



CREDIT RATING REPORT

报告名称

长沙市雨花城市建设投资集团 有限公司主体与相关债项2024年 度跟踪评级报告

目录

评定等级及主要观点
被跟踪债券及募集资金使用情况
主体概况
偿债环境
财富创造能力
偿债来源与负债平衡
外部支持
担保分析
评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2024】00710

大公国际资信评估有限公司通过对长沙市雨花城市建设投资集团有限公司及“22 雨花 01/22 雨花城投 01”、“22 雨花 02/22 雨花城投 02”的信用状况进行跟踪评级，确定长沙市雨花城市建设投资集团有限公司的主体信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“22 雨花 01/22 雨花城投 01”的信用等级维持 AAA、“22 雨花 02/22 雨花城投 02”的信用等级维持 AA+。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二四年六月二十七日



评定等级

主体信用					
跟踪评级结果		AA+	评级展望		稳定
上次评级结果		AA+	评级展望		稳定
债项信用					
债券简称	发行额 (亿元)	年限 (年)	跟踪 评级 结果	上次 评级 结果	上次 评级 时间
22 雨 花 01/22 雨 花城投 01	3.12	7	AAA	AAA	2023.06
22 雨 花 02/22 雨 花城投 02	0.28	7	AA+	AA+	2023.06

主要财务数据和指标 (单位: 亿元、%)				
项目	2024.3	2023	2022	2021
总资产	398.10	385.32	312.95	296.88
所有者权益	156.17	155.79	124.28	132.03
总有息债务	214.90	201.82	167.96	149.19
营业收入	1.77	11.75	8.57	7.92
净利润	0.38	2.24	2.07	1.34
经营性净现金流	-3.36	-20.72	-5.21	-8.38
毛利率	21.08	24.46	26.42	16.71
总资产报酬率	0.32	1.44	1.52	1.22
资产负债率	60.77	59.57	60.29	55.53
债务资本比率	57.91	56.44	57.47	53.05
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.64	0.67	0.55
经营性净现金流/总负债	-1.42	-9.91	-2.95	-5.41

注: 公司提供了 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月财务报表, 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)分别对公司 2021~2022 年财务报表进行了审计, 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 年财务报表进行了审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告; 公司 2024 年 1~3 月财务报表未经审计。

评级小组负责人: 王海云

评级小组成员: 何淑敏

电话: 010-67413300

传真: 010-67413555

客服: 4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司(以下简称“雨花城投”或“公司”)主要从事长沙市雨花区的土地整理与开发、保障房建设及基础设施建设业务。跟踪期内, 长沙市与雨花区地区生产总值及一般预算收入均同比有所增长, 公司作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体, 继续得到当地政府的有力支持。但同时, 公司仍面临一定的资本支出压力, 应收类款项及存货在总资产中占比仍较高, 影响资产流动性, 且部分其他应收款存在较大回收风险, 公司面临较大的短期偿债压力。中证信用融资担保有限公司(以下简称“中证融担”)为“22 雨花 01/22 雨花城投 01”提供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。

优势与风险关注

主要优势/机遇:

- 2023 年, 长沙市与雨花区地区生产总值及一般预算收入均同比有所增长, 为公司发展提供了良好的外部环境;
- 公司作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体, 继续得到当地政府在资产划转、财政补贴和资金注入方面的有力支持;
- 中证融担为“22 雨花 01/22 雨花城投 01”提供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。

主要风险/挑战:

- 公司在建及拟建保障房项目尚需投资规模较大, 未来仍面临一定的资本支出压力;
- 公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高, 影响资产流动性;
- 公司其他应收款中部分应收对象存在失信被执行记录、票据持续逾期情况和终本案件, 面临较大的回收风险;
- 2024 年 3 月末, 公司短期有息债务规模较大, 可用货币资金无法覆盖短期有息债务, 面临较大的短期偿债压力。



评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》，版本号为 PF-CT-2022-V.4.0，该方法已在大公国际官网公开披露。本次评级模型及结果如下表所示：

评级要素	分数
要素一：财富创造能力	3.74
（一）市场竞争力	4.09
（二）运营能力	1.00
（三）可持续发展能力	2.31
要素二：偿债来源与负债平衡	4.42
（一）偿债来源	5.13
（二）债务与资本结构	5.71
（三）保障能力分析	3.69
（四）现金流量分析	3.49
调整项	-0.05
基础信用等级	a
外部支持	4
模型结果	AA+

调整项说明：其他调整项下调 0.05，理由为截至 2023 年末，公司对长沙绿地新里程置业有限公司（以下简称“绿地置业”）的其他应收款账面余额为 2.32 亿元，绿地置业存在失信被执行人、票据持续逾期情况和终本案件，公司面临较大的回收风险。

外部支持说明：公司是雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，能够获得当地政府在资产划转、财政补贴和资金注入方面的有力支持。

基础信用等级变动说明：公司基础信用等级由上次评级的 a-变动至本次评级的 a，理由主要为 2023 年末公司现金及现金等价物对短期有息债务的覆盖程度和净资产复合增长率均有所提升，有息债务结构有所改善。

外部支持变动说明：公司外部支持调整子级由上次评级的 5 个子级调整为本次评级的 4 个子级，理由为 2023 年公司在雨花区城市基础设施投资建设和运营中继续发挥重要作用，能够获得当地政府支持，但是综合考虑个体信用状况、外部支持能力和意愿，外部支持调整子级是实际使用的外部支持力度。

注：大公国际对上述每个指标都设置了 1~7 分，其中 1 分代表最差情形，7 分代表最佳情形。

评级模型所用的数据根据公开及公司提供资料整理。

最终评级结果由评审委员会确定，可能与上述模型结果存在差异。

评级历史关键信息

主体评级	债项名称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AA+/稳定	22 雨花 02/22 雨花城投 02	AA+	2023/06/19	王海云、程媛媛	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.4.0）	点击阅读全文全文
	22 雨花 01/22 雨花城投 01	AAA				
AA+/稳定	22 雨花 02/22 雨花城投 02	AA+	2021/07/16	王海云、程媛媛	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.3）	点击阅读全文全文
	22 雨花 01/22 雨花城投 01	AAA				
AA+/稳定	-	-	2020/06/29	王海云、王波、程媛媛	城市基础设施建设投融资企业信用评级方法（V.2.1）	点击阅读全文全文
AA/稳定	-	-	2013/06/20	苏莉、曹洁、梁艳	行业信用评级方法总论	点击阅读全文全文



评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本报告中所载的主体信用等级仅作为大公国际对长沙市雨花城市建设投资集团有限公司及相关债项跟踪评级使用，未经大公国际书面同意，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。

二、评级对象或其发行人与大公国际、大公国际子公司、大公国际控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公国际评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，不存在影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

三、大公国际及评级项目组履行了尽职调查以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

四、本报告的评级结论是大公国际依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

五、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/信息公布方负责。大公国际对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公国际的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公国际对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

六、本报告系大公国际基于评级对象及其他主体提供材料、介绍情况作出的预测性分析，不具有鉴证及证明功能，不构成相关决策参考及任何买入、持有或卖出等投资建议。该预测性分析受到材料真实性、完整性等影响，可能与实际经营情况、实际兑付结果不一致。大公国际对于本报告所提供信息所导致的任何直接或间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

