

---

**郑州地产集团有限公司**

**公司债券半年度报告**

**(2021 年)**

二〇二一年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对半年度报告提出书面审核意见，监事已对半年度报告签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 重大风险提示

### 一、与债券相关的风险

#### （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，在已发行债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于已发行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

由于无法保证已发行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

在已发行债券的存续期限内，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，可能会对已发行债券按时还本付息造成一定的影响。

### 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-3,399.38 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

发行人近三年及一期营业收入分别为 605,361.13 万元、985,453.23 万元、791,676.07 万元和 95,522.36 万元，净利润分别为 48,651.59 万元、68,761.22 万元、42,127.72 万元和-63,351.72 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，将会对已发行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 年末及 2021 年 6 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 673,612.34 万元，在总资产中的占比分别为 4.20%、4.72%、5.12%和 4.77%。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 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货余额分别为 3,258,896.61 万元、3,767,574.25 万元、4,174,635.05 万元和 4,490,760.17 万元，存货占总资产的比重分别为 27.13%、29.67%、31.54%和 31.78%。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，从而不利于已发行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 2021 年 6 月末，发行人负债合计 870.29 亿元，资产负债率 61.58%，其中流动负债占 35.17%，非流动负债占比 64.83%，非流动负债占比较高。截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务 680.24 亿元，其中一年内到期有息债务 129.83 亿元，一年以上到期有息债务 550.42 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 年及 2021 年 1-6 月，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、-425,726.34 万元和-203,828.51 万元。发行人在建项目持续增加，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 年末及 2021 年 6 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 1,091,072.15 万元，在总资产中的占比分别为 6.85%、7.13%、8.17%和 7.72%。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，从而不利于已发行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 2021 年 6 月末，发行人其他非流动资产金额为 159.23 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 年及 2021 年 1-6 月，发行人营业利润分别为 70,198.95 万元、98,603.53 万元、61,767.12 万元和 -68,848.42 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、43,921.69 万元和 0.00 万元，占营业利润的比重分别为 82.90%、50.39%、71.11%和 0.00%，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，从而对已发行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 年末及 2021 年 6 月末，发行人有息负债余额分别为 473.68 亿元、548.45 亿元、605.14 亿元和 870.29 亿元，2019 年末、2020 年末、2021 年 6 月末分别较上年末增长 15.78%、15.79%、43.82%。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 6 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。

投资者在评价和购买本公司已发行债券时，应认真考虑各项可能对已发行债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”、“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2021 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”、“风险提示及说明”章节及 2020 年年度报告没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	9
第一节 发行人情况.....	10
一、 公司基本信息.....	10
二、 信息披露事务负责人.....	10
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	11
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	11
五、 公司经营和业务情况.....	11
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	22
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	22
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	23
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
二、 合并报表范围调整.....	29
三、 财务报告审计情况.....	29
四、 主要会计数据和财务指标.....	29
五、 资产受限情况.....	29
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	30
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	30
八、 负债情况.....	30
九、 利润及其他损益来源情况.....	30
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	30
十一、 对外担保情况.....	31
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	31
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、发行人为可交换债券发行人.....	31
二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	31
三、发行人为其他特殊品种债券发行人.....	31
四、发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、其他特定品种债券事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35



## 释义

发行人/公司/本公司/本集团/集团/郑州地产	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
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
《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》
《债券管理条例》	指	《企业债券管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 121 号）
《公司章程》	指	《郑州地产集团有限公司章程》
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日之期间
上年同期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日之期间
上年度	指	2020 年度
上年末	指	2020 年末
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和/或休息日）
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	郑州地产集团有限公司
中文简称	郑州地产
外文名称（如有）	Zhengzhou Real Estate Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	万永生
注册资本	20.00
实缴资本	20.00
注册地址	河南省郑州市 中原区桐柏南路 23 号
办公地址	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
办公地址的邮政编码	450000
公司网址（如有）	<a href="http://www.zzdcjt.cn/">http://www.zzdcjt.cn/</a>
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	潘建民
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	河南省郑州市郑东新区亚新龙湖 1 号院 3 号楼 A 座
电话	0371-87519898
传真	0371-87519601
电子信箱	pan_jm@126.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

