

2021 年第一期郑州地产集团有限公司 公司债券募集说明书



本期发行规模：人民币 40 亿元

担保情况：无担保

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

信用评级结果：主体 AAA 级，债项 AAA 级

发行人：郑州地产集团有限公司



郑州地产集团有限公司
ZHENGZHOU REAL ESTATE GROUP CO., LTD.

牵头主承销商/债权代理人：海通证券股份有限公司



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商：

（按首字拼音排序，排名不分先后）

广发证券股份有限公司

中信证券股份有限公司



二〇二一年六月

声明与承诺

本企业发行本期债券已在国家发展和改革委员会注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值做出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债券的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

除发行人和主承销商外，发行人未委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目录

第一章 释义	5
第二章 风险提示及说明	7
一、本期债券的投资风险.....	7
二、与发行人有关的风险.....	8
第三章 发行条款	14
一、主要发行条款.....	14
二、认购与托管安排.....	16
三、上市流通安排.....	17
四、认购人承诺.....	17
第四章 募集资金运用	19
一、募集资金用途.....	19
二、募集资金使用计划及管理制度.....	19
三、发行人承诺.....	19
四、本期债券偿债计划及其他保障措施.....	20
第五章 发行人的基本情况	23
一、基本情况.....	23
二、发行人历史沿革.....	23
三、发行人股权结构及实际控制人.....	24
四、发行人重要权益投资情况.....	24
五、发行人公司治理与内部制度.....	30
六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况.....	39
七、发行人业务情况.....	41
八、行业状况.....	57
九、发行人的行业地位及竞争优势.....	60
十、发行人地域经济情况.....	64
第六章 发行人主要财务状况	66
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况.....	66
二、发行人近年主要财务数据.....	71

三、发行人财务分析（合并口径）	77
四、发行人有息债务情况	123
五、发行人关联交易情况	124
六、或有事项	127
七、资产抵押、质押和其他用途受到限制资产	128
八、发行条件	128
九、重大期后事项说明	131
十、其他事项	132
第七章 发行人资信情况	133
一、发行人信用评级情况	133
二、银行授信情况	136
三、发行人债务违约记录	136
四、发行人及子公司存续债券及偿还情况	136
第八章 法律意见书	138
第九章 担保情况	140
第十章 税项	141
一、增值税	141
二、所得税	141
三、印花税	141
第十一章 信息披露安排	143
一、信息披露事务管理制度主要内容	143
二、信息披露安排	143
第十二章 投资者保护机制	146
一、违约事件及解决措施	146
二、债券持有人会议机制	148
第十三章 债权代理人	152
一、债权代理人	152
二、债权代理协议主要事项	152
三、债权代理事务报告披露安排	164
第十四章 发行有关机构	165

第十五章 发行人、中介机构及相关人员声明	169
第十六章 备查文件	181
一、备查文件.....	181
二、查阅地址.....	181

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、郑州地产、公司、集团	指	郑州地产集团有限公司
实际控制人、控股股东、郑州市国资委、市国资委	指	郑州市人民政府国有资产监督管理委员会
省发改委	指	河南省发展和改革委员会
本期债券	指	发行总额为人民币 40 亿元的“2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	海通证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
牵头主承销商/海通证券/簿记管理人	指	海通证券股份有限公司
广发证券	指	广发证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
簿记建档	指	企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为。
余额包销	指	主承销商按承销协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
《债权代理协议》	指	本期债券的债权代理协议
《账户及资金监管协议》	指	本期债券的账户及资金监管协议
《债券持有人会议规则》	指	本期债券的持有人会议规则
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券条例》	指	《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令

		第 121 号)
《债券管理通知》、1134 号文	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕1134 号)
《加强平台公司管理通知》、19 号文	指	《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19 号)
《融资平台发行债券的通知》、2881 号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881 号)
《进一步强化企业债券风险防范的通知》、3451 号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451 号)
《制止违法违规融资行为的通知》、463 号文	指	《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预〔2012〕463 号)
《进一步改进企业债券发行审核工作的通知》、957 号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行审核工作的通知》(发改办财金〔2013〕957 号)
《关于进一步改进发行工作的通知》、1890 号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知》(发改办财金〔2013〕1890 号)
《关于加强地方政府性债务管理的意见》、43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)
《关于充分发挥企业债券融资功能的通知》、1327 号文	指	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327 号)
《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》、1806 号文	指	《国家发展改革委关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》(发改财金〔2018〕1806 号)
《公司章程》	指	《郑州地产集团有限公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日或休息日)
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
最近三年/近三年	指	2018 年度、2019 年度及 2020 年度
最近三年末/近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末
最近一期	指	2021 年 3 月末, 2021 年 1-3 月
近三年及一期/报告期	指	2018 至 2020 年度及 2021 年 1-3 月, 2018 至 2020 年及 2021 年 3 月末
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商与承销团成员不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券的具体交易流通事宜需要在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

1、违规使用债券资金相关风险

由于本期债券申报、发行及募集资金到位过程中需要耗费一定的时间，发行人为保证募投项目工程进度，可能会通过其他渠道筹集建设资金，待募集资金到

位后将募集资金用于置换前期通过其他渠道筹集的资金，或者直接将募集资金用于其他项目投资，从而造成募集资金混用的情况。

2、偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、未来资本支出压力较大且投资性现金流持续流出的风险

发行人土地整理业务和基础设施建设与施工业务开展所需资金除资本金外，主要依靠债务融资来解决。最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-168,445.08万元、-246,505.56万元、-152,207.89万元和-31,155.11万元，资本支出较大。持续的资本支出将给发行人未来的资金筹措和管理带来一定的压力，如果发行人不能很好地安排各项投资的资金投入，可能会引发一定程度的财务风险。

2、盈利能力波动风险

发行人近三年营业收入分别为605,361.13万元、985,453.23万元和791,676.07万元，净利润分别为48,651.59万元、68,761.22万元和42,127.72万元，发行人盈利能力存在一定的波动性。公司主营业务周期较长，且业务处于成长期，项目结转收入在各会计期间分布不均衡，同时受期间费用上升的影响，公司业绩指标出现波动，若未来公司盈利情况未得到有效改善，将会对本期债券本息的到期偿付产生不利影响。

3、其他应收款占比较大风险

2018年至2020年，发行人其他应收款分别为504,714.07万元、598,946.39万元和677,297.88万元，在总资产中的占比分别为4.20%、4.72%和5.12%。从集中度上来看，最近一年发行人前五大欠款客户占其他应收款的比例在50%左右，集中度较高，其中欠款客户主要以郑州市财政局占比最大。由于欠款回收周期具有一定的不确定性且金额较大、时间较长，给公司带来了较大的资金周转压力。若未来该项科目余额继续增加，将进一步给公司资金周转带来压力。

4、资产流动性偏低风险

发行人主要从事土地整理和基础设施建设与施工业务，其资产以项目建设形成的存货为主。2018年至2020年末，发行人存货余额分别为3,258,896.61万元、3,767,574.25万元和4,174,635.05万元，存货占总资产的比重分别为27.13%、29.67%和31.54%。公司存货主要为开发成本等，流动性均较差。一旦公司经营环境发生不利变化，通过变现存货以获取资金偿还债务需要一定的时间周期，且变现率存在一定的不确定性，从而不利于本期债券本息的按期足额偿付。

5、债务规模扩张较快及余额偏高的风险

基础设施建设、土地整理行业属于资本密集行业，发行人融资规模持续扩大，有息债务增长较快。截至2020年末，发行人负债合计781.25亿元，资产负债率59.03%，其中流动负债占38.63%，非流动负债占比61.37%，非流动负债占比较高。截至2020年末，发行人有息债务605.14亿元，其中一年内到期有息债务139.38亿元，一年以上到期有息债务465.76亿元。发行人整体负债规模较大。发行人未来的新建项目需要较大的资本投入，而发行人当前的外部融资主要来自于银行贷款，因此融资规模必然会进一步增加。如果国家货币政策和信贷政策有所调整，均有可能降低发行人获得银行贷款的能力。若发行人无法持续获得外部融资，可能对发行人持续经营能力产生不利影响。

6、营运能力降低风险

近三年发行人的存货周转率分别为0.17、0.23和0.16，应收账款周转率分别为0.81、1.14和0.80，总资产周转率分别为0.05、0.08和0.06，营运能力指标偏低。随着业务规模扩大、在建项目持续建设，发行人资产规模还将持续增长。若新增资产不能按计划实现盈利，发行人营运能力持续较低，将可能使发行人资金周转出现问题，从而引发一定程度的财务风险。

7、补贴收入不确定风险

2018年至2020年，政府拨付发行人的财政补贴资金分别为1,098.55万元、1,661.69万元和1,690.46万元。如若发行人未来基础设施建设规模受限或郑州市财政局补贴政策有所变动，均会造成发行人补贴收入的不确定，进而对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定影响。

8、经营性现金流持续流出的风险

发行人经营活动产生的现金流入与流出除了与主营业务收入与支出有关外，

还有部分现金流入与流出是发行人与其他单位的往来款,该项活动在一定程度上影响了发行人经营性活动现金净流量。2018 年至 2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-152,394.44 万元、-299,027.80 万元和-425,726.34 万元。发行人近三年在建项目持续增加,资金投入大幅增加,但基础设施建设时间较长,确认收入时间较晚,因此出现经营活动产生的现金流量净额大幅下降的情况。发行人的现金流将面临不稳定的风险。

9、应收账款回收风险

2018 年至 2020 年,发行人应收账款分别为 823,225.27 万元、905,542.32 万元和 1,081,436.34 万元,在总资产中的占比分别为 6.85%、7.13%和 8.17%。发行人应收账款主要欠款单位是郑州荥阳健康园区管委会、郑州市土地储备中心、郑州市财政局以及其他政府相关部门,虽然该类应收账款坏账率较低,但回款时间具有一定的不确定性。如果未来时间内,政府财政性资金状况波动较大,将造成发行人应收账款回收不及时,进而影响发行人的正常运营。

10、土地使用权无法变现风险

2013 年和 2014 年,政府以作价出资的方式向公司注入 46 宗国有土地和 99 宗地下空间,评估价值分别为 32.24 亿元和 54.10 亿元。46 宗国有土地中 32 宗土地使用权人已于 2014 年变更登记为发行人,尚有 14 宗土地未完成使用权人的变更登记;99 宗地下空间中 34 宗土地使用权人已于 2014 年变更登记为发行人,尚有 65 宗未完成使用权人的变更登记。未完成使用权人变更登记的土地使用权不具备开发、转让条件。一旦公司经营环境发生不利变化,无法通过变现土地使用权以获取资金偿还债务,从而不利于本期债券本息的按期足额偿付。

11、其他非流动资产收益不确定性风险

截至 2020 年末,发行人其他非流动资产金额为 158.50 亿元,其中市政基础设施金额为 145.90 亿元。发行人其他非流动资产主要为市政基础设施资产,该部分资产目前尚未形成收益,也尚未确定明确的计划,能否给发行人带来收益及收益金额大小具有不确定性,可能对发行人的偿付能力产生一定影响。

12、盈利对投资性房地产增值依赖较大风险

2018 年至 2020 年,发行人营业利润分别为 70,198.95 万元、98,603.53 万元和 61,767.12 万元,其中公允价值变动收益分别为 56,374.32 万元、49,682.21 万元和 43,921.69 万元,占营业利润的比重分别为 82.90%、50.39%和 71.11%,全

部来自于按公允价值计量的投资性房地产。发行人的盈利对投资性房地产增值依赖较大，一旦发行人持有的房屋、建筑物及土地资产出现跌价，将会影响公司的盈利能力，从而对本期债券的还本付息造成不利影响。

13、基础设施代建项目投资无法回收的风险

根据郑州市投融资决策管理委员会 2018 年相关文件精神，发行人基础设施代建项目在完工并经竣工验收及决算审计后，由政府采用合法合规的方式进行结算。截至 2020 年末，发行人基础设施代建项目累计投资 77.09 亿元。目前政府尚未明确结算模式，回款时间具有不确定性。投资款项一旦无法回收，将对发行人的正常经营产生一定影响。

14、主营业务盈利较低的风险

2018 年至 2020 年，发行人土地整理及相关收入在营业收入中的占比分别为 65.88%、43.10%和 46.76%，为公司营业收入的主要构成，其毛利润率分别为 4.10%、8.87%和 5.68%。受行业特性影响，发行人主营业务的毛利润率较低，存在主营业务盈利较低的风险。

15、发行人有息负债增长较快的风险

2018 年至 2020 年末，发行人有息负债余额分别为 473.68 亿元、548.45 亿元、605.14 亿元，2019 年末、2020 年末分别较上年末增长 15.78%、15.79%。发行人有息负债规模较大且增长较快，面临有息负债增长较快的风险。

（二）经营风险

1、土地整理行业特有风险

发行人主营业务包含土地整理，由于土地整理的行业特点，在土地整理前期的拆迁费用、整理期间的成本投入、工程质量的优劣均会直接影响发行人的经营状况。土地整理业务是城市基础设施建设的基础，受经济发展速度及国家调控政策影响比较大。经济周期的变化会直接导致经济活动对土地需求的变化，从而导致土地整理规模及结算回款的变化。以上因素有可能导致发行人的经营业绩受到一定的影响。

2、经济周期风险

公司的盈利能力与经济周期有着较为明显的相关性，公司所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。公司所涉及的土地整理、

城市基础设施建设等行业与宏观经济环境存在正相关性，投资规模和收益都受到经济周期波动和产业周期波动的影响，如出现经济增长放缓或衰退，相关行业企业的盈利能力可能会出现下降，最终会对公司的经营产生负面影响。

3、建筑材料、征地拆迁成本上升带来的风险

由于人力成本、原材料价格不断上涨，近年来建筑材料的价格不断上升。同时随着国家征地拆迁占地政策的落实和赔偿标准的提高，发行人未来建设过程中可能会出现征地拆迁难度加大、拆迁安置费用上升、审批手续拖延等问题，这些问题也将在一定程度上将影响工程进度并增加建造成本。如拆迁力度不足以及政府资金无法及时足额到位，将影响工程进度和投资额，增大发行人经营压力。

（三）管理风险

1、建设风险

如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上升、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能出现项目实际投资超出预算以及施工期延长的情况，将会影响项目的按期竣工和投入运营，并对发行人收益的实现产生不利影响。

2、子公司管理风险

截至 2021 年 3 月末，发行人全资、控股一级子公司共 14 家，为加强对子公司的管理控制，发行人制定了内部管理制度，对下属子公司的人事、财务、工程项目和投资等方面进行管理和控制。但若上述制度不能有效实行，发行人的运营可能受到影响。

3、关联交易风险

发行人的主要关联方为实际控制人郑州市国资委及其子公司与合营公司，发行人与关联方之间的关联交易主要为与子公司的资金拆借。发行人与关联方资金拆借集中于当年末一次性收取。若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

4、投融资管理风险

发行人投资运营的土地开发、基础设施建设项目具有投入资金量大、投资建

设周期长、成本回收慢的特点。随着郑州市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

5、董事、总经理缺位导致的治理结构不完善风险

根据发行人章程规定，公司设立董事会，成员 3 人；设经理 1 名。截至本期债券募集说明书出具之日，董事会成员缺位 1 人，总经理缺位，虽然对公司实际经营决策不构成实质影响，但存在董事会人员、总经理缺位对公司未来经营发展带来的不确定性影响。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

发行人主要从事的土地整理、城市基础设施建设等业务，现阶段都属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、房地产政策变化的风险

近年来，房地产行业是国家重点调控的对象，国家出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效研判和响应行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债券名称	2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券
发行人	郑州地产集团有限公司
注册文件	《国家发展改革委关于郑州地产集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕196 号）
发行金额	本期债券分为两个品种，品种一（简称“21 郑州地产债 01”）计划发行额为 30 亿元，其中基础发行额为人民币 15 亿元，弹性配售额为人民币 15 亿元；品种二（简称“21 郑州地产债 02”）计划发行额为 10 亿元，其中基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元。
期限	本期债券品种一期限为 7 年，在债券存续期的第 3 个、第 5 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；本期债券品种二期限为 5 年。
面值	人民币 100 元。
发行价格	本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
利率确定方式	本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
发行人调整票面利率选择权	在本期债券品种一存续期的第 3 个、第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调或者下调本期债券品种一的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数，1 个基点为 0.01%，下同），最终调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。
发行人调整票面利率公告日期	发行人将于本期债券品种一第 3 个、第 5 个计息年度付息日前的 10 个工作日披露关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。
投资者回售选择权	在本期债券品种一存续期的第 3 个、第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券品种一。发行人有权选择将回售的本期债券品种一进行转售或予以注销。
投资者回售登记期	投资者选择将持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。
弹性配售选择权	发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、

	簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券品种一计划发行额为 30 亿元，其中基础发行额为 15 亿元、弹性配售价为 15 亿元；品种二计划发行额为 10 亿元，其中基础发行额为 5 亿元、弹性配售价为 5 亿元。
强制配售触发条款	当本期债券申购总量超过基础发行额的 5 倍后必须按照全额启动弹性配售。
配售方式	本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券品种一和品种二分别按如下规则进行配售：1）当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；2）当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本期发行总额为基础发行额；3）当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售价之和，如不启动弹性配售，本期发行总额为基础发行额；4）当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本期发行总额为基础发行额与弹性配售价之和。
发行方式	本期债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。
发行范围及对象	本期债券发行范围及对象：（1）主承销商设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；（2）上海证券交易所公开发售：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
债券形式及托管方式	本期债券为实名制记账式企业债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
簿记建档日	本期债券的簿记建档日为 2021 年 6 月 18 日。
发行期限	本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日至 2021 年 6 月 23 日止。
发行首日	本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 6 月 21 日。
起息日期	本期债券存续期内每年的 6 月 23 日为该计息年度的起息日。
付息日期	本期债券存续期内每年的 6 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
兑付日期	本期债券品种一的兑付日为 2028 年 6 月 23 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

	<p>资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。</p> <p>本期债券品种二的兑付日为 2026 年 6 月 23 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）。</p>
兑付价格	按面值兑付。
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿付顺序	本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。
承销方式	本期债券由主承销商采取余额包销的方式进行承销。
承销团成员	牵头主承销商为海通证券股份有限公司，联席主承销商为广发证券股份有限公司和中信证券股份有限公司。
债权代理人	海通证券为本期债券的债权代理人。
账户及资金监管人	华夏银行股份有限公司郑州分行。
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司。
信用评级结果	发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。
跟踪信用安排	联合资信评估股份有限公司将在本期债券存续期内每年进行定期或不定期跟踪评级，并将在本期债券的存续期对发行人的风险程度进行全程跟踪监测。
担保情况	本期债券无担保。
流动性安排	本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门申请交易流通。
税务提示	根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、认购与托管安排

（一）本次债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行人相结合的方式发行。

（二）在中央国债登记公司开户的境内法人机构凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；在中央国债登记公司开户的境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

认购本次债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行

的债券认购的机构投资者在发行期间与本次债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

（三）本次债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者发行的部分由中央国债登记结算有限责任公司托管记载，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券主承销商设置的发行网点索取。

本次债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查询或在本次债券承销商发行网点索取。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

三、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门申请交易流通。投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）本期债券的投资者接受本期债券募集说明书各项权利义务的安排并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）投资者同意债权代理人代表全体债券持有人与发行人签订《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》，并同时代表本期债券持有人与发行人、账户及资金监管人签订《账户及资金监管协议》，接受该等文件对本期债券项下

权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（四）本期债券的债权代理人/账户及资金监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门申请交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让无异议；

2、债务转让承继事宜已经债券持有人会议投票通过；

3、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

4、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

5、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本期债券品种一基础发行额为人民币 15 亿元，全部用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则总发行规模为 30 亿元，全部用于补充营运资金。

本期债券品种二基础发行额为人民币 5 亿元，全部用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则总发行规模为 10 亿元，全部用于补充营运资金。

二、募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将根据募集说明书披露用途使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，发行人已制定相应流程规范本期债券募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金需求。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况的监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

三、发行人承诺

发行人承诺本期债券募集资金用于符合国家产业政策的用途。

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于除保障性住房之外的房地

产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

四、本期债券偿债计划及其他保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力筹措相应的偿债资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行还本付息的义务。发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了有效保障措施和具体工作计划，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（一）发行人自身偿付能力

1、发行人较强的盈利能力是本期债券本息偿付的基础

发行人是郑州市城市基础设施建设的主体，业务主要集中在土地整理开发、基础设施建设与施工、城市资产经营、房地产开发等领域，并且在多个领域具有行业领先地位。2018 年至 2020 年，发行人营业收入分别为 605,361.13 万元、985,453.23 万元和 791,676.07 万元，净利润分别为 48,651.59 万元、68,761.22 万元和 42,127.72 万元，经营活动现金流入分别为 1,265,513.20 万元、1,209,133.06 万元和 834,269.90 万元。公司良好的经营状况以及较为充沛的现金流为本期债券本息的偿付提供了坚实的保障。

未来在郑州市政府的大力支持下，发行人将不断拓宽经营领域，积极布局产业园区建设与运营、文旅产业、政策性租赁住房经营、水利工程及水务管理和城市停车场建设及运营，上述业务板块的拓展及陆续投入运营管理将给发行人营业收入带来新的增长，本期债券本息偿付将得到有力保障。

2、持续的政策支持为本期债券的偿付提供了有力支撑

发行人作为郑州市重要的国有资产运营主体之一，在项目建设、融资等方面均得到了郑州市政府的大力支持。2012 年以来，郑州市政府加大对发行人的财

政补贴力度，每年从财政预算内安排给予一定的城建资金，用于发行人的城市基础设施建设项目。2018 年至 2020 年，政府拨付财政补贴资金分别为 1,098.55 万元、1,661.69 万元和 1,690.46 万元。同时，政府还加大对公司优良资产和资本金的注入力度。

3、强大的融资能力为本期债券本息偿付提供了重要支持

发行人资信状况良好，与各大银行等金融机构保持了良好的长期合作关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 3 月末，发行人共获得建设银行、浦发银行、农业银行、工商银行、郑州银行、民生银行等国内主要银行授信额度 710.19 亿元，未使用授信额度 270.56 亿元。公司间接融资渠道通畅，外部资金支持充裕，不仅能保证正常的资金需求，也为本期债券本息偿付提供了保障。

4、其他偿债措施安排

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。

（二）偿债计划和安排

1、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到本期债券付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征以及募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

同时，公司在正常经营的基础上，将依托稳健的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金。

3、偿债保障制度性安排

（1）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》

为切实保护债券持有人的合法权益，发行人聘请了海通证券作为本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

（2）聘请账户及资金监管人

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人已为本期债券聘请账户及资金监管人，并与账户及资金监管人和债权代理人签署《账户及资金监管协议》。发行人已于账户及资金监管人处开立本期债券的募集资金使用专户和偿债资金专户，并将按照《账户及资金监管协议》的约定使用上述专户，接收、存储及划转相关资金，并接受账户及资金监管人的监管。

第五章 发行人的基本情况

一、基本情况

公司名称：郑州地产集团有限公司

法定代表人：万永生

注册资本：人民币 20 亿元

实缴资本：人民币 20 亿元

设立日期：2011 年 1 月 28 日

统一社会信用代码：91410100568644722R

住所：郑州市中原区桐柏南路 23 号

邮政编码：450000

信息披露事务负责人：潘建民

联系人：张晓洁、徐明

联系电话：0371-87528880、87519607

传真：0371-87519601

经营范围：实业投资；土地一级开发；旧城改造；基础设施建设与管理；城市资产运营管理；房地产开发与经营（以上项目凭有效资质证经营）。

二、发行人历史沿革

郑州地产集团有限公司系经《郑州市人民政府关于对郑州市地产集团重组方案的批复》（郑政函〔2011〕31 号）和《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于组建郑州地产集团有限公司的通知》（郑国资〔2010〕284 号）批准，由郑州市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司。公司成立于 2011 年 1 月 28 日，初始注册资本为 5 亿元，由股东分两期于 2013 年 1 月 12 日前缴足，首期出资 1 亿元业经河南天明会计师事务所有限公司于 2011 年 1 月 13 日出具天明验字〔2011〕第 01-001 号《验资报告》予以审验，第二期出资 4 亿元业经河南世纪联合会计师事务所于 2012 年 8 月 27 日出具豫世会验字(2012)第 024 号《验资报告》予以审验。

2012 年 12 月 11 日，经《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于地产集团有限公司增加注册资本的批复》（郑国资〔2012〕283 号）批准，公司注

册资本由 5 亿元增至 20 亿元，全部由郑州市国资委出资，其中实物资产出资 4 亿元，货币资金出资 11 亿元。该项出资业经河南世纪联合会计师事务所审验，并于 2012 年 12 月 11 日出具豫世验字（2012）第 033 号验资报告予以验证。本次增资中实物资产经河南世纪资产评估有限公司评估，并出具豫世评报字[2012]第 103 号资产评估报告。本次增资后，发行人注册资本为 20 亿元，实收资本为 20 亿元。

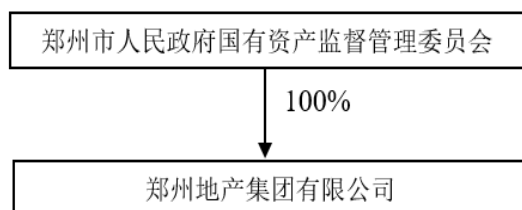
截至本期债券募集说明书出具之日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

三、发行人股权结构及实际控制人

郑州市人民政府授权郑州市人民政府国有资产监督管理委员会对公司履行出资人的职责，其出资占发行人注册资本和实收资本的比例均为 100%，为发行人的唯一股东和实际控制人。最近三年及一期，发行人的实际控制人未发生变化。

发行人股权结构图如下：

发行人股权结构图



截至本期债券募集说明书出具之日，郑州市国资委不存在将其持有的发行人股权对外提供质押担保事项，也不存在任何股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2021 年 3 月末，发行人全资、控股一级子公司共 14 家，具体情况如下：

发行人全资、控股一级子公司基本情况

单位：万元、%

序号	公司名称	企业类型	注册资本	持股比例	表决权比例
1	郑州城建集团投资有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
2	郑州公共住宅建设投资有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
3	郑州地产集团都市开发有限公司	全资	11,000.00	100.00	100.00
4	郑州西流湖控股有限公司	控股	50,000.00	95.09	95.09
5	郑州地产集团投资管理有限公司	全资	30,000.00	100.00	100.00

序号	公司名称	企业类型	注册资本	持股比例	表决权比例
6	黄河两岸文化旅游开发有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
7	河南郑地新城建设产业发展有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
8	河南郑地生态发展有限公司	全资	10,000.00	100.00	100.00
9	郑州商都控股集团有限公司	控股	170,000.00	77.94	77.94
10	河南大通投资有限公司	控股	5,000.00	51.00	51.00
11	河南郑地奥体中心管理有限公司	全资	20,000.00	100.00	100.00
12	郑州商都商业发展有限公司	全资	50,000.00	100.00	100.00
13	河南郑地产业城融合建设发展有限公司	全资	50,000.00	100.00	100.00
14	郑州中联创郑东置业有限公司	控股	667.00	89.995	89.96

(二) 子公司简介

1、郑州城建集团投资有限公司

郑州城建集团投资有限公司（简称“郑州城建集团”）成立于 2007 年 12 月 28 日，注册资本 10.00 亿元人民币，经营范围：对市政基础设施及公共设施的投资；市政工程总承包；市政道路桥梁养护；建筑材料批发零售；土地整理；房屋租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年 12 月 31 日，郑州城建集团资产总计 4,409,163.20 万元，负债合计 2,561,393.51 万元，所有者权益合计 1,847,769.69 万元；2020 年实现营业收入 114,823.83 万元，净利润 3,422.59 万元。

2、郑州公共住宅建设投资有限公司

郑州公共住宅建设投资有限公司（简称“公共住宅公司”）成立于 2007 年 10 月 29 日，注册资本 10.00 亿元人民币，经营范围：房地产开发与经营（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；公共租赁住房、租赁住房、周转住房和农民工公寓住房的投资和建设（法律法规规定应经审批方可经营的项目凭许可证、资质证经营）；房屋租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，公共住宅公司资产总计 1,635,019.45 万元，负债合计 711,347.00 万元，所有者权益合计 923,672.45 万元；2020 年实现营业收入 112,972.62 万元，净利润 16,754.16 万元。

3、郑州地产集团都市开发有限公司

郑州地产集团都市开发有限公司（简称“地产都市开发公司”）成立于 2012

年 9 月 17 日，注册资本 1.10 亿元人民币，经营范围：房地产开发与经营；物业服务；房屋租赁；市政公用工程施工；桥梁工程施工；道路工程施工。

截至 2020 年 12 月 31 日，地产都市开发公司资产总计 189,342.92 万元，负债合计 155,862.18 万元，所有者权益合计 33,480.74 万元；2020 年实现营业收入 1,067.40 万元，净利润-701.51 万元，亏损的原因主要是承接的安置房代建项目当年未交付结转项目收入。

4、郑州西流湖控股有限公司

郑州西流湖控股有限公司（简称“郑州西流湖公司”）成立于 2011 年 6 月 27 日，注册资本 5.00 亿元人民币，经营范围：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；商业运营管理；基础设施建设与管理；建筑材料批发零售；企业管理咨询；房屋租赁；停车场管理；停车服务；建筑设计与技术咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2020 年 12 月 31 日，郑州西流湖公司资产总计 718,993.65 万元，负债合计 667,559.84 万元，所有者权益合计 51,433.82 万元；2020 年实现营业收入 83,769.06 万元，净利润 4,308.90 万元。

5、郑州地产集团投资管理有限公司

郑州地产集团投资管理有限公司（简称“地产投资管理公司”）成立于 2012 年 7 月 4 日，注册资本 3.00 亿元人民币，经营范围：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。

截至 2020 年 12 月 31 日，地产投资管理公司资产总计 111,355.62 万元，负债合计 81,048.04 万元，所有者权益合计 30,307.58 万元；2020 年实现营业收入 5,032.64 万元，净利润 9.85 万元。

6、黄河两岸文化旅游开发有限公司

黄河两岸文化旅游开发有限公司（简称“黄河两岸文旅公司”）成立于 2015 年 7 月 10 日，注册资本 10.00 亿元人民币，经营范围：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。

截至 2020 年 12 月 31 日，黄河两岸文旅公司资产总计 1,458,295.62 万元，

负债合计 345,178.12 万元，所有者权益合计 1,113,117.50 万元；2020 年实现营业收入 125,941.92 万元，净利润 3,876.04 万元。

7、河南郑地新城建设产业发展有限公司

河南郑地新城建设产业发展有限公司（简称“郑地新城建设公司”）成立于 2015 年 9 月 14 日，注册资本 10.00 亿元人民币，经营范围：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。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑地新城建设公司资产总计 315,766.12 万元，负债合计 224,549.63 万元，所有者权益合计 91,216.49 万元；2020 年实现营业收入 4,947.94 万元，净利润 2,517.88 万元。

8、河南郑地生态发展有限公司

河南郑地生态发展有限公司（原名“郑州郑地新惠建设发展有限公司”，简称“郑地生态发展公司”）成立于 2016 年 7 月 1 日，注册资本 1.00 亿元人民币，经营范围：基础设施工程；市政公用工程；土地整理；工程项目管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑地生态发展公司资产总计 10,641.91 万元，负债合计 109.33 万元，所有者权益合计 10,532.57 万元；2020 年实现营业收入 938.42 万元，净利润 40.42 万元。

9、郑州商都控股集团有限公司

郑州商都控股集团有限公司（简称“郑州商都控股公司”）成立于 2011 年 11 月 2 日，注册资本 17.00 亿元人民币，经营范围：对旧城改造的投资；对房地产的投资；房地产开发与经营；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；建筑设备的销售与租赁；道路工程施工。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑州商都控股公司资产总计 786,453.73 万元，负债合计 615,194.72 万元，所有者权益合计 171,259.00 万元；2020 年实现营业收入 171,534.50 万元，净利润 1,797.44 万元。

10、河南大通投资有限公司

河南大通投资有限公司（简称“河南大通公司”）成立于 2008 年 5 月 29 日，注册资本 0.50 亿元人民币，经营范围：基础设施建设投资；房地产业投资。（以上范围涉及国家法律、法规规定需经审批方可经营的项目除外）

截至 2020 年 12 月 31 日，河南大通公司资产总计 317,443.49 万元，负债合计 311,917.35 万元，所有者权益合计 5,526.14 万元；2020 年实现营业收入 22,099.97 万元，净利润 1,979.11 万元。

11、河南郑地奥体中心管理有限公司

河南郑地奥体中心管理有限公司（简称“奥体公司”）成立于 2018 年 12 月 17 日，注册资本 2.00 亿元人民币，经营范围：体育场地管理；体育项目咨询、体育赛事策划；组织体育文化活动；健身服务；体育工程建设管理；会务服务；展览展示服务；票务代理；物业管理；停车场管理服务；房屋租赁；商业零售；体育用品、纺织品、文化用品的销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告；广告位租赁；饭店管理及咨询；住宿、餐饮服务。

截至 2020 年 12 月 31 日，奥体公司资产总计 2,423.99 万元，负债合计 725.33 万元，所有者权益合计 1,698.67 万元；2020 年实现营业收入 391.30 万元，净利润-3,223.53 万元，亏损的原因主要是受疫情影响，奥体中心未大规模开展对外经营。

12、郑州商都商业发展有限公司

郑州商都商业发展有限公司（简称“商都公司”）成立于 2018 年 7 月 13 日，注册资本 5.00 亿元人民币，经营范围：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。

截至 2020 年 12 月 31 日，商都公司资产总计 49,695.88 万元，负债合计 10.66 万元，所有者权益合计 49,685.22 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-137.63 万元，亏损的原因主要是项目处于前期阶段，未实现收入。

13、河南郑地产城融合建设发展有限公司

河南郑地产城融合建设发展有限公司（简称“郑地产城融合公司”）成立于 2020 年 7 月 1 日，注册资本 5.00 亿元人民币，经营范围：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。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑地产城融合公司资产总计 9,984.79 万元，负债合计 138.43 万元，所有者权益合计 9,846.36 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-153.64 万元，亏损的原因主要是项目处于前期阶段，未实现收入。

14、郑州中联创郑东置业有限公司

郑州中联创郑东置业有限公司（简称“郑东置业公司”）成立于 2010 年 9 月 28 日，注册资本 667.00 万元人民币，经营范围：房地产开发与经营；房屋租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑东置业公司资产总计 99,994.71 万元，负债合计 93,954.18 万元，所有者权益合计 6,040.53 万元；2020 年实现营业收入 4,539.41 万元，净利润 3,022.63 万元。

