

信用评级公告

联合〔2023〕3907号

联合资信评估股份有限公司通过对郑州城市发展集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持郑州城市发展集团有限公司主体长期信用等级为AAA，维持“21郑州地产债01/21郑地02”“21郑州地产债02/21郑地03”“22郑州地产MTN001”和“22郑州地产债01/22郑地01”的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年六月九日

郑州城市发展集团有限公司 2023 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
郑州城市发展集团有限公司	AAA	稳定	AAA	稳定
21 郑州地产债 01/21 郑地 02	AAA	稳定	AAA	稳定
21 郑州地产债 02/21 郑地 03	AAA	稳定	AAA	稳定
22 郑州地产 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
22 郑州地产债 01/22 郑地 01	AAA	稳定	AAA	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日
21 郑州地产债 01/21 郑地 02	30.00 亿元	30.00 亿元	2024/06/23
21 郑州地产债 02/21 郑地 03	10.00 亿元	10.00 亿元	2026/06/23
22 郑州地产 MTN001	12.00 亿元	12.00 亿元	2027/03/18
22 郑州地产债 01/22 郑地 01	5.00 亿元	5.00 亿元	2027/06/23

注：1.上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券；2.到期兑付日按最近一次行权日计算

评级时间：2023 年 6 月 9 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V4.0.202208
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

评级观点

郑州城市发展集团有限公司（以下简称“公司”）是郑州市土地一级开发整理、基础设施建设和安置房建设业务的重要经营主体，是郑州市唯一的市级公共租赁住房业务经营主体。跟踪期内，公司外部发展环境良好，业务保持较强的区域专营性，继续获得有力的外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司资本支出压力大、自持项目未来资金平衡压力大、经营活动现金继续净流出及面临一定的集中偿债压力等因素可能对其信用水平带来的不利影响。未来，随着公司对在手土地整理、基建项目的持续开发以及租赁住房项目逐步投入运营，公司经营状况有望保持稳定。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AAA，维持“21 郑州地产债 01/21 郑地 02”“21 郑州地产债 02/21 郑地 03”“22 郑州地产 MTN001”和“22 郑州地产债 01/22 郑地 01”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

- 跟踪期内，公司外部发展环境保持良好。**2022 年，郑州市经济保持增长，郑州市完成地区生产总值 12934.7 亿元，按可比价格计算，同比增长 1.0%，为公司发展创造了良好的外部环境。
- 跟踪期内，公司业务保持较强的区域专营性。**公司是郑州市土地一级开发整理、基础设施建设及安置房建设业务的重要经营主体，是郑州市唯一的市级公共租赁住房业务经营主体，与郑州市其他市级投融资主体在职能定位方面有一定区分，跟踪期内，公司业务保持较强的区域专营性。
- 跟踪期内，公司继续获得有力的外部支持。**公司在资本金注入、资产划拨和经营补贴等方面继续获得有力的外部支持，增强了公司资本实力和整体竞争力。2022 年，公司及子公司收到政府注入资本金 0.39 亿元，计入“资本公积”；收到业务补贴及奖励资金 4.68 亿元，计入“递延收益”“营业外收入”或“其他收益”。

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	1
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
		经营分析	2	
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	5
		资本结构	2	
		偿债能力	3	
指示评级				aa ⁻
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aa ⁻
外部支持调整因素：政府支持				+3
评级结果				AAA

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1 - F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

同业比较：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AAA	AAA	AAA	AAA
数据时间	2022	2022	2022	2022
所属区域	河南省郑州市	江苏省南京市	江苏省无锡市	江苏省无锡市
GDP (亿元)	12934.70	16907.85	14850.82	14850.82
一般公共预算收入 (亿元)	1130.80	1558.21	1133.40	1133.40
资产总额 (亿元)	1634.31	934.71	1233.86	701.56
所有者权益 (亿元)	616.52	320.01	400.39	233.37
营业总收入 (亿元)	89.60	51.22	46.93	258.80
利润总额 (亿元)	6.32	6.91	4.87	4.64
资产负债率 (%)	62.28	65.76	67.55	66.74
全部债务资本化比率 (%)	55.57	60.88	63.26	57.28
全部债务/EBITDA (倍)	42.46	53.04	84.09	14.68
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.54	0.43	0.36	1.73

注：公司 1 为南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司，公司 2 为无锡市太湖新城发展集团有限公司，公司 3 为无锡市交通产业集团有限公司

资料来源：联合资信根据公开资料和公司提供资料整理

关注

1. 公司资本支出压力大，自持项目未来资金平衡压力大。公司各类在建项目投资规模大，部分委托代建项目结算方式待定，PPP 项目资金回收期较长，公司资本支出压力大；同时，公司在建自持项目规模较大，项目建成后通过使用使用者付费的模式来实现资金平衡，未来资金平衡压力大。
2. 跟踪期内，公司经营现金净流出规模有所扩大。2022 年，公司经营现金继续净流出，资金缺口同比扩大 331.43%，现金收入比进一步下降至 24.82%，收入实现质量下滑，业务回款情况有待关注。
3. 跟踪期内，公司有息债务增长较快，债务负担较重，2025 年将面临一定的集中偿债压力。随着业务发展和在建项目推进，公司有息债务增长较快。截至 2023 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 63.92% 和 56.68%，债务负担较重，公司 2025 年将面临一定的集中偿债压力。

主要财务数据：

合并口径				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产 (亿元)	94.75	120.98	110.98	115.54
资产总额 (亿元)	1323.49	1472.07	1634.31	1702.16
所有者权益 (亿元)	541.99	614.14	616.52	614.22
短期债务 (亿元)	141.61	181.59	140.22	178.53
长期债务 (亿元)	465.76	504.05	630.92	625.28
全部债务 (亿元)	607.37	685.64	771.14	803.80
营业总收入 (亿元)	79.17	83.20	89.60	2.06
利润总额 (亿元)	6.14	7.70	6.32	-1.78
EBITDA (亿元)	22.36	23.73	18.16	--
经营性净现金流 (亿元)	-42.57	-21.42	-92.43	-29.79
营业利润率 (%)	19.29	14.08	12.47	8.51
净资产收益率 (%)	0.75	0.72	0.58	--
资产负债率 (%)	59.05	58.28	62.28	63.92
全部债务资本化比率	52.84	52.75	55.57	56.68
流动比率 (%)	251.80	238.37	260.81	238.50
经营现金流动负债比	-14.10	-6.46	-32.16	--
现金短期债务比 (倍)	0.67	0.67	0.79	0.65
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.80	0.76	0.54	--
全部债务/EBITDA (倍)	27.16	28.90	42.46	--
公司本部				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额 (亿元)	613.10	721.40	761.60	781.73
所有者权益 (亿元)	297.14	358.39	356.48	355.47
全部债务 (亿元)	258.39	312.18	332.71	348.03
营业总收入 (亿元)	18.17	5.95	12.70	1.84
利润总额 (亿元)	3.96	1.14	0.40	-1.01
资产负债率 (%)	51.53	50.32	53.19	54.53
全部债务资本化比率	46.51	46.55	48.28	49.47

分析师：张雪婷 王 聪

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
中国人保财险大厦17层（100022）

网址：www.lhratings.com

流动比率（%）	253.13	304.24	227.69	221.69
经营现金流动负债比	-30.30	-15.40	-1.51	--

注：1. 2020—2022年财务数据为三年联审数据；2. 2023年一季度财务报表未经审计；3. 本报告合并口径已将长期应付款中的付息项调整至长期债务核算；4. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；5. 除特别说明外，均指人民币；6. “-”代表数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2023年一季度财务报表及公司提供资料整理

评级历史：

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
22 郑州地产债 01/22 郑地 01	AAA	AAA	稳定	2022/05/27	张雪婷 高志杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读原文
22 郑州地产 MTN001	AAA	AAA	稳定	2022/06/08	张雪婷 高志杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2022/02/25	张雪婷 高志杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读原文
21 郑州地产债 02/21 郑地 03	AAA	AAA	稳定	2022/06/08	张雪婷 高志杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2021/05/26	张雪婷 高志杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读原文
21 郑州地产债 01/21 郑地 02	AAA	AAA	稳定	2022/06/08	张雪婷 高志杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读全文
	AAA	AAA	稳定	2021/05/26	张雪婷 高志杰	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V3.0.201907	阅读原文

注：上述评级方法/模型、历史评级项目的评级报告通过链接可查阅

声 明

一、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受郑州城市发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合信用征信股份有限公司（以下简称“联合征信”）为该公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合征信之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方面保持独立，因此该公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

郑州城市发展集团有限公司 2023 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于郑州城市发展集团有限公司（以下简称“公司”）及相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司名称由郑州地产集团有限公司变更为现用名。

公司股东及实际控制人未发生变化。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本及实收资本仍为 20.00 亿元，其中货币出资占 79.99%，实物出资占 20.01%。公司股东及实际控制人仍为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“郑州市国资委”）。