#### （二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

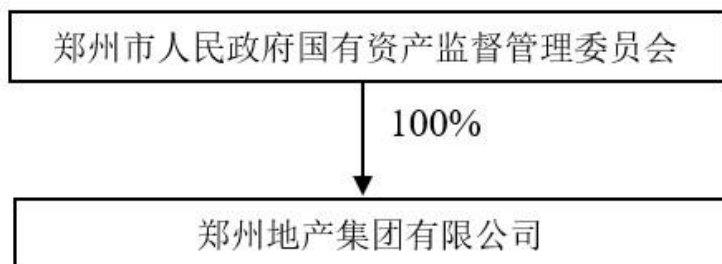
#### （三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：郑州市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：郑州市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：万永生

发行人的其他董事：冯洪涛

发行人的监事：李静波、王新华、张华、刘冰、郑信伟

发行人的总经理：无

发行人的其他非董事高级管理人员：杨怀旭、潘建民、马新海

### 五、公司经营和业务情况

#### （一）公司从事的主要业务

公司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。公司其他业务主要涵盖酒店经营、预制构件、房屋租赁等。

#### （二）经营模式

1、土地整理业务：公司受郑州市土地储备中心或项目所在地的区县政府委托，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。

2、基础设施建设与施工业务：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投资有限公司负责。工程施工业务由郑州城建集团投资有限公司负责。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，公司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。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投资有限公司负责。公司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，公司根据项目协议约定，受托负责项目的投资建设工作，委托方按照公司投资成本的 10% 计算投资收益，其中投资成本包括公司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。公司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，公司受政府委托作为建设主体承接基础设施项目。公司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。

3、资产经营业务：报告期内，公司资产经营业务主要为 PPP 项目和城市资产经营。目前公司采用 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。公司积极拓展城市核心经营资产，构建未来稳定收入业务。

4、安置房代建业务：公司安置房代建业务主要由子公司郑州公共住宅建设投资有限公司、郑州城建集团投资有限公司、郑州地产集团都市开发有限公司、郑州商都控股集团有限公司和河南郑地新城建设产业发展有限公司负责。公司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。安置房开发按照公司与政府签订委托开发合同，由公司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，公司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%。

5、房地产开发业务：公司房地产开发业务主要由公司本部、子公司郑州公共住宅建设投资有限公司和河南大通投资有限公司负责，主要包括经济适用房、商品房开发和人才租赁住房建设。公司开发建设的经济适用房项目的模式是：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，由公司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。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。公司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。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。

### （三）所处行业的行业状况和发展前景

1、土地整理业务：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。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。

2、城市基础设施建设行业现状和前景：发行人下属的燃气集团在武汉市主城区居龙头地位，在天然气领域市场占有率约为 90%，在液化气领域市场占有率约为 40%。未来几年内，随着武汉市城市化进程的加快，新增居民及新建住宅的增多，以及武汉周边天然气管网的完善和延伸，燃气集团公司天然气销售规模效应及经济效益将更加显著。未来，燃气集团在武汉地区市场上也具有绝对的竞争优势。

3、保障房建设行业：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。

#### （四）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投资有限公司和郑州公共住宅建设投资有限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。

#### （五）公司主要经营情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月		2020 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
<b>主营业务小计</b>	<b>68,727.25</b>	<b>39,794.71</b>	<b>168,973.88</b>	<b>113,273.87</b>
土地整理及相关	0.00	0.00	0.00	0.00
基础设施建设	12,116.02	7,870.88	15,547.43	12,090.80
资产经营（含 PPP 项目）	33,481.50	20,726.53	31,434.60	19,670.04
房地产销售	15,391.85	8,431.82	116,733.45	74,884.28
管理咨询	1,578.31	674.39	931.35	64.50
酒店经营	5,222.15	1,293.73	3,321.64	778.63
商贸	264.57	208.25	8.32	5.73
预制构件	0.00	0.00	823.28	5,124.69
其他	672.85	589.11	173.81	655.19
<b>其他业务小计</b>	<b>26,795.12</b>	<b>15,484.77</b>	<b>12,850.31</b>	<b>5,780.86</b>
房屋租赁	6,192.37	110.13	371.61	0.00
劳务（服务）费	3.40	0.00	664.30	494.14
资金占用费	18,817.67	13,735.25	11,295.40	5,285.49
物业服务	1,704.20	1,575.59	0.00	0.00
其他	77.48	63.81	519.00	1.23
<b>合计</b>	<b>95,522.36</b>	<b>55,279.48</b>	<b>181,824.19</b>	<b>119,054.72</b>

