

信用评级公告

联合〔2022〕6629号

联合资信评估股份有限公司通过对河南东龙控股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，确定维持河南东龙控股集团有限公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“21东龙控股 MTN001”的信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年七月二十八日

河南东龙控股集团有限公司 2022 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
河南东龙控股集团有限公司	AA ⁺	稳定	AA ⁺	稳定
21 东龙控股 MTN001	AA ⁺	稳定	AA ⁺	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 东龙控股 MTN001	4.00 亿元	4.00 亿元	2023/09/17

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.“21 东龙控股 MTN001”债券附带回售条款，所列到期日为首次行权日

评级时间：2022 年 7 月 28 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	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

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：

指示评级	bbb	评级结果		AA ⁺
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	2
			企业管理	2
			经营分析	2
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		4
		偿债能力		5
		调整因素和理由		
外部支持			7	

注：1.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。2.跟踪期内，公司继续获得有力外部支持，因此上调 7 个子级

评级观点

河南东龙控股集团有限公司（以下简称“公司”）是郑州市郑东新区重要的投资建设主体，主要负责龙湖和龙子湖区域的基础设施开发建设。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，并继续获得有力的外部支持，房产销售业务可为未来收入提供保障。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，跟踪期内，公司权益质量较差、未来投资压力较大、债务负担仍较重且面临较大的短期偿债压力等因素可能对其信用水平带来的不利影响。公司基础设施建设区域优势较强，开发的金融岛项目具有较高的区域定位，预计未来公司收入规模和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 AA⁺，维持“21 东龙控股 MTN001”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

优势

1. 跟踪期内，公司外部发展环境良好。2021 年，郑州市完成生产总值 12691.0 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.7%；地方财政一般公共预算收入 1223.6 亿元，其中税收收入 833.8 亿元。2021 年，郑东新区全年完成地区生产总值 1270.3 亿元，同比增长 4.8%；完成一般公共预算收入 124.5 亿元，同比增长 0.3%；税收收入完成 112.9 亿元。

2. 跟踪期内，公司业务保持较强的区域专营性，继续获得有力的外部支持。公司是郑东新区重要的投资建设主体，主要负责龙湖和龙子湖区域的基础设施开发建设，业务保持较强的区域专营性。跟踪期内，公司继续在资本金注入和政府补助等方面获得有力的外部支持。

3. 房产销售业务可为公司未来收入提供支撑。跟踪期内，金融岛项目建设及销售持续推进，房产销售收入同比大幅增长，且已经形成较大规模的预售房款，可为公司后续收入提供有力保障。

关注

1. 跟踪期内，公司权益质量较差。跟踪期内，公司所有者权益中公益性资产占比高，权益质量较差。

2. 公司未来投资压力较大。截至 2022 年 3 月底，金融岛内环及外环项目尚需投资额 107.21 亿元，公司未来存在

分析师：张雪婷 郑 重
 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

较大的投资压力。

3. 跟踪期内，公司债务负担仍较重并面临较大的短期偿债压力。截至2022年3月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为75.21%和61.64%，债务负担仍较重；现金短期债务比0.50倍，短期偿债压力较大。

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产（亿元）	24.58	14.81	8.45	19.93
资产总额（亿元）	302.98	297.14	304.44	316.28
所有者权益（亿元）	69.34	72.43	77.99	78.39
短期债务（亿元）	53.43	27.73	37.45	39.73
长期债务（亿元）	63.45	76.85	72.30	86.22
全部债务（亿元）	116.88	104.59	109.75	125.95
营业总收入（亿元）	21.44	19.72	22.88	1.70
利润总额（亿元）	1.89	3.78	8.30	0.49
EBITDA（亿元）	2.52	4.41	9.32	--
经营性净现金流（亿元）	19.04	13.58	3.70	-3.65
营业利润率（%）	15.95	20.99	41.20	49.70
净资产收益率（%）	1.70	3.84	7.93	--
资产负债率（%）	77.11	75.62	74.38	75.21
全部债务资本化比率（%）	62.76	59.08	58.46	61.64
流动比率（%）	142.30	157.41	148.35	158.69
经营现金流动负债比（%）	11.41	9.45	2.44	--
现金短期债务比（倍）	0.46	0.53	0.23	0.50
EBITDA 利息倍数（倍）	0.59	0.78	1.56	--
全部债务/EBITDA（倍）	46.30	23.74	11.78	--
公司本部（母公司）				
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额（亿元）	180.53	173.26	190.85	206.22
所有者权益（亿元）	65.44	66.39	68.57	68.49
全部债务（亿元）	66.18	57.47	72.73	86.52
营业总收入（亿元）	16.74	12.56	3.76	0.06
利润总额（亿元）	0.94	0.66	2.73	-0.08
资产负债率（%）	63.75	61.68	64.07	66.79
全部债务资本化比率（%）	50.28	46.40	51.47	55.81
流动比率（%）	137.82	172.54	157.82	175.52
经营现金流动负债比（%）	16.50	15.07	1.22	--

注：1. 2022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. 本报告合并口径已将公司长期应付款中有息部分调整至长期债务核算；4. 数据不适用以“-”表示

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2022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
21 东龙控股 MTN001	AA ⁺	AA ⁺	稳定	2021/09/09	张雪婷 邹 洁	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	阅读原文

						业主体信用评级模型 (打分表) V3.0.201907	
--	--	--	--	--	--	---	--

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河南东龙控股集团有限公司（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、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。

河南东龙控股集团有限公司 2022 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于河南东龙控股集团有限公司（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

公司是河南省郑州市郑东新区管理委员会（以下简称“郑东新区管委会”）下设平台企业，是郑东新区重要的投资建设主体，主要负责龙湖和龙子湖区域的基础设施开发建设。跟踪期内，公司股东及实际控制人未发生变化。截至 2022 年 3 月底，郑州市郑东新区城市开发建设管理公司（以下简称“城开公司”）¹、郑州地产集团有限公司、郑州市建设投资集团有限公司和河南水利投资集团有限公司分别对公司持股 78.00%、8.50%、8.50%和 5.00%，城开公司为公司控股股东，公司实际控制人为郑东新区管委会。截至 2022 年 3 月底，公司注册资本和实收资本仍为 20.00 亿元。

跟踪期内，公司职能定位和经营范围无重大变化。

截至 2022 年 3 月底，公司本部内设 7 个职能部门，包括综合办公室、融资部、投资发展部和运营管理部等；公司合并范围内拥有一级子公司 8 家。

截至 2021 年底，公司合并资产总额 304.44 亿元，所有者权益 77.99 亿元（含少数股东权益 3.48 亿元）；2021 年，公司实现营业总收入 22.88 亿元，利润总额 8.30 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额 316.28 亿元，所有者权益 78.39 亿元（含少数股东权益 3.77 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 1.70 亿元，利润总额 0.49 亿元。

公司注册地址：郑州市郑东新区熊儿河路与才高街交叉口河南卫群大厦 2#楼 5-6 层；法定代表人：郭伟东²。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2022 年 6 月底，公司由联合资信评级的存续债券为“21 东龙控股 MTN001”，募集资金已按指定用途使用完毕。跟踪期内，“21 东龙控股 MTN001”尚未到付息日。

表 1 截至 2022 年 6 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 东龙控股 MTN001	4.00	4.00	2021/09/17	2+1

注：“21 东龙控股 MTN001”附回售条款

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行回顾

2022 年一季度，中国经济发展面临的国内外环境复杂性和不确定性加剧，有的甚至超出预期。全球经济复苏放缓，俄乌地缘政治冲突导致全球粮食、能源等大宗商品市场大幅波动，国内多地疫情大规模复发，市场主体困难明显增加，经济面临的新的下行压力进一步加大。在此背景下，“稳增长、稳预期”成为宏观政策的焦点，政策发力适当靠前，政策合力不断增强，政策效应逐渐显现。

经初步核算，2022 年一季度，中国国内生产总值 27.02 万亿元，按不变价计算，同比增长 4.80%，较上季度两年平均增速³（5.19%）有所回落；环比增长 1.30%，高于上年同期（0.50%）但不及疫情前 2019 年水平（1.70%）。

¹ 城开公司是郑东新区管委会下属事业单位，开办资金 78.00 亿元。

² 公司法定代表人尚未完成工商变更登记。

³ 为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，

文中使用的 2021 年两年平均增速为以 2019 年同期为基期计算的几何平均增长率，下同。

三大产业中，第三产业受疫情影响较大。

2022 年一季度，第一、二产业增加值同比增速分别为 6.00%和 5.80%，工农业生产总体稳定，但 3 月受多地疫情大规模复发影响，部分企业出现减产停产，对一季度工业生产造成一