七、本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为本次债券的存续期，主体信用等级有效期为 2024 年 6 月 27 日至 2025 年 6 月 26 日（若受评债券在该日期前均不再存续，则有效期至受评债券到期日），债券信用等级有效期为受评债券存续期。在有效期限内，大公国际将根据需要对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

八、本报告版权属于大公国际所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。



跟踪评级说明

根据大公国际承做的长沙市雨花城市建设投资集团有限公司信用评级的跟踪评级安排及相关合同条款，大公国际对评级对象的经营和财务状况以及履行债务情况进行了信息收集和分析，并结合其外部经营环境变化等因素，得出跟踪评级结论。

本次跟踪评级为定期跟踪。

被跟踪债券及募集资金使用情况

本次跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

表 1 本次跟踪债券概况及募集资金使用情况（单位：亿元）					
债券简称	发行额度	债券余额	发行期限	募集资金用途	进展情况
22 雨花 01/22 雨花城投 01	3.12	3.12	2022.01.20～2029.01.20	用于偿还“16 雨花城投债”到期的 3.12 亿元本息	已按募集资金要求使用完毕
22 雨花 02/22 雨花城投 02	0.28	0.28	2022.01.20～2029.01.20	用于偿还“20 雨花城投 01”到期的 0.28 亿元利息	

数据来源：根据公司提供资料整理

主体概况

雨花城投成立于 2002 年 4 月 8 日，是经长政函【2002】29 号文批复成立的国有独资公司，由雨花区政府投资设立，初始注册资本为人民币 1.20 亿元，原名为长沙市雨花城市建设投资有限责任公司，2012 年 8 月更为现名。截至 2023 年末，公司注册资本及实收资本仍均为 3.80 亿元，雨花区政府仍为公司唯一股东及实际控制人。同期，公司纳入合并范围子公司共有 13 家（见附件 1-2），较 2022 年末增加 1 家，为新购入的湖南绿地城花发展有限公司（以下简称“绿地城花”）。

公司产权状况较为清晰，设置了较为完善的治理结构。跟踪期内，公司总经理发生变更，公司董事由 6 人变更为 5 人，公司监事中有 1 人发生变更。组织架构未发生变化。

根据公司提供的经湖南银行股份有限公司查询的企业信用报告，截至 2024 年 5 月 16 日，公司本部未曾发生信贷违约事件，17 笔关注类贷款均已结清。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的各类已到期债务融资工具到期利息及本金均已按时支付，存续债券均正常付息。

偿债环境

（一）宏观环境

2023 年我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，实现良好开局，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内发展任务，我国坚持稳中求进的工作总基调，着力扩大内需、优化结构，全年经济总体回升向好，GDP 同比增长 5.2%，在世界主要经济体中名列前茅。高质量发展扎实推进，科技创新引领产业加快转型升级，制造业绿色化、高端化、智能化发展特征显著。政策组合拳有力有效，其中财政政策加力提效，加强重点领域支出保障，全年新增税费优惠超 2.2 万亿元，增发 1 万亿国债支持灾后恢复重建等。货币政策精准有力，两次降低存款准备金率、两次下调政策利率，推动实体经济融资成本持续下降，加强科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融和数字金融发展，制定实施一揽子化解地方债务方案，有效防范化解风险，各项政策协同发力，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。



2024 年，我国经济发展坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，在转方式、调结构、提质量、增效益上持续发力，一季度实现良好开局，GDP 同比增长 5.3%，其中基建投资、制造业投资、出口表现强劲，消费对经济增长的主引擎作用持续显著。政策方面，积极的财政政策适度加力，支出结构不断优化、资金效益不断提升，财政政策靠前发力护航投资项目提速增效。稳健的货币政策灵活适度、精准有效，资源优化配置作用逐步完善，注重引导资金流向新能源、高端装备制造、生物医药等战略性新兴产业，加大对实体经济支持力度，降低社会综合融资成本，助力新质生产力加速发展。总体来看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，全年经济回升向好态势将持续巩固和增强。

（二）行业环境

2023 年，地方政府及城投企业偿债压力加大，中央提出制定实施一揽子化债方案；2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，面对偏紧的融资环境，城投行业分化将进一步加剧，但行业风险总体可控，需关注尾部风险。

2023 年上半年，受内外部多重因素影响，地方政府及城投企业偿债压力加大。城投企业商票逾期、非标违约、银行贷款重组、城投债技术性违约等信用风险事件不断发生，城投企业信用分化有所加剧。下半年，中央提出制定实施一揽子化债方案，有效防范化解地方债务风险。作为标志性方案，万亿特殊再融资债券启动发行，利用和调配地方政府债务限额与余额空间来帮助债务压力较大地区偿还债务。此外，财政部再次通报隐性债务问责典型案例，展现出对新增隐性债务和化债不实等违法违规行为零容忍的态度，进一步严肃财经纪律。

功能方面，基建投资仍是未来稳增长的重要抓手，城投企业将继续在地方基建领域发挥重要作用，但业务重心有所变化。一方面，国家全面推进乡村振兴战略，为城投企业拓展业务带来新机遇。另一方面，随着城镇化率的提升，城市基建主要目标已从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重。2023 年，中央多次强调加快保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，为城投企业基建业务打开新空间。

预计 2024 年，全国范围地方债务风险化解工作仍将持续，重点区域城投企业的信用风险将会得到明显缓释，城投行业信用风险总体可控；举债问责背景下，省级政府将对本地区债务风险负总责，地方政府责任将进一步压实强化；城投企业仍将面对偏紧的融资环境，已发布的“35 号文”的后续影响值得密切关注，同时城投企业市场化转型进程将加快；城投行业信用分化将进一步加剧，弱资质城投企业的再融资压力较大，需关注尾部风险。

中长期看，国企改革深化提升行动稳步落地，将助力城投企业提高核心竞争力、增强核心功能，推动市场化转型与高质量发展，进一步保障城投企业偿债能力稳定。此外，中央经济工作会议提出谋划启动新一轮财税体制改革，有助于根本解决地方债务问题。

（三）区域环境

2023 年，长沙市与雨花区地区生产总值及一般预算收入均同比有所增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

长沙市作为我国中部地区中心城市之一，在我国经济社会发展中地位重要，同时将继续优化区域产业结构，经济总量继续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。2023 年，长沙市实现地区生产总值 14,331.98 亿元，同比增长 4.8%。分产业看，第一产业实现增加值 451.89 亿元，同比增长 3.5%；第二产业实现增加值 5,365.53 亿元，同比增长 5.6%；第三产业实现增加值 8,514.55 亿元，同比增长 4.3%。同期，长沙市规模以上工业增加值同比增长 6.8%。经济增长动能方面，长沙市固定



