

# 信用评级公告

联合〔2023〕3770号

联合资信评估股份有限公司通过对上海大名城企业股份有限公司主体及其相关债项的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持上海大名城企业股份有限公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，维持“20 名城债”信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司  
评级总监：

二〇二三年六月九日

# 上海大名城企业股份有限公司

## 公开发行公司债券 2023 年跟踪评级报告

### 评级结果：

| 项目            | 本次<br>级别        | 评级<br>展望 | 上次<br>级别        | 评级<br>展望 |
|---------------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| 上海大名城企业股份有限公司 | AA <sup>+</sup> | 稳定       | AA <sup>+</sup> | 稳定       |
| 20 名城债        | AA <sup>+</sup> | 稳定       | AA <sup>+</sup> | 稳定       |

### 跟踪评级债项概况：

| 债券简称   | 发行<br>规模 | 债券<br>余额 | 到期<br>兑付日  |
|--------|----------|----------|------------|
| 20 名城债 | 14.59 亿元 | 12.37 亿元 | 2023/12/01 |

注：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

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          |
|--------------------|-------------|
| 房地产企业信用评级方法        | V4.0.202208 |
| 房地产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

### 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 | 2               |
|             |      |       | 行业风险    | 3               |
|             |      | 自身竞争力 | 基础素质    | 3               |
|             |      |       | 企业管理    | 2               |
|             |      |       | 经营分析    | 2               |
| 财务风险        | F2   | 现金流   | 资产质量    | 3               |
|             |      |       | 盈利能力    | 4               |
|             |      |       | 现金流量    | 1               |
|             |      | 资本结构  |         | 2               |
|             |      |       | 偿债能力    | 2               |
|             |      |       |         |                 |
| 指示评级        |      |       |         | aa <sup>+</sup> |
| 个体调整因素：--   |      |       |         | --              |
| 个体信用等级      |      |       |         | aa <sup>+</sup> |
| 外部支持调整因素：-- |      |       |         | --              |
| 评级结果        |      |       |         | AA <sup>+</sup> |

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

### 评级观点

上海大名城企业股份有限公司（以下简称“公司”）开发经验较丰富，公司财务政策稳健，整体债务负担较轻。跟踪期内，受不利市场环境影响公司销售规模大幅下滑，叠加融资环境恶化净偿还债务规模较大，公司减少支出以保证流动性，新获取土储力度和建设力度有所下降。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到房地产行业整体仍处于下行周期；公司存在补库存需求；公司现金类资产规模较小和“20 名城债”于 2023 年底到期，在市场不确定下存在集中偿债压力等因素可能对公司信用状况带来的不利影响。

目前公司土储中兰州项目规模大且拟分期开发，其他区域土地储备有限，对公司未来销售和利润的实现存在不利影响；此外，需关注公司外部融资环境变动情况。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，维持“20 名城债”的信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

### 优势

1. 公司开发经验较丰富。公司开发经验较丰富，公司在克而瑞公布的“2022 年中国房地产企业操盘金额 TOP200”排行榜中位列 127 位；在“2022 年中国房地产企业全口径销售金额 TOP200”排行榜中位列 139 位。

2. 公司财务政策稳健，整体债务负担较轻。截至 2022 年底，公司全部债务 60.25 亿元，全部债务资本化率和调整后资产负债率分别为 32.16% 和 46.71%。公司整体债务负担较轻。

### 关注

1. 房地产行业仍处于下行周期，公司签约销售规模降幅明细。目前房地产行业仍处于下行周期，受可售资源规模有限及行业景气度下降影响，2022 年，公司签约销售面积和签约销售金额同比下降 43.73% 和 44.83%。

2. 公司存在补库存需求。截至 2022 年 3 月底，公司剩余可售面积区域分布中兰州占 73.94%、上海占 19.44% 和福州占 6.62%，考虑公司对兰州项目分期开发和兰州和福州区

分析师：张超 卢瑞

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](http://www.lhratings.com)

域市场容量有限、景气度偏弱等情况，公司存在补库存需求。

3. 公司现金类资产规模较小，“20名城债”于2023年底到期，在市场不确定下公司存在集中偿债压力。截至2022年底，公司货币资金24.97亿元，现金类资产对短期债务覆盖倍数为0.83倍，现金类资产对短债债务覆盖程度弱，“20名城债”于2023年到期，在市场不确定下公司存在集中偿债压力。

**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）      | 23.86  | 63.11  | 24.97  | 33.47      |
| 资产总额（亿元）       | 378.33 | 399.51 | 346.29 | 350.00     |
| 所有者权益（亿元）      | 141.20 | 131.24 | 127.10 | 128.12     |
| 短期债务（亿元）       | 47.24  | 29.57  | 30.24  | 30.50      |
| 长期债务（亿元）       | 80.31  | 68.61  | 30.00  | 29.75      |
| 全部债务（亿元）       | 127.55 | 98.18  | 60.25  | 60.24      |
| 营业总收入（亿元）      | 148.37 | 76.61  | 73.61  | 14.99      |
| 利润总额（亿元）       | 7.53   | -3.01  | 3.33   | 1.33       |
| EBITDA（亿元）     | 14.54  | 1.23   | 6.64   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | -24.17 | 65.34  | 8.64   | 8.82       |
| 营业利润率（%）       | 14.38  | 16.33  | 15.20  | 17.89      |
| 净资产收益率（%）      | 3.70   | -2.51  | 1.51   | --         |
| 资产负债率（%）       | 62.68  | 67.15  | 63.29  | 63.39      |
| 调整后资产负债率（%）    | 56.98  | 55.86  | 46.71  | 46.39      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 47.46  | 42.80  | 32.16  | 31.98      |
| 流动比率（%）        | 191.30 | 169.14 | 146.39 | 146.38     |
| 经营现金流动负债比（%）   | -14.35 | 32.75  | 4.57   | --         |
| 现金类资产/短期债务（倍）  | 0.51   | 2.13   | 0.83   | 1.10       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 1.39   | 0.14   | 1.12   | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 8.77   | 79.82  | 9.07   | --         |
| 公司本部           |        |        |        |            |
| 项 目            | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 3 月 |
| 资产总额（亿元）       | 223.07 | 243.73 | 266.12 | --         |
| 所有者权益（亿元）      | 128.29 | 130.56 | 126.78 | --         |
| 全部债务（亿元）       | 14.88  | 14.70  | 12.45  | --         |
| 营业收入（亿元）       | 2.51   | 3.14   | 1.69   | --         |
| 利润总额（亿元）       | 16.86  | 4.30   | 1.11   | --         |
| 资产负债率（%）       | 42.49  | 46.43  | 52.36  | --         |
| 全部债务资本化比率（%）   | 10.39  | 10.12  | 8.94   | --         |
| 流动比率（%）        | 148.04 | 151.37 | 121.59 | --         |
| 经营现金流动负债比（%）   | 6.02   | 3.18   | 1.34   | --         |

注：1. 2020 年和 2021 年财务数据使用期初数，2022 年财务数据使用期末数，2023 年一季度财务报表未经审计，公司本部 2023 年一季度财务报表未披露；2. 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；除特别说明外，均指人民币；3. 合并中其他应付款和租赁负债中计息部分调入有息债务，公司本部债务未经调整；4. “--”代表数据未获取或不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

**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                 |
|--------|-----------------|-----------------|------|------------|------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| 20 名城债 | AA <sup>+</sup> | AA <sup>+</sup> | 稳定   | 2022/06/26 | 张 超<br>罗星驰 | 房地产企业信用评级方法<br>V3.1.202205/房地产企业<br>主体信用评级模型<br>V3.1.202205 | <a href="#">阅读全文</a> |
| 20 名城债 | AA <sup>+</sup> | AA <sup>+</sup> | 稳定   | 2020/05/13 | 罗星驰<br>卢 瑞 | 原联合信用评级有限公司<br>房地产行业企业信用评级<br>方法（2018 年）                    | <a href="#">阅读全文</a> |

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅

## 声 明

一、本报告版权为联合资信所有，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上海大名城企业股份有限公司（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评级委托关系外，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。

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。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

# 上海大名城企业股份有限公司

## 公开发行公司债券 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”）关于上海大名城企业股份有限公司（以下简称“公司”）及其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

