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

梅溪湖投资(长沙)有限公司2026年度主动评级报告

目录

评定等级及主要观点

评级对象

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

联系电话：+86-10-67413300　客服电话：+ 86-4008-84-4008 传真：+86-10-67413555　Email: dagongratings@dagongcredit.com
地址：北京市西城区三里河二区甲 18 号　公司网站：www.dagongcredit.com

评定等级

信用等级： AA+pi
评级展望： 稳定
评级日期： 2026 年 10 月 30 日
报告编号： DGZX-RP【2026】1030040

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2026.6	2025	2024	2023
总资产	255.46	249.54	222.70	218.39
所有者权益	109.01	108.20	103.80	101.23
总有息债务	-	37.51	37.11	28.65
营业收入	11.04	18.19	21.92	20.12
净利润	0.75	1.08	2.38	3.54
经营性净现金流	-6.84	3.96	-5.54	0.14
毛利率	9.22	5.10	7.92	10.50
总资产报酬率	0.31	0.52	1.08	1.64
资产负债率	57.33	56.64	53.39	53.65
债务资本比率	-	25.74	26.34	22.06
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.30	0.67	1.07
经营性净现金流/总负债	-4.75	3.04	-4.69	0.12

注：根据公开资料获取 2023～2025 年及 2026 年 1～6 月财务报表，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年财务报表进行了单年审计，上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024～2025 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 2026 年 1～6 月财务报表未经审计。

评级小组负责人： 郭红岑
评级小组成员： 薛爱丽
电话： 010-67413300
传真： 010-67413555
客服： 4008-84-4008
Email： dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

梅溪湖投资(长沙)有限公司(以下简称"梅溪湖投资"或"公司")是湖南湘江新区（以下简称"湘江新区"）内梅溪湖片区唯一的土地整理和运营开发主体，主要从事土地开发、供应链和零售等业务，在长沙市及湘江新区经济建设和发展中发挥重要作用。本次评级结果表明，2023～2025 年，长沙市地区生产总值和一般公共预算收入均逐年增长，湘江新区为国家级新区，为公司发展提供良好的外部环境；公司获得政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持。但同时，公司未来面临较大的资本支出压力，且公司主要通过梅溪湖片区内土地出让收入平衡片区开发支出，土地出让及回款受开发进度、市场行情及政策影响较大；公司存在较大资金占用压力并面临一定短期偿债压力。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 2023～2025 年，长沙市地区生产总值和一般公共预算收入均逐年增长，湘江新区为国家级新区，为公司发展提供良好的外部环境；
- 公司是湘江新区内梅溪湖片区唯一的土地整理和运营开发主体，在长沙市及湘江新区经济建设和发展中发挥重要作用；
- 近年来，公司获得政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持。

主要风险/挑战：

- 截至 2025 年末，公司在建土地开发项目尚需投资规模较大，未来面临较大资本支出压力，同时公司主要通过梅溪湖片区内土地出让收入平衡片区开发支出，土地出让及回款受开发进度、市场行情及政策影响较大；
- 公司其他应收款及存货占总资产比重较高，存在较大资金占用压力；
- 截至 2025 年末，期末现金及现金等价物余额

无法对短期有息债务形成有效覆盖，公司面临一定短期偿债压力。

展望

预计未来，公司作为湘江新区内梅溪湖片区唯一的土地整理和运营开发主体，将继续得到当地政府的支持。综合考虑，大公国际对未来 1～2 年梅溪湖投资的评级展望为稳定。

评级模型打分表结果

本评级报告所依据的评级方法与模型为《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-2026-V.6.0，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	档位/等级
要素一：财富创造能力	**7**
（一）区域环境	7
（二）运营实力	5
要素二：偿债来源与负债平衡	**8**
（一）偿债来源	8
（二）债务与资本结构	9
（三）保障能力分析	7
（四）现金流量分析	6
其他要素：调整项	**无**
基础信用等级	**$a+_{pi}$**
外部支持调整子级	**3**
模型结果	**$AA+_{pi}$**

外部支持说明：公司是湘江新区内梅溪湖片区唯一的土地整理和运营开发主体，能够获得当地政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持。

注：评级模型所用的数据根据公开资料整理。

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”）出具的主动评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、本次评级为主动评级。

