产收益率同比均有所下降且处于较低水平，盈利能力依然较弱。

图表 10 公司盈利指标情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	21.34	21.31	21.31
营业利润率	22.90	21.31	17.63
期间费用	0.61	0.74	0.56
期间费用/营业收入	2.85	3.48	2.64
利润总额	5.66	4.40	3.81
其中：财政补贴	0.57	0.64	0.96
净利润	5.48	4.41	4.51
总资本收益率	2.42	1.95	1.84
净资产收益率	3.89	2.90	2.48

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

现金流

公司投资性现金流持续净流出，随着债务进入偿还期，筹资活动流出规模扩大，整体现金流情况欠佳

2025 年，公司经营活动现金流入有所增长，仍主要由往来款、主营业务回款等形成得到现金流入；现金收入比率有所增长，主营业务现金获取能力小幅提升；经营活动现金流出主要为支付项目成本及往来款等，跟踪期内经营性现金流净流入规模有所增长。

2025 年，公司投资活动现金流入规模仍很小；投资活动现金流出主要系对自营业务的投资支出等；投资性现金流继续小幅净流出。

2025 年，公司筹资活动现金流入主要为对外融资等取得的资金；筹资活动现金流出主要为偿还本金及利息形成的现金流出；筹资性现金流持续净流出且规模有所扩大。

2025 年，公司现金及现金等价物净增加额净流出规模有所扩大，整体现金流情况欠佳。

图表 11 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
经营活动现金流入	35.32	31.78	48.83
现金收入比率（%）	90.49	61.62	76.48
经营活动现金流出	31.85	28.10	38.65
经营活动净现金流	3.47	3.67	10.18
投资活动现金流入	0.44	0.09	0.09
投资活动现金流出	0.21	0.10	0.16
投资活动净现金流	0.23	-0.02	-0.07
筹资活动现金流入	49.19	36.60	25.06
筹资活动现金流出	53.70	40.75	36.87
筹资活动净现金流	-4.51	-4.15	-11.81
现金及现金等价物净增加额	-0.81	-0.49	-1.71

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

偿债能力

考虑到公司继续承担宁乡经开区范围内的基础设施建设，业务区域专营性仍较强，业务稳定性及可持续性仍很强，并具备较强的再融资能力，公司自身的偿债能力依然很强

从短期偿债能力指标来看，2025 年末，公司流动比率有所提高，速动比率有所下降，流动资产中变现能力较弱的存货及应收类款项等占比较高，资产流动性较弱，对流动负债的保障能力较弱。同期末，公司货币资金依然未能对短期债务形成有效覆盖；公司经营性现金流对波动性较大的主营业务回款、往来款、财政补贴等依赖较大，对流动负债的覆盖存在一定的不确定性。

从长期偿债能力指标来看，2025 年末，公司长期债务资本化比率及全部债务资本化比率均大幅下降；EBITDA 对于全部债务和利息的覆盖能力处于较低水平。

图表 12 公司偿债能力主要指标（单位：%）

项目	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年（末）
流动比率	326.04	329.40	332.43
速动比率	128.91	133.20	130.39
货币资金短债比（倍）	0.38	0.30	0.15
经营现金流动负债比率	4.64	4.90	12.75

图表 12 公司偿债能力主要指标（单位：%）

项目	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年（末）
长期债务资本化比率	35.56	31.40	17.90
全部债务资本化比率	40.48	37.44	27.80
EBITDA 利息倍数（倍）	1.19	0.89	0.95
全部债务/EBITDA（倍）	14.96	18.42	17.22

资料来源：公司提供及公司审计报告，东方金诚整理

从债务期限结构看，公司 2025 年到期债务规模为 30.43 亿元，面临一定的集中偿付压力，计划通过经营性现金流入、新增融资等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2025 年公司经营性净现金流为 10.18 亿元，但易受波动较大的往来款和项目款等影响，未来缺乏稳定性。间接融资方面，公司与金融机构保持良好的合作关系，备用流动性较为充足，截至 2025 年末，公司获得银行、金融租赁公司等多家金融机构综合授信 97.40 亿元，尚未使用额度 35.29 亿元；直接融资方面，公司暂未储备债券批文。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司继续承担宁乡经开区范围内的基础设施建设，业务区域专营性仍较强，业务稳定性及可持续性仍很强，并具备较强的再融资能力，整体来看，公司自身的偿债能力依然很强。

