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

吉安市城市建设投资开发有限公司
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 10 月 29 日

报告编号： DGZX-RP【2026】1029033

主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2026.6	2025	2024	2023
总资产	741.42	737.21	750.67	748.41
所有者权益	360.57	360.21	359.61	357.17
总有息债务	176.62	181.24	192.35	211.41
营业收入	11.87	27.06	37.20	45.53
净利润	0.30	1.61	1.50	3.96
经营性净现金流	3.63	1.85	2.51	1.54
毛利率	29.32	25.69	23.76	26.52
总资产报酬率	0.57	0.90	1.26	1.59
资产负债率	51.37	51.14	52.09	52.28
债务资本比率	32.88	33.47	34.85	37.18
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.56	0.69	0.61
经营性净现金流/总负债	0.96	0.48	0.64	0.37

注：根据公开资料获取 2021～2025 年及 2026 年 1～6 月财务报表，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021～2023 年财务报表进行了三年连审，对 2024～2025 年财务报表分别进行了单年审计，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。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： 刘文琴
评级小组成员： 吴怡红
电话： 010-67413300
传真： 010-67413555
客服： 4008-84-4008
Email： dagongratings@dagongcredit.com

主要观点

吉安市城市建设投资开发有限公司（以下简称“吉安城建”或“公司”）主要从事吉安市基础设施项目的投融资建设、土地整理开发和房地产开发建设及商品销售等业务。本次评级结果表明，吉安市以电子信息为首位产业，持续发展园区经济，工业发展态势良好，为公司发展提供了良好的外部环境，公司是吉安市重要的土地整理开发主体和基础设施投融资建设主体，近年来得到当地政府在资金注入及政府补助等方面的有力支持；但同时，公司土地整理开发业务回款较慢，待开发土地面积和未来尚需投资规模较大，面临较大资金支出压力，自建保障房项目去化较慢，公司资产以待结算项目成本、应收类款项和土地使用权为主，资产流动性受到影响，公司面临较大短期债务偿付压力。

优势与风险关注

主要优势/机遇：

- 吉安市以电子信息为首位产业，持续发展园区经济，工业发展态势良好，为公司发展提供了良好的外部环境；
- 公司是吉安市重要的土地整理开发主体和基础设施投融资建设主体，近年来得到当地政府在资金注入及政府补助等方面的有力支持。

主要风险/挑战：

- 公司土地整理开发业务回款进度较慢，待开发土地面积和未来尚需投资规模较大，面临较大资金支出压力，同时自建保障房项目去化较慢，对资金形成较大占用；
- 公司资产以待结算项目成本、应收类款项和土地使用权为主，资产流动性受到影响；
- 截至 2026 年 6 月末，期末现金及现金等价物余额对短期有息债务覆盖程度较低，公司面临较大短期债务偿付压力。

展望

预计未来，吉安市经济稳定发展，公司作为吉安市重要的土地整理开发主体和基础设施投融资建设主体，将继续获得政府的相关支持。综合考虑，大公国际对未来 1～2 年吉安城建的评级展望为稳定。

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	5
（二）运营实力	8
要素二：偿债来源与负债平衡	**7**
（一）偿债来源	8
（二）债务与资本结构	8
（三）保障能力分析	5
（四）现金流量分析	5
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：公司作为吉安市重要的土地整理开发主体和基础设施投融资建设主体，得到当地政府在资金注入及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

吉安城建前身为吉安市河东经济开发公司，成立于 1992 年 7 月 29 日，初始注册资本为 1,000.00 万元，出资人为江西省吉安河东经济开发区管理委员会。2005 年，公司与吉安市世纪广场开发建设公司合并。2019 年，公司全部股权转入吉安城投控股集团有限公司（以下简称“吉安城投控股”），并更名为现名。经过多次注册资本增加，截至 2026 年 6 月末，公司注册资本和实收资本均为 60.00 亿元，唯一股东为吉安城投控股，实际控制人为吉安市国有资产监督管理委员会（以下简称“吉安市国资委”）。截至 2025 年末，公司纳入合并范围的子公司共 31 家。