二、经公开信息核查，评级对象或其发行人与大公国际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勤勉尽责义务以及诚信义务，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、本报告引用的资料均为已经正式对外公布的信息，未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由信息公布方负责。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正式对外公布的信息作出的预测性分析，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、主动评级信用等级和报告的有效期原则上为一年。主动评级有效期届满则自然终止。

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。

九、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。

跟踪评级安排

在本报告所载信用等级有效期内，大公国际根据实际需要，在对公开资料可获性、及时性、有效性进行评估基础上，可对主动评级项目进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果，出现无法收集到相关资料导致评级作业不能开展的情形，大公国际可终止或撤销评级。

评级对象

（一）主体概况

梅溪湖投资（原名长沙梅溪湖实业有限公司）成立于 2009 年 9 月，由长沙大河西先导区土地储备(交易)中心出资组建，初始注册资本为 1.00 亿元。2013 年 10 月，公司变更为现名。公司历经多次注册资本变更及股权变更，截至 2026 年 6 月末，公司注册资本和实收资本均为 50.00 亿元；公司唯一股东为湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“湘江集团”），实际控制人为长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。截至 2025 年末，公司纳入合并范围的子公司 6 家。

（二）公司治理结构

根据公开资料，公司未设置股东会，设置董事会及管理层。公司已无监事会或监事。公司设综合管理部、人力资源部、财务管理部、运营管理部等部门，各部门分工明确，能够满足公司日常经营管理需求。

偿债环境

（一）宏观环境

2026 年前三季度，我国经济顶住复杂外部环境与国内结构性压力，延续稳中有进、向新向优的运行态势，三季度经济边际企稳、全年经济增长目标有望顺利实现。

2026 年前三季度，国民经济整体运行在合理区间，“稳、韧、新、优”特征延续，新质生产力持续赋能经济高质量发展。一是经济总量稳步攀升。前三季度 GDP 累计同比增长 4.6%，三季度增速较二季度回升，经济动能亦有所增强。二是消费市场分层复苏、提质升级。社会消费品零售总额温和增长，服务零售额增速显著高于商品零售，通讯器材、烟酒、粮油食品等品类表现较好，餐饮收入受假期消费提振回升，但汽车、家具、建筑装潢等大额耐用品和地产消费仍偏弱。三是投资结构持续优化、累计增速年内首次止跌。固定资产投资累计降幅与 1-8 月持平，9 月环比由负转正，制造业投资单月降幅大幅收窄，电子设备、铁路、船舶、航空航天等中游高技术链和出口链投资保持较快增长，高技术产业投资和设备购置投资增速亮眼，有效对冲整体投资波动压力；基建投资单月降幅延续收窄，新型政策性金融工具、专项债、地方结存限额等资金加速落地，四季度实物工作量有改善基础。四是外贸展现超强韧性。在全球贸易放缓、地缘冲突反复扰动的背景下，三季度出口增速进一步上扬，机电产品出口占比持续提升，集成电路、工业机器人等新质生产力产品主导出口结构升级，高端装备、绿色低碳产品成为拉动出口增长的核心动力。五是物价水平温和回升。名义 GDP 增速高于一二季度，GDP 平减指数连续两个季度为正，PPI 同比升至阶段高位，但涨价主要集中在上游和出口链，PPI 与 CPI 剪刀差走阔，成本向终端传导不畅，物价回升高度依赖外部输入而非内需全面复苏。

展望四季度，经济运行仍面临内外压力。从外部看，地缘冲突带来的输入性价格扰动持续，油价处于高位、回落节奏不确定，叠加全球贸易增速放缓与海外货币政策收紧，出口拉动效应面临一定压力。从国内看，财政靠前发力后增量空间收窄，房地产调整压力尚未完全消解，开发投资降幅扩大、销售降幅走阔，现房销售制度拉长回款周期，房企拿地和新开工意愿受压制；部分传统行业产能出清压力较大，工业产能利用率偏低，汽车行业尤为突出；居民消费倾向偏弱，收入向消费支出转化仍不充分。从政策应对看，宏观政策将延续积极有为基调，协同施策。财政政策聚焦提质增效，加快新型政策性金融工具、专项债、地方结存限额落地投放，抓实“六张网”、重大工程、设备