（1）公司基础设施建设业务营业收入、营业成本同比下降 22.07%和 34.90%，主要是由于当期结转的项目较少所致。

（2）公司资产经营业务营业收入、营业成本同比上升 6.51%和 5.37%，主要是由于当期增加了水务项目运营所致。

（3）公司房地产销售业务营业收入、营业成本同比减少 86.81%和 88.74%，主要是由于公司 2020 年 1-6 月项目集中交房结转所致。

（4）公司其他业务营业收入、营业成本同比增加 108.52%和 167.86%，主要是由于公司资金占用费收入及成本增加所致。

#### （六）公司未来展望

发行人将配合国家对中原经济区发展战略规划以及郑州建设国家中心城市的目标，积极参与郑州市乃至中原城市群的城市功能升级及产业结构调整带来的市政基础设施建设和土地规模开发业务。不断优化政府项目市场化运作机制和资源配置机制；持续扩大经营性业务规模，培育并不断加强资产、资本运作能力；持续优化公司内部业务结构，提升资产增长能力，增强地产集团的综合实力和市场竞争能力。紧紧抓住中原经济区和郑州都市区发展的历史机遇，秉持土地资源+金融资本的发展理念，重点发展土地综合开发、市政基

基础设施建设，地下空间和停车资源开发、文旅健康产业等产业投资，致力成为卓越的土地综合开发运营商、文旅健康新城缔造者。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

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、实际控制人及其他关联方之间在机构、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。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

决策权限和审议程序：集团本部及各子公司与关联方发生关联交易需由董事会审议决定，下列行为还应由履行出资人职责的机构审议决定：（1）与关联方订立财产转让；（2）为关联方提供担保；（3）与关联方共同出资设立企业，或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的公司投资。

定价机制：（1）交易事项若有国家物价部门规定的国家定价，则按国家定价执行。（2）如果没有国家定价，有政府指导价的，应在政府指导价的范围内合理确定交易价格。（3）如果没有国家定价和政府指导价，相应的行业管理部门有行业定价的，则按行业定价执行。（4）除实行国家定价、政府指导价、行业定价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准，可参考该价格或标准确定交易价格或标准确定交易价格。（5）如果以上几种价格确定方式均不适用，则按照实际成本加合理利润执行。（6）如果既没有市场价格，又不适合采用实际成本加合理利润的，则由双方协商确定价格。但公司必须取得或要求关联方提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该关联交易的价格依据。

信息披露安排：公司已安排专人负责信息披露工作。

（四） 发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☒是 ☐否

具体违规情况

截至报告期末，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。

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### （一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 680.24 亿元，其中公司信用类债券余额 202.24 亿元，占有息负债余额的 29.73%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 79.80 亿元，企业债券余额 53.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 69.00 亿元，且共有 64.44 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

#### （二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	16 郑地 04
3、债券代码	135887.SH
4、发行日	2016 年 9 月 22 日
5、起息日	2016 年 9 月 22 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2021 年 9 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率（%）	4.19
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一起利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所

12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具
2、债券简称	17 郑州地产 PPN001
3、债券代码	031761016. IB
4、发行日	2017 年 5 月 18 日
5、起息日	2017 年 5 月 19 日
6、最近回售日（如有）	2020 年 5 月 19 日
7、到期日	2022 年 5 月 19 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	18 郑地 01
3、债券代码	150605. SH
4、发行日	2018 年 8 月 10 日
5、起息日	2018 年 8 月 14 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 8 月 14 日
7、到期日	2023 年 8 月 14 日
8、债券余额	1.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	报价、询价和协议



16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否
---------------------	---