公司前身系上海华源股份有限公司（A 股股票代码“600094.SH”，B 股股票代码“900940.SH”），后经重整后主业变更为房地产开发，并变更为现用名，股票代码不变，A 股股票简称变更为“大名城”，B 股股票简称变更为“大名城 B”。截至 2022 年底，公司股本 24.75 亿元，控股股东为名城控股集团有限公司（以下简称“名城控股集团”），持有公司 9.52% 的股份，公司实际控制人为自然人俞培娣，公司控股股东及其一致行动人持有公司股份总数为 876515761 股，占公司总股本的 35.41%，其中质押的股份总数为 220298179 股，占控股股东及其一致行动人持有公司股份总数的 25.13%。

跟踪期内，公司经营范围无重大变化。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 346.29 亿元，所有者权益 127.10 亿元（含少数股东权益 4.00 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 73.61 亿元，利润总额 3.33 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 350.00 亿元，所有者权益 128.12 亿元（含少数股东权益 3.94 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 14.99 亿元，利润总额 1.33 亿元。

公司注册地址：上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区；法定代表人：俞锦。

### 三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2023 年 5 月 30 日，公司由联合资信评级的存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，并在付息日正常付息。

表 1 截至 2023 年 5 月 30 日公司存续债券概况

| 债券简称   | 债券余额     | 利率    | 起息日        | 期限      |
|--------|----------|-------|------------|---------|
| 20 名城债 | 12.37 亿元 | 7.50% | 2020/12/01 | 3（2+1）年 |

资料来源：Wind

### 四、宏观经济与政策环境分析

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、房地产行业分析

2022 年，在多重因素影响下，国内房地产市场延续 2021 年下半年以来的低迷状态，商品房销售萎靡，全国土地市场热度不高，供求规模齐跌，房企新开工意愿和房地产开发投资均持续下降，市场信心有待恢复。面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，供需两端调控政策逐步松绑转向宽松；2022 年 11 月，融资端政策利好集中释放，“四箭齐发”等政策将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化，但政策传导速度及落地效果仍有待观察。在政策宽松预期及前期需求释放下，2023 年国内房地产市场会有阶段性回暖，但长期不确定性仍大。详见[《2023 年房地产行业分析》](#)。

## 六、基础素质分析

### 1. 产权状况

截至 2022 年底，公司股本 24.75 亿元，控股股东为名城控股集团，实际控制人为自然人俞培娣。

### 2. 企业规模及竞争力

**公司开发经验较丰富，土地储备规模一般。**

公司业务主要集中于上海、兰州和福州等地，具有较丰富的开发经验。在克而瑞公布的“2022 年中国房地产企业操盘榜 TOP200”中，公司的操盘金额位列榜单第 127 名；在克而瑞公布的“2022 年中国房地产企业销售榜 TOP200”中的全口径销售金额排行榜中以全口径销售金额 78.5 亿元位列榜单第 139 名。

截至 2023 年 3 月底，公司未开发土地储备规划建筑面积共 107.47 万平方米，在建项目全

口径剩余可售面积共 125.35 万平方米，竣工在售项目剩余可售面积共 94.49 万平方米，土地储备规模一般。

### 3. 企业信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告，截至 2022 年 5 月 10 日，公司未结清信贷信息中共有 4 笔不良类贷款（余额总计 7565.94 万元）和 1 笔余额总计 29200.62 万元逾期未付；已结清信贷信息中共有 29 笔关注类贷款和 7 笔不良类贷款；根据公司提供的说明，其征信报告所涉不良信贷余额、欠息均为公司破产重整前的债务延续，且公司不承担任何清偿责任。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2022 年 5 月 30 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，公司法人治理结构及主要管理制度无重大变动。

## 八、重大事项

**2022 年，公司因 2021 年业绩预告与实际业绩情况发生盈亏方向变化收到上海证券交易所监管警示决定。**

2022 年 8 月 11 日，上海证券交易所发布上证公监函（2022）0111 号《关于对上海名城企业股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》（以下简称“决定”）。决定内容显示，因公司 2021 年度业绩预告预计年度盈利，但实际业绩与预告业绩相比发生盈亏方向变化的事项，影响了投资者的合理预期，业绩预告披露不准确，预告更正公告披露不及时，上海证券交易所对公司及有关责任人予以监管警示的监管措施。

**公司拟向特定对象发行股票，申请已获上海证券交易所审核通过，尚待征得中国证券监督管理委员会注册后实施。若发行成功，公司**

## 资本实力将有所增强。

公司计划向特定对象发行 A 股股票，具体安排如下：本次向特定对象发行 A 股股票的数量不超过 5.10 股（含本数，下同），未超过本次向特定对象发行股票前公司总股本的 30%，且募集资金总额不超过 25.50 亿元（含本数），本次向特定对象发行 A 股股票数量按照本次向特定对象发行的募集资金总额除以最终询价确定的发行价格计算得出。公司控股股东名城控股集团及实际控制人俞培弟先生将参与认购，合计认购股数不少于 1.05 亿股且不超过 2.10 股，其中，名城控股集团认购不少于 0.55 亿股且不超过 1.10 亿股、俞培弟先生认购不少于 0.50 亿股且不超过 1.00 亿股。2023 年 6 月 6 日，公司发布《关于 2022 年度向特定对象发行股票申请获得上海证券交易所审核通过的公告》，公司向特定对象发行股票申请已获上海证券交易所审核通过，该事项尚需获得中国证券

监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出同意注册的决定后方可实施，最终能否获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。

## 九、经营分析

### 1. 经营概况

**2022 年，公司营业总收入同比有所下降，综合毛利率维持在一般水平。**

公司近年来拿地力度持续收缩下可售资源规模小，可结转销售规模持续下滑，2022 年，公司营业总收入同比下降 3.91%。

2022 年，公司综合毛利率同比变动不大，维持在一般水平。

2023 年 1—3 月，公司营业总收入同比增至 14.99 亿元，房地产板块毛利率同比增至 20.04%，主要系上海区域项目销售占比提升。

表 2 2020—2022 年公司营业收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

| 业务板块  | 2020 年 |        |       | 2021 年 |        |       | 2022 年 |        |        |
|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
|       | 收入     | 占比     | 毛利率   | 收入     | 占比     | 毛利率   | 收入     | 占比     | 毛利率    |
| 房地产板块 | 148.37 | 100.00 | 17.78 | 76.61  | 100.00 | 17.68 | 73.52  | 99.99  | 17.72  |
| 金控板块  | —      | —      | —     | —      | —      | —     | 0.005  | 0.01   | 100.00 |
| 合计    | 148.37 | 100.00 | 17.78 | 76.61  | 100.00 | 17.68 | 73.61  | 100.00 | 17.72  |

注：1.尾差系数据四舍五入所致；2.2022 年金控板块营业收入为 475816.34 元  
资料来源：公司提供

### 2. 房地产开发业务

#### （1）土地储备情况

**跟踪期内，公司拿地力度进一步缩窄，新获取的项目成本较合理。截至 2022 年底，公司土储中兰州项目规模大且分期开发，公司存在补库存需求。**

表 3 公司新增拿地情况（单位：万平方米、亿元）

| 项目     | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|--------|--------|--------|--------|
| 土地计容面积 | 54.82  | 49.07  | 7.99   |
| 土地价款   | 78.32  | 35.30  | 8.88   |

注：1. 数据统计口径为全口径；2. 数据差异系四舍五入所致  
资料来源：公司提供

2022 年，公司新获取 1 个住宅项目，位于上海市青浦区，建筑面积为 8.30 万平方米，项目权益比例为 100.00%，上海市青浦区项目拿

地楼面均价为 11112.98 元/平方米，公司新增项目拿地成本较合理。2023 年 1—3 月，公司无新增拿地。

截至 2022 年底，公司提供可售项目的货值预计总额在 386.91 亿元，其中，兰州项目货值约 185.12 亿元（占 47.80%）、上海项目货值约 102.94 亿元（占 26.60%）、福州项目货值约 98.85 亿元（占 25.50%），随着上海项目近期陆续完工推盘，可为公司未来一段时间贡献较多收入和现金流。但公司土地储备主要集中在兰州且公司对兰州项目拟分期开发，公司实际可售资源有限。截至 2023 年 3 月底，公司未开发土地储备规划建筑面积共 107.47 万平方米，位于兰州市（占 93.86%）和福州市（占 6.14%）。

## (2) 开发建设情况

跟踪期内，受可开发资源减少影响，公司新开工规模同比有所下降；公司在建项目资本支出压力较大。

表4 公司开发建设情况（单位：万平方米、亿元）

| 项目    | 2020年  | 2021年 | 2022年 |
|-------|--------|-------|-------|
| 新开工面积 | 134.58 | 93.80 | 34.34 |
| 竣工面积  | 129.32 | 80.36 | 64.20 |