更新、民生补短板项目建设，持续扩大有效投资、夯实内需底盘；9 月以来 8000 亿元新型政策性金融工具启动投放、9 月新增专项债发行放量、10 月启用 5500 亿元地方债结存限额，PSL 利率下调并将“六张网”纳入支持领域，四季度基建及制造业投资有望延续温和修复。货币政策维持适度宽松基调，保持市场流动性充裕，依托各类结构性工具精准赋能科技创新、小微企业、绿色发展等重点领域，促进新动能成长提速，夯实经济增长核心根基。综合来看，在政策协同、动能升级、外贸韧性加持下，四季度经济有望延续企稳态势，预计全年增长 4.6%左右，呈现“前高中低后稳”走势。

（二）行业环境

2025 年，城投行业监管政策进一步发力，围绕“去平台、控债务、市场化”部署，城投企业进入出清倒计时，化债工作从隐性债务延伸至经营性债务风险管控；展望未来，“十五五”时期，中央对于债务管控和债务化解的工作力度将持续加大，城投企业未来将主要围绕化债与转型两条主线纵深推进，剥离政府融资职能、构建自身造血能力成为其核心命题。

2025 年，城投行业监管政策在 2024 年基础上进一步发力，围绕“去平台、控债务、市场化”部署，政策力度逐级深化，覆盖范围持续扩大。“控债务”方面，一揽子化债方案进一步完善落实，降准、降息等金融政策组合拳出台，中央及地方全面防范债务风险，坚决遏制新增隐性债务，对违规举债和虚假化债严查快处，公开曝光 12 起隐性债务问责典型案例。化债工作整体延续前期严基调、实举措、强有力的特征。“去平台”和“市场化”方面，政策强调要有力有序有效推进地方融资平台出清、加快融资平台改革转型，城投企业进入出清倒计时。在“去平台”取得阶段性进展的同时，化债工作从隐性债务延伸至经营性债务管控，政策覆盖范围进一步拓展。

随着化债政策的持续发力与精准落地，化债成效进一步显现。在严监管的背景下，城投企业新增融资持续收紧，融资渠道结构调整，信用分化进一步加剧。城投债融资成本继续下行，发行趋于中长期化，同时置换债的发行大幅减轻了各地还本付息的压力，流动性风险有效缓释。全年来看，债务化解工作有序开展，城投企业剥离历史债务包袱，市场化转型进程快速推进，主动向城市综合运营服务商或产业投资平台转型，逐步提升自身造血能力。

展望未来，“十五五”时期，中央对于债务管控和债务化解的工作力度将持续加大，地方政府债务压力将得到进一步缓释，随着城投企业出清工作的推进，城投企业退平台及市场化转型进程将进一步提速，城投企业的核心任务将从化解存量债务风险进一步延伸至重构市场化经营能力。在政策的导向下，城投企业未来将主要围绕化债与转型两条主线纵深推进，经营性债务将成为化解重点。剥离政府融资职能、构建自身造血能力是城投企业的核心命题，需关注城投企业经营性债务还本付息压力以及后续转型过程中带来的市场化风险。

（三）区域环境

2023～2025 年，长沙市地区生产总值和一般公共预算收入均逐年增长，湘江新区为国家级新区，为公司发展提供良好的外部环境。

长沙市是湖南省省会、长江中游地区中心城市、国家历史文化名城、全国性综合交通枢纽城市，功能定位为中部先进制造业基地、现代服务业中心、区域性科技创新高地。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），有湘江新区、中国（湖南）自由贸易试验区长沙片区和 5 个国家级园区，全市土地总面积 1.18 万平方千米。2025 年末，全市常住总人口 1,072.14 万人。长沙市交通便捷，2025 年，黄花机场通航城市 123 个、国际及地区航点 16 个，霞凝港区、铜官港区等水运总航道里程 538 千米，京广、沪昆、渝长厦高铁在长沙市交汇，京港澳

等 17 条高速公路成网、总里程 779 千米，同时开通轨道交通运营线路 7 条、运营里程 236.35 千米，中欧（亚）班列（长沙）开行超千列，居全国第一方阵。

2023～2025 年，长沙市地区生产总值逐年增长。2025 年，第一、二、三产业对经济增长的贡献率分别为 3.8%、28.5%和 67.7%。长沙市培育了汽车及零部件、电子信息、新材料等七大千亿产业集群，工程机械、新一代自主安全计算系统产业集群迈向世界级。涌现三一重工、中联重科、山河智能、蓝思科技等一批知名企业，是全球第二个拥有 5 家以上“全球工程机械制造商 50 强”的城市，居全国先进制造业百强市第五位。2025 年，全市有百亿级工业企业 21 家、国家级专精特新“小巨人”企业 243 家、卓越级智能工厂 11 家。2023～2025 年，长沙市一般公共预算收入逐年增长，其中税收收入逐年下降，但占比较高；一般公共预算支出有所波动。同期，长沙市政府性基金收入逐年下降，主要以国有土地使用权出让收入为主；政府性基金支出有所波动。