跟踪期内，公司经营范围和职能定位未发生变化。截至 2023 年 3 月底，公司本部内设 15 个职能部门，包括战略投资部、审计监察部、资产运营部、工程管理部和财务管理部等；同期末，公司拥有纳入合并范围的一级子公司 18 家。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 1634.31 亿元，所有者权益 616.52 亿元（其中少数股东权益 13.49 亿元）；2022 年，公司实现营业收入 89.60 亿元，利润总额 6.32 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 1702.16 亿元，所有者权益 614.22 亿元（其中少数股东权益 13.44 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业收入 2.06 亿元，利润总额-1.78 亿元。

公司注册地址：郑州市中原区桐柏南路 23 号；法定代表人：万永生。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2023 年 5 月底，公司由联合资信评级的存续债券见下表，其中，“21 郑州地产债 01/21 郑地 02”“21 郑州地产债 02/21 郑地 03”

和“22 郑州地产 MTN001”募集资金均已按指定用途使用完毕。“22 郑州地产债 01/22 郑地 01”募集资金根据金岱智慧产业园一期、二期项目的建设进度，已使用 2.60 亿元，尚未使用 2.40 亿元。跟踪期内，公司存续债券已按期足额偿付利息。

表 1 截至 2023 年 5 月底公司由联合资信评级的存续债券概况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限（年）
21 郑州地产债 01/21 郑地 02	30.00	30.00	2021/06/23	7 (3+2+2)
21 郑州地产债 02/21 郑地 03	10.00	10.00	2021/06/23	5
22 郑州地产 MTN001	12.00	12.00	2022/03/18	5
22 郑州地产债 01/22 郑地 01	5.00	5.00	2022/06/23	15 (5+5+5)

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现5%增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察季报（2023年一季度）](#)》。

五、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见《[2023年城市基础设施建设行业分析](#)》。

2. 区域经济及政府财力

郑州市是河南省省会，区位优势显著。2022年，郑州市区域经济保持增长，一般公共预算收入同口径有所下降，收入质量尚可，财政自给能力较强，政府债务负担一般，公司经营发展面临良好的外部环境。

公司是郑州市土地一级开发、城市基础设

施建设及安置房建设任务的重要承接主体，郑州市经济、财政状况和发展规划对公司经营发展影响较大。

郑州市是河南省省会，位于河南省中部偏北，黄河下游；是中国中部地区重要的中心城市和国家重要的综合交通枢纽之一；是国家级战略“中原经济区”的中心城市。郑州市全市总面积约7567平方公里，下辖金水区、二七区、惠济区、管城区、中原区、上街区6个市辖区，荥阳市、新郑市、登封市、新密市、巩义市5个县级市以及中牟县。截至2022年底，郑州市全市常住人口1282.8万人，城镇化率79.4%。

根据郑州市国民经济和社会发展统计公报，2022年，郑州市完成地区生产总值12934.7亿元；按可比价格计算，增速为1.0%。

产业结构方面，2022年，郑州市第一产业增加值185.6亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值5174.6亿元，同比增长2.0%；第三产业增加值7574.5亿元，同比增长0.2%。郑州市三次产业结构为1.4:40.0:58.6。

固定资产投资方面，受房地产市场下滑影响，2022年固定资产投资完成额增速大幅下降。分产业看，2022年，第一产业投资同比下降38.9%；第二产业投资同比增长31.7%，其中，工业投资增长32.5%；第三产业投资同比下降14.2%。基础设施投资下降17.8%。

2022年，郑州市房地产开发投资完成额比上年下降18.7%。其中，住宅投资同比下降19.3%。商品房施工面积18658.4万平方米，同比下降9.6%；其中，住宅施工面积12808.2万平方米，同比下降9.4%。商品房新开工面积1669.0万平方米，同比下降48.7%；其中，住宅1138.5万平方米，同比下降55.8%。商品房竣工面积1783.8万平方米，同比下降18.7%；其中，住宅1247.9万平方米，同比下降17.9%。房屋实际销售面积2248.6万平方米，同比下降17.8%；销售金额1771.8亿元，同比下降32.6%；待售房屋面积844.2万平方米，同比增长4.6%。

受经济下滑等多重因素影响，2022年郑州市一般公共预算收入1130.8亿元，同比下降7.6%

(2022年扣除留抵退税因素,同比下降3.7%)。从构成看,2022年税收收入724.3亿元,占比为64.1%,一般预算收入质量尚可。2022年,郑州市一般公共预算支出为1456.4亿元,财政自给率为77.64%,财政自给能力较强。2022年,郑州市政府性基金收入为521.1亿元。

截至2022年底,郑州市政府债务限额3361.8亿元,其中一般债务1688.9亿元,专项债务1672.9亿元;同期末,郑州市政府债务余额2943.4亿元,其中,一般债务1363.5亿元,专项债务1579.9亿元,政府债务负担一般。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至2023年3月底,公司注册资本及实收资本仍均为20.00亿元,郑州市国资委持有公司100.00%的股权,仍为公司股东和实际控制人。

2. 企业规模及竞争力

跟踪期内,公司仍是郑州市土地一级开发

整理、基础设施建设及安置房建设业务的重要经营主体,是郑州市唯一的市级公共租赁住房业务经营主体,业务保持较强的区域专营性。

跟踪期内,郑州市仍主要有3家市级投融资建设主体和1家市级公用事业运营主体,各主体职能定位无变化。公司是由郑州市人民政府(以下简称“郑州市政府”)授权郑州市国资委出资组建的国有独资公司,自成立以来公司本部开展大量土地一级开发业务,并通过子公司郑州城建集团投资有限公司(以下简称“城建集团”)和郑州公共住宅建设投资有限公司(以下简称“公共住宅公司”)承接郑州市基础设施建设、保障房建设等业务,同时,公司是郑州市唯一的市级公共租赁住房业务经营主体。公司负责的奥林匹克体育中心等项目均为郑州市构建中央文化区的重点项目。公司已发展成为郑州市重要的基础设施建设主体,并在土地一级开发领域具有重要地位,与郑州市其他国有企业在职能定位方面有一定区分,业务范围不存在明显重叠。

表2 郑州市主要市级投融资建设主体情况

公司名称	控股股东	业务范围	总资产(亿元)	所有者权益(亿元)	营业总收入(亿元)	资产负债率(%)
郑州发展投资集团有限公司	郑州市财政局	郑州市路网、管网等基础设施建设、郑州市四环以外道路、桥梁等市政基础设施建设、郑州市高速公路管理、城市基础设施建设	3759.63	1154.34	99.85	69.30
郑州城市发展集团有限公司	郑州市国资委	郑州市土地一级开发、保障性住房建设、租赁住房经营、郑州市区四环以内的城区道路、桥梁等重点工程的基础设施建设	1634.31	616.52	89.60	62.28
郑州投资控股有限公司	郑州市中融创产业投资有限公司	郑州市重点建设项目投资管理,国有资产投资经营	293.68	137.88	11.87	53.05

注:表中财务数据取自各企业2022年年度报告
资料来源:联合资信根据公开资料整理

3. 企业信用记录

跟踪期内,公司本部及下属重要子公司本部债务履约情况良好,联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

根据中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码:91410100568644722R),截至2023年5月4日,公司本部无未结清或已结清的不良及关注类信贷信息记录,过往履约情况良好。

根据中国人民银行企业信用报告(统一社

会信用代码:91410100670080118P),截至2023年5月12日,子公司城建集团本部存在1笔发生于2012年5月30日的关注类贷款,已于2012年6月29日完成整改,无其他未结清不良或关注类信贷信息记录。

根据中国人民银行企业信用报告(统一社会信用代码:914001006672430868),截至2023年5月4日,子公司公共住宅公司本部无未结清或已结清的不良及关注类信贷信息记录,过往

履约情况良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司总经理人员到岗，其他高级管理人员未发生变化。

罗黎明先生，1976年生，中共党员，硕士研究生学历；历任邙山区委办公室副主任，惠济区政府党组成员、办公室主任，郑州市市场发展局副局长，郑州市市场发展中心党组成员、副主任、机关党委书记；现任公司董事、总经理。

除上述事项外，公司在法人治理结构、管理制度及组织架构等方面无重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2022年，公司主营业务收入保持增长，业务仍相对多元化；受毛利率较低的安置房代建

业务比重上升，以及基础设施及施工建设业务毛利率下降等因素影响，主营业务毛利率有所下降。

公司业务相对多元化，收入主要来自土地整理、基础设施及施工建设、资产经营、房地产销售、安置房代建和住房租赁及管理业务。2022年，公司主营业务收入保持增长，主要系基础设施及施工建设和安置房代建收入增长所致。公司其他业务主要包括资金占用费、物业服务费和劳务服务费等，2022年，公司其他业务收入（主营业务外）为4.01亿元，收入规模较小。毛利率方面，2022年，公司主营业务毛利率同比有所下降，主要系毛利率较低的安置房代建业务比重上升，以及基础设施及施工建设等业务板块毛利率下降所致。