定的拖累；第三产业增加值同比增速为 4.00%，不及上年同期两年平均增速（4.57%）及疫情前 2019 年水平（7.20%），接触型服务领域受到较大冲击。

表 2 2021 年一季度至 2022 年一季度中国主要经济数据

项目	2021 年 一季度	2021 年 二季度	2021 年 三季度	2021 年 四季度	2022 年 一季度
GDP 总额（万亿元）	24.80	28.15	28.99	32.42	27.02
GDP 增速（%）	18.30（4.95）	7.90（5.47）	4.90（4.85）	4.00（5.19）	4.80
规模以上工业增加值增速（%）	24.50（6.79）	15.90（6.95）	11.80（6.37）	9.60（6.15）	6.50
固定资产投资增速（%）	25.60（2.90）	12.60（4.40）	7.30（3.80）	4.90（3.90）	9.30
房地产投资（%）	25.60（7.60）	15.00（8.20）	8.80（7.20）	4.40（5.69）	0.70
基建投资（%）	29.70（2.30）	7.80（2.40）	1.50（0.40）	0.40（0.65）	8.50
制造业投资（%）	29.80（-2.00）	19.20（2.00）	14.80（3.30）	13.50（4.80）	15.60
社会消费品零售（%）	33.90（4.14）	23.00（4.39）	16.40（3.93）	12.50（3.98）	3.27
出口增速（%）	48.78	38.51	32.88	29.87	15.80
进口增速（%）	29.40	36.79	32.52	30.04	9.60
CPI 涨幅（%）	0.00	0.50	0.60	0.90	1.10
PPI 涨幅（%）	2.10	5.10	6.70	8.10	8.70
社融存量增速（%）	12.30	11.00	10.00	10.30	10.60
一般公共预算收入增速（%）	24.20	21.80	16.30	10.70	8.60
一般公共预算支出增速（%）	6.20	4.50	2.30	0.30	8.30
城镇调查失业率（%）	5.30	5.00	4.90	5.10	5.80
全国居民人均可支配收入增速（%）	13.70（4.53）	12.00（5.14）	9.70（5.05）	8.10（5.06）	5.10

注：1.GDP 数据为当季值，其他数据均为累计同比增速；2.GDP 总额按现价计算，同比增速按不变价计算；3.出口增速、进口增速均以美元计价统计；4.社融存量增速、城镇调查失业率为期末值；5.全国居民人均可支配收入增速为实际同比增速；6.2021 年数据中括号内为两年平均增速
资料来源：联合资信根据国家统计局、中国人民银行和 Wind 数据整理

需求端，消费市场受到疫情冲击较大，固定资产投资增速处于相对高位，出口仍保持较高景气度。

消费方面，2022 年一季度社会消费品零售总额 10.87 万亿元，同比增长 3.27%，不及上年同期两年平均增速水平（4.14%），主要是 3 月疫情对消费，特别是餐饮等聚集型服务消费，造成了较大冲击。投资方面，2022 年一季度全国固定资产投资（不含农户）10.49 万亿元，同比增长 9.30%，处于相对高位。其中，房地产开发投资继续探底；基建投资明显发力，体现了“稳增长”政策拉动投资的作用；制造业投资仍处高位，但 3 月边际回落。外贸方面，出口仍保持较高景气度。2022 年一季度中国货物进出口总额 1.48 万亿美元，同比增长 13.00%。其中，出口 8209.20 亿美元，同比增长 15.80%；进口

6579.80 亿美元，同比增长 9.60%；贸易顺差 1629.40 亿美元。

CPI 同比涨幅总体平稳，PPI 同比涨幅逐月回落。

2022 年一季度 CPI 同比增长 1.10%，猪肉等食品价格下跌对冲了部分能源价格上涨推动的上行空间。一季度 PPI 同比增长 8.70%，各月同比增速回落幅度有所收敛；PPI 环比由降转升，上行动力增强，输入型通胀压力抬升。地缘政治等因素导致国际能源和有色金属价格剧烈波动，带动国内油气开采、燃料加工、有色金属等相关行业价格上行。

社融总量扩张，财政前置节奏明显。

2022 年一季度新增社融规模 12.06 万亿元，比上年同期多增 1.77 万亿元；3 月末社融规模存量同比增长 10.60%，增速较上年末高 0.30 个百分点。从结构看，财政前置带动政府

债券净融资大幅增长，是支撑社融扩张的主要动力，一季度政府债券净融资规模较上年同期多增 9238 亿元。其他支撑因素包括对实体经济发放的人民币贷款和企业债券净融资较上年同期分别多增 4258 亿元和 4050 亿元。

财政收入运行总体平稳，民生等重点领域支出得到有力保障。

2022 年一季度，全国一般公共预算收入 6.20 万亿元，同比增长 8.60%，财政收入运行总体平稳。其中，全国税收收入 5.25 万亿元，同比增长 7.70%，主要是受工业企业利润增长带动，但制造业中小微企业缓税政策延续实施等因素拉低了税收收入增幅。支出方面，2022 年一季度全国一般公共预算支出 6.36 万亿元，同比增长 8.30%，为全年预算的 23.80%，进度比上年同期加快 0.30 个百分点。民生等重点领域支出得到了有力保障，科学技术、教育、农林水、社会保障和就业、卫生健康支出同比分别增长 22.40%、8.50%、8.40%、6.80%、6.20%。

稳就业压力有所加大，居民收入稳定增长。

2022 年一季度，城镇调查失业率均值为 5.53%，其中 1 月、2 月就业情况总体稳定，调查失业率分别为 5.30%、5.50%，接近上年同期水平，环比小幅上升，符合季节性变化规律；而 3 月以来局部疫情加重，城镇调查失业率上升至 5.80%，较上年同期上升 0.50 个百分点，稳就业压力有所增大。2022 年一季度，全国居民人均可支配收入 1.03 万元，实际同比增长 5.10%，居民收入稳定增长。

2. 宏观政策和经济前瞻

把稳增长放在更加突出的位置，保持经济运行在合理区间，实现就业和物价基本稳定。

2022 年 4 月，国务院常务会议指出，要把稳增长放在更加突出的位置，统筹稳增长、调结构、推改革，切实稳住宏观经济大盘。保持经济运行在合理区间：部署促进消费的政策举措，助力稳定经济基本盘和保障改善民生；决定进一步加大出口退税等政策支持力度，促进

外贸平稳发展；确定加大金融支持实体经济的措施，引导降低市场主体融资成本。实现就业和物价基本稳定：着力通过稳市场主体来保就业；综合施策保物流畅通和产业链供应链稳定，保粮食能源安全。

疫情叠加外部局势影响，经济稳增长压力加大。

生产端，停工停产、供应链受阻以及原材料价格上涨对工业生产的拖累还需关注；需求端，投资对经济的拉动作用有望提升，可能主要依靠基建投资的发力；国内疫情的负面影响短期内或将持续，制约消费的进一步复苏；在俄乌局势紧张、美联储货币政策加速紧缩等国际背景下，叠加上年基数攀升的影响，出口对于经济的支撑大概率会逐步回落。有鉴于此，IMF、世界银行等国际机构均降低了对中国经济增长的预测。预计未来经济增长压力仍然较大，实现 5.50% 增长目标的困难有所加大

五、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

(1) 行业概况

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，城投企业融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持，但城投企业债务风险也随之快速上升。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以

来，国家出台了一系列政策法规约束地方政府及其融资平台债务规模的无序扩张并要求逐步剥离城投企业的政府融资职能，城投企业逐步开始规范转型。

（2）行业监管与政策

2021 年以来，政府部门对地方政府隐性债务保持严监管态势，延续了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，城投企业融资政策整体收紧。

根据 2014 年《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，建立了地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年开始，国内经济下行压力加大，2020 年叠加新冠肺炎疫情的影响，基建投资托底经济的作用再次凸显，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的同时，政府持续加大基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，发挥基建逆经济周期调节作用。

2021 年，随着国内疫情得到有效控制，宏观经济有序恢复，抓实化解地方政府隐性债务风险成为全年重要工作，全年对地方政府隐性债务保持严监管态势。政府相关部门出台了一系列监管政策，强调把防风险放在更加突出的位置，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量，同时重申清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算，城投企业融资政策整体收紧。2021 年 4 月，沪深交易所收紧城投企业公司债发行审核条件，明确指出发行公司债券不得新增政府债务，并对不同资质企

业发债进行分类管理。2021 年 7 月，银保监会发（2021）15 号文及补充通知要求切实把控好金融闸门，从金融机构端加强城投企业新增流动资金贷款管理，并明确隐性债务主体认定标准，承担隐性债务的城投企业再融资压力有所上升。

2022 年以来，经历了国内疫情多点大规模散发、俄乌地缘政治冲突和美联储加息“三大冲击”，国内外环境复杂性不确定性加剧，宏观经济下行压力进一步加大，“稳增长”压力凸显。在此背景下，中央经济工作会议、国常会等均提出要适度超前开展基础设施投资，保证财政支出强度的同时加快支出进度等，通过政策的“靠前发力”来充分发挥对“稳增长”的支撑作用。2022 年 4 月，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，强调金融机构要在风险可控、依法合规的前提下，加大对重点项目资金支持力度，合理购买地方政府债券，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。2022 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅出台《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，对县城城镇化建设的发展目标、建设任务、政策保障和组织实施方式等方面进行了全面部署，为实施扩大内需战略、协同推进新型城镇化和乡村振兴提供有力支撑。整体看，积极的财政政策为城投企业提供了一定的项目储备空间。

同时，政策均强调要以有效防范化解地方政府债务风险为前提。2022 年 5 月，财政部通报 8 个地方政府新增隐性债务和隐性债务化解不实等违法违规行为的典型案例，再次强调了“坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量”的长期监管思路，进一步表明监管部门严格控制和化解地方政府隐性债务风险的态度保持不变。