（三）发行人主要参股公司情况

截至 2021 年 3 月末，发行人投资金额较大的参股公司基本情况如下：

主要参股公司情况

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	企业类型	注册资本	注册地	业务性质	持股比例
1	河南中联创房地产开发有限公司	合营公司	10,000.00	郑州市	房地产业	30.00
2	河南国创文化发展有限公司	合营公司	30,000.00	郑州市	房地产业、服务业	49.00
3	中电建郑州生态建设管理有限公司	合营公司	20,000.00	郑州市	工程施工业	35.00
4	河南东望置业有限公司	合营公司	5,000.00	郑州市	房地产业	51.00

注：发行人间接持有河南东望置业有限公司（以下简称“东望置业”）51%的股权，但根据东望置业的公司章程，东望置业设董事会成员5人。董事会会议应由全体董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事一致同意通过。董事会决议的表决，实行一人一票。截至募集说明书签署日，东望置业董事会发行人占2名，另一股东河南省景瑞控股有限责任公司占3名。因此，发行人未将东望置业纳入并表范围。

1、河南中联创房地产开发有限公司

河南中联创房地产开发有限公司（简称“中联创公司”）成立于 2007 年 8 月 3 日，注册资本 1.00 亿元人民币，经营范围：房地产开发与销售、房屋租赁。（以上范围中凡需审批的，未获批准前不得经营）

截至 2020 年 12 月 31 日，中联创公司资产总计 783,991.15 万元，负债合计 527,534.39 万元，所有者权益合计 256,456.77 万元；2020 年实现营业收入 360,691.78 万元，净利润 788.87 万元。

2、河南国创文化发展有限公司（原名为河南国创置业有限公司）

河南国创文化发展有限公司（简称“国创公司”）成立于 2013 年 8 月 23 日，注册资本 3.00 亿元人民币，经营范围：文化学术交流服务；市场推广宣传策划，

大型礼仪庆典活动策划，展示、展览策划；企业形象设计；工艺美术品收藏；房地产开发与经营；物业管理；房屋租赁；室外装饰装修工程设计及施工；园林绿化工程的设计。

截至 2020 年 12 月 31 日，国创公司资产总计 208,917.90 万元，负债合计 154,861.26 万元，所有者权益合计 54,056.64 万元；2020 年实现营业收入 8.10 万元，净利润-10,104.20 万元，亏损的主要原因是承接的项目处于前期阶段，暂未实现收入。

3、中电建郑州生态建设管理有限公司

中电建郑州生态建设管理有限公司（简称“中电建郑州公司”）成立于 2016 年 12 月 19 日，注册资本 2.00 亿元人民币，经营范围：工程管理；环保工程；水利水电工程；公路工程；港口与海岸工程；房屋建筑工程；市政公用工程；桥梁工程；管道工程；园林绿化工程。

截至 2020 年 12 月 31 日，中电建郑州公司资产总计 293,247.09 万元，负债合计 209,154.71 万元，所有者权益合计 84,092.38 万元；2020 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 4,776.30 万元。

4、河南东望置业有限公司

河南东望置业有限公司（简称“东望置业公司”）成立于 2014 年 4 月 21 日，注册资本 0.50 亿元人民币，经营范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；房屋租赁；物业服务。

截至 2020 年 12 月 31 日，东望置业公司资产总计 183,529.68 万元，负债合计 181,693.60 万元，所有者权益合计 1,836.08 万元；2020 年实现营业收入 13.60 万元，净利润-830.21 万元，亏损的主要原因是房地产项目处于销售阶段，未实现收入。

五、发行人公司治理与内部制度

（一）发行人治理结构

公司的控股股东是郑州市国资委，公司不设股东会，由郑州市国资委代表郑州市人民政府依法行使出资人权利，并授权公司董事会行使部分出资人权利。公司设立了董事会、监事会和经理层。

1、股东

公司不设股东会，郑州市国资委作为出资人，行使股东会职权，依法享有如下权利：

- （1）制定、修改《公司章程》；
- （2）决定公司的经营方针和投资计划；
- （3）决定公司的战略发展规划；
- （4）依照法定程序和干部管理权限任命或建议任免非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员，决定董事、监事、经理及其他高级管理人员的薪酬；
- （5）建立公司管理者业绩考核制度，并据此对其进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对管理者的奖惩；
- （6）审议批准董事会的报告；
- （7）审议批准监事会的报告；
- （8）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，以及公司的利润分配方案和亏损弥补方案的报告；
- （9）对公司增加或减少注册资本作出决定；
- （10）对公司发行债券作出决定；
- （11）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （12）对公司进行重大投资以及设立子公司作出决定；
- （13）对公司重大财产转让及资产处置作出决定；
- （14）对公司对外担保及大额捐赠作出决定；
- （15）《公司章程》规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 3 名董事组成，其中职工代表董事 1 名，由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 名，由郑州市国资委从董事会成员中指定。董事会每届任期 3 年，董事任期届满，非职工代表董事经郑州市国资委同意后方可连任，职工代表董事可连选可以连任。

公司董事会对股东负责，在法律、法规规定和股东授权范围内行使以下职权：

- （1）执行股东的相关规定、决定，并向其报告工作；
- （2）制订公司发展战略规划；
- （3）按照公司发展战略规划，制定年度结构调整和投资计划；
- （4）决定公司经营计划和投资方案；

- (5) 制订公司年度财务预算、决算方案；
- (6) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案；
- (8) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (9) 决定公司内部管理机构设置方案；
- (10) 制定公司各项基本规章制度；
- (11) 依照有关规定程序，决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (12) 《公司章程》规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员 5 名，其中职工代表的比例不得低于三分之一，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 名，由郑州市国资委从监事会成员中指定。监事任期每届 3 年，股东代表监事经郑州市国资委同意后方可连任，职工代表监事连选可以连任。监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 列席董事会等会议，并对决策事项提出质询或者建议；
- (5) 法律法规和市国资委规定的其他职权。

4、经理层

公司设经理 1 名、副经理若干人，由董事会决定聘任或解聘。经理、副经理任期 3 年，经考核合格可续聘。

经理对董事会负责，行使以下职权：

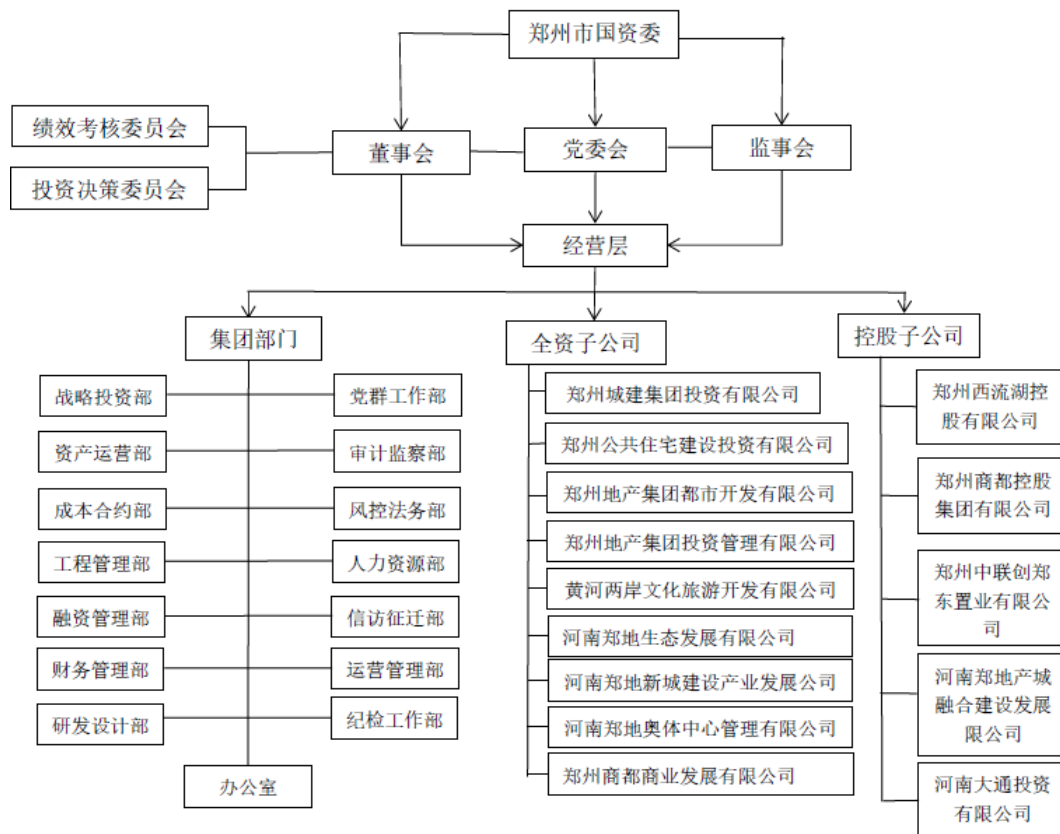
- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订制定公司基本管理制度；
- (5) 制定公司具体规章；

- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司内设战略投资部、资产运营部、成本合约部、工程管理部、融资管理部、财务管理部、研发设计部、运营管理部、审计监察部、风控法务部、人力资源部、信访征迁部、党群工作部、纪检工作部和办公室。同时，董事会下设绩效考核委员会和投资决策委员会。

发行人组织结构图



发行人主要职能部门工作职责如下：

1、战略投资部

负责集团战略规划相关工作，拟定集团投资相关制度规范，审核全资、控股子公司相关制度规范；负责集团战略规划相关工作，开展相关政策研究、行业研究、市场研究、标杆研究等战略专题研究；负责集团投资拓展的相关工作；负责重点项目规划相关工作；负责公司资本运作相关工作；负责重点项目投后评价工

作；负责外派董事管理的相关工作。

2、党群工作部

负责集团党群工作、党委会务管理、纪检等相关制度规范编制；负责集团党建相关工作，包括从严治党、“两学一做”学习教育意识形态建设工作，指导、督促支部开展“三会一课”、“党员活动日”活动；负责集团群团相关工作，开展职代会；负责集团党委会务相关工作，组织党委会议，筹备党委中心组学习等各项会议；负责纪检监察相关工作。

3、资产运营部

负责编制集团资产运营相关制度规范，负责资产运营项目策划招商相关工作，与外部资产运营商开展合作，拓展资产运营合作伙伴，审核子公司招商政策及商业合作方式；负责集团资产管理相关工作，整合外部资源，实现资源资产化；负责集团资产经营相关工作，开展集团资产资本化、资产证券化相关研究，编制方案并组织实施；负责集团资产处置相关工作，编写经营性资产处置计划并组织实施；负责股权处置相关工作；负责产权管理相关工作。

4、审计监察部

负责编制集团有关内部审计、外部审计、监事会务、外派监事的制度、流程及操作规范。负责集团内部审计相关工作，编制年度审计计划和审计方案，组织实施内控体系、财务收支情况、经济收益、重大经济合同内部审计；负责集团外部审计相关工作，配合外部审计需求，协调集团及时提供相应文件资料；负责集团监事会相关工作，负责外派监事相关工作。

5、成本合约部

负责集团项目成本管理相关工作，协同战略投资部审核项目投资估算，审核集团及子公司项目权限外的成本变动；负责集团项目招标管理相关工作，编制集团年度招标计划，编写各类项目招标方案，开展招标工作；负责非项目招标采购管理相关工作，负责工程建设项目合同管理相关工作。

6、风控法务部

负责编制集团风控法务相关制度规范，负责集团风险管理相关工作，编制集团全面风险管理方案，明确风险事项及时上报路径；定期开展分析辨识、评价、分析工作；编制集团风险清单，拟定风险应对方案，监督执行；负责集团内控建设相关工作，编制年度内控目标和计划，编制集团制度体系建设总体规划；负责

集团诉讼仲裁相关工作；负责集团法律事务相关工作。

7、工程管理部

负责编制集团工程管理相关管理制度规范，负责集团项目进度管理相关工作，审核集团及子公司项目总体进度计划、阶段性进度计划及施工进度计划；负责集团项目质量管理、安全文明管理及环保管理相关工作；负责集团项目技术管理相关工作；负责集团项目报批报建监督相关工作。

8、人力资源部

建设集团人力资源管理体系，制订集团人力资源管理制度，负责集团人力资源规划、招聘配置、员工培训、薪酬福利、绩效考核及劳动关系等日常人力资源管理管理工作。

9、融资管理部

负责编制集团有关融资管理、融资担保、评级管理制度、流程及操作规范；负责集团融资管理相关工作，开展融资政策、经济形势环境、债券市场分析，编制集团融资计划，定期召开融资分析会，拓宽融资渠道、控制融资成本、开展融资方案的谈判与实施；负责融资担保相关工作；负责集团评级管理相关工作。

10、信访征迁部

全面负责信访征迁部的管理工作。负责集团本部拆迁安置项目的工作部署。制订部门内部规章制度、业务流程，并监督实施。负责集团本部信访诉讼、产权事务、房源管理、安置及费用结算、系统维护及档案管理等管理工作。

11、财务管理部

负责建立集团财务管理体系，健全集团财务管理制度，包括集团整体、集团总部及部门内部有关财务分析、预算管理、资金管理、会计核算、税务筹划、财务内控等制度、流程及操作规范；负责集团财务分析相关工作，定期提供财务分析/管理报告，开展成本、投资、融资、盈利预测分析及重大事项专项分析工作；负责集团预算管理相关工作，组织全面年度预算编制工作和资金计划编制工作，对预算执行情况进行跟踪、监督并分析；负责集团资金相关管理工作；负责集团会计核算、税务管理和财务内控的相关工作。

12、运营管理部

负责编制集团运营管理相关制度规范，负责经营目标相关工作，编制集团年度经营目标，负责集团年度经营计划的拟定、执行、监督和调整的全过程管理；

负责集团经营分析相关工作，监控集团和子公司经营计划执行情况，牵头组织并参与对子公司进行实地调研。组织编制调研报告，召开经营分析会；组织各单位签订年度目标责任书，并进行组织绩效考核；负责集团法人治理相关工作。

13、办公室

负责集团督查督办相关工作，督察督办各单位重大决策落实情况；负责集团机要文秘相关工作；负责集团固定资产相关工作；负责集团保密管理相关工作；负责集团档案管理相关工作；负责集团后勤保障相关工作；负责集团信息化管理相关工作；负责集团品牌管理相关工作。

14、纪检工作部

负责协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作；督促推动集团党委落实全面从严治党主体责任；负责对监督执纪，依规依纪依法开展问责；负责对集团各子公司纪检工作的领导；负责纪检机构干部的日常教育、管理和监督。

15、研发设计部

负责规划设计与方案设计，包括产品类研发工作、标准化工作；负责项目的方案设计管理、规划类项目设计和配合开发部门开展方案报批；组织项目方案招标或委托、方案设计成果评审；负责项目设计管理，包括初步设计、施工图设计的成果评审和施工期的变更管理，配合落实施工图设计单位的选择、对接与合同管理；负责组织设计巡检，提供技术支持。

（三）管理制度与内控体系

为了规范公司日常管理和运作，公司制定了一系列管理制度，制度体系较为完善。

1、预算管理制度

公司制定了《郑州地产集团有限公司全面预算管理制度》。公司董事会是集团的预算决策机构，主要负责年度预算方案审批等；财务管理部是预算日常管理机构；各级职能部门及下属全资、控股子公司是预算的执行机构。全面预算以会计年度为单位编制，由业务预算、资本预算、筹资预算和财务预算构成。

2、财务管理制度

公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会

计法》、《企业会计准则》及有关规定，结合实际建立统一的财务管理与会计核算体系。公司制定了《郑州地产集团有限公司会计基础管理制度》、《郑州地产集团有限公司建设项目财务管理制度》、《郑州地产集团有限公司固定资产管理办法》、《郑州地产集团有限公司成本管理制度》等一系列财务制度。

3、投资管理制度

公司制定了《郑州地产集团有限公司投资计划管理制度》，适用于集团及下属全资、控股子公司的年度投资计划管理工作。每年 11 月上旬，集团战略投资部根据集团发展战略目标，组织集团各部门及各子公司编制下年度投资计划。

公司制定了《郑州地产集团有限公司投资管理制度》，适用于集团及下属子公司经营性投资事项，包括固定资产类投资、股权类投资、产权收购类投资。投资事项由集团党委会、董事会批准，重大投资事项需按要求上报郑州市国资委审批。

4、融资管理制度

公司制定了《郑州地产集团有限公司融资管理制度》，规范了公司权益资本融资和债务资本融资事项。集团融资工作由融资管理部统一管理，资源统筹协调，下属全资子公司、控股子公司在集团统一管理下开展融资工作。具体而言，融资管理部为集团融资活动日常管理部门；财务管理部根据集团投资规划及年度经营计划核定年度筹融资预算总额；各子公司在集团的指导下，结合集团融资方案，负责落实相关融资条件，做好相关工作。

5、担保制度

公司制定了《郑州地产集团有限公司担保管理制度》，规范公司及全资、控股子公司担保行为。融资管理部负责担保管理事宜；风控法务部负责对担保所涉风险出具意见；资产运营部负责对担保所涉经营性资产质押出具意见。

6、关联交易制度

公司在《郑州地产集团有限公司会计基础管理制度》中明确了关联交易管理事项，包括基本原则、关联方和交易的认定、关联交易的决策权限和审议程序、关联交易价格的确定与管理、关联交易协议的签订与履行、法律责任等内容。

7、对子公司管理制度

公司制定了《郑州地产集团有限公司子公司管理制度》。公司对全资、子公司采用战略管控为主、运营管控为辅的管控模式；对参股子发生采用财务管控模

式。运营管理部为组织管控的综合归口管理部门，其他职能部门按照各自职责对子公司进行归口垂直管理，根据责权管理全资、控股子公司相应事项，并对参股子公司提报事项进行处理。

8、其他管理制度

此外，公司还制定了《郑州地产集团有限公司计划管理制度》、《郑州地产集团有限公司风险管理制度》、《郑州地产集团有限公司战略管理制度》、《郑州地产集团有限公司内部审计管理制度》等各项管理制度。

目前，公司内部各项控制制度健全，并能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。

（四）发行人独立性

公司具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，主业突出。公司与控股股东之间在机构、人员、资产、业务、财务等方面相互独立。

1、机构独立

公司根据法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

2、人员独立

发行人不设股东会，设立董事会、监事会。发行人拥有独立、完整的人事管理体系，建立了独立的人力资源及薪酬管理制度和专门的劳动人事职能机构，与控股股东完全独立。

3、资产独立

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

4、业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

5、财务独立

公司设有独立的财务管理部，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	出生年份	国籍	有无境外居留权	最高学历	职务	是否公务员兼职
万永生	男	1968 年	中国	无	研究生	董事长、党委书记	否
冯洪涛	男	1980 年	中国	无	研究生	职工董事	否
李静波	男	1965 年	中国	无	本科	监事会主席	否
王新华	男	1971 年	中国	无	本科	监事	否
张华	女	1971 年	中国	无	研究生	监事	否
刘冰	女	1985 年	中国	无	研究生	职工监事	否
郑信伟	男	1981 年	中国	无	研究生	职工监事	否
杨怀旭	男	1973 年	中国	无	研究生	副总经理	否
潘建民	男	1976 年	中国	无	本科	副总经理	否
马新海	男	1963 年	中国	无	研究生	总会计师	否

（一）董事会成员

万永生，男，1968 年出生，中共党员，研究生学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司董事长、党委书记。历任郑州市政府办公厅秘书一处副处长，新郑市委常委、宣传部长，郑州市惠济区常委、宣传部长、副区长，郑州市统计局局长、党组书记。

冯洪涛，男，1980 年出生，中共党员，研究生学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司职工董事、党委委员。历任郑州地产集团助理经济师、储备经营处副处长、综合处处长、建设处处长、总经理助理。

（二）监事会成员

李静波，男，1965 年出生，中共党员，本科学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司党委委员、纪委书记、监事会主席。历任郑州市计生委统计处科员，郑州市计生委法制信访处副处长、处长，郑州市地产集团党组成员、工会主席。

王新华，男，1971 年出生，中共党员，本科学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司董事会秘书、监事。历任郑州第一钢厂工人，郑州电缆厂团支部宣传委员，郑州重工科工贸总公司干事，郑州市广告公司科员，郑州市地产集团综合处科员、副处长、处长，郑州地产集团行政综合部经理。

张华，女，1971 年出生，中共党员，研究生学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司监事、党委委员。历任郑州市五金交电公司团支部书记，郑州市人才交流中心职员，郑州市地产集团投资管理处处长，郑州地产集团法务审计部经理。

刘冰，女，1985 年出生，中共党员，研究生学历，中国国籍，无境外居留权，现任纪委副书记、纪检工作部主任、公司职工监事。历任河南鼎祥高速公路有限责任公司出纳，道生国际融资租赁有限公司高级业务经理，郑州地产集团投融资管理中心主办，郑州地产集团审计监察部部长。

郑信伟，男，1981 年出生，中共党员，研究生学历，中国国籍，无境外居留权，任运营管理部部长、公司职工监事。历任郑州市地产集团发展处主管，郑州地产集团运营管理中心副经理、经理，运营管理部部长。

（三）高级管理人员

杨怀旭，男，1973 年出生，中共党员，研究生学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司副总经理（分管运营管理部）。曾任职于湖北省煤田地质局一二五队，河南博璞技术实业有限公司；历任北京和君创业管理研究咨询有限公司独立咨询师，广东太阳神集团有限公司（销售有限公司）副总经理，郑州市土地储备中心规划发展处，郑州地产集团投资规划部经理。

潘建民，男，1976 年出生，中共党员，本科学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司副总经理（分管融资管理部）。曾任职于厦门联合信托（即中泰信托）办公室，厦门联合信托团委书记，厦门联合信托办公室、人才交流中心；历任郑州市地产集团财务处科员，郑州市地产集团计划财务处副处长，郑州地产集团财务管理部经理。

马新海，男，1963 出生，民主党派，研究生学历，中国国籍，无境外居留权，现任公司总会计师。曾任职于郑州市市财政局工业处，郑州市预算外资金管理局城建科；历任郑州市预算外资金管理局检察科科长（副科级）、综合科科长、

会计科科长，郑州市人民政府财税监督检查办公室副主任（正科级），郑州市财政局干部教育中心主任兼财政部中华会计函授学校郑州分校校长。

截至本期债券募集说明书出具日，发行人董事会成员 2 名，未达到《公司章程》规定的 3 名要求，但董事会成员的缺位不影响董事会的召开、表决及行使董事会各项职权，也不影响发行人重大决策及经营；发行人总经理缺位，未达到《公司章程》规定的设经理 1 名的要求，但总经理的缺位不影响公司的正常经营；发行人监事及其他高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求。

发行人不存在董事、监事及高级管理人员为政府公务员兼职的情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关规定。

截至 2020 年末，发行人董事、监事及高级管理人员主要于下属子公司及联营公司兼任职务，具体情况如下表所示：

发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

姓名	公司职务	兼职单位	职务
万永生	董事长	郑州商都商业发展有限公司	董事长
		郑州星河文化发展有限公司	副董事长
冯洪涛	董事、总经理助理	河南郑地康平实业有限公司	董事长
杨怀旭	副总经理	河南郑地新城建设产业发展有限公司	董事长
王新华	监事	河南郑地奥体中心管理有限公司	执行董事兼总经理
潘建民	副总经理	河南新高地控股有限公司	董事长
马新海	总会计师	河南郑地生态发展有限公司	董事长
		河南城投生态环境治理有限公司	副董事长

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人经营范围为：实业投资；土地一级开发；旧城改造；基础设施建设与管理；城市资产运营管理；房地产开发与经营（以上项目凭有效资质证经营）。

发行人作为郑州市重要的城市基础设施建设及国有资产运营的主体，主营业务包括土地整理开发、基础设施建设与施工、城市资产经营、房地产开发等。发行人其他业务主要涵盖酒店经营、预制构件、房屋租赁等。

发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及相关	-	-	370,192.59	46.76	424,708.04	43.10	398,823.70	65.88
基础设施建设与施工	7,468.60	19.78	44,693.17	5.65	25,745.03	2.61	37,630.34	6.22
资产经营	17,260.28	45.71	68,855.81	8.70	62,869.19	6.38	62,868.93	10.39
安置房代建	-	-	58,680.03	7.41	277,980.30	28.21	-	-
商品房销售	2,177.65	5.77	186,426.94	23.55	98,787.04	10.02	30,428.78	5.03
其他业务	10,857.84	28.75	62,827.54	7.94	95,363.63	9.68	75,609.39	12.49
合计	37,764.37	100.00	791,676.07	100.00	985,453.23	100.00	605,361.13	100.00

发行人近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理及相关	-	-	349,156.62	55.23	387,033.25	48.69	382,466.13	76.17
基础设施建设与施工	4,983.79	26.14	29,987.82	4.74	17,434.10	2.19	32,834.25	6.54
资产经营	10,172.39	53.35	40,204.52	6.36	39,340.59	4.95	39,340.59	7.83
安置房代建	-	-	57,916.01	9.16	260,684.02	32.80	-	-
商品房销售	1,504.34	7.89	128,609.36	20.34	45,756.88	5.76	23,258.89	4.63
其他业务	2,405.82	12.62	26,335.19	4.17	44,611.90	5.61	24,219.96	4.82
合计	19,066.34	100.00	632,209.52	100.00	794,860.73	100.00	502,119.82	100.00

发行人近三年及一期营业毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地整理及相关	-	-	21,035.96	5.68	37,674.80	8.87	16,357.57	4.10
基础设施建设与施工	2,484.81	33.27	14,705.35	32.90	8,310.93	32.28	4,796.09	12.75
资产经营	7,087.89	41.06	28,651.29	41.61	23,528.60	37.42	23,528.34	37.42
安置房代建	-	-	764.02	1.30	17,296.28	6.22	-	-
商品房销售	673.31	30.92	57,817.59	31.01	53,030.16	53.68	7,169.90	23.56
其他业务	8,452.02	77.84	36,492.34	58.08	50,751.73	53.22	51,389.43	67.97
合计	18,698.03	49.51	159,466.55	20.14	190,592.50	19.34	103,241.32	17.05

营业收入方面，发行人 2018 年至 2020 年营业收入分别为 605,361.13 万元、985,453.23 万元和 791,676.07 万元，呈波动增长态势。2019 年营业收入较 2018 年增加 380,092.09 万元，增幅为 62.79%，主要系安置房代建收入和商品房销售收入大幅增加所致。2020 年营业收入较 2019 年减少 193,777.15 万元，降幅为 19.66%，主要原因是公司 2020 年度结转的安置房代建项目较少，仅为金光花苑二期部分项目，因而导致安置房代建收入大幅减少；同时，发行人土地整理业务因项目结转有所减少，导致土地整理收入较上年有所减少。公司收入构成主要以土地整理收入、基础设施建设与施工收入、资产经营收入、安置房代建收入及商

品房销售收入为主，主营业务突出，经营优势显著。

营业成本方面，发行人 2018 年至 2020 年营业成本分别为 502,119.82 万元、794,860.73 万元和 632,209.52 万元，营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

毛利率方面，发行人 2018 年至 2020 年综合毛利率分别为 17.05%、19.34% 和 20.14%，呈上升趋势。2019 年综合毛利率较上年上升 2.29 个百分点，主要系收入占比较大的土地整理业务毛利率有所上升所致。2020 年综合毛利率较上年上升 0.80 个百分点，基本保持稳定。

（二）主要板块经营情况

1、土地整理业务

（1）业务模式

自 2011 年成立以来，公司先后承担了郑州市及郑州市区县重大项目的土地整理工作。发行人土地整理业务的实施主体主要为公司本部及子公司郑州西流湖控股有限公司、郑州商都控股集团有限公司、郑州健康城市开发有限公司。

公司土地整理业务的模式为：公司受郑州市土地储备中心或项目所在地的区县委托，并签订相关土地整理开发项目合作协议，由公司具体实施项目区域内的土地整理及安置补偿。双方每年核定年度土地整理开发成本，项目达到可交付使用条件后，公司将整理出的土地移交给委托方。公司每年（一般是年底）根据委托方确认的投资成本加成一定比例确认收入，并结转成本。

项目完工后，郑州市财政局一般在 3 年内将该项目所有开发成本及收益结算完毕，特殊情况 5 年内可以支付完成。

2018 年至 2020 年公司土地整理项目收入确认情况

单位：万元

项目名称	2018 年确认收入金额	2019 年确认收入金额	2020 年确认收入金额	合计
中原新区土地综合整治项目	195,498.00	70,637.96	82,389.49	348,525.45
荥阳健康园项目	61,025.69	203,070.08	125,654.66	389,750.43
商都历史文化区综合整治项目	142,300.00	151,000.00	162,148.44	455,448.44
合计	398,823.69	424,708.04	370,192.59	1,193,724.32

公司正在开发的土地整理项目包括上述尚未完工的中原新区土地综合整治、荥阳健康园项目、商都历史文化区综合整治等，合计总投资 610.00 亿元。截至 2020 年末，上述项目已投资 227.87 亿元，已确认收入 148.21 亿元，已回款 109.17 亿元。

2020 年末公司主要在开发土地整理项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
商都历史文化区综合整治项目	1,000,000.00	880,749.66	455,448.44	604,713.73
中原新区土地综合整治项目	2,800,000.00	769,925.90	498,753.03	303,035.25
荥阳健康园项目	2,300,000.00	628,033.98	527,864.69	184,000.00
合计	6,100,000.00	2,278,709.54	1,482,066.16	1,091,748.98

注：2020 年 5 月，郑州市出台《关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》（郑政办〔2020〕22 号），大棚户（含城中村、合村并城、老旧片区）安置居住用地可选择出让或划拨方式供应，划拨供应的安置用地，按划拨评估价收取划拨权益价。上述土地整理项目中，中原新区土地综合整治项目包含安置房建设内容，若安置房建设土地采用划拨方式，项目总投资预计将变小。

截至 2020 年末，发行人土地整理业务拟建项目情况如下：

项目名称	总投资	项目进展
小李庄火车站区域做地项目	-	正在开展项目前期工作，还未正式签订协议
合计	-	-

(2) 经营情况

2018 年至 2020 年，发行人土地整理业务收入分别为 398,823.70 万元、424,708.04 万元和 370,192.59 万元，占营业收入的比重分别为 65.88%、43.10% 和 46.76%，是营业收入的主要构成。报告期内，发行人土地整理收入有所波动，2019 年较上年增长 6.49%，主要是因为发行人土地整理业务持续开发并逐步结算；2020 年较上年减少 12.84%，主要原因是受结算工作影响，当年土地整理项目结转有所减少，导致土地整理收入较上年减少。

发行人土地整理成本主要包括拆迁、安置和补偿费及有关税费，筹措资金产生的利息，土地开发整理过程中发生的工程监理和工程管理费用，不可预见费用等。2018 年至 2020 年，发行人土地整理业务成本分别为 382,466.13 万元、387,033.25 万元和 349,156.62 万元，占营业成本的比重分别为 76.17%、48.69% 和 55.23%，与土地整理业务收入的变动趋势一致。

2018 年至 2020 年，发行人土地整理业务毛利润分别为 16,357.57 万元、37,674.80 万元和 21,035.96 万元，毛利率分别为 4.10%、8.87% 和 5.68%，土地整理业务板块毛利率有所波动。2019 年，发行人土地整理业务毛利率增幅较高，是因为当年结转的荥阳健康园项目毛利率较高拉升了整个业务板块水平。2020 年发行人土地整理业务毛利率较上年下降 3.19 个百分点，主要原因是当年结转

的商都历史文化区项目涉及公建部分较多,为方便核算,项目整体暂未结转收益,导致土地整理业务整体毛利率下降。

2、基础设施建设与施工业务

(1) 业务模式

公司基础设施建设与施工业务包括工程施工业务和基础设施代建业务,主要由公司本部、下属子公司郑州商都控股公司和郑州城建集团负责。

1) 工程施工

工程施工业务由郑州城建集团子公司负责。该公司具有地基与基础工程专业承包一级资质、市政公用工程总承包三级资质、建筑工程施工总承包三级资质,均在有效期内。

公司独立参加工程施工项目投标,公平竞争,市场化运作,通过参加工程招标竞标取得工程施工项目,并通过市场化公开招标方式选择材料供应商,控制原材料质量及价格。工程中标后,发行人与招标方签订工程施工合同,对施工任务、工期及付款方式进行约定,开工前按合同总价一定比例收取开工预收款。开始施工后,业主方将按照施工进度支付工程款,工程竣工验收、决算审计后结清余款。

2018年至2020年,发行人工程施工业务收入分别为1.91亿元、1.39亿元和3.52亿元,主要是子公司承接南台路-G107辅道段三环路、育翔路-平安大道段国道、科技馆项目、南四环项目、柳沟项目、中原新区北部片区项目等项目的施工业务收入。

2) 基础设施代建

基础设施代建业务主要由公司本部、下属子公司郑州商都控股公司和郑州城建集团负责。发行人目前已基本完工尚在结算中的基础设施代建项目是苏庄八郎寨代建项目,发行人根据项目协议约定,受托负责项目的投资建设工作,委托方按照发行人投资成本的10%计算投资收益,其中投资成本包括发行人为项目发生的所有开发建设费用及筹措资金发生的资金成本。

2018年至2020年,发行人基础设施代建业务收入分别为1.85亿元、1.19亿元和0.91亿元,主要为苏庄-八郎寨代建项目所确认的收入。

发行人目前在建的基础设施项目均启动于2014年至2015年,具体运作模式是:根据政府相关部门每年下达的基础设施建设项目投资计划,发行人受政府委托作为建设主体承接基础设施项目。发行人主要负责组织项目招标,进行投资、建设、

质量、安全、环境保护等全过程管理。

公司正在建设的基础设施代建项目包括郑州市南三环东延线（南台路-107辅道）工程、郑州市金水路西延工程、国道107与经北四路互通式立交新建工程、市内多条市政道路项目等，合计总投资85.37亿元，截至2020年底已投资77.09亿元。根据郑州市投融资决策管理委员会2018年相关文件精神，上述在建的基础设施代建项目在完工并经竣工验收及决算审计后，由政府采用合法合规的方式进行结算。

2020 年末发行人主要在建基础设施代建项目

单位：万元

项目	计划总投资	2020 年末累计投资	计划建设工期
郑州市南三环东延线（南台路-107 辅道）工程	321,387.00	307,796.11	2015.2-2018.5
郑州市金水路西延工程	133,064.41	163,655.45	2014.6-2019.5
西三环北延（科学大道-北四环）工程	33,670.00	38,533.31	2015.9-2017.12
国道 107 与经北四路互通式立交新建工程	60,007.00	35,464.21	2015.5-2018.12
惠济区三条路（新城路、新苑路、长兴路）	29,520.00	25,157.99	2015.3-2017.12
市政道路项目	276,006.00	200,270.65	2016.4-2021.12
合计	853,654.41	770,877.72	-