2023～2025 年末，长沙市地方政府债务余额逐年增长；2025 年末长沙市地方政府债务余额 3,671.37 亿元，其中 2025 年末一般债务余额 794.58 亿元，专项债务余额 2,876.79 亿元。

根据长沙市人民政府网站公布数据，2026 年 1～8 月，全市规模以上工业增加值同比增长 0.6%；全市固定资产投资同比下降 21.0%；全市社会消费品零售总额 3,704.49 亿元，同比增长 0.7%；全市完成一般公共预算收入 864.64 亿元，同比增长 3.0%；全市一般公共预算支出为 1,057.53 亿元，同比下降 0.5%。

湘江新区位于湖南省长沙市湘江西岸，是经国务院批复设立的全国第 12 个、中部地区首个国家级新区；规划面积 1,200 平方公里，涵盖岳麓区全境，望城区和宁乡市部分区域，拥有湘潭九华、岳阳湘阴两个片区。其中，直属区 790 平方公里，辖 21 个街道、3 个镇。2015 年 4 月 8 日，国务院同意以长沙大河西先导区为基础，设立湘江新区。2022 年 6 月，湖南省委、省政府优化新区管理体制，湘江新区、长沙高新区、岳麓区“三区合一”，按照“区政合一”模式运行。湘江新区承担着“打造高端制造研发转化基地和创新创意产业聚集区，产城融合、城乡一体的新型城镇化示范区，全国‘两型’社会建设引领区，长江经济带内陆开放高地”的使命任务，构建了“2+4+N”现代化产业体系，打造了智能制造装备和工程机械 2 个世界级产业集群，布局了先进储能及新材料、航空航天、生物医药大健康、新能源及智能网联汽车 4 个支柱产业，培育了人工智能、未来材料、深地深海、量子科技等 N 个未来产业。

总体来看，2023～2025 年，长沙市地区生产总值和一般公共预算收入均逐年增长，湘江新区为国家级新区，为公司发展提供良好的外部环境。

财富创造能力

公司是湘江新区内梅溪湖片区唯一的土地整理和运营开发主体，主要承担梅溪湖片区的土地整理与开发等任务，业务具有区域专营性，同时开展供应链和零售等业务，在长沙市及湘江新区经济建设和发展中发挥重要作用；2023～2025 年，公司营业收入有所波动，毛利率持续下降；土地开发业务为公司营业收入主要来源；截至 2025 年末，公司在建土地开发项目尚需投资规模较大，未来面临较大资本支出压力，且公司主要通过梅溪湖片区内土地出让收入平衡片区开发支出，土地出让及回款受开发进度、市场行情及政策影响较大。

公司是湘江新区内梅溪湖片区唯一的土地整理和运营开发主体，主要承担梅溪湖片区的土地整理与开发等任务，业务具有区域专营性，同时开展供应链和零售等业务，在长沙市及湘江新区经济建设和发展中发挥重要作用。2023～2025 年，公司营业收入主要为土地开发业务收入；2025 年，公

司新增供应链和零售收入，对公司营业收入形成一定补充。2023～2025 年，公司营业收入有所波动，其中 2025 年同比下降，主要系区域土地市场活跃度有所回落，公司土地开发业务结算节奏相应放缓所致；毛利率持续下降。

土地开发业务是由公司通过自主或合作开发的形式承担梅溪湖片区的土地整理与开发和基础设施建设等任务。该业务主要由湖南湘江新区（长沙高新区）管理委员会（以下简称“湘江新区管委会”）根据《长沙市总体规划（2003－2020）》（2014 年修订）并结合湘江新区自身发展情况，对梅溪湖片区做出规划后，由公司承担梅溪湖片区开发职能，收益主要来自于片区内的土地一级开发业务，土地达到出让条件后经由“招拍挂”方式进行出让，公司按照相应协议约定获得收益分成。项目资金投入方来自具体项目协议约定。2023～2025 年，公司土地开发业务收入有所波动，2025 年同比有所下降，主要系区域土地市场活跃度有所回落，公司土地开发业务结算节奏相应放缓所致。截至 2025 年末，公司在建土地开发项目预计开发总投资 474.52 亿元，尚需投资 150.82 亿元，尚需投资规模较大，未来面临较大资本支出压力，且公司主要通过梅溪湖片区内土地出让收入平衡片区开发支出，土地出让及回款受开发进度、市场行情及政策影响较大。

