



大公国际资信评估有限公司
DAGONG GLOBAL CREDIT RATING CO.,LTD

CREDIT RATING REPORT

报告名称

长沙城市发展集团有限公司主体与 相关债项2025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

评级结论



信用等级公告

DGZX-R【2025】00801

大公国际资信评估有限公司通过对长沙城市发展集团有限公司及“21 长发 01”、“21 长发 02”、“21 长发 03”、“21 长发 06”和“21 长发 07”的信用状况进行跟踪评级，确定长沙城市发展集团有限公司的主体信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，“21 长发 01”、“21 长发 02”、“21 长发 03”、“21 长发 06”和“21 长发 07”的信用等级维持 AAA。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：

二〇二五年六月二十七日



评定等级

主体信用					
跟踪评级结果		AAA	评级展望		稳定
上次评级结果		AAA	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
21 长发 01	6.00	10	AAA	AAA	2024.06
21 长发 02	9.00	5	AAA	AAA	2024.06
21 长发 03	15.00	10	AAA	AAA	2024.06
21 长发 06	15.00	10	AAA	AAA	2024.06
21 长发 07	5.00	5	AAA	AAA	2024.06

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）				
项目	2025.3	2024	2023	2022
总资产	2,728.63	2,733.81	2,628.23	2,492.12
所有者权益	1,214.16	1,203.91	1,152.52	1,101.67
总有息债务	-	1,205.21	1,176.44	1,109.11
营业收入	121.41	464.57	439.88	384.16
净利润	4.52	16.29	17.09	13.38
经营性净现金流	0.23	20.78	22.37	23.99
毛利率	8.52	10.07	10.32	9.52
总资产报酬率	0.26	1.05	1.25	1.12
资产负债率	55.50	55.96	56.15	55.79
债务资本比率	-	50.03	50.51	50.17
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.06	1.10	0.85
经营性净现金流/总负债	0.02	1.38	1.56	1.74

注：公司提供了 2022~2024 年及 2025 年 1~3 月财务报表，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022~2024 年财务报表分别进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2025 年 1~3 月财务报表未经审计。其中 2023 年所用数据为 2024 年审计报告的期初数。

评级小组负责人：张澳夫

评级小组成员：刘颖

电话：010-67413300

传真：010-67413555

客服：4008-84-4008

Email: dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

长沙城市发展集团有限公司（以下简称“长沙城发”或“公司”）主要负责长沙市土地整理开发、基础设施建设等业务。跟踪期内，长沙市地区生产总值和一般公共预算收入继续增长，仍为公司发展提供了良好的外部环境，公司作为长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，在当地经济社会发展中仍发挥重要作用，并继续获得当地政府的支持。但同时，公司存在较大的资金支出压力，应收类款项存在一定资金回收风险，对外担保存在较大或有风险。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 2024 年，长沙市地区生产总值和一般公共预算收入继续增长，仍为公司发展提供了良好的外部环境；
- 公司是长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，在当地经济社会发展中仍发挥重要作用；
- 2024 年，公司继续获得当地政府在资金注入、资产划转和政府补助方面的支持。

主要风险/挑战：

- 公司在建及拟建基础设施建设项目尚需投资规模仍较大，存在较大的资金支出压力；
- 公司其他应收款欠款方长沙环球世纪发展有限公司（以下简称“环球发展”）存在多条被执行人和失信被执行人记录，存在一定资金回收风险；
- 2024 年末，公司对民营企业长沙馥园建设管理有限公司（以下简称“馥园建设”）的担保已逾期，存在较大或有风险。



评级模型打分表结果

因《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法》（版本号：PF-CT-2022-V. 4. 0）进行修订，本评级报告所依据的评级方法与模型变更为《城市基础设施建设投融资企业信用评级方法与模型》，版本号为 PFM-CT-2024-V. 5. 0，该方法与模型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	6. 57
（一）市场竞争力	7. 00
（二）运营能力	7. 00
（三）可持续发展能力	1. 13
要素二：偿债来源与负债平衡	5. 39
（一）偿债来源	6. 67
（二）债务与资本结构	6. 12
（三）保障能力分析	3. 58
（四）现金流量分析	4. 26
调整项	-0. 05
基础信用等级	aa+
外部支持	1
模型结果	AAA

调整项说明：或有风险下调 0. 05，理由为截至 2024 年末，公司对麓园建设的担保已逾期，存在较大或有风险。

外部支持说明：公司是长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，能够获得当地政府在资金注入、资产划转和政府补助方面的支持。

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	债项简称	债项评级	评级时间	项目组成员	评级方法和模型	评级报告
AAA/稳定	21 长发 06	AAA	2024/06/27	王海云、张澳夫	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
	21 长发 07	AAA				
	21 长发 03	AAA				
	21 长发 01	AAA				
	21 长发 02	AAA				
AAA/稳定	21 长发 06	AAA	2021/10/15	王海云、温彦芳	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
	21 长发 07	AAA				
AAA/稳定	21 长发 03	AAA	2021/05/18	王泽、温彦芳、肖冰	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
AAA/稳定	21 长发 01	AAA	2020/11/30	王泽、李小卉、温彦芳	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
	21 长发 02	AAA				



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城市发展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，长沙城发主体信用等级有效期为 2025 年 6 月 27 日至 2026 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城市发展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

本次被跟踪债券概况及募集资金使用情况如下表所示：

表 1 本次被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
21 长发 01	6.00	6.00	2021.03.23~2031.03.23	偿还公司债券	已按募集资金要求使用完毕
21 长发 02	9.00	9.00	2021.03.23~2026.03.23	偿还公司债券	
21 长发 03	15.00	15.00	2021.05.25~2031.05.25	偿还公司债券	
21 长发 06	15.00	15.00	2021.10.22~2031.10.22	偿还公司债券本金	
21 长发 07	5.00	5.00	2021.10.22~2026.10.22	偿还公司债券本金	
数据来源：根据公司提供资料整理					

主体概况

长沙城发系根据《长沙市人民政府关于同意成立长沙城市发展集团有限公司的批复》（长政函【2019】103 号），于 2019 年 9 月 20 日成立的国有独资公司。2024 年，长沙市政府向公司拨付财政资金 5.70 亿元，增加实收资本。2025 年 1 月，公司发布《长沙城市发展集团有限公司股权结构发生变化的公告》，根据长沙市企业改革和发展领导小组《关于同意<长沙市国资产业控股集团有限公司重组整合实施方案>的批复》（长企改发【2024】8 号）等文件精神，长沙市委、长沙市政府为推进市属国有企业改革重组，将长沙市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“长沙市国资委”）所持公司 20%的股权无偿划转至长沙市国资产业控股集团有限公司（以下简称“长沙国控”）。截至 2025 年 3 月末，公司注册资本和实收资本分别为 500.00 亿元和 381.75 亿元，长沙市国资委和长沙国控的持股比例分别为 80.00%和 20.00%，控股股东和实际控制人均为长沙市国资委。

根据公司最新章程，公司设股东会、董事会、监事会和经理层。董事会由 9 名董事组成（含外部董事、职工董事），其中职工董事由公司职工代表大会或者其他形式民主选举产生；董事会设董事长 1 名。监事会由 5 名监事组成（含职工监事），设监事会主席 1 名，由全体监事过半数选举产生，其中职工代表的比例不得低于三分之一，由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。经理层设总经理 1 名，设副总经理若干、财务总监、总工程师等高级管理职位，总经理对董事会负责。此外，公司下设财务管理部、金融融资部和资产管理部等若干部门，保障公司运营。

2024 年末，公司合并范围内一级子公司共 13 家（见附件 1-2），较 2023 年末划出子公司 1 家，为长沙数智科技集团有限公司，注销子公司 1 家，为长沙联创公共安全科技有限责任公司，新设子公司 1 家，为长沙城发文化旅游集团有限公司。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2025 年 4 月 11 日，公司本部无关注或不良类信贷记录；截至 2025 年 5 月 9 日，子公司长沙先导投资控股集团有限公司（以下



简称“长沙先导”）无关注或不良类信贷记录；截至 2025 年 5 月 15 日，子公司长沙市城市建设投资开发集团有限公司（以下简称“长沙城投”）未结清信贷中无关注或不良类信贷记录，已结清信贷中存在 11 笔关注类账户¹。截至本报告出具日，公司及子公司长沙先导、长沙城投在公开债券市场发行的已到期债券均按时兑付本息，存续债券均按期兑付利息。