资产投资出现负增长；全年社会消费品零售总额 5,561.67 亿元，同比增长 6.2%。对外经济方面，长沙市全年进出口总额 2,811.51 亿元，同比下降 15.0%。根据长沙市《关于 2023 年全市和市本级预算执行情况与 2024 年全市和市本级预算草案的报告》，财政收入方面，2023 年，长沙市实现一般公共预算收入 1,227.07 亿元，同比增长 2.1%，剔除增值税留抵退税等因素影响，同口径增长 7.03%。

雨花区为长沙市辖区，位于长沙市东南部，处于长沙、株洲和湘潭三市融城的接合部，总面积 292.08 平方公里，下辖 12 个街道、1 个镇，拥有 1 个省级工业园区、1 个市级物流产业园区。2023 年末，雨花区全区常住人口 128.9 万人。

2023 年，雨花区地区生产总值同比有所增长，三次产业结构调整为 0.2:53.0:46.8，三次产业增速分别为 3.6%、4.5%和 5.7%。同期，雨花区全年规模以上工业增加值同比增长 11.0%，其中雨花经开区规模以上工业增加值同比增长 20.3%；固定资产投资同比下降 22.8%，其中房地产开发投资下降 27.8%，商品房销售额 251.0 亿元，同比下降 15.9%。同期，雨花区全区社会消费品零售总额 813.3 亿元，同比增长 5.9%。

表 2 2021~2023 年长沙市雨花区主要经济财政指标（单位：亿元、%）						
主要指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	2,501.7	5.0	2,478.2	4.5	2,360.0	7.4
规模以上工业增加值	-	11.0	-	14.3	-	7.8
固定资产投资	-	-22.8	-	9.0	-	5.7
社会消费品零售总额	813.3	5.9	768.2	1.7	755.1	14.1
三次产业结构 ¹	0.2:53.0:46.8		0.2:55.5:44.3		0.2:55.0:44.7	
一般公共预算收入	83.12		79.16		80.19 ²	
其中：税收收入	49.59		46.77		46.98	
政府性基金收入	0.00		-0.01		-0.06	
一般公共预算支出	106.08		98.03		94.27	
政府性基金支出	15.05		20.02		33.08	

数据来源：根据公开披露资料整理

财政收入方面，2023 年，雨花区地方一般公共预算收入同比有所增长，为公司发展提供了良好的外部环境，其中税收收入同比有所增长，占一般公共预算收入的比重为 59.66%，占比略有上升。雨花区土地出让收入统一纳入长沙市财政管理，每年由长沙市以上级补助形式划转雨花区政府性基金收入。2023 年，雨花区本级政府性基金预算收入 0 万元，政府性基金预算上级补助收入 5.65 亿元。财政支出方面，2023 年，雨花区一般公共预算支出同比有所增长，政府性基金支出同比有所减少。

截至 2023 年末，雨花区地方政府债务余额为 77.51 亿元，同比继续增长，其中一般债务余额 37.56 亿元，专项债务余额 39.94 亿元。

财富创造能力

公司作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，在雨花区城市建设中继续发挥重要作用；2023 年，公司营业收入继续增长，综合毛利率同比有所下降。

公司作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，主要负责雨花区土地整理与开发、

¹ 根据三次产业增加值测算。

² 含省级下放税收。



保障房建设及基础设施建设等工作，在雨花区城市建设中继续发挥重要作用。2023 年，公司营业收入继续增长，综合毛利率同比有所下降。

从各业务板块收入来看，2023 年，公司保障房建设收入同比大幅减少，主要系公司已完工房产项目销售接近尾声，2023 年对外销售较少所致；受项目建设及结算进度影响，基础设施建设收入同比增长较多；土地整理与开发收入同比大幅增长，主要系 2022 年出让的成交金额为 3.76 亿元的地块成交确认书于 2023 年初出具，出于谨慎性原则未纳入 2022 年收入导致基期金额较小所致；其他业务收入主要为房屋租赁收入和物流园土地资金占用费，同比小幅增长。

从各业务板块毛利率来看，2023 年，保障房建设业务转为大幅亏损，主要系当期出售车位较多，成本较高所致；基础设施建设业务毛利率基本稳定；受整理土地性质影响，土地整理与开发业务毛利率同比大幅上升；其他业务毛利率同比大幅上升，主要系当期毛利率较高的物流园土地资金占用费收入有所上升所致。

表 3 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）								
项目	2024 年 1~3 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	1.77	100.00	11.75	100.00	8.57	100.00	7.92	100.00
保障房建设	0.78	44.02	0.24	2.01	4.52	52.76	0.56	7.07
基础设施建设	0.09	5.23	1.88	16.04	0.37	4.26	0.45	5.64
土地整理与开发	0.73	41.27	8.23	69.98	2.49	29.04	6.04	76.35
其他	0.17	9.48	1.41	11.98	1.19	13.94	0.87	10.94
毛利润	0.37	100.00	2.88	100.00	2.27	100.00	1.32	100.00
保障房建设	0.08	21.15	-0.32	-11.01	1.77	78.04	0.14	10.93
基础设施建设	0.09	24.79	0.63	21.87	0.12	5.38	0.15	11.26
土地整理与开发	0.13	35.24	1.93	67.02	0.07	3.12	0.88	66.67
其他	0.07	18.81	0.64	22.13	0.30	13.46	0.15	11.14
毛利率	21.08		24.46		26.42		16.71	
保障房建设	10.13		-133.93		39.07		25.85	
基础设施建设	100.00		33.35		33.36		33.36	
土地整理与开发	18.00		23.43		2.84		14.59	
其他	41.83		45.20		25.51		17.01	

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年 1~3 月，公司营业收入为 1.77 亿元，同比有所减少；综合毛利率为 21.08%，同比有所下降。其中基础设施建设业务毛利率为 100.00%，主要系当期确认的收入为物流园土地的投资开发运营收入，土地挂牌出让以后，长沙市雨花现代电子商务物流管理委员会负责将成本返还给公司，长沙市雨花区财政局（以下简称“雨花区财政局”）按年利率 8%支付利息，公司每季度根据投入资金确认资金占用费收入，在土地挂牌出让以后确认成本。

（一）保障房建设

作为雨花区重要的保障房建设实施主体，公司在建及拟建保障房项目尚需投资规模较大，未来仍面临一定的资本支出压力。

公司是长沙市雨花区保障性住房建设的重要实施主体，具有一定的区域垄断性。公司所建的保障性住房建设经营模式均为自主开发，公司负责办理保障性住房建设用地手续，并对其进行开发建设，公司负责筹措保障性住房的建设资金和社保资金，项目建成后按照政府指导价格向安置对象进



行定向销售，待项目竣工交付完成决算后，以房屋交付为收入确认时点，确认相应保障性住房建设销售收入。

截至 2023 年末，公司在建保障房项目计划总投资 49.88 亿元，已投资 33.37 亿元；拟建保障房项目为圭星家园，计划总投资额为 1.60 亿元，计划开工时间为 2024 年。整体来看，公司在建及拟建保障房项目尚需投资规模较大，未来仍面临一定的资本支出压力。

