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

长沙金洲新城投资控股集团有限公司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：中国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 11 月 10 日

报告编号： DGZX-RP【2026】1110075

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2026.6	2025	2024	2023
总资产	502.26	490.88	503.79	458.00
所有者权益	254.34	254.39	233.37	187.10
总有息债务	213.64	200.96	253.77	237.16
营业收入	13.98	27.40	26.47	25.96
净利润	2.11	4.87	4.24	3.52
经营性净现金流	0.39	1.37	0.04	0.31
毛利率	22.96	26.80	26.40	25.96
总资产报酬率	0.58	1.15	1.16	1.49
资产负债率	49.36	48.18	53.68	59.15
债务资本比率	45.65	44.13	52.09	55.90
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.55	0.47	0.59
经营性净现金流/总负债	0.16	0.54	0.02	0.12

注：根据公开资料获取公司 2024～2025 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）和中审华会计师事务所（特殊普通合伙）分别对公司 2024 年和 2025 年财务报表进行了单年审计，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。本报告 2023～2024 年财务数据使用 2024～2025 年财务报表期初数或上期数。

评级小组负责人： 何淑敏

评级小组成员： 马　峥

电话： 010-67413300

传真： 010-67413555

客服： 4008-84-4008

Email： dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

长沙金洲新城投资控股集团有限公司（以下简称“金洲投控”或“公司”）作为宁乡经济技术开发区（以下简称“宁乡经开区”）重要的基础设施建设及国有资产运营主体，主要负责原宁乡高新技术产业开发区（以下简称“宁乡高新区”）范围内的基础设施建设和土地整理业务。本次评级结果表明，2023～2025 年，长沙市和宁乡市地区生产总值持续增长，为公司发展提供了良好的外部环境，且作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，公司基础设施建设和土地整理业务具有区域专营优势，近年来获得政府多方面的有力支持。但同时，公司面临较大的资本支出压力和短期偿债压力，应收类款项及存货占总资产比重较高，对资金形成较大占用。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 2023～2025 年，长沙市和宁乡市地区生产总值持续增长，宁乡经开区作为国家级经济技术开发区，为公司发展提供了良好的外部环境；
- 作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，公司基础设施建设和土地整理业务具有区域专营优势；
- 近年来，公司获得政府在资金注入、资产划拨、债务豁免及政府补助方面的有力支持。

主要风险/挑战：

- 截至 2025 年末，公司主要在建及拟建基础设施建设和土地整理项目尚需较大规模投资，面临较大的资本支出压力；
- 公司应收类款项及存货占总资产比重较高，对资金形成较大占用，资产流动性较弱；
- 截至 2025 年末，非受限货币资金对短期有息债务的覆盖程度较低，公司面临较大的短期偿债压力。

展望

预计未来，长沙市和宁乡市经济稳定发展，公司作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，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 年金洲投控的评级展望为稳定。

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	**8**
（一）区域环境	6
（二）运营实力	7
要素二：偿债来源与负债平衡	**7**
（一）偿债来源	7
（二）债务与资本结构	10
（三）保障能力分析	4
（四）现金流量分析	7
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：公司作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，近年来能够获得政府在资金注入、资产划拨、债务豁免及政府补助方面的有力支持。

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

金洲投控原名为宁乡高新投资控股有限公司，成立于 2017 年 3 月，由宁乡市人民政府出资设立，初始注册资本为 2.00 亿元，宁乡高新技术产业园区管理委员会（以下简称“宁乡高新区管委会”）履行出资人职责。2019 年 3 月，公司更名为现名。2025 年 8 月，公司股东由宁乡高新区管委会变更为宁乡经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）；同年 9 月，经开区管委会将所持公司 100%股权无偿划转至湖南云起建设开发有限公司，该公司同期更名为长沙金洲新城产业投资集团有限公司（以下简称“金洲产投”）。截至 2026 年 6 月末，公司注册资本和实收资本均为 36.85 亿元，金洲产投为公司唯一股东，经开区管委会为公司实际控制人；同期末，公司纳入合并范围的一级子公司共 4 家。