注：1. 数据统计口径为全口径；2. 数据差异系四舍五入所致  
资料来源：公司提供

2022年，受行业下行影响，公司新拿地规模减少，新开工面积同比减少63.39%；公司竣工面积同比减少20.11%。2023年1—3月，公司无新开工项目，竣工面积为13.01万平方米。

截至2023年3月底，公司在建项目尚需投资86.34亿元，其中2023年计划投资33.26亿元，公司资本支出压力较大。截至2023年3月底，公司在建项目情况详见附注1-4。

## (3) 项目销售情况

跟踪期内，受可售资源规模减少和房地产行业下行影响，公司签约销售面积下降明显。若公司补库存进度放缓，公司未来可实现销售规模将进一步收缩。

表6 公司销售情况（单位：万平方米、亿元）

| 项目     | 2020年  | 2021年  | 2022年 |
|--------|--------|--------|-------|
| 签约销售面积 | 117.85 | 73.70  | 41.47 |
| 签约销售金额 | 150.26 | 137.67 | 75.95 |
| 签约销售均价 | 1.28   | 1.87   | 1.83  |

注：数据为全口径  
资料来源：公司提供

2022年，受可售资源规模减少影响，公司签约销售面积同比减少43.73%，签约销售均价同比小幅下降2.14%。2022年，公司签约销售合同总金额同比下降44.83%。若公司补库存进度放缓，公司未来销售规模或将进一步收缩。

截至2023年3月底，公司在建项目全口径剩余可售面积共125.35万平方米，剩余可售面积主要位于兰州市（占73.94%）、上海市（占19.44%）和福州市（占6.62%）。此外，公司有部分项目已竣工但未售。截至2023年3月底，公司竣工在售项目剩余可售面积共94.49万平

方米，其中兰州项目占49.97%、福州项目占48.24%和以上海为主的其他区域项目占1.79%。截至2022年底，公司竣工在售项目情况详见附件1-5。当前房地产市场景气度差，上述项目去化不确定性大。2023年1—3月，公司签约销售面积9.22万平方米，实现签约销售金额21.34亿元，签约销售均价提升至2.31万元/平方米，主要系上海区域映辰项目入市销售所致。

## 3. 未来发展

### 公司未来发展规划清晰。

公司未来将继续保持谨慎拿地态度，执行“量入为出”总方针，以利润为导向并在保证财务稳健和资金流动性下，时刻关注市场情况视机会获取优质项目，不盲目追求利用杠杆扩张规模，对每个项目做到精细化管理并提升对费用成本的把控。

区域布局上，公司将继续聚焦深耕以上海为中心的长三角区域，并在以福州为中心的福建区域寻求优质项目。

合作方面，公司在以招拍挂方式基础上，积极开展一二级联动开发，介入旧城改造和棚户区改造，积极与以国有企业为主的合作对象进行合作拓展。

财务政策方面，公司继续坚持稳健的财务政策，保持健康的资产负债率和合理的债务期限结构和融资渠道，坚持低融资成本、稳杠杆融资。

## 十、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供了2022年度财务报告，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）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2023年1—3月财务报表未经审计。

截至2022年底，公司合并资产总额346.29亿元，所有者权益127.10亿元（含少数股东权益4.00亿元）；2022年，公司实现营业总收入73.61亿元，利润总额3.33亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 350.00 亿元，所有者权益 128.12 亿元（含少数股东权益 3.94 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 14.99 亿元，利润总额 1.33 亿元。

## 2. 资产质量

截至2022年底，公司资产规模有所下降，公司货币资金规模较小，存货存在较大去化压力。

截至2022年底，公司合并资产总额较年初下降13.32%，主要系流动资产减少所致。

表 7 2020—2023 年 3 月末公司资产构成情况（单位：亿元、%）

| 科目     | 2020 年末 |        | 2021 年末 |        | 2022 年末 |        | 2023 年 3 月末 |        |
|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|-------------|--------|
|        | 金额      | 占比     | 金额      | 占比     | 金额      | 占比     | 金额          | 占比     |
| 货币资金   | 23.52   | 6.22   | 62.61   | 15.67  | 23.87   | 6.89   | 32.47       | 9.28   |
| 存货     | 285.99  | 75.59  | 256.78  | 64.27  | 234.14  | 67.62  | 229.29      | 65.51  |
| 流动资产   | 322.09  | 85.13  | 337.43  | 84.46  | 276.76  | 79.92  | 281.08      | 80.31  |
| 投资性房地产 | 26.88   | 7.10   | 30.32   | 7.59   | 39.00   | 11.26  | 38.77       | 11.08  |
| 非流动资产  | 56.24   | 14.87  | 62.08   | 15.54  | 69.53   | 20.08  | 68.92       | 19.69  |
| 资产总额   | 378.33  | 100.00 | 399.51  | 100.00 | 346.29  | 100.00 | 350.00      | 100.00 |

注：1.占比为占总资产的比例；2.尾差系四舍五入所致

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2022年底，公司货币资金较年初下降61.88%，主要系本年度公司销售回款减少、偿还债务支出增加等综合因素所致。货币资金构成主要为银行存款（占98.93%），货币资金受限金额合计3.80亿元（其中银行监管户受限金额为3.56亿元），货币资金受限比例为15.92%。

截至 2022 年底，公司存货较年初下降 8.82%，存货中开发产品和开发成本分别占比 39.80%和60.19%，公司对存货累计计提跌价准备7.33亿元（本年计提0.18亿元），计提比例为3.04%。截至2022年底，公司存货受限比例为19.73%，受限程度尚可。

公司投资性房地产以成本法计量，截至2022年底，投资性房地产较年初增长28.60%，主要系名城城市广场和兰州城市综合体等存货项目转入所致。截至2022年底，公司投资性房地产受限比例为24.79%，受限程度一般，公司自持物业具体情况详见附件1-6。

截至2022年底，公司所有权受到限制的资产合计 65.25 亿元，占期末总资产比例为 18.84%，公司资产受限程度一般。

表 8 截至 2022 年底公司资产受限情况（单位：亿元）

| 资产名称 | 账面价值 | 受限原因     |
|------|------|----------|
| 货币资金 | 3.80 | 借款质押、保证金 |

|        |       |      |
|--------|-------|------|
| 存货     | 46.20 | 借款抵押 |
| 固定资产   | 5.58  | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 9.67  | 借款抵押 |
| 合计     | 65.25 | --   |

资料来源：公司财务报告

截至2023年3月底，公司合并层面资产规模和结构较2022年底变化不大，其中，货币资金较2022年底增加36.05%至32.47亿元，主要系公司本期项目销售获得现金增加且拿地支出减少所致。

## 3. 资本结构

### （1）所有者权益

跟踪期内，公司所有者权益规模变动不大，权益结构稳定性尚可。

截至2022年底，公司所有者权益127.10亿元，较年初变动不大。公司所有者权益中归属于母公司所有者权益占87.19%，且归母权益主要由实收资本（占18.85%）、资本公积（占44.45%）和未分配利润（占31.79%）构成。整体看，公司权益结构稳定性尚可。

截至2023年3月底，公司所有者权益128.12亿元，所有者权益规模和结构变动不大。

### （2）负债

截至2022年底，随着开发规模下降和偿还债务，公司负债规模和债务规模均有所下降，

负债中合同负债规模大；“20名城债”于2023年到期，在市场不确定下公司存在集中偿债压力。

截至2022年底，公司合并负债总额较年初下降18.30%，负债结构中流动负债占比上升较快，流动负债占86.25%。

表9 2020-2023年3月末公司负债构成情况（单位：亿元、%）

| 科目          | 2020年末 |        | 2021年末 |        | 2022年末 |        | 2023年3月末 |        |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|
|             | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     | 金额       | 占比     |
| 流动负债        | 168.37 | 71.00  | 199.50 | 74.36  | 189.05 | 86.25  | 192.02   | 86.54  |
| 应付账款        | 33.93  | 14.31  | 25.87  | 9.64   | 18.66  | 8.51   | 17.88    | 8.06   |
| 应交税费        | 18.27  | 7.70   | 18.87  | 7.03   | 19.14  | 8.73   | 18.96    | 8.55   |
| 一年内到期的非流动负债 | 33.43  | 14.10  | 9.77   | 3.64   | 21.10  | 9.63   | 20.93    | 9.43   |
| 合同负债        | 50.06  | 21.11  | 102.09 | 38.06  | 107.60 | 49.09  | 110.91   | 49.99  |
| 非流动负债       | 68.76  | 29.00  | 68.78  | 25.64  | 30.13  | 13.75  | 29.85    | 13.46  |
| 长期借款        | 51.59  | 21.76  | 53.15  | 19.81  | 30.00  | 13.69  | 29.66    | 13.37  |
| 负债总额        | 237.13 | 100.00 | 268.27 | 100.00 | 219.18 | 100.00 | 221.88   | 100.00 |