偿债环境

（一）宏观环境

2025 年一季度国民经济开局良好，我国经济有望继续保持回升向好的发展态势。

2024 年我国经济在内外环境严峻的背景下，整体运行平稳，实现了质的有效提升和量的合理增长，新质生产力持续发展、绿色低碳转型加快、改革措施不断推出，成为支撑我国经济稳中有进的重要力量。2024 年我国 GDP 同比增长 5.0%，经济总量再上新台阶，首次突破 130 万亿元，规模稳居全球第二位，继续成为世界经济增长的重要动力源。但同时，我国正处在经济结构调整和转型升级的关键阶段，内需不足、预期较弱仍然是中国经济面临的主要挑战。对此，政府加大了宏观政策逆周期调节力度，财政政策、货币政策和房地产政策轮番发力，有效推动了经济的稳定增长，其中消费市场平稳增长，消费结构转型升级趋势明显；投资领域稳步推进，制造业投资发挥引领作用；进出口表现亮眼，实现了总量、增量、质量的齐升。

2025 年一季度，中国经济在复杂多变的内外环境中砥砺前行，随着各项宏观政策继续发力显效，主要经济指标表现良好，为全年经济发展奠定了坚实基础。一季度国内生产总值同比增长 5.4%，显示出经济复苏的强劲动力和韧性。消费市场持续回暖，社会消费品零售总额同比增长 4.6%，消费结构不断优化升级，服务消费与高品质商品消费增长尤为显著，成为拉动经济增长的重要引擎。投资领域表现稳健，固定资产投资同比增长 4.2%。大规模设备更新政策深入实施，有效激发了制造业投资动能，推动其保持高速增长态势；积极财政政策靠前发力，通过扩大支出规模、加快专项债发行节奏等措施，为基建投资提供了坚实的资金保障。与此同时，房地产市场在政策支持和市场修复共同作用下，供需关系逐步改善，行业运行趋于平稳。外贸方面，尽管面临诸多外部压力，货物贸易进出口总额仍实现了 1.3% 的增长，出口增长 6.9%，一方面彰显了中国在全球产业链中的竞争力，另一方面中国对“一带一路”沿线国家进出口增速高于整体，显示出多元化市场布局的成效。

同时，我国经济发展面临的外部环境更趋复杂严峻，国内经济持续回升向好的基础还需进一步巩固。4 月中央政治局会议的召开为当前经济形势把脉定向，释放了坚定不移办好自己的事，坚定不移扩大高水平对外开放的政策导向，为稳定市场预期、推动高质量发展注入强大信心。未来随着供给侧结构性改革的深化、新质生产力的培育壮大以及宏观政策超常规逆周期调节的持续显效，我国经济有望继续保持回升向好的发展态势。

（二）行业环境

随着一揽子化债政策的落地，地方政府债务风险有所缓释，2024 年化债政策继续加码，化债效果持续显现；展望未来，中央对于债务管控和债务化解的相关工作仍会持续推进，地方政府未来将主要围绕化债与发展两条主线展开，城投企业退平台及转型将进一步提速。

随着一揽子化债政策的落地，地方政府债务风险有所缓释，化债工作取得阶段性成效。2024 年化债政策继续加码，“14 号文”、“134 号文”、“150 号文”、“226 号文”等作为“35 号文”的

¹ 截至本报告出具日，公司未提供相关情况说明。



补充政策相继发布，进一步延长此前政策支持期限至 2027 年 6 月，同时对退平台的要求进行细化。2024 年 3 月，《2024 年政府工作报告》指出统筹好地方债务风险化解和稳定发展，2024 年先发行 1 万亿元超长期特别国债，专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设。2024 年 9 月 24 日国新办召开发布会，推出一揽子总量工具，包括降准降息等超市场预期措施。同年 9 月 26 日政治局会议释放积极政策信号，指出要加大财政货币政策逆周期调节力度，发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用。2024 年 10 月，财政部发布会指出，抓实化解地方政府债务风险，要压实地方主体责任，按照一省一策，落实各项化债措施，中央财政在 2023 年安排地方政府债务限额超过 2.2 万亿元的基础上，2024 年又安排 1.2 万亿元的额度，支持地方特别是高风险地区化解存量债务风险和清理拖欠企业账款等。11 月 8 日，全国人大常委会第十二次会议审议通过了近年来力度最大的化债举措，一是增加 6 万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务，二是连续 5 年从新增地方政府专项债券中安排 8,000 亿元置换债务，三是 2029 年及以后年度到期的棚户区改造隐性债务 2 万亿元按原合同偿还。

随着化债政策的逐步落实，化债效果持续显现。据财政部公布，2024 年的 2 万亿元置换债已全部发行完毕；根据公开资料显示，各地置换债平均成本普遍降低 2 个百分点以上，部分地方超过 2.5 个百分点，还本付息的压力大幅度减轻。此外，在严监管的背景下，城投企业新增融资放缓，2024 年城投企业债券发行量及净融资规模均有所下降；融资成本继续下行，区域间发行利差收窄；债务期限结构有所优化，城投债发行呈中长期化趋势，流动性风险有所缓释。债务化解工作的有序开展，一方面有助于地方政府优化债务结构，减轻付息压力，腾出更多的时间精力，投入到谋划和推动地区高质量发展中去；另一方面有助于城投企业剥离历史债务包袱，轻装上阵，为城投企业转型提供坚实的基础。

展望未来，中央对于债务管控和债务化解的相关工作仍会持续推进，伴随化债思路上从侧重于防风险向防风险、促发展并重转变，地方政府未来将主要围绕化债与发展两条主线展开，地方政府债务压力将得到进一步缓释。在政策的导向下，城投企业退平台及市场化转型进程将进一步提速，但短期内难以形成自身造血能力，需关注后续发展情况；目前地方政府存量债务规模较大，化债政策的实施虽减轻了地方政府的债务化解压力，但城投企业经营性债务偿还及付息压力仍有待关注。

（三）区域环境

2024 年，长沙市地区生产总值和一般公共预算收入继续增长，仍为公司发展提供了良好的外部环境。

长沙市现辖芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、望城区和雨花区 6 个区，宁乡市、浏阳市 2 个县级市，长沙县 1 个县。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，同时持续优化区域产业结构。2024 年，长沙市地区生产总值继续增长，为 15,268.78 亿元，增速为 5.0%，仍为公司发展提供了良好的外部环境。分产业看，第一产业增加值 485.03 亿元，同比增长 3.9%；第二产业增加值 5,457.05 亿元，同比增长 6.3%；第三产业增加值 9,326.70 亿元，同比增长 4.3%。经济增长动能方面，2024 年，长沙市规模以上工业增加值增速为 9.6%；固定资产投资增速为 2.3%；社会消费品零售总额为 5,524.92 亿元，增速为 4.2%。对外经济方面，2024 年，长沙市进出口总额为 2,777.41 亿元，同比下降 1.2%。

根据《关于 2024 年长沙市全市和市本级预算执行情况与 2025 年全市和市本级预算草案的报告》，财政收入方面，2024 年，长沙市一般公共预算收入继续增长，为 1,264.54 亿元，同比增长 3.05%，



剔除政策性因素影响，同口径增长 6%以上；同期，长沙市政府性基金收入为 576.80 亿元。财政支出方面，2024 年，长沙市一般公共预算支出为 1,663.94 亿元，政府性基金支出为 807.70 亿元。截至 2024 年末，长沙市地方政府债务规模继续增长，地方政府债务余额为 3,211.59 亿元，其中，一般债务余额为 774.46 亿元，专项债务余额为 2,437.13 亿元，政府债务压力较大。

表 2 2022~2024 年长沙市主要经济财政指标（单位：亿元、%）						
主要指标	2024 年		2023 年		2022 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	15,268.78	5.0	14,331.98	4.8	13,966.11	4.5
规模以上工业增加值	-	9.6	-	6.8	-	8.3
固定资产投资	-	2.3	-	-6.8	-	5.1
社会消费品零售总额	5,524.92	4.2	5,561.67	6.2	5,235.56	2.4
进出口总额	2,777.41	-1.2	2,811.51	-15.0	3,313.90	21.0
三次产业结构	3.2:35.7:61.1		3.2:37.4:59.4		3.2:40.0:56.8	
一般公共预算收入	1,264.54		1,227.07		1,201.80	
政府性基金收入	576.80		902.83		1,065.25	
一般公共预算支出	1,663.94		1,626.83		1,548.53	
政府性基金支出	807.70		1,012.86		1,289.27	