过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至 2026 年 4 月 24 日，公司本部已结清及未结清贷款信息中均无不良/违约类贷款记录。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的各类债券/债务融资工具均已按期还本付息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

受出口高增、投资止跌回升带动，一季度经济增长动能增强，物价水平偏低局面也在改善

2026 年一季度 GDP 同比增长 5.0%，增速较上季度回升 0.5 个百分点。主要原因是在外需偏强，以及国内制造业转型升级效应显现，推动芯片、新能源汽车等高新技术产品出口高增，当季出口增速明显加快，以美元计价同比增长 14.7%，显著高于去年四季度的 3.8%。一季度工业生产同比增长 6.1%，增速比上季度加快 1.1 个百分点。另外，一季度在基建投资快速增长带动下，固定资产投资同比增长 1.7%，对一季度 GDP 增速加快起到了一定推动作用。最后，在国内市场竞争秩序不断优化，以及国际大宗商品及芯片价格较快上涨综合作用下，一季度物价水平偏低状况也有明显改善，衡量宏观经济整体物价水平的 GDP 平减指数同比降幅由去年四季度的-0.65%收窄至-0.06%，二季度将会转正。需要强调的是，一季度高技术制造业增加值同比增长 12.5%，比去年全年增速加快 3.1 个百分点，明显领先整体工业生产增速，显示新质生产力领域快速发展对经济增长的拉动力在进一步增强。

展望二季度，GDP 增速有望达到 4.8%左右，较一季度会略有放缓，主要原因是受中东地区地缘政治冲突拖累全球经济，以及去年同期基数偏高等影响，二季度出口增速有可能放缓。

总体上看，未来一段时间宏观经济运行将以稳为主，投资还有提速空间，居民消费会温和增长，房地产市场调整幅度有望收敛。

短期内宏观政策将继续处于观察期，降息降准会进一步后移；下半年财政政策有加码空间

短期来看，外部地缘政治冲突对国内物价的推升效应已经显现，对经济增长动能的扰动还要进一步观察。在物价水平上升、出口保持较快增长的预期下，二季度宏观政策还将保持较强定力。其中，降息降准会进一步后移，央行将主要通过结构性政策工具，引导金融资源重点流向科技型企业 and 中小微企业，着力推动新旧动能转换，稳定就业大局，同时坚持不搞大水漫灌。今年目标财政赤字率、新增专项债、新增超长期特别国债规模均与上年持平，同时设立 8000 亿元新型政策性金融工具。这意味着今年财政政策将主要通过准财政工具发力，重点是扩投资，促消费的重点正在从商品消费转向服务消费。我们判断，下半年财政政策有灵活加码空间。

区域经济和财政状况

1.长沙市

跟踪期内，长沙市地区经济保持增长，工程机械、汽车及零部件、新材料和电子信息等主导产业发展良好，以商贸流通、旅游业为支撑的第三产业持续增长，经济实力仍很强

长沙市位于湖南省东北部，现辖芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花、望城 6 区和长沙县、浏阳市、宁乡市 3 县（市），总面积 1.18 万平方公里，截至 2025 年末常住人口 1072.14 万人。长沙市是长江中游地区重要的中心城市，全国“两型社会”综合配套改革试验区、长江中游城市群和长江经济带重要的节点城市。长沙市作为我国综合交通枢纽城市之一，具有较强的交通优势。

