

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2025】0177号

福建省九仙产业投资发展集团有限公司：

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及“23 九仙债/23 仙投 01”、“24 九仙债/24 仙投 01”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，同时维持 23 九仙债/23 仙投 01”、“24 九仙债/24 仙投 01”信用等级为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二五年六月十七日

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”），本公司声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或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、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自 2025 年 6 月 17 日至 2026 年 6 月 16 日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚对本报告的未授权使用、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。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司
2025 年 6 月 17 日

福建省九仙产业投资发展集团有限公司
主体及相关债项 2025 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AA/稳定	2025/6/17	AA/稳定	侯颖	赵慧慧

债项信用		
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果
23 九仙债/23 仙股 01	AAA	AAA
24 九仙债/24 仙股 01	AAA	AAA
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”		
主体概况		
福建省九仙产业投资发展集团有限公司是仙游县重要的基础设施及安置房建设主体,主要从事仙游县的基础设施及安置房建设、土地开发整理业务和经营租赁业务。		
截至 2024 年末,公司注册资本和实收资本均为人民币 1.34 亿元;仙游县财政局为公司唯一股东和实际控制人。		

评级模型				
一级指标		二级指标	权重	得分
经营风险		区域环境	100.0%	58.8
		业务运营	100.0%	53.5
财务风险		盈利与获现能力	45.0%	21.8
		债务负担	20.0%	12.0
		债务保障程度	35.0%	16.0
调整因素			无	
个体信用状况 (BCA)			a-	
评级模型结果			AA	
外部支持调整子级			4	
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,莆田市地区经济实力仍很强,仙游县经济实力很强;公司基础设施业务仍具有很强的区域专营性,继续在财政补贴等方面得到实际控制人及相关方的支持;重庆三峡融资担保集团股份有限公司为“23 九仙债/23 仙投 01”、湖北省融资担保集团有限责任公司为“24 九仙债/24 仙投 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。同时,公司资产流动性仍较差,基础设施建设业务结算及回款情况不佳,对公司资金形成一定规模的占用;面临较高的短期偿债压力。综合考虑,东方金诚维持公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定;维持“23 九仙债/23 仙投 01”、“24 九仙债/24 仙投 01”信用等级为 AAA。

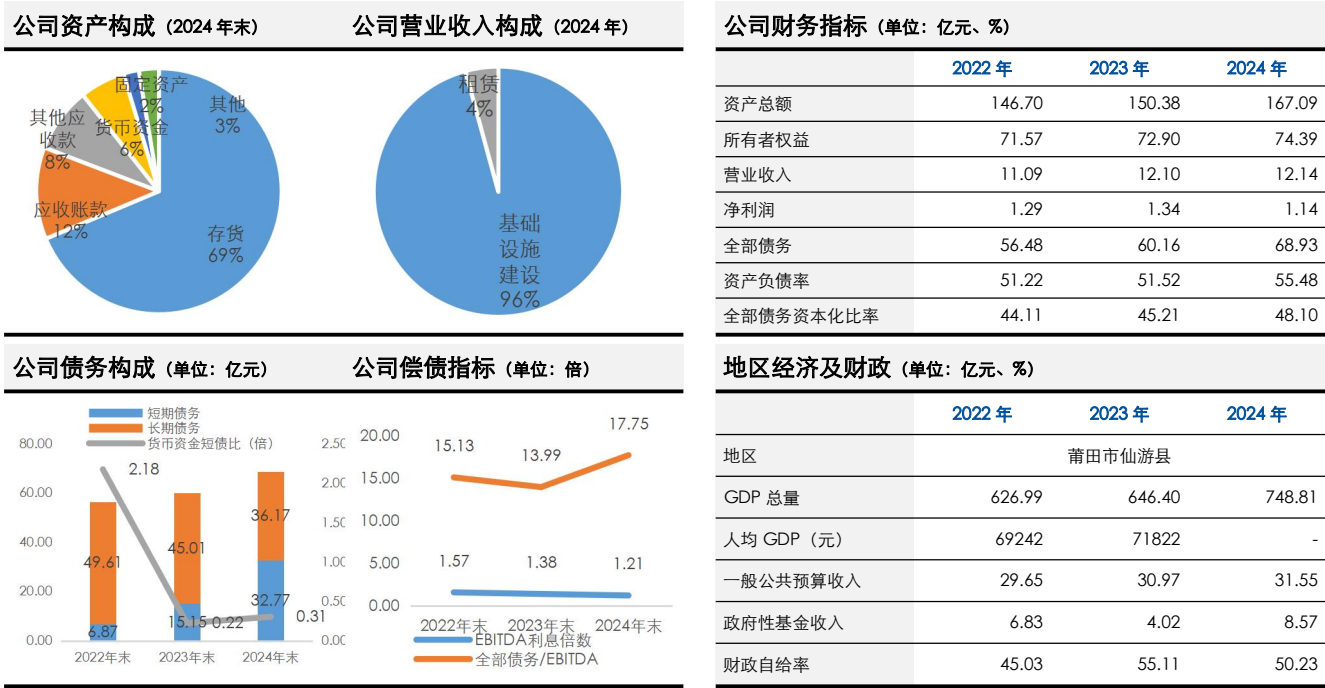
同业比较

项目	福建省九仙产业投资发展集团有限公司	文登金滩投资管理有限公司	文登金滩投资管理有限公司	当涂县城乡建设投资有限责任公司
地区	莆田市仙游县	威海市文登区	威海市文登区	马鞍山市当涂县
GDP 总量 (亿元)	748.81	642.83	642.83	625.51
人均 GDP (元)	-	-	-	-
一般公共预算收入 (亿元)	31.55	42.88	42.88	38.55
政府性基金收入 (亿元)	8.57	47.45	47.45	18.41
地方政府债务余额 (亿元)	203.29	287.78	287.78	131.22
资产总额 (亿元)	167.09	225.91	225.91	155.03
所有者权益 (亿元)	74.39	125.60	125.60	76.40
营业收入 (亿元)	12.14	15.10	15.10	8.53
净利润 (亿元)	1.14	2.00	2.00	1.38
资产负债率 (%)	55.48	44.40	44.40	50.72