注：上述基础设施项目建设工期为初始预计数，受项目实施、环保管制、不可抗力等因素，工期有所延后。截至2020年底，上述项目仍在实施中，未进行决算审计。

根据政府相关部门下达的投资计划，发行人还承担了奥林匹克体育中心、文化艺术中心（郑州大剧场、郑州市民活动中心）、牛口峪引黄工程和石佛沉砂池生态供水项目的投资建设，合计总投资144.84亿元，截至2021年3月末公司已累计投资126.27亿元。鉴于上述四个项目建成后资产归公司所有，具有基础设施和经营性双重属性，公司预计将通过持续经营方式收回前期投资，按照收入性质，列入资产经营板块中。

截至2020年末，发行人无拟建基础设施建设项目。

（2）经营情况

2018 年至 2020 年，发行人基础设施建设与施工业务收入分别为 37,630.34 万元、25,745.03 万元和 44,693.17 万元，占营业收入的比重分别为 6.22%、2.61% 和 5.65%。报告期内发行人基础设施建设与施工收入有所波动，2019 年较上年下降 31.58%，主要系当年按施工进度结转的基础设施项目和施工业务较少所致；2020 年较上年增长 73.60%，主要系公司当年承接的施工业务根据项目进度集中

结转确认收入所致。

2018 年至 2020 年，发行人基础设施建设与施工业务成本分别为 32,834.25 万元、17,434.10 万元和 29,987.82 万元，占营业成本的比重分别为 6.54%、2.19% 和 4.74%，与基础设施建设与施工业务收入的变动趋势一致。

2018 年至 2020 年，发行人基础设施建设与施工业务毛利润分别为 4,796.09 万元、8,310.93 万元和 14,705.35 万元，毛利率分别为 12.75%、32.28%和 32.90%。2019 年，发行人基础设施建设与施工业务毛利率较 2018 年大幅增长了 19.54 个百分点，主要系 2019 年施工业务对成本控制较好所致。2020 年发行人基础设施建设与施工业务毛利率基本与 2019 年持平。

3、资产经营业务

(1) 业务模式

报告期内，发行人资产经营业务主要为PPP项目和城市资产经营，2018年至2020年实现收入6.29亿元、6.29亿元和6.89亿元。

1) PPP项目经营

2018年至2020年，发行人资产经营收入主要来源于郑州市三环快速化工程PPP项目中由郑州市政府支付的可用性服务费和运维绩效服务费。

目前发行人采用PPP模式的项目主要是郑州市三环快速化工程PPP项目和郑州市贾鲁河综合治理生态绿化工程PPP项目。具体情况如下：

①郑州市三环路快速化工程PPP项目

根据《财政部关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金〔2014〕76号）、《国家发展改革委关于开展政府和社会资本合作的指导意见》（发改投资〔2014〕2724号）等文件有关要求，对于城市市政道路等非经营性基础设施项目可通过政府购买服务，进行政府和社会资本合作。根据2016年3月25日《郑州市人民政府关于郑州市三环路快速化工程PPP项目实施方案的批复》，郑州市人民政府决定授权郑州市城乡建设委员会负责以TOT方式（“回购及初始移交-运营-合作期满移交”方式运作“郑州市三环路快速化工程PPP项目”（以下简称“PPP项目”）。经过公开招标，发行人二级子公司郑州城建发展公司作为PPP项目的中标社会资本方，负责受让PPP项目设立的承担回购债务的项目公司，于2017年5月收购了项目公司郑州城发环通实业有限公司（以下简称“城发环通”）全部股权，自此郑州城发环通实业有限公司成为发行人三级子公司。

2017年6月，发行人子公司郑州城发环通实业有限公司与郑州市城乡建设委员会签订《郑州市三环路快速化工程PPP项目合同》，合同期限15年，城发环通负责回购项目设施和运营维护项目设施。项目回购成本590,009万元由城发环通自行承担，已于2017年入账应付账款，同时确认无形资产——特许经营权，在服务期限内负责包括三环路快速化工程全段工程范围内的全部设施以及相关的雨污水工程项目、绿化工程项目所涉及的设施的运营维护，收取服务费。服务费由可用性服务费和运维绩效服务费构成，分15年支付。其中，可用性服务费根据回购PPP项目的成本计算确定；运维绩效服务费根据维护的道路面积、园林绿化面积以及郑州市财政局核定的费用标准确定。服务费收入可以覆盖资产摊销费用以及运营维护成本支出。待合同期满，城发环通将相关项目设施移交给郑州市人民政府指定的单位。三环路快速化PPP项目已纳入财政部全国PPP综合信息平台项目库，相关手续齐全，招标流程符合政策要求。

②郑州市贾鲁河综合治理生态绿化工程PPP项目

2018年发行人新增郑州市贾鲁河综合治理生态绿化工程PPP项目。2018年6月，发行人子公司河南城投生态环境治理有限公司（以下简称“城投生态”）与郑州市水务局签订《郑州市贾鲁河综合治理生态绿化工程PPP项目合同》，合同期限15年4个月，本项目采用BOT（建设-运营-移交）运作方式，由城投生态在合作期内负责项目的融资、投资、建设和运营工作，并获得政府补贴，合作期满后城投生态将项目设施按照移交标准无偿移交给郑州市水务局或政府指定的其他机构。本项目回报机制为可行性缺口补助，即在项目竣工验收合格后，由城投生态为项目提供运营维护服务，按照合同双方约定的收费标准获得建设投资补贴、运营维护补贴，并通过自身商业运营获得使用者付费，用以弥补城投生态所发生的项目全部建设成本、项目运营维护成本，并获得合理的投资回报。郑州市贾鲁河综合治理生态绿化工程PPP项目已纳入财政部全国PPP综合信息平台项目库，相关手续齐全，招标流程符合政策要求。

2) 城市资产经营

发行人积极拓展城市核心经营资产，构建未来稳定收入业务。截至2021年3月末，公司具有经营性质的在建项目主要为奥林匹克体育中心、文化艺术中心（郑州大剧场、郑州市民活动中心）、牛口峪引黄工程和石佛沉砂池生态供水等，合计总投资144.84亿元，公司已累计投资126.27亿元。上述项目建成投入运营后，

收入将确认至“资产经营业务”板块。

根据《郑州市人民政府关于市民公共文化服务区“四个中心”项目建设有关问题的会议纪要》，奥林匹克体育中心、文化艺术中心项目建成后归公司所有，并由公司负责资产运营维护和管理，收入来源于场馆出租、赛事活动、娱乐建设、停车场等方面，其中场馆出租收入方面，未来主要通过公司与政府签订资产使用或租赁协议，政府租赁使用场地及配套设施而对公司支付资金。

根据《郑州市财政局关于明确牛口峪引黄工程投资平衡机制的请示》和相关批示，郑州市牛口峪引黄工程建成后按照市场方式，由水资源使用方采用使用者付费模式，向公司支付水资源使用费，具体期限和水资源使用费根据最终引水量核定。水价和年度费用由郑州市水利局根据《水利工程供水价格管理办法》等相关文件规定并结合工程供水需求量、投资总额、运营费用等核定。

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。

为了支持郑州市区公共停车场投资建设，迅速提升市区停车位规模，根据《郑州市人民政府关于进一步加快市区公共停车场建设管理工作的指导意见(试行)》(郑政〔2015〕39号)和《郑州市人民政府办公厅关于印发进一步加快市区公共停车场建设管理工作的实施方案的通知》(郑政办〔2015〕102号)文件精神，发行人承担郑州市公共停车场建设任务，由其全资子公司郑州地产集团投资管理有限公司具体实施公共停车场建设开发及后期运营工作，通过充分发掘地上、地下空间资源利用率，提高城市停车效率，缓解市区停车难的问题，并促进土地综合利用。发行人拟采用新建停车场的方式满足市区公共停车位的需求量，目前发行人子公司郑州地产集团投资管理有限公司已与河南省人民医院签订了战略合作协议，共同开发地下停车场。

2020年，牛口峪引黄工程投入试运营，实现供水服务收入5,986.87万元。除此之外的其他项目均处于建设期，尚未开始运营产生收入。

公司资产经营业务目前及未来计划通过PPP模式、市场化运营等方式合法持续获得财政资金和经营性收入。2018年至2020年，公司实现资产经营收入分别为62,868.93万元、62,869.19万元和68,855.81万元，2018年和2019年实现的收入全部为PPP项目服务费收入，2020年实现的收入中PPP项目服务费收入为62,868.94万元，城市资产经营收入为5,986.87万元。

（2）经营情况

2018年至2020年，发行人资产经营业务收入分别为62,868.93万元、62,869.19万元和68,855.81万元，占营业收入的比重分别为10.39%、6.38%和8.70%。报告期内，发行人资产经营业务收入保持稳定。

2018年至2020年，发行人资产经营业务成本分别为39,340.59万元、39,340.59万元和40,204.52万元，占营业成本的比重分别为7.83%、4.95%和6.36%。报告期内，发行人资产经营业务成本基本持平。

2018年至2020年，发行人资产经营业务毛利润分别为23,528.34万元、23,528.60万元和28,651.29万元，毛利率分别为37.42%、37.42%和41.61%。报告期内，发行人资产经营板块毛利率基本保持稳定，且维持在较高水平，盈利能力较强。

4、安置房代建业务

（1）业务模式

发行人安置房代建业务主要由子公司公共住宅、城建集团、都市开发、商都控股和新城建设负责。

发行人受政府委托作为建设主体承接保障房项目建设任务并收取该项业务收入。安置房开发按照发行人与政府签订委托开发合同，由发行人进行安置房的定向开发工作。根据委托开发合同，一般安置房建设由政府拨付项目启动资金；项目建设过程中建设资金由委托方筹集按需拨付至项目公司，发行人根据项目资金需求也可以自行筹集部分资金。项目建成后由各区政府分配安置，并向公司支付投资款项。项目盈利模式为投资成本加成模式，加成比例为5%~10%。

（2）安置房代建项目建设情况

截至2020年底，公司已完工安置房代建项目为金光花苑一期、圃田嘉园南地块和金光花苑2期部分地块，具体情况如下：

2020年末发行人已完工安置房代建项目

单位：万元、平方米

项目名称	土地取得方式	性质	建筑面积	确认收入		
				2018年	2019年	2020年
金光花苑1期	划拨	棚改安置房	430,022.42	-	129,776.74	-
圃田嘉园南地	划拨	棚改安置房	465,376.42	-	148,203.55	-

块						
金光花苑 2 期部分地块	划拨	棚改安置房	231,932.75	-	-	58,680.03
合计	-	-	1,127,331.59	-	277,980.30	58,680.03

截至 2020 年底，公司在建安置房代建项目有金光花苑棚户区改造项目、中原新区北部片区安置房项目、大田垌安置区工程等，总建筑面积 4,640,670.46 平方米，总投资额 2,902,815.09 万元，已投资 882,431.36 万元。

2020 年末发行人在建房地产项目

单位：万元、平方米

项目名称	土地取得方式	建设工期	项目性质	建筑面积	总投资	已投资
金光花苑棚改项目 2 期宗地二	划拨	2014.10-2020.12	棚改安置房	336,481.37	173,948.78	35,304.07
东区金光花苑	划拨	2015.1-2021.12	棚改安置房	269,784.42	115,959.90	66,729.44
圃田嘉园北地块	划拨	2015.5-2021.12	棚改安置房	457,163.38	264,859.73	109,030.60
大田垌安置区工程	出让	2017.10-2021.10	棚改安置房	474,479.76	229,404.72	193,959.09
中原新区北部片区安置房项目	出让	2018.6-2023.6	安置房	1,990,000.00	1,640,000.00	178,258.67
白家庄项目	出让	2016.9-2021.9	安置房	450,000.00	140,000.00	41,305.41
柳沟项目	出让	2018.5-2022.12	安置房	189,700.00	72,800.00	61,035.95
商城佳苑	出让	2018.6-2022.6	安置房	405,800.00	231,300.00	163,388.69
郑地美巢	出让	2016.4-2021.4	安置房	67,261.53	34,541.96	33,419.44
合计	-	-	-	4,640,670.46	2,902,815.09	882,431.36

注：根据《关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》（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。

截至 2020 年底，公司无拟建安置房代建项目。

（3）经营情况

2018 年至 2020 年，发行人安置房代建业务收入分别为 0.00 万元、277,980.30 万元和 58,680.03 万元，占营业收入的比重分别为 0.00%、28.21%和 7.41%。发行人安置房代建业务从 2019 年开始确认收入，2020 年较 2019 年减少 219,300.26 万元，降幅为 78.89%，主要系当年结转的安置房代建项目较少所致。

2018 年至 2020 年，发行人安置房代建业务成本分别为 0.00 万元、260,684.02 万元和 57,916.01 万元，占营业成本的比重分别为 0.00%、32.80%和 9.16%，与安置房代建业务收入的变动趋势一致。

2018 年至 2020 年，发行人安置房代建业务毛利润分别为 0.00 万元、17,296.28

万元和 764.02 万元，毛利率分别为 0.00%、6.22%和 1.30%。发行人 2020 年毛利率较 2019 年减少 4.92 个百分点，主要系当年仅结转金光花苑二期部分地块，但承担了该项目其他地块共有成本所致。

5、房地产开发业务

(1) 业务模式

发行人房地产开发业务主要由公司本部、子公司公共住宅和大通公司负责，主要包括经济适用房、商品房开发和人才租赁住房建设。

1) 经济适用房

发行人开发建设经济适用房项目通过划拨方式无偿获得土地，经济适用房开发并达预售状态后，由发行人定向销售给符合购买资格的客户。经济适用房的价格由政府核定，经济适用房基准价由开发成本、税金及 3% 的利润组成，经济适用房价格可在基准价基础上浮 3%。部分经济适用房项目允许配建不超过开发面积 30% 的商品房作为补差房用以弥补企业开发经济适用房的利润。

公司开发的经济适用房项目中配建了部分公租房及廉租房，该部分公租、廉租房建设资金来源主要为财政补贴及公司自有资金，建成后作为公司资产对外出租，租金由公司直接收取。

2014 年，河南省住房和城乡建设厅下发通知，河南省全面取消经济适用房，开始大规模建设公租房，公司于之前承接的建设项目可继续实施，但不再新增经济适用房开发项目。

2) 商品房开发

为探索市场化转型方式，增加市场经营收入，近年来，发行人探索开发商品房项目。发行人商品房开发的主要业务模式为：公司通过招拍挂程序获得土地，并进行开发建设，通过商品房销售来实现收入。

3) 人才租赁住房

根据郑政办〔2018〕48 号，发行人及其子公司郑州公共住宅投资建设有限公司承担郑州市租赁型青年人才公寓和市场化租赁住房建设的职能。人才租赁住房业务模式为：土地由政府划拨，公司负责项目建设，建成后资产归公司所有，并通过持续对外出租经营方式收回前期投资。截至 2020 年末，公司承建的人才公寓项目正在建设中，暂未达到经营状态。

(2) 房地产开发项目销售和建设情况

截至 2020 年底，公司已建成房地产项目为裕康嘉园、美景东望一期、郑地璞园等，总建筑面积 1,242,117.42 平方米，剩余可销售面积 37,484.50 平方米。

2020 年末发行人已完工房地产项目

单位：万元、平方米

项目名称	性质	建筑面积	商业用房面积	保障房面积	保障房中公租及 廉租房面积	确认收入			剩余可销售面积
						2018 年	2019 年	2020 年	
滨河花园	商品房	156,929.00	30,621.00	108,080.00	27,938.00	44.82	49.07	-	-
裕康嘉园	公租房	102,360.00	19,207.00	80,981.00	-	4,801.68	346.23	-	-
湖光苑	商品房	113,363.53	112,277.00	-	-	-	-	-	-
湖光新苑	经济适用房	108,590.10	51,190.00	44,943.00	12,826.00	-	-	-	-
都市庭院	商品房	11,472.92	11,472.92	-	-	55.22	702.96	-	-
汇金楼	商品房	5,906.36	5,906.36	-	-	-	-	-	-
汇鑫大厦	商品房	19,962.51	19,962.51	-	-	10,850.92	443.00	-	554.27
南坪雅居	商品房	10,371.28	10,371.28	-	-	-380.90	19.00	0.46	-
滨河名家二期	商品房	93,000.00	11,907.00	79,971.00	-	4,741.48	4,806.93	5,749.88	13,551.00
富士康生活区	公租房	75,673.00	9,274.00	73,400.00	73,400.00	-	-	-	9,274.00
联合花园	经济适用房	171,110.42	9,380.00	149,151.00	14,713.00	-	-	-	3,426.78
美景东望一期	商品房	140,011.78	140,011.78	-	-	-	87,587.04	16,976.85	-
阳光怡景花园	商品房	52,025.31	52,025.31	-	-	10,315.56	4,832.81	8,785.05	-
郑地璞园	商品房	166,305.40	166,305.40	-	-	-	-	129,880.04	7,296.87

豫康新城	公租房配套	15,035.81	15,035.81	-	-	-	-	4,345.75	3,381.58
合计	-	1,242,117.42	664,947.37	536,526.00	128,877.00	30,428.78	98,787.04	165,738.03	37,484.50

注：1、发行人已完工项目中滨河花园、湖光苑和滨河名家二期项目用地原为划拨用地，补交土地出让金之后，土地性质变更为商业用地。

2、公租房项目剩余可售面积主要为配套商铺等。

截至 2020 年底，公司重大在建房地产项目有美景东望二至五期、郑住天地云墅、郑州市青年人才公寓等开发项目，总建筑面积 2,113,582.16 平方米，总投资额 1,134,592.35 万元，已投资 443,214.13 万元。

2020 年末发行人在建房地产项目

单位：万元、平方米

项目名称	土地取得方式	建设工期	项目性质	建筑面积	总投资	已投资
美景东望二期-五期	出让	2016.6-2023.6	商品房	306,700.00	142,000.00	105,328.59
郑地新港华苑	出让	2018.12-2021.12	商品房	83,123.36	40,892.35	37,047.82
郑住天地云墅	出让	2017.10-2021.10	商品房	199,258.80	76,000.00	56,000.00
永盛苑	出让	2018.3-2022.3	商品房	444,700.00	286,700.00	121,132.46
天地人和	出让	2018.3-2021.10	商品房	85,000.00	55,000.00	25,005.26
郑州市青年人才公寓一期	划拨	2017.11-2022.12	人才租赁住房	423,300.00	214,000.00	67,100.00
郑州市青年人才公寓二期（荣泽苑）	划拨	2018.9-2023.12	人才租赁住房	475,500.00	275,000.00	27,600.00
郑州市青年人才公寓（惠康佳苑）	划拨	2019.12-2022.12	人才租赁住房	96,000.00	45,000.00	4,000.00
合计	-	-	-	2,113,582.16	1,134,592.35	443,214.13

注：郑州市青年人才公寓建成后，由公司自持向特定人群出租，不用于出售。

截至 2020 年底，公司无拟建房地产开发项目。

（3）经营情况

2018 年至 2020 年，发行人商品房销售收入分别为 30,428.78 万元、98,787.04 万元和 186,426.94 万元，占营业收入的比重分别为 5.03%、10.02%和 23.55%。发行人近三年的商品房销售收入持续增长，2019 年较 2018 年增加 68,358.25 万元，增幅为 224.65%；2020 年较 2019 年增加 87,639.91 万元，增幅为 88.72%，持续增长主要系发行人销售美景东望一期、阳光怡景花园、郑地璞园、天地云墅等多个商品房项目取得收入所致。

2018 年至 2020 年，发行人商品房销售成本分别为 23,258.89 万元、45,756.88 万元和 128,609.36 万元，占营业成本的比重分别为 4.63%、5.76%和 20.34%，与商品房销售收入的变动趋势一致。

2018 年至 2020 年，发行人商品房销售毛利润分别为 7,169.90 万元、53,030.16 万元和 57,817.59 万元，毛利率分别为 23.56%、53.68%和 31.01%。发行人近三年商品房销售毛利率呈波动趋势，2019 年毛利率较 2018 年增长 30.12 个百分点，主要原因是当年结转的美景东望项目获取土地成本较低，拉高了该板块整体毛利

率；2020 年毛利率较 2019 年下降 22.67 个百分点，主要原因是当年主要结转的郑地璞园项目与市场水平一致，毛利率回归正常水平。

八、行业状况

（一）土地整理行业现状和前景

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市的土地依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”等建设条件的行为。

2011 年以来，我国加大了对房地产市场的调控力度，受此影响全国土地价格有较为明显的下降，2012 年全国土地供应量和价格均价处于近几年的较低水平。2013 年政府强调更趋市场化的调控手段，大型房企回归一二线城市，土地供求量、价格升至自 2010 年以来最高水平。2014 年土地市场先热后冷，年初延续翘尾行情，后受楼市渐冷传导影响，土地市场趋于低迷。根据中国指数研究院相关信息显示，2014 年全年土地市场总推出面积和成交面积分别较去年下降 24% 和 31%，土地出让金较去年减少 27%，土地市场总体保持低位运行。2015 年上半年，受供需走低影响，土地供需及出让金仍处低位，下半年以来，随着品牌房企强化重点城市布局，拿地规模逐渐回升，土地市场供求量同比降幅收窄，楼面均价及平均溢价率上涨，不同城市分化加剧。2016 年重点城市成交活跃带动地价及溢价率上扬，出让金较 2015 年增加三成。2017 年全国 300 城土地供应量小幅回升，热点城市增供稳定市场预期，拉升土地成交量及出让金，但楼面均价涨幅较去年有所收窄，平均溢价率同比下降。2018 年全国 300 城土地供应量继续小幅回升，热点城市增供稳定市场预期，拉升土地成交量及出让金，但楼面均价较去年有所下降，平均溢价率同比下降。2019 年，全国 300 城市土地供应同比微增，一二线城市供应走高，三四线城市供求两端同比下滑。总体楼面均价和收金同比上涨，平均溢价率基本持平，“稳字当头”的调控政策效果明显。2020 年，全国 300 城市土地供应同比微增，一线城市土地供需同比走高，出让金较去年上涨逾四成，成交均价同比上涨近两成；二线城市土地供求量较去年增近一成，成交均价基本持平，出让金总额同比增近一成，土地市场总体保持稳定。三四线城市土地供求量同比上行，成交均价增近一成，溢价率同比上升 2 个百分点。

2018-2020 年全国 300 城市土地供应与成交情况

年份	推出面积 (万平方米)	成交面积 (万平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率	出让金 (亿元)
2020	142,968.00	121,872.00	2,586.00	14.00%	59,827.00
2019	129,816.00	106,568.00	2,507.00	13.00%	50,294.00
2018	128,440.00	105,492.00	2,159.00	13.00%	41,773.00

数据来源：中国指数研究院

近几年，在全面建设小康社会与创建“资源节约型、环境友好型”社会的大背景下，我国城市土地开发整理业务迎来了较好的发展机遇，主要体现在两个方面：一方面，随着全面建设小康社会目标的提出，土地开发整理对于提高城乡居民生产生活质量、推进城镇化进程、调整经济发展结构的重要作用日益凸显；另一方面，土地开发整理作为一种有效的土地资源配置机制较好迎合了“开源与节流并重”的指导方针，在城镇化的大浪潮下，对于保护我国农业用地发挥了至关重要的作用。随着国民经济的持续增长和城镇化进程的进一步推进，土地开发整理行业将变得愈发重要，面临着较好的发展空间和机遇。

（二）城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对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、加强区域交流与协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，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》提出拓展基础设施建设空间；实施重大公共设施和基础设施工程；实施网络强国战略，加快构建高速、移动、安全、泛在的新

一代信息基础设施；加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络；完善能源安全储备制度。加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设；实施城市地下管网改造工程；加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（三）保障房建设行业现状和前景

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，加快棚户区改造，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。自 2004 年开始，我国房地产市场结束了此前 6 年房价增长幅度持续低于居民收入增长的局面，房地产行业进入高速成长期，房地产市场呈现供需两旺的发展势头。

近几年来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。2007 年，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）；2010 年，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）。我国《“十二五”规划纲要》也重点提出“十二五”期间要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。一系列文件要求加大保障性住房建设力度，解决城市低收入住房困难家庭的住房及棚户区改造问题；在加大保障性住房建设力度的同时，积极推进农村危房改造；同时，引导房地产开发企业积极应对市场变化，支持房地产开发企业合理的融资需求。我国保障性住房的建设及住房保障制度的建立健全已经成为一项重点工作。从当前经济发展形势上看，中国经济仍将保持快速增长，预计未来 10 年，在城市化进程的加快、土地供应刚性及住房金融进一步发展等方面因素的推动下，保障性住房行业仍将维持景气。

我国《“十二五”规划纲要》重点提出“十二五”期间要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。“十二五”期间，我国预计建设 3,600 万套城镇保障性安居住房，使其覆盖率达到 20% 左右。《“十三五”规划纲要》也指出要将居住证持有人纳入城镇住房保障范围，“十三五”期间要统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。《“十四五”规划纲要》也指出要有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。近年来，实际完工保障性住房套数不断增长。

九、发行人的行业地位及竞争优势

（一）发行人行业地位

自成立以来，公司开展大量土地整理开发业务，并通过子公司郑州城建集团和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，是郑州市重要的基础设施建设主体，并在土地整理开发领域具有重要地位。

2020 年底郑州市主要市属国有企业情况

单位：亿元

公司名称	成立时间	注册资本	控股股东	职能定位
郑州地产集团有限公司	2011.1	20.00	郑州市国资委	郑州市土地整理开发、保障性住房建设、基础设施建设
郑州投资控股有限公司	2005.10	35.10	控股股东郑州市中融创产业投资有限公司，实际控制人为郑州市财政局	郑州市重点建设项目投资管理，国有资产投资经营
郑州发展投资集团有限公司	2010.12	10.00	郑州市财政局	郑州市路网、管网等基础设施建设
郑州市建设投资集团有限公司	2011.3	19.30	郑州发展投资集团有限公司	郑州市高速公路管理、城市基础设施建设
郑州公用事业投资发展集团有限公司	2013.9	4.86	郑州市国资委	郑州市供热、供水及污水处理等水务公用事业建设运营
郑州公共住宅建设投资有限公司	2007.10	10.00	郑州地产集团有限公司	郑州市保障性住房建设及公租房运营管理

郑州城建集团投资有限公司	2007.12	10.00	郑州地产集团有限公司	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
郑州交通建设投资有限公司	2007.11	1.00	郑州发展投资集团有限公司	郑州市四环以外道路、桥梁等市政基础设施建设

（二）发行人竞争优势

1、综合实力优势

截至 2020 年末，发行人资产总额为 13,235,294.49 万元，负债总额为 7,812,540.99 万元，所有者权益为 5,422,753.50 万元，资产负债率仅为 59.03%。2020 年度，公司实现营业收入 791,676.07 万元，净利润 42,127.72 万元，归属于母公司所有者的净利润 42,698.35 万元。强大的综合实力，为发行人各项业务的顺利开展提供了坚实的物质基础和保障。

2、区位优势

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。郑州交通、通讯发达，处于中国交通大十字架的中心位置，具备显著的区位优势和市场优势，是全国重要的交通通信枢纽，物资集散中心和能源、信息等交流和交换的重要战略节点。

2020 年，郑州市完成生产总值 12,003.0 亿元，较上年增长 3.0%。其中，第一产业增加值 156.9 亿元，较上年增长 0.9%；第二产业增加值 4,759.5 亿元，较上年增长 4.5%；第三产业增加值 7,086.6 亿元，较上年增长 1.7%。在固定资产投资方面，郑州市 2020 年固定资产投资完成额比上年增长 3.6%。

良好的区位优势为发行人未来业务发展提供了区位环境支持。

3、政策支持优势

发行人是郑州市政府重点扶持的大型国有企业，主要负责郑州市基础设施建设，土地整理及保障房建设，区域垄断地位突出，政府支持明确。自成立以来，郑州市政府通过资产注入、资金支持等形式，不断扩大公司的资产规模，提高资产质量和运营能力。

1) 资产注入

2013 年，根据《关于向郑州地产集团有限公司注入行政事业单位土地资产有关问题的批复》（郑国资〔2013〕326 号），郑州市国资委同意将评估价值总

计 32.24 亿元的 46 宗土地资产以作价出资方式注入公司。

2014 年 2 月，根据《关于向郑州地产集团有限公司注入地下空间资产的批复》，郑州市国资委同意将评估价值 54.10 亿元的 99 宗地下空间以作价出资方式注入公司，计入“投资性房地产”和“资本公积”。

2014 年 6 月，根据《关于向将市属廉租房公租房资产无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资〔2014〕191 号），郑州市国资委同意将市属廉租房、公租房共计 8,853 套，面积 44.67 万平方米，评估价值为 32.03 亿元，无偿划转至公司子公司公共住宅，在“投资性房地产”和“资本公积”中体现。

2015 年 8 月，根据《关于市财政回购的保障性生活资产注入郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资〔2015〕170 号），郑州市国资委同意将市财政回购的保障性生活资产共计 6675 套，面积 33.93 万平方米，评估价值 24.88 亿元，无偿划入公司子公司公共住宅公司，在“投资性房地产”和“资本公积”中体现。

2016 年，根据荥阳市人民政府（荥政文〔2016〕209 号）文件、郑州荥阳健康园区管理委员会（郑荥健园〔2016〕17 号）文件，荥阳市人民政府将荥阳健康园区开发权及其一期开发权益评估值 100.48 亿元注入子公司，计入“无形资产”和“资本公积”科目。

2) 资本金注入

2016 年，根据《郑州市财政局关于拨付市级政府投融资公司注册资本的请示》（郑财办〔2016〕49 号），公司收到郑州市国资委追加投资款 2.20 亿元，分别注入子公司城建集团 0.90 亿元、公司母公司 1.30 亿元，计入公司“资本公积”科目。

2019 年，根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会文件（郑国资〔2019〕22 号），公司收到 8,000 万元预算资金，该资金作为资本金注入公司，计入公司“资本公积”科目。

2020 年，根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州地产集团有限公司增加注册资本金的批复》（郑国资〔2020〕91 号），公司收到郑州市财政局拨付的 3.50 亿元资本金，计入公司“资本公积”科目。

2020 年，根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州地产集团有限公司增加注册资本金的批复》（郑国资〔2020〕123 号），公司收到郑州市财政局拨付的 2,000.00 万元资本金，计入公司“资本公积”科目。

2020 年，根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州公共住宅建设投资有限公司增加注册资本金的批复》（郑国资〔2020〕122 号），公司收到郑州市财政局拨付的 2,000.00 万元资本金，计入公司“资本公积”科目。

3) 股权划拨

2013 年，根据《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于划转郑州城建集团投资有限公司国有股权无偿划转给郑州地产集团有限公司的批复》（郑国资〔2013〕246 号），将城建集团 100% 国有股权无偿划入公司。

2013 年，根据《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于将公共住宅国有股权无偿划转给郑州地产集团有限公司的批复》（郑国资〔2013〕403 号），将郑州公共住宅建设投资有限公司（以下简称“公共住宅”）100% 国有股权无偿划入公司。

2019 年，根据《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于将郑州亿居网络科技有限公司等企业国有产权无偿划转给郑州市旧城改造开发公司的批复》（郑国资委〔2019〕37 号），将郑州亿居网络科技有限公司 60% 国有股权无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司之子公司郑州市旧城改造开发公司。

2019 年，根据《关于<郑州市房产管理局建筑材料厂关于无偿划转至郑州市旧城改造开发公司的请示>的批复》（郑房〔2019〕6 号），将郑州市房产管理局建筑材料厂 100% 国有股权无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司之子公司郑州市旧城改造开发公司。

4) 财政补贴

自公司成立以来，郑州市政府每年从财政预算内安排一定的城建资金，专项补助公司项目建设。2018 年至 2020 年，政府拨付发行人的财政补贴资金分别为 1,098.55 万元、1,661.69 万元和 1,690.46 万元。

2015 年，针对富士康豫康新城一期第一标段 1-7 号楼公共租赁住房建设项目，郑州市财政局拨付公司专项补助资金 2.07 亿元，计入“递延收益”，每年结转补贴收入 1,034.30 万元。

（4）融资优势

发行人主体评级为 AAA，信用等级较高，具有良好的资信水平，自成立以来，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与国内主要银行和大型金融机构均建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强

的融资能力。截至 2021 年 3 月末，发行人已获得授信额度合计 710.19 亿元，其中已使用额度为 439.63 亿元，未使用额度为 270.56 亿元，充足的授信额度为发行人提供了资金支持。

十、发行人地域经济情况

（一）郑州市概况

郑州地处中华腹地，史谓“天地之中”，古称商都，今为绿城。截至 2019 年末，郑州市现辖 6 区 5 市 1 县（其中，巩义为河南省直管县行政体制改革试点市）及郑州航空港实验区（郑州新郑综合保税区）、郑东新区、郑州经开区、郑州高新区。总面积 7,446 平方公里，市区面积 1,010 平方公里，中心城区建成区面积 549.33 平方公里（含航空港经济综合实验区），市域城市建成区面积 830.97 平方公里，总人口 1,013.6 万人。

郑州是全国重要的铁路、航空、高速公路、电力、邮政电信主枢纽城市，是全国普通铁路和高速铁路网中唯一的“双十字”中心，郑济、郑万、郑合、高铁郑州南站及配套工程开工建设，米字形高铁网加快成型。郑州新郑国际机场开通国内外客货航线 194 条，旅客吞吐量突破 2,430 万人次，居国内机场第 13 位，货邮吞吐量成功跨越 50 万吨大关，稳居全国机场第 7 位，首次跻身全球机场前 50 强。郑州是国家首批跨境电子贸易试点城市和国家级互联网骨干直联点城市，中欧班列（郑州）每周“去八回八”常态化运营，全年开行 501 班，境内外双枢纽、沿途多点集疏格局初步形成。汽车整车、肉类、水果、冰鲜水产品、食用水生动物指定口岸业务量稳步提升，邮政口岸成为全国国际邮件重要集疏口岸，药品进口口岸加快建设。EWTO 核心功能集聚区正式挂牌，“买卖全球网”和“贸易单一窗口”上线运行，成功举办首届全球跨境电子商务大会，全年进出境商品 9,200 万包、货值 100 亿元，综合指标全国领先。

2020 年，郑州市实现地区生产总值 12,003.0 亿元，同比增长 3.0%。分产业看，第一产业实现增加值 156.9 亿元，同比增长 0.9%；第二产业实现增加值 4,759.5 亿元，同比增长 4.5%；第三产业实现增加值 7,086.6 亿元，同比增长 1.7%。