依托良好的区位交通条件及工业基础，跟踪期内，长沙市地区经济保持增长，2025 年经济增速为 4.0%。长沙市工业经济基础良好，工业集群集聚效应明显，是我国中南部地区工业经济发展较好的城市之一，已形成工程机械、汽车及零部件、新材料和电子信息等主导产业，区域内聚集了三一重工、中联重科、山河智能等龙头企业。2025 年，长沙市规模以上工业增加值同比增长 7.3%，其中高技术制造业增加值同比增长 14.3%。长沙市作为中南地区最重要的商贸中心城市之一，获评首批国家文化和旅游消费示范城市。跟踪期内，长沙市以商贸流通、旅游业为支撑的第三产业持续增长；同期，长沙市全年接待国内外旅游者 2.33 亿人次，同比增长 8.8%，带动社会消费品零售总额同比增长 3.9%。

跟踪期内，长沙市一般公共预算收入保持增长，政府性基金收入规模较大，财政实力依然很强

2025 年，长沙市一般公共预算收入保持增长。同期，长沙市政府性基金收入同比大幅下降，主要受土地市场景气程度较低影响所致，该项收入易受宏观政策、政府规划及市场波动等因素影响而存在不确定性。跟踪期内，长沙市持续获得较大规模上级补助收入，以列入一般公共预算的上级补助收入为主。债务管理能力方面，长沙市制订了《长沙市政府性债务管理暂行办法》，成立了市本级政府性债务审计领导小组，不断加强政府性债务管理，规范政府性债务行为，防范化解政府性债务风险。

图表 13 长沙市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
GDP	14331.98	15268.78	15737.82
GDP 增速	4.8	5.0	4.0
人均 GDP（元）	-	-	-
规上工业增加值增速	6.8	9.6	7.3
固定资产投资增速	-6.8	2.3	-19.3
一般公共预算收入	1227.07	1264.54	1296.87
政府性基金收入	902.83	576.80	528.70
上级补助收入	425.32	462.50	455.02
税收收入占比	66.91	62.23	-
财政自给率	75.4	76.0	79.8
地方政府债务余额	3050.13	3211.59	3671.37
政府负债率	21.28	21.03	23.33

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：长沙市 2023 年~2025 年国民经济和社会发展统计公报，2023 年~2024 年财政决算情况，2025 年财政预算执行情况，东方金诚整理

2. 宁乡市

跟踪期内，宁乡市经济总量保持增长，“三链两群”工业经济发展较快，地区经济实力依然很强

宁乡市位于长沙市西部，南接湘潭市，北与益阳市交界，是长沙市代管的县级市，下辖 4 个街道、21 个镇和 4 个乡，总面积 2906 平方公里，常住人口 129.09 万人。宁乡市部分区域纳入湘江新区⁷规划范围，是湘江新区三个副中心之一。宁乡市距长沙黄花国际机场 60 公里，石长铁路、长张高速等多条高速公路、铁路横贯东西，洛湛铁路连通南北，S206、S208、S209 和 S311 四条省道贯穿境内，金洲大道、岳宁大道直通长沙市，交通较为便利，是长沙市城市规划中的“省会副中心”。

依托湘江新区产业布局，跟踪期内，宁乡市经济总量保持增长，地区经济实力很强。作为长株潭城市群产业转移承接基地及长沙市制造业基地，宁乡市形成了“三链两群”的工业格局。2025 年，宁乡市规模以上工业增加值增长 11.6%；“三链两群”产值占全部规模工业的 80.1%。其中，先进储能材料、工程机械产值分别增长 20.7%、7.9%。同期，宁乡市以旅游业为代表的第三产业亦保持增长；全年共接待国内外旅游者 1811.43 万人次，实现旅游总收入 139.30 亿元。

跟踪期内，宁乡市一般公共预算收入保持增长，持续获得一定的上级补助收入，财政实力很强

宁乡市财政体制为湖南省财政直管。跟踪期内，宁乡市一般公共预算收入保持增长，其中税收收入占比有所增长。同期，宁乡市政府性基金收入有所增长，该收入易受土地出让计划和房地产市场波动等因素影响，未来存在一定的不确定性。截至 2025 年末，宁乡市地方政府债务余额为 298.09 亿元。债务管控方面，湖南省政府推动市县成立党政“一把手”双牵头的债务管理工作领导小组，健全组织领导机制；严肃财经纪律，持续开展债务专项督导，层层压实债务