（3）行业发展

在“稳增长”背景下，城投企业作为地方政府基础设施建设的载体，仍有一定发展空间。但在对隐性债务“控增量、化存量”以及债

务分档管理等监管思路下，城投企业融资区域性分化进一步加剧，需重点关注短期偿债压力大及出现负面事件的尾部城投企业的信用风险。

目前，中国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡、城乡差距不断扩大、城市治理现代化水平有待提升等问题，基础设施建设仍是中国经济社会发展的重要支撑。十四五期间，中国将统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效使用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。未来，中国将进一步完善新型城镇化战略，全面实施乡村振兴战略，持续推进“两新一重”项目建设等，城投企业仍有一定发展空间。

同时，在对隐性债务“控增量、化存量”的长期监管思路以及“红橙黄绿”债务分档指导意见等政策持续实施下，城投企业融资区域性分化仍将持续，政府债务负担较重地区的城投企业的债务滚续压力上升。2022 年城投债兑付压力不减，部分地区城投债集中到期压力较大，需重点关注短期偿债压力大及出现借款逾期、欠息、担保代偿、非标债务逾期等负面事件的尾部城投企业的信用风险。

2. 区域经济及政府财力

郑州市

2021 年，郑州市区域经济稳步发展，财政实力有所增强。

郑州市下辖六个主城区、六个县市和四个开发区。郑东新区作为四个开发区之一，位于郑州市市区东部，管理范围西起中州大道、东到万三公路、北至黄河、南达陇海铁路，管理面积 260 平方公里，规划控制面积 370 平方公里，辖 12 个乡（镇）办事处和 3 个专业园区（白沙园区、中央商务区、智慧岛）。根据《2021 年郑州市国民经济和社会发展统计公报》，2021 年，郑州市完成生产总值 12691.0 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.7%。其中，第一产业增加值 181.7 亿元，同比增长 2.5%；第二产业增加值 5039.3 亿元，同比增长 3.4%；第三产业增加值 7470.0 亿元，同比增长 5.6%。三次产业结构 1.4: 39.7:

58.9。全年规模以上工业增加值同比增长 10.4%；其中，高技术产业增加值同比增长 26.5%。

2021 年，郑州市固定资产投资完成额同比下降 6.2%。分产业看，第一产业投资同比增长 5.3%，第二产业投资同比下降 3.2%，其中，工业投资同比下降 3.5%；第三产业投资同比下降 6.7%。基础设施投资同比下降 3.0%。全年房地产开发投资完成额同比减少 10.0%。

2021 年，郑州市地方财政一般公共预算收入 1223.6 亿元，同比增长 0.3%；其中税收收入 833.8 亿元，同比下降 4.2%。同期，地方财政一般公共预算支出 1624.4 亿元，同比下降 5.6%，财政自给率 75.33%，财政自给能力较弱。2021 年，郑州市政府性基金预算收入完成 896.1 亿元，下降 15.4%。

截至 2021 年底，郑州市政府债务余额合计 2503.8 亿元，其中一般债务 1317.3 亿元，专项债务 1186.5 亿元。

郑东新区

2021 年，郑东新区经济总量和一般公共预算收入同比均有所增长，财政自给能力强，公司外部发展环境良好。

郑州市郑东新区共有五大功能组团组成，其中龙湖组团是郑东新区的金融核心区；龙子湖组团以高校为依托，重点发展科技研发等产业；郑州东站枢纽组团重点发展商贸、总部经济、金融后台服务、电子商务等业态；白沙组团位于行政服务区、公共文化服务示范区、高端总部、商务基地；沿黄都市农业组团重点发展以休闲观光为特色的都市型现代农业。

2021 年，郑东新区全年完成地区生产总值 1270.3 亿元，同比增长 4.8%；完成固定资产投资 575.0 亿元，同比下降 17.5%；完成社会消费品零售总额 600.7 亿元，同比增长 6.9%。

2021 年，郑东新区完成一般公共预算收入 124.5 亿元，同比增长 0.3%；税收收入完成 112.9 亿元，占一般公共预算收入 90.7%。2021 年，郑东新区完成一般公共预算支出 120.9 亿元，财政自给率为 103.0%，财政自给能力强。2021 年，郑东新区完成政府性基金收入 7.9 亿元。政府债

务方面，郑东新区 2021 年地方政府债务限额 143.3 亿元，其中一般债务 80.4 亿元，专项债务 62.9 亿元。截至 2021 年底，郑东新区地方政府债务余额 99.4 亿元，其中一般债务 37.5 亿元，专项债务 61.9 亿元。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2022 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 20.00 亿元，城开公司为公司控股股东，郑东新区管委会为公司实际控制人。

2. 企业规模及竞争力

公司是郑东新区重要的投资建设主体，跟踪期内，公司业务保持较强的区域专营性。

跟踪期内，郑东新区主要有 5 家平台公司，分别为河南省郑州新区建设投资有限公司（以下简称“郑州新区建投”）、郑州市郑东新区建设开发投资总公司、郑州国家干线公路物流港建设开发投资有限公司（以下简称“郑州物流港开发”）、郑州市郑汴开发建设有限公司（以下简称“郑汴开发”）及公司，均为国有专业性平台，区域发展环境相似，但隶属于不同的部门，在产业定位、招商引资等方面侧重有所区别。公司作为郑东新区重要的投资建设主体，主要负责龙湖和龙子湖区域的基础设施开发建设，并承担了白沙组团的部分项目建设任务，业务保持较强的区域专营性。

3. 企业信用记录

跟踪期内，公司本部债务履约情况良好；联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的《企业信用报告》（授信机构版，中证码：41010100001524994），截至 2022 年 6 月 29 日，公司本部无已结清和未结清的不良或关注类信贷记录，过往信贷履约情况良好。

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。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单。

七、管理水平

跟踪期内，公司董事长及总经理发生变化，未对公司经营管理产生重大影响。公司法人治理结构及管理制度未发生重大变化。

公司于 2022 年 3 月 31 日发布了《河南东龙控股集团有限公司关于公司董事长及总经理发生变动的公告》（以下简称“公告”），公告称，根据中共郑州市委郑东新区工作委员会《郑东新区党工委关于郭伟东等 6 名同志职务任免的通知》及公司股东会决议和董事会决议，同意郭伟东为公司董事长，免去郭枋公司董事长职务；同意聘任赵辉为公司总经理，免去陈敏公司总经理职务。截至本报告出具日，上述人员变动已经有权机构批准，但尚未完成工商变更登记。

郭伟东先生，1967 年 7 月出生，大专学历；历任郑东新区市场监督管理局局长；郑州市工商行政管理局郑东新区分局局长、党支部书记；汝州市工商行政管理局党组成员、副局长；2022 年 3 月 31 日起任公司董事长。

赵辉先生，1978 年 2 月出生，硕士研究生学历；历任郑东新区管委会土地规划局科员；郑州市国土资源局郑东新区分局地籍测绘管理科科长；郑州市国土资源局郑东新区分局正科级纪检员；2022 年 3 月 31 日起任公司总经理。

跟踪期内，公司法人治理结构以及管理制度未发生重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2021 年，公司营业总收入同比有所增长，房产销售收入规模同比大幅提升，综合毛利率水平随之大幅提升。

2021 年，公司实现营业总收入 22.88 亿元，同比增长 16.02%，主要系本期房产销售收入大幅增长所致。从业务构成来看，公司继续以基础设施建设和房产销售业务为主，业务收入合计占营业总收入比重超过 85.00%。受项目完工进

度影响，公司基础设施建设收入规模同比大幅下降；受销售及交付进度影响，公司房产销售收入同比增长 182.67%；公司其他业务收入同比保持增长，对公司营业总收入形成一定补充。

毛利率方面，2021年，受毛利率水平较高的房产销售收入占比提升影响，公司综合毛利率

同比增长22.41个百分点。其中，受业务模式变更影响，基础设施建设业务毛利率仍处于较低水平；房产销售毛利率同比有所下降，但仍保持较高水平。

2022年1—3月，公司实现营业总收入1.70亿元；同期，公司综合毛利率54.14%。

表 3 公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2020 年			2021 年			2022 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 (%)
代建项目	12.23	62.02	0.18	3.29	14.37	1.18	0.03	1.76	0.20
隧道管养	0.22	1.11	31.82	0.61	2.67	27.87	0.17	10.00	41.18
道路保洁	0.45	2.28	12.50	0.49	2.14	13.95	0.29	17.06	17.24
房产销售	6.00	30.43	65.42	16.96	74.13	56.96	1.11	65.29	79.09
其他	0.82	4.16	61.93	1.53	6.69	47.71	0.10	5.88	45.13
合计	19.72	100.00	23.19	22.88	100.00	45.60	1.70	100.00	54.14

注：1.其他收入主要为市政隧道管理业务、道路清洁业务、物业服务费业务以及房屋租赁业务、房地产开发业务和利息收入等
资料来源：根据公司审计报告及公司提供资料整理

2. 业务经营分析

(1) 基础设施建设业务

2021 年，公司基础设施建设收入同比大幅下降，毛利率仍处于较低水平；公司存量成本加成模式代建项目已基本完成投资，在建和拟建的代建管理费模式项目尚需投资规模较大；在手 PPP 项目回款周期较长，未来运营收益实现有待关注。

跟踪期内，公司基础设施建设业务仍由公司本部、子公司河南东龙市政工程有限公司和河南翔东置业有限公司（以下简称“翔东置业”）负责，业务区域主要集中在郑东新区龙湖区域、龙子湖区域、龙子湖内环公路以内以及白沙片区等，结算方式主要为收取代建管理费模式（2018 年 6 月 20 日之前采用成本加成模式）。