（二）公司治理结构

公司依照《中国共产党章程》及中央有关文件设立党委会，党委书记和董事长由一人担任。经吉安市国资委授权，吉安城投控股履行出资人职责。董事会是公司经营管理的最高决策机构，其成员由出资人委派或更换，公司董事会由 8 人组成，其中职工董事 1 人，设董事长 1 名，董事会每届任期三年。公司设审计委员会，行使检查公司的财务等职权；公司设总经理一名、副总经理若干名。公司设办公室（人力资源部）、计划财务部、土地开发部、项目策划部、工程管理部等职能部门。

偿债环境

（一）宏观环境

2026 年上半年，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，下半年经济有望逐步企稳，全年经济增长有望实现预期目标。

2026 年上半年，国民经济整体运行在合理区间，“稳、韧、新、优”特征凸显，新质生产力持续赋能经济高质量发展。经济总量稳步攀升，上半年 GDP 达 69.6 万亿元，同比增长 4.7%，尽管二季度同比增速小幅回落至 4.3%，但环比增长 0.9%，经济增长保持平稳态势。消费市场分层复苏、提质升级，上半年社会消费商品和服务零售总额同比增长 2.7%，其中，服务零售额同比增速为 5.3%，显著高于商品零售额，同时，乡村消费、新型消费、入境消费等新消费增长点持续活跃。投资结构持续优化，未来产业、新型基础设施、民生领域投资增势突出，高技术产业、知识产权产品、大规模设备更新、“六张网”相关投资增速亮眼，有效对冲整体投资波动压力。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，上半年货物进出口总额同比大幅增长，新质生产力主导出口结构升级，机电产品、绿色低碳产品、高端装备成为拉动出口增长的核心动力。物价水平温和回升，上半年 CPI 同比上涨 1.0%，PPI 自 3 月起结束长期下行态势，上半年同比上涨 1.5%，但 6 月 PPI-CPI 剪刀差达 3.1 个百分点，显示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。此外，工业经济提质增效，以高技术制造业、数字产品制造业为代表的新动能对工业增长的贡献率近五成，新动能成为支撑经济增长的关键力量。

展望下半年，我国经济运行仍面临多重内外压力：外部层面，国际地缘冲突所导致的输入性价格扰动将持续存在，叠加全球经济与贸易增速放缓，出口对经济的拉动效应将有所减弱；国内层面，前期财政靠前发力后增量空间收窄，房地产市场调整压力尚未完全消解，部分传统行业产能出清、转型压力较大，对经济稳步复苏形成一定制约。为对冲各类风险压力、巩固经济向好态势，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。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。同时，依托完备产业链优势，持续提升高附加值产品出口竞争力，有效对冲全球外需放缓压力。综合来看，在政策协同、动能升级、外贸韧性加持下，下半年经济有望逐步企稳，全年经济增长有望实现预期目标。

（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

吉安市以电子信息为首位产业，持续发展园区经济，工业发展态势良好，为公司发展提供了良好的外部环境。

吉安市位于江西省中西部，地处赣江中游，是中国革命摇篮井冈山的所在地。吉安市交通便利，区域内有京九铁路、昌吉赣高铁、衡茶吉铁路等铁路，赣江航道贯穿吉安，井冈山机场航线直通北京、上海、广州、深圳等主要城市；吉安市现有大广高速、樟吉高速、南韶高速、抚吉高速、泉南高速等高速公路，全市高速公路总里程达 947 公里。截至 2025 年末，吉安市常住人口为 427.14 万人，城镇化率 56.59%，全市面积 2.53 万平方公里，下辖 2 区 10 县 1 市，拥有井冈山经济技术开发区与吉安高新技术产业开发区两个国家级开发区。

吉安市聚力发展电子信息、新材料、先进装备制造、生物医药、绿色食品、新能源“1+5”主导产业，以电子信息为首位产业，持续发展园区经济，工业发展态势良好，为公司发展提供了良好的