（二）公司治理结构

根据公开资料，公司设董事会，成员 5 人，其中董事长 1 人；设总经理 1 人，财务负责人 1 人。根据公司 2025 年 9 月 2 日出具的《关于股东变更、取消监事会设立审计委员会的公告》，公司不再设立监事会，设立审计委员会，成员 3 人，均为公司董事。公司内设综合管理部、财务管理部、战略投融资部、资产管运部等部门。

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 8,000 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 5,500 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，长沙市和宁乡市地区生产总值持续增长；宁乡经开区作为国家级经济技术开发区，为公司发展提供了良好的外部环境。

长沙市是湖南省省会，全省政治、经济、文化、科教、商贸、金融中心。全市现辖芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区和望城区 6 个区，长沙县、浏阳市、宁乡市 3 个县（市）；拥有 6 个

国家级园区及全国“两型社会”建设综合配套改革试验区、长株潭国家自主创新示范区等重大战略平台。2025 年末，长沙市常住总人口 1,072.14 万人。

2023～2025 年，长沙市地区生产总值分别为 14,331.98 亿元、15,268.78 亿元和 15,737.82 亿元，持续增长，为公司发展提供了良好的外部环境；其中 2025 年，地区生产总值同比增长 4.0%，三次产业结构为 3.1:35.0:61.9。同期，长沙市规模以上工业增加值增速有所波动；固定资产投资增速波动较大，2025 年同比下降 19.3%；社会消费品零售总额增速逐年下降，2025 年实现社会消费品零售总额5,738.93亿元，同比增长3.9%。2023～2025年，长沙市地方一般公共预算收入分别为1,227.07亿元、1,264.54 亿元和 1,296.87 亿元，逐年增长。

宁乡市地处湘中北，东邻望城，南接湘潭、湘乡，西与涟源、安化交界，北与桃江、益阳相连，总面积 2,906 平方公里。2017 年 4 月 10 日，国家民政部批复同意撤销宁乡县，设立县级宁乡市。2017 年 6 月，根据宁乡县第十七届人民代表大会常务委员会关于宁乡县撤县设市有关问题的决定，原宁乡县人民政府更名为宁乡市人民政府。2025 年末，宁乡市常住总人口 129.09 万人。

2023～2025 年，宁乡市地区生产总值分别为 1,269.88 亿元、1,416.23 亿元和 1,474.46 亿元，持续增长；其中 2025 年，地区生产总值同比增长 4.8%，人均地区生产总值 114,357 元，三次产业结构为 10.2:43.3:46.5。同期，宁乡市规模以上工业增加值增速有所波动；固定资产投资增速波动较大；社会消费品零售总额增速有所波动，2025 年实现社会消费品零售总额 496.82 亿元，同比增长 5.4%。2023～2025 年，宁乡市地方一般公共预算收入分别为 83.86 亿元、83.70 亿元和 86.46 亿元，有所波动；其中 2025 年，税收收入为 52.70 亿元，占地方一般公共预算收入的比重为 60.95%。同期，政府性基金预算收入有所波动。同期，宁乡市一般公共预算支出逐年增长，政府性基金预算支出有所波动。2023～2025 年末，宁乡市政府债务余额持续增长，其中 2025 年末政府债务余额为 298.08 亿元，其中一般债务和专项债务余额分别为 57.13 亿元和 240.95 亿元。

宁乡经开区成立于 1998 年，2002 年成为省级开发区，2010 年 11 月成为国家级经济技术开发区，地处长沙“西线工业走廊”核心位置，是湖南湘江新区发展建设的重要板块，东至沩水、南至沩水和石长铁路、西至宁乡大道和宁益边界、北至艾复 50 万伏高压走廊，主体园区规划控制面积 33.3 平方公里，建成区面积 21.6 平方公里。2025 年 4 月，原宁乡经开区与原宁乡高新区进行整合，组建为新的宁乡经开区，整合后，宁乡经开区规划控制面积 59.44 平方公里，建成区面积 37.32 平方公里，园区的承载空间有所扩展，为公司发展提供了良好的外部环境。目前，宁乡经开区形成了以先进储能、装备（工程机械）、食品加工为主导产业，以智能家电为特色产业，以合成生物制造为新兴产业的“三主一特一新”的产业格局。