2021 年，公司实现基础设施建设收入 3.29 亿元，同比下降 73.10%，主要系受项目审计结

算进度影响所致；同期，业务毛利率为 1.18%，仍处于较低水平，主要系基础设施建设业务模式逐步转为代建管理费模式，过渡期内暂按照代建项目成本金额确认收入所致。

成本加成业务模式下，城开公司作为委托建设结算单位，根据协议约定应于每年 12 月 31 日按公司当年度实际发生投资成本（包括建安成本、征地成本、建设单位管理费、融资费用等）的 106.00%与公司结算当年委托代建收入。该模式下建设资金由公司自筹，成本加成比例在实际结算过程中可能有所波动，公司根据每年实际的回款情况相应结转成本并确认收入（类似收付实现制）。

截至 2022 年 3 月底，公司成本加成模式下主要的已完工未结算项目实际已投资金额 106.09 亿元。

表 4 截至 2022 年 3 月底公司成本加成模式下主要已完工未结算项目投资情况

项目名称	建设期间 (年)	回款期间 (年)	计划总投资 (亿元)	已投资 (亿元)
郑州引黄灌溉龙湖调蓄工程	2010—2020	2011—2023	18.76	18.76
郑东新区 CBD 副中心区基础设施工程——综合管廊工程	2012—2021	2013—2025	6.58	6.58
龙翼四街隧道工程（北三环-龙湖内环路）	2011—2021	2012—2025	3.58	3.58
龙湖内环路（龙源一街-北三环东侧）	2014—2021	2015—2025	4.62	4.62
北三环隧道工程（众意路西-龙湖内环路东）	2011—2020	2012—2023	17.90	17.90

如意东路-龙源十三街隧道工程（鑫惠路-龙北一路）	2011—2020	2012—2023	11.48	11.48
龙湖外环路（龙源一街-龙翼一街）	2010—2021	2011—2026	4.70	4.70
郑东新区 CBD 副中心区基础设施工程-中环路工程	2013—2021	2014—2026	18.51	18.51
魏河改线工程	2010—2021	2011—2024	3.49	3.49
北三环-龙湖中环路西立交桥工程	2012—2021	2011—2025	5.60	5.60
龙湖森林公园山体及隧道工程	2016—2021	2017—2026	7.22	7.22
龙子湖工程	2004—2020	2005—2023	3.65	3.65
合计	--	--	106.09	106.09

资料来源：公司提供

代建管理费模式下，跟踪期内，公司继续接受郑东新区管委会及下设各单位委托进行代建工作。该模式下公司不垫资，建设资金全部由委托方（郑东新区管委会）负责筹措，并直接与施工方进行工程结算，公司仅在项目验收合格后

按照项目总投资额获取一定比例的管理费收入，管理费率在 3.00% 左右。

截至 2022 年 3 月底，公司代建管理费模式下主要的在建项目计划总投资合计 56.80 亿元，已投资 34.64 亿元。

表 5 截至 2022 年 3 月底公司代建管理费模式下主要在建项目情况

项目名称	建设期间（年）	计划总投资（亿元）	已投资（亿元）	未来投资计划（亿元）		
				2022 年	2023 年	2024 年
郑东新区薛岗街二中（小学及中学部）	2017—2021	4.90	4.82	0.07	0.02	--
郑东新区外籍人员子女学校	2018—2020	4.64	4.64	--	--	--
郑东新区丰殷路小学	2018—2020	1.45	1.45	--	--	--
郑东新区彩云路小学	2019—2021	1.50	1.50	--	--	--
郑东新区丰盈路中学项目	2019—2021	2.80	2.14	0.46	0.10	--
郑东新区艺慧街小学项目	2020—2022	1.80	0.80	0.35	0.65	--
河南省实验中学（郑东校区）	2020—2023	7.95	3.98	1.17	2.80	--
郑东新区龙湖区路灯开关站及路灯供电系统提升改造工程	2018—2021	0.45	0.45	--	--	--
郑东新区科学大道（京港澳高速辅道—新 G107）污水管道工程	2019—2023	0.75	0.60	0.10	0.05	--
郑东新区天府路以东科学大道地道及两侧道路工程	2020—2024	30.56	14.26	3.60	12.70	--
合计	--	56.80	34.64	5.75	16.32	--

注：公司项目计划总投资为前期规划数，投资过程中会根据实际情况有所调整，下同

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司拟建的市政工程主要为学校项目，包括郑东新区鑫惠路小学项目、郑东新区丰盈路小学项目、郑信路中学、龙腾一中项目等，计划总投资 20.25 亿元（详见表 10），主要由公司本部和子公司翔东置业与郑州市郑东新区教育文化体育局签订代建合同采用代建管理费模式承接。

此外，公司市政项目还包括 2 个 PPP 模式项目，即郑东新区白沙园区综合管廊（一期）工程项目建设（以下简称“白沙管廊项目”）和郑东新区龙湖金融中心区域供冷供热 PPP 项目

（以下简称“冷热源项目”）。其中，白沙管廊项目业主方为郑州市郑东新区管理委员会市政园林局，项目总投资 20.93 亿元，公司投入资本金 4.03 亿元（公司实际出资 1.00 亿元，另有中央补助资金 3.03 亿元）；该项目运营期为 25 年，运营收入来源包括管廊入廊费、年度管廊日常维护费以及政府每年度可行性缺口补助；截至 2021 年底，白沙管廊项目计入“在建工程”科目的开发成本余额 7.22 亿元，部分完工转入“无形资产”的账面原值为 5.28 亿元，2021 年摊销 0.28 亿元；截至 2022 年 3 月底，白沙管廊项目

累计完成投资金额约 20.63 亿元。冷热源项目业主方为郑州市郑东新区管理委员会建设环保局，项目总投资 7.27 亿元，资本金 1.45 亿元全部由社会资本方出资；该项目运营维护期为 28 年，运营收入来源为龙湖金融中心区域供冷供热的特许经营权，通过使用者付费模式回款；截至 2021 年底，冷热源项目计入“在建工程”科目的开发成本余额 1.09 亿元；截至 2022 年 3 月底，冷热源项目累计已投资 5.17 亿元，计划于 2022 年底一期完工。

截至 2022 年 3 月底，公司无拟建的 PPP 项目，在手 PPP 项目未来投资压力尚可，但上述

项目运营周期较长，收益实现受白沙园区和金融中心开发运营情况的影响大。

（2）保障房项目

截至 2022 年 3 月底，公司保障房项目已投资规模较大，无拟建项目，业务持续性有待关注。

公司保障房代建项目主要集中在龙湖、龙子湖区域。公司就保障房项目与郑东新区管委会签订委托代建协议，采用成本加成或代建管理费模式进行建设，确认的相关收入计入“基础设施建设”板块。

表 6 截至 2022 年 3 月底公司存量保障房项目情况

项目名称	建设期间	是否签订代建协议	计划总投资（亿元）	资金来源	已投资（亿元）	未来投资计划（亿元）	累计回款（亿元）
郑东新区东安嘉苑公共租赁住房项目	2013.11—2020.12	是	7.36	企业自筹	6.09	--	6.00
郑东新区城祭城北安置小区（龙翔嘉苑）项目	2013.11—2023.06	是	57.61	企业自筹	44.38	13.23	36.19
郑州市森林公园安置房项目	2017.10—2021.12	是	2.50	郑东新区财政局	2.24	--	0.02
合计	--	--	67.47	--	52.71	13.23	42.21

注：郑东新区东安嘉苑公共租赁住房项目已完工，未来无需投资；郑州市森林公园安置房项目为公司管理代建的安置房项目，公司只负责项目管理，建设期不需要公司投资
资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司存量保障房项目有 3 个。其中，郑东新区东安嘉苑公共租赁住房项目和郑东新区城祭城北安置小区（龙翔嘉苑）项目采用成本加成模式，郑州市森林公园安置房项目采用代建管理费模式。上述 3 个项目计划总投资 67.47 亿元，已投资 52.71 亿元，累计收到回款 42.21 亿元。截至 2022 年 3 月底，公司暂无拟建的保障房项目。

（3）房产销售业务

2021 年，公司房产销售收入同比大幅增长，毛利率仍保持较高水平；公司金融岛内环及外环项目投资规模大，未来存在较大的投资压力；同时，预售部分已形成较大规模的预收房款，可为公司后续收入实现提供保障。

跟踪期内，公司继续根据郑东新区管委会

的整体规划，负责龙湖金融岛内环和外环项目及配套设施项目的开发建设，运营主体分别为子公司中交（郑州）投资发展有限公司（以下简称“中交投资”）和郑州金融岛建设发展集团有限公司（以下简称“金融岛建设集团”，公司持股 40.00%，公司高管出任其董事长，公司对其有实际控制权，因此纳入合并范围）。

跟踪期内，公司继续对金融岛内环及外环的写字楼、公寓及沿湖商业等项目进行开发建设，并通过对外销售进行回款。2021 年，公司确认房产销售收入 16.96 亿元，同比增长 182.67%，同期毛利率仍保持较高水平，为 56.96%。截至 2021 年底，公司账面预售房款金额 49.64 亿元，计入“合同负债”科目，可为公司后续收入实现提供保障。