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 2024 年;

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

主要指标及依据



优势

- 跟踪期内，莆田市地区经济实力仍很强，其下辖的仙游县地区经济保持较快增长，经济实力很强；
- 公司主要从事仙游县的基础设施业务，具有很强的区域专营性；
- 作为仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，公司继续在财政补贴等方面得到实际控制人及相关方的支持；
- 重庆三峡融资担保集团股份有限公司为“23 九仙债/23 仙投 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用；湖北省融资担保集团有限责任公司为“24 九仙债/24 仙投 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

关注

- 公司流动资产中变现能力较弱的存货占比很高，资产流动性仍较差；
- 公司基础设施建设业务结算及回款情况不佳，对公司资金形成一定规模的占用；
- 公司短期债务规模及占比持续大幅提高，公司面临较高的短期偿债压力。

评级展望

预计莆田市、仙游县经济将保持稳定增长，公司主营业务将保持很强的区域专营地位，能够持续获得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 (24 九仙债/24 仙投 01)	2024/7/4	赵慧慧 侯颖	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202404) 》	阅读原文
AA/稳定	AA (20 仙游 01)	2019/10/16	赵迪 王傲雪	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907) 》	-

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	存续期	增信措施	增信方
23 九仙债/23 仙投 01	2024/6/22	5.00 亿元	2023/4/19~2030/4/17	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
24 九仙债/24 仙投 01	2024/7/4	0.60 亿元	2024/8/7~2031/8/6	连带责任保证担保	湖北省融资担保集团有限责 任公司/AAA/稳定

注：“23 九仙债/23 仙投 01”附第三个计息年度末上调票面利率选择权和投资人回售选择权及提前偿还条款，将在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年度末分别偿还 20%的本金；“24 九仙债/24 仙投 01”将在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年度末分别偿还 20%的本金。

跟踪评级说明

根据相关监管要求和福建省九仙产业投资发展集团有限公司（以下简称“九仙产投”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”）进行了本次定期跟踪评级。

主体概况

跟踪期内，公司注册资本、实收资本、控股股东及实际控制人未发生变化。截至 2024 年末，公司注册资本和实收资本均为人民币 1.34 亿元；仙游县财政局为公司唯一股东和实际控制人。公司作为仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，跟踪期内，仍主要从事仙游县的基础设施及安置房建设、土地开发整理业务和经营租赁业务。

截至 2024 年末，公司纳入合并报表范围的子公司共计 11 家，其中直接控股子公司 7 家。

图表 1 截至 2024 年末公司纳入合并报表范围的直接控股子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	简称	取得方式	注册资本	持股比例
福建仙游产强投资有限公司	产强投资	政府划拨	10000.00	100.00
仙游县艺雕小镇开发建设有限公司	艺雕建设	政府划拨	1000.00	100.00
仙游县建工贸易有限公司	建工贸易	政府划拨	1000.00	100.00
仙游县中兴房地产开发有限公司 ¹	中兴房地产	政府划拨	1000.00	51.00
仙游县城南投资开发有限公司	城南房地产	政府划拨	885.00	100.00
仙游县鲤东投资有限公司	鲤东投资	政府划拨	86800.00	100.00
仙游县亿泰源投资有限公司	亿泰源投资	出资设立	1000.00	100.00

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

债项本息兑付及募集资金使用情况

公司发行的“23 九仙债/23 仙投 01”附第三个计息年度末上调票面利率选择权和投资人回售选择权；“23 九仙债/23 仙投 01”设置提前偿还条款，将在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年度末分别偿还 20% 的本金。截至 2025 年 5 月末，“23 九仙债/23 仙投 01”已按时支付利息，暂未到本金兑付日；募集资金已使用完毕。

公司发行的“24 九仙债/24 仙投 01”设置提前偿还条款，将在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年度末分别偿还 20% 的本金。截至 2025 年 5 月末，“24 九仙债/24 仙投 01”暂未到本息兑付日；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”）对“23 九仙债/23 仙投 01”提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担保”）对“24 九仙债/24 仙投 01”提供提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

¹ 仙游县中兴房地产开发有限公司另一股东为莆田市鲤北投资有限公司，股东人为仙游县财政局。

个体信用状况

行业分析

以“控增化存”为核心的化债政策全面落地，地方化债压力有所减轻，监管“防风险”与“促发展”双轨并行

2024年以来，我国持续深化地方政府债务风险防控体系建设，以“控增化存”为核心的化债政策全面落地。随着各项化债补充政策落地以及置换隐性债务的地方政府债大规模供给，地方化债压力有所减轻。预计未来城投行业监管政策将延续“严控新增债务”的主基调，并更加注重“防风险”与“促发展”双平衡，加快推动城投公司改革转型，从“化债中发展”转向“发展中化债”。

城投公司信用风险总体可控，市场化转型加快推进，但所面临的转型难度各异，转型进程已呈分化趋势，需警惕转型过程中衍生的经营风险

随着“一揽子化债”政策全面落地，尾部城投公司短期流动性风险持续缓解，债务风险总体可控，预计城投公司公募债券违约的概率依然很低。然而在地方财政运行延续“紧平衡”的背景下，行业深层矛盾犹存，部分区域负面舆情仍时有发生，流动性紧张的局面尚未得到根本性缓解。长期来看仍需进一步理顺财政机制体制、转变地方经济发展模式、加快城投公司实质性转型。

当前市场及政策环境下，城投公司退平台和转型进程料将加速。但由于区域经济发展水平、资源禀赋、产业基础等差异，不同地区城投公司所面临的转型难度各异，转型进程已呈分化趋势。未来，城投公司转型应依托城市、赋能城市，充分考虑所在区域的发展阶段和产业特点，避免非理性转型带来的经营风险。

业务运营

经营概况

2024年，公司营业收入及毛利润仍主要来自基础设施建设业务，营业收入保持基本稳定，综合毛利率有所下降

跟踪期内，公司仍是仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，主要从事仙游县的基础设施建设、安置房建设及土地开发整理业务。2024年，公司营业收入及毛利润主要来自于基础设施建设业务；受基础设施建设业务毛利率下降影响，公司综合毛利率水平有所下降。