固定资产投资方面，2020 年，郑州市全年固定资产投资完成额比上年增长 3.6%。分产业看，第一产业投资下降 15.7%；第二产业投资增长 20.8%；第三产业投资增长 1.6%。全年固定资产施工项目 2,776 个，计划总投资 14,510 亿元，

比上年增长 4.4%；新开工项目 1,457 个，计划总投资 3,180.2 亿元，比上年增长 74.7%。

总体来看，郑州市地理位置优越，交通便利，城市经济实力较强。未来，郑州市将加大产业升级和经济转型力度，不断提升城市综合竞争力，实现经济可持续发展。

（二）郑州市国企企业债发行情况

截至本期债券募集说明书出具之日，郑州市已发行企业债国企共计 6 家，其中郑州城建集团、公共住宅公司为发行人下属子公司。郑州地产集团有限公司此前未发行过企业债券，截至 2020 年末，其总资产为 1,323.53 亿元，在已发行企业债的郑州市国有企业中总资产规模位列第三。

序号	企业名称	主体评级	债券简称	余额 (亿元)	2020 年末 总资产 (亿元)	股东情况
1	郑州发展投资集团有限公司	AAA	13 郑发投资债	0.00	3,139.47	郑州市财政局
			20 郑发投资债 01	50.00		
2	郑州航空港兴港投资集团有限公司	AAA	16 郑州兴港债	13.65	2,035.74	郑州航空港经济综合实验区管理委员会
3	郑州经开投资发展有限公司	AA+	15 郑州经开债	5.20	358.55	郑州经济技术开发区管理委员会
4	郑州投资控股有限公司	AA	14 郑州控股债	7.20	264.10	控股股东为郑州市中融创产业投资有限公司，实际控制人为郑州市财政局
5	郑州公共住宅建设投资有限公司	AA+	13 郑公住投债	0.00	163.50	控股股东为郑州地产集团，实际控制人为郑州市国资委
			19 郑住投	7.00		
6	郑州城建集团投资有限公司	AA+	12 郑州城投债	0.00	440.92	控股股东为郑州地产集团，实际控制人为郑州市国资委
合计		-	-	83.05	-	-

第六章 发行人主要财务状况

本章内容所涉及的公司 2018 年度-2020 年度财务数据分别来自于经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计的公司 2018 年度-2020 年度财务报告, 2021 年 1-3 月财务数据来自于未经审计的公司 2021 年 1-3 月的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时, 应当参阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

本募集说明书中, 部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异, 这些差异是由于四舍五入造成的。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

(一) 发行人近年财务报告适用的会计制度

公司 2018-2020 年度财务报告及 2021 年 1-3 月财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定的披露规定编制。

(二) 发行人会计政策变更和会计差错更正情况

1、会计政策变更

(1) 2018 年度

1) 财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号), 对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行该规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”;	应收票据、应收账款、 应收票据及应收账款	(1)“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”, 期末金额 8,232,352,737.81 元, 期初金额 6,652,511,430.16 元;
(2) “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”;	应付票据、应付账款、 应付票据及应付账款	(2)“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”, 期末金额 4,133,429,694.86 元, 期初金额 6,333,769,176.02 元;
(3) “应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示;	应收利息、应收股利、 其他应收款	(3) “其他应收款”期末金额 5,047,066,754.78 元, 期初金额 4,483,549,463.13 元;

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
(4)“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示;	应付利息、应付股利、其他应付款	(4)“其他应付款”期末金额 10,606,031,376.72 元, 期初金额 6,137,764,212.50 元;
(5)“固定资产清理”并入“固定资产”列示;	固定资产清理、固定资产	(5)“固定资产”期末金额 173,819,766.87 元, 期初金额 154,297,747.59 元;
(6)“工程物资”并入“在建工程”列示;	工程物资、在建工程	(6)“在建工程”期末金额 376,368,687.13 元, 期初金额 332,773,489.31 元;
(7)“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整;	专项应付款、长期应付款	(7)“长期应付款”期末金额 280,000,000.00 元, 期初金额 0 元;
(8)在利润表中新增“研发费用”项目, 将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示;	管理费用、研发费用	(8)“研发费用”本期金额增加 0 元, 上期金额增加 0 元,“管理费用”本期 金额减少 0 元, 上期金 额减少 0 元。

2) 由于公司参股公司河南中联创房地产开发有限公司会计政策变更, 本公司长期股权投资、投资收益、其他综合收益、盈余公积等科目进行调整, 调增长期股权投资 671,204,514.25 元, 调增其他综合收益 256,874,898.04 元, 调减盈余公积 36,530,507.13 元, 调增投资收益 97,950,778.68 元。

上述调整影响年初未分配利润 447,755,451.35 元, 调整后对期初余额或上年发生额的影响如下:

单位: 元

项目	2017 年度原披露数	2017 年度更正后披露数	差额
1.长期股权投资	755,891,698.17	1,427,096,212.42	671,204,514.25
2.其他综合收益	0.00	256,874,898.04	256,874,898.04
3.盈余公积	368,150,937.62	331,620,430.49	-36,530,507.13
4.未分配利润	4,035,407,564.25	4,483,163,015.60	447,755,451.35
5.投资收益	24,476,876.54	122,427,655.22	97,950,778.68

(2) 2019 年度

1) 2019 年 4 月 30 日, 财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号), 对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司于新财务报表格式规定的起始日开始执行, 本公司 2019 年年度财务报表及以后期间的财务报表均执行上述修订后的会计准则。本公司执行上述规定的具体影响项目如下:

单位: 元

项目	2018年度变更前	2018年度变更后
----	-----------	-----------

应收票据及应收账款	8,232,352,737.81	
应收票据		100,000.00
应收账款		8,232,252,737.81
应付票据及应付账款	4,127,945,975.80	
应付票据		34,000,000.00
应付账款		4,093,945,975.80

2) 2019 年 5 月 9 日, 财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》(财会〔2019〕8 号), 根据要求, 本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换, 根据本准则进行调整, 对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换, 不进行追溯调整, 本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则, 报告期对本公司无重大影响;

3) 2019 年 5 月 16 日, 财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》(财会〔2019〕9 号), 根据要求, 本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组, 根据本准则进行调整, 对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组, 不进行追溯调整, 本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则, 报告期对本公司无重大影响。

(3) 2020 年度

无。

2、会计估计变更

报告期内发行人未发生会计估计变更事项。

3、会计差错更正

(1) 2018 年度

根据 2017 年度所得税汇算, 公司之子公司郑州城建集团投资有限公司补提以前年度所得税费用 3,236,436.95 元。

上述调整影响年初未分配利润-3,104,671.99 元, 调整后对期初余额或上年发生额的影响如下:

单位: 元

项目	2017 年度原披露数	2017 年度更正后披露数	差额
1. 应交税费	228,562,023.19	231,798,460.14	3,236,436.95
2. 所得税费用	190,687,864.14	193,924,301.09	3,236,436.95
3. 未分配利润	4,035,407,564.25	4,032,302,892.26	-3,104,671.99

(2) 2019 年度

本公司之子公司郑州城建集团投资有限公司、郑州公共住宅建设投资有限公司因所得税汇算及资产清查事项对上期报表进行追溯调整，具体影响项目如下：

单位：元

项目	2018 年度原披露金额	2018 年度更正后披露金额	差额
货币资金	12,204,797,535.18	12,206,621,561.00	1,824,025.82
预付款项	9,185,836,392.73	9,188,268,613.73	2,432,221.00
其他应收款	5,047,066,754.78	5,047,140,718.93	73,964.15
存货	32,456,991,984.21	32,588,966,099.56	131,974,115.35
其他流动资产	785,613,078.29	787,206,197.37	1,593,119.08
长期应收款	34,987,250.71	37,541,495.84	2,554,245.13
长期股权投资	1,624,437,680.75	1,626,572,843.45	2,135,162.70
投资性房地产	19,131,999,825.00	19,136,951,902.83	4,952,077.83
固定资产	173,810,617.37	173,832,535.50	21,918.13
递延所得税资产	169,621,262.82	168,985,419.03	-635,843.79
应付账款	4,099,429,694.86	4,093,945,975.80	-5,483,719.06
应交税费	100,210,997.91	101,960,102.16	1,749,104.25
应付利息	470,457,537.34	501,955,761.01	31,498,223.67
其他应付款	10,135,573,839.38	10,204,516,102.52	68,942,263.14
未分配利润	4,867,521,308.00	4,899,468,257.12	31,946,949.12
少数股东权益	367,364,863.84	369,204,547.94	1,839,684.10
营业收入	5,941,409,883.77	6,053,611,339.79	112,201,456.02
营业成本	4,927,712,809.55	5,021,198,171.79	93,485,362.24
税金及附加	33,868,125.46	36,295,432.47	2,427,307.01
销售费用	107,635,275.17	107,768,633.39	133,358.22
管理费用	283,345,236.63	282,253,596.14	-1,091,640.49
财务费用	655,510,326.48	652,950,546.91	-2,559,779.57
资产减值损失	-26,967,820.39	-26,956,950.44	10,869.95
投资收益	145,598,392.62	147,733,555.32	2,135,162.70
营业外支出	1,310,862.53	1,320,862.53	10,000.00
所得税费用	222,469,264.93	222,801,966.37	332,701.44
年初未分配利润	4,483,163,015.60	4,493,713,093.18	10,550,077.58

(3) 2020 年度

本公司之子公司郑州城建集团投资有限公司、郑州公共住宅建设投资有限公司

司因所得税汇算及资产清查事项对 2019 年度财务报表进行追溯调整，具体影响项目如下：

单位：元

项目	2019 年度原披露金额	2019 年度更正后披露金额	更正金额
应付职工薪酬	26,054,948.51	25,066,310.46	988,638.05
应交税费	209,799,685.40	185,383,966.77	24,415,718.63
资本公积	44,721,348,623.02	44,747,827,672.87	-26,479,049.85
未分配利润	5,374,921,147.62	5,374,191,476.71	729,670.91
少数股东权益	775,073,928.55	774,728,906.29	345,022.26
营业成本	7,948,607,323.13	7,948,234,594.76	372,728.37
税金及附加	103,626,893.32	103,694,051.68	-67,158.36
管理费用	279,515,853.32	278,899,943.64	615,909.68
营业外收入	10,567,393.89	11,196,176.67	-628,782.78
所得税费用	305,507,630.54	307,515,149.31	-2,007,518.77
年初未分配利润	4,899,468,257.12	4,898,850,820.25	617,436.87

（三）发行人报告期内合并财务报表范围变动情况

发行人报告期内合并财务报表范围变化如下表所示：

近三年及一期发行人合并范围变化情况表

变动时间	公司名称	变动原因	变动影响
2021 年 1-3 月	-	-	-
2020 年	郑州中联创郑东置业有限公司	因原大股东撤资，发行人形成对其的控制权	无
	河南郑地产城融合建设发展有限公司	投资设立	无
2019 年	河南郑地奥体中心管理有限公司	投资设立	无
	郑州商都商业发展有限公司	购入	无
2018 年	-	-	-

发行人报告期内合并范围变更原因合理，不影响各期合并报表会计信息间的可比性和连续性，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（四）发行人近年财务报告审计情况

发行人 2018 年度财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“亚会 B 审字（2019）1947 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2019 年度财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出

具了“亚会 A 审字（2020）1680 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年度财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“亚会审字（2021）第 01220055 号”标准无保留意见的审计报告。

（五）审计机构变更情况

报告期内审计机构未发生变更。

二、发行人近年主要财务数据

（一）发行人近三年及一期合并财务报表¹

近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,043,215.99	947,541.95	1,172,998.21	1,220,662.16
应收票据	67.00	-	90.67	10.00
应收账款	1,092,473.28	1,081,436.34	905,542.32	823,225.27
预付款项	582,583.22	566,052.58	759,254.59	918,826.86
其他应收款	838,202.75	677,297.88	598,946.39	504,714.07
存货	4,289,785.14	4,174,635.05	3,767,574.25	3,258,896.61
合同资产	299,690.94	-	-	-
其他流动资产	169,310.88	158,576.40	126,311.94	78,720.62
流动资产合计	8,315,329.19	7,605,540.21	7,330,718.38	6,805,055.59
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	77,852.11	76,902.11	25,664.11
长期应收款	0.00	282,537.05	131,876.65	3,754.15
长期股权投资	211,265.87	211,265.87	213,787.34	162,657.28
其他权益工具投资	77,852.11	-	-	-
投资性房地产	2,014,398.28	2,014,398.28	1,970,436.85	1,913,695.19
固定资产	46,822.71	47,215.63	49,784.17	17,384.17
在建工程	21,394.82	20,861.25	9,318.25	37,636.87
生产性生物资产	7.74	7.74	8.84	9.93
无形资产	1,354,549.77	1,364,415.34	1,423,895.43	1,494,006.17
商誉	2,330.90	2,330.90	2,330.90	2,330.90
长期待摊费用	2,120.34	1,729.15	3,072.74	14,347.61
递延所得税资产	22,556.73	22,184.85	18,615.56	16,898.54

¹ 因 2019 年郑州市国资委对国有企业开展清产核资，为确保数据准确性 2018 年度财务数据采用 2019 年度审计报告的期初数，其他年度均采用当期审计报告的期末数。

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他非流动资产	1,592,297.50	1,584,956.12	1,468,053.82	1,519,005.82
非流动资产合计	5,345,596.77	5,629,754.28	5,368,082.66	5,207,390.76
资产总计	13,660,925.96	13,235,294.49	12,698,801.04	12,012,446.35
流动负债:				
短期借款	41,080.00	41,080.00	6,080.00	30,080.00
应付票据	48,056.42	22,304.16	3,720.54	3,400.00
应付账款	304,436.76	321,138.30	361,224.86	409,394.60
预收款项	551,616.92	498,973.64	554,340.10	440,378.30
应付职工薪酬	1,613.10	3,048.61	2,605.49	2,464.65
应交税费	12,653.86	16,369.19	20,979.97	10,196.01
其他应付款	771,403.60	762,175.25	782,595.54	1,070,647.19
一年内到期的非流动负债	1,083,550.88	1,352,760.99	1,391,712.44	598,534.05
流动负债合计	2,814,411.53	3,017,850.13	3,123,258.94	2,565,094.79
非流动负债:				
长期借款	2,581,866.82	2,542,448.12	2,176,560.95	2,962,315.10
应付债券	2,435,152.96	1,979,557.48	1,859,886.41	1,117,822.22
长期应付款	213,119.08	135,557.70	50,211.86	28,000.00
递延收益	30,309.75	30,273.07	27,179.99	16,653.49
递延所得税负债	106,854.49	106,854.49	95,874.07	77,622.88
非流动负债合计	5,367,303.10	4,794,690.86	4,209,713.27	4,202,413.69
负债合计	8,181,714.63	7,812,540.99	7,332,972.22	6,767,508.48
所有者权益:				
实收资本（或股本）	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	4,516,404.37	4,516,404.37	4,472,134.86	4,461,234.34
其他综合收益	42,966.72	42,966.72	44,711.62	22,853.43
盈余公积	37,020.39	37,020.39	33,982.83	33,982.83
未分配利润	563,401.15	573,123.99	537,492.11	489,946.83
归属母公司所有者权益合计	5,359,792.63	5,369,515.46	5,288,321.43	5,208,017.42
少数股东权益	119,418.70	53,238.04	77,507.39	36,920.45
所有者权益合计	5,479,211.33	5,422,753.50	5,365,828.82	5,244,937.88
负债及所有者权益总计	13,660,925.96	13,235,294.49	12,698,801.04	12,012,446.35

近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	37,764.37	791,676.07	985,453.23	605,361.13
其中：营业收入	37,764.37	791,676.07	985,453.23	605,361.13
二、营业总成本	47,453.31	774,541.17	938,179.08	610,046.64

其中：营业成本	19,066.33	632,209.52	794,860.73	502,119.82
税金及附加	339.96	5,682.68	10,362.69	3,629.54
销售费用	1,793.86	10,592.08	14,996.13	10,776.86
管理费用	7,578.71	32,099.01	27,951.59	28,225.36
研发费用	-	-	-	-
财务费用	18,674.45	93,957.88	90,007.94	65,295.05
加：其他收益	61.49	1,774.29	1,295.57	1,034.30
投资收益	35.46	2,084.67	-1,234.25	14,773.36
公允价值变动收益	0.00	43,921.69	49,682.21	56,374.32
信用减值损失	161.18	-	-	-
资产处置收益	-	-10.14	21.64	6.79
资产减值损失	-	-3,138.29	1,564.21	2,695.70
三、营业利润	-9,430.81	61,767.12	98,603.53	70,198.95
加：营业外收入	47.01	1,332.82	1,056.74	864.92
减：营业外支出	29.54	565.30	348.28	132.09
四、利润总额	-9,413.34	62,534.64	99,311.98	70,931.79
减：所得税费用	119.33	20,406.92	30,550.76	22,280.20
五、净利润	-9,532.67	42,127.72	68,761.22	48,651.59
其中：归属于母公司所有者的净利润	-9,722.84	42,698.35	54,670.42	49,348.28
少数股东损益	190.17	-570.63	14,090.80	-696.69
六、其他综合收益的税后净额	-	-1,744.90	-	-
七、综合收益总额	-9,532.67	40,382.82	68,761.22	48,651.59
归属于母公司股东的综合收益总额	-9,722.84	40,953.45	54,670.42	49,348.28
归属于少数股东的综合收益总额	190.17	-570.63	14,090.80	-696.69

近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	102,126.28	499,650.80	672,813.41	635,278.40
收到其他与经营活动有关的现金	28,199.82	334,619.09	536,319.65	630,234.80
经营活动现金流入小计	130,326.10	834,269.90	1,209,133.06	1,265,513.20
购买商品、接受劳务支付的现金	135,652.35	666,871.65	899,886.72	972,454.77
支付给职工以及为职工支付的现金	9,292.51	30,645.19	29,435.99	30,045.79
支付的各项税费	12,984.08	42,958.49	43,288.19	32,217.58
支付其他与经营活动有关的现金	64,974.54	519,520.90	535,549.96	383,189.50
经营活动现金流出小计	222,903.48	1,259,996.23	1,508,160.86	1,417,907.64
经营活动产生的现金流量净额	-92,577.38	-425,726.34	-299,027.80	-152,394.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	1,099.70	2,470.00	10,000.00

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得投资收益收到的现金	-	1,227.00	1,167.49	4,587.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	245.58	0.10	4.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,059.90	6.83	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	881.34	24,300.00
投资活动现金流入小计	-	3,632.18	4,525.76	38,891.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,155.11	124,493.99	213,641.32	188,236.70
投资支付的现金	-	31,346.08	37,390.00	21,322.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-2,223.06
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	31,155.11	155,840.07	251,031.32	207,336.34
投资活动产生的现金流量净额	-31,155.11	-152,207.89	-246,505.56	-168,445.08
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	69,323.83	39,000.00	42,350.00	13,000.00
取得借款收到的现金	531,992.64	2,085,804.50	1,757,878.39	1,372,038.80
收到其他与筹资活动有关的现金	1,623.39	99,924.68	50,506.00	500.00
筹资活动现金流入小计	602,939.86	2,224,729.18	1,850,734.39	1,385,538.80
偿还债务支付的现金	321,600.20	1,586,072.03	1,055,315.54	811,021.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,635.87	312,052.56	279,834.49	224,314.48
支付其他与筹资活动有关的现金	20,840.05	22,715.52	19,268.77	8,957.07
筹资活动现金流出小计	405,076.12	1,920,840.12	1,354,418.80	1,044,293.40
筹资活动产生的现金流量净额	197,863.74	303,889.06	496,315.59	341,245.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	74,131.26	-274,045.16	-49,217.77	20,405.88
加：期初现金及现金等价物余额	893,096.45	1,167,141.61	1,216,359.38	1,195,953.50
六、期末现金及现金等价物余额	967,227.71	893,096.45	1,167,141.61	1,216,359.38

(二) 发行人母公司近三年及一期财务报表

母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产				
货币资金	252,407.44	225,674.55	276,331.79	309,228.25
应收账款	273,695.28	272,059.65	272,066.70	273,163.06
预付款项	232,764.35	231,910.16	235,608.85	220,739.91
其他应收款	1,125,352.03	1,099,604.28	958,191.64	876,023.49
存货	1,101,213.32	1,058,953.52	972,046.16	807,643.95

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他流动资产	43,230.59	40,753.19	38,537.84	24,523.51
流动资产合计	3,028,663.01	2,928,955.35	2,752,782.97	2,511,322.18
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	25,764.11	25,514.11	25,464.11
长期应收款	-	-	1,500.00	-
长期股权投资	1,989,228.30	1,989,228.30	1,952,418.01	1,880,001.61
其他权益工具投资	25,764.11	-	-	-
投资性房地产	1,099,290.02	1,099,290.02	1,069,305.15	1,015,823.56
固定资产	16,731.23	16,928.30	17,757.49	2,426.27
在建工程	487.97	428.43	-	35,094.40
无形资产	143.72	149.62	125.56	97.30
递延所得税资产	3,049.07	1,841.47	3,522.75	5,499.26
其他非流动资产	75,417.67	68,376.30	-	-
非流动资产合计	3,210,112.11	3,202,006.55	3,070,143.06	2,964,406.52
资产总计	6,238,775.12	6,130,961.91	5,822,926.04	5,475,728.70
流动负债:				
短期借款	20,000.00	20,000.00	-	-
应付票据	36,800.00	16,000.00	2,384.00	3,200.00
应付账款	179,456.95	177,979.56	179,551.08	180,233.08
预收款项	57,115.15	57,323.24	167,330.21	85,847.79
应付职工薪酬	231.46	881.39	696.55	784.26
应交税费	210.74	327.74	288.61	611.17
其他应付款	81,778.26	165,753.43	218,835.04	235,943.50
一年内到期的非流动负债	347,053.75	718,844.16	650,161.34	249,253.20
流动负债合计	722,646.31	1,157,109.51	1,219,246.83	755,873.01
非流动负债:				
长期借款	962,787.00	862,183.00	469,695.00	975,301.80
应付债券	1,326,916.24	966,908.12	1,138,987.10	820,000.00
长期应付款	206,451.08	114,189.70	36,211.86	-
递延所得税负债	59,129.62	59,129.62	51,633.40	37,269.37
非流动负债合计	2,555,283.94	2,002,410.44	1,696,527.36	1,832,571.17
负债合计	3,277,930.25	3,159,519.95	2,915,774.19	2,588,444.18
所有者权益:				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	2,355,200.68	2,355,200.68	2,318,200.68	2,310,200.68
其他综合收益	42,966.72	42,966.72	44,711.62	22,853.43
盈余公积	37,235.36	37,235.36	34,197.80	34,197.80
未分配利润	325,442.12	336,039.20	310,041.75	320,032.62
所有者权益合计	2,960,844.87	2,971,441.96	2,907,151.85	2,887,284.52
负债及所有者权益总计	6,238,775.12	6,130,961.91	5,822,926.04	5,475,728.70

母公司近三年及一期利润表

单位: 万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	14,372.12	181,678.21	40,542.41	98,706.37
减：营业成本	8,348.70	119,054.42	19,888.80	48,309.99
税金及附加	9.37	1,289.22	2,247.69	676.67
销售费用	128.96	682.28	1,072.91	617.58
管理费用	1,618.73	6,466.64	6,341.22	3,770.71
研发费用	-	-	-	-
财务费用	11,248.06	52,537.80	39,683.70	64,615.18
加：其他收益	2.03	7.36	-	-
投资收益	-	831.10	-3,914.97	11,363.72
信用减值损失	-4,830.41	-	-	-
公允价值变动净收益	-	29,984.87	33,832.50	31,219.17
资产减值损失	-	6,725.12	7,906.05	-6,461.68
资产处置收益	-	19.21	-	-
二、营业利润	-11,810.08	39,215.50	9,131.68	16,837.43
加：营业外收入	5.39	350.07	281.82	321.44
减：营业外支出	-	12.48	4.19	17.77
三、利润总额	-11,804.69	39,553.09	9,409.31	17,141.10
减：所得税费用	-1,207.60	9,177.50	16,126.42	8,933.27
四、净利润	-10,597.08	30,375.60	-6,717.11	8,207.83
（一）持续经营净利润	-10,597.08	30,375.60	-6,717.11	8,207.83
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-10,597.08	30,375.60	-6,717.11	8,207.83

母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	20,418.23	70,872.39	117,125.91	86,352.59
收到其他与经营活动有关的现金	217,382.61	453,473.64	255,470.70	543,762.65
经营活动现金流入小计	237,800.84	524,346.03	372,596.61	630,115.24
购买商品、接受劳务支付的现金	14,748.89	248,240.04	157,825.77	241,482.64
支付给职工以及为职工支付的现金	1,434.54	3,774.71	3,527.53	3,297.42
支付的各项税费	663.87	2,673.46	4,286.01	3,187.44
支付其他与经营活动有关的现金	262,201.80	620,289.08	340,215.38	336,023.48
经营活动现金流出小计	279,049.11	874,977.29	505,854.69	583,990.98
经营活动产生的现金流量净额	-41,248.27	-350,631.26	-133,258.08	46,124.26
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	99.70	-	-
取得投资收益收到的现金	-	1,227.00	1,016.83	4,395.66

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	49.45	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,059.90	-	2,197.36
投资活动现金流入小计	-	2,436.05	1,016.83	6,593.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14.54	640.03	167.04	2,346.41
投资支付的现金	-	41,911.44	45,540.00	57,025.30
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	14.54	42,551.47	45,707.04	59,371.71
投资活动产生的现金流量净额	-14.54	-40,115.42	-44,690.21	-52,778.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	37,000.00	8,000.00	-
取得借款收到的现金	235,342.64	1,060,200.00	681,694.00	422,213.80
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,320.89	99,000.00	50,475.00	-
筹资活动现金流入小计	236,663.53	1,196,200.00	740,169.00	422,213.80
偿还债务支付的现金	146,049.45	761,501.80	477,298.20	338,285.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,516.00	128,938.51	108,942.88	77,648.13
支付其他与筹资活动有关的现金	19,700.00	10,595.59	8,060.10	3,702.00
筹资活动现金流出小计	187,265.46	901,035.89	594,301.18	419,635.13
筹资活动产生的现金流量净额	49,398.07	295,164.11	145,867.82	2,578.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的				
五、现金及现金等价物净增加额	8,135.26	-95,582.57	-32,080.47	-4,075.76
加：期初现金及现金等价物余额	206,132.99	273,947.79	306,028.25	310,104.02
六、期末现金及现金等价物余额	214,268.25	178,365.22	273,947.79	306,028.25

三、发行人财务分析（合并口径）

（一）资产结构分析

近三年及一期末资产结构一览表

单位：万元、%

资产	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,043,215.99	7.64	947,541.95	7.16	1,172,998.21	9.24	1,220,662.16	10.16
应收票据	67.00	0.00	0.00	0.00	90.67	0.00	10.00	0.00
应收账款	1,092,473.28	8.00	1,081,436.34	8.17	905,542.32	7.13	823,225.27	6.85

资产	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	582,583.22	4.26	566,052.58	4.28	759,254.59	5.98	918,826.86	7.65
其他应收款	838,202.75	6.14	677,297.88	5.12	598,946.39	4.72	504,714.07	4.20
存货	4,289,785.14	31.40	4,174,635.05	31.54	3,767,574.25	29.67	3,258,896.61	27.13
合同资产	299,690.94	2.19	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	169,310.88	1.24	158,576.40	1.20	126,311.94	0.99	78,720.62	0.66
流动资产合计	8,315,329.19	60.87	7,605,540.21	57.46	7,330,718.38	57.73	6,805,055.59	56.65
可供出售金融资产	-	-	77,852.11	0.59	76,902.11	0.61	25,664.11	0.21
长期应收款	-	-	282,537.05	2.13	131,876.65	1.04	3,754.15	0.03
长期股权投资	211,265.87	1.55	211,265.87	1.60	213,787.34	1.68	162,657.28	1.35
其他权益工具投资	77,852.11	0.57	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	2,014,398.28	14.75	2,014,398.28	15.22	1,970,436.85	15.52	1,913,695.19	15.93
固定资产	46,822.71	0.34	47,215.63	0.36	49,784.17	0.39	17,384.17	0.14
在建工程	21,394.82	0.16	20,861.25	0.16	9,318.25	0.07	37,636.87	0.31
生产性生物资产	7.74	0.00	7.74	0.00	8.84	0.00	9.93	0.00
无形资产	1,354,549.77	9.92	1,364,415.34	10.31	1,423,895.43	11.21	1,494,006.17	12.44
商誉	2,330.90	0.02	2,330.90	0.02	2,330.90	0.02	2,330.90	0.02
长期待摊费用	2,120.34	0.02	1,729.15	0.01	3,072.74	0.02	14,347.61	0.12
递延所得税资产	22,556.73	0.17	22,184.85	0.17	18,615.56	0.15	16,898.54	0.14
其他非流动资产	1,592,297.50	11.66	1,584,956.12	11.98	1,468,053.82	11.56	1,519,005.82	12.65
非流动资产合计	5,345,596.77	39.13	5,629,754.28	42.54	5,368,082.66	42.27	5,207,390.76	43.35
资产总计	13,660,925.96	100.00	13,235,294.49	100.00	12,698,801.04	100.00	12,012,446.35	100.00

2018 年至 2020 年末及 2021 年 3 月末，公司资产总额分别为 12,012,446.35

万元、12,698,801.04 万元、13,235,294.49 万元和 13,660,925.96 万元。随着公司经营规模的扩大，公司资产总额逐年增长。从资产结构来看，公司近三年及一期末流动资产分别为 6,805,055.59 万元、7,330,718.38 万元、7,605,540.21 万元和 8,315,329.19 万元，占总资产的比例分别为 56.65%、57.73%、57.46%和 60.87%，流动资产逐年增长，与资产总额增长趋势一致，主要由存货、货币资金、预付款项、应收账款、其他应收款等构成；公司近三年及一期末非流动资产分别为 5,207,390.76 万元、5,368,082.66 万元、5,629,754.28 万元和 5,345,596.77 万元，占总资产的比例分别为 43.35%、42.27%、42.54%和 39.13%，主要由投资性房地

产、无形资产、其他非流动资产等构成。

1、货币资金

2018年至2020年末及2021年3月末，发行人货币资金分别为1,220,662.16万元、1,172,998.21万元、947,541.95万元和1,043,215.99万元，占总资产的比重分别为10.16%、9.24%、7.16%和7.64%。公司近三年货币资金呈下降趋势，但整体保持在较高水平。2019年末，发行人货币资金较2018年末减少47,663.94万元，降幅3.90%；2020年末，发行人货币资金较2019年末减少225,456.26万元，降幅19.22%，主要系银行存款减少所致。2021年3月末，发行人货币资金较2020年末增加95,674.04万元，增幅10.10%，主要系银行存款增加所致。

发行人近一年及一期货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	41.66	0.00	43.39	0.00
银行存款	963,851.63	92.39	892,848.91	94.23
其他货币资金	79,322.70	7.60	54,649.65	5.77
合计	1,043,215.99	100.00	947,541.95	100.00

2、应收账款

2018年至2020年末及2021年3月末，发行人应收账款分别为823,225.27万元、905,542.32万元、1,081,436.34万元和1,092,473.28万元，其占资产总额的比例分别为6.85%、7.13%、8.17%和8.00%。公司近三年的应收账款呈上升趋势。2019年末，发行人应收账款较2018年末增加82,317.05万元，增幅为10.00%，主要是发行人应收政府部门的土地整理款和基础设施项目工程款增加所致。2020年末，发行人应收账款较2019年末增加175,894.02万元，增幅为19.42%，主要是发行人应收政府部门的土地整理款和基础设施项目工程款增加所致。2021年3月末，发行人应收账款较2020年末增加11,036.94万元，增幅为1.02%，变化不大。

2020 年末发行人前五大应收账款构成情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	占应收账款的比例	账龄	坏账准备	性质
1	郑州荥阳健康园区管委会	否	394,804.72	36.17	1-3 年	-	土地整理款
2	郑州市土地储备中心	否	306,104.81	28.05	1-3 年	-	土地整理款
3	郑州市财政局	否	239,309.50	21.93	3-4 年及	-	基础设施款

					5 年以上		
4	郑州市管城建设综合开发总公司	否	89,777.36	8.23	1-3 年	7,510.78	基础设施款
5	郑州市城乡建设委员会	否	19,426.27	1.78	1 年以内	-	运行维护费
合计	-	-	1,049,422.66	96.15	-	7,510.78	-

2021 年 3 月末发行人前五大应收账款构成情况

单位：万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	占应收账款的比例	账龄	坏账准备	性质
1	郑州荥阳健康园区管委会	否	392,104.72	35.89	1-3 年	-	土地整理款
2	郑州市土地储备中心	否	306,104.81	28.02	1-3 年	-	土地整理款
3	郑州市财政局	否	239,309.50	21.91	3-5 年	-	基础设施款
4	郑州市管城建设综合开发总公司	否	89,777.36	8.22	1-3 年	7,510.78	基础设施款
5	郑州市城乡建设委员会	否	35,615.02	3.26	1 年以内	-	运行维护费
合计	-	-	1,062,911.41	97.29	-	7,510.78	-

截至 2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人涉及政府部门的应收账款分别为 968,847.21 万元和 983,971.60 万元。

3、预付款项

发行人预付款项主要为预付政府土地整理及基础设施项目前期开发费用，包括征地拆迁补偿款项及工程款项，预付对象主要为项目辖区政府所下设的征收补偿办公室或项目指挥部等政府单位以及具体负责工程实施的施工单位。

2018 年至 2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人预付款项分别为 918,826.86 万元、759,254.59 万元、566,052.58 万元和 582,583.22 万元，占资产总额的比例分别为 7.65%、5.98%、4.28%和 4.26%。2019 年末，发行人预付款项较 2018 年末减少 159,572.27 万元，降幅为 17.37%，主要系商都历史文化区项目预付项目款结转成本所致。2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末减少 193,202.01 万元，降幅为 25.45%，主要系商都历史文化区项目预付项目款结转成本所致。2021 年 3 月末，发行人预付款项较 2020 年末增加 16,530.64 万元，增幅为 2.92%，变化不大。