注：1.占比为占总负债的比例；2.尾差系四舍五入所致

资料来源：公司财务报告，联合资信整理

截至2022年底，公司应付账款较年初下降27.85%，主要系公司开发建设支出减少导致应付工程款减少所致。截至2022年底，公司应付账款中应付工程款占92.33%。

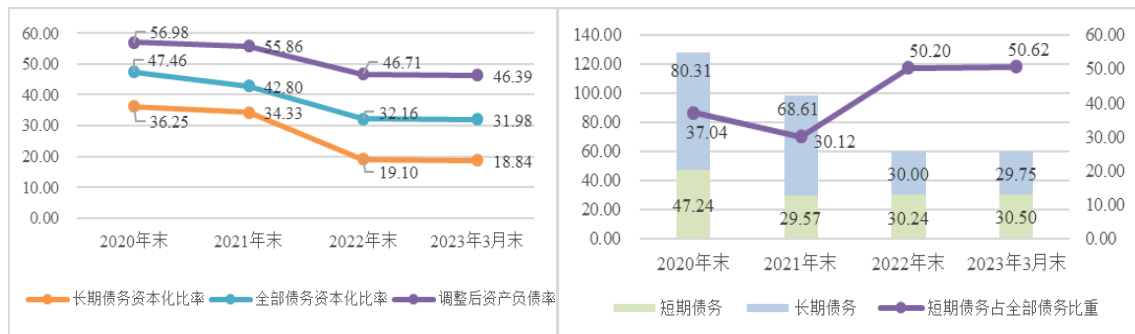
截至2022年底，公司一年内到期的非流动负债较年初增长11.33亿元，包括一年内到期的长期借款（8.05亿元）和一年内到期的应付债券（12.37亿元）。

截至2022年底，公司合同负债较年初增长

5.39%。

截至2022年底，公司长期借款较年初下降43.55%，主要系部分借款因一年内到期重分类所致，公司长期借款全部采用增信方式，借款利率区间为3.35%~12.50%。从期限分布看，1-2年（含2年）到期的借款占77.99%，2-3年（含3年）到期的借款占3.81%，超过3年到期的借款占18.20%。整体看，公司长期借款期限结构偏短，存在集中偿付压力。

图1 公司债务结构和相关指标情况（单位：亿元、%）



资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

有息债务方面，本报告将应付票据、其他应付款、长期应付款和其他非流动负债等计息部分调入有息债务。截至2022年底，公司全部债务较年初下降38.64%至60.25亿元，主要系公司自有资金偿还债务所致；从期限结构看，公司短期债务占比较高；从债务指标来看，公司调整后资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资

本化比率均有所下降。从公司融资渠道结构看，融资中银行贷款占59.13%、信用债券占21.51%、其他金融机构贷款占16.15%和股东借款占3.21%。整体看，公司目前债务负担较轻，但“20名城债”于2023年到期，在市场不确定下公司存在集中偿债压力。

表 10 截至 2022 年底公司融资渠道情况 (单位: 亿元)

| 项目     | 金额    | 利率范围          |
|--------|-------|---------------|
| 银行贷款   | 34.01 | 3.35%~8.85%   |
| 债券     | 12.37 | 6.20%~12.00%  |
| 其他金融机构 | 9.29  | 7.50%         |
| 股东借款   | 1.85  | 8.895%~10.80% |
| 合计     | 57.52 | --            |

注: 公司债务统计口径与本报告债务计算公式略有差异

资料来源: 公司提供

截至 2023 年 3 月底, 公司合并层面负债总额和全部债务规模及结构较 2022 年底均变化不大; 相关债务指标亦变动不大。

#### 4. 盈利能力

2022 年, 公司营业总收入有所下降, 非经常性损益对公司利润影响较弱, 利润由亏转盈; 公司盈利能力较弱。

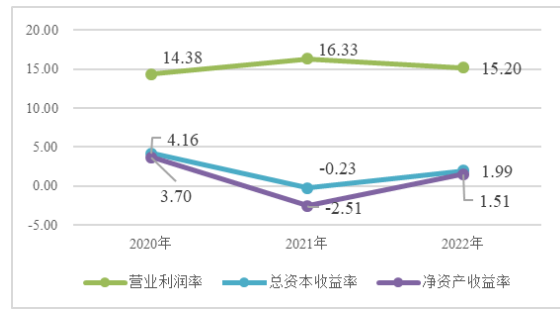
公司营业总收入和毛利率等情况详见经营部分分析。2022 年, 公司利润情况由亏转盈, 营业利润和利润总额分别为 3.23 亿元和 3.33 亿元。

2022 年, 公司费用总额同比下降 24.42% 至 7.92 亿元, 主要系公司开展减员节支措施和本年度销售规模有所减少等综合因素所致, 其中销售费用和管理费用同比分别下降 13.03% 和 28.30%。从费用结构看, 公司期间费用主要为销售费用 (占 46.03%) 和管理费用 (占 35.31%); 此外, 随着公司融资规模减少导致利息支出减少, 公司财务费用同比下降 38.10%。

2022 年, 公司投资收益 -0.58 亿元 (其中权益法核算的长期股权投资收益为 -0.63 亿元), 其他收益 0.82 亿元, 主要系公司用房产清偿供应商应付款项实现债务重组收益 (0.79 亿元) 所致, 其他收益对本年度利润存在一定影响但可持续性弱。

从盈利指标看, 2022 年, 公司营业利润率小幅下滑至 15.20%, 因公司利润同比扭亏为盈, 总资本报酬率和净资产收益率由负转正。整体看, 公司盈利能力较弱。

图 2 公司盈利能力变化情况 (单位: %)



资料来源: 联合资信根据公司财务报告整理

#### 5. 现金流

2022 年, 受销售回款下降影响, 公司经营活动净流入规模大幅下降; 公司新开工项目规模下降致使融资需求减少, 筹资活动现金流净流出规模有所增长。

表 11 公司现金流情况 (单位: 亿元)

| 项目             | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 1-3 月 |
|----------------|--------|--------|--------|--------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 121.70 | 140.22 | 80.61  | 19.98        |
| 经营活动现金流入小计     | 126.33 | 146.97 | 87.50  | 20.60        |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 128.67 | 59.93  | 59.29  | 8.25         |
| 经营活动现金流出小计     | 150.49 | 81.63  | 78.86  | 11.77        |
| 经营活动现金流量净额     | -24.17 | 65.34  | 8.64   | 8.82         |
| 投资活动现金流入小计     | 2.56   | 7.53   | 0.53   | 0.58         |
| 投资活动现金流出小计     | 0.76   | 1.62   | 0.79   | 0.04         |
| 投资活动现金流量净额     | 1.80   | 5.91   | -0.26  | 0.54         |
| 筹资活动前现金流量净额    | -22.36 | 71.25  | 8.38   | 9.37         |
| 筹资活动现金流入小计     | 130.02 | 88.28  | 40.88  | 9.68         |
| 筹资活动现金流出小计     | 119.12 | 127.11 | 83.37  | 9.65         |
| 筹资活动现金流量净额     | 10.90  | -38.83 | -42.49 | 0.03         |

资料来源: 联合资信根据公司财务报告整理

从经营活动来看, 受可售资源规模下降致公司销售回款减少影响, 2022 年, 公司经营活动现金流入规模同比下降 40.46%; 经营活动现金流出规模同比变动不大。整体看, 2022 年, 公司经营活动现金持续净流入, 但净流入规模同比下降 86.77%。

公司 2022 年投资活动整体规模较小。

从筹资活动来看, 2022 年, 公司新开工项目

规模下降致使融资需求减少，筹资活动现金流入同比下降53.69%；筹资活动现金流出规模同比下降34.41%。整体看，2022年，公司筹资活动现金持续净流出，净流出规模同比增长9.41%。