表 7 截至 2022 年 3 月底金融岛项目投资情况

项目名称	项目主体	项目内容	建设期间 (年)	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	销售金额 (亿元)	累计回款 (亿元)
金融岛内环项目	中交投资	16 栋写字楼、6 栋沿湖商业	2015—2021	65.00	59.38	63.48	58.89
金融岛外环项目	金融岛建设集团	6 栋写字楼、4 栋公寓、2 栋酒店	2018—2023	159.15	57.56	51.88	40.43
合计	--	--	--	224.15	116.94	115.36	99.32

资料来源：公司提供

金融岛内环项目

金融岛内环项目主要包括副 CBD 中环路以内的 16 栋甲级写字楼和沿湖商业，总占地面积（不含道路）13.06 万平方米，规划建筑面积

97.90 万平方米，预计总投资 65.00 亿元，截至 2022 年 3 月底已投资 59.38 亿元，尚需投资约 5.62 亿元。

表 8 截至 2022 年 3 月底金融岛内环项目销售情况

项目名称	项目性质	开盘时间	建筑面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)	销售金额 (亿元)	累计回款 (亿元)
龙湖金融中心三区	商业	2017/06/06	34.23	20.55	11.77	22.40	22.43
龙湖金融中心四区	商业	2018/01/29	33.95	20.42	11.83	22.74	18.27
龙湖金融中心一区	商业	2018/01/29	14.65	8.16	2.95	5.55	5.55
龙湖金融中心二区	商业	2018/01/29	10.68	5.29	3.36	6.62	6.56
龙湖金融中心 C4-03 地块	商业	2017/12/20	4.39	3.29	3.29	6.17	6.08
合计	--	--	97.90	57.71	33.20	63.48	58.89

资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，金融岛内环项目中公司在售项目包括龙湖金融中心一区至四区及龙湖金融中心 C4-03 地块等 5 个项目，可售面积 57.71 万平方米，整体销售比率为 57.53%，累计销售金额 63.48 亿元，累计收款 58.89 亿元。

金融岛外环项目

金融岛外环项目采用合作开发模式，开发主体为金融岛建设集团（公司并表），由公司出

资 40.00%、重庆协信远创实业有限公司出资 40.00%、河南厚建龙湖股权投资基金中心（有限合伙）出资 20.00% 合作开发。

金融岛外环项目位于龙湖金融岛副 CBD，用地面积约 173.00 亩，总建筑面积 116.49 万平方米，预计总投资 159.15 亿元，截至 2022 年 3 月底已投资 57.56 亿元，尚需投资约 101.59 亿元，未来投资压力较大。

表 9 截至 2022 年 3 月底金融岛外环项目情况

项目名称	建筑面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)	销售金额 (亿元)	累计回款 (亿元)
金融岛外环-02 地块	11.08	6.70	--	--	--
金融岛外环-11 地块	8.11	5.76	1.35	4.03	3.53
金融岛外环-14 地块	10.89	6.55	--	--	--
金融岛外环-23 地块	8.36	5.83	4.73	13.18	12.25
金融岛外环-04 地块	9.44	5.87	5.87	11.15	7.72
金融岛外环-07 地块	9.54	5.94	5.94	5.11	5.11
金融岛外环-08 地块	9.64	6.01	--	--	--
金融岛外环-09 地块	9.52	5.76	5.76	11.31	7.58
金融岛外环-19 地块	9.51	5.88	--	--	--
金融岛外环-20 地块	9.55	5.92	5.92	4.86	2.00

金融岛外环-12 地块	9.51	6.60	--	--	--
金融岛外环-13 地块	11.34	6.52	5.87	2.24	2.24
合计	116.49	73.34	35.44	51.88	40.43

资料来源：公司提供

金融岛外环项目包括 6 栋写字楼、4 栋高端公寓及 2 栋五星级酒店。截至 2022 年 3 月底，金融岛外环项目中 4#写字楼已实现整栋销售，销售金额约 11.15 亿元，销售面积为 5.87 万平方米；9#写字楼已实现整栋销售，销售金额约 11.31 亿元，销售面积为 5.76 万平方米；23#公寓可售面积 5.83 万平方米，已售面积 4.73 万平方米，销售金额 13.18 亿元；11#公寓可售面积 5.76 万平方米，已售面积 1.35 万平方米，销售金额 4.03 亿元。

(4) 其他业务

跟踪期内，公司其他业务收入仍主要来自隧道管养、道路保洁等，整体收入规模仍较小。

公司其他业务主要包括市政隧道管理业务、道路清洁业务、房地产开发、物业服务费业务以及房屋租赁业务和利息收入等。其中，公司隧道

管养业务及道路清洁业务主要由下属子公司河南东越市政工程有限公司承担；出租的房产主要包括东龙大厦、绿地新都会 7 号楼等。跟踪期内，公司其他业务经营模式未发生重大变化，整体收入规模仍较小。

3. 未来发展

未来，市政代建业务仍为公司主要的业务板块，拟建项目资金来源均为财政拨款，公司投资压力不大；随着项目投资的扩大，地产板块和租赁板块的经营性收入规模有望进一步增长，对公司营业总收入形成支撑。

代建业务方面，截至2022年3月底，公司拟建的代建项目全部为学校项目，均采用代建管理费模式，项目资金来源为财政拨款，公司自身的投资压力不大。

表 10 截至 2022 年 3 月底公司拟建项目情况

项目名称	计划总投资（亿元）	未来投资计划（亿元）	
		2022 年 4-12 月	2023 年
郑东新区鑫惠路小学项目	1.50	0.01	0.46
郑东新区丰盈路小学项目	2.40	0.01	1.15
郑信路中学	2.35	0.05	1.27
龙腾一中	2.10	0.01	1.00
贾鲁街小学	1.40	0.01	0.69
育翔小学	1.70	0.01	0.03
财经政法大学小学	0.70	0.01	0.01
万通路小学	1.30	0.04	0.59
莲湖高中	3.00	0.02	0.90
九如路小学	3.20	0.04	1.70
聚源路西校区改扩建	0.60	0.08	0.39
合计	20.25	0.29	8.19

资料来源：公司提供

地产业务方面，除了金融岛项目外，公司还与绿地控股集团有限公司共同组建了河南绿东置业有限公司（以下简称“绿东置业”），公司持股25.00%。绿东置业主要对郑政东出（2011）012号地块进行开发建设，项目规划建设用地约139亩。截至2019年底，该项目已建成9栋写字楼并实现出售交付使用，并引进了河南本土大型商业购物中心新田360（商业一期已经开业，未

来二、三期将投入使用）。绿地新田360作为目前郑东高铁站区域唯一的大型商业综合体，具有一定的区域优势。此外，子公司中交投资与绿城房地产集团有限公司合资设立了河南绿嘉房地产开发有限公司（以下简称“绿嘉房地产”），中交投资持股30.00%，拟进行房地产项目合作开发。

房产租赁方面，郑州市住房保障和房地产

管理局直属分局出具的《关于郑东新区租赁住房建设管理主体平台的请示》明确指出“建议由公司全资子公司翔东置业作为郑东新区推进租赁住房试点工作开展的平台。在房管局直属分局业务指导下，实施各类租赁住房建设和房源整合”。未来，翔东置业将参与租赁住房用地招拍挂以及后期项目的开发建设，并负责郑东新区租房的具体运营。另外，公司前期开发的东安嘉苑公共租房项目已完工交付并投入使用，未来公司租赁住房业务板块也会产生一定规模的现金流入。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2021年度合并财务报告，中审华会计师事务所(特殊普通合伙)对上述财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2022年一季度财务数据未经

审计。

合并范围变化方面，2021年，公司合并范围内投资设立一级子公司河南东龙优易智能科技有限公司；2022年1—3月，公司合并范围无变化。截至2022年3月底，公司合并范围一级子公司共计8家。整体看，合并范围变化涉及子公司规模相对较小，财务数据可比性强。

2. 资产质量

截至2021年底，公司资产规模保持增长，资产结构仍以流动资产为主。其中，存货占比高，整体周转较慢；其他非流动资产中存在较大规模公益性资产。公司资产流动性较弱，资产质量一般。

截至2021年底，公司合并资产总额304.44亿元，较上年底增长2.46%。其中，流动资产占73.78%，非流动资产占26.22%。公司资产仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

表 11 公司资产主要构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
货币资金	14.81	4.98	8.45	2.78	19.93	6.30
其他应收款	6.21	2.09	5.32	1.75	5.81	1.84
存货	195.97	65.95	201.17	66.08	200.72	63.46
其他流动资产	7.73	2.60	7.05	2.32	7.32	2.31
流动资产	226.30	76.16	224.61	73.78	236.31	74.72
其他权益工具投资	0.00	0.00	9.03	2.97	9.00	2.85
长期股权投资	8.85	2.98	9.31	3.06	9.34	2.95
在建工程	13.73	4.62	8.31	2.73	8.64	2.73
其他非流动资产	44.14	14.85	44.14	14.50	44.14	13.96
非流动资产	70.84	23.84	79.83	26.22	79.96	25.28
资产总额	297.14	100.00	304.44	100.00	316.28	100.00

资料来源：公司审计报告、联合资信整理

(1) 流动资产

截至2021年底，公司流动资产224.61亿元，较上年底变化不大。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产构成。