4、其他应收款

公司其他应收款主要为发行人在日常项目建设过程中，因拆迁补偿、材料采购、工程施工等原因形成的工程垫付款、资金拆借款等往来款项。

2018 年至 2020 年末及 2021 年 3 月末, 发行人其他应收款分别为 504,714.07 万元、598,946.39 万元、677,297.88 万元和 838,202.75 万元, 占总资产比例分别为 4.20%、4.72%、5.12%和 6.14%。2019 年末, 发行人其他应收款较 2018 年末增加 94,232.32 万元, 增幅为 18.67%; 2020 年末, 发行人其他应收款较 2019 年末增加 78,351.49 万元, 增幅为 13.08%; 2021 年 3 月末, 发行人其他应收款较 2020 年末增加 160,904.87 万元, 增幅为 23.76%。发行人其他应收款的增加主要系发行人在日常项目建设过程中, 因拆迁补偿、材料采购、工程施工等原因形成的工程垫付款、往来款等款项增加所致。

2020 年末发行人前五大其他应收款构成情况

单位: 万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	占其他应收账款的比例	账龄	坏账准备	性质
1	郑州市财政局	否	169,173.17	24.98	3-5 年及 5 年以上	-	往来款
2	河南国创文化发展有限公司	是	47,664.17	7.04	3 年以内	238.32	往来款
3	河南中联创房地产开发有限公司	是	43,003.53	6.35	2 年以内	665.01	往来款
4	河南省景瑞控股有限责任公司	否	39,200.00	5.79	1 年以内及 2-3 年	2,020.00	往来款
5	郑州市市政工程建设中心	否	36,229.76	5.35	1 年以内及 3-5 年	-	往来款
合计	-	-	335,270.63	49.50	-	2,923.33	-

2021 年 3 月末发行人前五大其他应收款构成情况

单位: 万元、%

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额	占其他应收账款的比例	账龄	坏账准备	性质
1	郑州市财政局	否	169,173.17	19.52	3-5 年及 5 年以上	-	往来款
2	河南国创文化发展有限公司	是	45,654.15	5.27	3 年以内	228.27	往来款
3	河南中联创房地产开发有限公司	是	43,003.53	4.96	2 年以内	665.01	往来款
4	河南省景瑞控股有限责任公司	否	39,200.00	4.52	1 年以内及 2-3 年	2,020.00	往来款
5	郑州市市政工程建设中心	否	36,229.76	4.18	1-5 年	-	往来款
合计	-	-	333,260.61	38.45	-	2,923.33	-

截至2021年3月末, 发行人涉及政府部门的其他应收款为228,434.09万元, 占发行人净资产的4.17%。其中对郑州市财政局的应收款项16.92亿元。该款项主要

是发行人下属子公司城建集团承接京沙二期工程南段、107辅道快速化、京广互通立交等项目的垫付款和保证金。发行人将加快该款项的催收力度，积极与政府部门沟通，争取早日实现回收。

5、存货

2018年至2020年末及2021年3月末，发行人存货分别为3,258,896.61万元、3,767,574.25万元、4,174,635.05万元和4,289,785.14万元，占总资产比例分别为27.13%、29.67%、31.54%和31.40%，呈快速增长趋势。发行人存货主要包括开发成本、工程施工、开发产品、库存商品、原材料等，其中绝大部分由开发成本构成。2019年末，公司存货较2018年末增加508,677.64万元，增幅为15.61%，2020年末，公司存货较2019年末增加407,060.80万元，增幅为10.80%，2021年3月末，公司存货较2020年末增加115,150.09万元，增幅为2.76%。存货增加主要是由于基础设施项目和土地整理项目进入密集投资期，投入较大所致。

2020 年末及 2021 年 3 月末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	23.71	0.00	91.76	0.00
库存商品	639.17	0.01	651.90	0.02
开发成本	4,162,180.54	97.03	4,044,982.82	96.89
低值易耗品	20.44	0.00	44.73	0.00
工程施工	19,413.05	0.45	20,561.96	0.49
周转材料	54.06	0.00	65.15	0.00
开发产品	106,903.52	2.49	107,716.32	2.58
消耗性生物资产	520.65	0.01	520.42	0.01
合计	4,289,785.14	100.00	4,174,635.05	100.00

截至2021年3月末，发行人存货中开发成本余额4,162,180.54万元，明细如下：

单位：万元

项目	期末金额	项目性质	建设期限	项目类别	协议签订情况
中原新区项目	356,350.18	自营	2016.08-2023.08	土地整理	有协议
健康园区项目	112,319.45	自营	2015.10-2023.10	土地整理	有协议
商都历史文化区	163,262.99	自营	2012.01-2021.12	土地整理	有协议
白寨镇土地开发	17,157.77	自营	2017.06-2022.06	土地整理	有协议

项目	期末金额	项目性质	建设期限	项目类别	协议签订情况
二七区土地开发	36,381.77	自营	2017.04-2022.04	土地整理	有协议
圃田嘉园	109,030.60	代建	2015.05-2021.12	安置房项目	有协议
大田垌安置区工程	193,959.09	代建	2017.10-2021.10	安置房项目	有协议
郑地美巢	33,419.44	代建	2016.04-2021.04	安置房项目	有协议
商城佳苑	152,713.62	代建	2018.6-2022.6	安置房项目	有协议
裕彤花园	2597.09	代建	2020.6-2022.6	安置房项目	有协议
金光花苑 1 期	22,833.27	代建	2014.10-2019.12	安置房项目	有协议
金光花苑 2 期	35,304.07	代建	2014.10-2020.12	安置房项目	有协议
东区金光花苑	66,729.44	代建	2015.01-2021.12	安置房项目	有协议
白家庄项目	41,305.41	代建	2016.9-2021.9	安置房项目	有协议
柳沟项目	61,035.95	代建	2018.05-2022.12	安置房项目	有协议
中原新区北部片区安置房	178,258.67	代建	2018.6-2023.6	安置房项目	有协议
郑州市人才公寓（一期）	58,664.75	自营	2017.11-2022.12	人才公寓	建成出租
郑州市人才公寓（二期）	19,933.61	自营	2018.09-2023.12	人才公寓	建成出租
省委党校学员公寓楼	2,894.55	自营	2018.9-2021.9	人才公寓	建成出租
惠康家苑	3,628.90	自营	2019.12-2022.12	人才公寓	建成出租
阳光怡景花园项目	6,068.12	自营	2017.7-2021.6	商品房	建成出售
航空港裕康项目	11,392.39	自营	2019.12-2022.12	商品房	建成出售
郑住天地云墅	20,234.64	自营	2017.10-2021.10	商品房	建成出售
永盛花苑 A 组团	84,700.48	自营	2018.3-2022.03	商品房	建成出售
永盛东苑 B 组团项目	36,431.99	自营	2018.9-2022.09	商品房	建成出售
天地人和	25,005.26	自营	2018.3-2021.10	商品房	建成出售
郑地新港	39,934.71	自营	2018.12-2021.12	商品房	建成出售
郑地美景东望二-五期	115,784.27	自营	2016.06-2023.06	商品房	建成出售
中行地块	3,547.47	自营	2021.3-2024.3	商品房	建成出租
科技广场配套项目	28,821.63	自营	2019.10-2022.10	商品房	建成出售
苏八项目（含道路）	11,496.77	代建	2015.12-2021.12	基础设施	有协议

项目	期末金额	项目性质	建设期限	项目类别	协议签订情况
东区四路一桥项目	11,633.69	代建	2017.6-2021.6	基础设施	有协议
市政道路项目	182,984.60	代建	2016.04-2022.04	基础设施	-
金水路西延项目	166,156.07	代建	2014.06-2019.05	基础设施	-
南三环东延项目	319,458.95	代建	2015.02-2018.05	基础设施	-
惠济区部分道路工程	25,259.09	代建	2015.03-2017.12	基础设施	-
西三环北延项目	45,365.65	代建	2015.09-2017.12	基础设施	-
107 东移至四港联动连接线改造工程	1,547.41	代建	2015.05-2018.12	基础设施	-
107 国道经北四路	38,431.09	代建	2017.03-2020.05	基础设施	-
大剧院市民活动中心	296,853.20	自营	2017.03-2021.6	基础设施	建成经营
石佛沉砂池至郑州西区生态供水工程	25,671.52	自营	2015.03-2020.12	基础设施	建成经营
牛口峪引黄工程	108,721.10	自营	2016.12-2021.06	基础设施	建成经营
贾鲁河生态水系工程	40,074.92	自营	2016.12-2022.12	基础设施	建成经营
奥林匹克体育中心	659,460.16	自营	2016.04—2021.12	基础设施	建成经营
商代王城遗址书院街 2 号地	2,079.46	自营	2021.3-2023.3	资产经营	建成经营
商代王城遗址亳都古巷	49,025.54	自营	2020.6-2023.6	资产经营	建成经营
金岱科创城一期及配套	10,081.60	自营	2020.9-2023.9	资产经营	建成经营
公交场站项目	6,579.05	自营	2018.6-2022.6	资产经营	建成经营
停车场项目	12,937.46	自营	2020.3-2023.3	资产经营	建成经营
其他	108,661.63	-	-	-	-
合计	4,162,180.54	-	-	-	-

注：1、上述开发成本中涉及的基础设施项目建设工期为预计，受项目实施等原因，截至2021年3月末，上述项目尚未完成结算审计工作。

2、截至2021年3月31日，发行人存货—开发成本中有账面价值为779,202.86万元的代建基础设施项目受财预〔2017〕87号文影响，原已签订的协议不再实施，暂未签订新的协议。

截至2021年3月末，发行人存货-开发成本中的土地使用权明细如下：

2021 年 3 月末发行人存货-开发成本中的土地使用权明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式(政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	豫(2017)郑州不动产第 0099777 号	京港澳高速辅道东、永昌路南	出让	住宅	120,125.71	84,800.00	成本法	7,059.27	否	是
2	招拍挂	豫(2016)郑州不动产第 0009687 号	通商路东、玉溪路南	出让	商服	28,480.20	20,700.00	成本法	7,268.21	否	是
3	招拍挂	豫(2017)登封市不动产第 0006594 号	太和路与玉带路交叉口东北角	出让	住宅	68,853.37	10,792.76	成本法	1,567.50	否	是
4	招拍挂	豫(2019)郑州不动产第 0020705 号	豫一路南、合展路东	出让	棚改	97,225.98	92,122.00	成本法	9,475.04	否	是
5	招拍挂	豫(2020)郑州市不动产权第 0030153 号	市场街南、南三环南辅道东	出让	安置房	85,317.93	90,260.00	成本法	10,579.25	是	是
6	招拍挂	豫(2019)郑州市不动产权第 0090381 号	百泉路北、杭州路东	出让	安置房	35,444.61	37,872.00	成本法	10,684.84	否	是
7	招拍挂	豫(2018)郑州市不动产权第 0150721 号	商城路南、职工路东	出让	商服	30,473.85	33,908.16	成本法	11,126.97	是	是
8	招拍挂	豫(2018)郑州市	商城路南、职工路东	出让	商服	3,909.56	4,343.04	成本法	11,108.77	是	是

		不动产权第 0150576 号									
9	招拍挂	豫(2017)中牟县不动产权第 0100002 号	祥符路南侧、仁爱路西侧、永胜西路北侧	出让	住宅	59,595.80	7,285.57	成本法	1,222.50	否	是
10	招拍挂	豫(2017)中牟县不动产权第 0100506 号	文化路南侧、仁和路西侧、祥符路北侧	出让	住宅	29,100.20	3,603.41	成本法	1,238.28	否	是
11	招拍挂	豫(2018)中牟县不动产权第 0117866 号	金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	出让	商服	17,910.92	3,646.23	成本法	2,035.76	否	是
12	招拍挂	豫(2018)中牟县不动产权第 0117868 号	金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北	出让	商服	12,358.76	2,515.97	成本法	2,035.78	是	是
13	划拨	郑国用(2016)第 0066 号	航海路南、刘庄街东	划拨	住宅	10,857.80	15,649.97	成本法	14,413.57	否	否
14	招拍挂	郑国用(2014)第 0262 号	金水路南、燕东路东	出让	商服	5,792.19	3,218.79	成本法	5,557.12	否	是
15	招拍挂	郑国用(2015)第 0151 号	信誉路西、紫荆路北	出让	住宅	13,449.28	17,115.05	成本法	12,725.63	否	是
16	招拍挂	豫(2017)郑州市不动产权第 0172073 号	渠南路南、西四环东	出让	文体娱乐	322,184.60	104,078.26	成本法	3,230.39	否	是
17	招拍挂	豫(2017)郑州市不动产权第 0073086 号	渠南路南、汇智路东	出让	文体娱乐	50,942.97	10,634.68	成本法	2,087.57	否	是
18	招拍挂	豫(2017)郑州市不动产权第 0084096 号	传媒南路南、雪松路东	出让	文体娱乐	70,065.45	15,427.13	成本法	2,201.82	否	是
19	招拍挂	豫(2020)中牟县	郑州国际文化创意	出让	住宅	40,314.58	28,697.46	成本法	7,118.38	否	是

		不动产第 0014557 号	产业园牡丹五街东、宝兴路南、紫寰路西								
20	招拍挂	豫(2017)郑州市不动产权第 0078039 号; 豫(2017)郑州市不动产权第 0036629 号	百泉路以南、泉州路以西、金麟路以北、须水河(玉祥路)以东	出让	住宅	45,112.66	26,823.00	成本法	5,945.78	否	是
21	招拍挂	豫(2017)郑州市不动产权第 0098282 号	百泉路以南、玉瑞路以西、玉祥路以东、金麟路以北	出让	公共管理与公共服务设施	8,337.4	5,312.00	成本法	6,371.29	否	是
22	招拍挂	豫(2021)巩义市不动产第 0001480 号	巩义市洛神路道路绿线西	出让	住宅	56,236.41	31,610.80	成本法	5,621.06	否	是
23	划拨	郑国用(2015)第 XQ1091 号	京港澳高速辅道东、永盛西路北	划拨	棚改	73,364.13	22,075.30	成本法	1,436.66	否	否
24	划拨	郑国用(2015)第 XQ1092 号	通商路东、永昌路南	划拨	棚改	80,293.36		成本法		否	否
25	划拨	豫(2018)郑州不动产第 0031396 号	京港澳高速辅道东、金光路北	划拨	棚改	83,110.96	22,266.29	成本法	1,529.75	否	否
26	招拍挂	豫(2017)郑州不动产第 0030963 号	京港澳高速辅道东、金光路南	划拨	棚改	62,443.94		成本法		否	否
27	划拨	豫(2016)郑州不动产第 0011578 号	通商路东、永昌路北	划拨	棚改	61,283.39	12,607.53	成本法	2,057.25	否	否
28	划拨	豫(2019)郑州不动产权第 0318447 号	索凌路东、龙门路南	划拨	人才公寓	19,847.22	2,977.07	成本法	1,499.99	否	否

29	划拨	豫(2019)郑州不动产权第0135859号	红专路南、经七路西	划拨	人才公寓	30,301.15	4,545.15	成本法	1,499.99	否	否
30	划拨	豫(2019)郑州不动产权第0237861号	漓江路南、高云路东	划拨	人才公寓	14,546.33	2,181.94	成本法	1,499.99	否	否
31	划拨	豫(2019)荥阳市不动产权第0048708号	塔山路与绿荫西路交叉口东南侧	划拨	人才公寓	52,631.14	7,894.63	成本法	1,499.99	否	否
32	划拨	豫(2020)荥阳市不动产权第0053093号	荥阳市三一零国道与塔山路交叉口东北侧	划拨	人才公寓	36,271.19	5,482.47	成本法	1,511.52	否	否
33	划拨	豫(2020)郑州市不动产权第0183117	雪松路西、防汛路南	划拨	人才公寓	19,619.48	2,942.90	成本法	1,499.99	否	否
34	划拨	豫(2020)郑州市不动产权第0030298	滨河路南、中央西路西	划拨	人才公寓	20,083.17	3,013.00	成本法	1,500.26	否	否
35	招拍挂	豫(2019)郑港区不动产权第0023542号	规划领事馆南六路以南、规划领事馆南四街以东	出让	住宅	20,026.00	11,361.15	成本法	5,673.20	否	是
36	招拍挂	正在办理	书院街南、紫荆山路西	出让	商服	43,968.03	43,695.00	成本法	9,937.90	否	是
合计	-	-	-	-	-	1,829,879.72	791,458.71	-	-	-	-

6、长期应收款

2018 年至 2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期应收款分别为 3,754.15 万元、131,876.65 万元、282,537.05 万元和 0.00 万元，占总资产比例分别为 0.03%、1.04%、2.13% 和 0.00%。2019 年末，发行人长期应收款较 2018 年末增加 128,122.50 万元，主要系发行人增加贾鲁河生态治理 PPP 项目的建设支出和支付融资租赁押金所致。2020 年末，发行人长期应收款较 2019 年末增加 150,660.40 万元，增幅为 114.24%，主要系发行人增加贾鲁河生态治理 PPP 项目的建设支出所致。2021 年 3 月末，发行人长期应收款为 0.00 万元，主要系根据新会计准则将贾鲁河生态治理 PPP 项目的建设支出调至“合同资产”科目列示。

2020 年末发行人长期应收款构成情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目性质	账面价值
1	贾鲁河生态治理PPP项目	生态治理	自建	282,537.05
合计	-	-	-	282,537.05

7、投资性房地产

2018 年至 2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 1,913,695.19 万元、1,970,436.85 万元、2,014,398.28 万元和 2,014,398.28 万元，占总资产比例分别为 15.93%、15.52%、15.22% 和 14.75%，账面价值呈逐年递增趋势。发行人投资性房地产主要是发行人持有土地使用权、房产、地下空间使用权及子公司公共住宅名下的保障性住房等资产。发行人投资性房地产按取得时的成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

2019 年末公司投资性房地产账面价值 1,970,436.85 万元，较 2018 年末增加 56,741.66 万元，增幅为 2.97%；2020 年末公司投资性房地产账面价值 2,014,398.28 万元，较 2019 年末增加 43,961.43 万元，增幅为 2.23%；2021 年 3 月末公司投资性房地产账面价值 2,014,398.28 万元，较 2020 年末增加 0.00 万元，增幅为 0.00%。发行人投资性房地产的增长主要系房屋建筑物、土地使用权公允价值变动损益增加所致。

2020 年末投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	成本	公允价值变动损益	其他减少	账面价值
房屋、建筑物	800,574.96	185,159.60	-	985,734.57

土地使用权	878,748.70	149,915.01	-	1,028,663.71
合计	1,679,323.66	335,074.62	-	2,014,398.28

2021 年 3 月末投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	成本	公允价值变动损益	其他减少	账面价值
房屋、建筑物	800,574.96	185,159.60	-	985,734.57
土地使用权	878,748.70	149,915.01	-	1,028,663.71
合计	1,679,323.66	335,074.62	-	2,014,398.28

发行人投资性房地产的房屋建筑物主要为郑州公共住宅建设投资有限公司持有的保障性住房和商业地产，发行人房屋建筑物已用于出租经营、或者已作出明确的出租安排，发行人对上述资产的持有意图明确并且短期内不会变化。发行人持有的商业地产均取得了相应产权证书，发行人名下的保障性住房部分取得了相应产权证书，由于房屋产权证的办理费时较长，部分房地产产权证正在办理过程中。采用公允价值模式进行后续计量的房屋建筑物均聘请了专业的第三方资产评估机构进行了评估，并出具了相应的评估报告。

发行人投资性房地产中的土地使用权为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会分别于2013年和2014年以政府作价方式注入发行人的46宗土地和99宗地下空间，其持有目的为持有并准备增值后进行转让。发行人土地使用权的取得履行了必要的程序，依据政府相关批复及评估报告进行入账，目前处于闲置待开发状态。

2013年11月，受郑州市国资委委托，郑州豫华土地评估咨询有限公司和河南求实土地评估咨询有限公司分别对上述批复所涉的46宗国有土地使用权进行了评估，并出具了土地估价报告，46宗国有土地使用权评估价值共计322,380.34万元。2013年12月1日，郑州市国资委出具郑国资〔2013〕326号《关于向郑州地产集团有限公司注入行政事业单位土地资产有关问题的批复》，决定将上述46宗行政事业单位土地资产以政府作价出资方式注入发行人。截至目前，46宗国有土地中32宗土地使用权人已于2014年变更登记为发行人，尚有14宗土地未完成使用权人的变更登记。未办理使用权人变更登记的14宗土地中，由于部分土地原产权单位土地使用权证丢失，部分土地未进行分割登记等原因，土地使用权证暂未办理至发行人名下。目前发行人正积极协调各原产权单位，待历史遗留问题消除后，争取早日办理土地使用权证至发行人名下。对于已经履行完毕土地使用权变更登记手续的32宗土地，该部分土地的注入符合《公司法》和《中华人民共和国土地

管理法实施条例》等法律法规的规定，具备开发、转让条件；对于暂未办理使用权人变更登记的14宗土地，该部分土地的注入因未履行产权移交手续，暂不具备开发、转让条件。

2013年，受郑州市国资委委托，郑州豫华土地评估咨询有限公司和河南求实土地评估咨询有限公司分别对上述批复所涉的99宗地下空间进行了评估，由河南求实土地评估咨询有限公司出具了土地估价报告，99宗地下空间土地使用权评估价值共计541,025.76万元。2014年2月11日，郑州市国资委出具郑国资〔2014〕45号《关于向郑州地产集团有限公司注入地下空间资产的批复》，决定将上述99宗地下空间资产以政府作价出资方式注入发行人。截至目前，99宗地下空间中34宗土地使用权人已于2014年变更登记为发行人，尚有65宗未完成使用权人的变更登记。上述65宗地下空间未办理产权证的原因主要是因为相关税费缴纳时点以及郑州市不动产登记制度改革原因造成暂未办理。目前正积极联系相关单位办理剩余65宗地下空间不动产权证。对于已经履行完毕土地使用权登记手续的34宗土地，该部分土地的注入符合《公司法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规的规定，具备开发、转让条件；对于暂未办理产权登记的65宗土地，待办理完毕不动产权证后，可用于开发、转让。

根据《企业会计准则第3号--投资性房地产》：第六条 投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

郑州市国资委依据郑政函〔2013〕365号、郑国资〔2013〕326号和郑国资〔2014〕45号等政府文件规定，将上述14宗土地和65宗地下空间以作价出资方式注入发行人资产，其实际由发行人控制，其未来处置后的经济利益归发行人所有，其成本为评估价值能够可靠地计量，符合《企业会计准则第3号--投资性房地产》关于资产确认条件的规定。

发行人依据上述政府文件及《企业会计准则》，以取得时的成本即土地估价报告确认的价值，分别于2013年和2014年将上述14宗土地和65宗地下空间计入投资性房地产科目、并增加资本公积，采用公允价值模式进行后续计量，入账依据充分。

后续计量方面，2018年12月31日，河南鑫盛房地产估价有限公司、河南华通

资产评估有限公司和北京华亚正信资产评估有限公司分别对房屋、建筑物进行了评估，评估价值合计948,004.03万元，房屋、建筑物公允价值2018年较2017年升值2.77%；河南鑫盛房地产估价有限公司对发行人持有的46宗国有土地使用权和99宗地下空间使用权进行了评估，土地使用权评估价值合计965,195.96万元，公允价值升值3.31%。

2019年12月31日，河南龙源智博联合资产评估事务所（普通合伙）和河南世纪资产评估有限公司对房屋、建筑物进行了评估，评估价值合计964,702.15万元，房屋、建筑物公允价值2019年较2018年升值1.76%；河南世纪资产评估有限公司对发行人持有的46宗国有土地使用权和99宗地下空间使用权进行了评估，土地使用权评估价值合计1,005,734.70万元，公允价值升值4.20%。

2020年12月31日，河南龙源智博联合资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司和河南华通资产评估有限公司对房屋、建筑物进行了评估，评估价值合计985,734.57万元，房屋、建筑物公允价值2020年较2019年升值2.18%；河南世纪资产评估有限公司对发行人持有的46宗国有土地使用权和99宗地下空间使用权进行了评估，土地使用权评估价值合计1,028,663.71万元，公允价值升值2.28%。

2021 年 3 月末发行人投资性房地产中的土地使用权明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式 (政府注入/ 协议出让/招 拍挂/划拨/ 作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用 权类型(划拨 /出让)	证载用途	面积	账面价值	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价	抵押 情况	是否缴 纳土地 出让金
1	作价出资	/	伊河路北、嵩山路西	作价出 资	商务金融	2,064.30	2,416.26	评估法	11,704.98	否	否
2	作价出资	郑国用(2014)第 0114 号	淮河路北、文化宫路东(文 化宫路东、汝河路南)	作价出 资	商务金融	3,074.90	3,316.89	评估法	10,786.98	否	否
3	作价出资	郑国用(2014)第 0107 号	淮南街东、淮河路南(兑 周路东、淮河路南)	作价出 资	商务金融	4,578.71	4,939.05	评估法	10,786.99	否	否
4	作价出资	郑国用(2014)第 0115 号	商城路北、清真寺街东	作价出 资	商务金融	2,783.28	4,338.86	评估法	15,589.02	否	否
5	作价出资	郑国用(2014)第 0297 号	丰产路北、经一路西(经 一路西、丰产路北)	作价出 资	商务金融	837.27	1,216.89	评估法	14,534.02	否	否
6	作价出资	/	市民新村北街南、二七路 东	作价出 资	商务金融	3,027.38	4,399.99	评估法	14,533.99	否	否
7	作价出资	/	三全路北、柳林西路东	作价出 资	商务金融	20,261.85	16,468.83	评估法	8,128.00	否	否
8	作价出资	郑国用(2014)第 0104 号	中原西路北、秦岭路东	作价出 资	商务金融	5,385.00	6,303.14	评估法	11,705.00	否	否
9	作价出资	郑国用(2014)第 0113 号	黄河路北、卫生路东(黄 河路北、丰乐路东)	作价出 资	商务金融	474.60	555.52	评估法	11,705.01	否	否
10	作价出资	郑国用(2014)第 0121 号	江山路西、黄河南岸	作价出 资	商务金融	4,081.63	2,587.35	评估法	6,339.01	否	否
11	作价出资	郑国用(2014)第	淮河路南、交通路东	作价出	商务金融	1,846.03	1,991.31	评估法	10,786.99	否	否

		0106 号		资							
12	作价出资	郑国用(2014)第 0112 号	陇海路北、工人路西	作价出 资	商务金融	3,322.20	3,583.66	评估法	10,787.01	否	否
13	作价出资	/	伊河路北、工人路东	作价出 资	商务金融	16,265.20	17,545.27	评估法	10,787.00	否	否
14	作价出资	/	淮河路南、兑周路东	作价出 资	商务金融	3,087.06	3,330.01	评估法	10,786.99	否	否
15	作价出资	郑国用(2014)第 0122 号	黄河路北、铁西路东	作价出 资	商务金融	795.07	857.64	评估法	10,786.97	否	否
16	作价出资	郑国用(2014)第 0296 号	商城路北、紫荆山东(商 城路北、塔湾路西)	作价出 资	商务金融	2,527.84	3,940.65	评估法	15,589.00	否	否
17	作价出资	郑国用(2014)第 0123 号	金水区文化路北段(文化 路西、博颂路北)	作价出 资	商务金融	3,357.00	3,621.2	评估法	10,787.01	否	否
18	作价出资	郑国用(2014)第 0293 号	文化官路西、汝河路北	作价出 资	商务金融	2,059.55	2,221.64	评估法	10,787.02	否	否
19	作价出资	郑国用(2014)第 0298 号	淮河路 2 号(淮河路北、 嵩山路西)	作价出 资	商务金融	1,489.30	1,606.51	评估法	10,787.01	否	否
20	作价出资	郑国用(2014)第 0291 号	爱民路西、锦绣路南	作价出 资	商务金融	17,501.55	12,525.86	评估法	7,157.00	否	否
21	作价出资	郑国用(2014)第 0292 号	中原西路北、爱民路西	作价出 资	商务金融	40,356.70	28,883.29	评估法	7,157.00	否	否
22	作价出资	/	杨君路西、金牛路北	作价出 资	商务金融	4,167.17	3,387.08	评估法	8,128.01	否	否
23	作价出资	/	大学南路西、长江路北	作价出 资	商务金融	4,115.40	3,345.00	评估法	8,128.01	否	否
24	作价出资	/	邢庄南街北、后贾东街西	作价出 资	商务金融	6,666.68	7,191.35	评估法	10,787.00	否	否
25	作价出资	郑国用(2014)第 0118 号	金牛路北、杨君路西(杨 君路西、金牛路北)	作价出 资	商务金融	9,837.00	7,995.51	评估法	8,128.00	否	否

26	作价出资	郑国用(2014)第0116号	桐柏路东、淮河路北	作价出资	商务金融	2,644.76	2,852.9	评估法	10,786.99	否	否
27	作价出资	郑国用(2014)第0124号	互助路南、嵩山路西	作价出资	商务金融	48,307.47	56,543.89	评估法	11,705.00	否	否
28	作价出资	/	中原路南、嵩山南路西	作价出资	商务金融	73,954.56	86,563.81	评估法	11,705.00	否	否
29	作价出资	/	顺河路北、东明路西	作价出资	商务金融	4,399.69	6,394.51	评估法	14,534.00	否	否
30	作价出资	郑国用(2014)第0109号	北二七路西(北二七路西、张砦路北)	作价出资	商务金融	5,812.72	8,448.21	评估法	14,534.00	否	否
31	作价出资	郑国用(2014)第0111号	北二七路东、张砦路南(北二七路东、西里路南)	作价出资	商务金融	5,993.55	9,343.35	评估法	15,589.01	否	否
32	作价出资	郑国用(2014)第0110号	北二七路西(北二七路西、西里路南)	作价出资	商务金融	5,277.76	8,227.50	评估法	15,589.00	否	否
33	作价出资	/	南关街东、陇海里南	作价出资	商务金融	7,332.40	8,582.57	评估法	11,704.99	否	否
34	作价出资	郑国用(2014)第XQ1028号	宏图街南、聚源路东	作价出资	商务金融	21,403.87	25,053.23	评估法	11,705.00	否	否
35	作价出资	郑国用(2014)第0101号	金杯路东、银河路北	作价出资	商务金融	9,513.60	7,732.65	评估法	8,128.00	否	否
36	作价出资	郑国用(2014)第0120号	中原路南、康复中街西	作价出资	商务金融	2,052.53	2,983.15	评估法	14,534.01	否	否
37	作价出资	郑国用(2014)第0119号	中原路南、康复中街西	作价出资	商务金融	1,620.37	2,355.05	评估法	14,534.03	否	否
38	作价出资	郑国用(2014)第0125号	伊河路北、百花路东	作价出资	商务金融	3,213.91	3,466.84	评估法	10,786.99	否	否
39	作价出资	/	淮河路北、文化宫路西	作价出资	商务金融	4,576.10	4,936.24	评估法	10,787.00	否	否
40	作价出资	/	中原西路北、能源路西	作价出	商务金融	4,125.11	3,352.89	评估法	8,128.00	否	否

				资							
41	作价出资	/	铭功路东、沿园路北	作价出 资	商务金融	2,985.02	4,338.43	评估法	14,534.01	否	否
42	作价出资	郑国用(2014)第 0105 号	市场街南、前进路东	作价出 资	商务金融	1,677.78	1,809.82	评估法	10,786.99	否	否
43	作价出资	郑国用(2014)第 0294 号	南三环南、冯庄路东(南 三环南、峨眉路西)	作价出 资	商务金融	5,206.90	4,232.17	评估法	8,128.00	否	否
44	作价出资	郑国用(2014)第 0295 号	中原区市场街 75 号(前进 路东、市场街南)	作价出 资	商务金融	747.20	806.00	评估法	10,786.94	否	否
45	作价出资	郑国用(2014)第 0108 号	郑密路南、齐礼闫东路东 (民安路南、齐礼闫东路 东)	作价出 资	商务金融	1,217.90	1,313.75	评估法	10,787.01	否	否
46	作价出资	郑国用(2014)第 0117 号	丰乐路 12 号院(丰乐路东、 生产路北)	作价出 资	商务金融	3,086.34	3,612.56	评估法	11,705.00	否	否
47	作价出资	郑国用(2014)第 0202 号	文化公园(文化路东、姜 寨北路南)地块	作价出 资	公共停 车、商业	131,396.18	15,570.45	评估法	1,185.00	否	否
48	作价出资	郑国用(2014)第 0201 号	绿城广场(中原东路南、 嵩山南路东)地块	作价出 资	公共停 车、商业	84,563.30	11,407.59	评估法	1,349.00	否	否
49	作价出资	郑国用(2014)第 0204 号	人民公园(铭功路东、西 太康路北)地块	作价出 资	公共停 车、商业	283,328.58	50,205.82	评估法	1,772.00	否	否
50	作价出资	郑国用(2014)第 0203 号	动物园(花园路东、农科 路南)地块	作价出 资	公共停 车、商业	261,218.42	30,745.41	评估法	1,177.00	否	否
51	作价出资	郑国用(2014)第 0401 号	嵩山路(陇海西路-航海西 路)地块	作价出 资	公共停 车、商业	70,275.46	4,799.81	评估法	683.00	否	否
52	作价出资	郑国用(2014)第 0402 号	嵩山路(航海西路-丹清路) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	63,472.99	3,941.67	评估法	621.00	否	否
53	作价出资	郑国用(2014)第 0403 号	迎宾路(桂园北街-中州大 道)地块	作价出 资	公共停 车、商业	111,839.51	3,791.36	评估法	339.00	否	否
54	作价出资	郑国用(2014)第	郑汴路(站前街-玉凤路)	作价出	公共停	42,371.13	3,533.75	评估法	834.00	否	否

		0404 号	地块	资	车、商业						
55	作价出资	郑国用(2014)第 0406 号	金杯路(北三环-三全路) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	55,741.75	3,143.83	评估法	564.00	否	否
56	作价出资	/	经三路(北三环-鑫苑路)、 鑫苑路(花园路-中州大道) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	116,809.84	9,192.93	评估法	787.00	否	否
57	作价出资	/	碧云路(航海路-南三环) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	60,405.27	3,926.34	评估法	650.00	否	否
58	作价出资	郑国用(2014)第 0407 号	淮河路(桐柏路-嵩山路) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	35,964.36	2,071.55	评估法	576.00	否	否
59	作价出资	郑国用(2014)第 0409 号	东明路(陇海东路-货站 街)、货站街(城东路-未 来路)地块	作价出 资	公共停 车、商业	40,629.58	3,510.40	评估法	864.00	否	否
60	作价出资	郑国用(2014)第 0410 号	淮河路(西三环-桐柏路) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	63,746.07	3,933.13	评估法	617.00	否	否
61	作价出资	郑国用(2014)第 0411 号	淮河路(嵩山路-大学路) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	40,537.33	2,728.16	评估法	673.00	否	否
62	作价出资	郑国用(2014)第 0412 号	秦岭路(棉纺北路-建设北 街)、棉纺西路(秦岭路- 桐柏路)地块	作价出 资	公共停 车、商业	63,470.25	3,928.81	评估法	619.00	否	否
63	作价出资	郑国用(2014)第 0413 号	淮河路(大学路-京广南路) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	32,650.54	2,073.31	评估法	635.00	否	否
64	作价出资	郑国用(2014)第 0415 号	棉纺西路(桐柏路-嵩山路) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	43,803.81	2,768.40	评估法	632.00	否	否
65	作价出资	郑国用(2014)第 0417 号	棉纺东路(嵩山北路-规划 路)地块	作价出 资	公共停 车、商业	28,609.28	1,504.85	评估法	526.00	否	否
66	作价出资	郑国用(2014)第 0418 号	石化路(未来路-中州大道) 地块	作价出 资	公共停 车、商业	56,253.55	3,335.84	评估法	593.00	否	否
67	作价出资	郑国用(2014)第	电厂路(五龙口南路-冉屯	作价出	公共停	88,300.00	5,315.66	评估法	602.00	否	否