2023年1-3月，公司实现主营业务收入0.87亿元，收入规模较小主要系公司土地整理和安置房代建业务一般于年底确认收入所致；同期，公司主营业务毛利率2.16%。

表3 公司主营业务收入构成及毛利率情况

项目	2021年			2022年			2023年1-3月		
	收入(亿元)	占比(%)	毛利率(%)	收入(亿元)	占比(%)	毛利率(%)	收入(亿元)	占比(%)	毛利率(%)
土地整理	29.66	37.60	3.74	23.19	27.09	7.32	0.00	0.00	--
基础设施及施工建设	10.82	13.72	10.22	11.56	13.51	6.09	0.39	44.83	4.97
资产经营	1.12	1.42	3.74	0.82	0.94	3.99	0.16	18.39	-63.59
房地产销售	15.22	19.30	34.82	7.28	8.51	45.85	0.25	28.74	32.37
安置房代建	18.98	24.06	2.23	39.82	46.52	6.43	0.00	0.00	--
住房租赁及管理	1.18	1.50	84.41	1.70	1.99	82.28	0.03	3.44	38.11
其他	1.90	2.40	77.98	1.23	1.44	75.49	0.04	4.60	20.54
合计	78.88	100.00	13.26	85.59	100.00	12.46	0.87	100.00	2.16

注：1. 主营业务中的其他收入主要来自酒店经营、管理咨询和商贸业务
资料来源：公司提供

2. 业务经营分析

(1) 土地整理业务

跟踪期内，公司新增金岱科创城城市更新项目（一期）土地整理项目；2022年，公司土地整理业务收入同比有所下降，毛利率有所上升；截至2022年底，该业务在建项目未来面临较大的投资压力，项目整体周期长，土地出让及回款受开发进度、市场行情及政策影响具有一定不确定

性。

跟踪期内，公司参与的土地整理项目仍主要为中原新区项目、荥阳健康园项目和商都历史文化区综合整治项目，新增金岱科创城城市更新项目（一期）。2022年，公司土地整理业务收入同比下降21.81%，主要系荥阳健康园项目和商都历史文化区综合整治项目结转规模下降所致；同期，该业务毛利率有所增长，主要系公司将以前

年度暂未确认收益的商都历史文化区项目公建部分集中确认所致。2023年1—3月，公司未确认土地整理业务收入，主要系土地整理业务收入一般集中在年底确认所致。

表4 公司土地整理项目收入确认情况

项目名称	2021年确认收入金额(万元)	2022年确认收入金额(万元)	建设工期
中原新区项目	97803.98	106968.97	2014.07—2024.09
荥阳健康园项目	38622.70	12318.50	2015.10—2025.10
商都历史文化区综合整治项目	157075.78	101732.00	2012.01—2023.12
金岱科创城城市更新项目(一期)	--	10860.06	2021.06—2028.06
其他	3119.26	--	--
合计	296621.72	231879.53	--

注：上述项目建设工期为项目启动期预计情况，会根据项目实际进展、市场情况等进行调整延伸
资料来源：公司提供

截至2022年底，公司主要在建土地整理项目总投资合计535.73亿元，已投资272.61亿元，已回款124.46亿元，未来尚需投资263.12亿元。整体看，公司土地开发项目整体周期长，相关土地出让及回款受开发进度、市场行情及政策影响具有一定不确定性。公司土地整理业务未来持续性好，但同时面临较大的资金支出压力。

表5 截至2022年底公司主要在开发土地整理项目情况(单位：亿元)

项目名称	项目委托方	项目概况	业务模式	预计总投资	已投资额	已回款额	未来投资计划	
							2023年	2024年
商都历史文化区综合整治	郑州市和管城区、金水区政府共同委托	城东路以西、熊儿河北、顺城街以东、管城后街-城北路以南围合区域，面积约2.98平方公里的综合整治	/	100.00	99.50	71.25	0.50	/
中原新区土地综合整治	郑州市土地储备中心、中原区政府共同委托	中原新区内南水西路西、中原西路两侧土地综合整治	项目相关收益为投资成本加成10.00%	139.31	94.75	30.30	8.00	10.00
荥阳健康园项目	荥阳市人民政府	位于距离郑州市最近的县级市荥阳市，规划面积117平方公里(目前启动的一期项目规划48平方公里)	土地出让并扣除相关税费后，需先弥补公司开发建设成本并加成收益22.00%(经协商自2018年后调整为18.00%)，剩余净收益全部返还荥阳市本级，公司可按照双方协商的5:5比例参与荥阳市本级留存收益分成	230.00	71.34	18.67	5.00	5.00
金岱科创城城市更新(一期)	/	对位于南三环、南四环、紫辰路、金岱路围合区域进行城市更新，完善基础设施，促进产业升级	进行土地整治、产业升级改造、城市更新等，并通过开发补偿、产业运营、商业经营等综合收入实现收益	66.42	7.02	4.24	8.00	8.00
合计	--	--	--	535.73	272.61	124.46	21.50	23.00

注：中原新区土地综合整治项目后续工作主要是安置房的建设工作。按照安置房土地由出让转划拨等政策要求，预计总投资由220.00亿元减少至139.31亿元
资料来源：公司提供

(2) 基础设施及施工建设业务

跟踪期内，公司基础设施及施工建设业务模式仍采用委托代建、代管和经营自持三种模式，其中部分委托代建模式项目受政策影响结算方

式待定；自持项目未来收益情况有待关注。

跟踪期内，公司基础设施及施工建设业务仍主要由公司本部以及子公司城建集团、郑州商都控股集团有限公司(以下简称“商都控股”)负

责。公司基础设施及施工建设业务模式仍主要有三种：①公司每年根据郑州市政府下达投资计划，以“委托代建”模式开展项目建设，郑州市政府按照成本加成一定比例与公司结算，待项目完工移交后，郑州市政府支付相应工程款项；②公司作为项目代管主体，受郑州市重点项目建设中心委托，根据批准的概算进行施工，项目建设资金由财政部门拨付，公司收取批准建设单位管理费的70.00%（建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件规定进行核算），项目获优质工程奖的获4.00%的奖励；③公司作为项目投资方，前期通过融资进行项目建设，待项目建设完工后通过市场化经营、与政府及相关部门签订租赁协议和申请补贴等方式平衡前期投入成本。

2022年，公司基础设施及施工建设收入同比增长6.84%，毛利率有所下降，主要系郑州市贾鲁河综合治理生态绿化工程（以下简称“贾鲁河PPP项目”）和河南省人民医院停车场BOT项目（以下简称“省医院停车场项目”）在建造期间确认建造收入，但该类项目利润较低所致。2023年1—3月，公司基础设施及施工建设业务

收入0.39亿元，毛利率4.97%。

在建及拟建项目方面，截至2023年3月底，公司“委托代建”项目计划总投资85.37亿元，已实际投资95.03亿元，受项目结算和资金平衡方式变更影响，项目暂未确认收入。公司在建代管基础设施项目全部为学校类项目，项目总投资25.96亿元，截至2023年3月底，五中新校区、龙湖一中、四十一中、五十六中和一〇三中新校区已完工投入使用，十四中新区开工，扶轮高中新校区暂未开工。公司经营自持在建项目总投资52.44亿元，已实际投资53.69亿元，项目建成后通过使用使用者付费的模式来实现资金平衡。其中，奥林匹克体育中心和大剧院已完成投资转入投资性房地产；郑州市牛口峪引黄工程建成后向水资源使用单位收取供水费用，对口使用单位为郑州市水利局，截至2023年3月底已签署生态供水服务协议；公司针对石佛沉砂池生态供水项目已参照郑州市牛口峪引黄工程项目向郑州市政府请示回款方案。公司在建经营自持项目规模较大，未来收益情况有待关注。

表6 截至2023年3月底公司承担的重大在建基础设施建设项目投资情况

项目名称	项目模式	计划总投资 (万元)	截至2023年3月底累计投入 (万元)
郑州市金水路西延工程	委托代建	133064.41	191057.69
郑州市南三环东延线（南台路-107辅道）工程	委托代建	321387.00	385364.52
西三环北延（科学大道-北四环）工程	委托代建	33670.00	48839.34
国道107与经北四路互通式立交新建工程	委托代建	60007.00	48858.93
惠济区三条路（新城路、新苑路、长兴路）	委托代建	29520.00	33255.92
市内多条市政道路项目	委托代建	276006.00	242972.07
委托代建模式基础设施项目小计	--	853654.41	950348.47
五中新校区	代管	29999.00	11908.54
龙湖一中	代管	45251.00	17270.38
四十一中	代管	37974.00	16937.36
五十六中	代管	41791.00	18779.80
一〇三中新校区	代管	27837.00	12006.52
扶轮高中新校区	代管	43082.00	/
十四中新区	代管	33677.00	/
代管模式基础设施项目小计	--	259611.00	76902.60
郑州文化艺术中心-市民中心	经营自持	243233.00	201842.94
石佛沉砂池生态供水项目	经营自持	30000.00	25684.01
郑州市牛口峪引黄工程	经营自持	251166.19	309366.40

经营自持模式基础设施项目小计	--	524399.19	536893.35
合计	--	1637664.60	1564144.42

注：1. 公司本部承接项目为市内多条市政道路、石佛沉砂池生态供水项目划和郑州市牛口峪引黄工程，其余项目为公司子公司负责；2. 以经营自持模式实施的基础设施建设项目，建成经营后，收入将归于资产经营板块；3. 项目计划总投资为前期计划数据，后续根据实际情况调整；4. 项目累计投入为财务支付口径；5. 代管模式基础设施项目于2021年签订代建管理协议；6. “/”代表数据未获取
资料来源：公司提供