截至2021年底，公司货币资金8.45亿元，较上年底下降42.92%。货币资金中有0.15亿元受限资金，受限比例为1.78%，主要为受诉讼影响而冻结的货币资金。

截至2021年底，公司其他应收款5.32亿元，

较上年底下降14.39%。公司其他应收款主要由往来款、对外借款、保证金等构成。从账龄看，其他应收款账龄主要集中于一年以内，占比为67.49%；累计计提坏账准备0.26亿元。从集中度看，公司其他应收款期末余额前五名合计占比80.88%，集中度高；其中对郑州市和美妇儿医院有限公司的0.21亿元租金已全额计提坏账准备，计提理由系该债务人已进入破产清算。

表12 截至2021年底公司其他应收款余额前五名情况

单位名称	期末余额 (万元)	占比 (%)	性质
河南一帆城市运营管理有限公司	34360.61	61.62	往来款
光大金融租赁股份有限公司	3750.00	6.72	保证金
郑州市郑东新区非税收入管理中心	2752.18	4.94	保证金
郑州美好华庭置业有限公司	2151.22	3.86	往来款
郑州市和美妇儿医院有限公司	2084.77	3.74	租金
合计	45098.78	80.88	--

资料来源：公司审计报告

截至2021年底，公司存货201.17亿元，较上年底增长2.65%，主要系工程施工增长所致。存货中工程施工主要包括金融岛内环项目、金融岛外环项目、保障房项目及基础设施项目等。公司存货未计提存货跌价准备。

截至2021年底，公司其他流动资产7.05亿元，较上年底下降8.79%，主要系预缴税费减少所致。公司其他流动资产主要为预缴税费和待抵扣进项税。

(2) 非流动资产

截至2021年底，公司非流动资产79.83亿元，较上年底增长12.70%，主要系其他权益工具投资增长所致。公司非流动资产主要由其他权益工具投资、长期股权投资、在建工程和其他非流动资产构成。

截至2021年底，公司新增其他权益工具投资9.03亿元，主要系新增对河南信产算力智能产业发展基金合伙企业（9.00亿元）的股权投资，以及本期出售二级子公司郑州东熙置业有限公司90.00%股权，将剩余权益调整至本科目所致。

截至2021年底，公司长期股权投资9.31亿元，较上年底增长5.19%，主要系新增对河南中原智行科技有限公司和河南一帆城市运营管理有限公司股权投资所致。公司长期股权投资主要为对绿东置业（1.86亿元）、绿嘉房地产（1.79亿元）、启迪科技服务（河南）有限公司（5.38亿元）和河南一帆城市运营管理有限公司（0.20亿元）股权投资。2021年权益法下确认的投资损益为0.29亿元。

截至2021年底，公司在建工程8.31亿元，较上

年底下降39.47%，主要系白沙管廊项目部分项目完工转入无形资产核算所致，受此影响，同期无形资产较上年底增长5.00亿元至5.02亿元。在建工程由白沙管廊项目（7.22亿元）和冷热源项目（1.09亿元）构成，未计提减值准备。

截至2021年底，公司其他非流动资产44.14亿元，较上年保持稳定。公司其他非流动资产全部为郑东新区管委会划入的郑东新区龙湖区域龙湖调蓄工程等公益性资产。

资产流动性方面，截至2022年3月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）占资产总额的比重为2.23%，应收类款项主要为关联方的有息借款、往来款及保证金等；存货200.72亿元，占资产总额的比重为63.46%，以工程施工类项目为主；公司应收类款项及存货对资金占用明显，整体资产流动性较弱。

受限资产方面，截至2021年底，公司受限资产账面价值7.25亿元，占资产总额的比重为2.38%；由受冻结的货币资金0.15亿元以及抵押的土地使用权7.10亿元构成，资产受限比例低。

表13 截至2021年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	0.15	0.05	冻结
存货-土地	7.10	2.33	抵押
合计	7.25	2.38	--

资料来源：公司审计报告，联合资信整理

截至2022年3月底，公司合并资产总额316.28亿元，较上年底增长3.89%，主要系货币资金增长所致；货币资金较上年底增长135.74%，主要系公司于2022年3月发行10.00亿元私募债券所致。其中，流动资产占74.72%，非流动资产占25.28%。公司资产仍以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

3. 资本结构

(1) 所有者权益

截至2021年底，受益于股东增资和利润积累，公司所有者权益保持增长，权益稳定性较好，但公益性资产占比高，所有者权益质量较差。

截至2021年底，公司所有者权益77.99亿元，较上年底增长7.67%，主要系资本公积和利润留存增长所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为95.53%，少数股东权益占比为4.47%。在所有者权益中，实收资本、资本公积和未分配利润分别占25.65%、60.68%和7.62%，权益稳定性较好；但资本公积中公益性资产占比高，所有者权益质量较差。

截至2021年底，公司实收资本20.00亿元，较上年底保持稳定。

截至2021年底，公司资本公积47.32亿元，较上年底增长4.41%，主要系2021年11月城开公司根据郑东新区管委会第六次常务会议纪要对公司增资2.00亿元所致。

截至2021年底，公司未分配利润5.94亿元，较上年底增长127.38%，主要系经营利润积累所致。

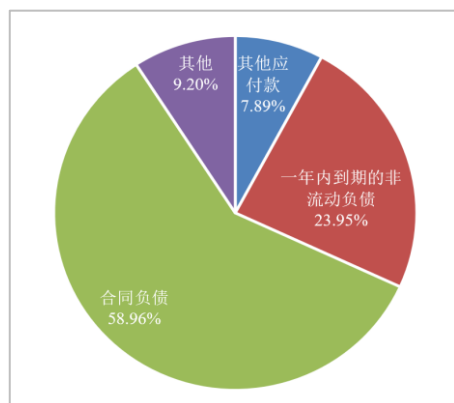
截至2022年3月底，公司所有者权益78.39亿元，规模及构成较上年底变化不大。其中，归属于母公司所有者权益占比为95.19%，少数股东权益占比为4.81%。

（2）负债

截至2021年底，公司负债规模保持增长，有息债务以长期债务为主，但整体债务负担仍较重，短期偿债压力较大。

截至2021年底，公司负债总额226.45亿元，较上年底增长0.78%。其中，流动负债占66.86%，非流动负债占33.14%。公司负债以流动负债为主，负债结构较上年底变化不大。

图1 截至2021年底公司流动负债构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

截至2021年底，公司流动负债151.40亿元，较上年底增长5.31%，主要系一年内到期的非流动负债增长所致。公司流动负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债及合同负债构成。

截至2021年底，公司预收款项0.01亿元，较上年底下降99.99%，主要系公司执行新收入准则，将因转让商品或服务而预先收取客户的合同对价从“预收款项”变更为“合同负债”科目列报所致。受此影响，截至2021年底，公司合同负债89.26亿元，包括预售房款49.64亿元、预收代建工程款39.62亿元和少量预收服务费。

截至2021年底，公司其他应付款11.95亿元，较上年底增长12.25%，款项性质主要为房款、往来款和工程款等，应付对象主要为河南投资集团有限公司（7.72亿元往来款）、绿嘉房地产（1.05亿元借款）和河南卫群置业有限公司（0.44亿元房款）等。

截至2021年底，公司一年内到期的非流动负债36.26亿元，较上年底增长32.08%，主要系长期借款随着到期日的临近重分类至一年内到期的非流动负债所致。公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款32.92亿元、应付债券1.60亿元、长期应付款1.73亿元和租赁负债0.02亿元构成。

截至2021年底，公司非流动负债75.05亿元，较上年底下降7.28%，主要系长期借款减少所致。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2021年底，公司长期借款42.75亿元，较上年底下降30.26%，主要系长期借款到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。公司长期借款由质押借款（0.90亿元）、抵押借款（14.59亿元）、保证借款（7.00亿元）和信用借款（20.26亿元）构成。

截至2021年底，公司应付债券25.10亿元，较上年底增长134.58%，主要系2021年发行“21东龙控股 PPN001”“21东龙控股 MTN001”及“21东龙控股 PPN001”所致。

截至2021年底，公司长期应付款6.69亿元，

较上年底下降21.17%，主要系应付融资租赁借款和应付中央财政专项资金补助减少所致。

截至2022年3月底，公司负债总额237.89亿元，较上年底增长5.05%，主要系预收款项和应付债券增长所致。其中，流动负债占62.60%，非流动负债占37.40%。公司负债结构较上年底变化不大。具体来看，短期借款2.40亿元，较上年底增长380.00%；应付账款1.50亿元，较上年底下降76.60%；预收款项95.20亿元，较上年底增长6.64%⁴；应付债券35.64亿元，较上年底增长41.97%，主要系发行“22东控01”所致；长期应付款9.38亿元，较上年底增长40.14%，主要系融资租赁借款增长所致。

有息债务方面，将长期应付款中的融资租赁款纳入长期债务核算，截至2021年底，公司全部债务109.75亿元，较上年底增长4.93%，主要系应付债券增长所致。债务结构方面，短期债务占34.12%，长期债务占65.88%，以长期债务为主。其中，短期债务37.45亿元，较上年底增长35.02%，主要系长期借款划分至一年内到期的非流动负债所致；长期债务72.30亿元，较上年底下降5.92%。从债务指标来看，截至2021年底，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分别为74.38%、58.46%和48.11%，较上年底分别下降1.24个百分点、下降0.62个百分点和下降3.37个百分点。公司债务负担仍较重。