图表2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

类别	2022年		2023年		2024年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	10.60	95.56	11.64	96.22	11.63	95.75
贸易 ²	-42.83万元	-0.04	-13.24万元	-0.01	-0.23万元	0.00
租赁	0.50	4.48	0.46	3.80	0.52	4.25

² 因建工贸易公司按照净额法确认销售商品收入。

营业收入	11.09	100.00	12.10	100.00	12.14	100.00
类别	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	1.59	15.05	1.70	14.63	1.29	11.13
贸易	-	-	-	-	-	-
租赁	0.15	29.81	0.12	26.02	0.16	31.71
合计	1.74	15.68	1.82	15.05	1.46	12.01

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

基础设施建设

跟踪期内，公司继续负责仙游县基础设施建设、安置房建设及土地开发整理，业务仍具有很强的区域专营性；但该业务结算及回款情况不佳，对公司资金形成一定规模的占用

跟踪期内，作为仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，公司继续承担仙游县道路及园区配套设施建设、安置房建设和土地开发整理，业务仍具有很强的区域专营性。

公司承担的基础设施建设、安置房建设及土地开发整理业务仍采取委托代建模式，跟踪期内未发生重大变化。2024 年，公司确认基础设施建设收入 11.63 亿元，毛利率 11.13%，毛利率进一步下降。同期，公司未确认安置房建设业务收入。截至 2024 年末，公司存货规模 114.78 亿元、应收账款 20.22 亿元，均主要系基础设施建设业务形成，公司基础设施建设业务结算及回款情况不佳，对公司资金形成一定规模的占用。

图表 3 2024 年公司确认收入的项目情况（单位：万元）

项目名称	结转成本	确认收入	委托方
经济开发区基础设施建设项目	7425.77	8507.19	仙游县鲤园城建投资有限公司
经济开发区基础设施建设项目	40523.18	46099.76	仙游经济开发区管理委员会
虎啸片区安置房项目	11717.19	13329.64	仙游县鲤园城建投资有限公司
石鼓山文化公园安置区	33964.35	38638.34	仙游县鲤园城建投资有限公司
建行育英回购款	9700.00	9700.00	
合计	103330.47	116274.93	

数据来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2024 年末，公司在建项目主要是仙游经开区基础设施建设工程项目、仙游工艺产业园榜头小城市项目、石鼓山安置区项目以及仙游县内的部分道路（详见附件二），期末账面价值 43.63 亿元。“23 九仙债/23 仙投 01”及“24 九仙债/24 仙投 01”涉及募投项目中 61 号地安置房已于 2024 年 5 月竣工，暂未移交验收，在存货科目核算；海亭花园 A 区安置房预计于 2025 年 8 月竣工、海亭花园 B 区安置房预计于 2025 年 5 月竣工，暂在存货科目核算。截至本报告出具日，公司未提供拟建项目情况。

租赁业务

公司租赁业务收入规模较小，但毛利率水平均较高，是公司毛利润的补充来源

公司租赁业务主要由公司本部负责。公司可租赁资产为仙游宾馆和水电站，其中，仙游宾馆的承租方为仙游县国有资产投资运营中心；水电站的承租方为福建省仙游县九仙溪水电开发总公司，均未发生变化。2024 年，公司确认租赁业务收入 0.52 亿元，毛利率为 31.71%。

图表 4 截至 2024 年末公司可租赁资产情况

资产名称	地理位置	其他情况
仙游宾馆	仙游县鲤城街道八二五大街 1 号	出租土地面积 8615.64 平方米
水电站（5 座）	仙游县菜溪乡黄洋村	装机总容量 66000KW

资料来源：公司提供，东方金诚整理

企业管理

截至 2024 年末，公司注册资本及实收资本均为 1.34 亿元，仙游县财政局为公司唯一股东和实际控制人。

跟踪期内，公司治理结构及组织架构均未发生重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了 2024 年合并财务报表。中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司合并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，公司未更换审计机构。

截至 2024 年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司共 7 家，较 2023 年新增 1 家，系投资设立的亿泰源投资；注销间接控股的子公司仙游县路通交通投资有限公司。

资产构成与资产质量

跟踪期内，公司资产规模保持增长，仍以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比很高，资产流动性较差

2024 年末，公司资产规模保持增长，流动资产占资产总额的比重进一步上升至 97.57%。

公司流动资产仍主要由存货、应收账款、货币资金和其他应收款构成。存货为公司资产科目的最重要组成部分，2024 年末，随着基础设施建设工程的持续投资，公司存货规模进一步增加，仍主要由基础设施建设、安置房、土地开发整理项目成本构成，变现能力较弱。同期末，公司其他应收款规模略有下降，仍以往来款为主；期末前五名应收对象均为仙游县政府部门及国有企业，合计占比为 54.01%。2024 年末，公司应收账款规模大幅增加，主要为应收的代建结算款规模增长较多，期末公司主要应收对象为鲤园城建 13.31 亿元、应收仙游经济开发区管理委员会 4.53 亿元、应收仙游县财政局 1.33 亿元。公司货币资金仍以银行存款为主，其中受限资金 46.70 万元，规模很小。

跟踪期内，公司非流动资产略有下降，占总资产比重很低，仍以固定资产为主。公司固定资产仍主要为仙游县政府无偿划入的水电站资产；期末账面价值下降主要系计提折旧所致。公司其他非流动资产主要系对仙游县企业的转贷款，2024 年末规模大幅下降，转贷对象为福建省海丰投资有限公司（民企，600 万元）。公司按照原借款合同约定利率收取转贷款利息，无利息差价收益。

图表 5 公司资产构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
货币资金	14.98	3.38	10.00
应收账款	11.21	14.17	20.22
其他应收款	15.94	15.74	14.28
存货	95.37	106.81	114.78
流动资产	141.60	145.66	163.03
固定资产	3.73	3.59	3.42
其他非流动资产	0.79	0.59	0.06
非流动资产	5.10	4.71	4.05
资产总额	146.70	150.38	167.09