表 4 截至 2023 年末公司在建保障房项目情况（单位：亿元）			
主要在建项目名称	总投资	已投资	项目建设时间
园博家园	19.98	18.68	2017 年~2024 年
东升家园（黎兴苑）	14.30	5.83	2021 年~2024 年
自然苑二期（含一期 1A1B）	5.95	7.73	2015 年~2024 年
边山雅苑	9.65	1.13	2022 年~2024 年
合计	49.88	33.37	-

数据来源：根据公司提供资料整理

（二）土地整理与开发

公司可供出让土地资产较多，对未来收入的实现提供了较强的保障，但由于该项业务易受国家政策调控和房地产市场环境影响，未来收入仍具有一定不确定性。

公司土地整理与开发业务模式较 2022 年末没有变化。雨花区财政局对出让土地的整理成本（包括拆迁、安置和整理等）进行全额返还，对于出让土地增值部分按照一定比例返还给公司作为投资回报。2023 年，公司出让地块为城投 26 号地、天伦地块及曲塘路北侧零星地块，均为划拨用地，获得土地出让收入 8.23 亿元。截至 2023 年末，公司存货中土地资产及土地开发成本账面价值为 136.39 亿元，公司可供出让土地资产较多，对未来收入的实现提供了较强的保障，但由于土地出让易受国家政策调控和房地产市场环境影响，未来收入仍具有一定不确定性。

（三）基础设施建设

公司仍是长沙市雨花区重要的基础设施投资建设和运营主体，截至 2024 年 3 月末，公司在建及拟建基础设施建设项目尚需投资规模整体不大，需关注该业务未来可持续性。

公司仍是长沙市雨花区重要的基础设施投资建设和运营主体，根据与雨花区政府签订的项目代建协议书，公司承担市政基础设施项目建设任务，建设资金来自自有资金和外部融资。在项目竣工并经验收合格后，雨花区政府逐年对公司承建的市政基础设施建设项目进行收购，工程收购价款的确定方式为：经区评审中心评审确认的公司承建项目的总投资额，加上投资回报，确定为收购价款。收购价款由区财政局出具结算确认函进行确认并负责支付，形成公司的市政基础设施建设业务收入。

截至 2024 年 3 月末，公司在建基础设施项目主要为中非经贸数字智谷项目，概算投资 0.33 亿元，已完成投资 82 万元；拟建项目主要为雨花区市政主干道路品质提升工程，计划投资额为 3.50 亿元。公司在建及拟建基础设施建设项目尚需投资规模整体不大，需关注该业务未来可持续性。



偿债来源与负债平衡

(一) 偿债来源

1、盈利能力

2023 年，公司期间费用率同比有所下降但仍较高，期间费用对利润形成一定侵蚀；营业利润和净利润均有所增长，政府补助仍是公司利润的重要补充。

2023 年，公司营业收入同比有所增长，但毛利率同比有所下降。同期，以财务费用和管理费用为主的期间费用同比有所增长，期间费用率同比有所下降但仍较高，期间费用对利润形成一定侵蚀。同期，公司计入其他收益的政府补助为 3.07 亿元，同比小幅增长，政府补助仍是公司利润的重要补充。2023 年，公司确认公允价值变动收益-0.01 亿元，因应收账款坏账损失和其他应收款坏账损失确认信用减值损失 0.26 亿元。受上述等因素综合影响，2023 年，公司营业利润、利润总额及净利润均同比有所增长；总资产报酬率和净资产收益率均同比有所下降。

2024 年 1~3 月，公司期间费用同比有所增长，期间费用率同比有所上升；营业利润、利润总额及净利润均同比有所增长。

表 5 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）				
项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	1.77	11.75	8.57	7.92
营业成本	1.40	8.88	6.31	6.59
毛利率	21.08	24.46	26.42	16.71
期间费用	0.93	3.38	2.75	2.42
管理费用	0.08	0.35	0.42	0.34
财务费用	0.85	3.02	2.33	2.07
期间费用/营业收入	52.57	28.76	32.11	30.53
其他收益	0.75	3.07	2.84	2.82
公允价值变动收益	0.09	-0.01	-0.11	-0.20
信用减值损失 ³	-	0.26	0.20	0.32
营业利润	0.32	2.24	2.04	1.34
利润总额	0.38	2.24	2.07	1.34
净利润	0.38	2.24	2.07	1.34
总资产报酬率	0.32	1.44	1.52	1.22
净资产收益率	0.25	1.44	1.66	1.02

数据来源：根据公司提供资料整理

2、筹资能力及资产可变现性

公司融资渠道以发行债券、银行借款为主，非标融资为辅。

公司融资渠道包含发行债券、银行借款及非标融资，借款期限结构以长期为主。2023 年末，公司短期借款 6.98 亿元，长期借款 47.24 亿元，一年内到期的长期借款为 20.44 亿元。同期，公司获得银行授信 239.85 亿元，未使用额度 113.26 亿元。截至 2024 年 6 月 24 日，公司存续债券余额合计 80.90 亿元，融资成本处于 2.40%~5.00%之间。截至 2023 年末，公司计入应付债券的理财直融工具等非标融资规模为 16.30 亿元，计入长期应付款的基金、融资租赁、保理、信托等非标融资规

³ 损失以“+”填列。



模为 9.91 亿元⁴。

2023 年末，公司资产规模同比继续增长，资产结构仍以流动资产为主；应收类款项及存货在总资产中占比仍较高，影响资产流动性；其他应收款中部分应收对象存在失信被执行人记录、票据持续逾期情况和终本案件，公司面临较大的回收风险。

2023 年末，公司资产规模同比继续增长，主要系应收账款、存货及投资性房地产增加所致，资产结构仍以流动资产为主。

公司流动资产仍主要由货币资金、应收账款、其他应收款及存货构成。2023 年末，公司货币资金同比有所增加，主要由银行存款构成，其中受限货币资金为 0.95 亿元。同期，公司应收账款同比有所增长，主要为应收雨花区财政局的工程结算款，其中应收雨花区财政局的款项期末余额为 61.64 亿元，占应收账款期末余额的比重为 98.97%；从账龄来看⁵，应收账款账龄分布在 1 年以内、1~2 年、2~3 年、3~4 年、4~5 年、5 年以上的占比分别为 18.86%、3.69%、3.17%、3.05%、4.18%和 67.05%；计提坏账准备期末余额为 0.22 亿元；2023 年末公司应收账款周转天数为 1,795.84 天。公司其他应收款主要为资金往来款，2023 年末同比小幅减少；从其他应收款构成看，前五大欠款方分别为长沙市雨花棚改投资有限责任公司、雨花区财政局、长沙市雨花区公路工程建设指挥部、湖南北山建设集团股份有限公司和绿地置业，款项余额分别为 22.06 亿元、13.48 亿元、4.58 亿元、3.39 亿元和 2.32 亿元，合计占其他应收款期末余额的 96.10%。经公开信息查询，绿地置业存在失信被执行人记录，存在终本案件信息 13 条，执行标的总金额为 1,482.02 万元；经上海票据交易所查询，绿地置业存在票据持续逾期情况，未披露逾期相关数据，公司面临较大的回收风险；从账龄来看⁶，其他应收款账龄分布在 1 年以内、1~2 年、2~3 年、3~4 年、4~5 年、5 年以上的占比分别为 28.46%、28.54%、11.06%、9.11%、2.36%和 20.47%；计提坏账准备期末余额为 1.28 亿元。存货主要由土地资产及土地开发成本、房屋开发成本构成，2023 年末分别为 136.39 亿元和 80.76 亿元，2023 年末存货同比增长较多，主要系政府注入土地资产和土地开发成本增加所致；存货中受限土地资产期末余额为 15.48 亿元，部分土地因被长沙市自然资源和规划局（以下简称“长沙市自规局”）收回作为指标用地但尚未出让导致使用受限。公司应收类款项及存货在总资产中占比仍较高，影响资产流动性。