截至2022年3月底，公司全部债务125.95亿元，较上年底增长14.76%，主要系应付债券及长期应付款增长所致。债务结构方面，短期债务占31.54%，长期债务占68.46%，以长期债务为主。从债务指标来看，截至2022年3月底，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分别为75.21%、61.64%和52.38%，较上年底分别提高0.83个百分点、提高3.18个百分点和提高4.27个百分点。

从债务期限来看，以2022年3月底全部债务作为基数测算，公司短期债务39.73亿元，规

模较大，公司短期偿债压力较大。

截至本报告出具日，公司存续债券余额29.00亿元，无2022年到期或行权债券。

表 14 截至本报告出具日公司存续债券情况

债券简称	到期日	债券余额 (亿元)
22 东控 01*	2025/03/11	10.00
21 东龙控股 PPN002	2024/11/25	7.00
21 东龙控股 MTN001*	2023/09/17	4.00
21 东龙控股 PPN001(权益出资)	2024/04/29	5.00
20 东龙控股 PPN001	2023/09/23	3.00
合计	--	29.00

注：用“*”标出的债券均附带回售条款，所列到期日为首次回售日

资料来源：Wind

4. 盈利能力

2021 年，公司营业总收入同比有所增长，营业利润率同比大幅上升，公司期间费用管控能力一般，非经常性损益对利润总额贡献较小。整体看，公司盈利能力很强。

2021 年，公司实现营业总收入 22.88 亿元，同比增长 16.01%；营业成本 12.45 亿元，同比下降 17.84%；营业利润率为 41.20%，同比提高 20.20 个百分点。

从期间费用看，2021 年，公司费用总额为 1.68 亿元，同比增长 29.04%，主要系财务费用大幅增长所致。从构成看，公司销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 17.62%、52.42%和 29.96%，以管理费用和财务费用为主。2021 年，公司期间费用率为 7.34%，同比提高 0.74 个百分点。整体看，公司期间费用管控能力一般。

2021 年，公司实现投资收益 0.73 亿元，主要系按权益法确认的股权投资收益；同期，公司确认其他收益 384.97 万元，主要为政府补助。整体看，非经常性损益对公司利润总额贡献较小。

表 15 公司盈利能力变化情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
营业总收入（亿元）	19.72	22.88	1.70
营业成本（亿元）	15.15	12.45	0.78
费用总额（亿元）	1.30	1.68	0.36
利润总额（亿元）	3.78	8.30	0.49

⁴ 该增速系按 2021 年底预收款项和合同负债合计口径计算所得。

营业利润率(%)	20.99	41.20	49.70
总资本收益率(%)	1.71	3.60	--
净资产收益率(%)	3.84	7.93	--

注：“--”表示数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

盈利指标方面，2021年，公司总资本收益率和净资产收益率分别为3.60%、7.93%，同比分别提高1.89个百分点、提高4.10个百分点。公司盈利能力很强。

2022年1—3月，公司实现营业总收入1.70亿元，相当于2021年全年的7.43%；营业成本0.78亿元；营业利润率为49.70%。

5. 现金流

2021年，公司经营活动现金仍为净流入状态，净流入规模同比大幅下降；投资活动现金流量净额及筹资活动现金流量净额仍为净流出状态。

从经营活动来看，2021年，公司经营活动现金流入34.76亿元，同比下降10.20%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金流入减少所致。其中，受房产销售业务的预售和确认收入时点存在周期性和波动性影响，公司2021年销售商品、提供劳务收到的现金同比下降17.99%。2021年，公司经营活动现金流出31.07亿元，同比增长23.61%，主要系城开公司支付基础设施工程款、中交投资支付金融岛内环工程款及金融岛建设集团支付金融岛外环工程款致使公司购买商品、接受劳务支付的现金增长所致。2021年，公司经营活动现金净流入3.70亿元，同比下降72.79%，主要系当期房产销售业务预售规模减少，同时基础设施建设业务确认收入并回款的金额有所下滑所致。2021年，公司现金收入比为97.47%，同比下降40.41个百分点，收入实现质量明显下降。

从投资活动来看，2021年，公司投资活动现金流入2.46亿元，同比下降76.54%，主要系收回投资收到的现金同比大幅减少所致；投资活动现金流出11.35亿元，同比下降28.65%，其中投资支付的现金10.23亿元，主要为对河南信产算力智能产业发展基金合伙企业等标的追加股权投资所致。2021年，公司投资活动现金净流出

8.89亿元，净流出规模同比增长64.15%。

2021年，公司筹资活动前净现金流为-5.19亿元，由净流入转为净流出。从筹资活动来看，2021年，公司筹资活动现金流入41.75亿元，同比下降8.05%，主要系取得借款收到的现金减少所致；筹资活动现金流出42.91亿元，同比下降32.26%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。2021年，公司筹资活动现金净流出1.16亿元，净流出规模同比下降93.52%。

2022年1—3月，公司实现经营活动现金净流出3.65亿元；实现投资活动现金净流出0.21亿元；实现筹资活动现金净流入15.32亿元，主要为取得借款收到的现金。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表和长期偿债指标表现均较弱，整体表现尚可，间接融资渠道较为畅通。

表 16 公司偿债指标

项目	项目	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
短期 偿债 指标	流动比率(%)	157.41	148.35	158.69
	速动比率(%)	21.10	15.48	23.90
	经营现金/流动负债(%)	9.45	2.44	--
	经营现金/短期债务(倍)	0.49	0.10	--
	现金类资产/短期债务(倍)	0.53	0.23	0.50
长期 偿债 指标	EBITDA(亿元)	4.41	9.32	--
	全部债务/EBITDA(倍)	23.74	11.78	--
	经营现金/全部债务(倍)	0.13	0.03	--
	EBITDA/利息支出(倍)	0.78	1.56	--
	经营现金/利息支出(倍)	2.40	0.62	--

注：1.经营现金指经营活动现金流量净额，下同；2.“--”表示数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

从短期偿债指标看，截至2021年底，公司流动比率与速动比率较上年底均有所下降，流动资产对流动负债的保障程度尚可。2021年，公司经营现金/流动负债为2.44%，经营现金/短期债务为0.10倍，经营现金对流动负债和短期债务的保障程度弱。截至2021年底，公司现金短期债务比由上年底的0.53倍下降至0.23倍，现金类资产对短期债务的保障程度较弱。整体看，公司短期偿债指标表现较弱。

从长期偿债指标看, 2021年, 公司EBITDA为9.32亿元, 同比增长111.46%; EBITDA利息倍数由上年的0.78倍提高至1.56倍, EBITDA对利息的覆盖程度尚可; 公司全部债务/EBITDA由上年的23.74倍下降至11.78倍, EBITDA对全部债务的覆盖程度较强; 经营现金/利息支出由上年的2.40倍下降至0.62倍, 经营现金对利息支出的保障程度减弱。整体看, 公司长期偿债指标表现较弱。

银行授信方面, 截至2022年3月底, 公司授信额度172.26亿元, 尚未使用授信额度43.97亿元, 公司融资渠道较为通畅。

对外担保方面, 截至2022年3月底, 公司对外担保余额12.83亿元, 占期末净资产比率为16.37%。被担保方包括郑州物流港开发(5.50亿元)、河南新发展投资集团有限公司(1.94亿元)、郑州新区建投(3.00亿元)和郑汴开发(2.39亿元), 均为郑东新区管委会控股的国有企业, 公司或有负债风险相对可控。

未决诉讼方面, 截至2021年底, 公司合并范围内以公司为被告存在2笔未决诉讼, 为公司与郑州豫华基础工程有限公司及中铁大桥局集团有限公司(以下简称“中铁大桥局”)发生的建设工程施工合同纠纷案件, 涉诉金额分别为1450.00万元和1877.29万元。其中, 涉及中铁大桥局一案一审判决已生效, 判决公司支付中铁大桥局工程款9113.96元及利息损失686915.33元, 并以9113.96元为基数, 按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算自2021年8月13日至实际付款之日止; 判决公司向中铁大桥局返还质保金18763806.78元及利息损失, 利息损失以18763806.78元为基数, 按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算自2021年12月31日至实际返还之日止。

7. 公司本部(母公司)财务分析

跟踪期内, 公司本部资产和负债占合并口径的比例较高, 债务负担较重。公司本部营业总收入对合并口径的收入贡献较小。

截至2021年底, 公司本部资产总额190.85亿

元, 较上年底增长10.15%。其中, 流动资产114.45亿元, 非流动资产76.40亿元。从构成看, 流动资产主要由其他应收款(占6.95%)及存货(占88.86%)构成; 截至2021年底, 公司本部资产占合并口径的62.69%, 占比较高。

截至2021年底, 公司本部所有者权益为68.57亿元, 较上年底增长3.29%。在所有者权益中, 实收资本为20.00亿元, 资本公积合计47.32亿元。截至2021年底, 公司本部所有者权益占合并口径的87.93%, 占比高。

截至2021年底, 公司本部负债总额122.28亿元, 较上年底增长14.41%。其中, 流动负债72.52亿元, 非流动负债49.76亿元。从构成看, 流动负债主要由一年内到期的非流动负债(占37.74%)及合同负债(占54.61%)构成。截至2021年底, 公司本部负债占合并口径的54.00%, 占比较高。