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

截至 2024 年末，公司使用权受到限制的资产 13.99 亿元，主要为用于抵押担保的存货 10.16 亿元和固定资产 3.42 亿元，合计占资产总额的比率为 8.37%。

资本结构

跟踪期内，得益于经营利润的积累，公司所有者权益规模保持增长

公司所有者权益规模保持增长，结构上仍以资本公积为主。跟踪期内，公司实收资本和资本公积保持稳定；未分配利润的增长来自经营利润的积累。

图表 6 公司所有者权益的构成（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
实收资本	1.34	1.34	1.34
资本公积	53.37	53.37	53.77
未分配利润	13.82	15.17	16.06
少数股东权益	1.97	1.96	2.15
合计	71.57	72.90	74.39

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司负债总额有所增长，结构转为以流动负债为主

2024 年末，公司负债规模有所增长，负债结构转为以流动负债为主。其中，公司流动负债规模大幅增长，主要系重分类至一年内到期的非流动负债的增长。公司流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

2024 年末，公司短期借款有所增长，主要为保证借款和信用借款。跟踪期内，公司其他应付款规模同比大幅增长，仍主要为应付的往来款、保证金、押金等，其规模增长主要来自往来款的增长。2023 年末，其他应付款前五名对象分别为仙游县财政局（8.79 亿元）、仙游县工艺产业园管理委员会（1.82 亿元）、仙游县交通运输局（0.97 亿元）、仙游县土储中心（0.80 亿元）和仙游县文兴投资有限公司（0.69 亿元）。2024 年末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款 4.29 亿元、一年内到期的应付债券 21.79 亿元和一年内到期的长期应付款 2.86 亿元，其中一年内到期的应付债券为“20 仙游 01”、“20 仙游 02”以及“23 仙游

01”、“23 仙游 02”、“23 九仙债”的一年内到期本金。

图表 7 公司负债构成及债务指标情况（单位：亿元）

科目	2022 年末	2023 年末	2024 年末
短期借款	1.39	2.54	3.59
其他应付款	12.95	15.33	21.24
一年内到期的非流动负债	5.48	12.61	29.18
流动负债	25.53	32.46	56.53
长期借款	20.17	17.72	15.82
应付债券	25.52	24.89	13.94
长期应付款	2.49	1.04	5.23
其他非流动负债	1.44	1.37	1.18
非流动负债	49.61	45.01	36.17
负债总额	75.13	77.47	92.70
短期债务	6.87	15.15	32.77
长期债务	49.61	45.01	36.17
全部债务	56.48	60.16	68.93
资产负债率（%）	51.22	51.52	55.48

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司非流动负债规模有所下降，结构上以长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债为主。2024 年末，长期借款主要为政策性银行贷款，以质押借款、抵押借款和保证借款为主。因部分债券重分类至一年内到期的非流动负债科目核算、“21 闽仙游城南开 ZR001”、“21 闽仙游城南开 ZR002”和“21 闽仙游城南开 ZR003 到期兑付”，公司应付债券规模大幅下降，详见下图表。2024 年末，公司长期应付款全部为融资租赁款。其他非流动负债为公司从国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司以及莆田市鲤北投资有限公司取得的借款。

图表 8 截至 2024 年末公司应付债券情况（单位：亿元）

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额 ³
20 仙游 01	2020-01-16	5 年	8.50	8.09
20 仙游 02	2020-06-05	5 年	11.50	9.57
23 九仙 01	2023-03-27	2 年	1.00	1.06
23 九仙 02	2023-05-23	2 年	2.70	2.83
23 九仙债/23 仙投 01	2023-04-13	7 年	5.00	5.13
24 九仙债/24 仙投 01	2024-08-07	7 年	0.60	0.54
24 九仙 01	2024-12-20	5 年	8.50	8.48

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司全部债务规模有所增长，短期债务规模及占比持续大幅提高，公司面临较高的短期偿债压力

跟踪期内，公司全部债务规模有所增长，短期债务规模及占比持续大幅提高，公司面临较高的短期偿债压力。

³ 含一年内到期部分。

截至 2024 年末，公司对外担保金额为 20.78 亿元，担保对象全部为当地国有企业，代偿风险可控。

图表 9 截至 2024 年末公司对外担保情况（单位：万元）

被担保公司	担保方式	被担保方性质
福建省迈腾建设工程有限公司	28325.45	国有企业
福建省木兰投资集团有限公司	56902.5	国有企业
福建省仙游县粮食购销有限责任公司	682.48	国有企业
仙游县鼎盛投资有限公司	63740.00	国有企业
仙游县建工投资发展有限公司	30000.00	国有企业
仙游县金湖水电行业投资有限公司	27285.00	国有企业
仙游县众益公共交通有限公司	875.00	国有企业
合计	207810.43	-

资料来源：公司审计报告及公开资料，东方金诚整理

盈利能力

跟踪期内，公司盈利指标有所下滑，且利润对政府财政补贴依赖程度很重，公司盈利能力较弱

2024 年，公司营业收入基本稳定，期间费用仍较高，主要为财务费用，期间费用对营业收入造成较多侵蚀，公司营业利润率有所下降。

公司利润对政府财政补贴依赖程度进一步上升，2024 年，财政补贴占利润总额的比重达到 181.80%，利润对政府财政补贴依赖程度很重。同期，公司总资本收益率和净资产收益率有所下降，处于较低水平，盈利能力较弱。

图表 10 公司盈利能力指标（单位：亿元）

科目	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	11.09	12.10	12.14
营业利润率（%）	15.32	14.84	11.64
期间费用	2.01	2.66	2.36
期间费用占比（%）	18.12	21.98	19.44
利润总额	1.47	1.49	1.37
其中：财政补贴	1.81	2.30	2.48
净利润	1.29	1.34	1.14
总资本收益率（%）	2.50	2.85	2.33
净资产收益率（%）	1.80	1.84	1.53