外部环境。2025 年，吉安市电子信息产业营收突破 2,400 亿元；新材料产业营收达 1,113 亿元，成为继电子信息产业之后第二个千亿级产业，先进装备制造、生物医药、绿色食品等主导产业稳步发展。吉安市拥有 13 个高新技术开发区和工业园区，2025 年全市工业园区营收达 3,811.3 亿元。

2023～2025 年，吉安市地区生产总值分别为 2,735.1 亿元、2,917.3 亿元和 3,105.7 亿元，其中 2025 年同比增长 5.7%，第一产业增加值 276.3 亿元，同比增长 3.6%，第二产业增加值 1,303.8 亿元，同比增长 5.5%，第三产业增加值 1,525.6 亿元，同比增长 6.4%，三次产业结构为 8.9:42.0:49.1。2025 年，吉安市人均地区生产总值 72,040 元，同比增长 7.1%。

2023～2025 年，吉安市一般公共预算收入分别为 204.83 亿元、213.54 亿元和 218.34 亿元，逐年上升，其中税收收入分别为 123.11 亿元、122.68 亿元和 126.74 亿元；同期，一般公共预算支出分别为 647.26 亿元、680.52 亿元和 660.86 亿元，有所波动；同期，吉安市财政自给率分别为 31.65%、31.38%和 33.04%，水平偏低。2023～2025 年，吉安市以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入分别为 106.75 亿元、74.18 亿元和 66.87 亿元，逐年下降。

2023～2025 年末，吉安市政府债务余额逐年上升，分别为 1,122.04 亿元、1,330.82 亿元和 1,531.34 亿元，其中 2025 年一般债务余额 362.76 亿元，专项债务余额 1,168.58 亿元。

财富创造能力

公司是吉安市重要的土地整理开发主体和基础设施投融资建设主体，主要从事吉安市基础设施项目的投融资建设、土地整理开发和房地产开发建设及商品销售等业务；2023～2025 年，公司营业收入逐年下降，综合毛利率小幅波动；公司基础设施项目未来结算进度和回款情况受政府资金安排影响，存在较大不确定性，土地整理开发业务回款进度较慢，待开发土地面积和未来尚需投资规模较大，面临较大资金支出压力；自建保障房项目去化较慢，对资金形成较大占用。

公司是吉安市重要的土地整理开发和基础设施投融资建设主体，主要从事吉安市基础设施项目的投融资建设、土地整理开发和房地产开发建设及商品销售等业务。2023～2025 年，公司营业收入逐年下降，主要来源于土地整理开发和产品/工程收入业务，其中受土地整理项目结算量减少、贸易业务规模缩减、房地产市场疲软等因素影响，2025 年营业收入同比有所下降；同期综合毛利率小幅波动。

公司是吉安市重要的土地整理开发主体，受吉安市土地储备中心委托，根据土地出让规划，负责对吉安市区内规划出让的土地进行整理，包括土地平整及适当的城市配套设施建设，使规划内土地成为可供出让的熟地。整理后的土地由吉安市国土资源局组织招拍挂，土地成交后，竞得人与吉安市国土资源局签订土地出让合同，收入统一上缴吉安市财政局，经吉安市财政局核算项目开支情况后将土地整理收入支付给公司。前期的土地整理资金主要通过自筹、关联单位往来款等方式进行筹集。2023～2025 年，土地整理开发收入逐年下降，毛利率水平较高。截至 2026 年 3 月末，公司最近三年一期（2023～2025 年及 2026 年 1～3 月）土地整理开发已投资 30.54 亿元，已确认收入 57.24 亿元，已回款仅有 6.56 亿元，回款进度较慢。截至 2026 年 3 月末，公司在开发的土地项目为高铁新区开发地，合同总投资额 61.26 亿元，已投资 44.46 亿元，回款期间为 2018 年～2033 年，待开发面积 279.97 万平方米。公司土地整理开发业务待开发土地面积和未来尚需投资规模较大，面临较大资金支出压力。

公司是吉安市重要的基础设施投融资建设主体，承担了吉安市内大量基础设施建设业务，业务模式为委托代建。公司根据《吉安市城投公司改革创新做大做强意见》（吉办字【2014】47 号）及