（3）资产经营业务

2022年，公司资产经营业务收入同比有所下降，毛利率保持相对稳定；截至2023年3月底，公司在建资产经营项目尚需投资规模大，未来面临投资压力大，未来收益情况有待关注。

跟踪期内，公司资产经营业务仍主要由子公司郑州商都商业发展有限公司和子公司城建集团负责。2022年，公司资产经营收入同比下降26.79%，仍主要来自于三环快速路PPP项目服务费、牛口峪引黄工程供水服务和公司场馆试运营收入，业务毛利率保持相对稳定。

截至2023年3月底，公司在建项目包括省医院停车场项目和贾鲁河PPP项目，项目总投资70.45亿元，已投资60.19亿元，未来尚需投资10.26亿元。同期，公司商代王城遗址项目和金岱智慧产业园项目属于自建自营项目，其中商代王城遗址是郑州建设黄河流域高质量发展和生态保护重大文旅类项目，也是河南省重点建设项目，项目预计总投资98.00亿元，已投资10.78亿元，未来尚需投资87.22亿元。公司在建资产经营项目未来尚需投资109.72亿元，投资压力大且尚未形成收益，未来收益情况有待关注。

表7 截至2023年3月底公司在建资产经营项目情况

项目名称	运营模式	项目业主方	签订时间	运营期限	回报方式	总投资(亿元)	已投资(亿元)
省医院停车场项目	BOT	河南省人民医院	2016.11	40年	使用者付费	8.65	4.00
贾鲁河PPP项目	PPP	郑州市水务局	2018.06	15.3年	使用者付费+可行性缺口补助	61.80	56.19
商代王城遗址	自持	--	--	40年	经营收入	98.00	10.78
金岱智慧产业园	部分自持	--	--	50年	经营收入	15.00	2.76
合计	--	--	--	--	--	183.45	73.73

资料来源：公司提供

（4）安置房代建业务

2022年，随着存量项目建成结转，公司安置房代建业务收入同比大幅增长；截至2023年3月底，公司安置房代建业务在建项目投资规模大，未来存在较大的资本支出压力。

跟踪期内，公司安置房代建业务仍主要由子公司公共住宅公司、城建集团、商都控股等负责。公司按项目与所在区政府签订委托开发协议，由公司进行安置房的定向开发工作，协议约定成本加成一定收益比例，建成后由各区政府分配安置，并向公司支付投资款项，项目建设资金来源为政

府拨付项目启动资金和公司自筹资金。

2022年，公司安置房代建收入同比增长109.80%，主要系郑地美巢项目、大田垌安置区工程项目和东区金光花苑（三期）项目结转并确认收入所致；毛利率有所增长，主要系结转的项目收益比例较高所致。

截至2023年3月底，公司主要在建的安置房项目总投资117.58亿元，累计已投资49.09亿元，尚需投资68.49亿元，在建项目投资规模大，未来存在较大的资本支出压力。截至2023年3月底，公司无拟建安置房代建项目。

表8 截至2023年3月底公司主要在建安置房项目情况

项目名称	土地取得方式	项目性质	建筑面积(万平方米)	总投资(亿元)	已投资(亿元)
中原新区北部片区安置房项目	划拨	安置房	199.00	75.00	21.58
白家庄项目	划拨	安置房	45.00	19.45	5.26

商城佳苑	出让	安置房	40.58	23.13	22.25
合计	--	--	284.58	117.58	49.09

注：根据郑政办〔2020〕22号，安置居住用地可选择出让或划拨方式供应，上述原拟以出让方式取得土地的项目可能会根据政策有所变化，若最终确定为划拨方式，项目总投资将相应减少，受此影响，中原新区北部片区安置房项目预计总投资降至75.00亿元
资料来源：公司提供

（5）房地产销售业务

2022年，受交付进度影响，公司房地产销售业务收入同比有所下降，毛利率上升明显，主要系当年结转的项目拿地成本较低所致；截至2023年3月底，公司在建房地产项目未来投资压力尚可，但未来销售及回款情况受房地产调控政策等影响大，面临较大的不确定性。

跟踪期内，公司房地产销售收入仍主要来自商品房项目开发销售，公司通过招拍挂程序获得土地，并自行开发建设，通过商品房市场化销售实现收入。截至2023年3月底，公司已建成商品房项目主要为滨河名家二期、郑地璞园、美景东望一、二期、郑地新港和天地云墅等，项目总建筑面积约200.56万平方米（为建筑总面积，包含

原经适房小区不办理一般商品房销售手续的部分），剩余可销售面积8.71万平方米。

2022年，公司房地产销售收入同比下降52.17%，毛利率同比上升明显，主要系当年结转的美景东望项目拿地时间较早，成本较低所致。公司房地产销售收入受市场行情及交房进度等因素影响具有一定不确定性。

截至2023年3月底，公司重点在建商品房项目主要包括美景东望五期、六期、永盛苑项目和河洛阜园项目等，总建筑面积98.31万平方米，已投资42.96亿元，尚需投资22.14亿元，未来投资压力尚可。公司商品房开发与销售受房地产调控政策影响较大，未来业务销售和回款面临较大的不确定性。

表9 截至2023年3月底公司主要在建房地产项目情况

项目名称	土地取得方式	项目性质	建筑面积（万平方米）	总投资（亿元）	已投资（亿元）	尚需投资（亿元）
美景东望五期、六期	出让	商品房	14.30	5.63	3.23	2.40
天地人和	出让	商品房	8.50	5.54	3.54	2.00
永盛苑	出让	商品房	44.47	29.50	22.27	7.23
河洛阜园	出让	商品房	16.22	9.07	5.92	3.15
金融岛7号楼	出让	写字楼	9.68	10.00	5.38	4.62
裕彤佳苑	出让	商品房（定向销售）	5.14	5.36	2.62	2.74
合计	--	--	98.31	65.10	42.96	22.14

资料来源：公司提供

（6）租赁住房业务

跟踪期内，公司仍是郑州市唯一的市级公共租赁住房业务经营主体，并负责市级主要的保障性租赁住房（含人才公寓）建设和运营，获得政府有力支持，在建及拟购买项目未来存在较大投资压力。

跟踪期内，公司租赁住房业务仍主要由子公司河南郑地住房租赁有限公司（以下简称“郑地住房租赁公司”）和公共住宅公司负责。2013—2015年，郑州市政府分多次将部分市级公租房资产注入公司。2021年11月，公司再次取得公

租房共计47480套（评估价值合计101.04亿元，计入“其他非流动资产”）无偿划转注入。截至2023年3月底，郑州市政府已累计将6.56万套、共计348.76万平方米公租房资产注入公司，由公司负责运营管理。公司在郑州市公租房经营管理领域具有业务专营性。

2022年，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）提出要加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。按照郑州市委、市政府要求，公司负责郑州市主要的保障性租赁

住房（含人才公寓）的建设运营工作，担负着完善郑州市住房保障体系的重要职责。

截至 2023 年 3 月底，子公司公共住宅公司和郑地住房租赁公司运营管理的租赁住房主要为政府注入及前期项目配套建设的公（廉）租房及附属设施，总面积 361.51 万平方米。公司在建保障性租赁住房（同时为人才公寓）面积 103.42 万平方米，总投资 50.38 亿元，未来尚需投资 28.08 亿元，存在较大的投资压力。

截至2023年3月底，公司拟购买保障性租赁

住房项目10个，建筑面积合计66.29万平方米，总投资56.00亿元，尚需投资18.42亿元。

2022年，公司住房租赁及管理业务收入同比增长44.07%，主要来自政府前期划拨的公租房出租和管理收入，毛利率同比小幅下降。未来，随着在建保障性租赁住房建成逐步运营、政府注入公租房落实到位及市场化筹集的租赁房源投入使用，公司租赁住房业务将稳步上升，公司将成为郑州市保障性住房租赁体系的重要组成部分。

表 10 截至 2023 年 3 月底公司主要在建及拟购买租赁住房项目情况

在建项目名称	土地取得方式	项目性质	建筑面积（万平方米）	总投资（亿元）	已投资（亿元）	尚需投资（亿元）
郑州市青年人才公寓一期	划拨	保障性租赁住房	42.33	15.69	12.88	2.81
郑州市青年人才公寓二期（荣泽苑）	划拨	保障性租赁住房	47.55	27.50	5.26	22.24
郑州市惠康佳苑青年人才公寓	划拨	保障性租赁住房	9.60	4.50	1.91	2.59
郑州商城苑青年人才公寓	划拨	保障性租赁住房	3.94	2.69	2.25	0.44
小计	--	--	103.42	50.38	22.30	28.08
拟回购项目名称	获取方式	项目性质	建筑面积（万平方米）	总投资（亿元）	已投资（亿元）	尚需投资（亿元）
奥马广场保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	6.86	5.79	2.58	3.21
毛庄保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	9.34	8.29	6.64	1.65
十八里河兴仁居保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	2.73	2.64	2.12	0.52
云朗保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	2.46	2.31	1.49	0.82
铂舍保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	2.48	2.15	1.59	0.56
紫银华庭保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	1.71	1.40	1.16	0.24
怡然苑保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	9.36	6.96	1.39	5.57
普罗城保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	12.18	11.42	9.64	1.78
泰建中心保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	1.95	1.51	0.30	1.21
西石羊寺保障性租赁住房	购买	保障性租赁住房	17.22	13.53	10.67	2.86
小计	--	--	66.29	56.00	37.58	18.42