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

现金流

公司经营性现金流转为小额净流入，投资活动现金流规模仍很小，现金需求仍对筹资活动仍存在依赖

2024 年，公司经营性现金流入主要为主营业务收入获现和企业间往来款；公司主营业务获现能力有所下降，主营业务获现能力较差；公司经营活动现金净流出主要系往来款项和业务支

出。2024 年，公司经营性现金流转为小额净流入。

图表 11 公司现金流情况（单位：亿元）

科目	2022 年	2023 年	2024 年
经营活动现金流入	30.80	32.65	41.06
现金收入比（%）	60.31	74.27	50.21
经营活动现金流出	32.24	44.60	40.69
经营活动现金流净额	-1.44	-11.95	0.38
投资活动现金流入	0.02	0.02	0.02
投资活动现金流出	0.01	0.17	0.03
投资活动现金流净额	0.01	-0.15	-0.01
筹资活动现金流入	6.09	12.14	24.84
筹资活动现金流出	6.53	11.66	18.55
筹资活动现金流净额	-0.44	0.48	6.29
现金及现金等价物净增加额	-1.87	-11.62	6.66

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司投资活动现金流入和流出规模均很小。2024 年，公司投资活动现金流出主要为投资所支付的现金。

公司筹资活动现金流入主要为取得银行借款、发行债券收到的现金；筹资活动现金流出主要为偿还借款和支付相应利息形成的现金流出。公司筹资活动净现金流入规模扩大，考虑到公司经营活动净现金流表现一般，且经营活动净现金流易受往来款的影响，预计公司未来资金需求对筹资活动仍将存在一定依赖。

偿债能力

公司是仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，业务仍具有很强的区域专营性，业务稳定性及可持续性较强，公司自身偿债能力较强

从短期偿债能力来看，公司流动比率、速动比率均有所下降，且考虑到流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比很高，流动资产对流动负债的实际保障能力较为一般。从长期偿债能力来看，EBITDA 对全部债务本息的保障程度仍较弱。

图表 12 公司偿债能力指标

科目	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）
流动比率（%）	554.75	448.74	288.38
速动比率（%）	181.12	119.69	85.36
货币资金短债比	2.18	0.22	0.31
经营现金流负债比率（%）	-5.64	-36.82	0.67
长期债务资本化比率（%）	40.94	38.17	32.71
全部债务资本化比率（%）	44.11	45.21	48.10
EBITDA 利息倍数（倍）	1.57	1.38	1.21
全部债务/EBITDA（倍）	15.13	13.99	17.75

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

截至 2024 年末，公司全部债务中将于一年内到期的债务 32.77 亿元，规模较大，面临较大

的短期偿债压力。偿债计划方面，公司拟通过经营性业务收入、借新还旧、财政补贴等方式偿还。经营活动所得资金方面，2024 年公司经营性净现金流转为净流入，但公司经营活动现金流易受波动较大的往来款和项目款影响，缺乏稳定性。间接融资方面，截至 2024 年末，公司及其合并范围内子公司在各大银行获得授信总额度 61.14 亿元，已使用额度为 23.70 亿元，尚未使用额度为 37.44 亿元。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司作为仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，业务区域专营性、业务稳定性及可持续性较强，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（授信机构版），截至 2025 年 6 月 9 日，公司本部未结清账户中均无关注类或不良类贷款。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的债务融资工具均已按时还本付息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

一揽子增量政策效果持续显现，2025 年一季度 GDP 延续较快增长，二季度外部经贸环境变数骤然加大，可能给宏观经济运行带来较大冲击

2025 年一季度 GDP 同比增长 5.4%，增速与去年四季度持平，超出市场普遍预期。一季度内需全面发力，是推动经济实现“开门红”的主要动力。其中，受耐用消费品以旧换新政策扩围加力提振，一季度商品消费增速持续加快；财政稳增长靠前发力，一季度基建投资提速，大规模设备更新继续推动制造业投资处于较高增长水平；与此同时，在楼市延续回稳、房企资金来源改善等带动下，一季度房地产投资降幅也略有收窄。一季度内需改善，贸易战影响还不明显，外需保持较强韧性，共同推动工业生产增速继续高于整体经济增长水平。

不过，一季度经济运行仍面临一些困难和挑战，主要是房地产市场止跌回稳基础尚不牢固，房地产投资仍有接近两位数的较大降幅，居民消费和民间投资信心总体偏弱，以及物价水平偏低等。

往后看，4 月初美国在全球范围内推出“对等关税”，外部经贸环境变数骤然加大。当前中美双边加征关税幅度超过 100%。这意味着从 4 月中下旬开始，绝大部分中美双边贸易基本失去市场接受的可能性。考虑到对美出口占我国出口总额的 14%左右，加之美国发起全球贸易战还会拖累外需全面放缓，二季度我国出口将出现较大幅度下滑，宏观经济运行面临较为明显的下行波动。

宏观政策将实施超常规逆周期调节，财政、货币和房地产支持政策有望全面加码

美国“对等关税”落地，将加快国内宏观政策对冲步伐。综合考虑当前外部经贸环境变化、房地产市场走势及物价水平，二季度“择机降准降息”时机趋于成熟，落地时间可能提前到 4 月。这能有效激发企业和居民融资需求，扩投资促消费，提振市场信心，是当前对冲外部波动

最有力的手段。财政政策方面，接下来促消费政策力度会进一步加大，政策节奏也将显著加快，以消化可能出现的“出口转内销”。除了 3000 亿元超长期特别国债资金支持耐用消费品以旧换新外，不排除各地将加大促消费支持范围，将更多普通消费品和服务消费纳入支持范围的可能。外部经贸环境急剧变化的背景下，稳楼市的迫切性显著上升。考虑到计入物价因素后，当前实际居民房贷利率仍处于较高水平，后期稳楼市政策空间充裕。总体上看，二季度宏观政策有望启动超常规逆周期调节。