财富创造能力

公司作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，主要负责原宁乡高新区范围内的基础设施建设和土地整理业务，基础设施建设和土地整理业务具有区域专营优势；2023～2025 年，公司营业收入逐年增长，综合毛利率逐年上升；截至 2025 年末，公司主要在建及拟建基础设施建设和土地整理项目尚需较大规模投资，面临较大的资本支出压力。

公司作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，主要负责原宁乡高新区范围内的基础设施建设和土地整理业务，基础设施建设和土地整理业务具有区域专营优势，同时开展房屋出租、货物销售等业务。2023～2025 年，公司营业收入分别为 25.96 亿元、26.47 亿元和 27.40 亿元，逐年增长，主要来自基础设施建设和土地整理业务；同期，公司综合毛利率分别为 25.96%、26.40%

和 26.80%，逐年上升。2026 年 1～6 月，公司营业收入为 13.98 亿元，综合毛利率为 22.96%。

公司基础设施建设业务主要由子公司长沙金洲新城开发建设投资有限公司（以下简称“新城开发”）负责。业务模式方面，新城开发对经开河东片区范围内的工程建设项目采用委托建设的方式进行投资建设，2025 年 10 月，经开区管委会授权公司子公司长沙恩吉实业投资有限公司（以下简称“恩吉实业”）与新城开发签订《项目投资协议》，同时授权长沙夏铎铺建设开发有限公司（以下简称“夏铎铺公司”）与恩吉实业签订《项目投资协议书》。夏铎铺公司每年按照审定工程投资额加成一定比例与恩吉实业结算；恩吉实业作为新城开发工程建设项目的结算方，根据每年与新城开发审定的工程投资额加成一定比例结算，经过两层结算，新城开发据此确认收入。2023～2025 年，公司基础设施建设业务收入分别为 13.78 亿元、13.18 亿元和 16.74 亿元，有所波动。同期，该业务毛利率分别为 19.72%、20.00%和 20.00%，整体较为稳定。截至 2025 年末，公司主要已完工基础设施项目累计已投资 84.54 亿元，累计回款 68.90 亿元；主要在建基础设施项目计划总投资 4.13 亿元，累计已投资 2.20 亿元；主要拟建基础设施项目计划总投资 15.62 亿元。整体来看，截至 2025 年末，公司主要在建及拟建基础设施建设项目尚需较大规模投资，面临较大的资本支出压力。

公司土地整理业务主要由子公司新城开发和恩吉实业负责。业务模式方面，新城开发根据与经开区管委会签订的《项目投资协议》，对相关地块进行整理；经开区管委会按照每年项目完工进度与新城开发进行结算，按公司土地整理成本加成一定比例的代建管理费拨款，新城开发据此确认收入。根据恩吉实业与夏铎铺公司签订的《项目投资协议书》，夏铎铺公司每年按照项目完工进度与恩吉实业进行结算，结算款为当年公司土地整理投资成本加成一定比例管理费，恩吉实业据此确认收入。待土地整理完成后，公司将土地移交经开区管委会。2023～2025 年，公司土地整理业务收入分别为 5.67 亿元、5.43 亿元和 5.55 亿元，有所波动；同期，该业务毛利率均为 17.36%，保持稳定。截至 2025 年末，公司主要已完工土地整理项目累计已投资 40.00 亿元，累计回款 35.81 亿元；主要在建土地整理项目计划总投资 36.92 亿元，累计已投资 23.82 亿元，累计回款 16.08 亿元；主要拟整理土地项目计划总投资 2.50 亿元。整体来看，截至 2025 年末，公司主要在建及拟建土地整理项目尚需较大规模投资，面临较大的资本支出压力。