表 6 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）								
项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	352.59	88.57	339.74	88.17	278.73	89.07	262.57	88.44
货币资金	20.96	5.27	12.35	3.21	8.27	2.64	10.53	3.55
应收账款	62.91	15.80	62.07	16.11	55.20	17.64	52.47	17.68
其他应收款	47.34	11.89	46.45	12.05	51.02	16.30	52.47	17.67
存货	219.37	55.11	217.19	56.36	162.54	51.94	140.34	47.27
非流动资产合计	45.51	11.43	45.58	11.83	34.22	10.93	34.31	11.56
投资性房地产	31.75	7.97	31.75	8.24	19.15	6.12	14.76	4.97
其他非流动资产	10.84	2.72	10.84	2.81	11.78	3.77	11.78	3.97
资产总计	398.10	100.00	385.32	100.00	312.95	100.00	296.88	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

⁴ 不含一年内到期部分。

⁵ 含计提的坏账准备。

⁶ 含计提的坏账准备。



公司非流动资产仍主要由投资性房地产和其他非流动资产构成。公司投资性房地产为房屋及建筑物，2023 年末公司投资性房地产同比有所增长，一方面系投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，调增账面价值，另一方面，公司部分自有资产对外出租由固定资产转入投资性房地产核算同时当期收到政府划入的房产所致；政府划入的房产正在办理产权变更手续，其它均已办妥产权证书。公司其他非流动资产主要为公司已完工的道路工程满足结算条件 2019 年由在建工程转入形成，2023 年末同比小幅减少，主要系当期雨花区财政局回购部分公司代建的雨花省直单位周边道路资产所致。

2024 年 3 月末，公司总资产较 2023 年末继续增长，仍以流动资产为主，其中货币资金同比增长较多，其他资产科目较 2023 年末变化不大。

截至 2023 年末，公司受限资产账面价值合计 18.20 亿元，受限资产占总资产及净资产的比重分别为 4.72%和 11.68%。截至 2024 年 3 月末，公司受限资产账面价值合计仍为 18.20 亿元，受限资产占总资产和净资产的比重分别为 4.57%和 11.65%，其中受限货币资金 0.95 亿元，为银行保证金；受限存货 15.48 亿元，主要因部分土地资产被长沙市自规局收回但未出让而导致使用受限；因借款抵押受限投资性房地产为 1.77 亿元。

（二）债务及资本结构

2023 年末，公司负债规模同比继续增长，负债结构仍以非流动负债为主；资产负债率略有下降。

2023 年末，公司负债规模同比继续增长，负债结构仍以非流动负债为主，且非流动负债占负债总额的比重有所上升；资产负债率略有下降。

表 7 2021~2023 年末及 2024 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）								
项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	14.08	5.82	6.98	3.04	6.94	3.68	3.00	1.82
应付账款	1.94	0.80	5.49	2.39	5.16	2.73	3.71	2.25
合同负债	8.64	3.57	9.29	4.05	8.31	4.40	8.24	5.00
其他应付款	7.58	3.13	4.74	2.06	2.17	1.15	2.08	1.26
一年内到期的非流动负债	50.97	21.07	49.62	21.62	63.15	33.47	41.61	25.24
流动负债合计	87.07	35.99	79.39	34.59	92.21	48.88	58.75	35.64
长期借款	49.67	20.53	47.24	20.58	29.24	15.50	29.12	17.67
应付债券	81.81	33.82	88.08	38.37	52.76	27.96	69.15	41.95
长期应付款	20.51	8.48	12.05	5.25	12.98	6.88	6.30	3.82
非流动负债合计	154.86	64.01	150.15	65.41	96.45	51.12	106.10	64.36
负债合计	241.93	100.00	229.54	100.00	188.67	100.00	164.85	100.00
总有息债务 ⁷	214.90	88.83	201.82	87.93	167.96	89.02	149.19	90.49
短期有息债务	65.05	26.89	56.60	24.66	75.13	39.82	44.61	27.06
长期有息债务	149.86	61.94	145.23	63.27	92.83	49.20	104.57	63.43
资产负债率	60.77		59.57		60.29		55.53	

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。2023 年末，公司短期借款 6.98 亿元，同比略有增长，其中信用借款 3.93 亿元、抵押借款 2.95

⁷ 公司未将获得的政府专项债券计入有息债务；包含一年内到期的非流动负债应付利息。



亿元、保证借款 0.10 亿元。公司应付账款主要为应付工程款和货款，2023 年末同比略有增长。公司合同负债主要为保障性住房销售预收款，2023 年末同比有所增长。公司其他应付款主要为资金往来款，2023 年末同比有所增长。同期，公司一年内到期的非流动负债同比减少较多，主要系一年内到期的应付债券到期兑付所致；其中，一年内到期的长期借款 20.44 亿元、一年内到期的应付债券 16.00 亿元⁸、一年内到期的长期应付款 10.42 亿元。

公司非流动负债仍主要由长期借款、应付债券及长期应付款构成。2023 年末，公司长期借款同比大幅增长，其中信用借款、保证借款和抵押借款分别为 32.57 亿元、30.52 亿元和 4.59 亿元⁹。同期，公司应付债券同比大幅增加，主要系当期新增债券以及理财直融产品等融资较多且转入一年内到期部分同比有所减少所致。公司长期应付款主要为融资租赁、基金、保理、信托等非标融资借款，2023 年末同比略有减少。

2024 年 3 月末，公司负债规模较 2023 年末继续增长，其中短期借款、其他应付款和长期应付款较 2023 年末均同比有所增长，应付账款和应付债券较 2023 年末均同比有所减少，其他负债科目较 2023 年末变化不大。

2023 年末，公司总有息债务规模继续增长，占总负债的比重略有下降但仍很高；2024 年 3 月末，短期有息债务规模较大，可用货币资金无法覆盖短期有息债务，公司面临较大的短期偿债压力。

2023 年末，公司总有息债务规模同比继续增长，占总负债的比重略有下降但仍很高，债务压力较重。2024 年 3 月末，公司总有息债务规模较 2023 年末继续增长，其中短期有息债务 65.05 亿元，较 2023 年末有所增加，规模较大，短期有息债务占总总有息债务的比重为 30.27%；同期，公司非受限货币资金为 20.02 亿元，可用货币资金无法覆盖短期有息债务，面临较大的短期偿债压力。截至本报告出具日，公司未提供有息债务期限结构数据。