资料来源：公司提供

3. 未来发展

未来，公司继续围绕中原经济区中心城市建设，除继续保持土地一级开发和基础设施建设的职能外，将拓展市场化运营业务，增强公司整体实力。

随着郑州市城市基础设施建设领域的快速发展，公司将按照郑州市城市总体发展目标，围绕建设“中原经济区”中心城市的目标，继续强化区域土地一级开发、重大市政基础设施和公用设施的投资、建设、经营的职能，拓展停车场建设运营板块和产业园区建设，同时扩大资产

和人员规模，拓宽融资渠道，发掘新的增长点，加强国有资产的经营管理，形成公司的核心竞争力。

未来，公司将围绕郑州市城市基础设施建设的需求，以市场化运营方式承接重点项目，提升公司业务在区域内的地位，增强公司整体实力。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2022年度财务报告，河南守正

创新会计师事务所(普通合伙)对上述财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2023年一季度财务报表未经审计。

合并范围方面,2022年,公司合并范围内增加3家一级子公司,分别为新设子公司河南郑地科创产业发展有限公司、购买子公司郑州协盛置业有限公司以及郑州郑地康平实业有限公司。2023年1-3月,公司合并范围一级子公司无变化。截至2023年3月底,公司合并范围内拥有18家一级子公司。整体看,公司新增子公司规模一般,财务数据可比性较强。

2. 资产质量

截至2022年底,公司资产规模较上年底保持增长,非流动资产占比有所上升,资产结构趋于均衡;公司资产中应收类款项、存货和其他非流动资产占比高,其中应收类款项对公司资金占用较大,存货以及其他非流动资产中市政建设项目结算进度受政府财政资金安排影响较大。整体看,公司资产流动性较弱,资产质量一般。

截至2022年底,公司资产总额1634.31亿元,较上年底增长11.02%,主要系应收账款、长期应收款和投资性房地产增长所致,非流动资产增长较快,资产结构趋于均衡。

表 11 公司主要资产构成情况

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动资产	790.97	53.73	749.58	45.87	782.54	45.97
货币资金	120.97	8.22	110.98	6.79	115.54	6.79
应收账款	103.75	7.05	141.59	8.66	138.41	8.13
预付款项	37.67	2.56	48.21	2.95	63.87	3.75
其他应收款	41.92	2.85	42.10	2.58	49.78	2.92
存货	433.48	29.45	355.30	21.74	362.64	21.30
其他流动资产	46.32	3.15	40.76	2.49	41.66	2.45
非流动资产	681.10	46.27	884.73	54.13	919.62	54.03
长期应收款	0.00	0.00	69.23	4.24	91.35	5.37
投资性房地产	208.13	14.14	313.70	19.19	313.78	18.43
无形资产	92.80	6.30	92.61	5.67	92.58	5.44
其他非流动资产	343.79	23.35	349.48	21.38	349.13	20.51
资产总额	1472.07	100.00	1634.31	100.00	1702.16	100.00

注:其他应收款中不含应收利息和应收股利

资料来源:根据公司审计报告及2023年一季度财务报表整理

(1) 流动资产

截至2022年底,公司流动资产749.58亿元,较上年底下降5.23%,主要系存货减少所致。

截至2022年底,公司货币资金110.98亿元,较上年底下降8.26%。从构成看,公司货币资金由银行存款109.76亿元、其他货币资金1.21亿元和少量的现金构成。货币资金中受限资金1.35亿元,主要为按揭贷款保证金、票据保证金和保函保证金。货币资金受限比例低,公司账面资金较充足。

截至2022年底,公司应收账款账面价值为141.59亿元,较上年底增长36.47%,主要系应收郑州市土地储备中心、郑州市二七区财政局款项增加所致。应收账款账龄较为分散,账龄为1年以内、1~2年、2~3年和3年以上的余额占比分别为33.90%、11.25%、16.28%和38.57%,整体账龄偏长。采用账龄组合计提坏账准备的应收账款余额2.99亿元,累计计提坏账0.64亿元;剩余139.24亿元应收账款为低信用风险组合,未计提坏账准备。从集中度看,应收账款前五大欠款方账面余额合计128.63亿元,占比为90.42%,集中度很高。

表 12 截至 2022 年底应收账款余额前五名情况

单位名称	账面余额 (亿元)	占比 (%)
郑州市土地储备中心	53.68	37.74
郑州荥阳健康园区管委会	44.76	31.47
郑州市二七区财政局	14.38	10.11
郑州市土地储备中心管城分中心	9.32	6.55
郑州市城乡建设委员会	6.48	4.55
合计	128.63	90.42

资料来源：公司审计报告

截至2022年底，公司预付款项48.21亿元，较上年底增长27.99%，主要系预付工程款增长所致。预付款项主要由公司预付郑州水务建设投资有限公司的工程款17.92亿元和预付郑州市管城回族区房屋征收与补偿事务中心及郑州商都历史文化区宫殿区工程金水区项目款项9.88亿元构成。

截至2022年底，公司其他应收款42.10亿元，较上年底小幅增长0.43%；其他应收款主要为应收政府部门及建设单位的往来款和保证金等。公司采用账龄分析法计提坏账准备1.81亿元，计提比例很低；从集中度看，公司其他应收款余额前五名合计占比73.95%，集中度较高。

表 13 截至 2022 年底其他应收款余额前五名情况

单位名称	金额 (亿元)	占比 (%)
郑州市财政局	16.90	38.49
郑州市郑东新区管理委员会	5.42	12.34
河南省景瑞控股有限责任公司	3.92	8.93
郑州市市政工程建设中心	3.82	8.70
郑州市土地储备中心	2.41	5.49
合计	32.47	73.95

注：民营企业河南省景瑞控股有限责任公司为公司下属一级子公司河南大通投资有限公司的少数股东（持股比例49.00%），上表款项主要为对其进行的股利预分配，暂计入“其他应收款”，待满足会计确认条件后进行结转销账
资料来源：公司审计报告

截至2022年底，公司存货355.30亿元，较上年底下降18.03%，主要系公司部分安置房项目结转收入、奥林匹克体育中心和大剧院等项目调整至投资性房地产所致。公司存货主要由开发成本337.59亿元和开发产品15.58亿元构成，公司未对存货计提跌价准备。

截至2022年底，公司其他流动资产40.76亿元，较上年底下降12.02%。公司其他流动资产主要由待抵扣进项税额、预交税费和其他应收借款构成。

(2) 非流动资产

截至2022年底，公司非流动资产884.73亿元，较上年底增长29.90%，主要系长期应收款和投资性房地产增长所致。

截至2022年底，公司长期应收款较上年底增加69.23亿元，主要系按照九部委关于保交楼相关要求取得的国开行专项借款，由公司作为通道承接，并向各区平台支付由其具体使用，用于住建部审核通过的郑州市保交楼名单内的项目，该专项借款列入各区债务系统，专项资金的使用、管理、还本付息责任均不由公司承担。

截至2022年底，公司投资性房地产313.70亿元，较上年底增长50.72%，主要系奥林匹克体育中心和大剧院及黄岗寺保障性租赁住房等项目转入所致。公司投资性房地产由房屋、建筑物203.42亿元和土地使用权110.28亿元构成，按公允价值进行计量，截至2022年底尚有价值217.73亿元投资性房地产未办妥产权证书。

截至2022年底，公司无形资产92.61亿元，较上年底小幅下降0.20%，公司无形资产主要由土地开发权92.10亿元（主要为荥阳健康园区一期土地开发权）构成。

截至2022年底，公司其他非流动资产349.48亿元，较上年底小幅增长1.65%，主要系贾鲁河PPP项目和奥马广场项目投资增长所致。

截至2023年3月底，公司资产总额1702.16亿元，较上年底增长4.15%，主要系预付款项、存货和长期应收款增长所致。其中，流动资产占45.97%，非流动资产占54.03%。公司资产结构较上年底变化不大。截至2023年3月底，公司货币资金115.54亿元，较上年底增长4.11%；预付款项63.87亿元，较上年底增长32.47%；存货362.64亿元，较上年底增长2.06%，主要系土地整理、基础设施、安置房代建等板块在建项目投入增加所致；长期应收款91.35亿元，较上年底增长31.95%，主要系保交楼专项资金增加所致；

其他科目变动不大。

资产流动性方面，截至2022年底及2023年3月底，公司应收类款项(应收账款+其他应收款)占资产总额的比重分别为11.25%和11.07%，应收类款项主要为应收政府单位及国有企业的土地征拆及项目建设占款、往来款及保证金等，回收期限存在不确定性，对公司资金形成较大占用。此外，公司存货及其他非流动资产中待结转的市政基础设施项目规模较大。整体看，公司资产流动性较弱，资产质量一般。

截至2023年3月底，公司资产受限情况如下表所示，总体看，公司资产受限规模较小，受限比例低。

表14 截至2023年3月底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值(亿元)	占资产总额比例(%)	受限原因
货币资金	1.18	0.07	保证金
存货	3.65	0.21	土地所有权抵押借款
长期股权投资	2.84	0.17	股权质押
投资性房地产	4.22	0.25	抵押借款
合计	11.89	0.70	--