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	20 郑州地产 PPN002
3、债券代码	032000953. IB
4、发行日	2020 年 11 月 2 日
5、起息日	2020 年 11 月 4 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2023 年 11 月 4 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.25
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 郑州地产 PPN001
3、债券代码	032100316. IB
4、发行日	2021 年 3 月 11 日
5、起息日	2021 年 3 月 15 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2024 年 3 月 15 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	21 郑州地产 PPN002
3、债券代码	032100524. IB
4、发行日	2021 年 4 月 26 日
5、起息日	2021 年 4 月 28 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2024 年 4 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)(品种二)
2、债券简称	19 郑地 02
3、债券代码	151593. SH
4、发行日	2019 年 5 月 22 日
5、起息日	2019 年 5 月 24 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 5 月 24 日
7、到期日	2024 年 5 月 24 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.57
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)(品种一)
2、债券简称	19 郑地 01
3、债券代码	151433. SH
4、发行日	2019 年 5 月 22 日

5、起息日	2019 年 5 月 24 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2024 年 5 月 24 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.97
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 郑地 04
3、债券代码	196830.SH
4、发行日	2021 年 8 月 4 日
5、起息日	2021 年 8 月 6 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2024 年 8 月 6 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 郑州地产 PPN001
3、债券代码	032000436.IB
4、发行日	2020 年 4 月 27 日
5、起息日	2020 年 4 月 29 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 4 月 29 日
7、到期日	2025 年 4 月 29 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.52

10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 郑地 01
3、债券代码	178297.SH
4、发行日	2021 年 4 月 6 日
5、起息日	2021 年 4 月 7 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 4 月 7 日
7、到期日	2026 年 4 月 7 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.21
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二)
2、债券简称	21 郑地 03、21 郑州地产债 02
3、债券代码	152910.SH、2180221.IB
4、发行日	2021 年 6 月 18 日
5、起息日	2021 年 6 月 23 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2026 年 6 月 23 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、主承销商	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

13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21 郑地 05
3、债券代码	196837.SH
4、发行日	2021 年 8 月 4 日
5、起息日	2021 年 8 月 6 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2026 年 8 月 6 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)
2、债券简称	21 郑州地产债 01、21 郑地 02
3、债券代码	2180220.IB、152909.SH
4、发行日	2021 年 6 月 18 日
5、起息日	2021 年 6 月 23 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 6 月 23 日
7、到期日	2028 年 6 月 23 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、主承销商	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
13、受托管理人	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市的风	否

险（如适用）	
--------	--

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：郑州地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）

债券简称：18 郑地 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权事项。

债券名称：郑州地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）  
 （品种二）

债券简称：19 郑地 02

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权事项。

债券名称：郑州地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）

债券简称：21 郑地 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权事项。

债券名称：2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券（品种一）

债券简称：21 郑州地产债 01、21 郑地 02

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权  
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权事项。

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

债券名称：2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券（品种一）

债券简称：21 郑州地产债 01、21 郑地 02

债券约定的投资者保护条款：

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 条）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。

投资者保护条款的执行情况：

报告期内，发行人未触发投资者保护条款。

债券名称：2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券（品种二）

债券简称：21 郑地 03、21 郑州地产债 02

债券约定的投资者保护条款：

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 条）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。

投资者保护条款的执行情况：

报告期内，发行人未触发投资者保护条款。

#### 四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178297.SH

债券简称	21 郑地 01
报告期内募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用，做到了专款专用。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	15.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不涉及
约定的募集资金使用用途	用于置换发行人用于偿还 16 郑地 01 的自有资金及用于偿还 16 郑地 02
实际的募集资金使用用途	用于置换发行人用于偿还 16 郑地 01 的自有资金及用于偿还 16 郑地 02
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2180221.IB、152910.SH

债券简称	21 郑州地产债 02、21 郑地 03
报告期内募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用，做到了专款专用。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	8.69
募集资金报告期内使用金额	1.31
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不涉及
约定的募集资金使用用途	全部用于补充营运资金
实际的募集资金使用用途	用于补充营运资金
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2180220.IB、152909.SH

债券简称	21 郑州地产债 01、21 郑地 02
报告期内募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用，做到了专款专用。
募集资金总额	30.00
募集资金期末余额	26.07
募集资金报告期内使用金额	3.93
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不涉及
约定的募集资金使用用途	全部用于补充营运资金
实际的募集资金使用用途	用于补充营运资金
报告期内募集资金用途的改变情况	无
报告期内募集资金使用是否合规	是
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及