数据来源：长沙市 2022~2024 年国民经济和社会发展统计公报，关于 2022~2024 年长沙市全市和本级预算执行情况与 2023~2025 年全市和本级预算草案的报告

财富创造能力

公司作为长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，在当地经济社会发展中仍发挥重要作用；2024 年，公司营业收入继续增长，商品及油品销售收入仍是其主要来源。

公司作为长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，主要负责长沙市土地整理开发、基础设施建设等业务，在当地经济社会发展中仍发挥重要作用。2024 年，公司营业收入继续增长，其中商品及油品销售收入仍是其主要来源。分业务板块来看，2024 年，公司土地开发及出让收入同比大幅减少，主要系项目建设规模减少所致；水费及污水处理收入和房地产销售收入均同比小幅增长；商品及油品销售收入同比大幅增长，主要系国际贸易业务收入同比增长所致；资产运营及其他业务主要包括广告、房产租赁、停车位、物业管理、产业投资等多个业务，业务收入同比增长；工程结算收入同比减少，主要系下属上市子公司华油惠博普科技股份有限公司（股票代码：002554.SZ，以下简称“惠博普”）当期新签订单减少的同时，部分海外大项目受业主和物流清关进度等因素影响导致项目延期，进而导致油气工程及服务业务收入同比大幅下降所致；受益于将长沙新奥燃气有限公司（以下简称“长沙新奥燃气”）全年收入纳入合并范围，燃气业务收入同比大幅增长；其他业务包括租赁、材料销售等业务，业务收入同比下降。

从毛利率来看，2024 年，公司毛利率同比变动不大，分业务板块来看，土地开发及出让业务毛利率同比有所提升，资产运营及其他业务毛利率同比大幅下滑，燃气业务毛利率同比提升，其他板块的毛利率整体变动不大。

2025 年 1~3 月，公司营业收入实现 121.41 亿元，同比增加 9.71 亿元，毛利率实现 8.52%，同比下滑 2.59 个百分点。



表 3 2022~2024 年及 2025 年 1~3 月公司营业收入、毛利润及毛利率情况（单位：亿元、%）²

项目	2025 年 1~3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	121.41	100.00	464.57	100.00	439.88	100.00	384.16	100.00
土地开发及出让	4.11	3.38	31.78	6.84	78.13	17.76	83.05	21.62
水费及污水处理	6.37	5.25	27.99	6.03	25.82	5.87	25.49	6.63
房地产销售	5.88	4.84	35.01	7.54	32.88	7.47	31.25	8.13
商品及油品销售	74.74	61.56	250.58	53.94	209.87	47.71	188.82	49.15
资产运营及其他	3.33	2.74	29.23	6.29	26.25	5.97	15.73	4.10
工程结算	4.35	3.58	33.78	7.27	40.26	9.15	23.54	6.13
燃气业务	16.67	13.73	50.08	10.78	19.63	4.46	8.86	2.31
其他业务	5.98	4.93	6.10	1.31	7.05	1.60	7.43	1.93
毛利润	10.34	100.00	46.78	100.00	45.39	100.00	36.58	100.00
土地开发及出让	0.22	2.09	1.93	4.13	2.24	4.94	3.05	8.33
水费及污水处理	2.71	26.20	10.60	22.66	9.13	20.11	8.52	23.30
房地产销售	0.71	6.85	5.29	11.31	5.59	12.32	5.84	15.97
商品及油品销售	1.25	12.06	5.42	11.59	4.77	10.51	4.81	13.15
资产运营及其他	1.86	17.96	10.01	21.40	13.15	28.98	8.02	21.93
工程结算	0.70	6.79	6.45	13.79	7.07	15.59	4.33	11.84
燃气业务	1.90	18.33	4.80	10.26	0.81	1.79	0.13	0.34
其他业务	1.01	9.72	2.28	4.87	2.62	5.76	1.88	5.13
毛利率	8.52		10.07		10.32		9.52	
土地开发及出让	5.26		6.07		2.87		3.67	
水费及污水处理	42.55		37.86		35.35		33.44	
房地产销售	12.05		15.11		17.01		18.69	
商品及油品销售	1.67		2.16		2.27		2.55	
资产运营及其他	55.83		34.25		50.10		50.99	
工程结算	16.16		19.10		17.57		18.40	
燃气业务	11.38		9.58		4.14		1.42	
其他业务	16.81		37.30		37.12		25.28	

数据来源：根据公司提供资料整理

（一）土地开发及出让

公司土地出让受当地出让计划及土地政策影响较大，土地开发及出让业务收入具有一定不确定性，2024 年业务收入同比大幅减少。

公司土地开发及出让业务仍主要由长沙城投、长沙先导、长沙城市更新投资建设运营有限公司（以下简称“长沙更新投资”）、湖南花博园投资发展有限公司（以下简称“花博园公司”）及长沙苏托投资发展有限公司（以下简称“苏托公司”）负责，业务区域包含湘江新区在内的长沙市全市范围。2024 年，根据湘江新区管委会最新规划及公司业务发展规划，公司后续不再承担高铁西城片区开发任务，2024 年 7 月，公司将原负责高铁西城片区开发任务的长沙高铁西城建设投资有限公司 60%股权划转至湖南麓谷发展集团有限公司。同期，公司土地开发及出让收入实现 31.78 亿元，同比

² 各明细项相加与合计数存在尾差系四舍五入所致，下同。



大幅减少，主要系项目建设规模减少所致。

截至 2025 年 3 月末，公司重点整理的项目主要包括滨江片区、洋湖片区、奥体新城片区和会展片区等区域，计划总投资 3,390.37 亿元，累计已投资 1,660.76 亿元，待投资规模较大，剩余可出让面积达 23,703.10 亩，公司可整理开发的土地资源仍较为充足，主要以商业用地为主。

表 4 截至 2025 年 3 月末公司主要整理的土地项目情况（单位：亿元、亩）					
片区名称	开发主体	计划总投资	已投资	已出让面积	剩余出让面积
滨江片区	长沙先导	251.12	245.91	2,388.00	411.00
洋湖片区		264.33	244.30	4,210.00	515.00
湘江新城片区		82.60	74.38	1,598.00	-
下碧湘街	长沙更新投资	2.90	2.00	32.00	-
更新片区		120.00	36.42	359.00	267.00
南湖片区	长沙城投	206.00	197.14	809.86	146.14
奥体新城片区（原南部融城）		1,133.00	159.73	18.60	8,322.00
马栏山片区		115.96	100.51	812.00	650.00
会展片区		760.00	383.40	3,407.04	9,790.96
黄兴北		119.05	103.26	211.00	174.00
火车北		119.41	113.38	246.00	100.00
花博园片区	花博园公司	30.00	0.11	-	-
苏托片区	苏托公司	186.00	0.22	-	3,327.00
合计		3,390.37	1,660.76	14,091.50	23,703.10

数据来源：根据公司提供资料整理

2025 年，公司计划出让 911.55 亩土地，主要区块为洋湖、滨江片区和会展片区等，土地区位条件较好，但土地出让受当地出让计划、土地政策影响较大，该业务收入具有一定不确定性。

表 5 2025 年公司土地开发拟出让计划			
开发主体	名称	项目	2025 年
长沙先导	洋湖、滨江片区	预计面积（亩）	336.00
		出让价格（万元/亩）	1,108.63
		预计收入（亿元）	37.25
长沙更新投资	更新片区	预计面积（亩）	63.55
		预计价格（万元/亩）	600.00
		预计收入（亿元）	3.73
长沙城投	南湖片区	预计面积（亩）	148.84
		预计价格（万元/亩）	800.00
		预计收入（亿元）	11.42
	奥体片区	预计面积（亩）	98.50
		预计价格（万元/亩）	426.40
		预计收入（亿元）	4.20
	会展片区	预计面积（亩）	247.70
		预计价格（万元/亩）	591.04
		预计收入（亿元）	14.64
	火车北	预计面积（亩）	16.96
		预计价格（万元/亩）	1,067.22
		预计收入（亿元）	1.81
合计	预计面积合计（亩）		911.55
	预计收入合计（亿元）		73.05

数据来源：根据公司提供资料整理



（二）基础设施建设业务

2025 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仍较大，存在较大的资金支出压力。

公司承担了长沙市大量基础设施建设项目，主要由子公司长沙城投和长沙先导负责，建设内容包括片区开发范围内的配套基础设施以及片区开发以外的市政项目，业务模式较 2023 年末无重大变化。