⁷ 湘江新区前身为 2008 年 6 月成立的长沙大河西先导区。2015 年 4 月，国务院正式批复同意设立湖南湘江新区。宁乡市玉潭镇、夏铎铺镇、金洲镇、历经铺乡、城郊乡等街镇纳入湘江新区规划范围。

风险管控责任。宁乡市财政局积极稳妥防范化解债务风险，按“一债一策”原则，年初对全年到期债务本息逐笔建立资金筹措方案，提前三个月组织偿债资金，确保偿债资金及时足额到位。

图表 14 宁乡市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2023 年	2024 年	2025 年
GDP	1269.88	1416.23	1474.46
GDP 增速	4.7	6.0	4.8
人均 GDP（元）	99206	110204	114357
规上工业增加值增速	6.2	13.3	11.6
固定资产投资增速	-19.8	7.1	-10.9
一般公共预算收入	83.36	83.70	86.46
政府性基金收入	154.27	102.67	106.81
上级补助收入	45.81	45.70	-
税收收入占比	65.80	59.88	60.95
财政自给率	61.4	60.7	59.7
地方政府债务余额	210.47	241.77	298.09
政府负债率	16.57	17.07	20.22

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：宁乡市 2023 年~2025 年国民经济和社会发展统计公报，2023 年~2024 年财政决算，2025 年财政预算执行情况，东方金诚整理

综上所述，东方金诚对长沙市、宁乡市的地区经济及财政实力进行了综合判断，认为公司所在地方政府具有很强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备很强的支持能力。

3.宁乡经济技术开发区

跟踪期内，国家级宁乡经开区形成了以先进储能、装备（工程机械）、食品加工为主导，以智能家电为特色产业，以合成生物制造为新兴产业的“三主一特一新”的产业格局，经济实力持续提升

原宁乡经开区成立于 1998 年，2010 年升格为国家级开发区，先后获评中国食品工业示范园区、国家知识产权试点园区、国家绿色园区、长江经济带国家级转型升级示范开发区，以及全省唯一的食品加工特色园区和家电产业园区、化妆品产业园区等荣誉。原宁乡高新技术产业园区（以下简称“宁乡高新区”）成立于 2006 年，2022 年升格国家高新技术产业开发区，先后获批国家节能环保新材料高新技术产业化基地、国家新型工业化产业示范基地、国家外贸转型升级基地（装备制造）、国家火炬储能材料特色产业基地等荣誉。2025 年 4 月 30 日，原宁乡经开区、高新区两大国家级园区整合为宁乡经开区，湖南长沙宁乡经济技术开发区党工委、管委会正式挂牌运行，正式构建起“一个机构、一套班子”的高效服务体系，实现资源集约利用、产业集群发展。

整合后的宁乡经开区建成区面积 37.32 平方公里，共有企业 1000 余家，其中规模以上工业企业 469 家，高新技术企业 438 家，国家级专精特新“小巨人”企业 25 家，拥有 4 家本土上市企业、5 家百亿产值企业，形成了以先进储能、装备（工程机械）、食品加工为主导产业，以智能家电为特色产业，以合成生物制造为新兴产业的“三主一特一新”的产业格局，经济实力持续提升。

综上所述，东方金诚对长沙市、宁乡市及宁乡经开区的地区经济及财政实力进行了综合判

断，认为公司所在地方政府具有很强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备很强的支持能力。

支持意愿

作为宁乡经开区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入、财政补贴、债务豁免等方面继续得到实际控制人及相关各方的有力支持

宁乡市在城市建设领域主要建设主体详见下图表。作为宁乡经开区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入及财政补贴等方面继续得到实际控制人及相关各方的有力支持。