2023年1—3月，公司经营活动现金流保持净流入，投资活动和筹资活动的现金流较2022年转为净流入。

## 6. 偿债指标

### 公司短期和长期偿债指标表现弱。

表 12 公司偿债指标（单位：%、倍、亿元）

| 项目     | 项目             | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 3 月 |
|--------|----------------|--------|--------|--------|------------|
| 短期偿债指标 | 流动比率（%）        | 191.30 | 169.14 | 146.39 | 146.38     |
|        | 速动比率（%）        | 21.44  | 40.43  | 22.54  | 26.97      |
|        | 经营现金/流动负债（%）   | -14.35 | 32.75  | 4.57   | 4.59       |
|        | 经营现金/短期债务（倍）   | -0.51  | 2.21   | 0.29   | 0.29       |
|        | 现金类资产/短期债务（倍）  | 0.51   | 2.13   | 0.83   | 1.10       |
| 长期偿债指标 | EBITDA（亿元）     | 14.54  | 1.23   | 6.64   | --         |
|        | 全部债务/EBITDA（倍） | 8.77   | 79.82  | 9.07   | --         |
|        | 经营现金/全部债务（倍）   | -0.19  | 0.67   | 0.14   | --         |
|        | EBITDA 利息倍数（倍） | 1.39   | 0.14   | 1.12   | --         |
|        | 经营现金/利息支出（倍）   | -2.31  | 7.28   | 1.45   | --         |

注：1.经营现金指经营活动现金流量净额，下同；2.“--”代表指标不适用  
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从短期偿债指标看，截至 2022 年底，公司速动比率和速动比率均有所下降，现金类资产对短期债务保障倍数为 0.83 倍，公司现金类资产对债务保障水平弱；公司经营活动现金流净额对短期债务和流动负债保障程度明显弱化。整体看，公司短期偿债指标表现弱。

从长期偿债指标看，2022年，公司利润由亏转盈，EBITDA为6.64亿元，EBITDA主要由利润总额（占50.16%）、计入财务费用的利息支出（占27.22%）和折旧（占19.77%）构成。公司EBITDA和经营活动现金流净额对当期利息支出覆盖程度一般，EBITDA和经营活动现金流净额对全部债务的覆盖水平弱。整体看，公司长期

偿债指标表现弱。

对外担保方面，截至2022年底，公司除为其子公司提供担保余额（合计39.36亿元）和为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保（合计150.15亿元）外，不存在对外担保情况。

未决诉讼方面，截至2022年底，公司存在一个作为连带责任方的未决诉讼（未形成预计负债），具体情况详见下表。

表 13 公司未决诉讼情况（单位：亿元）

| 起诉方           | 应诉方          | 基本情况                                           | 涉案金额 | 审理结果及对公司影响                                                                                                               |
|---------------|--------------|------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 中国建筑第七工程局有限公司 | 兰州高新开发建设有限公司 | 原告向被告主张金钱给付，并诉请被告向原告 <sup>1</sup> 及公司承担连带清偿责任。 | 0.41 | 兰州市中级人民法院于 2022 年 3 月出具（2021）甘 01 民初 606 号民事判决书：判令被告向原告支付工程款和利息 0.36 元以及 2020 年 2 月 8 日起至实际付清之日起的利息，驳回原告的其他诉求，公司不承担任何责任。 |

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

银行授信方面，截至2022年底，公司共计获得银行授信额度281.86亿元，剩余可使用额度108.47亿元，公司间接融资渠道相对畅通，且公司作为上市公司，具备直接融资渠道。

## 7. 公司本部（母公司）财务分析

公司本部主要职能为控股平台，收入和经营性现金流规模小。公司本部债务负担较轻。

截至2022年底，公司本部资产总额较年初增长9.19%至266.12亿元，公司本部资产构成以流动资产（占63.67%）为主，资产主要包括其他应收款（占63.63%）和长期股权投资（占35.93%）。截至2022年底，公司本部货币资金0.08亿元。

截至2022年底，公司本部负债总额较年初增长23.13%至139.34亿元，主要包括其他应付款（合计）（占91.06%）和一年内到期的非流动负债（占8.93%）。截至2022年底，公司本部资产负债率52.36%，全部债务资本化比率8.94%，公司本部整体债务负担较轻，截至2022年底，公司本部全部债务12.45亿元，全部为短期债务，公司本部短期偿债压力大。

<sup>1</sup> 兰州高新开发建设有限公司原股东为兰州高科投资（控股）集

团有限公司

截至2022年底,公司本部所有者权益126.78亿元,较年初变动不大,所有者权益主要包括实收资本(占19.53%)、资本公积(占66.67%)、和未分配利润(占14.57%),公司本部权益稳定性较好。

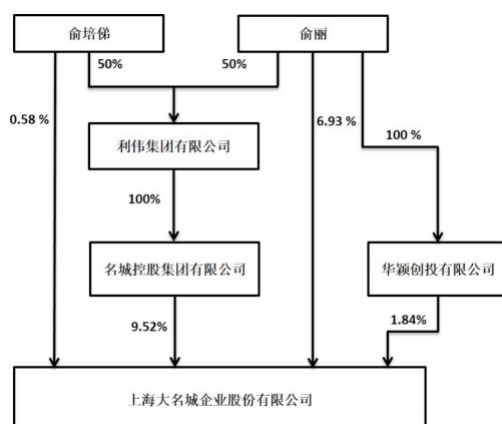
2022年,公司本部营业总收入1.69亿元,投资收益0.43亿元,利润总额1.11亿元。

2022年,公司本部经营活动现金流净额1.87亿元,投资活动现金流净额-22.23亿元,筹资活动现金流净额20.43亿元。

## 十一、结论

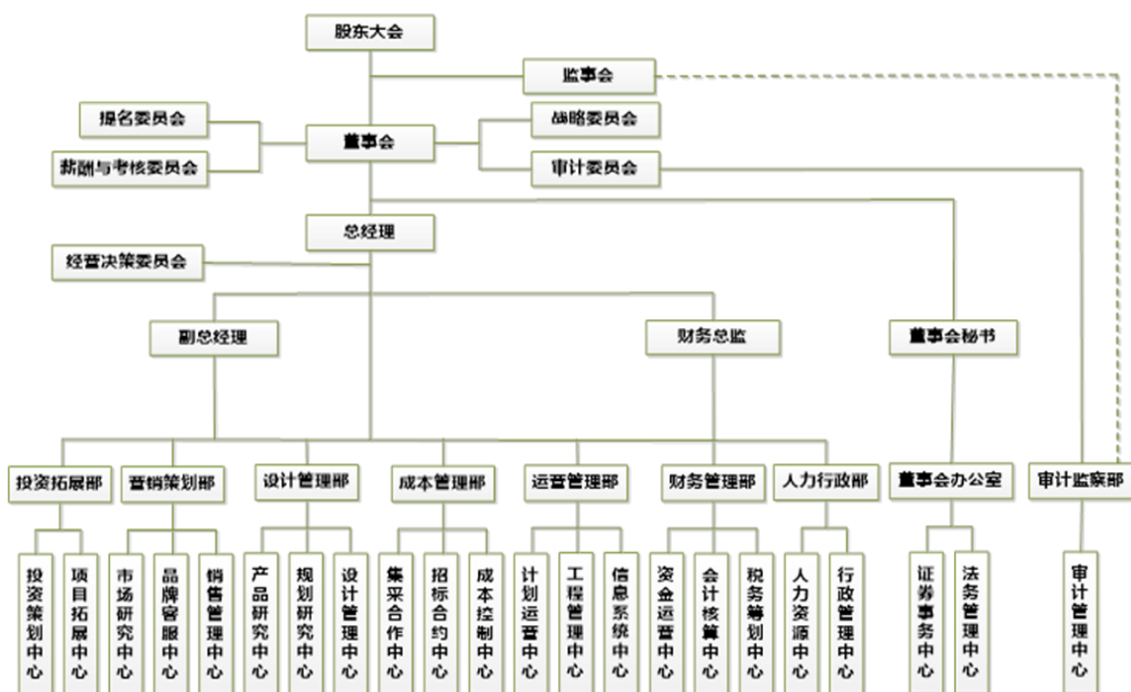
基于对公司经营风险和财务风险及债项条款等方面的综合分析评估,联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>,维持“20名城债”的信用等级为AA<sup>+</sup>,评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 年底公司股权结构图