截至 2025 年 3 月末，公司主要在建项目为椒花水利枢纽工程、G354 黄兴大道至机场中轴大道（湘府东路东延城际快速干道）和暮坪湘江特大桥等项目，计划总投资额和已投资额分别为 156.09 亿元和 104.79 亿元。

表 6 截至 2025 年 3 月末公司在建基础设施建设项目情况（单位：亿元）				
在建项目名称	建设主体	计划建设周期	计划总投资	已完成投资
G354 黄兴大道至机场中轴大道(湘府东路东延城际快速干道)	长沙城投	2024~2027	36.80	0.84
G640 长沙市雨花区跳马镇至长沙绕城高速白竹收费站		2024~2026	8.95	0.37
暮坪湘江特大桥		2021~2025	27.41	27.33
椒花水利枢纽工程		2020~2025	59.18	57.18
雅礼中学东校区二期工程		2024~2025	8.02	5.72
浏阳河风光带		2023~2025	10.14	8.65
长沙城投项目小计			150.50	100.09
丰塘路（潇湘大道西延线-东延线）	长沙先导	2024~2025	0.44	0.27
竹塘学校		2023~2025	4.41	3.91
连山路（潇湘大道西线-沈家路）		2024~2025	0.10	0.07
博才西江小学（二期）		2023~2025	0.54	0.39
洋湖湿地雅河水系贯通工程		2024~2025	0.10	0.06
长沙先导项目小计			5.59	4.70
合计			156.09	104.79
数据来源：根据公司提供资料整理				

截至 2025 年 3 月末，公司拟建项目主要包括长沙奥体中心建设项目等，计划总投资 231.21 亿元，资金来源包括财政资金、专项债资金和国债资金等。整体来看，公司在建及拟建基础设施建设项目尚需投资规模仍较大，存在较大的资金支出压力。

表 7 截至 2025 年 3 月末公司拟建基础设施建设项目情况（单位：亿元）		
拟建项目名称	建设主体	预计总投资
长沙奥体中心建设项目	长沙城投	68.00
G354 长沙市雨花区洞井至天心区大托铺段项目		53.89
G319 长沙市开福区白沙河至望城区金山桥段项目		51.17
清风路（潭州大道-天心大道，含清风路湘江大桥）项目		57.38
长沙城投小计		230.44
洋湖片区 F04 地块涵闸封堵（废除）及龙骨寺泵站增建机组工程	长沙先导	0.07
洋湖潇湘南路消防站		0.43
滨江银桥消防站		0.23
洋湖湿地公园三期龙骨寺泵站西侧景观整治工程		0.04
长沙先导小计		0.77
合计		231.21
数据来源：根据公司提供资料整理		



（三）水费及污水处理业务

公司水费及污水处理业务仍具有区域专营优势，2024 年业务收入同比小幅增长。

公司水费及污水处理业务由长沙城投子公司长沙水业集团有限公司（以下简称“水业公司”）和长沙先导子公司湖南先导洋湖再生水有限公司（以下简称“洋湖再生水公司”）负责经营，具体可分为供水和污水处理两个业务板块。2024 年业务收入为 27.99 亿元，同比小幅增长。

表 8 2022~2024 年公司自来水供应情况			
指标	2024 年	2023 年	2022 年
日供水能力（万吨/日）	290	290	290
供水总量（亿吨）	8.60	8.33	8.54
售水总量（亿吨）	7.36	7.39	7.58
产销差率（%）	14.37	11.26	11.26
供水户数（万户）	174.21	160.18	148.00
其中：居民（万户）	170.30	156.42	144.40
企业（万户）	3.91	3.76	3.60
水费回收率（%）	98.19	99.02	99.01
管网长度（千米）	8,458.88	8,071.32	7,887.65
数据来源：根据公司提供资料整理			

水业公司的水务及污水处理业务范围覆盖长沙主城区，仍具有区域专营优势。供水范围方面，截至 2025 年 3 月末，水业公司共有 9 个自来水厂，日供水能力仍为 290 万吨，主要取水水源为湘江，备用水源为株树桥水库，供水范围覆盖了长沙市全部主城区，包括长沙市芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区以及望城区，自来水供应在长沙市城区普及率达 100%。供水结构方面，截至 2025 年 3 月末，居民用水、非居民用水及特种用水占公司售水总量的比重分别为 56.26%、39.92%及 3.82%。供水价格方面，长沙市发展和改革委员会于 2024 年 7 月发布通知，对长沙市城区供水价格进行调整，从 2024 年 8 月 1 日起执行，有效期 5 年。

表 9 2024 年末长沙市供水价格构成（单位：元/立方米）						
指标		自来水价	引水工程	污水处理费	垃圾处理费	合计
居民生活用水		1.90 ³	0.12	0.95	0.30	3.27
非居民生活用水	工业	2.97	0.12	1.40	0.30	4.79
	行政事业				0.64	5.13
	经营服务性					
特种行业用水		7.92	0.12	1.40	0.31	9.75
数据来源：根据公司提供资料整理						

污水处理业务方面，2024 年，污水处理业务收入同比增长主要系污水排放量的增长及国家政策支持所致；截至 2025 年 3 月末，水业公司已投产的污水处理厂有 6 家，分布于长沙市各个区域，日污水处理能力仍为 130 万吨，具有区域专营优势。

³ 居民生活用水第一阶梯供水价格为 1.90 元/立方米，第二阶梯供水价格为 2.85 元/立方米，第三阶梯供水价格为 5.70 元/立方米。



表 10 2022~2024 年公司污水处理情况			
指标	2024 年	2023 年	2022 年
日污水处理能力（万吨/日）	130.00	130.00	130.00
污水处理总量（万吨）	40,968.24	39,081.74	40,451.10
污水处理收入（亿元）	9.57	9.09	9.43
排水管网（公里）	226.81	226.81	226.81
数据来源：根据公司提供资料整理			

洋湖再生水公司主营业务为再生水项目、污水处理项目和中水供应设施及管网的投资、建设和运营管理；同时也承接水环境治理业务以及水环境处理技术的输出综合运营。洋湖再生水厂由洋湖再生水公司建设、投资、运营，厂区位于洋湖大道以南、靳江河以东，纳污范围包括洋湖、含浦及大王山北部片区，总纳污面积约 46 平方公里，总服务人口约 50 万人，总占地面积 406 亩（其中厂区 186 亩、人工湿地 220 亩），总规划规模 30 万吨/日。洋湖再生水厂出水，一部分作为洋湖湿地公园景观环境用水，一部分出水自流进入洋湖生态新城新城中水回用示范项目的中水厂，经再加工后，可用于市政绿化、道路清扫、公共建筑冲厕、建筑施工等用水。盈利模式方面，由长沙市财政以 2.0394 元/吨的商业运营水价，根据湘江新区住建环保局核定的实际污水处理量，按季度支付。截至 2025 年 3 月末，洋湖再生水厂一、二、三期实际日处理水量合计约 13.58 万吨，2024 年及 2025 年 1~3 月，洋湖再生水公司的污水处理收入分别为 1.15 亿元和 0.24 亿元。

（四）房地产销售

公司在建房地产项目待投资规模较大，面临较大资金支出压力，且公司待售房地产面积仍较大。

公司房地产销售业务主要由长沙先导子公司长沙城发恒伟置业有限公司（以下简称“恒伟置业”）、长沙城投子公司长沙市燃气实业有限公司（以下简称“燃气公司”）运营，业务模式为自主商业开发模式。其中，恒伟置业拥有房地产开发一级资质，其开发的商业地产项目分布在长沙市城区范围内，主要集中于湘江新区内，部分为促进湘江新区金融服务业发展相关的省市重大项目，业务模式较 2023 年末未发生变化。

房地产销售方面，截至 2025 年 3 月末，公司房地产销售项目主要包括西雅韵、湘江时代、湘江财富金融中心等，其中，部分房地产项目楼盘已基本售完，累计销售合同金额为 199.20 亿元，实际回款 193.27 亿元，剩余可销售面积 52.92 万平方米，待售房地产面积仍较大。