图表 15 截至 2025 年（末）宁乡市主要城市建设主体情况（单位：亿元）

名称	实际控制人	业务区域
宁乡市楚沩控股集团有限公司	宁乡市人民政府	宁乡市新城区（除园区及老城区外）
宁乡市国资集团有限公司	宁乡市人民政府	宁乡市老城区
长沙蓝月谷集团有限公司	宁乡经开区管委会	宁乡经开区
长沙金洲新城投资控股集团有限公司	宁乡经开区管委会	宁乡经开区
其中：长沙金洲新城开发建设投资有限公司	宁乡经开区管委会	宁乡经开区

资料来源：公开资料，东方金诚整理

资产注入方面，2025 年，宁乡经开区管委会将水资源特许经营权（22.39 亿元）、基础设施项目（8.51 亿元）等无偿划拨至公司；同期，宁乡经开区管委会免除公司 0.30 亿元债务作为公司的资本公积。财政补贴方面，2025 年，公司获得各类财政补贴合计 0.96 亿元。

考虑到公司将继续在长沙市、宁乡市及宁乡经开区的基础设施建设领域中发挥重要作用，实际控制人及相关各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿较强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对长沙市、宁乡市及宁乡经开区的地区经济及财政实力、实际控制人及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用较强。

增信措施

湖南省担保集团为“20 金洲新城债”本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用

湖南省担保集团前身为成立于 2010 年 4 月的湖南担保有限责任公司，初始实收资本为 10.62 亿元。后经多次增资及股权变更，截至 2024 年末，湖南省担保集团实收资本为 60.00 亿元，湖南省财政厅为其唯一股东和实际控制人。

湖南省担保集团是湖南省融资性担保行业的龙头企业、再担保体系建设的核心企业，行业战略地位显著，且担保业务政策性很强，能在业务开展、资本补充等方面获得湖南省财政厅的有力支持。截至 2024 年末，湖南省担保集团资产总额为 103.94 亿元，净资产 77.14 亿元。2024 年，湖南省担保集团营业总收入为 8.15 亿元，净利润 1.80 亿元，净资产收益率 2.53%。

东方金诚认为，受益于较强的市场认可度和资本实力，湖南省担保集团债券担保业务竞争力很强，跟踪期内公司批量化线上贷款担保业务发展较快；公司承担湖南省再担保体系建设职能，合作机构覆盖湖南省内全部市州，在湖南省政府支持下政银担风险共担机制持续完善，截至 2024 年末再担保业务在保余额 722.91 亿元，业务体量较大；跟踪期内，永续债发行推动公

司资本实力不断增强，2024 年末净资产同比增长 18.70%至 77.14 亿元，有利于公司担保业务开展以及代偿能力的提升；作为湖南省财政厅全资控股的担保集团，公司下属两家省级政府性融资担保和再担保机构，业务政策性强，能在业务开展、资本补充方面获得省委省政府、省财政厅有力支持。

同时，东方金诚也关注到，湖南省担保集团部分投资资产期限长、变现能力较弱，对湖南省担保集团流动性造成一定影响；受部分产能过剩行业中小企业经营承压影响，跟踪期内湖南省担保集团应收代偿款较年初增长 13.46%至 12.66 亿元，代偿项目面临一定处置压力；受累于担保费率偏低、新增担保业务规模放缓，2024 年湖南省担保集团净资产收益率同比降低 0.29 个百分点，盈利能力有所弱化。

综上所述，东方金诚评定湖南省担保集团的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。湖南省担保集团为“20 金洲新城债”本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。

三峡担保集团为“21 金洲新城债/21 金洲债”的本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有很强的增信作用

三峡担保集团前身为重庆市三峡库区产业信用担保有限公司，由重庆渝富资产经营管理有限公司于 2006 年发起设立。2009 年和 2011 年，三峡担保集团先后引入股东中国长江三峡集团公司和国开金融有限责任公司。截至 2024 年末，三峡担保集团实收资本为 51.00 亿元；重庆渝富控股集团有限公司持有其 50.00%的股权，为其控股股东，重庆市国有资产监督管理委员会为其实际控制人。同时，东方金诚关注到，三峡担保集团拟吸收合并重庆进出口融资担保有限公司（以下简称“重庆进出口担保”）及重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”），目前流程正处于推进阶段。