资料来源：根据公司提供的资料整理

3. 资本结构

(1) 所有者权益

截至2022年底，公司所有者权益有所增长，所有者权益中实收资本和资本公积合计占比较高，权益稳定性较好。

截至2022年底，公司所有者权益合计616.52亿元，较上年底增长0.39%，主要系未分配利润增长所致。公司所有者权益中实收资本和资本公积合计占比较高，权益稳定性较好。

截至2022年底，公司实收资本保持稳定，为20.00亿元。同期，公司资本公积535.74亿元，较上年底下降0.06%，主要系公司及子公司收到资本金注入0.39亿元及无偿划出一宗土地0.74亿元所致。

截至2022年底，公司未分配利润41.97亿元，较上年底增长6.51%，主要系利润积累所致。

截至2022年底，公司少数股东权益13.49亿元，较上年底增长3.75%。

截至2023年3月底，公司所有者权益614.22亿元，较上年底小幅下降0.37%，主要系2023年一季度经营亏损导致未分配利润减少所致；其他科目变动不大。

表15 公司所有者权益主要构成情况

科目	2021年末		2022年末		2023年3月末	
	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)
实收资本	20.00	3.26	20.00	3.24	20.00	3.26
资本公积	536.08	87.29	535.74	86.90	535.27	87.15
未分配利润	39.41	6.42	41.97	6.81	40.18	6.54
归属于母公司所有者权益合计	601.14	97.88	603.03	97.81	600.77	97.81
少数股东权益	13.00	2.12	13.49	2.19	13.44	2.19
所有者权益合计	614.14	100.00	616.52	100.00	614.22	100.00

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度财务报表整理

(2) 负债

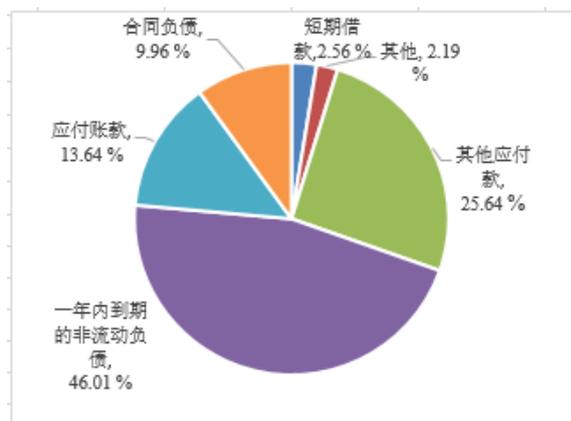
截至2022年底，公司负债规模保持增长；受发行债券等因素影响，公司有息债务规模保持增长，以长期债务为主；公司债务负担较重，将于2025年面临一定的集中偿债压力。

截至2022年底，公司负债总额1017.79亿元，较上年底增长18.63%，主要系长期借款、应付

债券和长期应付款增长所致。其中，流动负债占28.24%，非流动负债占71.76%，公司负债结构以非流动负债为主。

截至2022年底，公司流动负债287.41亿元，较上年底下降13.38%。公司流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

图1 截至2022年底公司流动负债构成



资料来源：根据公司审计报告整理

截至2022年底，公司短期借款7.35亿元，较上年底增长33.35%，由保证借款2.35亿元和信用借款5.00亿元构成。

截至2022年底，公司应付账款39.21亿元，较上年底增长39.49%，主要系公司应付工程款增长所致。

截至2022年底，公司其他应付款73.66亿元，较上年底下降2.83%，主要为郑州市土地储备中心、郑州中原发展投资（集团）有限公司、郑东新区合村并城办公室、郑州市非税收入管理局等单位拨付的项目建设资金以及与政府部门、国有企业之间的往来款。

截至2022年底，公司一年内到期的非流动负债132.24亿元，较上年底下降23.35%。公司一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款65.47亿元、一年内到期的应付债券49.87亿元、一年内到期的长期应付款9.75亿元和一年内到期的应付利息7.13亿元构成。

截至2022年底，公司非流动负债730.38亿元，较上年底增长38.83%。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。

截至2022年底，公司长期借款285.02亿元，较上年底增长18.44%，主要系保障性租赁

住房借款增长所致，由抵押借款2.36亿元、保证借款50.39亿元和信用借款232.27亿元构成。

截至2022年底，公司应付债券320.51亿元，较上年底增长31.66%，主要由公司本部及子公司城建集团、公共住宅公司发行的各类债券构成。

截至2022年底，公司长期应付款98.17亿元，较上年底增长391.68%，其中，按照九部委关于保交楼相关要求承接的保交楼专项资金70.00亿元（不计入有息债务），融资租赁借款25.37亿元，已纳入长期债务核算。

截至2023年3月底，公司负债总额1087.94亿元，较上年底增长6.89%，主要系一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款增长所致。其中，流动负债占30.16%，非流动负债占69.84%。截至2023年3月底，公司短期借款7.45亿元，较上年底小幅增长1.36%；一年内到期的非流动负债170.61亿元，较上年底增长29.01%；长期借款297.52亿元，较上年底增长4.39%；长期应付款132.47亿元，较上年底增长34.94%，主要系保交楼专项资金增长所致，其中融资租赁借款24.77亿元，已纳入长期债务核算；其他负债科目较上年底变动不大。

有息债务方面，截至2022年底，公司全部债务771.14亿元，较上年底增长12.47%。其中，短期债务占18.18%，长期债务占81.82%，以长期债务为主。从债务指标来看，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均有所增长。截至2023年3月底，公司全部债务803.80亿元，较上年底增长4.24%，主要来自短期债务的增长。从债务指标来看，截至2023年3月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率较上年底有所增长，长期债务资本化比率较上年底有所下降。整体看，公司债务负担较重。

图 2 2020 - 2022 年末及 2023 年 3 月末公司债务结构
(单位: 亿元)



资料来源: 公司审计报告、财务报告及公司提供资料, 联合资信整理

从债务期限分布来看, 截至 2023 年 3 月底, 公司有息债务期限分布较均衡, 公司将于 2025 年面临一定的集中偿债压力。

表 16 截至 2023 年 3 月底公司有息债务期限分布情况

项目	2023 年 4 - 12 月	2024 年	2025 年	2026 年及以后	合计
偿还金额 (含一年内到期利息) (亿元)	126.24	167.59	205.44	304.53	803.80
占比 (%)	15.70	20.85	25.56	37.89	100.00

资料来源: 根据公司提供资料整理

4. 盈利能力

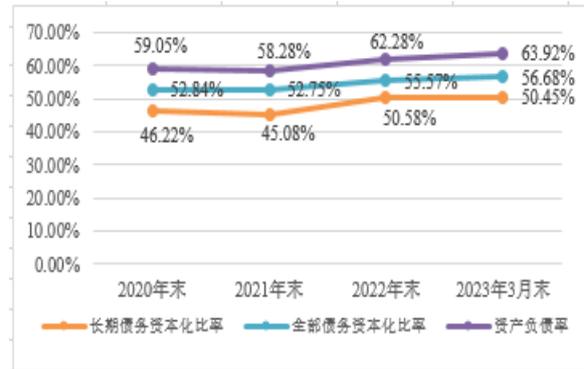
2022 年, 公司营业总收入保持增长, 期间费用对利润形成一定侵蚀; 公司利润总额对公允价值变动收益等非经常性损益依赖较大; 整体看, 公司盈利指标表现较好。

2022 年, 公司营业总收入同比增长 7.69%; 营业成本同比增长 9.42%。同期, 公司营业利润率有所下降。

表 17 公司盈利情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
营业总收入 (亿元)	83.20	89.60	2.06
营业成本 (亿元)	69.85	76.43	1.77
期间费用 (亿元)	10.39	10.83	2.12
其中: 管理费用 (亿元)	3.20	3.47	0.75
财务费用 (亿元)	6.18	6.42	1.26
其他收益 (亿元)	0.13	1.39	0.00
公允价值变动收益 (亿元)	3.66	4.46	0.00
投资收益 (亿元)	1.80	0.45	0.10

图 3 2020 - 2022 年末及 2023 年 3 月末公司债务杠杆水平



资料来源: 公司审计报告、财务报告及公司提供资料, 联合资信整理

利润总额 (亿元)	7.70	6.32	-1.78
营业利润率 (%)	14.08	12.47	8.51
总资本收益率 (%)	1.19	1.06	--
净资产收益率 (%)	0.72	0.58	--

注: "--" 表示数据不适用

资料来源: 根据公司审计报告及 2023 年一季度整理

从期间费用看, 2022 年, 公司费用总额同比增长 4.19%, 主要系财务费用增长所致。同期, 公司期间费用率为 12.09%, 期间费用对利润形成一定侵蚀, 公司费用控制能力有待提升。

非经营性损益方面, 2022 年, 公司公允价值变动收益为 4.46 亿元, 为公允价值计量的投资性房地产增值, 占利润总额比重 70.57%, 公司利润总额对公允价值变动收益依赖较大。2022 年, 公司其他收益 1.39 亿元, 主要为政府补贴; 投资收益 0.45 亿元, 主要系权益法核算的长期股权投资收益, 亦对利润总额形成有效补充。同期, 公司利润总额同比下降 17.96%。