公司房屋出租业务主要涉及厂房、商铺、写字楼等资产，相关资产均位于宁乡经开区内。业务模式方面，公司将自建及收购的上述资产对外出租，获取租金收入。2023～2025 年，公司房屋出租业务收入分别为 3.13 亿元、3.20 亿元和 2.86 亿元，有所波动；其中 2025 年，受宁乡经开区内国有企业整合，宁乡同创建设开发有限公司（以下简称“宁乡同创”）等原公司子公司划出影响，公司可出租房产减少，房屋出租业务收入同比有所下降。同期，该业务毛利率分别为 100.00%、100.00%和 95.87%，处于较高水平。截至 2025 年末，公司出租资产可出租面积 50.30 万平方米，已出租面积 37.65 万平方米，租金范围为 20～35 元/平方米/月。同期末，公司拟用于出租的主要在建项目计划总投资 34.03 亿元，累计已投资 20.85 亿元，需关注后续资本支出压力及未来收益实现情况。

公司货物销售业务由子公司湖南云起供应链管理有限公司负责运营，主要从事三元正极粉、黑粉等大宗贸易业务。业务模式方面，公司通过集中采购、代采等方式为下游客户采购货物，或将采购货物向市场上其他贸易商销售，采购主要采用“以销定采”模式，结算主要采用先款后货方式，即下游客户签订销售合同后预先支付一定比例保证金，并在提货时支付剩余货款，保证金比例根据双方协商确定，一般为总货值的 10%～20%。2023 年，公司货物销售业务收入为 0.78 亿元，毛利率为 1.89%；2024 年未实现该业务收入；2025 年，公司小规模重启货物销售业务，实现收入 0.05 亿

元，毛利率为 0.45%，业务毛利率较低。

公司土地出售业务主要由子公司新城开发负责，业务模式方面，新城开发将已取得土地使用权的地块转让至宁乡市土地储备中心。2023～2024 年，公司土地出售业务收入分别为 1.77 亿元和 2.95 亿元，2025 年未实现收入。该业务根据每年园区规划调整情况而变动，需关注后续可持续性问题。

公司其他业务主要包括房屋出售、废水处理及物业管理等。2023～2025 年，公司其他业务收入分别为 0.83 亿元、1.71 亿元和 2.20 亿元，对营业收入形成一定补充。其中，房屋出售业务主要通过将公司投资开发的工业园区内标准厂房、定制化厂房、科研与办公用房等资产出售给入园企业获取收益，2025 年实现收入 1.47 亿元；废水处理业务由宁乡金锂邦普环保科技有限公司负责，主要承接宁乡经开区内工业废水处理业务，2025 年实现收入 0.41 亿元，该公司于 2025 年划出合并范围；物业管理业务主要为宁乡经开区内园林绿化服务及公寓、厂房的保安和保洁服务，2025 年实现收入 0.19 亿元。

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2023～2025 年，公司期间费用率逐年下降，政府补助对利润形成一定补充；总资产报酬率和净资产收益率均处于较低水平，盈利能力有待提升。

2023～2025 年，公司期间费用以财务费用为主，期间费用率分别为 14.87%、9.25%和 8.97%，逐年下降，其中 2025 年期间费用率下降主要系公司控制用工成本，管理费用同比下降所致。同期，公司其他收益分别为 0.83 亿元、1.11 亿元和 1.55 亿元，主要为政府补助，对公司利润形成一定补充；公允价值变动收益于 2024 年由正转负，2025 年损失进一步扩大，主要来自投资性房地产公允价值变动。2023～2025 年，公司利润总额分别为 3.68 亿元、4.23 亿元和 4.11 亿元，有所波动；净利润分别为 3.52 亿元、4.24 亿元和 4.87 亿元，逐年增长。同期，公司总资产报酬率逐年下降，净资产收益率有所波动，均处于较低水平，盈利能力有待提升。2026 年 1～6 月，公司利润总额和净利润分别为 2.30 亿元和 2.11 亿元。