区域经济和财政状况

1.莆田市

莆田市地区经济保持增长，民营经济发达，经济实力很强

莆田市地处福建省沿海中部，为海峡两岸生技和医疗健康产业合作区、中国（莆田）跨境电子商务综合试验区，现辖一县四区两个管委会（仙游县、荔城区、城厢区、涵江区、秀屿区、湄洲岛管委会、湄洲湾北岸管委会），陆域面积 4200 平方公里，海域面积 1.1 万平方公里。莆田市基础设施完善，交通网络发达，拥有“世界不多，中国少有”的湄洲湾深水良港，可建万吨级以上泊位 150 多个，已建成 49 个深水泊位；福厦铁路、向莆铁路贯穿全境，湄洲湾港口铁路支线投入使用；福厦高速、沈海复线、莆永高速、湄渝高速形成“两纵两横”格局。莆田市已探明多种矿产储备，人居环境优越，主城区拥有 65 平方公里城市生态绿心，森林覆盖率达 59.8%；城市内河水系发达，饮用水源地水质达到国家二级标准；空气质量连续多年居全省前列。

莆田市地区经济保持增长。2024 年，莆田市经济总量在福建省 9 个地级市中排名第 6 位，较 2023 年上升一位，第二产业和第三产业是地区经济的主要发展支柱，经济实力很强。工业生产方面，2024 年，莆田市规上工业增加值完成年初既定计划，服装、罐头、家具、涂料等工业产品产量高速增长。莆田市民营经济发达，在国内大约占民营医疗行业的 85%、木材市场近 70%、金银珠宝行业的 60%、油画出口占全国的三分之一。

图表 13 莆田市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP	3116.25	3070.73	3442.74
GDP 增速	4.0	3.6	5.5
人均 GDP（元）	97095	96291	108075
规模以上工业增加值增速	4.2	3.6	6.6
固定资产投资增速	6.2	1.6	2.1
一般公共预算收入	151.05	162.81	157.60
政府性基金收入	91.07	85.51	110.42
上级补助收入	109.07	130.18	-
税收收入占比	57.85	61.62	-
财政自给率	54.54	61.13	51.25
地方政府债务余额	1109.15	1192.27	1308.80
政府负债率	35.59	38.83	38.02

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；政府债务率=地方债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）
资料来源：莆田市 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2023 年财政决算报告及 2024 年预算执行情况，“-”

图表 13 莆田市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
系未取得数据，东方金诚整理			

莆田市一般公共预算收入略有下滑，政府性基金收入回升，整体财政实力很强

2024 年，莆田市一般公共预算收入略有下滑，但政府性基金收入有所回升，该项收入易受房地产市场波动和相关政策影响，存在一定不确定性。2024 年莆田市财政自给率为 51.25%，财政自给程度有所下降。

政府债务方面，截至 2024 年末，莆田市地方政府债务余额 1308.80 亿元，其中一般债务余额 223.96 亿元、专项债务余额 1084.84 亿元。债务管理方面，莆田市制定了《莆田市政府性债务风险应急处置预案》，坚持举债和偿债相匹配，加强政府投资项目决策评估管理，坚决防止发生系统性风险；坚持绩效管理和主体责任同落实，加大审计力度，强化资金管理，有序化解存量债务。

2.仙游县

仙游县地区经济保持增长，以工艺美术、鞋服纺织、金属制品、化工新材料为主导的工业经济稳步恢复，经济实力很强

仙游县为福建省财政直管县，地处福建东南沿海中部，木兰溪中、上游。仙游县是国家园林县城，距福建省省会福州 130 公里，距泉州、厦门 153 公里。福厦高速公路、324 国道、省道秀里线、省道 201 线贯穿境内，莆永高速仙游段、沈海复线高速仙游段、湄渝高速仙游段陆续开通，境内设有 7 条高速公路。仙游县拥有海岸线 8 公里，已建立 500 吨级和 300 吨级的码头各一座。仙游县境内设高铁站仙游站，高铁可直达福州、厦门、深圳上海等城市。

资源禀赋方面，仙游县以非金属矿为主，主要有高岭土、叶蜡石、花岗岩、石英石、伊利石、温泉及矿泉水等，境内高岭土储量 2000 万吨以上，花岗石储量 1 亿立方米，可形成规模开发和系列产品；钾长石、高岭土 2 种被列入福建省矿产资源储量表（仙游郊尾镇东湖钾长石、钟山高岭土）。

仙游县地区经济保持增长。2024 年，仙游县实现地区生产总值 748.81 亿元，增速 6.7%，经济总量位列莆田市 5 个区县第一，经济实力很强。工业产业方面，仙游县以工艺美术、鞋服纺织、金属制品、化工新材料为主导的工业经济稳步恢复，2024 年规模以上工业增加值实现同比两位数增长，增速较快。2024 年仙游县投资回暖，全社会固定资产投资增速回升，固定资产投资增长主要由工业投资拉动。

图表 14 仙游县主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP	626.99	646.40	748.81
GDP 增速	6.0	6.3	6.7
人均 GDP（元）	69242	71822	-
规模以上工业增加值增速	8.4	7.3	10.4

图表 14 仙游县主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
固定资产投资增速	11.9	0.8	5.5
一般公共预算收入	29.65	30.97	31.55
政府性基金收入	6.83	4.02	8.57
上级补助收入	31.90	31.81	33.27
税收收入占比	71.00	76.52	-
财政自给率	45.03	55.11	50.23
地方政府债务余额	157.15	175.35	203.29
政府负债率	25.06	27.13	27.15

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出；政府债务率=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）

资料来源：仙游县 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2023 年财政决算报告及 2024 年预算执行情况，“-”系未取得数据，东方金诚整理

根据 2025 年仙游县政府工作报告，仙游县 2025 年社会发展的主要目标是地区生产总值增长 6%。

仙游县一般公共预算收入保持增长，政府性基金收入规模较小，整体财政实力很强

2024 年，仙游县一般公共预算收入持续增长，同比有所增长。同期，仙游县政府性基金收入大幅回升，但该收入易受房地产市场波动和相关政策影响，存在一定不确定性。2024 年，仙游县财政自给率为 50.23%，财政自给程度较为一般。