**表 11 截至 2025 年 3 月末公司主要房地产项目销售情况（万平方米、亿元）⁴**

项目名称	项目状态	可销售面积	已销售面积	销售进度	已销售合同金额	回款金额
西雅韵	已完工	6.22	6.22	100.00	6.96	6.96
湘江时代	已完工	13.40	12.54	93.57	16.20	16.20
湘江财富金融中心	已完工	29.57	20.49	69.28	36.04	35.58
洋湖人才公寓	已完工	18.90	12.97	68.63	17.06	16.8
东风映 1897	已完工	10.91	6.44	59.02	10.44	10.23
北城首府	已完工	14.44	14.08	97.45	12.32	11.10
时光印象	已完工	39.01	38.82	99.52	39.19	38.93
洋湖映	已完工	29.68	24.94	84.03	37.08	36.67
西中心	已完工	8.71	2.27	26.04	2.66	2.64
在售已完工项目小计		170.84	138.76	-	177.95	175.11
西宸之光	在建	10.28	6.29	61.21	5.40	4.78
会展壹中心	在建	7.91	0.83	10.54	0.68	0.59
君樾洋湖	在建	6.06	3.14	51.85	5.01	4.39
君樾文昌	在建	3.25	2.16	66.54	4.24	3.29
雅酃映	在建	5.80	3.59	62.02	3.47	2.99
观江学府	在建	5.99	2.42	40.45	2.45	2.12
在售在建项目小计		39.29	18.45	-	21.25	18.16
合计		210.13	157.21	-	199.20	193.27

数据来源：根据公司提供资料整理

在建项目方面，截至 2025 年 3 月末，公司主要在建房地产项目总投资 232.81 亿元，已累计投资 116.65 亿元，在建房地产项目待投资规模较大，仍面临较大资金支出压力；暂无拟建房地产项目。

表 12 截至 2025 年 3 月末公司主要在建房地产项目情况（单位：万平方米、亿元）⁵

项目名称	运营主体	区域位置	建筑面积	总投资	已投资	建设期间（年）
西宸之光	恒伟置业	湘江新区	55.50	43.57	21.51	2022~2028
君樾洋湖		湘江新区	47.83	51.35	30.61	2023~2028
君樾文昌		开福区	10.32	17.18	10.33	2023~2026
雅酃映		长沙县	50.42	43.36	20.15	2024~2028
观江学府		天心区	21.06	17.8	8.71	2024~2028
碧湘楚巷		天心区	3.89	10.14	5.34	2024~2026
长燃明珠府	燃气公司	开福区	3.41	2.10	2.10	2020~2022
长燃蓝田苑		开福区	1.43	1.58	0.73	-
会展壹中心	至晟地产	长沙县	42.61	45.73	17.17	2022~2027
合计			236.47	232.81	116.65	-

数据来源：根据公司提供资料整理

（五）商品及油品销售

公司商品及油品销售业务包括国际贸易业务和燃油销售业务，2024 年业务收入同比大幅增长，仍是公司营业收入的主要来源，但毛利率仍处于较低水平。

公司商品及油品销售业务包括国际贸易业务和燃油销售业务。其中，国际贸易业务由长沙先导子公司湖南先导国际贸易有限公司（以下简称“先导国贸”）经营；燃油销售业务由长沙城发能源

⁴ 合计数与分项加总不一致系尾差所致。此外，西宸之光原报建名为“西城花园”、会展壹中心原报建名为“会展花园”、君樾洋湖原报建名为“洋湖花园”、君樾文昌原报建名为“恒昌府”，雅酃映原报建名为“尚湾映苑”，上述项目名称均由报建名更新为推广名。

⁵ 至晟地产系子公司“长沙至晟地产有限公司”简称。



有限公司（以下简称“城发能源”）、长沙先导城市资源投资有限公司（以下简称“先导城资”）和长沙先导子公司湖南先导能源有限公司（以下简称“先导能源”）运营，并通过成品油批发贸易和零售等获取收入。国际贸易和燃油销售业务模式较 2023 年末未发生变化。2024 年，商品及油品销售业务收入 250.58 亿元，同比大幅增长，仍是公司营业收入的主要来源，但毛利率仍处于较低水平。

国际贸易业务方面，公司贸易产品丰富，主要包括橡胶、有色金属、农产品等，销售分布在全国各个省份，2024 年及 2025 年 1~3 月，国际贸易业务收入分别为 161.66 亿元和 41.62 亿元，其中 2024 年签订购销合同 2,664 笔，贸易额（已签约合同金额）约 227.00 亿元，完成进出口贸易额为 9.50 亿美元，前五大供应商采购金额为 39.06 亿元，前五大客户购买金额为 43.41 亿元。

表 13 2024 年公司国际贸易业务上下游情况（单位：万元）		
单位名称	采购合同额	交易内容
美田利华集团有限公司	130,845.87	有色金属
MAINLAND GROUP (HONG KONG) COMPANY LIMITED	90,125.04	橡胶
湖南景盛新材料科技有限公司	72,109.34	橡胶
KEN DALA -FZCO	49,115.24	农产品
海南洋浦逸茂实业有限公司	48,373.39	有色金属
合计	390,568.88	-
单位名称	销售合同额	交易内容
浙江卧龙矿业有限公司	141,730.16	有色金属
上海锦燧国际贸易有限公司	91,661.28	橡胶
晋城国投汉禾贸易有限公司	78,918.38	有色金属
无锡钢洲新能源科技有限公司	64,422.71	能源材料
镇江鹏之国际贸易有限公司	57,357.41	有色金属
合计	434,089.94	-
数据来源：根据公司提供资料整理		

城发能源、先导城资和先导能源通过成品油批发贸易和零售等获取收入。其中，先导能源前身系长沙先导于 2018 年 4 月全资收购的新化湘中石油化工销售有限责任公司（以下简称“新化湘中石油”），公司加油站相关业务主要涉及区域为原新化湘中石油业务覆盖范围。截至 2025 年 3 月末，公司共运营 30 座加油站，出租 25 座加油站（经营油站主要在长沙，出租油站分布在湖南省 8 个市州），1 座油库（改造中），充电站 96 座，换电站 2 座，区域能源站 2 座；同时开展与大型央企的互采互供、罐区用油等全面战略合作，规划全省油库战略布局，积极推动铁路、水路油库布点。其中，杉山油库占地面积约 200.00 亩，油库库容量 9.80 万立方米，拥有经铁道部批准的铁路专用线 0.92 公里以及能够收发成品油的站台 3 座、装卸油栈桥 3 座，可以装卸 44 个槽车；马栏山区域能源站占地面积 2,062 平方米，是以“污水源为主+燃气三联供补充+常规机组应急保障”的多能互补智慧能源中心，可为长沙马栏山视频文创产业园北部 160 万平方米的建筑提供集中供能服务；洋湖生态新城南区智慧能源站总建筑面积 2,215 平方米，采用“水源热泵+单冷机组+燃气锅炉”的综合能源利用方案，供能面积约 100 万平方米。



（六）工程结算

公司工程结算业务包括燃气工程施工和水务工程施工两个板块，2024 年，工程结算业务收入同比下降。

公司工程结算业务包含燃气工程施工及水务工程施工两个板块，其中燃气工程施工主要由子公司燃气公司及其下属子公司长沙新奥燃气负责；水务工程施工主要由水业公司下属子公司中南水务工程有限公司（以下简称“中南水务公司”）及上市公司惠博普⁶运营。2024 年，公司工程结算业务收入同比下降，为 33.78 亿元，主要系惠博普当期新签订单减少的同时，部分海外大项目受业主和物流清关进度等因素影响导致项目延期，进而导致油气工程及服务业务收入同比大幅下降所致。

长沙新奥燃气在长沙市城市规划区内享有为期 20 年的管道燃气（含天然气）特许经营权，相应开展燃气管道的铺设业务。中南水务公司的施工项目主要为管网建设工程、水池建设工程、给排水工程等，业务区域主要集中在长沙市市区。中南水务公司的外部工程主要通过参与政府水利主管部门、各工业园区、各工业企业的相关项目招投标获得，施工按照工程进度进行结算，2024 年中南水务公司实现工程施工收入 7.21 亿元，较上年基本稳定。惠博普是总部位于北京的油气资源开发及利用综合解决方案服务商，主要向客户提供高效、节能、环保的油、气、水处理装备及 EPC 工程总承包服务，主要客户为国内三大石油公司及其下属企业、国际石油公司和油田服务公司，惠博普订单通过客户招投标或议标方式获得。截至 2025 年 3 月末，水业公司对惠博普的持股数量为 407,059,723 股，持股比例 30.52%，为惠博普第一大股东及控股股东。

