
郑州地产集团有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

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

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证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。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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“风险与对策”、“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险与对策”、“风险揭示”章节较 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.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	22
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	26
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	31
第三节 报告期内重要事项.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	35
四、 资产情况.....	35
五、 负债情况.....	36
六、 利润及其他损益来源情况.....	37
七、 报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	38
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	38
九、 对外担保情况.....	39
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十一、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换债券发行人.....	39
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.....	39
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	39
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	39
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

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 12 月 31 日之期间
上年同期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 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

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(万元)	200,000
实缴资本(万元)	200,000
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)	http://www.zzdcjt.cn/
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

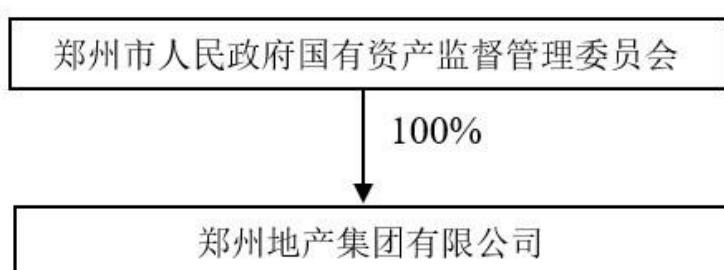
（三） 报告期末控股股东、实际控制人信息

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）质押占控股股东持股的百分比（%）：100.00

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	刘冰	监事	2021年2月	
监事	郑信伟	监事	2021年2月	

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数20%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、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

发行人的财务负责人：潘建民

发行人的其他高级管理人员：杨怀旭、马新海

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（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。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。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

未发生重大变化。

(二) 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

说明新增业务板块的经营情况、主要产品、与原主营业务的关联性等

2021 年度，公司新增住房租赁业务板块，开展业务的主要背景为：2021 年 7 月份，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）出台，提出加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，其中保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体住房困难问题。意见要求，把中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房等纳入保障性租赁住房规范管理。发展保障性租赁住房是落实坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足的重要举措，是推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的主要方式。

郑州市政府印发《郑州强力推进中央财政支持住房租赁发展试点工作方案的通知》（郑政文〔2021〕77号），明确郑州推进住房租赁发展试点工作要求，并结合《意见》，提出以“盘活为主、新建为辅”原则，进行租赁住房房源筹集，将人才公寓纳入租赁住房体系。《通知》明确郑州地产集团有限公司为市级唯一一家赁住住房回购和经营主体，负责回购市场建成或在建的安置房、公寓，并持续经营。为支持公司住房租赁业务，市政府将市保障住房中心负责持有并运营管理的公租房无偿划转注入公司。

根据现有政策，结合前期人才公寓住房建设业务，及公司拟开展的保障性租赁住房业务，新增住房租赁板块，将保障性租赁住房、人才公寓、公（廉）租房业务建设及运营统一纳入进来。随着在建人才公寓建成逐步运营及市场化筹集的租赁房源投入使用，公司住房租赁业务将稳步上升，成为郑州市保障性住房租赁体系的重要组成部分。

2021年，公司实现租房租赁收入11,798.23万元。

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理及相关	296,621.72	285,519.21	3.74	37.60	370,192.59	349,156.62	5.68	49.61
基础设施施工	108,198.89	97,144.55	10.22	13.72	44,693.17	29,987.82	32.90	5.99
资产经营（含PPP项目）	11,217.84	10,798.28	3.74	1.42	68,855.81	40,204.52	41.61	9.23
房地产销售	152,202.06	99,205.91	34.82	19.30	186,426.94	128,609.36	31.01	24.98
安置房代建	189,773.84	185,544.56	2.23	24.06	58,680.03	57,916.01	1.30	7.86
管理咨询收入	5,276.00	60.00	98.86	0.67	3,119.17	147.62	95.27	0.42
酒店经营收入	11,381.62	2,850.37	74.96	1.44	9,896.58	2,412.20	75.63	1.33
商贸收入	468.44	337.18	28.02	0.06	1,401.54	1,263.57	9.84	0.19
住房租赁	11,798.23	1,838.93	84.41	1.50				
商品销售	619.81	544.61	12.13	0.08				

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
预制构建收入					1,819.52	6,792.84	-273.33	0.24
其他	1,227.08	310.07	74.73	0.16	1,119.52	352.14	68.55	0.15
合计	788,785.54	684,153.68	13.29	100.00	746,204.87	616,842.70	17.34	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

基础设施板块和资产经营板块收入变动主要系根据财政部关于印发《企业会计准则解释第 14 号》的通知财会〔2021〕1 号和财政部会计司企业会计准则实施问答（第五批）及应用案例等相关规定进行调整所致；安置房代建板块主要系金光花苑等项目结转收入所致；住房租赁板块系公司 2021 年新增业务板块。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期内的业务发展目标

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力。紧紧抓住中原经济区和郑州都市区发展建设的历史机遇，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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