资料来源：公司审计报告

附件 1-2 截至 2022 年底公司组织架构图



资料来源：公司提供

## 附件 1-3 截至 2022 年底公司二级子公司情况

| 公司名称             | 投资比例 | 所属区域 | 所属业务板块 |
|------------------|------|------|--------|
| 上海大名城商业管理有限公司    | 70%  | 上海   | 商业     |
| 深圳名城金控（集团）有限公司   | 100% | 上海   | 金融     |
| 赢今（上海）贸易有限公司     | 100% | 上海   | 贸易     |
| 上海锦弢贸易有限公司       | 100% | 上海   | 贸易     |
| 上海锦墅贸易有限公司       | 100% | 上海   | 贸易     |
| 上海福俊实业有限公司       | 100% | 上海   | 地产     |
| 上海凯俊实业有限公司       | 100% | 上海   | 地产     |
| 上海名城实业有限公司       | 100% | 上海   | 贸易     |
| 上海佰升诗企业管理有限公司    | 100% | 上海   | 地产     |
| 上海歌韬实业有限公司       | 100% | 上海   | 金融     |
| 名城汇（上海）投资有限公司    | 100% | 上海   | 地产     |
| 名城汇（北京）投资管理有限公司  | 100% | 上海   | 管理咨询   |
| 上海大名城贸易有限公司      | 100% | 上海   | 贸易     |
| 深圳金顺隆实业有限公司      | 100% | 上海   | 商业     |
| 上海大名城企业管理有限公司    | 100% | 上海   | 商业     |
| 名城国际控股有限公司       | 100% | 香港   | 金融     |
| 上海季历营销管理有限公司     | 100% | 上海   | 地产     |
| 上海艾贝思营销管理有限公司    | 100% | 福州   | 地产     |
| 南昌名城房地产开发有限公司    | 100% | 福建   | 地产     |
| 兰州悦华房地产开发有限公司    | 100% | 兰州   | 地产     |
| 兰州恒尚房地产开发有限公司    | 100% | 兰州   | 地产     |
| 兰州新顺房地产开发有限公司    | 51%  | 兰州   | 地产     |
| 兰州江丰房地产开发有限公司    | 100% | 兰州   | 地产     |
| 兰州大名城商厦有限公司      | 100% | 兰州   | 商业     |
| 兰州大名城酒店管理有限公司    | 100% | 兰州   | 商业     |
| 兰州大名城贸易有限公司      | 100% | 兰州   | 贸易     |
| 兰州顺泰房地产开发有限公司    | 100% | 兰州   | 地产     |
| 名城地产（兰州）有限公司     | 100% | 兰州   | 地产     |
| 东福名城（常州）置业发展有限公司 | 100% | 上海   | 地产     |
| 福州凯远商业管理有限公司     | 100% | 福建   | 地产     |
| 名城地产（福建）有限公司     | 100% | 福建   | 地产     |
| 同湛奕（厦门）贸易有限公司    | 100% | 福建   | 贸易     |
| 上海名城睿建设管理有限公司    | 100% | 上海   | 建设     |

资料来源：公司提供

附件 1-4 截至 2023 年 3 月底公司在建项目情况（单位：万平方米、亿元）

| 项目名称                 | 区域布局    | 总可售面积/<br>规划建筑面积 | 剩余可售<br>建筑面积 | 预计总<br>投 | 尚需投资  | 其中：<br>2023 年内<br>拟投 |
|----------------------|---------|------------------|--------------|----------|-------|----------------------|
| 大名城映云间               | 上海市松江区  | 10.19            | 0.04         | 24.80    | 3.39  | 1.88                 |
| 大名城映湖                | 上海市青浦区  | 8.98             | 0.01         | 20.21    | 3.30  | 1.63                 |
| 上海青浦重固项目             | 上海市青浦区  | 12.00            | 1.66         | 27.81    | 11.75 | 3.11                 |
| 上海青浦重固二期项目           | 上海市青浦区  | 7.99             | 7.99         | 16.60    | 6.89  | 2.05                 |
| 大名城映晖                | 上海市浦东新区 | 6.91             | 0.08         | 13.07    | 2.64  | 1.64                 |
| 大名城映玥                | 上海市浦东新区 | 4.85             | 0.21         | 8.96     | 2.03  | 1.52                 |
| 大名城映园二期              | 上海市奉贤区  | 15.96            | 0.70         | 20.18    | 6.39  | 3.29                 |
| 上海奉贤庄行项目             | 上海市奉贤区  | 14.42            | 7.29         | 23.72    | 7.39  | 3.67                 |
| 上海蓝湾三期               | 上海市奉贤区  | 14.35            | 6.34         | 16.64    | 8.20  | 6.39                 |
| 大名城映园                | 上海市奉贤区  | 13.01            | 0.04         | 16.23    | 3.13  | 2.13                 |
| 兰州大名城 14#和 22#<br>地块 | 兰州市     | 49.93            | 49.93        | 18.81    | 11.58 | 3.39                 |
| 合悦家园 2#和大名广<br>场 1#  | 兰州市     | 42.75            | 42.75        | 21.26    | 18.15 | 1.46                 |
| 名城港湾十区               | 福州市马尾区  | 8.30             | 8.30         | 5.27     | 1.49  | 1.10                 |
| 合计                   |         | 209.64           | 125.35       | 233.56   | 86.34 | 33.26                |

注：1.数据为全口径数据，除合悦家园 2#和大名广场 1#项目（权益比例为 51%且并表）、上海蓝湾三期项目（权益比例为 49%不并表）外，其他项目权益比例均为 100%除上表中合悦家园 2#和大名广场 1#项目业态为商业外，其他项目业态均为住宅

资料来源：公司提供

## 附件 1-5 截至 2023 年 3 月底公司竣工在售项目情况 (单位: 万平方米)

| 取得时间        | 项目名称            | 所在城市      | 业态 | 楼面地价 | 规划总建面  | 剩余可售建面 | 平均去化率 | 开工时间        |
|-------------|-----------------|-----------|----|------|--------|--------|-------|-------------|
| 2020 年 3 月  | 大名城映园           | 上海市奉贤区    | 住宅 | 0.86 | 13.01  | 0.04   | 100%  | 2020 年 11 月 |
| 2020 年 7 月  | 凯邦公馆            | 福建省福州市仓山区 | 住商 | 2.23 | 14.81  | 0.44   | 97%   | 2020 年 7 月  |
| 2017 年 10 月 | 2#西溪半岛          | 福建省福州市永泰县 | 住宅 | 0.03 | 14.90  | 11.73  | 21%   | 2017 年 11 月 |
| 2017 年 10 月 | 4#悦溪            | 福建省福州市永泰县 | 住宅 | 0.06 | 12.65  | 4.43   | 65%   | 2017 年 11 月 |
| 2013 年 4 月  | 3#大名墅           | 福建省福州市永泰县 | 住宅 | 0.17 | 4.02   | 0.32   | 92%   | 2014 年 6 月  |
| 2013 年 7 月  | 5#悦山            | 福建省福州市永泰县 | 住宅 | 0.03 | 22.90  | 1.24   | 95%   | 2014 年 3 月  |
| 2013 年 4 月  | 6#悦江            | 福建省福州市永泰县 | 住宅 | 0.05 | 23.57  | 1.52   | 94%   | 2013 年 10 月 |
| 2013 年 9 月  | 7#悦谷            | 福建省福州市永泰县 | 住宅 | 0.04 | 20.53  | 10.78  | 47%   | 2017 年 9 月  |
| 2013 年 8 月  | 8#商业综合体         | 福建省福州市永泰县 | 商业 | 0.18 | 3.74   | 1.48   | 60%   | 2015 年 6 月  |
| 2017 年 8 月  | 南昌名城紫金轩         | 江西省南昌市西湖区 | 住宅 | 1.38 | 14.59  | 1.57   | 89%   | 2018 年 1 月  |
| 2011 年 12 月 | 名城城市广场          | 福建省福州市马尾区 | 住商 | 0.20 | 40.95  | 6.88   | 83%   | 2011 年 5 月  |
| 2015 年 8 月  | 长乐名城            | 福建省福州市长乐区 | 住商 | 0.43 | 21.26  | 0.01   | 100%  | 2015 年 9 月  |
| 2004 年 7 月  | 名城港湾二区          | 福建省福州市马尾区 | 住商 | 0.06 | 112.67 | 0.95   | 99%   | 2007 年 4 月  |
| 2004 年 8 月  | C 区别墅           | 福建省福州市马尾区 | 住商 | 0.08 | 18.51  | 0.12   | 99%   | 2005 年 4 月  |
| 2009 年 9 月  | 港湾三区一期          | 福建省福州市马尾区 | 住商 | 0.21 | 28.99  | 0.95   | 97%   | 2011 年 7 月  |
| 2015 年 11 月 | 七区              | 福建省福州市马尾区 | 住商 | 0.88 | 21.19  | 0.03   | 100%  | 2016 年 5 月  |
| 2017 年 9 月  | 九区              | 福建省福州市马尾区 | 住商 | 2.07 | 7.75   | 2.65   | 66%   | 2018 年 8 月  |
| 2019 年 11 月 | 名城港湾三区二期        | 福建省福州市马尾区 | 住宅 | 0.25 | 14.33  | 2.06   | 86%   | 2020 年 1 月  |
| 2015 年 4 月  | 上海紫金九号南区        | 上海市浦东新区   | 住宅 | 3.16 | 11.13  | 0.01   | 100%  | 2016 年 7 月  |
| 2015 年 4 月  | 上海紫金九号北区        | 上海市浦东新区   | 住宅 | 2.96 | 14.90  | 0.03   | 100%  | 2015/12 月   |
| 2011 年 10 月 | 常州飞龙居住区 1/2 号地块 | 江苏省常州市新北区 | 住商 | 1.60 | 91.42  | 0.04   | 100%  | 2011 年 8 月  |
| 2013 年 10 月 | 兰州大名城 A 区       | 甘肃省兰州市    | 住商 | 0.02 | 43.99  | 0.30   | 99%   | 2013 年 9 月  |
| 2013 年 10 月 | 兰州大名城 H 区       | 甘肃省兰州市    | 住商 | 0.06 | 16.61  | 0.36   | 98%   | 2013 年 11 月 |
| 2013 年 10 月 | 兰州大名城 B 区       | 甘肃省兰州市    | 住商 | 0.02 | 47.15  | 0.34   | 99%   | 2014 年 2 月  |
| 2013 年 10 月 | 兰州大名城 C 区       | 甘肃省兰州市    | 住商 | 0.02 | 40.29  | 0.59   | 99%   | 2014 年 2 月  |
| 2013 年 10 月 | 兰州大名城 D 区       | 甘肃省兰州市    | 住商 | 0.03 | 35.58  | 0.32   | 99%   | 2014 年 2 月  |

