

2023年郑州中原发展投资（集团）有限公司
小微企业增信集合债券（第一期）
债权代理事务报告（2023年度）

债权代理人
郑州银行股份有限公司西四环支行

二〇二四年六月



目 录

重要提示.....	1
第一章 本期债券概况.....	2
第二章 发行人 2023 年度经营和财务状况.....	4
第三章 募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	10
第四章 本期债券本息偿付情况.....	11
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	12
第六章 本期债券跟踪评级情况.....	13
第七章 本期公司债券抵押或保证人情况.....	14
第八章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况.....	15
第九章 控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	16
第十章 其他事项.....	17
第十一章 债权代理人履行职责情况.....	18

重要提示

郑州银行股份有限公司西四环支行（以下简称“郑州银行西四环支行”）编制本报告的内容及信息均来源于郑州中原发展投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《郑州中原发展投资（集团）有限公司公司债券2023年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向郑州银行西四环支行提供的其他材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为郑州银行西四环支行所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，郑州银行西四环支行不承担任何责任。

第一章 本期债券概况

一、核准文件及核准规模

根据国家发展改革委关于郑州中原发展投资（集团）有限公司发行小微企业增信集合债券注册的通知（发改企业债券[2022]258号），发行人获准面向专业投资者公开发行总额不超过人民币18亿元（含18亿元）的小微企业增信集合债券。

二、债券名称

本期债券名称为2023年郑州中原发展投资（集团）有限公司小微企业增信集合债券（第一期）

三、债券简称及代码

23中原发投小微债 01/23中原01（2380157.IB/270015.SH）

四、债券发行额

本期债券发行规模为人民币6亿元。

五、债券期限

本期债券期限为5年期，在债券存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

六、票面利率

本期债券票面利率为4.85%。

七、还本付息方式

本期债券还本付息方式为每年付息一次，到期一次还本。本期债券的付息日为2024年至2028年每年的5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2024年至2026年每年的5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。本期债券本金的兑付日为2028年5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

八、债券担保

本期债券无担保。

九、发行时信用等级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券信用评级为 AA+。

十、最新跟踪信用级别及评级机构

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2024 年 5 月 31 日出具的编号为信评委函字[2024]跟踪 0409 的《郑州中原发展投资（集团）有限公司 2024 年度跟踪评级报告》，评定发行人主体评级 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AA+。

十一、债券主承销商

本期债券主承销商为民生证券股份有限公司。

十二、监管银行、委贷银行

本期债券的监管银行和委贷银行为郑州银行股份有限公司中原路支行和中原银行股份有限公司郑州分行。

十三、债权代理人

本期债券债权代理人为郑州银行股份有限公司西四环支行。

第二章 发行人2023年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：郑州中原发展投资（集团）有限公司

法定代表人：谌文安

统一社会信用代码：91410100050898541R

成立日期：2012年07月13日

注册资本：500,000.00万人民币

注册地址：河南省郑州市中原区须水镇郑上路中段1号

邮编：450007

信息披露事务负责人：阴潇雨

联系电话：0371-60956817

传真：无

所属行业：国有独资

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；财务咨询；工程管理服务；市政设施管理；土地整治服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、发行人2023年度经营情况

发行人主营业务板块包括基础设施建设、棚户区改造、工程施工等，各业务板块收入及成本情况如下：

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理业务	3.27	3.13	4.19	29.18	5.66	5.42	4.19	47.10

基础设施 建设及 施工 业务	5.66	5.16	8.92	50.59	2.99	2.85	4.69	24.85
租赁 业务	0.70	0.79	-13.24	6.25	0.21	0.36	-73.82	1.71
贸易 业务	0.06	-	100.00	0.52	1.64	1.64	0.43	13.69
其他 业务	1.51	1.50	0.42	13.46	1.52	1.35	11.23	12.65
合计	11.19	10.58	5.48	100.00	12.01	11.61	3.35	100.00

对上述主要经营情况指标较上年变动较大原因解释如下：

2023年度，发行人土地整理业务收入和成本分别为3.27亿元和3.13亿元，较去年同期减少幅度较大，主要是2023年仅西十里铺项目完工结算所致；

2023年度，发行人基础设施建设及施工业务收入和成本分别为5.66亿元和5.16亿元，较去年同期增长幅度较大，主要是完工结算的工程项目较多所致；

2023年度，发行人租赁收入和成本分别为0.70亿元和0.79亿元，较去年同期增长幅度较大，主要是来自下属单位森宇物业的收入和成本大幅提升所致，发行人租赁业务的毛利率为负，主要系公用事业的停车场、车辆租赁业务的毛利率为负所致；