从盈利指标来看, 2022 年, 公司总资本收益率和净资产收益率均有所下降, 整体盈利指标表现较好。

2023 年 1-3 月, 公司实现营业总收入 2.06 亿元, 营业利润率为 8.51%; 同期, 公司利润总额 -1.78 亿元, 主要系公司土地整理和安置房代建等主营业务收入一般于年底确认, 受期间费用等固定成本支出影响, 利润总额呈暂时性亏损。

5. 现金流

2022 年, 公司经营活动和投资活动现金保

持净流出，且资金缺口有所扩大，收入实现质量下滑，公司对外部筹资依赖较大，筹资活动现金净流入对经营和投资活动资金缺口的覆盖程度尚可。

表 18 公司现金流量情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
经营活动现金流入小计	57.23	60.97	25.27
经营活动现金流出小计	78.65	153.40	55.07
经营现金流量净额	-21.42	-92.43	-29.79
投资活动现金流入小计	4.27	0.38	0.01
投资活动现金流出小计	5.05	23.96	25.52
投资活动现金流量净额	-0.78	-23.58	-25.51
筹资活动前现金流量净额	-22.20	-116.01	-55.30
筹资活动现金流入小计	249.23	341.37	107.83
筹资活动现金流出小计	201.21	230.85	47.59
筹资活动现金流量净额	48.01	110.52	60.23
现金收入比 (%)	45.26	24.82	337.23

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度财务报表整理

从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入量有所增长，同比增长6.54%，主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。现金收入比有所下降，收入实现质量下滑。同期，公司经营活动现金流出量有所增长，同比增长95.04%，以购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主。2022年，公司经营活动现金继续净流出，且资金缺口有所扩大。

从投资活动来看，2022年，公司投资活动现金流入规模小。同期，投资活动现金流出量大幅增长，主要为购建固定资产、无形资产及支付其他与投资活动有关的现金。2022年，公司投资活动现金继续净流出，且资金缺口有所扩大。

2022年，公司筹资活动前现金流量净额继续为负。从筹资活动来看，2022年，公司筹资活

动现金流入量同比增长36.97%，以取得借款及发行债券收到的现金为主。同期，公司筹资活动现金流出量同比增长14.73%，主要为偿还债务本息支付的现金。2022年，公司筹资活动现金流保持净流入，净流入规模对经营和投资活动资金缺口的覆盖程度尚可。

2023年1-3月，公司经营活动现金流量净额为-29.79亿元，现金收入比大幅增长至337.23%；投资活动现金流量净额为-25.51亿元；筹资活动现金流量净额为60.23亿元。

6. 偿债指标

跟踪期内，公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标继续弱化，间接融资渠道畅通。

从短期偿债指标看，截至2022年底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所增长，流动资产对流动负债的保障程度较强；经营现金流流动负债比继续为负，经营活动现金流量净额对流动负债无保障能力；现金短期债务比有所增长，现金类资产对短期债务的保障能力一般。截至2023年3月底，公司流动比率和速动比率均较上年底有所下降；现金短期债务比较上年底下降至0.65倍。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2022年，公司EBITDA同比下降23.47%。从构成看，公司EBITDA主要由计入财务费用的利息支出（占61.05%）和利润总额（占34.78%）构成。同期，公司EBITDA利息倍数有所下降，EBITDA对利息的保障程度一般；全部债务/EBITDA有所增长，2022年为42.46倍。整体看，公司长期偿债指标表现继续弱化，整体表现一般。

表 19 公司偿债指标

项目	项目	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
短期偿债指标	流动比率 (%)	238.37	260.81	238.50
	速动比率 (%)	105.79	133.54	124.78
	经营现金/流动负债 (%)	-6.46	-32.16	--
	经营现金/短期债务 (倍)	-0.12	-0.66	--
	现金类资产/短期债务 (倍)	0.67	0.79	0.65
长期偿债指标	EBITDA (亿元)	23.73	18.16	--

	全部债务/EBITDA (倍)	28.90	42.46	--
	经营现金/全部债务 (倍)	-0.03	-0.12	--
	EBITDA/利息支出 (倍)	0.76	0.54	--
	经营现金/利息支出 (倍)	-0.69	-2.74	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：根据公司审计报告、2023年一季度财务报表及公司提供资料整理

对外担保方面，截至2023年3月底，公司合并口径无对外担保。

银行授信方面，截至2023年3月底，公司共计获得金融机构综合授信额度826.65亿元，尚未使用额度385.95亿元，公司间接融资渠道畅通。

7. 公司本部财务分析

2022年，公司营业总收入仍主要来自本部及各子公司（城建集团、公共住宅公司及项目公司等），公司本部收入占比相对较小，资产规模占比一般，债务负担一般。

截至2022年底，公司本部资产总额761.60亿元，较上年底增长5.57%。其中，流动资产241.92亿元（占31.76%），非流动资产519.69亿元（占68.24%）。从构成看，流动资产主要由其他应收款和存货构成；非流动资产主要由长期股权投资和投资性房地产构成。公司本部资产总额占合并口径的46.60%，占比一般。

截至2022年底，公司本部所有者权益为356.48亿元，较上年底下降0.53%，其中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占比5.61%、89.69%和3.24%，公司本部所有者权益稳定性较好。公司本部所有者权益占合并口径的57.82%，占比一般。

截至2022年底，公司本部负债总额405.12亿元，较上年底增长11.60%。其中，流动负债106.25亿元（占26.23%），非流动负债298.87亿元（占73.77%）。公司本部负债总额占合并口径的39.80%，占比较低。截至2022年底，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为53.19%和48.28%，债务负担一般。

2022年，公司本部实现营业总收入12.70亿元，占合并口径营业总收入的14.18%，占比较低。2022年，公司本部利润总额0.40亿元，占合并口径利润总额的6.27%，占比低。

截至2023年3月底，公司本部资产总额781.73亿元，所有者权益为355.47亿元，负债总额426.27亿元；公司本部资产负债率54.53%；全部债务348.03亿元，全部债务资本化比率49.47%。2023年1—3月，公司本部营业总收入1.84亿元，利润总额-1.01亿元。

十、外部支持

公司实际控制人具有非常强的综合实力，支持能力非常强；跟踪期内，公司在资本金注入、资产划拨和经营补贴等方面继续获得有力的外部支持，且连续性较好，提升了公司资本实力和整体竞争力。

1. 支持能力

公司实际控制人为郑州市国资委，2020—2022年，郑州市分别完成地区生产总值12003.0亿元、12691.0亿元和12934.7亿元，按可比价格计算，增速分别为3.0%、4.7%和1.0%；2022年郑州市一般公共预算收入同比有所减少，税收收入占比为64.1%，收入质量尚可，财政自给能力较强。截至2022年底，郑州市政府债务余额2943.4亿元，政府债务负担一般。