		0421 号	北路)、五龙口南路(电厂路-桐柏路)地块	资	车、商业						
68	作价出资	郑国用(2014)第0422 号	城东路(顺河路-东大街)地块	作价出资	公共停车、商业	46,106.78	3,453.40	评估法	749.00	否	否
69	作价出资	郑国用(2014)第0423 号	玉凤路(滨河路-郑汴路)地块	作价出资	公共停车、商业	17,504.15	855.95	评估法	489.00	否	否
70	作价出资	郑国用(2014)第0424 号	黄河路(文化路-花园路)地块	作价出资	公共停车、商业	46,631.60	3,954.36	评估法	848.00	否	否
71	作价出资	郑国用(2014)第0426 号	西站路(桐柏路-嵩山北路)地块	作价出资	公共停车、商业	56,333.69	3402.55	评估法	604.00	否	否
72	作价出资	郑国用(2014)第0427 号	华山路(中原西路-陇海西路)地块	作价出资	公共停车、商业	36,033.42	2,169.21	评估法	602.00	否	否
73	作价出资	郑国用(2014)第0429 号	华山路(陇海西路-淮河路)地块	作价出资	公共停车、商业	23,868.16	1,444.02	评估法	605.00	否	否
74	作价出资	郑国用(2014)第0430 号	华山路(三官路-中原西路)地块	作价出资	公共停车、商业	26,360.84	1,536.84	评估法	583.00	否	否
75	作价出资	郑国用(2014)第0428 号	纬五路(花园路-经三路)地块	作价出资	公共停车、商业	27,922.95	1,753.56	评估法	628.00	否	否
76	作价出资	/	福寿街(共建街-兴隆街)、兴隆街(二马路-福寿街)地块	作价出资	公共停车、商业	21,833.43	2,860.18	评估法	1,310.00	否	否
77	作价出资	/	东明路(黄河路-纬二路)、纬五路(经三路-未来路)地块	作价出资	公共停车、商业	51,213.71	4,389.01	评估法	857.00	否	否
78	作价出资	/	民主路(太康路-解放路)、自由路(铭功路-民主路)地块	作价出资	公共停车、商业	17,025.66	1,520.39	评估法	893.00	否	否
79	作价出资	/	经七路(黄河路-金水路)、纬五路(经八路-花园路)	作价出资	公共停车、商业	61,486.57	5,933.45	评估法	965.00	否	否

			地块								
80	作价出资	/	行云路（长江路-南三环） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	35,745.84	2,205.52	评估法	617.00	否	否
81	作价出资	/	英才街（文化路-花园路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	95,869.22	3,115.75	评估法	325.00	否	否
82	作价出资	/	英协路（金水路-商城路）、 福元路（玉凤路-英协路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	56,624.94	4,212.90	评估法	744.00	否	否
83	作价出资	/	纬二路（花园路-经三路）、 政一街（纬二路-金水路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	37,142.77	2,614.85	评估法	704.00	否	否
84	作价出资	/	天河路（大河路-上元路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	131,799.91	4,441.66	评估法	337.00	否	否
85	作价出资	/	天河路（天元路-江山路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	116,417.34	3,806.85	评估法	327.00	否	否
86	作价出资	/	林科路（经一路-东明路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	4,437.87	335.95	评估法	757.01	否	否
87	作价出资	/	兴华南街（航海路-南三环） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	56,966.91	3,258.51	评估法	572.00	否	否
88	作价出资	/	工人路（淮河路-航海西路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	21,074.90	1,380.41	评估法	655.00	否	否
89	作价出资	/	杜岭街（金水路-人民路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	19,791.11	1,525.89	评估法	771.00	否	否
90	作价出资	/	宏明路（渠东路-柳林西路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	26,136.20	1,298.97	评估法	497.00	否	否
91	作价出资	/	东明路（顺河路-郑汴路）、 商城路（东明路-未来路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	41,539.71	3,456.10	评估法	832.00	否	否
92	作价出资	/	东明路（郑汴路-陇海东	作价出	公共停	85,054.72	6,931.96	评估法	815.00	否	否

			路)、凤凰路(城东路-未来路)、城东路(凤凰路-陇海东路)、陇海东路(城东路-未来路)地块	资	车、商业						
93	作价出资	/	经七路(农业路-黄河路)、红专路(经七路-花园路)地块	作价出资	公共停车、商业	50,517.10	4,299.01	评估法	851.00	否	否
94	作价出资	/	电厂路(冉屯南街-西站路)、西流湖路(西三环-电厂路)地块	作价出资	公共停车、商业	36,621.42	2,175.31	评估法	594.00	否	否
95	作价出资	/	农业路(东三街-花园路)地块	作价出资	公共停车、商业	64,987.51	5,225.00	评估法	804.00	否	否
96	作价出资	/	农业路(花园路-中州大道)地块	作价出资	公共停车、商业	56,098.09	4,381.26	评估法	781.00	否	否
97	作价出资	/	航海中路(京广南路-连云路)地块	作价出资	公共停车、商业	60,881.46	4,109.50	评估法	675.00	否	否
98	作价出资	/	伏牛路(陇海西路-淮河路)、陇海西路(洛达路-桐柏路)地块	作价出资	公共停车、商业	100,389.95	6,505.27	评估法	648.00	否	否
99	作价出资	/	索凌路(国基路-北三环)、国基路(金杯路-索凌路)地块	作价出资	公共停车、商业	68,989.30	3,704.73	评估法	537.00	否	否
100	作价出资	/	园田北路(银河路-国基路)、小铺北路(银河路-国基路)、银河路(索凌路-朝阳路)、宏达路(丰庆北路-朝阳路)、国基路(索凌路-文化北路)地块	作价出资	公共停车、商业	175,706.30	10,559.95	评估法	601.00	否	否
101	作价出资	/	桐柏路(棉纺路-杜康路)地块	作价出资	公共停车、商业	34,602.72	2,055.40	评估法	594.00	否	否

102	作价出资	/	桐柏路(市场街-中原西路)地块	作价出资	公共停车、商业	30,859.81	2,055.26	评估法	666.00	否	否
103	作价出资	/	嵩山北路(五龙口南路-黄河路)、农业路(桐柏路-嵩山路)地块	作价出资	公共停车、商业	107,413.20	6,767.03	评估法	630.00	否	否
104	作价出资	/	开元路(文化北路-花园北路)地块	作价出资	公共停车、商业	152,081.45	5,170.77	评估法	340.00	否	否
105	作价出资	/	开元路(天河路-金河路)地块	作价出资	公共停车、商业	80,695.56	2,751.72	评估法	341.00	否	否
106	作价出资	/	江山路(新兴路-科技路)、开元路(江山路-天河路)地块	作价出资	公共停车、商业	242,660.37	8,250.45	评估法	340.00	否	否
107	作价出资	/	兴隆铺路(铁东路-丰乐路)、南阳路(兴隆铺路-东风路)地块	作价出资	公共停车、商业	77,899.39	5,889.19	评估法	756.00	否	否
108	作价出资	/	东风路(铁东路-天明路)、南阳路(东风路-农业路)地块	作价出资	公共停车、商业	86,044.88	6,685.69	评估法	777.00	否	否
109	作价出资	/	三全路(渠东路-花园北路)地块	作价出资	公共停车、商业	77,283.61	4,397.44	评估法	569.00	否	否
110	作价出资	/	文化路(博颂路-农业路)地块	作价出资	公共停车、商业	66,962.44	5,048.97	评估法	754.00	否	否
111	作价出资	/	商城路(北顺城街-紫荆山路)地块	作价出资	公共停车、商业	21,939.82	2,860.95	评估法	1,304.00	否	否
112	作价出资	/	商城路(紫荆山路-城东路)地块	作价出资	公共停车、商业	20,256.48	1,721.80	评估法	850.00	否	否
113	作价出资	/	花园路(农业路-纬二路)、丰产路(经七路-经三路)地块	作价出资	公共停车、商业	127,449.44	11,763.58	评估法	923.00	否	否

114	作价出资	郑国用(2014)第0405号	花园路(东风路-农业路)、东风路(文化路-花园路)地块	作价出资	公共停车、商业	90,368.61	7,473.48	评估法	827.00	否	否
115	作价出资	郑国用(2014)第0408号	未来路(郑汴路-货站街)、货站街(未来路-通惠街)地块	作价出资	公共停车、商业	95,085.02	7,806.48	评估法	821.00	否	否
116	作价出资	郑国用(2014)第0414号	一马路(大同路-陇海东路)、陇海东路(一马路-钱塘路)地块	作价出资	公共停车、商业	37,266.18	4,255.80	评估法	1,142.00	否	否
117	作价出资	郑国用(2014)第0416号	东三街(农业路-优胜南路)、黄河路(南阳路-文化路)地块	作价出资	公共停车、商业	99,495.29	8,865.03	评估法	891.00	否	否
118	作价出资	/	英协路(滨河路-货站街)、凤鸣路(凤台路-英协路)、建业路(滨河路-郑汴路)、郑汴路(玉凤路-建业路)地块	作价出资	公共停车、商业	150,008.33	12,435.69	评估法	829.00	否	否
119	作价出资	郑国用(2014)第0419号	铭功路(规划路-解放路)地块	作价出资	公共停车、商业	31,856.25	4,240.07	评估法	1,331.00	否	否
120	作价出资	郑国用(2014)第0420号	北顺城街(商城路-西大街)、南顺城街(西大街-城南路)、西大街(北顺城街-紫荆山路)地块	作价出资	公共停车、商业	58,743.64	4,963.84	评估法	845.00	否	否
121	作价出资	郑国用(2014)第0425号	黄河路(花园路-姚寨路)地块	作价出资	公共停车、商业	67,489.95	5,156.23	评估法	764.00	否	否
122	作价出资	/	东风路(花园路-经三路)、经三路(东风路-农业路)地块	作价出资	公共停车、商业	84,122.02	6,679.29	评估法	794.00	否	否
123	作价出资	/	经三路(农业路-黄河路)、红专路(花园路-经三路)	作价出资	公共停车、商业	73,106.49	6,060.53	评估法	829.00	否	否

			地块								
124	作价出资	/	经三路（黄河路-金水路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	68,161.63	5,166.65	评估法	758.00	否	否
125	作价出资	/	东明路（丰产路-黄河路）、 丰产路（经三路-东明路）、 红专路（经三路-姚寨路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	60,189.09	5,158.21	评估法	857.00	否	否
126	作价出资	/	丰乐路（农业路-海滩北 街）、天明路（东风路-红 专路）、农业路（南阳路- 东三街）地块	作价出 资	公共停 车、商业	132,428.27	11,203.43	评估法	846.00	否	否
127	作价出资	/	兴华南街（淮河东路-航海 中路）、航海中路（嵩山 路-京广南路）地块	作价出 资	公共停 车、商业	127,704.44	8,083.69	评估法	633.00	否	否
128	作价出资	/	兴华南街（桃源路-民安 路）、陇海西路（嵩山路- 大学路）、民安路（嵩山 路-大学路）地块	作价出 资	公共停 车、商业	89,050.14	5,449.87	评估法	612.00	否	否
129	作价出资	/	工人路（伊河路-淮河路）、 陇海西路（桐柏路-嵩山路） 地块	作价出 资	公共停 车、商业	77,948.51	4,770.45	评估法	612.00	否	否
130	作价出资	/	花园北路（三全路-国泰北 路）、三全路（花园北路- 中州大道）、杨君北路（花 园北路-中州大道）、国基 路（渠东路-中州大道）地 块	作价出 资	公共停 车、商业	277,838.95	16,753.69	评估法	603.00	否	否
131	作价出资	/	伏牛路（中原西路-陇海西 路）、桐柏路（中原西路- 陇海西路）、伊河路（华	作价出 资	公共停 车、商业	107,811.99	6,749.03	评估法	626.00	否	否

			山路-桐柏路) 地块								
132	作价出资	/	桐柏路(陇海西路-长江路)、航海西路(伏牛路-工人路) 地块	作价出资	公共停车、商业	196,514.31	13,028.9	评估法	663.00	否	否
133	作价出资	/	未来路(金水路-商城路) 地块	作价出资	公共停车、商业	79,150.50	6,015.44	评估法	760.00	否	否
134	作价出资	/	银莺路(航海路-果园路)、未来路(石化路-果园路)、航海路(紫荆山-中州大道) 地块	作价出资	公共停车、商业	270,147.76	18,343.03	评估法	679.00	否	否
135	作价出资	/	南阳路(农业路-石桥东里) 地块	作价出资	公共停车、商业	90,305.18	8,877.00	评估法	983.00	否	否
136	作价出资	/	江山路(三全路-王寨路)、长兴路(三全路-王寨路)、三全路(江山路-金杯路) 地块	作价出资	公共停车、商业	198,256.47	11,697.13	评估法	590.00	否	否
137	作价出资	/	索凌路(新龙路-国基路)、丰庆北路(新龙路-银河路)、三全路(金杯路-文化北路) 地块	作价出资	公共停车、商业	247,442.91	14,871.32	评估法	601.00	否	否
138	作价出资	/	文化路(新龙路-方圆路) 地块	作价出资	公共停车、商业	152,164.71	9,221.18	评估法	606.00	否	否
139	作价出资	/	文化路(农业路-纬一路)、丰产路(东三街-经七路)、红专路(东三街、经七路) 地块	作价出资	公共停车、商业	115,433.08	10,769.91	评估法	933.00	否	否
140	作价出资	/	伏牛路(建设西路-中原西路)、中原西路(洛达路-伏牛路) 地块	作价出资	公共停车、商业	104,761.26	6,537.10	评估法	624.00	否	否
141	作价出资	/	工人路(建设西路-伊河	作价出	公共停	144,872.06	9,590.53	评估法	662.00	否	否

			路)、中原西路(伏牛路-嵩山路)、伊河路(桐柏路-嵩山路)地块	资	车、商业						
142	作价出资	/	天明路(北三环-东风路)、丰庆路(北三环-东风路)、东风路(天明路-文化路)地块	作价出资	公共停车、商业	134,286.71	10,823.51	评估法	806.00	否	否
143	作价出资	/	紫荆山路(陇海东路-弓庄南街)、陇海东路(南关街-城东路)地块	作价出资	公共停车、商业	136,806.80	12,723.03	评估法	930.00	否	否
144	作价出资	/	紫荆山路(东大街-陇海东路)、东大街(紫荆山路-城东路)	作价出资	公共停车、商业	95,201.66	8,815.67	评估法	926.00	否	否
145	作价出资	/	紫荆山路(顺河路-东大街)地块	作价出资	公共停车、商业	52,348.94	4,894.63	评估法	935.00	否	否
合计	-	-	-	-	-	8,802,129.26	1,028,663.71	-	-	-	-

2021年3月末投资性房地产-房屋、建筑物明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式 (成本法/ 评估法)	单价	抵押情况	是否出租
1	郑房权证字第1201249721号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街01	商业服务	380.67	1,434.00	评估法	37,670.42	否	否
2	郑房权证字第1201249722号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街02	商业服务	266.94	1,005.58	评估法	37,670.64	否	否
3	郑房权证字第1201249723号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街03	商业服务	362.25	1,364.61	评估法	37,670.39	否	否
4	郑房权证字第1201249724号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街04	商业服务	113.73	428.43	评估法	37,670.80	否	否
5	郑房权证字第1201249725号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街05	商业服务	412.79	1,555.00	评估法	37,670.49	否	否
6	郑房权证字第1201249726号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街06	商业服务	261.15	983.77	评估法	37,670.69	否	否
7	郑房权证字第1201249727号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街07	商业服务	379.10	1,428.09	评估法	37,670.54	否	否
8	郑房权证字第1201249728号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南商业步行街08	商业服务	379.10	1,428.09	评估法	37,670.54	否	否
9	郑房权证字第1201249729号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1层站南	商业服务	192.77	726.17	评估法	37,670.28	否	否

		商业步行街 09							
10	郑房权证字第 1201249730 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 10	商业服务	568.64	2,142.10	评估法	37,670.58	否	否
11	郑房权证字第 1201249731 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 11	商业服务	264.80	997.52	评估法	37,670.69	否	否
12	郑房权证字第 1201249732 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 12	商业服务	379.10	1,428.09	评估法	37,670.54	否	否
13	郑房权证字第 1201249733 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 13	商业服务	184.04	693.29	评估法	37,670.62	否	否
14	郑房权证字第 1201249734 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 14	商业服务	379.10	1,428.09	评估法	37,670.54	否	否
15	郑房权证字第 1201249735 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 15	商业服务	95.33	359.11	评估法	37,670.20	否	否
16	郑房权证字第 1201249736 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 16	商业服务	94.77	357.00	评估法	37,670.15	否	否
17	郑房权证字第 1201249737 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 17	商业服务	99.52	374.90	评估法	37,670.82	否	否
18	郑房权证字第 1201249738 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 18	商业服务	574.31	2,163.46	评估法	37,670.60	否	否
19	郑房权证字第 1201249739 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南	商业服务	403.46	1,519.85	评估法	37,670.40	否	否

		商业步行街 19							
20	郑房权证字第 1201249740 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层站南商业步行街 20	商业服务	235.91	888.69	评估法	37,670.72	否	否
21	郑房权证字第 1201249741 号	二七区郑州市火车站西出口站前广场地下一层-1 层火车站西出口	地下停车场	19,522.96	24,257.28	评估法	12,425.00	否	否
22	政府注入的廉租房、公租房等共 20580 套	分布在郑州市内多个小区	住宅/商服	1,076,100.59	927,480.55	评估法	8,618.90	否	是
23	豫（2020）郑州市不动产权第 0126757 号	管城区陇海东路 231 号 1 号楼 1-2 层附 1 号	商服	480.22	1,027.48	评估法	21,396.03	否	是
24	-	郑州市管城回族区西陈庄前街三仓小区一间商业门面房	商服	345.94	297.72	评估法	8,606.12	否	是
25	-	郑州市中原区建设路 11 号鑫苑国际广场地下停车位	商服	51 个	510.69	评估法	-	否	是
26	豫（2017）郑州市不动产权第 0188353 号	郑东新区九如路 51 号 1 号楼 3 层 301 号	办公	338.24	804.61	评估法	23,788.00	否	是
27	豫（2017）郑州市不动产权第 0188346 号	郑东新区九如路 51 号 1 号楼 3 层 302 号	办公	184.08	437.89	评估法	23,788.00	否	是
28	豫（2017）郑州市不动产权第 0188349 号	郑东新区九如路 51 号 1 号楼 3 层 303 号	办公	207.18	500.30	评估法	24,148.00	否	是
29	豫（2017）郑州市不动产权第 0188653 号	郑东新区九如路 51 号 1 号楼 3 层 304 号	办公	122.52	295.86	评估法	24,148.00	否	是
30	豫（2017）郑州市不动产权第 0188654 号	郑东新区九如路 51 号 1 号楼 3 层 305 号	办公	181.61	432.01	评估法	23,788.00	否	是
31	豫（2017）郑州市不动产权第	郑东新区九如路 51 号 1 号楼 3 层 308 号	办公	474.10	1,142.01	评估法	24,088.00	否	是

	0188758 号								
32	豫（2017） 郑州市不动 产权第 0188655 号	郑东新区九如 路 51 号 1 号楼 3 层 309 号	办公	474.10	1,142.01	评估法	24,088.00	否	是
33	豫（2017） 郑州市不动 产权第 0188333 号	郑东新区九如 路 51 号 1 号楼 3 层 312 号	办公	181.61	432.01	评估法	23,788.00	否	是
34	豫（2017） 郑州市不动 产权第 0188359 号	郑东新区九如 路 51 号 1 号楼 3 层 313 号	办公	122.52	295.86	评估法	24,148.00	否	是
35	豫（2017） 郑州市不动 产权第 0192582 号	郑东新区九如 路 51 号 1 号楼 3 层 314 号	办公	205.09	487.87	评估法	23,788.00	否	是
36	豫（2017） 郑州市不动 产权第 0188458 号	郑东新区九如 路 51 号 1 号楼 3 层 315 号	办公	174.26	414.53	评估法	23,788.00	否	是
37	豫（2017） 郑州市不动 产权第 0188466 号	郑东新区九如 路 51 号 1 号楼 3 层 316 号	办公	320.20	761.69	评估法	23,788.00	否	是
38	豫（2018） 郑州市不动 产权第 0358992 号	郑东新区九如 路 51 号 3 号楼 6 层 609	办公	472.89	1,223.37	评估法	25,870.08	否	是
39	豫（2018） 郑州市不动 产权第 0359011 号	郑东新区九如 路 51 号 3 号楼 6 层 610	办公	169.24	437.82	评估法	25,869.77	否	是
40	豫（2018） 郑州市不动 产权第 0358626 号	郑东新区九如 路 51 号 3 号楼 6 层 611	办公	250.16	647.16	评估法	25,869.84	否	是
合计	-	-	-	-	985,734.56	-	-	-	-

注：截至2021年3月31日，政府注入发行人的廉租房和公租房资产中，其中子公司郑州公共住宅建设投资有限公司投资性房地产18,561套，建筑面积952,830.62平方米，已经取得房屋所有权证的投资性房地产4,923套，建筑面积261,909.01平方米，其余13,638套房地产权权证正在办理之中；二级子公司郑州市旧城改造开发公司投资性房地产2,089套，建筑面积102,186.46平米，尚未取得房屋产权证的房产4套，建筑面积416.23平方米。

上述投资性房地产建筑物中，尚有 13,642 套房产和 51 个停车位尚未办妥产权证书，未办妥的房产账面价值为 602,915.51 万元，停车位账面价值 510.69 万元，主要是因为注入的公租房、廉租房数量大，部分产权证明办理中，未办理产权的建筑物处于正常的出租经营中。

8、无形资产

2018年至2020年末及2021年3月末，公司无形资产金额分别为1,494,006.17万元、1,423,895.43万元、1,364,415.34万元和1,354,549.77万元，分别占资产总额的12.44%、11.21%、10.31%和9.92%。

2019年末，公司无形资产较2018年末减少70,110.74万元，降幅为4.69%，2020年末，公司无形资产较2019年末减少59,480.09万元，降幅为4.18%，2021年3月末，公司无形资产较2020年末减少9,865.57万元，降幅为0.72%，主要系无形资产摊销所致。

2020 年末无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件	806.19	329.35	-	476.84
车位使用权	97.14	8.49	-	88.65
土地使用权	3,847.90	211.66	-	3,636.24
土地开发权	1,004,750.00	77,283.18	-	927,466.82
特许经营权	590,109.25	157,362.47	-	432,746.78
合计	1,599,610.48	235,195.15	-	1,364,415.34

2021 年 3 月末无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件	780.78	329.35	-	451.43
车位使用权	97.14	8.49	-	88.65
土地使用权	3,847.90	211.66	-	3,636.24
土地开发权	1,004,750.00	77,283.18	-	927,466.82
特许经营权	590,109.25	167,202.61	-	422,906.64
合计	1,599,585.06	245,035.29	-	1,354,549.77

截至2021年3月末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

2021年3月末无形资产-土地使用权明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式(政府注入/协议出让/招拍挂/划拨/作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积	账面价值	入账方式(成本法/评估法)	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	郑国用(2002)字第 0502 号	紫荆山东路、东里路北	划拨	住宅	5,005.20	1,011.73	成本法	2,021.36	否	否
2	划拨	郑州市黄河饭店	二七区中原路 106 号	划拨	商服	-	263.33	成本法	-	否	否
3	招拍挂	豫(2020)中牟县不动产第 0014557 号	中牟县绿博组团文汇路以西，晨阳路以北	出让	科教	22,658.38	2,361.18	成本法	1,042.08	否	是
合计	-	-	-	-	-	-	3,636.24	-	-	-	-

发行人无形资产中包括了土地开发权(荥阳健康城有限公司一期项目开发权)账面原值100.475亿元。2015年9月7日,郑州健康城市开发有限公司与荥阳市人民政府签订《郑州荥阳健康园区土地一级开发项目合作协议书》,将郑州荥阳健康园区规划范围的土地一级开发业务委托郑州健康城市开发有限公司开展实施,负责组织进行合作区域内的土地一级开发工作。根据合作协议书约定,合作区域内全部划拨地和可出让建设用地所获得的收入,优先支付郑州健康城市开发有限公司土地开发费用;支付土地开发费用后仍有盈余的,扣除支付的相关税费后,郑州健康城市开发有限公司与荥阳市政府按照5:5的比例分享收益。

2016年,经北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)对荥阳健康园区第一期项目开发权价值进行评估,得到评估咨询价值200.95亿元,其中归属于郑州健康城市开发有限公司的开发权评估咨询价值为100.475亿元。依据其出具的评估报告及荥阳市人民政府《关于同意郑州健康城市开发有限公司享有郑州荥阳健康园区开发权及其一期开发权益评估价值计入资本公积账户的批复》(荥政文〔2016〕209号)、郑州荥阳健康园区管理委员会《关于郑州健康城市开发有限公司享有郑州荥阳健康园区开发权及其评估入账的函》(荥政文〔2016〕17号),郑州健康城市开发有限公司以100.475亿元的评估咨询价值作为入账价值将上述土地开发权的权益计入资本公积账户,并按照《企业会计准则》计入无形资产进行核算。

9、其他非流动资产

2018年至2020年末及2021年3月末,公司其他非流动资产分别为1,519,005.82万元、1,468,053.82万元、1,584,956.12万元和1,592,297.50万元,占资产总额的比重分别为12.65%、11.56%、11.98%和11.66%。2019年末公司其他非流动资产较上年末减少50,952.00万元,降幅3.35%。2020年末公司其他非流动资产较上年末增加116,902.30万元,增幅7.96%,主要系新增项目投资款所致。2021年3月末公司其他非流动资产较上年末增加7,341.38万元,增幅0.46%,变动较小。

发行人其他非流动资产中主要为市政基础设施资产,2017年以前政府通过购买服务方式对该部分资产支付市政设施维护费用,自2017年起政府不再签署购买服务协议,目前尚无明确的处置计划。发行人正在与郑州市政府协商沟通其他非流动资产的未來处置安排,截至目前该部分资产尚未形成收益,也尚未确定明确

的计划，其他非流动资产能否给发行人带来收益及收益金额大小具有不确定性。如果将来明确其他非流动资产不能给发行人带来收益或收益金额较小，可能会对发行人偿债能力具有一定程度的影响。

近一年及一期其他非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
市政基础设施	1,459,349.64	91.65	1,459,049.64	92.06
国家技术转移郑州中心共建项目	12,000.00	0.75	12,000.00	0.76
三环路快速化工程 PPP 项目提升整治工程	738.02	0.05	738.02	0.05
被拆迁投资性房地产	7,504.18	0.47	7,504.18	0.47
土地复垦券	1,500.00	0.09	1,500.00	0.09
永盛花苑项目	12,884.93	0.81	12,884.93	0.81
大河新苑项目	1,855.69	0.12	1,855.69	0.12
南屏苑项目	8,881.13	0.56	8,881.13	0.56
永盛南苑项目	12,166.24	0.76	12,166.24	0.77
奥马广场项目	75,417.67	4.74	68,376.30	4.31
合计	1,592,297.50	100.00	1,584,956.12	100.00

(二) 负债结构分析

近三年及一期末负债结构一览表

单位：万元、%

负债	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	41,080.00	0.50	41,080.00	0.53	6,080.00	0.08	30,080.00	0.44
应付票据	48,056.42	0.59	22,304.16	0.29	3,720.54	0.05	3,400.00	0.05
应付账款	304,436.76	3.72	321,138.30	4.11	361,224.86	4.93	409,394.60	6.05
预收款项	551,616.92	6.74	498,973.64	6.39	554,340.10	7.56	440,378.30	6.51
应付职工薪酬	1,613.10	0.02	3,048.61	0.04	2,605.49	0.04	2,464.65	0.04
应交税费	12,653.86	0.15	16,369.19	0.21	20,979.97	0.29	10,196.01	0.15
其他应付款	771,403.60	9.43	762,175.25	9.76	782,595.54	10.67	1,070,647.19	15.82
一年内到期的非流动负债	1,083,550.88	13.24	1,352,760.99	17.32	1,391,712.44	18.98	598,534.05	8.84
流动负债合计	2,814,411.53	34.40	3,017,850.13	38.63	3,123,258.94	42.59	2,565,094.79	37.90

负债	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,581,866.82	31.56	2,542,448.12	32.54	2,176,560.95	29.68	2,962,315.10	43.77
应付债券	2,435,152.96	29.76	1,979,557.48	25.34	1,859,886.41	25.36	1,117,822.22	16.52
长期应付款	213,119.08	2.60	135,557.70	1.74	50,211.86	0.68	28,000.00	0.41
递延收益	30,309.75	0.37	30,273.07	0.39	27,179.99	0.37	16,653.49	0.25
递延所得税负债	106,854.49	1.31	106,854.49	1.37	95,874.07	1.31	77,622.88	1.15
非流动负债合计	5,367,303.10	65.60	4,794,690.86	61.37	4,209,713.27	57.41	4,202,413.69	62.10
负债总计	8,181,714.63	100.00	7,812,540.99	100.00	7,332,972.22	100.00	6,767,508.48	100.00

2018年至2020年末及2021年3月末，公司负债总额分别为6,767,508.48万元、7,332,972.22万元、7,812,540.99万元和8,181,714.63万元，报告期内呈增长态势。从负债构成来看，公司近三年及一期末的流动负债分别为2,565,094.79万元、3,123,258.94万元、3,017,850.13万元和2,814,411.53万元，占负债总额的比例分别为37.90%、42.59%、38.63%和34.40%，占比较低，主要由预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成；公司近三年及一期末非流动负债分别为4,202,413.69万元、4,209,713.27万元、4,794,690.86万元和5,367,303.10万元，占负债总额的比例分别为62.10%、57.41%、61.37%和65.60%，由长期借款、应付债券等构成。

1、预收账款

2018年至2020年末及2021年3月末，公司预收账款分别为440,378.30万元、554,340.10万元、498,973.64万元和551,616.92万元，占总负债比例分别为6.51%、7.56%、6.39%和6.74%。2019年末，公司预收账款较2018年末增加113,961.80万元，增幅为25.88%；2020年末，公司预收账款较2019年末减少55,366.46万元，降幅为9.99%；2021年3月末，公司预收账款较2020年末增加52,643.28万元，增幅为10.55%。发行人的预收账款主要是预收房款、预收项目款。

2020 年末主要预收账款情况

单位：万元

公司名称	余额	款项性质
河南亚通置业有限公司	256,530.74	预售款
郑州市管城回族区土地储备中心	76,851.56	项目款
郑州新天地置业有限公司	67,988.75	预售款

郑州商都历史文化区官殿区工程金水区项目指挥部	33,500.00	项目款
郑州市管城回族区房屋征收与补偿事务中心	10,675.06	项目款
合计	445,546.11	-

2021 年 3 月末主要预收账款情况

单位：万元

公司名称	余额	款项性质
河南亚通置业有限公司	256,914.67	预售款
郑州市管城回族区土地储备中心	101,851.56	项目款
郑州新天地置业有限公司	67,988.75	预售款
郑州商都历史文化区官殿区工程金水区项目指挥部	51,900.00	项目款
郑州市管城回族区房屋征收与补偿事务中心	10,675.06	项目款
合计	489,330.04	-

2、其他应付款

2018年至2020年末及2021年3月末，发行人其他应付款分别为1,070,647.19万元、782,595.54万元、762,175.25万元和771,403.60万元，占总负债比例分别为15.82%、10.67%、9.76%和9.43%。2019年末，发行人其他应付款较2018年末减少288,051.65万元，降幅为26.90%，主要是郑州市郑东新区管理委员会计划财政局、郑东新区合村并城办公室等单位拨付的项目建设款结转收入所致。2020年末，发行人其他应付款较2019年末减少20,420.29万元，降幅为2.61%，变化不大。2021年3月末，发行人其他应付款较2020年末增加9,228.35万元，增幅为1.21%，变化不大。

2020 年末前五大其他应付款构成情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	性质	金额	占比
郑州中原发展投资（集团）有限公司	否	项目建设资金	118,825.00	16.76
郑东新区合村并城办公室	否	项目建设资金及往来款	115,576.92	16.30
郑州市二七区财政局	否	项目建设资金	104,000.00	14.67
郑州市郑东新区管理委员会	否	往来款	80,863.68	11.41
郑州市郑东新区管理委员会计划财政局	否	项目建设资金	7,611.01	1.07
合计	-	-	426,876.60	60.22

2021 年 3 月末前五大其他应付款构成情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	性质	金额	占比
郑州中原发展投资（集团）有限公司	否	项目建设资金	118,655.00	15.38
郑州市二七区财政局	否	项目建设资金	107,000.00	13.87
郑州市郑东新区管理委员会	否	项目建设资金	81,063.68	10.51
郑东新区合村并城办公室	否	项目建设资金	20,200.00	2.62
郑州市郑东新区管理委员会计划财政局	否	项目建设资金	7,611.01	0.99
合计	-	-	334,529.69	43.37

3、一年内到期的非流动负债

2018年至2020年末及2021年3月末，公司一年内到期的非流动负债分别为598,534.05万元、1,391,712.44万元、1,352,760.99万元和1,083,550.88万元，占总负债比例分别为8.84%、18.98%、17.32%和13.24%。2019年末，公司一年内到期非流动负债较2018年末增加793,178.39万元，增幅为132.52%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券大幅增加所致。2020年末，公司一年内到期非流动负债较2019年末减少38,951.45万元，降幅为2.80%，主要系一年内到期的长期借款减少所致。2021年3月末，公司一年内到期的非流动负债较2020年末减少269,210.11万元，降幅为19.90%，主要系一年内到期的长期借款到期偿还所致。