2023年度，发行人贸易成本为零且毛利率较去年同期增长幅度较大，主要是2023年发行人采用净额法确认收入而2022年部分采用全额法确认收入所致；

2023年度，发行人其他业务毛利率较去年同期有所下降，主要因小微转贷业务、人员借调、餐厅等业务毛利率为负所致，导致2023年度其他业务毛利率下降较多。

三、发行人2023年度财务状况

发行人2023年度财务状况良好，总资产、净资产规模稳步上升；营业收入、净利润规模保持相对稳定；流动比率、速动比率等偿债指标保持相对稳定。发行人2023年度贷款偿付及利息偿付均保持较高水平。整体来看，发行人财务状况较好。

（一）主要财务数据和财务指标

发行人最近两年主要财务数据和财务指标如下：

项目	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
总资产（万元）	5,944,534.21	5,107,078.28

总负债（万元）	3,719,049.86	2,915,491.86
所有者权益（万元）	2,225,484.35	2,191,586.42
营业收入（万元）	111,912.65	120,147.77
营业成本（万元）	105,777.53	116,117.68
利润总额（万元）	7,980.07	15,594.29
净利润（万元）	12,710.04	16,107.05
归属于母公司所有者的净利润（万元）	12,578.33	15,710.86
经营活动产生现金流量净额（万元）	-550,657.53	-233,520.16
投资活动产生现金流量净额（万元）	-13,522.34	-50,978.71
筹资活动产生现金流量净额（万元）	465,070.59	610,356.12
流动比率	2.51	2.70
速动比率	0.43	0.41
资产负债率（%）	62.56	57.05
营业毛利率（%）	5.48	3.35
EBITDA（亿元）	2.21	2.29
应收账款周转率	1.48	3.21
存货周转率	0.02	0.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算，各项指标的具体计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- （4）营业毛利率（%）=（营业总收入-营业成本）/营业总收入
- （5）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- （6）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- （7）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- （8）存货周转率=营业成本/平均存货；
- （9）贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- （10）利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%。

对上述主要财务数据和财务指标较上年变动较大原因解释如下：

1、2023年度，发行人实现营业利润7,980.07万元，较2022年度下降48.83%，主要系2023年度因计提坏账准备导致的信用减值损失增多所致。

2、2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2022年度增幅135.81%，主要系发行人因土地整理、基础设施建设等业务导致的前期投入较大而销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

3、2023年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较2022年度减少73.47%

，主要系发行人投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金减少所致。

4、2023年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较2022年度减少23.80%，主要系发行人取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。

（二）主要资产变动情况

发行人期末余额变动比例超过 30%的资产项目情况如下：

单位：万元

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）
交易性金融资产	331.45	618.00	-46.37
应收款项融资	-	335.00	-100.00
应收账款	100,222.38	50,821.06	97.21
预付款项	196,437.96	139,756.69	40.56
其他应收款	414,833.17	198,794.90	108.67
其他流动资产	8,837.03	2,114.78	317.87
长期股权投资	13,269.35	37,041.30	-64.18
其他权益工具投资	3,908.18	1,788.01	118.58
在建工程	26,541.68	1,757.48	1,410.21
无形资产	898.99	11.24	7,898.44
长期待摊费用	1,423.73	97.43	1,361.32
递延所得税资产	5,781.25	768.63	652.15

发生变动的原因如下：

1、交易性金融资产较上年度减少46.37%，主要是2023年度发行人收回百瑞信托等基金返还款所致；

2、应收款项融资较上年度减少100%，主要是2023年度银行承兑汇票已全部收回所致；

3、应收账款较上年度增加97.21%，主要是2023年度发行人新增对郑州市中原区柳湖街道办事处、郑州市中原区城市管理局和郑州市中原区须水街道办事处的工程款所致；

4、预付款项较上年度增加40.56%，主要是2023年度发行人新增对郑州市中原区棉纺路街道办事处的意向金和对河南融创晟元置业有限公司的项目购置款所致；

5、其他应收款较上年度增加108.67%，主要是2023年度发行人新增对航海西路街道启福城项目问题楼盘资金监管工作组和航海西路街道启福城问题楼盘化解工作组的往来款所致；

6、其他流动资产较上年度增加317.87%，主要是2023年度待抵扣的进项税

增加所致；

7、长期股权投资较上年度减少64.18%，主要是2023年度被投资单位郑州中豫安开城市建设有限公司纳入发行人合并报表所致；

8、其他权益工具投资较上年度增加118.58%，主要是2023年度发行人所持郑州银行股份有限公司股权公允价值提高所致；

9、在建工程较上年度增加1410.21%，主要是2023年度发行人新增“方舱实验室项目”、“保利心语保障性租赁住房项目”和“郑州中央文化区文化交流中心及配套项目”所致；