政府债务方面，截至 2024 年末，仙游县地方政府债务余额 203.29 亿元，未超过限额 213.29 亿元。债务管控方面，仙游县财政局是仙游县政府债务管理的主体，负责依法制定全县政府性债务管理制度和办法，实施政府债务限额管理和预算管理，防范化解地方政府债务风险，提出问责建议。

综上所述，东方金诚对莆田市、仙游县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

跟踪期内，公司作为仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，在财政补贴方面继续得到实际控制人及相关方的支持

2024 年，公司获财政补贴 2.48 亿元。

考虑到公司将继续在仙游县基础设施及安置房建设领域中发挥重要作用，预计公司实际控制人及相关各方未来仍将对公司提供有力支持，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，东方金诚对莆田市、仙游县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

1、三峡担保集团

根据三峡担保集团出具的《担保函》，三峡融资担保对“23 九仙债/23 仙投 01”发行面额

不超过5.00亿元提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,保证范围包括债券本金及利息,以及违约金、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用。

三峡担保集团在中西部地区市场具有明显的竞争优势,为“23 九仙债/23 仙投 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保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(以下简称“重庆渝富资产”)于2006年发起设立,初始注册资本为5.00亿元。截至2023年末,三峡担保集团净资产91.87亿元,其中实收资本51.00亿元。重庆渝富控股持有三峡担保集团50.00%股权,为控股股东,实际控制人为重庆市国资委。

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。保费收入为营业收入的主要来源,占比维持在60%以上。2023年三峡担保集团大力拓展电子保函业务等线上业务,同时未到期责任准备金转回,当年已赚保费收入同比增长12.29%至12.74亿元,带动当期营业收入同比增长15.18%至17.43亿元。

三峡担保集团融资性担保业务主要为债券担保以及借款类担保,非融资性担保以工程保证担保和电子保函为主。截至2023年末,三峡担保集团在保余额941.67亿元,较上年末下降1.17%。其中,其中,融资担保在保余额为827.23亿元,融资担保责任余额为704.33亿元,融资担保放大倍数为8.56倍。在借款类担保方面,截至2023年末,三峡担保集团借款类担保在保余额为185.89亿元,较上年末增长15.43%;2023年年化担保费率集中在1%~2%之间。

三峡担保集团投资业务规模保持平稳,投资品种逐步由Ⅲ类资产向高流动资产倾斜,预计未来投资标的以标准化债券、银行理财产品为主。截至2023年末,三峡担保集团Ⅰ、Ⅱ类资产合计占总资产(扣除应收代偿款)的比重为84.95%,Ⅲ类资产占总资产(扣除应收代偿款)的比重为14.58%。随着风险业务的消化,2023年三峡担保集团新增担保代偿4.75亿元,较2022年下降29.10%,当期代偿率较上年下降0.31个百分点至0.95%。

截至2023年末,三峡担保集团货币资金余额为21.69亿元,占三峡担保集团资产总额的16.61%,其中使用受限资金⁴规模为2.22亿元。同期末,三峡担保集团60.49亿元,占总资产比重为46.31%。截至2023年末,三峡担保集团实收资本为51.00亿元,净资产规模达到91.87亿元,融资担保放大倍数为8.56倍,准备金覆盖率为5.82%。整体来看,三峡担保集团资本实力很强,现金类资产占比较高,整体代偿能力极强。通过留存收益转增资本及永续期债券发行,三峡担保集团净资产规模进一步提升,但融资担保责任余额的增长使得融资担保放大倍数有所上升,或将制约未来业务和盈利增长空间。

三峡担保集团在全国展业,近年来融资担保余额保持在800亿元以上,在重庆、四川等西部地区竞争优势明显;受益于标准化担保产品的推广以及电子保函业务的拓展,保费收入保持增长,营业收入和利润持续提升;资本实力居西部融资担保公司前列,现金类资产占比为46.31%,处于较高水平,能够为代偿提供保障;实际控制人为重庆市国资委,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。

⁴ 受限资产主要为满足《关于规范融资性担保机构客户担保保证金管理的通知》(融资担保发[2012]号)而使用受到限制的银行存款以及为了开展担保业务而提供给银行作为质押品的定期银行存款。

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，展业区域集中在重庆、四川、山东、湖北等地区，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；融资性担保责任余额增长较快，融资担保放大倍数上升至 8.56 倍，未来业务增长空间有限。

综上所述，东方金诚评定重庆三峡融资担保集团股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，为“23 九仙债/23 仙投 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

2、湖北省担保

根据湖北省担保出具的《担保函》，湖北省担保对“24 九仙债/24 仙投 01”提供不超过 10.00 亿元的无条件不可撤销的连带责任保证担保，保证范围包括“24 九仙债/24 仙投 01”的债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用。

湖北省担保资本实力很强，为“24 九仙债/24 仙投 01”提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用

湖北省担保的前身系成立于 2005 年 2 月的湖北中企投资担保有限公司，初始注册资本 0.71 亿元。截至 2023 年末，湖北省担保实收资本达到 75.00 亿元，湖北联投资本投资发展有限公司和中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）分别持股 66.67%和 33.33%。

湖北省担保是湖北省规模最大的国有融资担保公司，以以贷款担保、项目融资担保、债券担保等融资性担保为主业，兼营保函等非融资性担保业务，并以自有资金在监管许可范围内开展投资业务。截至 2023 年末，湖北省担保在保余额 859.24 亿元。

湖北省担保营业收入主要由担保费收入、利息收入和投资收益构成，2023 年实现收入 14.87 亿元，实现净利润 10.78 亿元。截至 2023 年末，湖北省担保合并口径资产规模为 195.71 亿元，其中，货币资金余额为 45.80 亿元；从流动性指标来看，2023 年末湖北省担保流动资产和现金类资产占比分别为 55.28%和 23.33%。