4、长期借款

2018年至2020年末及2021年3月末，发行人长期借款分别为2,962,315.10万元、2,176,560.95万元、2,542,448.12万元和2,581,866.82万元，分别占总负债比例为43.77%、29.68%、32.54%和31.56%。2019年末，发行人长期借款较2018年末减少785,754.15万元，降幅为26.53%，主要系抵押借款、保证借款和信用借款均有所减少所致。2020年末，发行人长期借款较2019年末增加365,887.17万元，增幅为16.81%，主要系用于项目建设的长期借款增加所致。2021年3月末，发行人长期借款较2020年末增加39,418.70万元，增幅为1.55%，变化不大。

近一年及一期长期借款构成情况

单位：万元、%

借款类别	2021 年 3 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	21,585.40	0.84	77,312.20	3.04
保证借款	355,894.00	13.78	425,824.00	16.75

信用借款	2,204,387.42	85.38	2,039,311.92	80.21
合计	2,581,866.82	100.00	2,542,448.12	100.00

5、应付债券

2018年至2020年末及2021年3月末，发行人应付债券分别为1,117,822.22万元、1,859,886.41万元、1,979,557.48万元和2,435,152.96万元，占总负债比例分别为16.52%、25.36%、25.34%和29.76%。2019年末，公司应付债券较2018年末增加742,064.19万元，增幅为66.38%，主要系新发行私募公司债、债权融资计划、定向债务融资工具、理财直融产品等所致。2020年末，公司应付债券较2019年末增加119,671.07万元，增幅为6.43%，主要系新发行私募公司债、境外债、定向债务融资工具、债权融资计划、理财直融产品等所致。2021年3月末，公司应付债券较2020年末增加455,595.48万元，增幅为23.02%，主要系新发行私募公司债、定向债务融资工具等所致。

（三）现金流量分析

近三年及一期现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	130,326.10	834,269.90	1,209,133.06	1,265,513.20
经营活动现金流出小计	222,903.48	1,259,996.23	1,508,160.86	1,417,907.64
经营活动产生的现金流量净额	-92,577.38	-425,726.34	-299,027.80	-152,394.44
投资活动现金流入小计	-	3,632.18	4,525.76	38,891.26
投资活动现金流出小计	31,155.11	155,840.07	251,031.32	207,336.34
投资活动产生的现金流量净额	-31,155.11	-152,207.89	-246,505.56	-168,445.08
筹资活动现金流入小计	602,939.86	2,224,729.18	1,850,734.39	1,385,538.80
筹资活动现金流出小计	405,076.12	1,920,840.12	1,354,418.80	1,044,293.40
筹资活动产生的现金流量净额	197,863.74	303,889.06	496,315.59	341,245.40
现金及现金等价物净增加额	74,131.26	-274,045.16	-49,217.77	20,405.88

1、经营性现金净流量分析

2018年至2020年及2021年1-3月，公司经营活动现金流量净额分别为-152,394.44万元、-299,027.80万元、-425,726.34万元和-92,577.38万元，呈现净流出状态，主要是由于发行人主要从事土地整理、基础设施建设以及保障房建设业务，前期投资规模较大，且开发周期较长，因此导致经营性现金流出金额较大。

发行人近三年经营活动现金流入分别为1,265,513.20万元、1,209,133.06万

元和 834,269.90 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 635,278.40 万元、672,813.41 万元和 499,650.80 万元，主要是土地整理业务已结算项目的回款；收到其他与经营活动有关的现金分别为 630,234.80 万元、536,319.65 万元和 334,619.09 万元，主要为往来款、保证金、利息收入和政府补助等，2019 年收到其他与经营活动有关的现金较 2018 年减少 93,915.15 万元，降幅为 14.90%，主要系当期收回的保证金大幅减少所致。2020 年收到其他与经营活动有关的现金较 2019 年减少 201,700.56 万元，降幅为 37.61%，主要系当期收回的往来款大幅减少所致。

公司近三年经营活动现金流出分别为 1,417,907.64 万元、1,508,160.86 万元和 1,259,996.23 万元，以购买商品、接受劳务支付的现金为主，分别为 972,454.77 万元、899,886.72 万元和 666,871.65 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 383,189.50 万元、535,549.96 万元和 519,520.90 万元，主要系往来款和经营费用等其他支出等。

2、投资性现金净流量分析

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月，公司投资活动现金流量净额分别为 -168,445.08 万元、-246,505.56 万元、-152,207.89 万元和 -31,155.11 万元，呈现净流出状态，主要原因是公司承担的项目在数量和投资规模上均较大，导致公司投资活动现金流出额较大。2021 年 1-3 月，公司投资活动现金流量净额与 2020 年同期相比增加 36,607.41 万元，增幅为 54.02%。

发行人近三年投资活动现金流入分别为 38,891.26 万元、4,525.76 万元和 3,632.18 万元，主要为收回投资、取得投资收益收到的现金、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额和收到其他与投资活动有关的现金。与 2019 年和 2020 年的投资活动现金流入相比，2018 年的投资活动现金流入均较大，主要是因为收回的短期理财投资款资金所致。2021 年 1-3 月，公司投资活动现金流入与 2020 年同期相比减少 66.24 万元，减幅为 100.00%。近三年投资活动现金流出分别为 207,336.34 万元、251,031.32 万元和 155,840.07 万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。2021 年 1-3 月，公司投资活动现金流出与 2020 年同期相比减少 36,673.64 元，降幅为 54.07%。

3、筹资性现金净流量分析

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月,公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 341,245.40 万元、496,315.59 万元、303,889.06 万元和 197,863.74 万元,呈先升后降趋势,主要系发行人到期债务规模逐年上升所致。

发行人近三年筹资活动现金流入分别为 1,385,538.80 万元、1,850,734.39 万元和 2,224,729.18 万元,呈上升趋势,主要是由于发行人近年来增加融资规模所致;筹资活动现金流出分别为 1,044,293.40 万元、1,354,418.80 万元和 1,920,840.12 万元,呈上升趋势,主要是由于发行人到期债务规模逐年上升所致。

总体来看,受基础设施大规模建设时期影响,公司经营活动和投资活动产生的现金流量缺口,需要筹资活动产生的资金来弥补。随着发行人相关土地整理、基础设施建设、资产经营、保障房等项目建设完成,发行人存在广阔的盈利空间,通过经营活动及投资活动获取现金的能力将大幅增强,其长期借款及其他债务的偿还将得到有效保障。

(四) 重要财务指标分析

1、营运能力分析

近三年主要营运效率指标一览表

项目	2020 年	2019 年	2018 年
存货周转率(次/年)	0.16	0.23	0.17
应收账款周转率(次/年)	0.80	1.14	0.81
总资产周转率(次/年)	0.06	0.08	0.05
净资产周转率(次/年)	0.15	0.19	0.12

注: 1.存货周转率=营业成本/平均存货余额

2.应收账款周转率=营业收入/(平均应收账款余额+平均应收票据余额)

3.总资产周转率=营业收入/平均资产总计

4.净资产周转率=营业收入/平均所有者权益合计

2018 至 2020 年,发行人的应收账款周转率分别为 0.81、1.14 和 0.80,公司应收账款周转率呈现波动状态,2019 年应收账款周转率较高主要是因为当年营业收入增长所致。

2018 至 2020 年,发行人的存货周转率分别为 0.17、0.23 和 0.16,公司存货周转率呈波动状态,且处于较低水平,主要原因是公司存货大幅增加。

2018 至 2020 年,发行人的总资产周转率分别为 0.05、0.08 和 0.06,净资产

周转率分别为 0.12、0.19 和 0.15，整体水平不高，主要是由于发行人主营业务具有投资规模大、回收期较长、投资回报慢的特点，且多项工程项目处于在建状态，使得公司的总资产及净资产规模不断扩大。

总体看来，目前发行人营运能力指标相对较低，符合发行人的行业特点，但随着发行人各大板块加速发展、相关土整、基建工作的逐步完成，公司未来营业收入有望继续增长，营运能力有望继续提高。

2、盈利能力分析

近三年及一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	37,764.37	791,676.07	985,453.23	605,361.13
营业总成本	47,453.31	774,541.17	938,179.08	610,046.64
营业成本	19,066.33	632,209.52	794,860.73	502,119.82
销售费用	1,793.86	10,592.08	14,996.13	10,776.86
管理费用	7,578.71	32,099.01	27,951.59	28,225.36
财务费用	18,674.45	93,957.88	90,007.94	65,295.05
营业利润	-9,430.81	61,767.12	98,603.53	70,198.95
利润总额	-9,413.34	62,534.64	99,311.98	70,931.79
净利润	-9,532.67	42,127.72	68,761.22	48,651.59
所有者权益合计	5,479,211.33	5,422,753.50	5,365,828.82	5,244,937.88
所有者权益收益率	-	0.78	1.30	0.94

注：所有者权益收益率=（净利润/平均所有者权益合计）×100%。

发行人的主营业务收入目前主要来源于土地整理业务、基础设施建设与施工业务、资产经营业务及房地产销售业务，在郑州市具有较强的竞争优势。2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 605,361.13 万元、985,453.23 万元、791,676.07 万元和 37,764.37 万元。2019 年营业收入较 2018 年增长 380,092.09 万元，增幅 62.79%，主要系房地产销售收入和其他业务大幅增加所致。2020 年营业收入较 2019 年减少 193,777.15 万元，降幅 19.66%，主要系土地整理业务收入及安置房代建收入减少所致。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 502,119.82 万元、794,860.73 万元、632,209.52 万元和 19,066.33 万元，公司近三年营业成本的变动趋势与营业收入的变动趋势一致。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月,发行人销售费用分别为 10,776.86 万元、14,996.13 万元、10,592.08 万元和 1,793.86 万元,主要为发行人房地产项目的销售费用。2019 年,发行人销售费用较 2018 年增加 4,219.27 万元,增幅 39.15%,主要原因是发行人房地产项目逐步进入销售期,进行预售的规模增加,因此导致销售成本上升。2020 年,发行人销售费用较 2019 年减少 4,404.05 万元,降幅 29.37%,主要原因是相较于 2019 年房产项目预售集中期,2020 年销售经费有所减少。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月,发行人管理费用分别为 28,225.36 万元、27,951.59 万元、32,099.01 万元和 7,578.71 万元,近三年呈波动上升趋势,主要原因是随着企业规模扩张,公司各类项目相应增加,从而导致管理费用上升。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月,发行人财务费用分别为 65,295.05 万元、90,007.94 万元、93,957.88 万元和 18,674.45 万元,近三年呈上升趋势,主要原因是发行人为保证项目建设增加融资规模,财务费用随着总债务的增加而增长。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-3 月,公司营业利润分别 70,198.95 万元、98,603.53 万元、61,767.12 万元和-9,430.81 万元,净利润分别为 48,651.59 万元、68,761.22 万元、42,127.72 万元和-9,532.67 万元。发行人近三年的营业利润呈波动趋势。2021 年 1-3 月,发行人营业利润为负,较 2020 年同期增加 34,325.17 万元,增幅 78.45%,主要是由于发行人土地整理等业务收入主要在年底确认,目前暂未确认收入。2021 年 1-3 月,发行人净利润为-9,532.67 万元,较 2020 年同期增加 35,749.15 万元,增幅为 78.95%,归属于母公司所有者的净利润为-9,722.84 万元,较上年同期上升 75.47%,主要是由于营业收入增加、营业成本减少所致。

2018 年至 2020 年,发行人政府补助收入分别为 1,098.55 万元、1,661.69 万元和 1,690.46 万元,三年平均政府补助收入为 1,483.57 万元。

随着发行人各项业务的持续开展,公司土地整理、基础设施建设与施工、资产经营、房地产销售等业务收入水平将进一步增强,发行人本身的项目将带来稳定的经营性收益。同时大量土地整理项目、基建项目的开展可以获得政府的一定补贴。发行人的土地整理、基础设施建设与施工和房地产板块可以实现联动发展并进行互补,从而实现公司的可持续发展。

3、偿债能力分析

近三年及一期偿债能力指标表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率（倍）	2.95	2.52	2.35	2.65
速动比率（倍）	1.43	1.14	1.14	1.38
资产负债率（%）	59.89	59.03	57.75	56.34
EBITDA（万元）	-	224,723.23	279,309.08	201,707.29
利息保障倍数	-	0.57	0.63	0.54
EBITDA 利息保障倍数	-	0.80	0.90	0.77

注：1.流动比率 = 流动资产合计 / 流动负债合计

2.速动比率 = 速动资产 / 流动负债合计，其中速动资产 = 流动资产合计 - 存货

3.资产负债率 = （负债合计 / 资产总计）×100%

4.利息保障倍数 = （利润总额 + 计入财务费用的利息支出） / （计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出）

5.息税折旧摊销前利润（EBITDA）= 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

6.EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / （计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出）

从短期偿债能力指标来看，2018 至 2020 年及 2021 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.65、2.35、2.52 和 2.95，速动比率分别为 1.38、1.14、1.14 和 1.43。发行人流动比率和速动比率呈波动上升趋势，主要是由于发行人流动资产规模增长较快所致。总体而言，发行人近三年的流动比率和速动比率均保持在较好水平，短期偿债能力有较高保障。

从长期偿债能力指标来看，2018 至 2020 年及 2021 年 3 月末，公司资产负债率分别为 56.34%、57.75%、59.03%和 59.89%，整体呈上升趋势，但总体处于合理水平。发行人近三年资产负债率的增长，主要原因是由于随着发行人土地整理、基础设施建设、保障房等项目建设规模的扩大，发行人报告期内借入大量长期资金，导致负债总额较大幅度增长。

总体来看，发行人是郑州市国资委下属的国有独资公司，郑州市政府将在资产注入、股权划转、财政补贴等方面对公司给予大力支持，同时，随着发行人各项业务的开展，未来的经营收入将持续增加，这将为发行人债务的偿还提供可靠保证。另外，发行人多年来与多家银行保持着长期良好的合作关系，拥有优良的

信用记录,充足的银行授信和畅通的融资渠道对于发行人偿还债务也有较强保障。

四、发行人有息债务情况

(一) 有息负债余额

截至 2020 年末,发行人有息负债合计为 605.14 亿元,发行人有息负债的综合融资成本均未超过同期银行贷款基准利率 2 倍。

(二) 有息负债期限结构

截至 2020 年末,发行人有息负债期限结构如下:

2020 年末有息负债期限结构

单位: 亿元、%

序号	项目	金额	占比
1	一年内到期的有息债务	139.38	23.03
2	一年以上到期的有息债务	465.76	76.97
-	合计	605.14	100.00

(三) 有息负债信用融资与担保融资的结构

截至 2020 年末,公司有息负债信用融资与担保融资的构成如下:

2020 年末有息负债信用融资与担保融资的构成情况

单位: 亿元、%

序号	项目	金额	占比
1	信用借款	532.89	88.06
2	保证借款	63.83	10.55
3	质押借款	-	-
4	抵押借款	8.42	1.39
-	合计	605.14	100.00

(四) 有息负债明细

截至 2020 年末,发行人前十大有息负债情况如下:

2020 年末前十大有息负债明细

单位: 亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	期限	利率	抵质押情况
----	-----	------	------	----	----	-------

1	郑州银行	贷款	42.10	2-6 年	5%-6.5%	其中 5.335 亿有抵押
2	工商银行	贷款	35.22	5-25 年	4.41%-4.9	其中 0.12 亿有抵押
3	邮储银行	贷款	24.07	14 年	4.9%	无
4	浦发银行	贷款	19.92	3-5 年	5.225%-7.5%	无
5	建设银行	贷款	19.57	2-14 年	4.75%-5.7%	无
6	中原银行	贷款	15.14	2-7 年	5.225%-6%	无
7	光大银行	贷款	11.10	3 年	4.9%-5.1%	无
8	江苏国际信托	信托贷款	11.00	5 年	5.5%-6%	无
9	浙商银行	贷款	10.97	3-5 年	4.75%-5.145%	无
10	农业银行	贷款	9.30	15 年	4.9%	无
合计	-	-	198.39	-	-	-

（五）债务偿还压力测算

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
有息负债当年偿付规模	139.38	145.88	117.61	51.34	72.23	9.41	17.57	7.54	7.53	7.27
其中：银行借款偿还规模	76.50	49.14	44.77	8.57	7.12	7.01	6.57	6.54	6.53	6.52
信托计划偿还规模	0.01	2.51	2.51	9.47	49.6	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	58.74	83.45	67.50	31.32	14.30	1.40	-	-	-	-
其他债务偿还规模	4.13	10.78	2.83	1.98	1.21	1.00	11.00	1.00	1.00	0.75
本期债券偿付规模	-	2.00	2.00	32.00	0.50	10.50	-	-	-	-
合计	139.38	147.88	119.61	83.34	72.73	19.91	17.57	7.54	7.53	7.27

注：1、假设本期债券品种一规模为 30 亿元，于 2024 年全额回售；品种二规模为 10 亿元，期限为 5 年；两个品种的票面利率均按照 5.00%测算（不构成发行利率承诺）。

2、上述偿还压力按照截至 2020 年末的有息负债测算。

五、发行人关联交易情况

（一）发行人关联方情况

截至 2020 年末，发行人关联方情况如下：

1、母公司

母公司名称	注册地	与本公司关系	经济类型或性质	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
郑州市国资委	河南省郑州市嵩山路 1 号	控股股东	机关法人	100.00	100.00

2、发行人子公司及参股公司

(1) 子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	企业类型	注册资本	持股比例	表决权比例
1	郑州城建集团投资有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
2	郑州公共住宅建设投资有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
3	郑州地产集团都市开发有限公司	全资	11,000.00	100.00	100.00
4	郑州西流湖控股有限公司	控股	50,000.00	95.09	95.09
5	郑州地产集团投资管理有限公司	全资	30,000.00	100.00	100.00
6	黄河两岸文化旅游开发有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
7	河南郑地新城建设产业发展有限公司	全资	100,000.00	100.00	100.00
8	河南郑地生态发展有限公司	全资	10,000.00	100.00	100.00
9	郑州商都控股集团有限公司	控股	170,000.00	77.94	77.94
10	河南大通投资有限公司	控股	5,000.00	51.00	51.00
11	河南郑地奥体中心管理有限公司	全资	20,000.00	100.00	100.00
12	郑州商都商业发展有限公司	全资	50,000.00	100.00	100.00
13	河南郑地产业城融合建设发展有限公司	全资	50,000.00	100.00	100.00
14	郑州中联创郑东置业有限公司	控股	667.00	89.995	89.96

(2) 参股公司

公司名称	与本公司关系	公司对本企业的持股比例 (%)	公司对本企业的表决权比例 (%)
河南国创文化发展有限公司	参股公司	49.00	49.00
河南中联创房地产开发有限公司	参股公司	30.00	30.00
河南新高地控股有限公司	参股公司	49.00	49.00
郑州星河文化发展有限公司	参股公司	22.00	22.00
中电建郑州生态建设管理有限公司	参股公司	35.00	35.00
郑州郑地康平实业有限公司	参股公司	20.00	20.00
郑州郑地合新城市建设有限公司	参股公司	40.00	40.00
河南东望置业有限公司	参股公司	51.00	51.00
河南雁湖房地产开发有限公司	参股公司	10.00	10.00

河南郑地润新实业有限公司	参股公司	40.00	40.00
河南郑地荣佑实业有限公司	参股公司	45.00	45.00
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限公司	参股公司	40.00	40.00
河南润沐置业有限公司	参股公司	10.00	10.00
河南汇盈置业有限公司	参股公司	10.00	10.00
中电建（郑州）城建投资管理有限公司	参股公司	20.00	20.00
天津光控城发投资管理合伙企业	参股公司	49.00	49.00
郑州城建聚橙剧院管理有限公司	参股公司	50.00	50.00
郑州住房置业担保有限责任公司	参股公司	21.30	21.30

（二）发行人关联交易情况

1、关联方资金拆借

单位：万元、%

关联方	关联交易类型	关联交易内容	2020 年度		2019 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
河南中联创房地产开发有限公司	资金拆借	收拆借利息	5,448.87	42.63	5,447.94	41.34
河南国创文化发展有限公司	资金拆借	收拆借利息	3,261.01	25.51	3,252.10	24.68
河南郑地润新实业有限公司	担保费	担保费	188.68	1.48	330.19	2.52
	资金拆借	收拆借利息	1,090.04	8.53	999.37	7.58
河南东望置业有限公司	资金拆借	收拆借利息	732.47	5.73	3,147.28	23.88
河南润沐置业有限公司	资金拆借	收拆借利息	2,034.98	15.92		
河南东望置业有限公司	资金拆借	收拆借利息	25.37	0.20		
合计	-	-	12,781.41	100.00	13,176.87	100.00

2、应收、应付关联方款项

单位：万元

关联方	项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
郑州市国资委	其他应收款	20,000.00	20,000.00
河南中联创房地产开发有限公司	其他应收款	43,003.53	60,000.00
河南国创文化发展有限公司	其他应收款	47,664.17	44,210.61
河南东望置业有限公司	其他应收款	11,000.00	77,000.00
河南郑地润新实业有限公司	其他应收款	13,247.65	24,600.00
河南郑地蓝绿新型城镇化建设有限	其他应收款	915.36	3.71

关联方	项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
公司			
郑州郑地合新城市建设有限公司	其他应收款	19,000.00	-
中电建郑州生态建设管理有限公司	其他应收款	900.24	-
河南雁湖房地产开发有限公司	其他应收款	73,800.00	-
河南润沐置业有限公司	其他应收款	47,000.00	-
河南汇盈置业有限公司	其他应收款	51,800.00	-
合计	-	308,330.95	225,814.32
郑州郑地康平实业有限公司	其他应付款	20,200.00	24,200.00
郑州郑地合新城市建设有限公司	其他应付款	57.18	57.18
河南郑地荣佑实业有限公司	其他应付款	900.00	900.00
中电建郑州生态建设管理有限公司	其他应付款	-	0.24
合计	-	21,157.18	25,157.42

六、或有事项

（一）发行人对外担保事项

截至 2020 年末，发行人对外担保情况如下表所示：

2020 年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保期限	担保类型	担保方式
郑州地产集团有限公司	郑州郑地康平实业有限公司	20,200.00	2017.4.12—2022.4.11	信托贷款	信用担保
合计	-	20,200.00	-	-	-

除上述已披露事项外，发行人不存在为其他企业发债提供担保等其他对外担保情况、不存在对外承担差额补偿义务的情况。

（二）发行人未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的将会实质性影响公司财务、经营及资产状况的重大未决诉讼和仲裁事项。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无需要披露的重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无需要披露的其他或有事项。

七、资产抵押、质押和其他用途受到限制资产

截至 2020 年末，发行人受限资产金额为 136,146.90 万元，具体明细如下：

2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	受限原因	期限
1	其他货币资金	26,541.33	定期存款	2020.11-2021.5
2	其他货币资金	22,304.17	票据保证金	2020.10-2021.10
3	其他货币资金	5,600.00	保函保证金	2020.8-2022.2
4	固定资产-房屋建筑物	771.77	抵押借款	2019.1-2022.1
5	存货	80,929.63	抵押借款	2020.9-2023.9
-	合计	136,146.90	-	-

除上述事项外，截至 2020 年末，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

八、发行条件

（一）健全且运行良好的组织机构

根据《公司章程》规定，发行人董事会成员由 3 人组成，监事会成员由 5 人组成。截至本期债券募集说明书出具之日，发行人董事会成员 2 人，未达到《公司章程》规定的 3 名要求，但董事会成员的缺位不影响董事会的召开、表决及行使董事会各项职权，也不影响发行人重大决策及经营；发行人总经理缺位，未达到《公司章程》规定的设经理 1 名的要求，但总经理的缺位不影响公司的正常经营；发行人监事及其他高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求。

总体上，发行人法人治理结构运行良好，各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，能够确保公司的规范运作。发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第（一）项、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

（二）最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息

根据《审计报告》，发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度净利润分别为 48,651.59 万元、68,761.22 万元和 42,127.72 万元，归属于母公司所有者的净利润

分别为 49,348.28 万元、54,670.42 万元和 42,698.35 万元，发行人最近三个会计年度连续盈利。最近三年平均净利润为 53,180.18 万元，平均归属于母公司所有者的净利润为 48,905.68 万元，按照当前市场合理利率水平计算，均足以支付本期债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第（二）项、《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条等规定。

（三）合理的资产负债结构和正常的现金流量

根据《审计报告》，发行人近三年资产负债率分别为 56.34%、57.75% 和 59.03%，属于行业正常水平；近三年经营活动现金流入分别为 126.55 亿元、120.91 亿元和 83.43 亿元，现金流量规模较大。报告期内发行人资产负债结构合理，现金流量正常，符合《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条的规定。

（四）募集资金的投向

本期债券品种一基础发行额为人民币 15 亿元，全部用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则总发行规模为 30 亿元，全部用于补充营运资金。本期债券品种二基础发行额为人民币 5 亿元，全部用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则总发行规模为 10 亿元，全部用于补充营运资金。募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策，符合《国家发改委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》第二条规定。

（五）财务会计制度

根据发行人 2018 年度至 2020 年度《审计报告》，发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人 2018 年度至 2020 年度的财务状况以及经营成果和现金流量。发行人的财务会计制度符合国家有关规定，符合《管理条例》第十二条第二项的规定。

（六）本期债券的利率

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承

销商根据市场情况充分协商后确定。簿记建档结果确定后，将报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本次发行的利率不会超过国务院限定的利率水平，符合《管理条例》第十八条、《企业债券管理工作的通知》第八条的规定。

（七）发行人偿债资金来源 70%以上（含 70%）来自自身收益

发行人用于偿付本期债券的资金来源主要有以下几个方面：土地整理收入、基础设施建设与施工收入、资产经营收入、安置房代建收入以及商品房销售收入等。

根据审计报告，发行人 2018 至 2020 年度营业收入分别为 605,361.13 万元、985,453.23 万元和 791,676.07 万元，发行人 2018 年至 2020 年获得政府补贴分别为 1,098.55 万元、1,661.69 万元和 1,690.46 万元，占营业收入的比例分别为 0.18%、0.17%和 0.21%，符合“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求，符合相关规定。

（八）发行人本次发行符合财政预算管理要求

发行人本次发行获得国家发展和改革委员会注册通过，本次发行募集资金用途符合国家产业政策。发行人本次发行符合政府财政预算管理要求，符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》（国发〔2007〕26 号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45 号）文件等规定。

（九）发行人本次发行不属于地方政府债务

在严格遵守本期债券募集资金使用的正负面清单基础上，发行人本次发行募集资金将全部用于补充营运资金，发行人已在募集说明书中承诺“发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。”本次发行募集资金用途不属于地方政府债务。

（十）禁止发行企业债券的情形

发行人不存在《证券法》、《管理条例》及《企业债券管理工作的通知》等规定的如下情形：

- 1、前一次公开发行的公司债券尚未募足等情形；
- 2、已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；
- 3、违反法律规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途；
- 4、最近三年存在重大违法违规行为；
- 5、存在重大诉讼、仲裁、行政处罚或其它可以预见的影响发行人偿付本期债券能力的情形。

综上，发行人发行本期债券符合《证券法》、《公司法》、《管理条例》、《事项通知》、《工作通知》等法律、法规和规范性文件规定的公司发行债券的实质条件。

九、重大期后事项说明

发行人已经《国家发展改革委关于郑州地产集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕196号）注册发行不超过100亿元公司债券。发行人对领取上述文件之日起至本期债券募集说明书出具之日的期后事项进行了审慎核查，未发生影响发行人本期债券发行和投资者判断的重大事项，具体如下：

- （一）经核查，没有影响公司发行本期债券的情形出现。
- （二）发行人无重大违法违规行为。
- （三）发行人的财务状况正常，报表项目无异常变化。
- （四）发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等导致公司架构变化的情形。
- （五）发行人的主营业务没有发生变更。
- （六）发行人的管理层及核心技术人员稳定，没有出现对公司的经营管理有重大影响的人员变化。
- （七）经办发行人本次发行业务的主承销商、会计师和律师未发生更换。
- （八）发行人及其董事长、主要股东没有发生重大的诉讼、仲裁和股权纠纷，也不存在影响公司发行公司债券的潜在纠纷。
- （九）发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化。

(十) 发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化。

(十一) 发行人不存在违反信息披露要求的事项。

(十二) 本期债券已在“募集说明书 第六章 发行人主要财务状况”更新 2019 年度、2020 年度和 2021 年一季度数据。截至 2021 年 3 月末，发行人总资产 13,660,925.96 万元，净资产 5,479,211.33 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 985,453.23 万元，净利润 68,761.22 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 791,676.07 万元，净利润 42,127.72 万元。2021 年 1-3 月，发行人实现营业收入 37,764.37 万元，净利润-9,532.67 万元。

十、其他事项

发行人承诺，经《国家发展改革委关于郑州地产集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2020〕196 号）注册通过的不超过 100 亿元公司债券项下最终发行规模用于项目和补充营运资金的占比符合企业债券管理的相关要求，依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况。

第七章 发行人资信情况

一、发行人信用评级情况

联合资信评估股份有限公司评定郑州地产集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，评定本期债券的信用等级为 AAA。

（一）发行人报告期内历史主体评级情况

时间	评级报告名称	评级机构	主体信用级别	代表涵义
2018.1.19	2018 年郑州地产集团有限公司社会领域产业专项债券信用评级报告	联合资信评估股份有限公司	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
2019.4.10	郑州地产集团有限公司主体长期信用评级报告	联合资信评估股份有限公司	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
2020.3.5	郑州地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告	联合资信评估股份有限公司	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低

（二）信用评级结论

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）于 2021 年 5 月出具的《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券》评定郑州地产集团有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的债项评级为 AAA。

（三）信用等级设置及其含义

1、主体长期信用等级设置及其含义

信用等级设置	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，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	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

注：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。

2、中长期债券信用等级设置及其含义

信用等级设置	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，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	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

注：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。

3、评级展望设置及其含义

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
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，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

（四）评级报告主要内容

1、评级观点

郑州地产集团有限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的重要经营主体。联合资信对公司的评级反映了公司外部发展环境良好，获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司资产流动性较弱，存在较大的资本支出压力，债务负担较重且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。

本期债券的发行对公司现有债务规模有一定影响。公司经营活动现金流入量对本期债券保障能力较好。

未来，随着公司对在手土地整理、基建项目的持续开发，PPP 项目逐步投入运营，公司业务规模及收入水平有望保持稳定。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

2、优势

(1) 外部发展环境良好。近年来，郑州市经济持续发展，一般公共预算收入逐年增长，为公司发展创造了良好的外部环境。2018—2020 年，郑州市分别完成地区生产总值 10,143.30 亿元、11,589.70 亿元和 12,003.04 亿元，同期一般公共预算收入分别为 1,152.10 亿元、1,222.53 亿元和 1,259.21 亿元。

(2) 获得有力的外部支持。发行人是郑州市重要的土地一级开发整理、基础设施建设及安置房建设经营主体，2018—2020 年，发行人在资本金注入、股权划拨和经营补贴等方面获得合计 6.19 亿元的外部支持。

3、关注

(1) 公司资产流动性较弱。公司资产以项目投资、应收类款项、土地使用权、无形资产以及政府划入市政道路为主，对资金形成占用较大，公司资产流动性较弱。

(2) 公司存在较大的资本支出压力。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，公司存在较大的资本支出压力。

(3) 公司债务负担较重，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 2021 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 59.89% 和 53.53%，债务负担较重，且短期债务规模较大，公司未来 1~2 年将持续面临一定的集中偿债压力。

(五) 跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年郑州地产集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

郑州地产集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。郑州地产集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对郑州地产集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，郑州地产集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注郑州地产集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境

及本期债项相关信息，如发现郑州地产集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对郑州地产集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如郑州地产集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对郑州地产集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合资信网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合资信网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送郑州地产集团有限公司、监管部门等。

二、银行授信情况

截至 2021 年 3 月末，发行人共获得建设银行、浦发银行、农业银行、工商银行、郑州银行、民生银行等国内主要银行授信额度 710.19 亿元，未使用授信额度 270.56 亿元。

三、发行人债务违约记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约或其他重大违约情况。

四、发行人及子公司存续债券及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属子公司已发行未兑付债券发行情况如下：

发行人已发行待偿还债券情况表

单位：亿元、年、%

证券类别	证券简称	债券余额	期限	票面利率	起息日	状态
私募债	16 郑地 03	10.00	5	5.20	2016-05-30	正常存续
私募债	16 郑地 04	15.00	5	4.19	2016-09-22	正常存续
私募债	18 郑地 01	5.00	3+2	5.35	2018-08-14	正常存续
私募债	19 郑地 02	5.00	3+2	4.57	2019-05-24	正常存续
私募债	19 郑地 01	5.00	5	4.97	2019-05-24	正常存续
私募债	21 郑地 01	15.00	3+2	4.21	2021-04-07	正常存续

私募债	19 郑建 01	10.00	3+2	4.60	2019-03-26	正常存续
私募债	19 郑建 02	5.00	3+2	4.69	2019-04-19	正常存续
私募债	19 郑建 03	5.00	3+2	4.24	2019-08-26	正常存续
私募债	20 郑建 01	5.00	3+2	3.77	2020-03-26	正常存续
私募债	21 郑建 01	10.00	3	4.34	2021-03-30	正常存续
中期票据	17 郑州城建 MTN001	3.00	5	5.05	2017-06-28	正常存续
中期票据	17 郑州城建 MTN002	7.00	5	5.35	2017-09-06	正常存续
定向工具	17 郑州地产 PPN001	12.00	3+2	3.60	2017-05-19	正常存续
定向工具	20 郑州地产 PPN001	10.00	3+2	3.52	2020-04-29	正常存续
定向工具	20 郑州地产 PPN002	5.00	3	4.25	2020-11-04	正常存续
定向工具	21 郑州地产 PPN001	5.00	3	4.18	2021-03-15	正常存续
定向工具	21 郑州地产 PPN002	10.00	3	4.10	2021-04-28	正常存续
定向工具	18 郑州公宅 PPN001	4.50	3	5.80	2018-10-29	正常存续
定向工具	19 郑州城建 PPN001	5.00	3	4.48	2019-03-27	正常存续
定向工具	20 郑州城建 PPN001	5.00	3	3.59	2020-03-26	正常存续
企业债	19 郑建投	7.00	7	4.93	2019-10-31	正常存续
合计	-	163.50	-	-	-	-
境外债	郑地集团 3.95%B202 21009	5.50 亿美元	3	3.95	2019-10-09	正常存续
境外债	郑州城建 3.8%N2022 1114	3.00 亿美元	3	3.80	2019-11-14	正常存续
境外债	郑州城建 3.8%N2025	2.00 亿美元	5	3.80	2020-01-16	正常存续
合计	-	10.50 亿美元	-	-	-	-