2024 年 3 月末，公司对外担保余额较小，且对外担保企业均为地方国有企业，或有风险较小。

截至 2023 年末，公司对外担保余额为 3.26 亿元，规模仍较小，担保比率为 2.10%。截至 2024 年 3 月末，公司对外担保余额为 2.26 亿元，担保比率为 1.45%。对外担保企业为长沙绿心康养文化旅游开发有限责任公司（以下简称“绿心康养公司”）及其母公司长沙市雨花国有资产经营集团有限公司（以下简称“雨花国资”），担保余额分别为 1.31 亿元和 0.95 亿元，均为保证担保。对外担保企业均为地方国有企业，或有风险较小。其中，绿心康养公司唯一股东为雨花国资，实际控制人为雨花区政府，主要从事旅游景区规划设计、开发、管理；品牌策划咨询服务；文化活动组织与策划等工作；雨花国资主要从事城市基础设施建设、土地整理等业务。截至本报告出具日，公司未提供绿心康养公司及雨花国资 2023 年主要财务数据。

表 8 2024 年 3 月末公司对外担保情况（亿元）			
被担保企业	担保余额	担保期限	担保方式
绿心康养公司	1.31	2020.03.25~2035.03.09	保证
雨花国资	0.95	2021.04.15~2027.04.14	保证
合计	2.26	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

⁸ 不含应付债券利息。

⁹ 含一年内到期部分。



2023 年末，受政府资产注入和利润调整及积累影响，公司所有者权益有所增加。

2023 年末，公司所有者权益为 155.79 亿元，受政府资产注入和利润调整及积累影响，同比有所增加。同期，公司实收资本仍为 3.80 亿元；资本公积为 120.74 亿元，同比有所增长，其中收到雨花区财政局现金拨款 0.05 亿元、收到雨花区政府划拨的曲塘路零星剩余用地土地资产、房产和土地分别增加资本公积 0.02 亿元、1.23 亿元和 24.55 亿元，同时收回土地权证长国用（2011）第 0083739 号减少对应资本公积 4.36 亿元；盈余公积减少 0.27 亿元至 2.41 亿元；未分配利润为 28.01 亿元，同比增长 9.45 亿元，其中调整年初未分配利润增加 7.21 亿元，当期利润积累增加 2.24 亿元。

2024 年 3 月末，公司所有者权益为 156.17 亿元，较 2023 年末略有增长，主要系未分配利润增长所致。

公司盈利对利息的覆盖程度仍较弱；流动资产及速动资产对流动负债的覆盖程度仍较好；可变现资产对公司整体债务的保障能力一般。

2023 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 0.64 倍，同比略有下降且仍较小，盈利对利息的覆盖程度仍较弱。

2023 年末，公司流动比率和速动比率分别为 4.28 倍和 1.54 倍，均同比有所上升，流动资产及速动资产对流动负债的覆盖程度仍较好。

公司可变现资产中应收类款项及存货规模占比较高，影响资产流动性，可变现资产对公司整体债务的保障能力一般。

（三）现金流

2023 年，公司经营性净现金流仍为净流出，仍缺乏对债务和利息的保障能力；投资性净现金流转为小幅净流入；筹资性净现金流仍为净流入。

2023 年，公司经营性净现金流仍为净流出，且净流出规模大幅增加，主要受往来款收支变化影响所致，经营性净现金流仍缺乏对债务和利息的保障能力。同期，公司投资性净现金流转为小幅净流入，主要系非同一控制下合并绿地城花期初现金增加 1.21 亿元所致。同期，受融资和债务偿还综合影响，公司筹资性净现金流仍为净流入且净流入规模大幅增长。

表 9 2021~2023 年及 2024 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元）				
项目	2024 年 1~3 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营性净现金流	-3.36	-20.72	-5.21	-8.38
投资性净现金流	0.07	0.39	-0.24	-1.49
筹资性净现金流	11.90	24.23	2.44	9.65
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-1.14	-2.24	-0.63	-1.21
经营性净现金流/流动负债（%）	-4.03	-24.15	-6.90	-15.08
经营性净现金流/总负债（%）	-1.42	-9.91	-2.95	-5.41

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年 1~3 月，公司经营性净现金流为-3.36 亿元，净流出规模同比有所减少；投资性净现金流为 0.07 亿元，同比转为小幅净流入；筹资性净现金流为 11.90 亿元，净流入规模同比有所减少。



外部支持

公司作为雨花区重要的城市基础设施投资建设和运营主体，继续得到当地政府在资产划转、财政补贴和资金注入方面的有力支持。

公司是长沙市雨花区保障性住房建设、土地开发与整理和城市基础设施建设重要的实施主体。除公司外，雨花区主要城投公司还有 2 家，分别为长沙雨花经开开发建设有限公司（以下简称“雨花经开”）和雨花国资。雨花经开成立于 2003 年，是长沙雨花经济开发区重要的城市基础设施项目投资和建设主体，唯一股东为长沙雨花经开发展集团有限公司，实际控制人为雨花区政府；2023 年末，雨花经开总资产 249.59 亿元，所有者权益为 127.32 亿元；2023 年，雨花经开营业收入为 10.57 亿元，净利润为 1.62 亿元。雨花国资经营范围包含城市基础设施建设、土地整理等，唯一股东为雨花区政府，截至本报告出具日，公司未提供雨花国资主要财务数据。

2023 年，公司继续得到当地政府在资产划转、财政补贴和资金注入方面的有力支持。资产划转方面，2023 年，公司收到雨花区政府划拨的曲塘路零星剩余用地土地资产、房产和土地分别增加资本公积 0.02 亿元、1.23 亿元和 24.55 亿元。财政补贴方面，2023 年，公司获得政府补贴收入为 3.07 亿元，均计入其他收益。资金注入方面，2023 年，公司收到雨花区财政局现金拨款 0.05 亿元。

担保分析

中证融担为“22 雨花 01/22 雨花城投 01”提供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。

中证融担成立于 2019 年 12 月，截至 2023 年末，注册资本和实收资本均为 40.00 亿元，由中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”）全资持有。同期末，中证融担纳入合并报表范围的结构化主体为华润元大基金润泓稳盈单一资产管理计划、厦门云暄九期投资合伙企业（有限合伙），无子公司。

表 10 2021~2023 年末中证融担担保业务情况（单位：亿元、%）						
项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债券担保	348.65	84.30	336.36	91.98	246.14	80.58
借款类担保	45.85	11.09	8.50	2.32	28.30	9.26
其他类融资担保	19.08	4.61	20.81	5.69	31.02	10.16
担保余额	413.58	100.00	365.67	100.00	305.45	100.00

数据来源：根据中证融担提供资料整理

中证融担开展的融资担保业务是对中证信用全信用价值链上核心业务板块的承接。2023 年以来，依托于股东中证信用在行业内多年发展的经验，中证融担业务规模继续拓展，但业务规模增速有所放缓。中证融担债券担保客户仍以城投企业为主，借款类担保包括银行贷款、信托计划、资管计划等产品的担保，底层涉及中小微企业融资和消费金融等。2023 年，为弥补债券担保业务增幅下滑带来的规模缺口，中证融担加大了中小微、消费金融类业务的拓展力度，借款类担保业务规模同比大幅增长。其他类融资担保业务主要为资产支持证券等产品，2023 年末，由于市场环境变化，资产支持证券项目准入标准提高，规模有所下降。另一方面，由于担保客户以城投企业为主，中证融担公用事业行业担保业务占比仍较高，不利于分散风险。