作为湖北省融资担保体系中核心成员，湖北省担保在扶持中小微企业发展以及促进地方经济建设等方面发挥着重要作用，担保业务区域竞争能力很强；受益于债券担保业务的较快发展，湖北省担保净利润持续增长，盈利能力保持在行业较好水平；受益于内源资本积累以及永续债的发行，2023 年净资产规模增至 155.46 亿元，资本实力处于行业前列，为各项业务拓展以及担保代偿提供了很强支撑；湖北省担保是湖北联投资本的核心子公司，实控人为湖北省国资委且在提高省内企业直接融资占比以及降低融资费用等方面发挥着重要作用，能够获得股东及地方政府在资本补充、业务开展及风险管控等方面的支持。同时，东方金诚关注到，湖北省担保贷款担保业务主要由子公司小微担保开展，客户以中小微企业为主，抗风险能力偏弱，存在一定的信用风险管理压力及追偿压力；投资资产中涉及少量民营企业，面临一定的投资损失风险。

综上所述，东方金诚评定湖北省担保主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，为“24 九仙债/24 仙投 01”提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

抗风险能力及结论

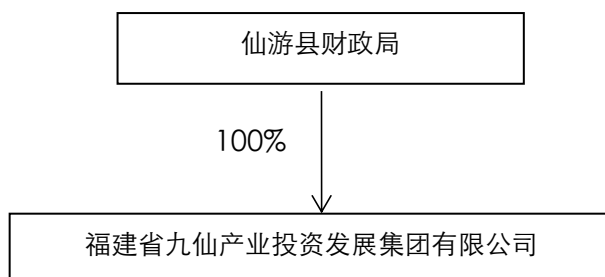
东方金诚认为，公司主要从事仙游县的基础设施业务，具有很强的区域专营性。同时，东方金诚也关注到，跟踪期内，公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比很高，资产流动性仍较差；公司基础设施建设业务结算及回款情况不佳，对公司资金形成一定规模的占用；公司短期债务规模及占比持续大幅提高，公司面临较高的短期偿债压力。

跟踪期内，莆田市地区经济实力仍很强，其下辖的仙游县地区经济保持较快增长，经济实力很强；作为仙游县重要的基础设施及安置房建设主体，公司继续在财政补贴等方面得到实际控制人及相关方的支持；三峡担保集团为“23 九仙债/23 仙投 01”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用；湖北省担保为“24 九仙债/24 仙投 01”提供的无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

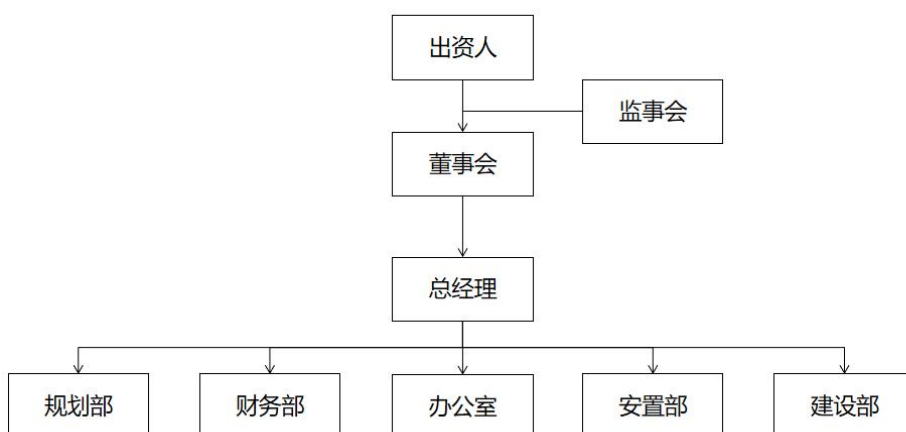
综合所述，东方金诚维持公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“23 九仙债/23 仙投 01”信用等级为 AAA，维持“24 九仙债/24 仙投 01”信用等级为 AAA。

附件一：截至 2024 年末公司股权结构和组织架构图

股权结构图



组织架构图



附件二：截至 2024 年末公司在建项目情况（单位：亿元）

项目名称	期末账面价值
仙游经开区基础设施建设工程项目	10.09
仙游工艺产业园榜头小城市项目	9.25
仙游工艺产业园一、二期项目	4.78
仙游经开区土地开发整理项目	4.81
仙游工艺产业园林碑安置房项目	2.72
仙游工艺产业园路网工程项目	2.57
仙游县总医院迁建项目	2.62
仙游公益产业园 14#、15#地块安置房项目	1.42
柳坑宋桥小区安置房项目	1.70
石鼓山安置区项目	1.85
仙游县县级河道生态保护修复项目	1.82
61 号地安置房安置房*	5.10
海亭花园 A 区、B 区*	2.20
合计	50.93

数据来源：公司提供，东方金诚整理

附件三：公司主要财务数据及指标

项目名称	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	146.70	150.38	167.09
货币资金	14.98	3.38	10.00
存货	95.37	106.81	114.78
负债总额	75.13	77.47	92.70
一年内到期的非流动负债	5.48	12.61	29.18
长期借款	20.17	17.72	15.82
全部债务	56.48	60.16	68.93
其中：短期债务	6.87	15.15	32.77
所有者权益	71.57	72.90	74.39
营业收入	11.09	12.10	12.14
净利润	1.29	1.34	1.14
经营活动产生的现金流量净额	-1.44	-11.95	0.38
投资活动产生的现金流量净额	0.01	-0.15	-0.01
筹资活动产生的现金流量净额	-0.44	0.48	6.29
主要财务指标			
营业利润率（%）	15.32	14.84	11.64
总资本收益率（%）	2.50	2.85	2.33
净资产收益率（%）	1.80	1.84	1.53
现金收入比率（%）	60.31	74.27	50.21
资产负债率（%）	51.22	51.52	55.48
长期债务资本化比率（%）	40.94	38.17	32.71
全部债务资本化比率（%）	44.11	45.21	48.10
流动比率（%）	554.75	448.74	288.38
速动比率（%）	181.12	119.69	85.36
货币资金短债比（倍）	2.18	0.22	0.31
经营现金流动负债比率（%）	-5.64	-36.82	0.67
EBITDA 利息倍数（倍）	1.57	1.38	1.21
全部债务/EBITDA（倍）	15.13	13.99	17.75

附件四：主要财务指标计算公式

指标	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

附件五：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级	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	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。