#### 五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

##### （二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：135887.SH



债券简称	16 郑地 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券为无担保债券。</p> <p>偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、外部融资渠道及良好的资产流动性。</p> <p>偿债保障措施：1、制定《债券持有人会议规则》；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定并严格执行资金管理计划；4、充分发挥债券受托管理人的作用；5、严格履行信息披露义务；6、发行人就募集资金的使用做出承诺。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：150605.SH

债券简称	18 郑地 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券为无担保债券。</p> <p>偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、外部融资渠道及良好的资产流动性。</p> <p>偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、严格履行信息披露义务；3、加强本次债券募集资金使用的监控；4、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。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：151593.SH

债券简称	19 郑地 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券为无担保债券。</p> <p>偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、外部融资渠道及良好的资产流动性。</p> <p>偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、严格履行信息披露义务；3、加强本次债券募集资金使用的监控；</p>

	4、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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：151433.SH

债券简称	19 郑地 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券为无担保债券。 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、外部融资渠道及良好的资产流动性。 偿债保障措施：1、设立专门的偿付工作小组；2、严格履行信息披露义务；3、加强本次债券募集资金使用的监控；4、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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：178297.SH

债券简称	21 郑地 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券为无担保债券。 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、外部融资渠道及良好的资产流动性。 偿债保障措施：1、制定《债券持有人会议规则》；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定并严格执行资金管理计划；4、充分发挥债券受托管理人的作用；5、严格履行信息披露义务；6、设立专项账户并严格执行资金管理计划。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	正常执行

行情况	
-----	--

债券代码：2180221.IB、152910.SH

债券简称	21 郑州地产债 02、21 郑地 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券为无担保债券。</p> <p>偿债计划：1、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、财务安排：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、制度性安排：（1）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》；（2）聘请账户及资金监管人。</p> <p>偿债保障措施：1、发行人较强的盈利能力是本期债券本息偿付的基础；2、持续的政策支持为本期债券的偿付提供了有力支撑；3、强大的融资能力为本期债券本息偿付提供了重要支持；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。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：2180220.IB、152909.SH

债券简称	21 郑州地产债 01、21 郑地 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券为无担保债券。</p> <p>偿债计划：1、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、财务安排：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、制度性安排：（1）聘请债权代理人，制定《债券持有人会议规则》；（2）聘请账户及资金监管人。</p> <p>偿债保障措施：1、发行人较强的盈利能力是本期债券本息偿付的基础；2、持续的政策支持为本期债券的偿付提供了有力支撑；3、强大的融资能力为本期债券本息偿付提供了重要支持；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</p>

	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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：196830.SH

债券简称	21 郑地 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券为无担保债券。 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、外部融资渠道及良好的资产流动性。 偿债保障措施：1、制定《债券持有人会议规则》；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定并严格执行资金管理计划；4、充分发挥债券受托管理人的作用；5、严格履行信息披露义务；6、设立专项账户并严格执行资金管理计划。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

债券代码：196837.SH

债券简称	21 郑地 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券为无担保债券。 偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务收入、外部融资渠道及良好的资产流动性。 偿债保障措施：1、制定《债券持有人会议规则》；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定并严格执行资金管理计划；4、充分发挥债券受托管理人的作用；5、严格履行信息披露义务；6、设立专项账户并严格执行资金管理计划。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

#### 二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

#### 三、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

#### 四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

#### 五、资产受限情况

##### （一）资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：16.83 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	8.86	6.15	—
固定资产	0.10	2.11	—
存货	7.88	1.75	—
合计	16.83	—	—

##### （二）单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

### （三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

### 六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无。

### 七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

#### （一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

以该笔款项是否因正常经营活动中的业务而发生为原则。

#### （二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

截至报告期末，发行人非经营性往来占款或拆借资金余额为 30.94 亿元，与募集说明书约定一致。

#### （三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：30.94 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：30.94 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：5.7，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