中证融担资产以货币资金和投资资产为主，截至 2023 年末，中证融担资产规模继续增长。投资



资产方面，中证融担投资标的包括债券、基金、资管计划和信托计划等，同期末，中证融担债券投资合计 39.52 亿元，在投资资产中占比 61.52%，主要为城投债，且多为中证融担担保客户；基金投资合计 7.65 亿元，以货币基金为主；资管计划及信托计划投资合计 12.87 亿元，底层资产主要为城镇化建设项目，易受政策等外部因素影响，相关信用风险需持续关注。盈利方面，2023 年，随着担保业务的继续拓展，中证融担收入及盈利水平继续提升。

表 11 2021~2023 年中证融担主要财务数据和指标（单位：亿元、%）			
项目	2023 年	2022 年	2021 年
期末总资产	75.67	71.22	65.65
期末所有者权益合计	64.86	62.59	58.97
期末实收资本	40.00	40.00	40.00
营业收入	8.48	7.32	6.17
主营业务收入	5.23	5.09	3.16
投资收益	1.37	1.02	1.10
净利润	5.52	4.36	2.65
期末担保余额	413.58	365.67	305.45
期末融资担保放大倍数（倍）	5.17	4.77	4.33
期末担保风险准备金	6.08	5.35	3.07
期末准备金拨备率	1.81	1.79	1.20
总资产收益率	7.52	6.37	4.83
净资产收益率	8.66	7.17	5.28
数据来源：根据中证融担提供资料整理			

整体来看，中证融担作为全国性融资担保公司，在全国融资担保体系内发挥重要作用，同时作为中证信用全资子公司，能够获得股东在经营管理、业务拓展等方面的有力支持；融资担保放大倍数处于较低水平，未来业务拓展空间较大。但另一方面，中证融担担保业务行业集中度较高，不利于分散风险，部分投资资产易受政策等外部因素影响，相关信用风险需持续关注。

综合分析，大公国际维持中证融担信用等级 AAA，展望维持稳定，中证融担为“22 雨花 01/22 雨花城投 01”提供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。

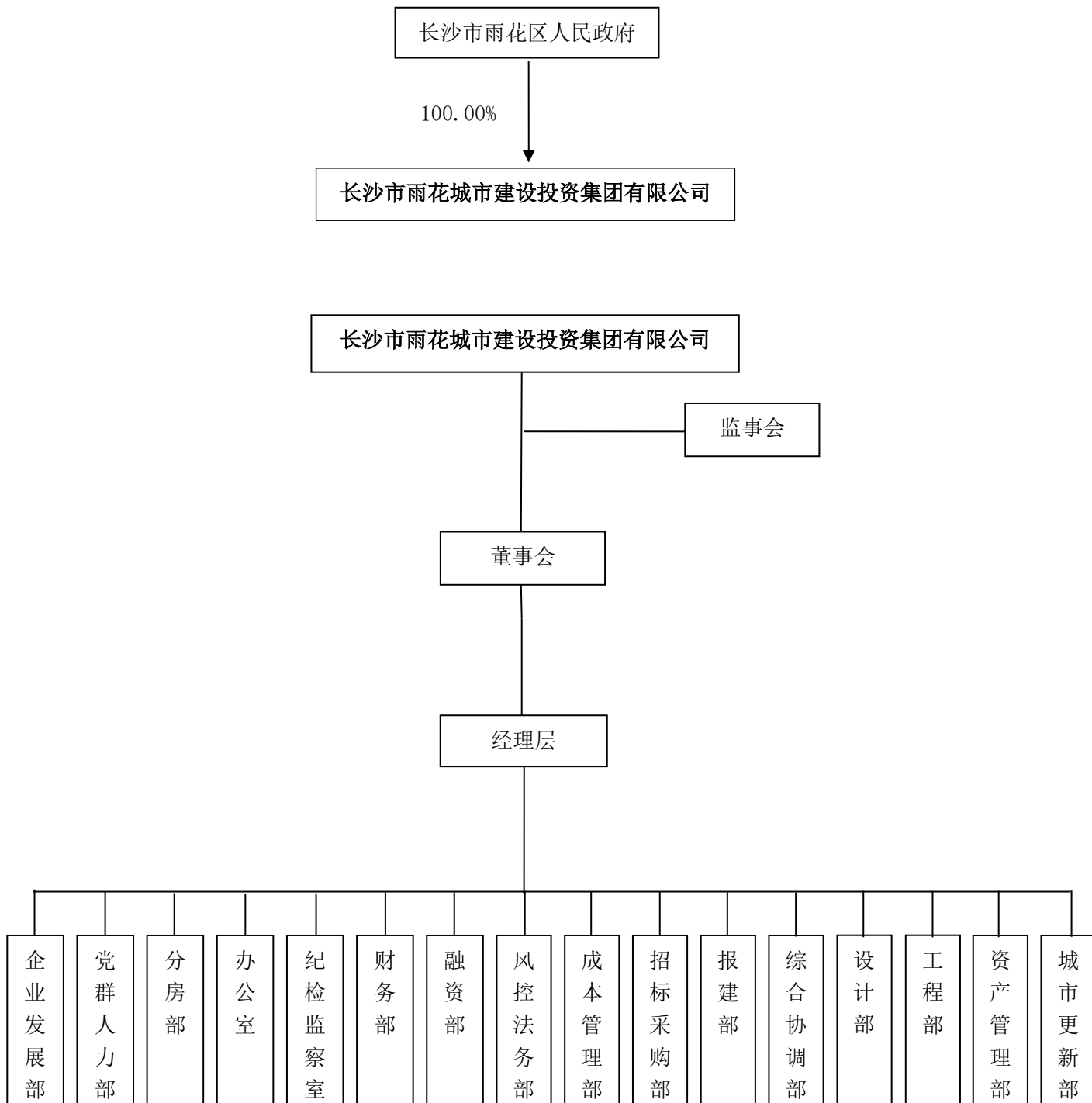
评级结论

综合分析，大公国际维持雨花城投信用等级 AA+，评级展望维持稳定。“22 雨花 01/22 雨花城投 01”信用等级维持 AAA，“22 雨花 02/22 雨花城投 02”信用等级维持 AA+。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2023 年末长沙市雨花城市建设投资集团有限公司股权结构及组织架构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2023 年末长沙市雨花城市建设投资集团有限公司子公司情况

(单位: 万元、%)

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	30,000	100.00	划入
2	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	3,000	100.00	设立
3	长沙市雨花现代物流中心开发建设有限公司	10,000	100.00	划入
4	长沙市雨博文化商业管理有限公司	100	100.00	设立
5	长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	10,000	100.00	划入
6	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	10,000	100.00	划入
7	长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	2,000	100.00	设立
8	长沙市雨花产业投资有限公司	10,000	100.00	设立
9	长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	10,000	100.00	设立
10	湖南雨非产业投资有限公司	10,000	100.00	设立
11	长沙市雨城物业管理有限公司	500	100.00	设立
12	长沙市雨花发展置业有限公司	100	100.00	设立
13	湖南绿地城花发展有限公司	5,000	100.00	购买