与吉安市人民政府签订的《委托代建协议》，承担吉安市部分重大市政代建项目，待项目建设完成后由政府对项目建设投资成本进行工程造价结算审计并最终予以确认，最终支付金额为在实际工程造价的基础上加成一定比例，即代建款包括投资成本及代建管理费。委托代建业务采用净额法确认收入，该业务毛利率为 100%。截至 2026 年 3 月末，主要已完工基础设施项目已投资 68.73 亿元，拟回款 72.17 亿元，已回款 40.29 亿元；截至 2026 年 3 月末，主要在建基础设施项目总投资额 86.35 亿元，已投资额 86.01 亿元，无拟建的基础设施项目。截至 2026 年 3 月末，公司计入存货中的开发成本（工程建设与土地整理的项目投入）为 282.39 亿元，部分委托代建项目已达到预定可使用状态但未经政府验收合格并完成工程造价决算，由存货结转至其他非流动资产，2025 年末其他非流动资产 61.09 亿元，公司存货以及其他非流动资产中待结算的基础设施建设项目规模较大，为未来收入提供一定支撑；但公司基础设施项目未来结算进度和回款情况受政府资金安排影响，存在较大不确定性。

公司房产租赁及销售业务包括保障房销售及商品房销售，主要由子公司吉安市花园房地产开发有限公司负责经营。保障性住房业务分为自建和回购两种模式，截至 2026 年 3 月末，公司主要已完工自建模式保障房项目已投资额 50.80 亿元，已销售和回款 21.68 亿元，其中庐陵华景项目已投资 10.83 亿元，销售进度仅 1%，庐陵润景项目已投资 7.18 亿元，销售进度仅 21%，东塘花园已投资 6.69 亿元，尚未实现销售收入；回购模式下已完工保障房项目已投资额 14.87 亿元，已销售和回款 10.19 亿元。同期，公司无在建及拟建保障房项目。商品房为自主开发建设模式，以市场化方式定价销售。截至 2026 年 3 月末，公司在建商品房项目主要为庐陵悦澜湾，总投资 14.36 亿元，已投资 11.29 亿元，资金来源为贷款和自筹。同期，公司无拟建商品房项目。整体来看，公司自建保障房项目去化较慢，对资金形成较大占用。

公司产品收入/工程收入业务主要由子公司吉安城投金诚供应链管理有限公司的贸易往来收入和吉安市鼎杰金属制品有限责任公司金属制品、钢结构及玻璃制品的销售收入组成，以贸易收入为主。贸易业务主要为上下游企业提供代采代销业务，并根据所提供货物价差获得一定收益，贸易标的主要为建筑材料、贵金属等，毛利率水平较低。

偿债来源与负债平衡

（一）偿债来源

1、盈利能力

2023～2025 年，公司期间费用以财务费用为主，政府补助是公司利润的重要补充，整体盈利能力较弱。

2023～2025 年，公司期间费用以财务费用为主，规模持续下降；期间费用率有所波动。同期，公司计入其他收益的政府补助分别为 2.03 亿元、2.18 亿元和 1.20 亿元，有所波动，政府补助是公司利润的重要补充。同期，公司公允价值变动收益均为负，其中 2025 年损失规模同比上升，系当年投资性房地产公允价值下降所致。同期，公司营业利润及净利润有所波动，总资产报酬率持续下降，净资产收益率有所波动，整体盈利能力较弱。2026 年 1～6 月，公司其他收益 1.47 亿元，净利润仅有 0.30 亿元，同比有所下降。