（七）燃气业务

公司燃气业务具有区域专营性，受益于 2023 年收购长沙新奥燃气，2024 年燃气业务收入同比大幅增长。

公司燃气业务由燃气公司及长沙新奥燃气负责，其中长沙新奥燃气主要负责长沙市主城区内的燃气业务，具有区域专营性；燃气公司则在省内外部分地市及区县经营管道燃气业务。目前，燃气公司及长沙新奥燃气服务的居民用户合计 230 余万户，工商用户合计 5.1 万余家。2024 年，公司燃气业务收入实现 50.08 亿元，同比大幅增长主要系长沙新奥燃气全年收入纳入合并范围所致⁷。

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2024 年，公司营业收入继续增长，期间费用规模仍较大，以政府补助为主的其他收益仍是公司利润的重要来源。

2024 年，公司营业收入继续增长；期间费用规模仍较大，其中，管理费用和销售费用规模均同比增长，受利息费用同比减少的影响，财务费用同比下降。同期，以政府补助为主的其他收益仍是公司利润的重要来源；投资收益同比大幅下降，主要系其他权益工具投资持有期间的投资收益同比大幅下降所致；公司总资产报酬率和净资产收益率均同比下滑，仍处于较低水平，公司盈利水平有待提高。2025 年 1~3 月，公司实现营业收入 121.41 亿元，毛利率为 8.52%。

⁶ 2024 年末，惠博普总资产 56.51 亿元，净资产 23.45 亿元；2024 年，惠博普营业收入 26.08 亿元，同比下降 26.05%，归属于上市公司股东的净利润-1.91 亿元，同比下降 281.40%。

⁷ 长沙新奥燃气于 2023 年 8 月纳入公司合并范围，公司当年仅合并其 9~12 月营业收入。



表 14 2022~2024 年及 2025 年 1~3 月公司收入及盈利概况（单位：亿元、%）

项目	2025 年 1~3 月	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	121.41	464.57	439.88	384.16
营业成本	111.07	417.79	394.49	347.58
毛利率	8.52	10.07	10.32	9.52
期间费用	6.79	31.33	31.55	28.58
其中：管理费用	2.70	14.22	13.69	12.72
销售费用	1.82	8.96	6.92	5.64
财务费用	2.03	6.62	9.11	8.61
期间费用/营业收入	5.60	6.74	7.17	7.44
其他收益	1.04	6.60	6.27	5.99
投资收益	0.12	1.89	5.03	6.59
营业利润	5.17	20.84	22.40	17.63
利润总额	5.20	20.42	22.05	17.18
净利润	4.52	16.29	17.09	13.38
总资产报酬率	0.26	1.05	1.25	1.12
净资产收益率	0.37	1.35	1.48	1.21

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

公司融资渠道包括银行借款、债券融资等，借款期限结构以长期为主。

公司融资渠道包括银行借款、债券融资等，期限结构以长期为主。银行借款方面，截至 2024 年末，公司短期借款 73.16 亿元，长期借款 553.29 亿元⁸，信用借款占比为 42.38%。银行授信方面，截至 2025 年 3 月末，公司获得的银行授信总额为 2,711.01 亿元，尚未使用额度 1,940.28 亿元，备用流动性较为充足。债券融资方面，截至 2024 年末，公司应付债券余额为 222.30 亿元⁹，主要包括公司历年发行的公司债券、中期票据等。

2024 年末，公司资产规模继续增长，资产结构仍以非流动资产为主；资产构成中在建工程和以市政工程项目为主的其他非流动资产规模较大，资产流动性一般，且其他应收款欠款方环球发展存在多条被执行人和失信被执行人记录，公司存在一定资金回收风险。

2024 年末，公司资产规模继续增长，资产结构仍以非流动资产为主。

⁸ 不包含一年内到期的长期借款 126.70 亿元。

⁹ 不包含一年内到期的应付债券 56.23 亿元。



表 15 2022~2024 年末及 2025 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）								
项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	108.40	3.97	132.94	4.86	129.69	4.93	112.53	4.52
其他应收款	78.51	2.88	76.59	2.80	86.09	3.28	70.42	2.83
存货	657.86	24.11	656.11	24.00	641.73	24.42	605.22	24.29
流动资产合计	1,042.99	38.22	1,060.35	38.79	1,046.07	39.80	973.50	39.06
固定资产	164.52	6.03	166.10	6.08	161.88	6.16	149.69	6.01
在建工程	609.45	22.34	596.83	21.83	547.95	20.85	513.26	20.60
无形资产	215.38	7.89	215.98	7.90	222.08	8.45	190.98	7.66
其他非流动资产	374.60	13.73	374.57	13.70	371.90	14.15	371.65	14.91
非流动资产合计	1,685.64	61.78	1,673.46	61.21	1,582.15	60.20	1,518.62	60.94
总资产	2,728.63	100.00	2,733.81	100.00	2,628.23	100.00	2,492.12	100.00

数据来源：根据公司提供资料整理

公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，2024 年末，公司货币资金同比增长，仍以银行存款为主，期末受限货币资金规模为 1.74 亿元。同期末，其他应收款同比减少，期末累计计提坏账准备 0.42 亿元，账龄主要集中在 3 年以内，期末前五大其他应收款单位的款项合计 48.36 亿元，占其他应收款余额的比重为 63.02%，其中，环球发展存在多条被执行人和失信被执行人记录，公司存在一定资金回收风险。2024 年末，存货规模同比增长，主要系库存商品规模同比增长所致。

表 16 2024 年末其他应收款期末余额前五大大明细（单位：亿元、%）				
单位名称	期末余额	占其他应收款比例	坏账准备	账龄
长沙市财政局	21.35	27.82	-	3 年以内
湖南长沙会展中心投资有限责任公司	10.99	14.33	-	3 年以内
长沙环球世纪发展有限公司	7.00	9.12	-	2 年以内
步步高商业连锁股份有限公司	6.02	7.84	-	1 年以内、1~2 年
卓伯根商业管理有限公司	3.00	3.91	-	3 年以上
合计	48.36	63.02	-	-

数据来源：根据公司提供资料整理

公司非流动资产主要由固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产构成。2024 年末，公司固定资产规模同比略有增长，主要系管网资产同比增长所致；在建工程同比大幅增长，主要系新开辟路片区工程等项目的投资增加所致；无形资产同比减少，主要系土地使用权减少所致；其他非流动资产同比变动不大，仍以市政设施工程项目为主。整体来看，公司资产构成中在建工程和以市政工程项目为主的其他非流动资产规模较大，资产流动性一般。

2025 年 3 月末，公司资产规模较 2024 年末变动不大，其中货币资金较 2024 年末有所下降，在建工程较 2024 年末有所增长，其他资产主要科目较 2024 年末变动不大。

从资产受限情况来看，截至 2025 年 3 月末，公司受限资产规模为 20.49 亿元，占总资产和净资产的比重分别为 0.75%和 1.69%。截至 2024 年末，公司受限资产规模为 29.58 亿元，占总资产和净资产的比重分别为 1.08%和 2.46%；同期末，公司将子公司长沙城投铁路站场迁建开发有限公司 11.50%股权质押，将子公司长沙市新河三角洲开发建设有限公司 10.00%股权质押。



表 17 截至 2024 年末公司受限资产情况（单位：亿元）		
科目名称	账面价值	受限原因
货币资金	1.74	保函、信用证保证金、被冻结等
应收账款	1.44	质押担保
存货	10.50	抵押担保
固定资产	11.71	抵押担保
投资性房地产	4.20	抵押担保
合计	29.58	-

资料来源：根据公司提供资料整理

（二）债务及资本结构

2024 年末，公司负债规模同比增长，资产负债率同比变动不大。

2024 年末，公司负债规模同比增长，负债结构仍以非流动负债为主，资产负债率同比变动不大。公司流动负债主要由短期借款、应付票据、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，2024 年末，公司短期借款同比略有下降，主要系保证借款同比减少所致；应付票据同比下降，仍以银行承兑汇票为主；合同负债同比减少；其他应付款同比变动不大；一年内到期的非流动负债同比增长，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券同比增长所致。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2024 年末，公司长期借款略有下降；应付债券同比下降，主要系部分债券到期兑付或重分类至一年内到期的应付债券所致；长期应付款同比大幅增长，主要系政府专项债、化债及债务置换资金同比增长所致，期末余额分别为 143.99 亿元和 89.93 亿元。

2025 年 3 月末，公司负债规模较 2024 年末有所下降，除应付票据、其他应付款和长期应付款较 2024 年末有所增长以外，其余主要负债类科目的规模较 2024 年末均有不同程度的下降。