10、无形资产较上年度增加7898.44%，主要是2023年度发行人新增土地使用权所致；

11、长期待摊费用较上年度增加1361.32%，主要是2023年度发行人新增装修费所致；

12、递延所得税资产较上年度增加652.15%，主要是2023年度资产减值准备增多导致可抵扣暂时性差异增加。

（三）主要负债变动情况

发行人期末余额变动比例超过 30%的负债项目情况如下：

单位：万元

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）
应付票据	20,037.00	1,427.12	1,304.02
应付账款	28,262.10	19,111.53	47.88
应付职工薪酬	2,118.08	1,051.61	101.41
应交税费	20,355.22	15,273.09	33.28
一年内到期的非流动负债	156,632.18	90,052.29	73.93
长期借款	624,525.00	480,084.00	30.09
应付债券	309,467.45	131,681.60	135.01
递延收益	7,973.10	4,189.00	90.33

发生变动的原因如下：

1、应付票据较上年度增加1304.02%，主要是2023年度发行人新增中原银行信用证所致；

2、应付账款较上年度增加47.88%，主要是2023年度发行人新增对河南省鸿旭建筑工程有限公司的贷款和对河南春赫建筑工程有限公司的工程款所致；

3、应付职工薪酬较上年度增加101.41%，主要是2023年度发行人计提的职

工薪酬未发所致；

4、应交税费较上年度增加33.28%，主要是2023年度发行人增值税和企业所得税增加所致；

5、一年内到期的非流动负债较上年度增加了73.93%，主要是2023年度北金所债券融资【2021】第0724号将要到期所致；

6、长期借款较上年度增加了30.09%，主要是2023年度发行人向中国工商银行股份有限公司郑州陇海路支行新增保证借款所致；

7、应付债券较上年度增加了135.01%，主要是2023年度发行人新发行“23中原发展MTN001”、“23中原发展MTN002”、“23中原发展PPN001”和“23中原发投小微债01”所致；

8、递延收益较上年度增加了90.33%，主要是2023年度老旧小区改造项目的奖补资金增加所致。

第三章 募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券拟募集资金为人民币6.00亿元，其中所筹资金4.00亿元用于以委托贷款形式投放于经委贷银行推荐并经发行人最终确认的，位于郑州市中原区人民政府管辖区域内或经郑州市中原区人民政府同意的其他区域的小微企业，其余2.00亿元用于补充营运资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至报告期末募集资金用途，1.135亿用于委托贷款，2.00亿用于补充流动资金，2.865亿元募集资金暂未使用。

三、专项账户运作情况

截至2023年12月31日，发行人聘请郑州银行股份有限公司中原路支行、中原银行股份有限公司郑州分行为本次债券的监管银行，并与该行签订了本次债券的资金监管协议，开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。报告期内，专项账户运作情况正常。

第四章 本期债券本息偿付情况

本期债券期限为五年，每年付息一次，到期一次还本；本期债券的付息日为2024年至2028年每年的5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2024年至2026年每年的5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；本期债券本金的兑付日为2028年5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年5月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

截至本报告出具日，“23中原发投小微债01/23中原债”已于2024年5月6日完成第一次付息工作。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2023年度，本期债券未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2024年5月31日出具的编号为信评委函字[2024]跟踪0409的《郑州中原发展投资（集团）有限公司2024年度跟踪评级报告》，评定发行人主体评级AA+，评级展望为稳定，本期债券信用评级为AA+。

第七章 本期公司债券抵押或保证人情况

无。

第八章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况

2023年度内，发行人债券事务的专人未发生变动。

第九章 控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

一、报告期内发行人控股股东及实际控制人未发生变更。

二、报告期内发行人董事、监事及高级管理人员发生变更，具体情况如下：

变更人员类型	变更人员类型	变更人员类型	变更类型	辞职/新任 职生效时间	工商登记 完成时间
董事	湛文安	董事长	正常人事变动	2023-03-06	2023-03-09
董事	唐珂	董事	正常人事变动	2023-03-06	2023-03-09
高级管理人员	杨磊	总会计师	正常人事变动	2023-04-28	2023-05-22
董事	曹洋	董事长	正常人事变动（离任）	2023-03-06	2023-03-09
董事	李瑞红	董事、总会计师	正常人事变动（离任）	2023-03-06	2023-03-09
董事	阴潇雨	总经理	正常人事变动	2023-05-23	2023-05-23
董事	杨磊	董事	正常人事变动	2023-5-30	2023-08-29

第十章 其他事项

发行人不存在应披露的企业合并、债务重组等其他重要事项。

第十一章 债权代理人履行职责情况

郑州银行股份有限公司西四环支行作为本期债券债权代理人，将严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》的约定履行债券债权代理人职责，对公司债券募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，切实督促发行人履行募集说明书中所约定义务，切实防范可能存在的风险，协助、督促发行人按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，维护债券持有人的合法权益。

2023年度，债权代理人的职责未出现变更和补充的情况。

（以下无正文）

（此页无正文，为《2023 年郑州中原发展投资（集团）有限公司小微企业增信集合债券（第一期）债权代理事务报告（2023 年度）》之盖章页）



债权代理人：郑州银行股份有限公司西四环支行

2024 年 6 月 8 日

一、附件