#### （四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

### 八、负债情况

#### （一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 680.24 亿元，较上年末总比变动 12.41%，其中短期有息负债 129.83 亿元。

#### （二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

☐适用 ☒不适用

#### （三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

☐适用 ☒不适用

### 九、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：-6.88 亿元

报告期非经常性损益总额：0.0006 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

### 十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

☐是 ☒否

## 十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：1.22 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

## 十二、 关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

## 十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

披露变更后制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等相关规定，结合公司实际，重新制定了《郑州地产集团有限公司公司信用类债券信息披露事务管理办法》。该办法内容主要包括总则，信息披露事务管理机构的设置及职责，信息披露范围，审批程序，董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等在信息披露中的职责，财务管理和会计核算的内部控制及监督机制，子公司信息披露事务管理和报告制度，与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通，信息披露文件、资料的档案管理，突发事件应急管理，法律责任，附则等共十二章内容。

本次变更对投资者权益无影响。

## 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

### 三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

**四、发行人为永续期公司债券发行人**

☐适用 ☒不适用

**五、其他特定品种债券事项**

无。

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

无。



## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，也可至发行人处查阅上述备查文件。

（以下无正文）

（以下无正文，为《郑州地产集团有限公司公司债券半年度报告（2021年）》之盖章页）



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位: 郑州地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	14,393,328,079.60	9,475,419,520.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,670,000.00	
应收账款	10,910,721,542.65	10,814,363,383.05
应收款项融资		
预付款项	5,553,924,478.81	5,660,525,841.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,736,123,373.34	6,772,978,813.50
其中：应收利息		
应收股利	15,447,600.00	15,447,600.00
买入返售金融资产		
存货	44,907,601,714.49	41,746,350,546.15
合同资产	3,379,693,240.53	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,845,382,245.93	1,585,763,978.05
流动资产合计	87,728,444,675.35	76,055,402,082.31
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	778,521,142.62	778,521,142.62
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		2,825,370,520.50
长期股权投资	2,088,310,664.21	2,112,658,724.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	20,318,122,069.80	20,143,982,769.80
固定资产	460,694,577.08	472,156,262.92
在建工程	224,054,599.89	208,612,457.58
生产性生物资产	66,390.93	77,372.76

油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,446,942,084.12	13,644,153,363.41
开发支出		
商誉	23,309,013.90	23,309,013.90
长期待摊费用	20,302,706.22	17,291,511.48
递延所得税资产	311,507,455.99	221,848,491.49
其他非流动资产	15,922,574,410.01	15,849,561,208.92
非流动资产合计	53,594,405,114.77	56,297,542,840.30
资产总计	141,322,849,790.12	132,352,944,922.61
<b>流动负债：</b>		
短期借款	841,800,000.00	410,800,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	554,656,314.71	223,041,598.11
应付账款	3,085,778,286.18	3,211,383,013.59
预收款项	6,095,951,383.00	4,989,736,381.41
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	11,287,753.82	30,486,050.72
应交税费	170,677,497.68	163,691,884.24
其他应付款	7,707,229,151.51	7,621,752,514.78
其中：应付利息	440,255,958.40	527,831,771.67
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,140,857,523.51	13,527,609,902.52
其他流动负债		
流动负债合计	30,608,237,910.41	30,178,501,345.37
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	26,005,663,315.10	25,424,481,217.98
应付债券	26,702,432,228.01	19,795,574,789.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,333,659,041.41	1,355,576,976.28
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	298,849,656.65	302,730,715.75

递延所得税负债	1,080,429,858.84	1,068,544,876.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	56,421,034,100.01	47,946,908,576.46
负债合计	87,029,272,010.42	78,125,409,921.83
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	45,164,043,714.72	45,164,043,714.72
减：库存股		
其他综合收益	461,756,660.52	429,667,208.62
专项储备		
盈余公积	370,203,854.64	370,203,854.64
一般风险准备		
未分配利润	5,141,080,139.92	5,731,239,871.79
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	53,137,084,369.80	53,695,154,649.77
少数股东权益	1,156,493,409.90	532,380,351.01
所有者权益（或股东权益）合计	54,293,577,779.70	54,227,535,000.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	141,322,849,790.12	132,352,944,922.61