表 18 2022~2024 年末及 2025 年 3 月末公司负债情况（单位：亿元、%）								
项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	70.80	4.67	73.16	4.78	78.88	5.35	65.45	4.71
应付票据	8.14	0.54	7.31	0.48	11.46	0.78	25.18	1.81
合同负债	70.29	4.64	79.36	5.19	85.02	5.76	62.62	4.50
其他应付款	59.38	3.92	58.86	3.85	56.03	3.80	69.95	5.03
一年内到期的非流动负债	180.88	11.94	184.68	12.07	157.03	10.64	120.36	8.66
流动负债合计	453.90	29.97	475.04	31.05	450.69	30.54	401.69	28.89
长期借款	547.58	36.16	553.29	36.16	561.50	38.05	510.85	36.74
应付债券	219.66	14.50	222.30	14.53	238.15	16.14	250.24	18.00
长期应付款	270.69	17.87	261.10	17.07	208.32	14.12	214.93	15.46
非流动负债合计	1,060.57	70.03	1,054.87	68.95	1,025.01	69.46	988.76	71.11
总负债	1,514.47	100.00	1,529.91	100.00	1,475.70	100.00	1,390.45	100.00
短期有息债务	-	-	272.04	17.78	253.30	17.16	217.99	15.68
长期有息债务	-	-	933.18	61.00	923.15	62.56	891.12	64.09
总有息债务 ¹⁰	-	-	1,205.21	78.78	1,176.44	79.72	1,109.11	79.77
资产负债率	55.50		55.96		56.15		55.79	

数据来源：根据公司提供资料整理

¹⁰ 含其他权益工具。



2024 年末，公司期末现金及现金等价物对短期有息债务的保障能力一般，存在一定短期偿债压力。

2024 年末，公司总有息债务规模同比减少，债务结构仍以长期有息债务为主。同期末，公司短期有息债务规模为 272.04 亿元，占总总有息债务的比重为 22.57%，期末现金及现金等价物余额为 131.20 亿元，对短期有息债务的保障能力一般，存在一定短期偿债压力。

2024 年末，公司对外担保规模仍较大，区域集中度较高，其中被担保企业馥园建设为民营企业且存在被执行人记录，公司对其担保已逾期，存在较大或有风险。

截至 2024 年末，公司对外担保余额为 63.22 亿元，规模仍较大，担保比率为 5.25%（见附件 2），除馥园建设和长沙恒德卓伯根投资有限公司为民营企业以外，其余被担保企业均为当地国有企业，区域集中度较高，其中馥园建设存在被执行人记录，截至 2024 年末，公司对馥园建设的担保已逾期，余额为 4.67 亿元，存在较大或有风险。截至 2025 年 3 月末，公司对外担保余额为 64.51 亿元，担保比率为 5.31%。

2024 年末，公司所有者权益继续增长，资本实力有所增强。

2024 年末，公司所有者权益规模继续增长，资本实力有所增强，其中实收资本同比增长，主要系财政投入 5.70 亿元并作为长沙市国资委对公司的增资；资本公积同比增长，主要系当地政府向水业公司无偿划拨资产，增加资本公积 20.41 亿元，收到国债资金 10.58 亿元、项目资本金 6.57 亿元和财政性资金 2.98 亿元，均增加资本公积；受益于净利润的积累，未分配利润同比增长；少数股东权益同比增长。

2025 年 3 月末，公司所有者权益较 2024 年末略有增长，主要系未分配利润和少数股东权益较 2024 年末增长所致。

表 19 2022~2024 年末及 2025 年 3 月末公司所有者权益构成表（单位：亿元）				
项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
实收资本	381.75	381.75	376.05	374.29
资本公积	567.74	567.56	527.33	508.39
未分配利润	107.87	104.85	97.04	84.50
少数股东权益	150.41	147.92	139.60	122.98
所有者权益合计	1,214.16	1,203.91	1,152.52	1,101.67

数据来源：根据公司提供资料整理

2024 年，公司盈利对利息的保障能力有所减弱，可变现资产对债务偿还的保障能力一般。

2024 年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 1.06 倍，同比略有下降，盈利对利息的保障能力有所减弱。同期末，公司总有息债务/EBITDA 为 28.46 倍，流动比率和速动比率分别为 2.23 倍和 0.85 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度较好；公司可变现资产中在建工程和以市政工程项目为主的其他非流动资产规模较大，对债务偿还的保障能力一般。

（三）现金流

2024 年，公司经营性现金净流入规模同比小幅下降，对利息的保障能力仍较弱；投资性现金净流出规模同比大幅扩大；筹资性净现金流同比增长。

2024 年，公司经营性现金净流入规模同比小幅下降，对利息的保障能力仍较弱，对负债的保障程度同比下降；投资性现金净流出规模同比大幅扩大，主要系当期收回部分产业投资获得的收益不



及上期所致；筹资性净现金流同比增长，主要系当期获得的财政拨款同比增长所致。

表 20 2022~2024 年及 2025 年 1~3 月公司现金流及偿债指标情况（单位：亿元）				
项目	2025 年 1~3 月	2024 年	2023 年	2022 年
经营性净现金流	0.23	20.78	22.37	23.99
投资性净现金流	-16.17	-90.65	-55.47	-49.80
筹资性净现金流	-8.78	73.33	49.14	-12.59
经营性净现金流利息保障倍数(倍)	0.03	0.52	0.52	0.52
经营性净现金流/流动负债（%）	0.05	4.49	5.25	5.98
经营性净现金流/总负债（%）	0.02	1.38	1.56	1.74
数据来源：根据公司提供资料整理				

2025 年 1~3 月，公司经营性现金流继续净流入；投资性现金流和筹资性现金流均为净流出。

外部支持

公司作为长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，在当地经济社会发展中仍发挥重要作用，2024 年继续获得当地政府在资金注入、资产划转和政府补助方面的支持。

公司作为长沙市城市建设及运营领域内规模最大的城市发展综合运营商，在当地经济社会发展中仍发挥重要作用，2024 年继续获得当地政府在资金注入、资产划转和政府补助方面的支持。

资金注入方面，2024 年，公司获得政府拨付的财政资金 5.70 亿元，增加实收资本，获得政府拨付的项目资本金 6.57 亿元和财政性资金 2.98 亿元，增加资本公积。

资产划转方面，2024 年，公司获得政府无偿划拨的资产，增加资本公积 20.41 亿元。

政府补助方面，2024 年及 2025 年 1~3 月，公司的其他收益分别为 6.60 亿元和 1.04 亿元，其中 2024 年主要包括项目补贴 3.79 亿元、递延收益摊销 0.84 亿元和产业发展专项资金 0.81 亿元。