2、资产可变现性

2023～2025 年末，公司总资产规模小幅波动，以待结算项目成本、应收类款项和土地使用权为主，资产流动性受到影响。

2023～2025 年末，公司总资产规模小幅波动，资产结构以流动资产为主，主要包括货币资金、应收类款项、存货、其他非流动金融资产、投资性房地产及其他非流动资产。其中，公司应收账款主要为应收吉安市财政局款项，其他应收款主要为与吉安市财政局、吉安市住房和城乡建设局等政府单位的往来款；存货主要为基础设施建设与土地整理的待结算项目成本、房地产项目成本及土地使用权，截至 2025 年末，存货中开发成本 282.39 亿元、开发产品 34.36 亿元以及土地使用权 47.33 亿元；其他非流动金融资产主要是对当地国企的股权投资，投资性房地产主要为城投大厦、庐陵美食城、庐陵商业街等资产，其中 2.53 亿元资产未办理产权证书；其他非流动资产为政府代建的已达到可使用状态但尚未经政府验收的工程项目，主要是路网、棚改项目，2025 年末为 61.09 亿元，规模较大。整体来看，公司资产以待结算项目成本、应收类款项和土地使用权为主，资产流动性受到影响。

受限资产方面，截至 2025 年末，公司受限资产账面价值合计 22.20 亿元，主要为土地使用权用于贷款抵押，受限账面价值 15.49 亿元；受限资产占总资产和净资产的比重分别为 3.01%和 6.16%。

（二）债务及资本结构

2023～2025 年末，公司负债结构以流动负债为主，资产负债率逐年小幅下降；公司总有息债务逐年下降；截至 2026 年 6 月末，期末现金及现金等价物余额对短期有息债务覆盖程度较低，公司面临较大短期债务偿付压力。

2023～2025 年末，公司总负债规模逐年下降，负债结构以流动负债为主，主要包括短期借款、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；其中短期借款以保证借款为主，其他应付款主要是与当地国企的往来款、押金及保证金，一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款及应付债券，长期借款以保证借款、保证+抵押借款、信用借款、质押+保证借款为主，应付债券主要包括私募公司债及中期票据等债务融资工具，2025 年末应付债券 79.83 亿元，长期应付款主要为融资租赁款项及专项应付款；资产负债率逐年小幅下降。

2023～2025 年末，总有息债务逐年下降，规模较大，公司面临较大债务压力。截至 2026 年 6 月末，公司总有息债务为 176.62 亿元，在总负债中占比 46.38%；其中，公司短期有息债务为 80.00 亿元，在总有息债务中的占比为 45.30%，期末现金及现金等价物余额为 15.55 亿元，对短期有息债务覆盖程度较低，公司面临较大短期债务偿付压力。

2023～2025 年末，公司所有者权益持续小幅增长。

截至 2025 年末，对外担保余额 60.52 亿元，担保比率为 16.80%，公司面临一定或有风险。

（三）现金流

2023～2025 年，公司经营性现金流持续净流入，主要依赖往来款资金流入；投资性现金流和筹资性现金流持续净流出；经营性净现金流入无法覆盖投资性现金流和筹资性现金流的净流出规模。

2023～2025 年，公司经营性现金流持续净流入，主要依赖往来款资金流入；投资性现金流持续净流出，净流出规模逐年下降；筹资性现金流持续净流出，规模波动较大。整体来看，公司经营性净现金流入无法覆盖投资性现金流和筹资性现金流的净流出规模。2026 年 1～6 月，经营性现金流为净流入，投资性现金流及筹资性现金流为净流出。

外部支持

近年来，公司得到当地政府在资金注入及政府补助等方面的有力支持。

吉安市主要发债的城投公司共有 6 家，除公司外，其余分别为公司股东吉安城投控股、吉安市新庐陵投资发展有限公司、吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司、吉安市家庐陵投资开发有限公司、江西吉泰庐陵开发投资集团有限公司。

作为吉安市重要的土地整理开发主体和基础设施投融资建设主体，公司得到当地政府在资金注入及政府补助等方面的有力支持。

资金注入方面，2023 年，公司收到吉安市财政局拨入一般债券资金、专项债券资金、债券置换资金及普惠养老服务设施建设项目中央专项彩票公益金等共计 24.63 亿元，计入资本公积。

政府补助方面，2023～2025 年，公司获得计入其他收益的政府补助分别为 2.03 亿元、2.18 亿元和 1.20 亿元。2026 年 1～6 月，公司获得计入其他收益的政府补助为 1.47 亿元。

评级结论

综合分析，大公国际评定吉安城建信用等级为 $AA+_{pi}$，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。