2025 年，公司新增供应链业务和零售业务，系 2025 年湘江集团将其子公司湖南湘江能源科技有限公司（以下简称“湘江能源”）100.00%股权无偿划入公司。湘江能源主要从事油品贸易、加油站油品零售等业务。油品贸易方面，湘江能源主要以双锁上下游价格的闭口贸易为主，即根据市场行情，在实际成交前即已寻找并落实了该笔交易所涉及的供应商和销售客户，并就货物的价格、数量、品质、物流等内容与供应商和客户达成了相应的购销业务合作，锁定一定利润的购销业务；结算方面，公司与供应商采取先货后款，与下游客户采取先货后款或者预收部分款项的形式进行结算，一般账期 45 天左右；2025 年，公司供应商和客户集中度高。加油站油品零售方面，湘江能源旗下拥有 1 处中塘加油站，为梅溪湖片区首个加油站，每座加油岛可供两排车辆并行，可同时为 16 辆车加注油品，并且综合配套了加油、洗车、便利店等多种功能。2025 年，公司供应链业务和零售业务分别实现营业收入 4.07 亿元和 0.33 亿元；毛利率分别为 13.15%和 10.74%。

其他业务主要包括租赁服务、物业管理和管理服务等。2023～2025 年，公司其他业务收入分别为 0.83 亿元、2.12 亿元和 0.37 亿元。

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2023～2025 年，公司利润总额和净利润均逐年下滑，政府补助对公司利润形成补充。

2023～2025 年，公司期间费用以管理费用为主，波动较大；期间费用率较低，有所波动。同期，公司政府补助分别为 0.53 亿元、0.79 亿元和 0.27 亿元，波动较大，计入其他收益，对公司利润形成补充。同期，公司公允价值变动收益分别为 130.56 万元、-5.85 万元和 2,727.45 万元，波动较大，系受按公允价值计量的投资性房地产的公允价值变动影响。同期，公司利润总额及净利润均逐年下滑；总资产报酬率和净资产收益率均持续下降，盈利能力有待提升。2026 年 1～6 月，公司利润总额为 0.80 亿元；其他收益 1.17 万元。

2、资产可变现性

2023～2025 年末，公司总资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主；公司其他应收款及存货占总资产比重较高，存在较大资金占用压力；个别其他应收款欠款方资金回收存在不确定性。

2023～2025 年末，公司总资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主，主要包括货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资和投资性房地产。其中，公司货币资金主要由银行存款构成；其他应收款主要为与股东湘江集团的往来款等构成，占总资产比重较高，2025 年末前五名欠款方分别为湘江集团、湖南湘新楚和项目管理有限公司、长沙梅溪湖金晟置业有限公司、湖南正湘置业有限公司（以下简称“正湘置业”）和长沙和拓房地产开发有限公司，合计占比 98.62%，截至 2026 年 10 月 23 日，正湘置业期末余额为 0.43 亿元，存在被列为被执行和失信被执行人等事项，资金回收存在不确定性；存货主要为开发成本，有所波动，占总资产比重较高，截至 2025 年末，开发成本 156.52 亿元；长期股权投资由对联营和合营企业投资构成；投资性房地产主要由商业物业构成。公司其他应收款及存货占总资产比重较高，存在较大资金占用压力。

2026 年 6 月末，公司总资产规模较 2025 年末有所增长，主要由其他应收款、存货、投资性房地产等构成。

受限资产方面，截至 2025 年末，公司受限资产账面价值 0.31 亿元，由货币资金构成，因履约保证金、土地复垦费等受限；受限资产占总资产和净资产的比重分别为 0.13%和 0.29%。

（二）债务及资本结构

2023～2025 年末，公司总负债规模持续增长，负债结构以流动负债为主，资产负债率有所波动；公司总有息债务逐年增长；截至 2025 年末，期末现金及现金等价物余额无法对短期有息债务形成有效覆盖，公司面临一定短期偿债压力；公司担保对象集中度很高，面临一定或有风险。