三峡担保集团资本实力强，展业时间较长，在中西部地区市场具有明显的竞争优势。三峡担保集团以债券及借款类融资性担保业务为主，并通过子公司开展小额贷款、资产管理等业务。截至 2024 年末，三峡担保集团的总资产为 129.22 亿元，净资产为 93.60 亿元。2024 年，三峡担保集团实现营业收入 15.91 亿元，主要系保费收入等；净利润 4.73 亿元；净资产收益率 5.10%。

东方金诚认为，三峡担保集团在全国展业，近年来融资担保余额保持在 770 亿元以上，在重庆、四川等西部地区竞争优势明显；三峡担保集团资本实力居西部融资担保公司前列，现金类资产占比为 42.07%，处于较高水平，能够为代偿提供有效支撑；三峡担保集团实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会，在区域担保体系中具有重要地位，能够在业务开展、资本补充以及流动性方面为三峡担保集团提供一定支持。

但同时，三峡担保集团融资性担保业务客户以城投公司为主，行业及客户集中度较高，在城投债融资收紧背景下，三峡担保集团债券担保业务增长存在一定压力；受宏观经济波动影响，区域部分中小企业经营承压，三峡担保集团借款类担保业务的信用风险管理压力上升；三峡担保集团融资性担保责任余额较大，融资担保放大倍数为 7.64 倍，未来业务增长空间有限。

综上所述，东方金诚评定三峡担保集团主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。三峡担保集团为“21 金洲新城债/21 金洲债”的本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。

抗风险能力及结论

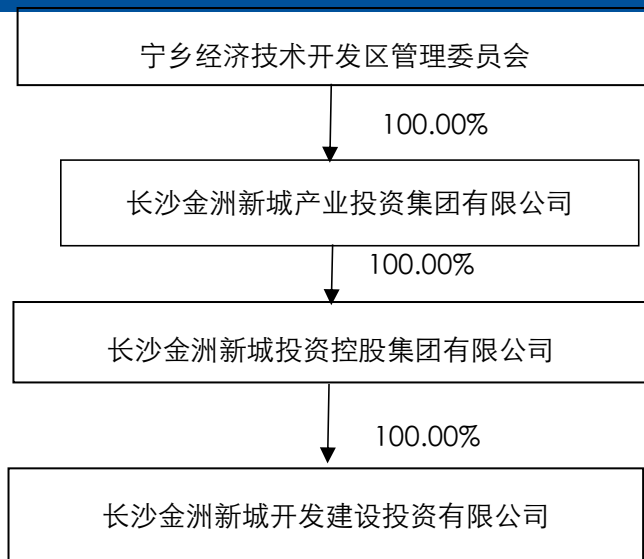
东方金诚认为，跟踪期内，公司继续从事宁乡经开区基础设施建设、土地开发整理等，业务仍具有较强的区域专营性。同时，东方金诚关注到，公司在建及拟建项目后续投资规模较大，依然面临较大的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货及应收类款项等占比很高，资产流动性仍较弱；随着公司债务进入兑付期，全部债务规模降幅明显，仍面临一定的短期偿付压力；公司投资性现金流持续净流出，随着债务进入偿还期，筹资活动流出规模扩大，整体现金流情况欠佳。

跟踪期内，长沙市及其下辖的宁乡市经济实力依然很强；国家级宁乡经开区形成了以先进储能、装备（工程机械）、食品加工为主导，以智能家电为特色产业，以合成生物制造为新兴产业的“三主一特一新”的产业格局，经济实力持续提升；作为宁乡经开区重要的基础设施建设主体，公司在资产注入、财政补贴和债务豁免等方面继续得到实际控制人及相关方的有力支持；湖南省担保集团、三峡担保集团分别为“20 金洲新城债”、“21 金洲新城债/21 金洲债”提供的连带责任保证担保均具有很强的增信作用。