公司负责人：万永生 主管会计工作负责人：潘建民 会计机构负责人：李刚

### 母公司资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位:武汉市城市建设投资开发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,946,125,864.66	2,256,745,459.66
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,720,596,510.53	2,720,596,510.53
应收款项融资		
预付款项	2,332,142,137.03	2,319,101,570.99
其他应收款	11,437,801,208.14	10,996,042,825.94
其中：应收利息		
应收股利	15,447,600.00	15,447,600.00
存货	11,426,936,312.98	10,589,535,238.89
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	444,464,872.10	407,531,938.65
流动资产合计	34,308,066,905.44	29,289,553,544.66
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	257,641,142.62	257,641,142.62
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,914,783,048.79	19,892,283,048.79
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,992,900,200.00	10,992,900,200.00
固定资产	165,280,408.00	169,282,975.52
在建工程	4,879,700.67	4,284,287.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,378,208.40	1,496,223.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	24,372,992.98	18,414,677.11
其他非流动资产	756,210,327.07	683,762,950.76
非流动资产合计	32,117,446,028.53	32,020,065,505.89
资产总计	66,425,512,933.97	61,309,619,050.55
<b>流动负债：</b>		
短期借款	500,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	449,000,000.00	160,000,000.00
应付账款	1,745,218,699.60	1,779,795,589.28
预收款项	572,865,599.08	573,232,403.82
合同负债		
应付职工薪酬	2,079,165.06	8,813,871.13
应交税费	2,141,026.25	3,277,404.26
其他应付款	1,603,720,006.70	1,657,534,257.60
其中：应付利息	211,315,329.72	250,599,257.24
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,860,586,377.04	7,188,441,600.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,735,610,873.73	11,571,095,126.09
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	10,271,050,000.00	8,621,830,000.00
应付债券	15,356,690,500.00	9,669,081,175.00
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,041,293,317.64	1,141,896,976.28
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	591,296,220.56	591,296,220.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,260,330,038.20	20,024,104,371.84
负债合计	36,995,940,911.93	31,595,199,497.93
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	23,552,006,793.96	23,552,006,793.96
减：库存股		
其他综合收益	429,667,208.62	429,667,208.62
专项储备		
盈余公积	372,353,562.17	372,353,562.17
未分配利润	3,075,544,457.29	3,360,391,987.87
所有者权益（或股东权益）合计	29,429,572,022.04	29,714,419,552.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	66,425,512,933.97	61,309,619,050.55

公司负责人：万永生 主管会计工作负责人：潘建民 会计机构负责人：李刚

**合并利润表**  
2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	955,223,649.38	1,818,241,884.94
其中：营业收入	955,223,649.38	1,818,241,884.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,356,022,758.74	2,082,465,103.57
其中：营业成本	552,794,814.18	1,190,547,244.57
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	35,541,617.79	15,293,360.14
销售费用	40,580,636.69	31,802,090.79

管理费用	158,006,248.66	171,217,919.03
研发费用		
财务费用	569,099,441.42	673,604,489.04
其中：利息费用	498,917,488.37	696,226,691.70
利息收入	45,673,677.58	43,018,308.52
加：其他收益	6,622,105.20	6,815,224.00
投资收益（损失以“－”号填列）	760,454.29	17,038,202.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-295,083,414.89	-265,311,783.27
资产处置收益（损失以“－”号填列）	15,809.50	17,926.20
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-688,484,155.26	-505,663,648.82
加：营业外收入	5,564,741.06	5,264,550.62
减：营业外支出	5,481,625.76	3,375,384.48
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-688,401,039.96	-503,774,482.68
减：所得税费用	-54,883,872.31	-76,947,695.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-633,517,167.65	-426,826,787.45
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-633,517,167.65	-426,826,787.45
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-590,159,731.87	-388,923,616.07
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-43,357,435.78	-37,903,171.38
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		



(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-633,517,167.65	-426,826,787.45
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-590,159,731.87	-388,923,616.07
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-43,357,435.78	-37,903,171.38
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 万永生 主管会计工作负责人: 潘建民 会计机构负责人: 李刚