2023～2025 年末，公司总负债规模持续增长，负债结构以流动负债为主，主要包括合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款；其中合同负债为预收货款，波动较大；其他应付款主要为往来款；一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款构成；长期借款由保证借款和信用借款构成，逐年增长；应付债券由“20 梅溪湖债”构成；长期应付款主要由专项应付款构成；资产负债率有所波动。2026 年 6 月末，公司总负债规模较 2025 年末有所增长，主要由合同负债和一年内到期的非流动负债等构成。

2023～2025 年末，公司总有息债务逐年增长。截至 2025 年末，公司总有息债务为 37.51 亿元，在总负债中占比 26.54%；其中，公司短期有息债务为 8.12 亿元，期末现金及现金等价物余额为 3.78 亿元，无法对短期有息债务形成有效覆盖，公司面临一定短期偿债压力。

2023～2025 年末，公司所有者权益逐年增长，资本实力逐步增强，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。2026 年 6 月末，公司所有者权益较 2025 年末略有增长。

截至 2025 年末，公司对外担保余额 12.98 亿元，担保比率为 12.00%，担保对象为股东湘江集团，集中度很高，公司面临一定或有风险。

（三）现金流

2023～2025 年，公司经营性净现金流波动较大，对债务及利息保障能力不稳定；投资性现金流持续净流出；筹资性净现金流波动较大。

2023～2025 年，公司经营性净现金流波动较大，2024 年转为净流出，2025 年为净流入，主要受经营业务款项收支和往来款影响，经营性净现金流对债务及利息保障能力不稳定。投资性现金流持

续净流出。筹资性净现金流波动较大，2024 年转为净流入，系公司加大筹资力度，2025 年为小幅净流出。2026 年 1～6 月，经营性现金流及投资性现金流均为净流出，筹资性现金流为净流入。

外部支持

近年来，公司获得政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持。

除公司及股东湘江集团外，长沙市的国有企业还有长沙市城市建设投资开发集团有限公司、长沙城市发展集团有限公司和长沙市轨道交通集团有限公司等多家。

公司作为湘江新区内梅溪湖片区唯一的土地整理和运营开发主体，获得政府在资金拨付、政府补助等方面的有力支持。项目建设资金拨付方面，2023 年，政府拨付 3.03 亿元的项目建设资金转增公司资本公积；2025 年，湘江新区管委会拨付的项目建设资金 2.67 亿元转增公司资本公积。政府补助方面，2023～2025 年，公司获得政府补助分别为 0.53 亿元、0.79 亿元、0.27 亿元，计入其他收益。

公司获得股东在股权划转方面的支持。2025 年，湘江集团将其子公司湘江能源 100.00%股权无偿划入公司。

评级结论

综合分析，大公国际评定梅溪湖投资信用等级为 $AA+_{pi}$，评级展望为稳定。

附件 1 主要指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率（%）	（1－营业成本/营业收入）× 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（%）	EBITDA/营业收入×100%
总资产报酬率（%）	EBIT/年末资产总额×100%
净资产收益率（%）	净利润/年末净资产×100%
现金回笼率（%）	销售商品及提供劳务收到的现金/营业收入×100%
资产负债率（%）	负债总额/资产总额×100%
债务资本比率（%）	总有息债务/（总有息债务＋所有者权益）×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（%）	担保余额/所有者权益×100%
经营性净现金流/流动负债（%）	经营性现金流量净额/[（期初流动负债＋期末流动负债）/2]×100%
经营性净现金流/总负债（%）	经营性现金流量净额/[（期初负债总额＋期末负债总额）/2] ×100%
存货周转天数[1]	360 /（营业成本/年初末平均存货）
应收账款周转天数[2]	360 /(营业收入/年初末平均应收账款）
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	（流动资产-存货）/ 流动负债
现金比率（%）	（货币资金＋交易性金融资产）/ 流动负债×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）	EBIT /（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）
EBITDA 利息保障倍数（倍）	EBITDA /（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	经营性现金流量净额 /（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）

[1]半年度取 180 天。
[2]半年度取 180 天。

附件 2 信用等级符号和定义

一般主体主动评级信用等级符号及定义

信用等级		定义
AAA_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi}		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_{pi} 级、CCC_{pi} 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。