截至本期债券募集说明书出具之日，除上述情况外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券及其他债务融资工具。

截至本期债券募集说明书出具之日，发行人及下属子公司已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

第八章 法律意见书

国浩律师（郑州）事务所接受公司的委托，出具《国浩律师（郑州）事务所关于 2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券项目之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”），就发行人本次发行发表法律意见如下：

（一）本次发行所需的各项批准、授权和注册已经齐备。

（二）发行人的设立及历次变更符合法律、法规和规范性文件的规定，已经履行了必要的法律手续；发行人是在中国境内依法设立并有效存续的国有独资有限责任公司，不存在相关法律、法规及公司章程等规定的解散、终止之情形，具备本次发行的主体资格。

（三）发行人符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《企业债券管理工作的通知》等法律、法规和规范性文件所规定的本次发行所应具备的实质条件。

（四）发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；郑州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人的股权真实、准确，不存在重大权属纠纷，不存在质押或其他股权受到限制的情形。

（五）发行人已经按照现代企业制度建立法人治理结构，其业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规及规范性文件的规定；发行人不存在在中国大陆以外经营的情况；发行人的主营业务未发生重大变更；发行人主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍；发行人的资信状况良好。

（七）发行人关联交易定价依据体现了市场化原则，价格公允，不存在损害发行人及其股东利益的现象；发行人与出资人和实际控制人不存在同业竞争。

（八）发行人受到限制的所有权及使用权是发行人基于正常的生产经营需要而为其自身或其子公司债务所进行的保证、抵押或质押，符合国家法律、法规的规定，不会对本次发行构成实质性法律障碍。

（九）发行人根据自身内控体系完成了相应的决策程序，符合公司章程及相

关法律法规及规范性文件的规定，合法合规。发行人不存在为地方政府融资的行为，符合《预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

（十）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人报告期内所享受的财政补贴政策合法、合规、真实、有效；发行人近三年依法纳税，不存在受到税务部门重大处罚的情形。

（十一）发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求，最近三年没有发生因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到重大处罚的行为。

（十二）本次债券募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

（十三）发行人及其境内主要子公司最近三年不存在尚未了结的、导致发行人不能正常营业的且影响发行人本次发行的重大诉讼、仲裁和重大行政处罚案件。

（十四）《募集说明书》及其摘要与本法律意见书不存在矛盾。本次发行的《募集说明书》及摘要不存在对有关法律问题的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险。

（十五）本次发行的《承销协议》、《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》、《债券持有人会议规则》合法有效，内容符合相关法律、法规的规定。

（十六）发行人本次债券发行的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事公司债券发行的相关业务资质，符合《证券法》、《管理条例》和相关规范性文件的规定。

（十七）截至本法律意见书出具之日，不存在对发行人本次债券发行有重大影响的法律问题或法律障碍。

第九章 担保情况

本期债券无担保。

第十章 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债券在证券交易场所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据,投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十一章 信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及本期债券上市流通的证券交易场所的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作。

一、信息披露事务管理制度主要内容

发行人董事会制定了《郑州地产集团有限公司信息披露事务管理制度》，就发行人证券信息披露管理流程进行了规范，以提高公司证券信息披露管理水平和证券信息披露质量。郑州地产集团有限公司财务融资部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

《郑州地产集团有限公司信息披露事务管理制度》主要包括：（1）信息披露义务人及其职责；（2）定期报告；（3）非定期报告；（4）信息披露纪律；（5）附则。

发行人的信息披露义务人包括但不限于：（1）发行人董事和董事会；（2）发行人监事和监事会；（3）发行人高级管理人员；（4）发行人董事会秘书；（5）发行人总部各部门以及各分支机构、各控股子公司；（6）发行人 5% 以上股份的股东或者实际控制人。

董事会负责发行人的信息披露事务，制定发行人信息披露制度和流程，监督信息披露文件的编制，审议批准拟披露的信息，保证所披露信息的真实、准确、完整。所有董事应保证信息披露内容真实、准确、完整，并就其真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、信息披露安排

（一）发行前的信息披露安排

本期债券发行文件将于簿记日前 2 个工作日通过国家发改委认可的网站公开披露。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的半年度报告和财务报告。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者

依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本金兑付和付息事项

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过国家发改委认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十二章 投资者保护机制

一、违约事件及解决措施

（一）违约情形

以下事件构成本期债券违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 个连续工作日仍未得到纠正；
- 3、发行人不履行或违反债权代理协议项下的任何承诺（上述 1 到 2 项违约情形除外），且经债权代理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约持续 30 个连续工作日；
- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 5、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债权代理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（三）应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定等要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

（五）不可抗力

不可抗力是指由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债券相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施：

（1）不可抗力发生时，公司或主承销商应及时通知投资者及债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益；

（2）公司或债权代理人应召集债券投资者会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（六）争议解决方式

发行人与债权代理人对违约情形及违约责任引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不成的应提交发行人住所地人民法院解决。

（七）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

（一）债券持有人会议召开情形

在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，债权人代理人应及时召开债券持有人会议：

- 1、拟变更债券募集说明书的重要约定，但根据当时的法律、法规、规范性文件或国家发改委及其他职能部门的指导意见、通知的规定无需提交债券持有人会议审议的除外；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债权人代理人或者《债权代理协议》的主要内容；
- 4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- 5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- 6、发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- 8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 9、发行人、单独或者合计持有每期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- 10、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- 11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（二）会议召集与决策程序

1、会议的召集

在本期债券存续期间内，当出现上述情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向债权代理人书面提议召开债券持有人会议，债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，债权代理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 10 个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本期未偿还债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述 10 个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第 1 个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和

身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

2、会议的召开

债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本期未偿还债券总额且有表决权的 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

债券持有人会议应当由律师见证，见证律师应对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

债券持有人会议应由债权人代表担任会议主席并主持。如债权人代表未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次债券中本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项再次作出决议。

3、会议的表决、决议

债券持有人会议采取记名方式投票表决。除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本期债券持有人均有权出席或委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构可出席债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券中本期债券张数不计入有表决权的本期债券张数总数：

- （1）发行人或债券持有人为发行人关联方；
- （2）债券持有人为本期债券担保人或其关联方；
- （3）债券持有人为本期债券出质股权/股票的所在公司或其关联方；
- （4）债券持有人为本期债券抵/质押资产拥有者或其关联方；

（5）债券持有人持有的本次债券中的本期债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括每期债券截至本金兑付日的根据每期债券

条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

债券持有人会议作出的决议，须经超过持有本期债券未偿还债券总额且有表决权的 50% 的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更债券持有人会议规则的决议（债券持有人会议权限内），须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

债券持有人会议的有效决议对本期债券的全体债券持有人（包括所有未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后 2 个交易日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券中本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

第十三章 债权人代理人

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人与债权人代理人签署的《2020年郑州地产集团有限公司公司债券债权人代理协议》，并由债权人代理人按《2020年郑州地产集团有限公司公司债券债权人代理协议》履行其职责。

一、债权人代理人

本期债券的债权人代理人为海通证券股份有限公司。

二、债权人代理协议主要事项

以下仅列明《债权人代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权人代理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人依据相关法律法规、本期债券的《募集说明书》及《债权人代理协议》的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人享有自主经营管理权。

3、发行人有权提议更换债权人代理人。发行人有权根据《债权人代理协议》的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债权人代理人的议案。

4、发行人有权对债权人代理人履行管理职责的情况进行监督，对债权人代理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，有权予以制止或不予配合。

5、发行人有义务按照《募集说明书》及《债权人代理协议》的约定按时足额向全体债券持有人支付利息及/或本金。

6、发行人应在诚信守法经营的前提下尽最大合理努力确保其偿债能力，按时足额向债券持有人偿还本息。

7、除由于本期债券已临近到期而终止交易的情形外，发行人在本期债券存续期内应尽可能使债券持续符合上市交易的条件而避免债券停牌、暂停上市或终止上市。

8、发行人应在本期债券存续期间内，根据《募集说明书》以及其他相关法

律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

9、通知与告知。出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人及债权代理人：

（1）发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或延期后仍未能足额支付本期债券的利息及/或本金；

（2）发行人预计到期难以偿付利息及/或本金；

（3）发行人未能按照《募集说明书》的约定及时设立偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额划付偿债资金，或该偿债资金专户上被设定任何权利限制；

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化；

（5）发行人生产经营外部条件发生重大变化；

（6）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（7）发行人发生未能清偿到期债务的情形；

（8）发行人发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化；

（9）发行人拟做出减资、合并、分立、解散及申请破产或对债券持有人权益有重大影响的其他重大主体变更事项的决定；

（10）发行人受到重大行政处罚，或发生涉案金额超过 5,000 万元，且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

（11）发行人订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

（12）政府部门或发行人主要股东拟对发行人进行重大资产重组，重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本次债券持有人权益的情形：

（a）发行人拟购买、出售的资产总额占其最近一个会计年度经审计的合并口径总资产的 50% 以上；或拟购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占其同期经审计的合并口径营业收入的 50% 以上；或拟购买、出售的资产净额占其最近一个会计年度经审计的合并口径净资产额的 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币；

(b) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组、重大资产置换;

(c) 发行人资产拟被政府部门或企业主要股东剥离、或股权被无偿划转;

(d) 发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的其他重大资产重组;

(13) 发生政府部门或企业主要股东干预发行人决策的情形;

(14) 担保人已发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化;

(15) 担保人受到重大行政处罚, 或发生涉案金额超过 5,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项;

(16) 担保人拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其担保能力产生影响的重大主体变更事项的决定;

(17) 发行人出质股权/股票的所在公司发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大损失或其他重大不利变化;

(18) 发行人出质股权/股票的所在公司受到重大行政处罚, 或发生涉案金额超过 1,000 万元且占其最近一期经审计净资产 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项;

(19) 发行人出质股权/股票的所在公司拟/已做出减资、合并、分立、解散及申请破产或其他对其自身价值产生重大影响的重大主体变更事项的决定;

(20) 抵/质押资产发生灭失, 或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押, 或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他情形;

(21) 发行人拟/已释放、置换、追加抵押/质押资产;

(22) 发行人拟变更担保人或更换增信、担保方式;

(23) 发行人拟变更本期债券募集说明书约定的条款;

(24) 发行人拟变更本期债券募集资金用途;

(25) 发行人拟变更或解聘债权代理人;

(26) 发行人或本期债券的信用评级发生严重不利变化;

(27) 本期债券被暂停转让交易;

(28) 其他可能影响债券持有人利益的重大事项;

(29) 法律、行政法规、国家发改委或债券上市流通场所规定的其他情形。

发行人一旦发现发生上述情形，除立即书面通知债权代理人外，同时应附带加盖发行人公章的该等事件的证明文件，对上述情形的发生做出详细说明，并说明拟采取的解决措施。

发行人如上述第（12）项之情形拟进行重大资产重组的，重组方案应经债券持有人会议决议通过，并应就资产重组事项对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果不应低于发行人原主体评级，且重组方案应报送国家发展和改革委员会备案。

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别的情况下，发行人如上述第（24）项之情形拟变更本次债券募集资金用途的，应用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，并发布公告说明相关情况。自发布变更公告之日起 15 个工作日内，如单独或合计持有未偿还本次债券本金总额 10% 及以上的债券持有人（以公告日为债权登记日）向债权代理人提出书面异议，则需召开债券持有人会议对变更事项进行表决，表决通过后报省级发展改革部门（如发行人为中央企业的，需报国家发展改革委员会）备案后实施变更。如没有符合上述条件的债券持有人提出书面异议，则发债企业直接向相应部门备案后实施变更。

对用于保障性住房项目建设的债券资金，确需变更用途的，应由省级发展改革部门征求省级住建部门意见后，由发行人召开债券持有人大会审议通过方可实施。

10、其他事项的告知。发生如下事项时，发行人应及时告知债权代理人：

（1）发行人拟参加债券持有人会议或因故无法按照债权代理人及/或债券持有人要求出席债券持有人会议；

（2）发行人与债券持有人进行沟通、谈判或诉讼相关情形及进展情况；

（3）债券持有人会议决议执行情况；

（4）发行人未能按照相关主管部门的要求履行作为发行人的义务、或未能履行本次债券《募集说明书》中除按时足额还本付息之外的其他规定；

（5）其他为保证债权代理人依据《债权代理协议》行使职权而需告知债权代理人的情形。

11、在本期债券的担保人、或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第 4.9 款），发行人应根据债券持有人会

议的决议，在 6 个月内提供新的担保。发行人不提供新的担保或其提供的新的担保不能得到债券持有人会议同意的，债券持有人有权要求担保人提前偿付债券本息或要求提前处置抵/质押资产。

12、加速到期还款义务。发生如下情形（1）时，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付；发生如下情形（2）-（5）时，经债券持有人会议合法作出决议，发行人本期债券项下所有未偿还债券的本金和相应利息视为立即到期，应由发行人立即予以兑付：

（1）未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；

（2）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；

（3）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；

（4）本期债券的担保人或抵/质押资产发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形（详见《债权代理协议》第 4.9 款）而债券持有人会议决议要求发行人提供新的担保，发行人拒绝变更担保方式；

（5）根据《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速还款的其他情形。

13、协助与配合。发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益，包括但不限于：

（1）协助债权代理人履行报告和公告义务；

（2）在发生债权代理人变更情形时，配合原债权代理人及新债权代理人完成工作及相关文件档案的移交事项，并向新的债权代理人履行《债权代理协议》项下的各项义务（《债权代理协议》第 6.2 款所述义务除外）。

14、文件及资料的提供。发行人应及时向债权代理人提供：

（1）登记持有人名单。发行人应每年（或根据债权代理人合理要求的间隔更短的时间）向债权代理人提供更新后的登记持有人名单。

（2）发行人自身在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范

围内及时向债权代理人提供发行人的经营情况、财务状况等信息，并应促使担保人或抵/质押资产所有者及时向债权代理人告知相关信息和资料。

15、为妥善履行上述应由发行人享有的权利或负担的义务，发行人应指派合格工作人员负责与本期债券相关的各项事务。

16、费用及报酬的支付。发行人须按照《债权代理协议》第六条的相关约定按期、足额支付相关费用及报酬。

（二）债权代理人的权利和义务

1、监督和报告

（1）债权代理人有权及时收取并查阅发行人依据《债权代理协议》的约定而向其交付之与发行人资信状况相关的文件资料，并依据发行人的陈述和上述文件资料对发行人的资信状况是否发生对债券持有人利益产生重大不利影响的变化做出判断。

（2）债权代理人在本期债券存续期间有权对发行人募集资金的使用、是否按照相关主管部门的要求及本期债券《募集说明书》的约定履行信息披露义务等事项进行监督。

（3）债权代理人有权对担保人的担保能力，抵/质押资产的价值，偿债资金专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

（4）发布债权代理事务报告。债权代理人应于发行人每年公布上年度审计报告后发布债权代理事务报告，内容至少包括企业履约情况和偿债能力分析。

2、召集和通知。

（1）召集债券持有人会议。债权代理人依据《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的相关规定召集并主持债券持有人会议。债权代理人将根据债券持有人会议的决议及授权执行债券持有人会议决议，并就有关决议内容协助债券持有人与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（2）债权代理人在得知《债权代理协议》第 4.9 款规定的情形发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在相关媒体发布公告的方式通知债券持有人。

3、代表全体债券持有人。

（1）代理债券持有人签署所有与本期债券相关的资产抵/质押协议和相应监

管协议（如需）。

（2）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（3）为债券持有人与发行人的沟通、谈判及诉讼提供协助。在本期债券的存续期内，债权代理人可根据发行人或债券持有人提出的相关要求，为债券持有人与发行人之间的沟通、谈判及诉讼事务提供便利和协助。

（4）债权代理人根据相关法律法规及《债权代理协议》的规定召开债券持有人会议后，有权按照会议形成的决议及相关授权代表全体债券持有人采取如下行动：1）参与整顿、和解、重整或者破产清算等法律程序；2）向有权管辖的人民法院针对发行人提起诉讼并申请财产保全措施；3）做出有效的债券持有人放弃对发行人所享有之权利或豁免发行人对债券持有人所负担义务的表示；4）为保障债券持有人的利益以全体债券持有人的名义对外做出其他必要的意思表示。

债权代理人依据前款约定所为之行为对全体债券持有人具有法律约束力，其后果由全体债券持有人承担。

（5）本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

债权代理人应将发行人更换担保方式或法定机关采取保全措施的具体情况及时告知债券持有人。

发行人应承担因采取补救措施或采取财产保全（包括但不限于由发行人申请的以及由债权代理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的任何费用）。债权代理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据债权代理人的要求及时向其偿付该等费用。

（6）接受债券持有人会议的其他授权。债券持有人可以通过会议决议的方

式在相关法律法规允许的范围内将其所享有的权利授权债权代理人行使。债权人接受该等授权为债券持有人的利益采取的行动，发行人及各债券持有人均应认可并配合。

4、其他。

(1) 即便未明确约定于《债权代理协议》中，根据相关法律法规的规定或有权主管部门的要求须由债权代理人行使的职权，债权人亦有权行使，并可得到发行人及各债券持有人的尊重和配合。

(2) 债权人不得将其在《债权代理协议》项下的职责和义务委托给第三方履行。但债权人有权自行聘请专业顾问，协助其履行其在《债权代理协议》项下的相关职责和义务。

(3) 免责声明。债权人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本期募集资金的使用情况负责；除依据适用法律和《债权代理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。本款项下的免责声明不影响债权人作为本期债券的主承销商应承担的责任。

(4) 就与债权代理相关事宜，债权人可以依据来自任何律师、金融机构、信用评级机构、评估机构、审计机构或其它专家的意见、建议、证明或任何信息做出相应判断（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权人、发行人或其任何子公司或代理人获得）。

(三) 债券持有人的权利与义务

1、债券持有人按照《募集说明书》、《债权代理协议》及相关法律法规的规定享有权利并承担义务。

2、债券持有人有权从发行人处获得到期应支付的本期债券利息及/或本金。

3、债券持有人有权依据《募集说明书》、《债权代理协议》及相关信息披露法律法规从发行人或债权人处获得与本期债券相关的发行人、担保人、抵/质押资产的信息，或其他可能对债券持有人利益产生不利影响的信息。

4、债券持有人有权依照《募集说明书》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集或出席债券持有人会议并行使提出议案、质疑、陈述、表决等债券持有人享有的权利。

5、债券持有人有义务遵守《募集说明书》的规定，除《募集说明书》或《债

权代理协议》作出例外约定的情形外，不得要求发行人提前支付本金及/或利息；

6、债券持有人同意《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的各项约定并受上述法律文件的约束；对于债券持有人会议依据《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》的规定作出的合法决议，即便债券持有人在审议时作出了不同于决议内容的意思表示，债券持有人均有义务遵守并承担相应的法律后果。

7、债券持有人尊重债权代理人依据《募集说明书》、《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》以及其他相关法律法规的规定而进行的债权代理行为，并承担合法有效的债权代理行为产生的法律后果。

（四）债权代理人的变更

1、解聘。发生如下情形时，单独或合并持有 10% 以上有表决权的本期债券的债券持有人（债券持有人持有的本期债券是否有表决权将依据《债券持有人会议规则》的规定确定）或发行人可以提议解聘债权代理人：

（1）债权代理人未能按照《债权代理协议》的约定履行债券债权代理义务；

（2）债权代理人不再具备相关法律法规所要求的任职资格；

（3）债权代理人发生其他不再适合继续担任本期债券债权代理人的情形。

债权代理人应自前述提议提出之日按照《债券持有人会议规则》尽快召开债券持有人会议，债权代理人的解聘必须经债券持有人会议批准且在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。

发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起 60 个工作日内聘任新的债权代理人，并通知全体债券持有人。

2、辞职。债权代理人可以提出辞去聘任，但应至少提前 60 个工作日书面通知发行人，并在通知中明确说明辞去聘任的理由。债权代理人确有必要辞去聘任的，应对其正在从事的债权代理事务做出恰当的安排，并向发行人建议一家或数家中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和能力的机构作为其继任者，并尽其最大的努力协助和配合该等继任债权代理人的候选机构与发行人进行磋商。债权代理人辞去聘任的行为不得使债券持有人根据《募集说明书》、《债权代理协议》的约定而享有的权利受到不利影响。原债权代理人只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。

发行人在获悉债权代理人辞去聘任的情形后，亦应努力选择新的债权代理人

并尽快聘任一家符合《债权代理协议》第 7.4 款所约定的相关条件的机构继任。发行人聘任新的债权代理人后，应立即通知债券持有人。

3、自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即自动终止：

- (1) 债权代理人丧失行为能力；
- (2) 债权代理人资不抵债或被申请破产；
- (3) 债权代理人主动提出破产申请；
- (4) 有权机关对债权代理人的停业或解散做出决议或命令；

(5) 有权机关对债权代理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或做出其他类似安排；

- (6) 有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债权代理人或其财产或业务。

如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个新的债权代理人以替代原债权代理人履行《债权代理协议》项下的权利义务，并通知所有债券持有人。

4、重新聘任的原则。发行人依据《债权代理协议》第 7.1 款、第 7.2 款及第 7.3 款重新聘任的债权代理人，必须满足如下要求：

(1) 新聘任的债权代理人须符合相关法律法规对债权代理人任职资格的要求；

(2) 新聘任的债权代理人须认可并遵守《债权代理协议》项下关于债权代理人权利义务的约定；

(3) 新聘任的债权代理人无其他不适合担任本次债券债权代理人之职的情形。

5、重新聘任的生效日。发行人重新聘任债权代理人的生效日为如下日期中较晚的一日：

(1) 债券持有人会议就解聘现任债权代理人做出有效决议之日或现任债权代理人依据《债权代理协议》提出辞职之日或《债权代理协议》之自动终止情形发生之日；

(2) 发行人与新任债权代理人签订书面协议、由新任债权代理人替代现任债权代理人履行《债权代理协议》项下权利义务之日。

重新聘任的生效日即为现任债权代理人解聘、辞职或自动终止的生效日。自该日起，现任债权代理人不再履行《债权代理协议》项下的权利义务，而转由新任债权代理人承担。

6、文档的移交。如果债权代理人被解聘、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债权代理人移交其根据《债权代理协议》保存的与本期债券有关的全部文档资料。

（五）协议的修改、权利义务转移、终止及违约责任

1、对《债权代理协议》的修改。发行人与债权代理人可以对《债权代理协议》进行修改或补充，但应经债券持有人会议审议通过。但是，发行人及债权代理人出于如下原因而对《债权代理协议》进行局部调整或对《债权代理协议》非实质性权利义务条款的修改，无须取得任何债券持有人的同意：

（1）以澄清有歧义的条款；

（2）校正或补充《债权代理协议》中的瑕疵条款或与《债权代理协议》其他条款相冲突的条款；

（3）根据相关法律法规或主管部门的要求对《债权代理协议》条款进行适当修改或补充。

2、《债权代理协议》项下权利义务的转移。除《债权代理协议》明确约定之情形外，任何一方不得将其在《债权代理协议》项下的任何权利或义务转移给任何第三方。

发行人发生合并、分立、撤销等发行人主体变更的情形，且发行人向债券持有人还本付息的义务转由其他主体承担时，《债权代理协议》项下应由发行人履行的权利义务亦同时转由承继本期债券还本付息义务的相关主体继续履行。

债权代理人依据《债权代理协议》的规定转移其权利义务相关事宜应符合《债权代理协议》第七条的相关约定。

3、《债权代理协议》的终止。发生如下情形时，《债权代理协议》终止：

（1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人或该等义务已被债券持有人豁免；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债权代理协议》应承担的各项权利义务；

(3) 发行人发生解散事由、经依法清算后注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债权代理协议》应承担的各项权利义务；

(4) 经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，发行人与债权人签订新的债券债权代理协议以替代本《债权代理协议》；

(5) 发生相关法律法规规定《债权代理协议》终止的其他情形。

4、违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）导致债权人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若债权人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债权代理协议》的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），债权人应就该等过错导致的损失负责赔偿，并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。债权人在本款下的义务在债权人发生主体变更的情形后由债权人权利义务的承继人承担。

（六）不可抗力

1、在《债权代理协议》履行过程中，任何一方因发生不能预见、不能避免并不能克服的客观事件影响其履行《债权代理协议》的，则发生不可抗力的一方应立即书面告知其他各方，并在各方确认后，免除责任。

2、各方应立即就该不可抗力事件对《债权代理协议》影响的程度进行协商，以决定是否解除或变更《债权代理协议》。

（七）法律适用及纠纷解决

《债权代理协议》的签署、履行及其解释应适用中国法律。

中国法院对因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的任何争议拥有司法管辖权，因《债权代理协议》引起的或与《债权代理协议》有关的任何诉讼或司法程序可依据中国法律向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提

起并由该法院受理和进行裁决。

三、债权代理事务报告披露安排

债权代理人将持续关注发行人的基本情况、资信状况、募集资金使用管理情况、募集资金使用专户及偿债资金专户情况、债券本息偿付情况、信息披露情况等，定期和不定期向市场公告债权代理事务报告，其中定期债权代理事务报告于发行人年报披露后的两个月内向市场公告。

第十四章 发行有关机构

一、发行人：郑州地产集团有限公司

住所：郑州市中原区桐柏南路 23 号

法定代表人：万永生

联系人：张晓洁、徐明

联系地址：河南省郑州市郑东新区九如东路龙湖中环龙湖一号 3 号楼 A 座

联系电话：0371-87528880、87519607

传真：0371-87519601

邮政编码：450000

二、主承销商

（一）牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、乔萌、江艳、解佳转、胡雅雯、乔光宇

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

（二）联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：孙树明

联系人：刘蔚文

联系地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 层

联系电话：13818164183

传真：020-87553600

邮政编码：510627

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、常唯、杜涵、简琼文、宋璨江

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60836999、010- 60834900

传真：010-60833504

邮政编码：100026

三、发行人律师：国浩律师（郑州）事务所

负责人：宋钊

住所：河南省郑州市郑东新区 CBD 商务外环路 13 号绿地峰会天下 19 层

联系人：郝斯展

办公地址：河南省郑州市郑东新区 CBD 商务外环路 13 号绿地峰会天下 19 层

联系电话：0371-55537000

传真：0371-55537012

邮政编码：450018

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

执行事务合伙人：王子龙

联系人：王松超、罗聪

联系地址：郑州市金水区农业路东 22 号兴业大厦 A 座六楼

联系电话：0371-65336699

传真：0371-65336699

邮政编码：450000

五、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：郝一哲、迟腾飞

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

六、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

七、债权代理人：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、乔萌、江艳、解佳转、胡雅雯、乔光宇

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

八、账户及资金监管人：华夏银行股份有限公司郑州分行

营业场所：郑州市郑东新区商务外环路 29 号 1 层 0101 号

负责人：程春涛

联系人：海石

联系地址：郑州市郑东新区商务外环路 29 号

联系电话：0371-55153714

邮政编码：450046

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

本次发行的主承销商和债权代理人作为证券公司，按照法律、法规和规则参与各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突。


本次债券发行时，主承销商和债权代理人拟开展或可能开展的业务活动包括：为发行人提供证券承销与保荐、投资顾问等服务，及其他经营范围内的正常业务。主承销商和债权代理人将结合业务实际开展情况，判断是否与履行主承销商和债权代理职责存在利益冲突，并采取相应措施防范利益冲突，确保其他业务开展不影响主承销商和债权代理人公正履行相应的职责。

第十五章 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

发行人法定代表人签字：



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



万永生



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

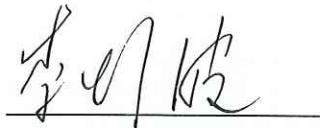

冯洪涛



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



李静波

郑州地产集团有限公司

2021年6月16日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



王新华



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

张 华



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

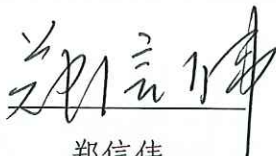

刘 冰



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



郑信伟



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



杨怀旭



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：


潘建民



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：



马新海



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：

江艳

江艳

解佳转

解佳转

法定代表人签名：

周杰

周杰



海通证券股份有限公司

2021 年 6 月 16 日

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

江艳

江艳

解佳转

解佳转

法定代表人（签字）：

周杰

周杰



海通证券股份有限公司

2021 年 6 月 16 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名： 刘蔚文

刘蔚文

法定代表人或授权代表签名： 张威

张威

广发证券股份有限公司

2021 年 6 月 16 日

广发证券股份有限公司

广发证董〔2020〕18号

关于聘任公司高级管理人员的决定

总部各部门，各分支机构，各子公司：

根据公司2020年6月9日召开的第十届董事会第一次会议决议：

聘任孙树明先生担任公司总经理，主持公司日常经营管理工作，并分管人力资源部；

聘任秦力先生担任公司常务副总经理，协助总经理主持日常经营管理工作；

聘任孙晓燕女士担任公司副总经理、财务总监，分管财务部、结算与交易管理部、资金管理部；

聘任欧阳西先生担任公司副总经理，分管资产托管部、证券金融部、零售业务管理总部（及下设的运营管理部、财富管理部、机构与同业部、电子商务部、综合化业务部）；

聘任罗斌华先生担任公司副总经理，分管证券投资业务管理总部（及下设的权益及衍生品投资部、固定收益投资部、资本中

介部)、柜台交易市场部;

聘任杨龙先生担任公司副总经理, 分管发展研究中心;

聘任武继福先生担任公司副总经理、合规总监, 分管办公室、合规与法律事务部、稽核部、培训中心;

聘任张威先生担任公司副总经理, 分管投行业务管理总部(及下设的投行综合管理部、投资银行部、兼并收购部、战略投行部、债券业务部、资本市场部)、投行质量控制部、战略客户关系管理部;

聘任辛治运先生担任公司首席风险官、首席信息官, 分管风险管理部、投行内核部、信息技术部;

聘任徐佑军先生担任公司董事会秘书, 分管董事会办公室、战略发展部。

特此通知。

广发证券

广发证券股份有限公司

2020年6月10日

(联系人: 王硕 电话: 020-66338888-6209)

抄送: 中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室

2020年6月10日印发

广发证券股份有限公司

广发证董〔2020〕39号

关于聘任公司总经理的决定

总部各部门，各分支机构，各子公司：

根据公司2020年12月11日召开的第十届董事会第九次会议决议，公司决定：

聘任林传辉先生担任公司总经理，主持公司日常经营管理工作，并分管人力资源部。公司董事长孙树明先生不再兼任公司总经理职务。

特此通知。

广发证券股份有限公司
2020年12月11日

（联系人：王硕 电话：020-66338888-6209）

抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室

2020年12月11日印发

广发证券股份有限公司

广发证授权（2020）3号

法定代表人签字授权书

根据工作需要，现将法定代表人的签字权授权如下：

一、授权原则

（一）被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力，当职务变更自动调整或终止本授权。

（二）被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任，其法律效力等同于法定代表人签字。

（三）被授权人无转委托。

二、授权权限

（一）加盖公司印章的文件签字权，授权公司分管领导。

（二）加盖部门印章的文件签字权，授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期为2021年1月1日至12月31日，有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件：1. 营业执照

2. 被授权人职责证明（公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文）



广发证券股份有限公司
2020年12月29日



广发证券股份有限公司办公室

2020 年 12 月 29 日印发



营业执照

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围



统一社会信用代码 91440000126335439C

广发证券股份有限公司

股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

孙树明

人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆元

1994年01月21日

长期

证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；证券投资基金托管；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。（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。）



此复印件与原件一致，再复印无效，仅限于办理《2021年第
一期郑州中原集团公司债券发行材料》使用，
有效期至2021年12月31日（提示：用途及有效期为空视同无效）

登记机关



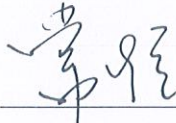
2017 年 5 月 15 日

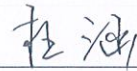
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。


本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：


常 唯


杜 涵

法定代表人或授权代表签名：


马 尧



2021年6月16日

证授字[HT6-2021]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2021 年 3 月 6 日至 2022 年 3 月 6 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



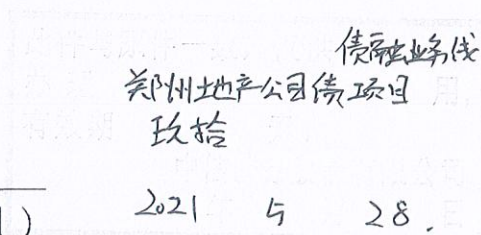
张佑君

2021 年 3 月 6 日

被授权人

马尧

马尧(身份证【320122197202260012】)



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签字： 李剑

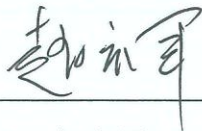
经办律师签字： 孙明伟 张



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的郑州地产集团有限公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度审计报告（报告文号分别为：亚会 B 审字（2019）1947 号、亚会 A 审字（2020）1680 号、亚会审字（2021）第 01220055 号）与本所出具的审计报告的内容不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的由本所出具的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因引用由本所出具的上述审计报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签字：



赵庆军

经办注册会计师签字：



王松超



罗聪

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 6 月 16 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字评级人员： 张雪婷
张雪婷

高志杰
高志杰

单位负责人： 万华伟
万华伟



2021年 6 月 16 日

第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券发行的批准文件
- (二) 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 发行人 2018 年至 2020 年审计报告及 2021 年最近一期未经审计财务报表

- (四) 联合资信评估有限公司公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 国浩律师（郑州）事务所为本期债券出具的法律意见书
- (六) 《本期债券债权代理协议》
- (七) 《本期债券持有人会议规则》
- (八) 《本期债券账户及资金监管协议》

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 发行人：郑州地产集团有限公司

住所：郑州市中原区桐柏南路 23 号

法定代表人：万永生

联系人：张晓洁、徐明

联系地址：河南省郑州市郑东新区九如东路龙湖中环龙湖一号 3 号楼 A 座

联系电话：0371-87519607

传真：0371-87519601

邮政编码：450000

(二) 主承销商

1、牵头主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：熊婕宇、乔萌、江艳、解佳转、胡雅雯、乔光宇

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100029

2、联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：孙树明

联系人：刘蔚文

联系地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 层

联系电话：13818164183

传真：020-87553600

邮政编码：510627

3、联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、常唯、杜涵、简琼文、宋璨江

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60836999、010-60834900

传真：010-60833504

邮政编码：100026

投资者也可以在本期债券发行期内到国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn）、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查询本期债券募集说明书全文。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》
之盖章页）