数据来源: 根据公司提供资料整理



附件 2 主要财务指标

2-1 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司主要财务指标

(单位：万元)

项目	2024 年 1~3 月 (未经审计)	2023 年	2022 年	2021 年
货币资金	209,627	123,515	82,707	105,273
应收账款	629,111	620,691	552,015	524,749
其他应收款	473,379	464,487	510,220	524,670
存货	2,193,743	2,171,861	1,625,369	1,403,373
投资性房地产	317,480	317,480	191,491	147,623
其他非流动资产	108,433	108,433	117,848	117,848
总资产	3,981,006	3,853,241	3,129,497	2,968,839
短期借款	140,826	69,805	69,400	30,000
其他应付款	75,751	47,371	21,683	20,810
一年内到期的非流动负债	509,660	496,167	631,509	416,110
流动负债合计	870,677	793,895	922,138	587,528
长期借款	496,713	472,363	292,378	291,240
应付债券	818,139	880,789	527,566	691,505
非流动负债合计	1,548,608	1,501,466	964,535	1,061,022
负债合计	2,419,284	2,295,361	1,886,674	1,648,550
实收资本(股本)	38,000	38,000	38,000	38,000
资本公积	1,207,414	1,207,414	992,489	990,619
所有者权益	1,561,722	1,557,880	1,242,823	1,320,289
营业收入	17,707	117,542	85,743	79,173
利润总额	3,844	22,405	20,665	13,417
净利润	3,842	22,400	20,665	13,417
经营活动产生的现金流量净额	-33,583	-207,180	-52,092	-83,850
投资活动产生的现金流量净额	672	3,881	-2,379	-14,879
筹资活动产生的现金流量净额	119,023	242,338	24,367	96,524
EBIT	12,872	55,342	47,481	36,355
EBITDA	-	59,176	55,111	37,772
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	0.64	0.67	0.55
总有息债务	2,149,042	2,018,228	1,679,600	1,491,855
毛利率(%)	21.08	24.46	26.42	16.71
总资产报酬率(%)	0.32	1.44	1.52	1.22
净资产收益率(%)	0.25	1.44	1.66	1.02
资产负债率(%)	60.77	59.57	60.29	55.53
应收账款周转天数(天)	3,176.16	1,795.84	2,260.45	2,253.95
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	-1.14	-2.24	-0.63	-1.21
担保比率(%)	1.45	2.10	2.67	1.77



2-2 中证信用融资担保有限公司主要财务指标

(单位: 亿元、%)

项目	2023 年	2022 年	2021 年
期末货币资金	9.60	22.25	12.00
期末交易性金融资产	44.52	26.07	23.15
期末债权投资	19.69	19.39	29.37
期末总资产	75.67	71.22	65.65
期末风险准备金	4.69	4.51	2.67
期末递延收益	1.97	2.13	1.86
期末负债合计	10.81	8.63	6.68
期末实收资本	40.00	40.00	40.00
期末所有者权益合计	64.86	62.59	58.97
营业收入	8.48	7.32	6.17
主营业务收入	5.23	5.09	3.16
投资收益	1.37	1.02	1.10
利息收入	1.13	1.92	2.00
营业支出	1.81	2.24	3.03
业务及管理费	0.68	0.46	0.30
提取风险准备金	0.22	1.51	1.84
净利润	5.52	4.36	2.65
经营活动产生的现金流量净额	3.31	3.89	3.45
投资活动产生的现金流量净额	-18.69	4.32	-8.82
筹资活动产生的现金流量净额	0.59	-1.28	15.86
期末在保余额	413.58	365.67	305.45
期末融资担保放大倍数(倍)	5.17	4.77	4.33
期末担保风险准备金	6.08	5.35	3.07
期末准备金拨备率	1.81	1.79	1.20
总资产收益率	7.52	6.37	4.83
净资产收益率	8.66	7.17	5.28

数据来源: 根据中证融担提供资料整理



附件 3 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率（%）	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销
EBITDA 利润率（%）	$\text{EBITDA} / \text{营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率（%）	$\text{EBIT} / \text{年末资产总额} \times 100\%$
净资产收益率（%）	$\text{净利润} / \text{年末净资产} \times 100\%$
现金回笼率（%）	$\text{销售商品及提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率（%）	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
债务资本比率（%）	$\text{总有息债务} / (\text{总有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
短期有息债务	短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债（应付短期债券）+ 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款（付息项）+ 其他短期有息债务
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款（付息项）+ 其他长期有息债务
担保比率（%）	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营性净现金流/流动负债（%）	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初流动负债} + \text{期末流动负债}) / 2] \times 100\%$
经营性净现金流/总负债（%）	$\text{经营性现金流量净额} / [(\text{期初负债总额} + \text{期末负债总额}) / 2] \times 100\%$
存货周转天数 ¹⁰	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数 ¹¹	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
现金比率（%）	$(\text{货币资金} + \text{交易性金融资产}) / \text{流动负债} \times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数（倍）	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
EBITDA 利息保障倍数（倍）	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

¹⁰ 一季度取 90 天。¹¹ 一季度取 90 天。



附件 4 担保公司主要指标计算公式

指标名称	计算公式
融资担保责任余额放大倍数	融资担保责任余额/（公司非合并口径净资产-对其他融资担保和再担保的股权投资）
准备金拨备率	担保风险准备金/融资担保责任余额×100%
担保风险准备金	未到期责任准备+担保赔偿准备金+一般风险准备
总资产收益率	当期净利润×2/（期初总资产+期末总资产）×100%
净资产收益率	当期净利润×2/（期初净资产+期末净资产）×100%



附件 5 信用等级符号和定义

5-1 一般主体评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
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。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：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。

5-2 中长期债项信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
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、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。



5-3 担保能力信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA		代偿能力最强，绩效管理和风险管理能力极强，风险最小。
AA		代偿能力很强，绩效管理和风险管理能力很强，风险很小。
A		代偿能力较强，绩效管理和风险管理能力较强，尽管有时会受经营环境和其他内外部条件变化的影响，但是风险小。
BBB		有一定的代偿能力，绩效管理和风险管理能力一般，易受经营环境和其他内外部条件变化的影响，风险较小。
BB		代偿能力较弱，绩效管理和风险管理能力较弱，有一定风险。
B		代偿能力较差，绩效管理和风险管理能力弱，有较大风险。
CCC		代偿能力很差，在经营、管理、抵御风险等方面存在问题，有很大风险。
CC		代偿能力极差，在经营、管理、抵御风险等方面有严重问题，风险极大。
C		濒临破产，没有代偿债务能力。
展望	正面	存在有利因素，一般情况下，信用等级上调的可能性较大。
	稳定	信用状况稳定，一般情况下，信用等级调整的可能性不大。
	负面	存在不利因素，一般情况下，信用等级下调的可能性较大。

注：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。