整体看，公司实际控制人具有非常强的综合实力，支持能力非常强。

2. 支持可能性

跟踪期内，公司在资本金注入、资产划拨和经营补贴等方面持续获得有力的外部支持，且连续性较好，提升了公司资本实力和整体竞争力。

（1）资本金注入

资金注入方面，2022年，公司及子公司收到政府注入资本金0.39亿元，计入“资本公积”。

（2）资产划拨

2022年，根据郑州市国资委《郑州城市发展

集团有限公司组建工作方案》，预计2—3年过渡期将适时将基础设施等领域的重要国有企业股权划转至公司名下。

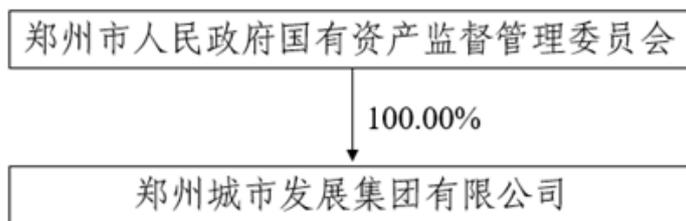
（3）经营补贴

2022年，公司收到业务补贴及奖励资金4.68亿元，计入“递延收益”“营业外收入”或“其他收益”。

十一、结论

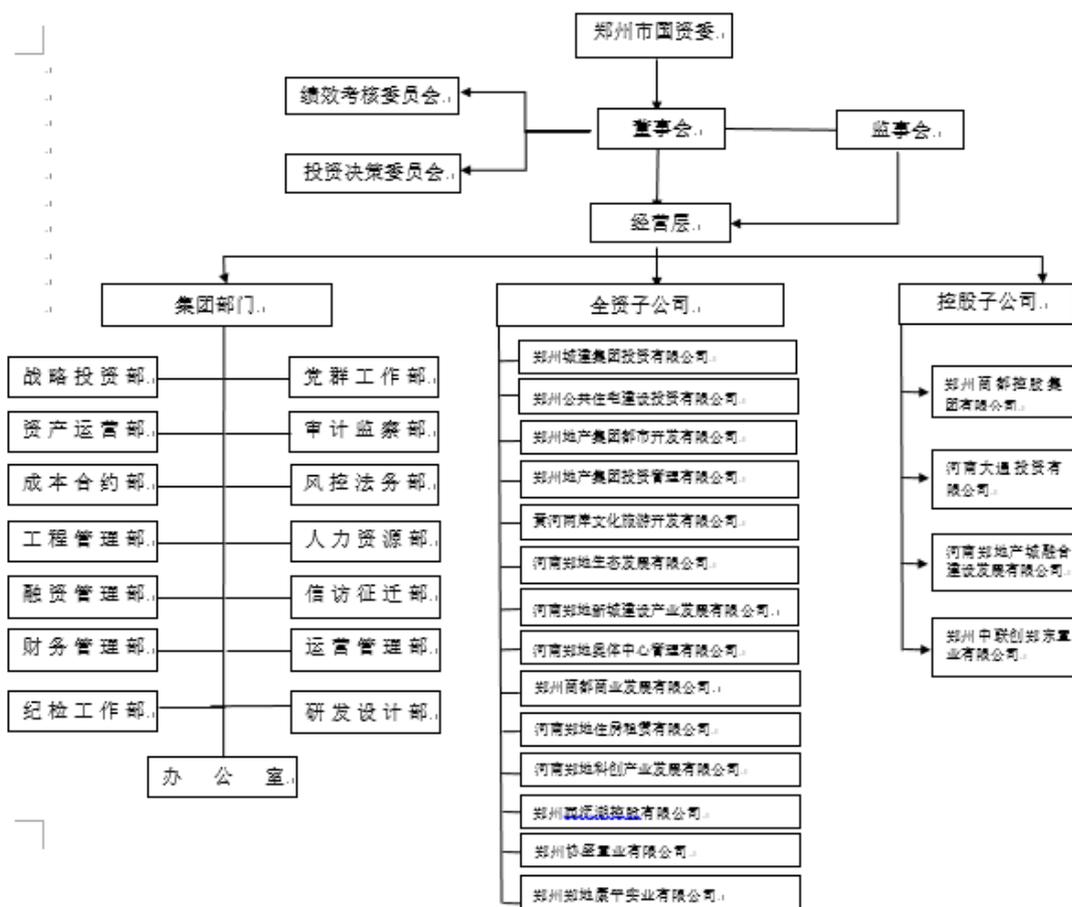
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AAA，维持“21郑州地产债01/21郑地02”“21郑州地产债02/21郑地03”“22郑州地产MTN001”和“22郑州地产债01/22郑地01”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

子公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	持股比例 (%)
郑州城建集团投资有限公司	100000.00	对市政基础设施及公共设施的投资；市政工程总承包；市政道路桥梁维护；建筑材料批发零售；土地整理	100.00
郑州公共住宅建设投资有限公司	100000.00	房地产开发与销售（凭资质证经营）；土地一级开发；保障性经济适用房、旧城改造及配套升级和改造投资建设；公共住宅建设项目的投融资业务；对市区问题楼盘进行托管处置；廉租住房、周转住房和农民工公寓等住房的投资和建设	100.00
郑州地产集团都市开发有限公司	11000.00	房地产开发与经营；物业服务	100.00
郑州西流湖控股有限公司	50000.00	对房地产投资；土地平整；房地产开发与经营（凭有效资质证经营）；景区运营策划	100.00
郑州地产集团投资管理有限公司	30000.00	以自有资金对房地产、停车场等相关配套设施、园林绿化工程项目、苗木花卉种植业的投资；土地整理；土地护管与运营服务；房屋租赁，房地产开发与经营	100.00
黄河两岸文化旅游开发有限公司	100000.00	文化资源、旅游资源开发、生态农业开发，养老地产开发，土地一、二级开发，市政基础设施投资，水利交通运输投资，生态环境资源投资	100.00
郑州商都控股集团有限公司	170000.00	对旧城改造的投资；对房地产的投资；对基础设施的投资；市政公用工程施工；地基与基础工程施工；拆除工程施工；物业服务；房屋租赁；建筑材料的批发与零售	77.94
河南大通投资有限公司	5000.00	基础设施建设投资；房地产业投资	51.00
河南郑地新城建设产业发展有限公司	100000.00	土地整理；文化资源、旅游资源、林业资源、生态农业、养老产业及工业园的开发；房地产开发与经营	100.00
河南郑地生态发展有限公司	10000.00	基础设施工程；市政公用工程；土地整理；工程项目管理	100.00
河南郑地奥体中心管理有限公司	20000.00	体育场地管理	100.00
郑州商都商业发展有限公司	50000.00	房地产开发与经营、基础设施工程施工、建筑安装工程设计、施工；室内外装饰工程施工；市政工程施工；自有房屋租赁；物业服务、酒店管理、停车场管理；会议及展览服务、商业运营管理	100.00
郑州中联创郑东置业有限公司	4667.00	房地产开发与经营；房屋租赁	90.00
河南郑地地产城融合建设发展有限公司	50000.00	土地整理；园区管理服务；物业管理；房屋租赁；停车场管理；企业管理咨询；商业综合体管理	60.00
河南郑地住房租赁有限公司	30000.00	住房租赁；物业管理	100.00
河南郑地科创产业发展有限公司	20000.00	园区管理服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；科普宣传服务；创业空间服务；停车场服务	100.00
郑州协盛置业有限公司	3000.00	商业服务	100.00
郑州郑地康平实业有限公司	1000.00	产业园建设及管理	100.00

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标 (合并口径)

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	94.75	120.98	110.98	115.54
资产总额 (亿元)	1323.49	1472.07	1634.31	1702.16
所有者权益 (亿元)	541.99	614.14	616.52	614.22
短期债务 (亿元)	141.61	181.59	140.22	178.53
长期债务 (亿元)	465.76	504.05	630.92	625.28
全部债务 (亿元)	607.37	685.64	771.14	803.80
营业总收入 (亿元)	79.17	83.20	89.60	2.06
利润总额 (亿元)	6.14	7.70	6.32	-1.78
EBITDA (亿元)	22.36	23.73	18.16	--
经营性净现金流 (亿元)	-42.57	-21.42	-92.43	-29.79
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	0.80	0.79	0.73	--
存货周转次数 (次)	0.16	0.16	0.19	--
总资产周转次数 (次)	0.06	0.06	0.06	--
现金收入比 (%)	63.11	45.26	24.82	337.23
营业利润率 (%)	19.29	14.08	12.47	8.51
总资本收益率 (%)	1.20	1.19	1.06	--
净资产收益率 (%)	0.75	0.72	0.58	--
长期债务资本化比率 (%)	46.22	45.08	50.58	50.45
全部债务资本化比率 (%)	52.84	52.75	55.57	56.68
资产负债率 (%)	59.05	58.28	62.28	63.92
流动比率 (%)	251.80	238.37	260.81	238.50
速动比率 (%)	113.58	105.79	133.54	124.78
经营现金流动负债比 (%)	-14.10	-6.46	-32.16	--
现金短期债务比 (倍)	0.67	0.67	0.79	0.65
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.80	0.76	0.54	--
全部债务/EBITDA (倍)	27.16	28.90	42.46	--

注: 1. 公司 2023 年一季度财务数据未经审计; 2. 本报告合并口径将公司长期应付款付息项纳入长期债务进行核算; 3. "--" 代表数据不适用

资料来源: 根据公司审计报告、2023 年一季报及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司口径)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产 (亿元)	22.57	35.96	26.74	27.28
资产总额 (亿元)	613.10	721.40	761.60	781.73
所有者权益 (亿元)	297.14	358.39	356.48	355.47
短期债务 (亿元)	75.48	61.35	56.15	63.27
长期债务 (亿元)	182.91	250.83	276.56	284.76
全部债务 (亿元)	258.39	312.18	332.71	348.03
营业总收入 (亿元)	18.17	5.95	12.70	1.84
利润总额 (亿元)	3.96	1.14	0.40	-1.01
EBITDA (亿元)	/	/	/	--
经营性净现金流 (亿元)	-35.06	-14.73	-1.60	-11.21
财务指标				
销售债权周转次数 (次)	0.67	0.35	1.86	--
存货周转次数 (次)	0.12	0.04	0.11	--
总资产周转次数 (次)	0.03	0.01	0.02	--
现金收入比 (%)	39.01	64.78	63.73	22.49
营业利润率 (%)	33.76	33.92	20.14	32.87
总资本收益率 (%)	0.55	-0.01	-0.10	--
净资产收益率 (%)	1.02	-0.02	-0.20	--
长期债务资本化比率 (%)	38.10	41.17	43.69	44.48
全部债务资本化比率 (%)	46.51	46.55	48.28	49.47
资产负债率 (%)	51.53	50.32	53.19	54.53
流动比率 (%)	253.13	304.24	227.69	221.69
速动比率 (%)	161.61	195.73	177.08	174.89
经营现金流负债比 (%)	-30.30	-15.40	-1.51	--
现金短期债务比 (倍)	0.30	0.59	0.48	0.43
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注: 1. 公司本部 2023 年一季度数据未经审计; 2. 因公司本部财务报告未披露现金流量表补充资料, EBITDA 及相关指标无法计算; 3. "--" 代表数据不适用, "/" 代表数据未获取

资料来源: 根据公司审计报告及 2023 年一季度整理

附件 3 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期 ×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1] ×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 ×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 ×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入 ×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 ×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 ×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 ×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计 ×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 ×100%
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

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

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持