2021年, 公司本部营业总收入为3.76亿元, 占合并口径的16.42%; 利润总额为2.73亿元, 占合并口径的32.86%。

截至2022年3月底, 公司本部资产总额206.22亿元, 所有者权益为68.49亿元, 负债总额137.73亿元; 公司本部资产负债率66.79%。2022年1—3月, 公司本部营业总收入0.06亿元, 利润总额-0.08亿元。

十、外部支持

跟踪期内, 公司在资本金注入和政府补助等方面继续获得有力的外部支持。

公司是郑东新区重要的投资建设主体, 业务保持较强的区域专营性。公司的国资背景、区域地位及代建业务的公益性特征有利于其获得股东及政府提供的支持。

资本金注入方面, 2021年, 公司收到股东城开公司增资款2.00亿元, 计入“资本公积”。

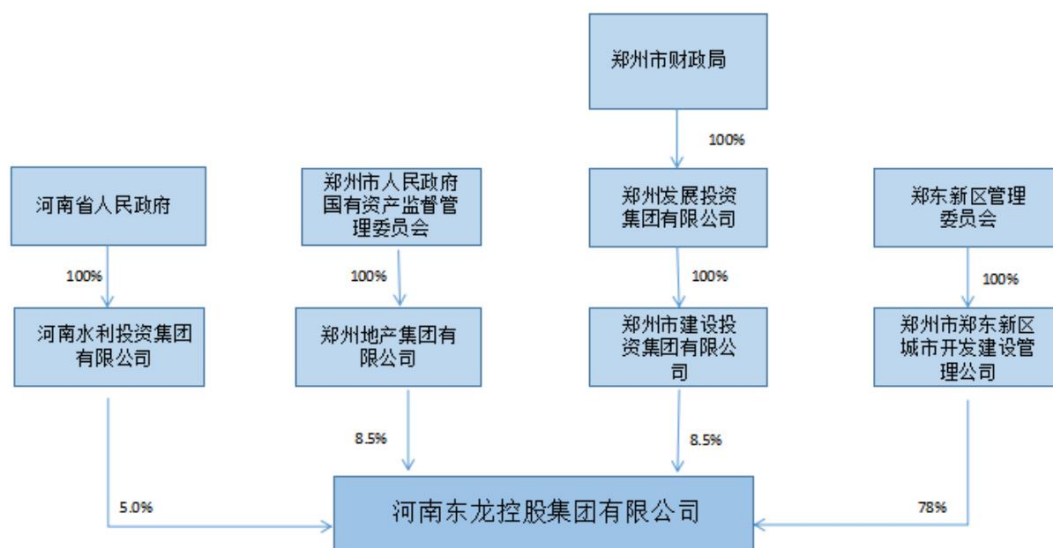
政府补助方面, 2021年, 公司收到政府补助384.97万元, 计入“其他收益”。

十一、结论

基于对公司经营风险、财务风险、外部支持

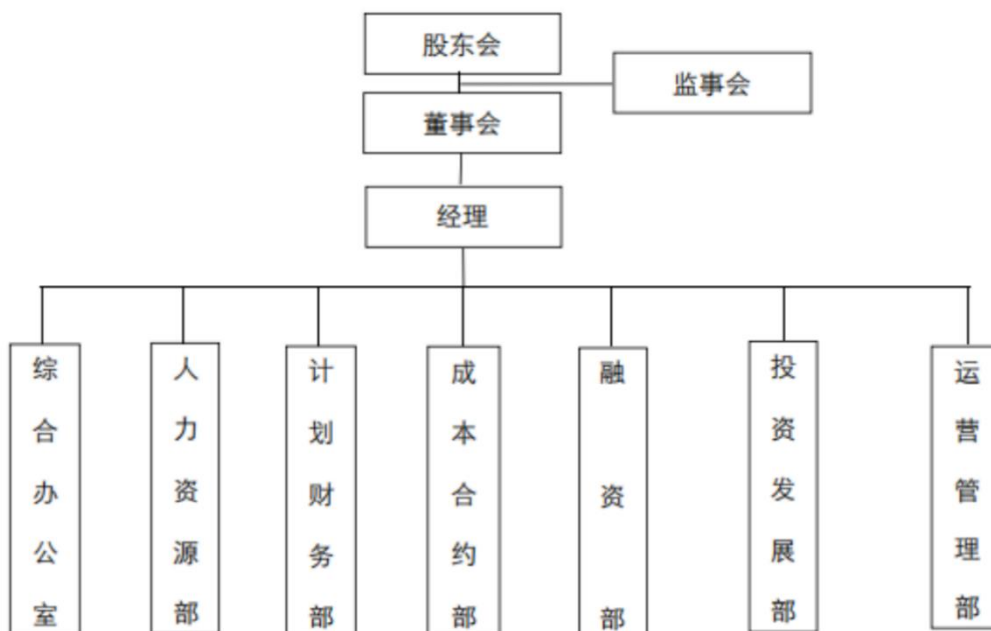
及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA⁺，维持“21东龙控股MTN001”信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2022 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 2022 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 2022 年 3 月底公司合并范围内一级子公司情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	中交（郑州）投资发展有限公司	郑州	房地产业务	100.00	设立+购买
2	郑州东龙新能源有限公司	郑州	技术服务业	51.00	设立
3	河南东越市政工程有限公司	郑州	道路清洁业务	21.96	设立
4	河南东龙市政工程有限公司	郑州	建筑装饰和其他建筑业	100.00	设立
5	河南东龙楷林物业服务有限公司	郑州	物业服务	60.00	设立
6	河南翔东置业有限公司	郑州	房地产业	100.00	设立
7	郑州金融岛建设发展集团有限公司	郑州	房地产业	40.00	设立
8	河南东龙优易智能信息科技有限公司	郑州	软件和信息技术服务业	51.00	设立

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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	24.58	14.81	8.45	19.93
资产总额（亿元）	302.98	297.14	304.44	316.28
所有者权益（亿元）	69.34	72.43	77.99	78.39
短期债务（亿元）	53.43	27.73	37.45	39.73
长期债务（亿元）	63.45	76.85	72.30	86.22
全部债务（亿元）	116.88	104.59	109.75	125.95
营业总收入（亿元）	21.44	19.72	22.88	1.70
利润总额（亿元）	1.89	3.78	8.30	0.49
EBITDA（亿元）	2.52	4.41	9.32	--
经营性净现金流（亿元）	19.04	13.58	3.70	-3.65
财务指标				
销售债权周转次数（次）	57.48	58.07	25.33	--
存货周转次数（次）	0.09	0.08	0.06	--
总资产周转次数（次）	0.07	0.07	0.08	--
现金收入比（%）	218.60	137.88	97.47	167.23
营业利润率（%）	15.95	20.99	41.20	49.70
总资本收益率（%）	0.76	1.71	3.60	--
净资产收益率（%）	1.70	3.84	7.93	--
长期债务资本化比率（%）	47.78	51.48	48.11	52.38
全部债务资本化比率（%）	62.76	59.08	58.46	61.64
资产负债率（%）	77.11	75.62	74.38	75.21
流动比率（%）	142.30	157.41	148.35	158.69
速动比率（%）	21.84	21.10	15.48	23.90
经营现金流流动负债比（%）	11.41	9.45	2.44	--
现金短期债务比（倍）	0.46	0.53	0.23	0.50
EBITDA 利息倍数（倍）	0.59	0.78	1.56	--
全部债务/EBITDA（倍）	46.30	23.74	11.78	--

注：1. 2019-2021 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 2022 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有息部分调整至长期债务核算；4. 数据不适用以“--”表示

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2022 年一季度财务报表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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	6.54	3.91	4.21	15.81
资产总额（亿元）	180.53	173.26	190.85	206.22
所有者权益（亿元）	65.44	66.39	68.57	68.49
短期债务（亿元）	34.80	16.94	27.37	29.87
长期债务（亿元）	31.38	40.53	45.36	56.65
全部债务（亿元）	66.18	57.47	72.73	86.52
营业总收入（亿元）	16.74	12.56	3.76	0.06
利润总额（亿元）	0.94	0.66	2.73	-0.08
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	13.81	9.27	0.88	-4.21
财务指标				
销售债权周转次数（次）	103.44	68.18	23.04	--
存货周转次数（次）	0.14	0.12	0.03	--
总资产周转次数（次）	0.09	0.07	0.02	--
现金收入比（%）	109.06	131.33	360.17	920.53
营业利润率（%）	8.84	1.38	6.30	9.24
总资本收益率（%）	0.55	0.53	1.97	--
净资产收益率（%）	1.11	1.00	4.06	--
长期债务资本化比率（%）	32.41	37.91	39.81	45.27
全部债务资本化比率（%）	50.28	46.40	51.47	55.81
资产负债率（%）	63.75	61.68	64.07	66.79
流动比率（%）	137.82	172.54	157.82	175.52
速动比率（%）	12.37	11.88	17.59	36.05
经营现金流动负债比（%）	16.50	15.07	1.22	--
现金短期债务比（倍）	0.19	0.23	0.15	0.53
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 2019-2021 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 母公司 2022 年一季度财务数据未经审计；3. 未获取母公司现金流量补充表，EBITDA 相关数据无法计算；4. “--”表示数据不适用；“/”表示数据未获取

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2022 年一季度财务报表整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
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