### 母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	278,644,920.85	1,334,419,335.31
减: 营业成本	171,380,864.46	859,146,367.76
税金及附加	2,002,635.12	6,616,444.93
销售费用	1,925,095.89	3,043,044.19
管理费用	23,014,160.50	26,559,749.96
研发费用		
财务费用	348,664,792.81	466,413,035.87
其中: 利息费用		
利息收入		
加: 其他收益	73,063.85	52,737.00
投资收益(损失以“—”号填列)		28,889.07

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-23,833,263.56	-140,501,062.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）		192,144.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-292,102,827.64	-167,586,599.80
加：营业外收入	1,550,498.38	228,301.89
减：营业外支出	253,517.19	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-290,805,846.45	-167,358,297.91
减：所得税费用	-5,958,315.87	-35,125,265.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-284,847,530.58	-132,233,032.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-284,847,530.58	-132,233,032.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-284,847,530.58	-132,233,032.16

七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：万永生 主管会计工作负责人：潘建民 会计机构负责人：李刚

### 合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,503,078,112.74	1,892,806,331.65
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	21,981,928.55	51,257,904.84
收到其他与经营活动有关的现金	3,145,867,629.74	2,074,294,388.01
经营活动现金流入小计	4,670,927,671.03	4,018,358,624.50
购买商品、接受劳务支付的现金	3,367,485,842.87	2,500,931,117.52
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	136,276,403.64	106,146,753.85
支付的各项税费	171,233,259.18	265,826,463.86
支付其他与经营活动有关的现金	3,034,217,250.07	3,506,364,762.75
经营活动现金流出小计	6,709,212,755.76	6,379,269,097.98
经营活动产生的现金流量净额	-2,038,285,084.73	-2,360,910,473.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	106,591.98	823,356.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	106,591.98	823,356.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,100,364.75	719,345,974.78
投资支付的现金		16,900,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	34,100,364.75	736,245,974.78
投资活动产生的现金流量净额	-33,993,772.77	-735,422,618.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	70,666,700.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,776,200,000.00	12,164,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	270,000.00	5,000,000.00
筹资活动现金流入小计	15,847,136,700.00	12,169,740,000.00
偿还债务支付的现金	7,515,661,264.24	6,668,359,014.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,534,083,377.58	1,137,720,100.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	148,258,094.67	119,704,976.82
筹资活动现金流出小计	9,198,002,736.49	7,925,784,091.39
筹资活动产生的现金流量净额	6,649,133,963.51	4,243,955,908.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4,576,855,106.01	1,147,622,817.09
加：期初现金及现金等价物余额	8,930,964,491.55	11,671,416,116.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	13,507,819,597.56	12,819,038,933.96

公司负责人：万永生 主管会计工作负责人：潘建民 会计机构负责人：李刚

#### 母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	47,358,533.61	255,537,243.94
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,492,178,051.23	680,062,096.25
经营活动现金流入小计	4,539,536,584.84	935,599,340.19
购买商品、接受劳务支付的现金	1,286,347,831.60	506,933,057.64
支付给职工及为职工支付的现金	23,486,180.59	21,751,057.91
支付的各项税费	8,742,489.87	30,779,130.77
支付其他与经营活动有关的现金	4,311,318,059.82	2,393,180,759.49
经营活动现金流出小计	5,629,894,561.88	2,952,644,005.81

经营活动产生的现金流量净额	-1,090,357,977.04	-2,017,044,665.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		494,508.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		494,508.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	150,300.70	2,347,978.35
投资支付的现金	47,000,000.00	22,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	47,150,300.70	25,247,978.35
投资活动产生的现金流量净额	-47,150,300.70	-24,753,470.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,318,000,000.00	6,315,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,318,000,000.00	6,315,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,957,374,779.08	3,863,236,435.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	743,177,546.70	462,073,126.60
支付其他与筹资活动有关的现金	12,706,733.48	26,788,710.17
筹资活动现金流出小计	4,713,259,059.26	4,352,098,271.85
筹资活动产生的现金流量净额	4,604,740,940.74	1,962,901,728.15
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	3,467,232,663.00	-78,896,407.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,783,652,151.66	2,739,477,862.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,250,884,814.66	2,660,581,454.51

公司负责人：万永生 主管会计工作负责人：潘建民 会计机构负责人：李刚