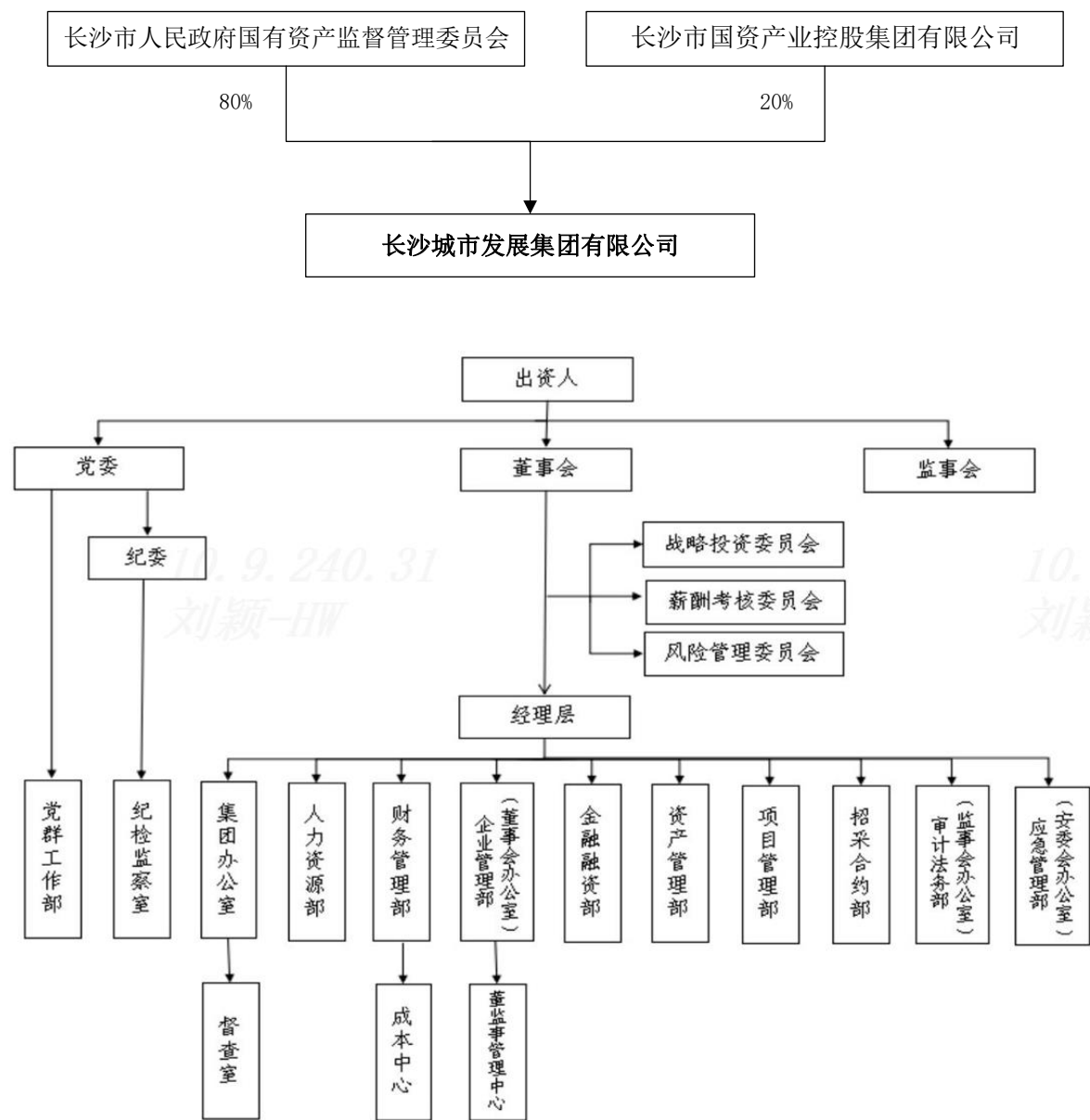
评级结论

综合分析，大公国际维持长沙城发信用等级 AAA，评级展望维持稳定。“21 长发 01”、“21 长发 02”、“21 长发 03”、“21 长发 06”和“21 长发 07”信用等级维持 AAA。



附件 1 公司治理

1-1 截至 2025 年 3 月末长沙城市发展集团有限公司股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理



1-2 截至 2024 年末长沙城市发展集团有限公司纳入合并范围一级子公司情况

(单位：亿元、%)

序号	子公司名称	实收资本	持股比例	取得方式
1	长沙先导投资控股集团有限公司	100.00	90.00	划拨
2	长沙市城市建设投资开发集团有限公司	54.37	100.00	划拨
3	长沙北城发展有限公司	5.00	70.00	投资设立
4	长沙城市更新投资建设运营有限公司	5.00	100.00	投资设立
5	长沙先导城市资源投资有限公司	1.20	100.00	投资设立
6	长沙城发文化旅游集团有限公司	0.30	100.00	投资设立
7	湖南力唯中天科技发展有限公司	0.31	51.00	非同一控制下的企业合并
8	泓盈城市运营服务集团股份有限公司	1.60	75.00	投资设立
9	长沙城发能源有限公司	1.00	100.00	投资设立
10	长沙城发教育发展有限公司	0.02	100.00	投资设立
11	长沙苏托投资发展有限公司	0.50	80.00	投资设立
12	湖南花博园投资发展有限公司	1.14	70.00	投资设立
13	湖南都市乡村旅游发展有限公司	0.10	100.00	投资设立

数据来源：根据公司提供资料整理



附件 2 经营指标

截至 2024 年末长沙城市发展集团有限公司对外担保情况

(单位: 亿元)

担保企业	担保余额	担保起始日	担保到期日
湖南长沙会展中心投资有限责任公司	1. 46	2019. 01. 24	2030. 12. 24
	0. 17	2019. 03. 29	2028. 12. 24
	0. 39	2019. 12. 31	2028. 12. 26
	0. 16	2020. 03. 31	2028. 12. 31
	0. 51	2020. 07. 08	2028. 12. 31
	0. 12	2020. 10. 09	2028. 12. 31
	0. 26	2020. 10. 30	2028. 12. 31
	0. 34	2021. 03. 01	2028. 12. 26
	2. 14	2021. 05. 17	2029. 12. 20
	0. 21	2021. 12. 27	2029. 12. 20
	1. 73	2022. 05. 31	2029. 12. 20
	1. 04	2023. 06. 16	2029. 12. 20
长沙雅尚投资开发有限公司	1. 00	2023. 06. 20	2029. 12. 20
	2. 11	2020. 09. 29	2030. 09. 29
	1. 50	2021. 01. 29	2031. 01. 28
	1. 25	2022. 01. 27	2032. 01. 27
湖南长沙会展中心投资有限责任公司	1. 25	2022. 05. 18	2032. 05. 18
中节能先导城市节能有限公司	2. 58	2018. 02. 02	2028. 07. 31
长沙长房恒伟房地产开发有限公司	0. 46	2017. 01. 25	2027. 01. 24
长沙房产(集团)有限公司	8. 00	2022. 04. 08	2035. 03. 28
长沙房产(集团)有限公司	8. 00	2023. 06. 14	2029. 06. 13
长沙恒德卓伯根投资有限公司	9. 76	2023. 07. 13	2035. 07. 13
长沙国贸集团有限公司	5. 00	2023. 12. 13	2028. 07. 11
	1. 20	2023. 09. 20	2028. 09. 20
	0. 20	2024. 07. 08	2028. 07. 07
	2. 92	2023. 07. 07	2028. 07. 07
	1. 60	2024. 04. 28	2028. 04. 27
	0. 04	2023. 04. 03	2027. 04. 03
	0. 04	2024. 11. 28	2028. 11. 28
	1. 04	2024. 12. 10	2028. 08. 13
长沙市交通投资控股集团有限公司	2. 05	2017. 06. 07	2039. 06. 07
长沙馥园建设管理有限公司	4. 67	2018. 08. 28	2023. 08. 28
合计	63. 22	-	-

数据来源: 根据公司提供资料整理



附件 3 长沙城市发展集团有限公司主要财务指标

(单位: 亿元)

项目	2025 年 1~3 月 (未经审计)	2024 年	2023 年 (追溯调整)	2022 年
货币资金	108.40	132.94	129.69	112.53
应收账款	43.07	38.86	37.11	23.78
其他应收款	78.51	76.59	86.09	70.42
存货	657.86	656.11	641.73	605.22
固定资产	164.52	166.10	161.88	149.69
总资产	2,728.63	2,733.81	2,628.23	2,492.12
短期借款	70.80	73.16	78.88	65.45
其他应付款	59.38	58.86	56.03	69.95
流动负债合计	453.90	475.04	450.69	401.69
长期借款	547.58	553.29	561.50	510.85
应付债券	219.66	222.30	238.15	250.24
非流动负债合计	1,060.57	1,054.87	1,025.01	988.76
负债合计	1,514.47	1,529.91	1,475.70	1,390.45
实收资本	381.75	381.75	376.05	374.29
资本公积	567.74	567.56	527.33	508.39
所有者权益	1,214.16	1,203.91	1,152.52	1,101.67
营业收入	121.41	464.57	439.88	384.16
利润总额	5.20	20.42	22.05	17.18
净利润	4.52	16.29	17.09	13.38
经营活动产生的现金流量净额	0.23	20.78	22.37	23.99
投资活动产生的现金流量净额	-16.17	-90.65	-55.47	-49.80
筹资活动产生的现金流量净额	-8.78	73.33	49.14	-12.59
EBIT	7.05	28.78	32.77	27.99
EBITDA	-	42.35	47.71	39.44
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.06	1.10	0.85
总有息债务	-	1,205.21	1,176.44	1,109.11
毛利率 (%)	8.52	10.07	10.32	9.52
总资产报酬率 (%)	0.26	1.05	1.25	1.12
净资产收益率 (%)	0.37	1.35	1.48	1.21
资产负债率 (%)	55.50	55.96	56.15	55.79
应收账款周转天数 (天)	30.37	29.43	24.92	21.98
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	0.03	0.52	0.52	0.52
担保比率 (%)	5.31	5.25	5.24	3.03



附件 4 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	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
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）	$\text{经营性现金流量净额} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$



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。