|          |                   |        |    |      |       |       |     |          |
|----------|-------------------|--------|----|------|-------|-------|-----|----------|
| 2014年3月  | 兰州大名城 15# 地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 24.74 | 11.76 | 52% | 2020年9月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 13# 地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 10.32 | 0.75  | 93% | 2020年4月  |
| 2014年4月  | 兰州大名城 3# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 27.43 | 1.46  | 95% | 2015年10月 |
| 2014年4月  | 兰州大名城 4# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 19.02 | 5.57  | 71% | 2015年10月 |
| 2014年8月  | 兰州大名城 5# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 25.59 | 0.14  | 99% | 2016年5月  |
| 2014年8月  | 兰州大名城 6# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 18.93 | 0.14  | 99% | 2016年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 9# 地块       | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.05 | 2.31  | 1.61  | 30% | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 11# 地块      | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 1.96  | 1.80  | 8%  | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 17# 地块      | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 3.31  | 2.86  | 14% | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 18# 地块      | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 3.09  | 2.61  | 16% | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 7#-2 地块     | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.03 | 10.42 | 4.20  | 60% | 2015年8月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城商业街 7#-1 地块  | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 1.72  | 0.40  | 77% | 2014年9月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城商业街 10#-1 地块 | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.07 | 2.60  | 1.42  | 45% | 2015年12月 |
| 2014年3月  | 兰州大名城 10#-2 地块    | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 15.87 | 0.95  | 94% | 2019年11月 |
| 2014年3月  | 兰州大名城 21# 地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 21.92 | 1.93  | 91% | 2018年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 20# 地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 21.95 | 1.33  | 94% | 2019年10月 |
| 2013年11月 | 名城广场              | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.25 | 58.40 | 6.39  | 89% | 2015年7月  |
| 2013年10月 | 兰州大名城 A 区         | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 43.99 | 0.30  | 99% | 2013年9月  |
| 2013年10月 | 兰州大名城 H 区         | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.06 | 16.61 | 0.36  | 98% | 2013年11月 |
| 2013年10月 | 兰州大名城 B 区         | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 47.15 | 0.34  | 99% | 2014年2月  |
| 2013年10月 | 兰州大名城 C 区         | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 40.29 | 0.59  | 99% | 2014年2月  |
| 2013年10月 | 兰州大名城 D 区         | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 35.58 | 0.32  | 99% | 2014年2月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 15# 地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 24.74 | 11.76 | 52% | 2020年9月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城 13# 地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 10.32 | 0.75  | 93% | 2020年4月  |
| 2014年4月  | 兰州大名城 3# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 27.43 | 1.46  | 95% | 2015年10月 |
| 2014年4月  | 兰州大名城 4# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 19.02 | 5.57  | 71% | 2015年10月 |
| 2014年8月  | 兰州大名城 5# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 25.59 | 0.14  | 99% | 2016年5月  |
| 2014年8月  | 兰州大名城 6# 地块       | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 18.93 | 0.14  | 99% | 2016年5月  |

|          |                 |        |    |      |       |      |     |          |
|----------|-----------------|--------|----|------|-------|------|-----|----------|
| 2014年3月  | 兰州大名城9#地块       | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.05 | 2.31  | 1.61 | 30% | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城11#地块      | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 1.96  | 1.80 | 8%  | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城17#地块      | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 3.31  | 2.86 | 14% | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城18#地块      | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 3.09  | 2.61 | 16% | 2015年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城7#-2地块     | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.03 | 10.42 | 4.20 | 60% | 2015年8月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城商业街7#-1地块  | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.06 | 1.72  | 0.40 | 77% | 2014年9月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城商业街10#-1地块 | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.07 | 2.60  | 1.42 | 45% | 2015年12月 |
| 2014年3月  | 兰州大名城10#-2地块    | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.02 | 15.87 | 0.95 | 94% | 2019年11月 |
| 2014年3月  | 兰州大名城21#地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 21.92 | 1.93 | 91% | 2018年5月  |
| 2014年3月  | 兰州大名城20#地块      | 甘肃省兰州市 | 住商 | 0.03 | 21.95 | 1.33 | 94% | 2019年10月 |
| 2013年11月 | 名城广场            | 甘肃省兰州市 | 商业 | 0.25 | 58.40 | 6.39 | 89% | 2015年7月  |

注：权益比例均为 100%

资料来源：公司提供

## 附件 1-6 截至 2023 年 3 月底公司自持物业情况（单位：万平方米、万元）

| 项目名称              | 城市      | 业态  | 运营起始时间      | 可租面积  | 2022 年租金收入 | 出租率     |
|-------------------|---------|-----|-------------|-------|------------|---------|
| 赛特工业园             | 上海市杨浦区  | 工业园 | 2016 年 9 月  | 2.64  | 277.03     | 28.70%  |
| 金桥工业园             | 上海市浦东新区 | 工业园 | 2016 年 12 月 | 1.16  | 170.25     | 33.54%  |
| 雅棠轩               | 杭州市萧山区  | 住宅  | 2021 年 12 月 | 0.43  | 18.58      | 100.00% |
| 常州大名城             | 常州市     | 幼儿园 | 2015 年 9 月  | 0.92  | 54.50      | 100.00% |
| 盘古公寓              | 北京市朝阳区  | 住宅  | 2014 年 2 月  | 0.06  | 156.00     | 100.00% |
| 商业综合体 8#          | 福州市永泰县  | 商业  | 2017 年 1 月  | 0.32  | 63.00      | 96.12%  |
| 时代名城              | 福州市台江区  | 商铺  | 2010 年 4 月  | 0.06  | 0.00       | 0.00%   |
| 名城城市广场            | 福州市马尾区  | 商业  | 2015 年 4 月  | 10.59 | 2457.13    | 70.52%  |
| J 地块 95#          | 福州市马尾区  | 商/办 | 2016 年 4 月  | 0.10  | 171.39     | 65.10%  |
| 禾郡                | 福州市马尾区  | 商业  | 2016 年 11 月 | 0.24  | 180.00     | 100.00% |
| 天鹅堡               | 福州市马尾区  | 商业  | 2012 年 6 月  | 0.42  | 50.20      | 100.00% |
| 温莎堡               | 福州市马尾区  | 商业  | 2011 年 3 月  | 2.15  | 310.53     | 36.53%  |
| 名城悦郡              | 福州市马尾区  | 车位  | 2021 年 9 月  | 1.16  | 26.01      | 100.00% |
| 滨江广场              | 福州市马尾区  | 办公  | 2014 年 11 月 | 6.89  | 848.19     | 16.32%  |
| 兰州大名城 D 区幼儿园      | 兰州市     | 幼儿园 | 2017 年 10 月 | 0.62  | 47.62      | 100.00% |
| 兰州大名城商业街 10#-1 地块 | 兰州市     | 商业  | 2017 年 10 月 | 0.62  | 29.00      | 52.00%  |
| 兰州大名城商业街 9#地块     | 兰州市     | 商业  | 2022 年 3 月  | 0.12  | 11.45      | 100.00% |