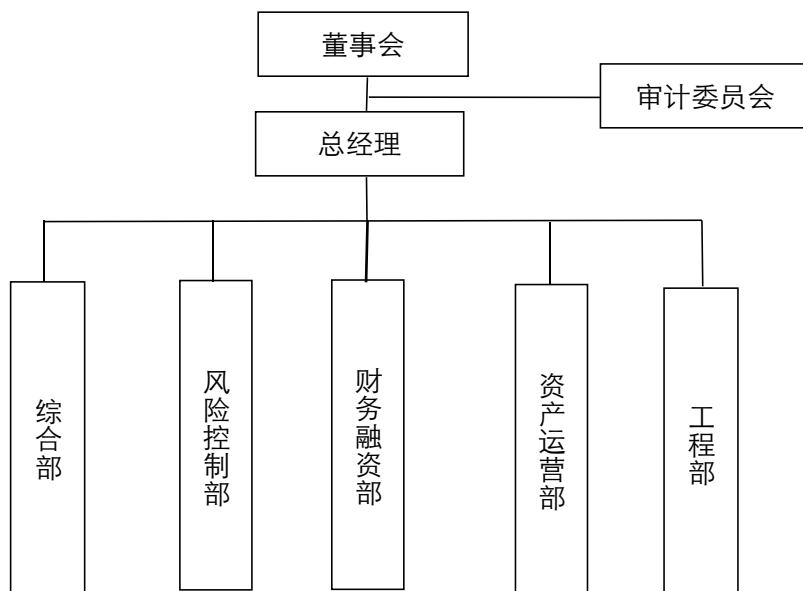
综上所述，公司自身偿债能力很强，实际控制人及相关方对公司的外部支持作用较强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强，“20 金洲新城债”及“21 金洲新城债/21 金洲债”到期不能偿还的风险极低。

附件一：截至 2025 年末公司股权结构图和组织架构图

股权结构图



组织架构图



附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	297.58	301.72	304.28
存货	147.14	147.28	161.31
投资性房地产	49.53	50.01	14.89
其他应收款	48.67	42.94	43.30
应收账款	38.11	48.40	54.23
负债总额	156.73	149.46	122.04
其他应付款	55.36	51.92	49.11
长期借款	49.41	54.79	37.05
应付债券	23.24	13.22	1.24
一年内到期的非流动负债	13.20	18.03	25.35
全部债务	95.80	91.12	70.16
其中：短期债务	18.08	21.42	30.43
所有者权益	140.85	152.26	182.24
营业收入	21.34	21.31	21.31
净利润	5.48	4.41	4.51
经营活动产生的现金流量净额	3.47	3.67	10.18
投资活动产生的现金流量净额	0.23	-0.02	-0.07
筹资活动产生的现金流量净额	-4.51	-4.15	-11.81
主要财务指标			
营业利润率（%）	22.90	21.31	17.63
总资本收益率（%）	2.42	1.95	1.84
净资产收益率（%）	3.89	2.90	2.48
现金收入比率（%）	90.49	61.62	76.48
资产负债率（%）	52.67	49.54	40.11
长期债务资本化比率（%）	35.56	31.40	17.90
全部债务资本化比率（%）	40.48	37.44	27.80
流动比率（%）	326.04	329.40	332.43
速动比率（%）	128.91	133.20	130.39
货币资金短债比（倍）	0.38	0.30	0.15
经营现金流动负债比率（%）	4.64	4.90	12.75
EBITDA 利息倍数（倍）	1.19	0.89	0.95
全部债务/EBITDA（倍）	14.96	18.42	17.22

附件三：主要财务指标计算公式

计算公式	
毛利率（%）	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率（%）	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率（%）	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率（%）	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率（%）	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率（%）	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率（%）	$\text{长期债务} / (\text{长期债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率（%）	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率（%）	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
流动比率（%）	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率（%）	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比（倍）	$\text{货币资金} / \text{短期债务}$
经营现金流流动负债比率（%）	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数（倍）	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA（倍）	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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

全部债务=长期债务+短期债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件四：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
AAA	偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

注：除 AAA 级和 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。

短期债券信用等级符号及定义

等级符号	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。