2、资产可变现性

2023～2025 年末，公司总资产规模有所波动，资产结构以流动资产为主；应收类款项及存货占总资产比重较高，对资金形成较大占用，资产流动性较弱。

2023～2025 年末，公司总资产分别为 458.00 亿元、503.79 亿元和 490.88 亿元，有所波动；其中流动资产占总资产的比重分别为 84.96%、86.27%和 88.46%，资产结构以流动资产为主。流动资产方面，2023～2025 年末，公司货币资金主要为银行存款，逐年下降；应收账款主要为基础设施建设及土地整理项目结算款，逐年增长，其中 2025 年末，主要应收对象为夏铎铺公司、经开区管委会和宁乡市土地储备中心，余额分别为 48.78 亿元、17.12 亿元和 6.26 亿元，合计占应收账款余额的 99.77%，集中度很高；其他应收款主要为与经开区管委会及区域内国有企业的往来款，逐年增长，截至 2025 年末，欠款方前五名余额合计 42.76 亿元，占其他应收款余额的 95.84%，集中度很高。同期末，公司存货分别为 268.06 亿元、306.30 亿元和 306.02 亿元，其中 2024 年末同比增长，主要系库存土地增加及建设项目持续投入所致；2025 年末，公司存货包括开发产品 158.58 亿元和开发成本 147.44 亿元。非流动资产方面，2023～2025 年末，公司投资性房地产有所波动，其中 2025 年末为 24.66 亿元，同比大幅下降，主要系宁乡同创等子公司划出合并范围所致；公司无形资产 2023～

2024 年末规模较小，2025 年末大幅增加至 22.40 亿元，主要系收到经开区管委会无偿划拨的水资源经营权所致。整体来看，公司应收类款项及存货占总资产比重较高，对资金形成较大占用，资产流动性较弱。2026 年 6 月末，公司总资产为 502.26 亿元，较 2025 年末有所增长；其中流动资产占总资产的比重为 89.06%，资产结构仍以流动资产为主。截至 2025 年末，公司受限资产合计 73.61 亿元，为用于抵押借款的存货和投资性房地产，占总资产和净资产的比重分别为 15.00%和 28.94%。

（二）债务及资本结构

2023～2025 年末，公司总负债规模及资产负债率逐年下降，负债结构以非流动负债为主；截至 2025 年末，非受限货币资金对短期有息债务的覆盖程度较低，公司面临较大的短期偿债压力；所有者权益逐年增长，资本实力逐年增强。

2023～2025 年末，公司总负债分别为 270.90 亿元、270.43 亿元和 236.49 亿元，逐年下降；其中非流动负债占总负债的比重分别为 70.17%、75.32%和 68.40%，负债结构以非流动负债为主。流动负债方面，2023～2025 年末，公司短期借款逐年大幅下降，其中 2025 年末同比下降主要系部分子公司股权划出所致；其他应付款为往来款、保证金及押金和代收代付款，规模大幅波动，其中 2024 年末同比大幅下降，主要系应付往来款完成结算所致，2025 年末同比大幅增长，主要系部分子公司划出合并范围后，相关往来款转为对外往来款所致；一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款，规模有所波动，其中 2025 年末同比下降，主要系一年内到期的应付债券和长期应付款减少所致。非流动负债方面，2023～2025 年末，公司长期借款有所波动；应付债券规模有所波动，其中 2025 年末同比下降，主要系偿还“22 金洲 01”等债券所致；长期应付款主要包括融资租赁等非标借款和专项应付款，逐年大幅下降，主要系偿还非标融资所致。同期末，公司资产负债率分别为 59.15%、53.68%和 48.18%，逐年下降。2026 年 6 月末，公司总负债为 247.91 亿元，较 2025 年末有所增长，资产负债率为 49.36%。

2023～2025 年末，公司总有息债务分别为 237.16 亿元、253.77 亿元和 200.96 亿元，有所波动。截至 2025 年末，公司总有息债务占总负债的比重为 84.97%；其中短期有息债务为 44.03 亿元，期末非受限货币资金为 8.32 亿元，对短期有息债务的覆盖程度较低，公司面临较大的短期偿债压力。2026 年 6 月末，公司总有息债务为 213.64 亿元，较 2025 年末有所增长，其中短期有息债务为 43.41 亿元。