|                        |     |    |             |       |         |         |
|------------------------|-----|----|-------------|-------|---------|---------|
| 兰州大名城商业街<br>11#地块      | 兰州市 | 商业 | 2021 年 9 月  | 0.26  | 28.13   | 100.00% |
| 兰州大名城商业街<br>17#地块      | 兰州市 | 商业 | 2021 年 7 月  | 0.07  | 6.39    | 100.00% |
| 兰州大名城商业街<br>18#地块      | 兰州市 | 商业 | 2021 年 10 月 | 0.04  | 1.83    | 100.00% |
| 名城广场                   | 兰州市 | 商业 | 2019 年 7 月  | 21.44 | 2628.65 | 41.00%  |
| 兰州大名城商业街<br>7#-1 地块    | 兰州市 | 商业 | 2017 年 3 月  | 0.83  | 93.36   | 100.00% |
| 兰州大名城 7#-2 地<br>块（海洋馆） | 兰州市 | 商业 | 2020 年 6 月  | 3.16  | 144.18  | 100.00% |
| 兰州大名城 20#地块            | 兰州市 | 商业 | 2022 年 5 月  | 0.07  | 27.01   | 100.00% |
| 兰州大名城 3#地块             | 兰州市 | 商业 | 2019 年 4 月  | 0.14  | 0.33    | 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 |
|----------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>财务数据</b>    |        |        |        |            |
| 现金类资产（亿元）      | 23.86  | 63.11  | 24.97  | 33.47      |
| 资产总额（亿元）       | 378.33 | 399.51 | 346.29 | 350.00     |
| 所有者权益（亿元）      | 141.20 | 131.24 | 127.10 | 128.12     |
| 短期债务（亿元）       | 47.24  | 29.57  | 30.24  | 30.50      |
| 长期债务（亿元）       | 80.31  | 68.61  | 30.00  | 29.75      |
| 全部债务（亿元）       | 127.55 | 98.18  | 60.25  | 60.24      |
| 营业总收入（亿元）      | 148.37 | 76.61  | 73.61  | 14.99      |
| 利润总额（亿元）       | 7.53   | -3.01  | 3.33   | 1.33       |
| EBITDA（亿元）     | 14.54  | 1.23   | 6.64   | --         |
| 经营性净现金流（亿元）    | -24.17 | 65.34  | 8.64   | 8.82       |
| <b>财务指标</b>    |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 63.03  | 26.52  | 25.93  | --         |
| 存货周转次数（次）      | 0.41   | 0.23   | 0.25   | --         |
| 总资产周转次数（次）     | 0.37   | 0.20   | 0.20   | --         |
| 现金收入比（%）       | 82.02  | 183.03 | 109.51 | 133.24     |
| 营业利润率（%）       | 14.38  | 16.33  | 15.20  | 17.89      |
| 总资本收益率（%）      | 4.16   | -0.23  | 1.99   | --         |
| 净资产收益率（%）      | 3.70   | -2.51  | 1.51   | --         |
| 长期债务资本化比率（%）   | 36.25  | 34.33  | 19.10  | 18.84      |
| 全部债务资本化比率（%）   | 47.46  | 42.80  | 32.16  | 31.98      |
| 资产负债率（%）       | 62.68  | 67.15  | 63.29  | 63.39      |
| 调整后资产负债率（%）    | 56.98  | 55.86  | 46.71  | 46.39      |
| 流动比率（%）        | 191.30 | 169.14 | 146.39 | 146.38     |
| 速动比率（%）        | 21.44  | 40.43  | 22.54  | 26.97      |
| 经营现金流动负债比（%）   | -14.35 | 32.75  | 4.57   | --         |
| 现金类资产/短期债务（倍）  | 0.51   | 2.13   | 0.83   | 1.10       |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 1.39   | 0.14   | 1.12   | --         |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 8.77   | 79.82  | 9.07   | --         |

注：1. 公司 2020 年和 2021 年财务数据使用期初数，2022 年度财务数据使用期末数，2023 年一季度财务报表未经审计；2. 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；除特别说明外，均指人民币；3. 公司合并层面其他应付款和租赁负债中计息部分调入有息债务；4. “--”代表数据未获取或财务指标不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

## 附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

| 项 目            | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 3 月 |
|----------------|--------|--------|--------|------------|
| <b>财务数据</b>    |        |        |        |            |
| 现金类资产（亿元）      | 2.23   | 0.01   | 0.08   | /          |
| 资产总额（亿元）       | 223.07 | 243.73 | 266.12 | /          |
| 所有者权益（亿元）      | 128.29 | 130.56 | 126.78 | /          |
| 短期债务（亿元）       | 0.30   | 0.11   | 12.45  | /          |
| 长期债务（亿元）       | 14.58  | 14.58  | 0.00   | /          |
| 全部债务（亿元）       | 14.88  | 14.70  | 12.45  | /          |
| 营业收入（亿元）       | 2.51   | 3.14   | 1.69   | /          |
| 利润总额（亿元）       | 16.86  | 4.30   | 1.11   | /          |
| EBITDA（亿元）     | 18.22  | 5.44   | 2.28   | /          |
| 经营性净现金流（亿元）    | 4.83   | 3.14   | 1.87   | /          |
| <b>财务指标</b>    |        |        |        |            |
| 销售债权周转次数（次）    | 21.97  | 16.47  | 22.15  | /          |
| 存货周转次数（次）      | *      | *      | *      | /          |
| 总资产周转次数（次）     | 0.01   | 0.01   | 0.01   | /          |
| 现金收入比（%）       | 95.73  | 108.06 | 117.37 | /          |
| 营业利润率（%）       | 92.14  | 99.38  | 56.63  | /          |
| 总资本收益率（%）      | 12.40  | 3.18   | 1.51   | /          |
| 净资产收益率（%）      | 12.78  | 2.66   | 0.74   | /          |
| 长期债务资本化比率（%）   | 10.20  | 10.05  | 0.00   | /          |
| 全部债务资本化比率（%）   | 10.39  | 10.12  | 8.94   | /          |
| 资产负债率（%）       | 42.49  | 46.43  | 52.36  | /          |
| 流动比率（%）        | 148.04 | 151.37 | 121.59 | /          |
| 速动比率（%）        | 148.04 | 151.37 | 121.59 | /          |
| 经营现金流动负债比（%）   | 6.02   | 3.18   | 1.34   | /          |
| 现金类资产/短期债务（倍）  | 7.38   | 0.13   | 0.01   | /          |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 13.42  | 4.75   | 1.96   | /          |
| 全部债务/EBITDA（倍） | 0.82   | 2.70   | 5.47   | /          |

注：1. 公司本部 2020 年和 2021 年度财务数据使用期初数，2022 年度财务数据使用期末数，2023 年一季度财务报表未披露；2. 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；除特别说明外，均指人民币；3. 公司本部债务数据未经调整；4. “-”代表数据未获取或指标不适用，“\*”代表公司本部层面存货科目为 0

资料来源：联合资信根据母公司财务报表整理

### 附件 3 主要财务指标的计算公式

| 指标名称            | 计算公式                                                    |
|-----------------|---------------------------------------------------------|
| <b>增长指标</b>     |                                                         |
| 资产总额年复合增长率      |                                                         |
| 净资产年复合增长率       | (1) 2 年数据: 增长率 = (本期-上期) / 上期 × 100%                    |
| 营业收入年复合增长率      | (2) n 年数据: 增长率 = [ (本期/前 n 年) ^ (1/ (n-1)) - 1 ] × 100% |
| 利润总额年复合增长率      |                                                         |
| <b>经营效率指标</b>   |                                                         |
| 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%                           |
| <b>盈利指标</b>     |                                                         |
| 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%                   |
| <b>债务结构指标</b>   |                                                         |
| 资产负债率           | 负债总额 / 资产总计 × 100%                                      |
| 调整后资产负债率        | (负债总额 - 预售楼款 - 合同负债) / (资产总计 - 预售楼款 - 合同负债) × 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%                                     |
| <b>长期偿债能力指标</b> |                                                         |
| EBITDA 利息倍数     | EBITDA / 利息支出                                           |
| 全部债务 / EBITDA   | 全部债务 / EBITDA                                           |
| <b>短期偿债能力指标</b> |                                                         |
| 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 + 其他长期债务

全部债务 = 短期债务 + 长期债务 + 租赁负债

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 |