2023～2025 年末，公司所有者权益分别为 187.10 亿元、233.37 亿元和 254.39 亿元，逐年增长，资本实力逐年增强。同期末，公司实收资本均为 36.85 亿元；资本公积分别为 108.26 亿元、148.97 亿元和 165.53 亿元，逐年大幅增长，其中 2024 年，公司收到宁乡高新区管委会拨款转入资金及债务豁免，分别增加资本公积 20.93 亿元和 19.78 亿元；2025 年，公司收到无偿划拨的水资源资产及代建项目，分别增加资本公积 22.39 亿元和 8.51 亿元，同时无偿划出部分子公司股权，减少资本公积 15.34 亿元。同期末，公司未分配利润分别为 30.33 亿元、34.96 亿元和 40.68 亿元，逐年增长。2026 年 6 月末，公司所有者权益为 254.34 亿元，较 2025 年末变化不大。

截至 2025 年末，公司对外担保金额合计 62.89 亿元，被担保对象均为当地国有企业。

（三）现金流

2023～2025 年，公司经营性现金流持续小规模净流入，对债务及利息的保障能力较弱；投资性现金流持续净流出，净流出规模逐年收窄；2025 年，公司筹资性现金流由净流入转为净流出。

2023～2025 年，公司经营性净现金流分别为 0.31 亿元、0.04 亿元和 1.37 亿元，持续小规模净流入；经营性净现金流对债务及利息的保障能力较弱。同期，公司投资性净现金流分别为-22.89 亿元、-16.43 亿元和-4.57 亿元，持续净流出，净流出规模逐年收窄，其中 2025 年投资活动现金流出主要为购入土地资产支出。同期，公司筹资性净现金流分别为 23.17 亿元、13.77 亿元和-1.39 亿元，其中 2025 年由净流入转为净流出，主要系当期债务偿付规模较大所致。2026 年 1～6 月，公司经营性现金流及筹资性现金流均为净流入，投资性现金流为净流出。

外部支持

公司作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，近年来获得政府在资金注入、资产划拨、债务豁免及政府补助方面的有力支持。

除公司外，宁乡市主要的投融资主体包括宁乡市城发投资控股集团有限公司（以下简称“宁乡城发集团”）及其子公司宁乡市城市建设投资集团有限公司（以下简称“宁乡城投”）、宁乡市国资集团有限公司（以下简称“宁乡国资”）、长沙蓝月谷集团有限公司（以下简称“蓝月谷集团”）及其子公司宁乡经济技术开发区建设投资有限公司（以下简称“宁乡经开”）。其中，宁乡城发集团、宁乡城投和宁乡国资的实际控制人均为宁乡市人民政府，主要负责宁乡市城市基础设施建设、土地开发、棚户区改造及保障房建设以及国有资产运营等工作。蓝月谷集团、宁乡经开和公司的实际控制人均为经开区管委会，蓝月谷集团主要负责宁乡经开区的园区开发建设与运营、产业发展与投资；宁乡经开主要负责宁乡经开区的土地运营和工程建设；公司主要负责原宁乡高新区范围内的基础设施建设和土地整理。

公司作为宁乡经开区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，近年来获得政府在资金注入、资产划拨、债务豁免及政府补助方面的有力支持。资金注入方面，2023 年，宁乡高新区管委会对公司新增投资 15.02 亿元；2024 年，公司收到宁乡高新区管委会拨款转入资金 20.93 亿元；2025 年，公司收到经开区管委会拨款转入资金 0.70 亿元，均计入资本公积。资产划拨方面，2025 年，公司收到经开区管委会无偿划拨的水资源资产，增加资本公积 22.39 亿元。债务豁免方面，2024～2025 年，公司分别获得宁乡高新区管委会和经开区管委会债务豁免 19.78 亿元和 0.30 亿元，均增加资本公积。政府补助方面，2023～2025 年，公司计入其他收益的政府补助分别为 0.83 亿元、1.10 亿元和 1.55 亿元。

评级结论

综合分析，大公国际评定金洲投控信用等级为 $AA+_{pi}$，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。