面对复杂外部形势，公司将立足职责使命，勇于担当、主动作为，坚持“两个围绕”，以深耕做优做地主业为核心，以优化投资配置、确保资金需求为重点，以提升内部管理、有效防控风险为保障，稳中求进，实现各项目顺利推进，全面构建投资、建设、运营、资本运作可持续的良性循环产业链条，推动公司高质量发展，发挥好城市开发者、城市运营者、资本运作者的作用。

一是聚焦主业，推动业务板块协同发展。推动产业园区建设、保障房建设运营、代建板块协同发展，加强板块共同发力的乘数效应。

二是强化管理，推动企业管理水平跃升。强化党建引领、强化战略与运营管理、强化项目

管理、强化工作统筹协调。

三是严控风险，实现集团平稳健康发展。紧紧抓好合规与内控两大抓手，搭建风险识别、风险预警、风险跟踪三位一体的风险动态预警系统，建立投资管理风险解决机制、成本管理风险解决机制、合同履约风险精准管理机制，有效防范重大风险。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二）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。

（三）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产运营及项目管理服务	0.16
资金占用服务	3.56
其他	0.19

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为1.22亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
适用 不适用

(四) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

(五) 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

(六) 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

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，发行人口径有息债务余额 318.60 亿元，其中公司信用类债券余额 159.20 亿元，占有息债务余额的 49.97%；银行贷款余额 43.78 亿元，占有息债务余额的 13.74%；非银行金融机构贷款 78.01 亿元，占有息债务余额的 24.49%；其他有息债务余额 37.61 亿元，占有息债务余额的 11.80%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内(含);	6 个月(不含)至 1 年(含)	1 年(不含)至 2 年(含)	2 年以上(不含)	
公司信用类债券	0	12.00	0.00	22.20	125.00	159.20
银行贷款	0	2.68	0.03	24.79	16.28	43.78
非银行金融机构贷款	0				78.01	78.01
其他有息债务	0		37.61			37.61

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 51.40 亿元，企业债券余额 40.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 52.00 亿元，且共有 12.00 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

(二) 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）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 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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	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)及其应对措施	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 13 日
5、起息日	2018 年 8 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	按年付息，到期一次还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人(如有)	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)及其应对措施	不适用

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、2022 年 4 月 30 日后的最	2023 年 4 月 29 日

近回售日	
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
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	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)及其应对措施	不适用

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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	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)及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人(如有)	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)及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	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	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	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)及其应对措施	否

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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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(%)	4.97
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	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	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	上交所+银行间

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（如有）	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）及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	否

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具
2、债券简称	21 郑州地产 PPN003
3、债券代码	032100944.IB
4、发行日	2021 年 8 月 26 日
5、起息日	2021 年 8 月 30 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 30 日
7、到期日	2026 年 8 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.68
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
12、主承销商	华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	不适用

1、债券名称	郑州地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	21 郑地 06
3、债券代码	197511.SH
4、发行日	2021 年 11 月 12 日
5、起息日	2021 年 11 月 16 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 11 月 16 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
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	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
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）及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	上交所+银行间
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（如有）	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）及其应对措施	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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	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）及其应对措施	否

1、债券名称	102280560.IB
2、债券简称	22 郑州地产 MTN001
3、债券代码	102280560.IB
4、发行日	2022 年 3 月 16 日
5、起息日	2022 年 3 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 18 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.03
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
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司，华夏银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	本期债券在债权登记日的次一工作日在全国银行间债券市场流通转让。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）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：150605.SH

债券简称：18 郑地 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内涉及行权事项，其中 3.6 亿元已回售兑付，债券余额 1.4 亿元。

债券代码：151593.SH

债券简称：19 郑地 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及行权事项。

债券代码：178297.SH

债券简称：21 郑地 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及行权事项。

债券代码：2180220.IB、152909.SH

债券简称：21 郑州地产债 01、21 郑地 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

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触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：2180220.IB、152909.SH

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。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人未触发投资者保护条款。

债券代码：152910.SH、2180221.IB

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。

投资者保护条款的触发和执行情况：

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

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178297.SH

债券简称	21 郑地 01
募集资金总额	15.00
募集资金报告期内使用金额	15.00
募集资金期末余额	0.00
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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用

报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末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。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

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
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	10.00
募集资金期末余额	0.00
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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	全部用于补充营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	全部用于补充营运资金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

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
募集资金总额	30.00
募集资金报告期内使用金额	24.56

募集资金期末余额	5.44
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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	全部用于补充营运资金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	全部用于补充营运资金。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196830.SH

债券简称	21 郑地 04
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	0.00
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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于置换发行人用于偿还 16 郑地 03 的自有资金及偿还公司债券 16 郑地 04
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末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 03 的自有资金及偿还公司债券 16 郑地 04
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196837.SH

债券简称	21 郑地 05
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	10.00
募集资金期末余额	0.00
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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于置换发行人用于偿还 16 郑地 03 的自有资金及偿还公司债券 16 郑地 04
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末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 03 的自有资金及偿还公司债券 16 郑地 04
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197511.SH

债券简称	21 郑地 06
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	10.00
募集资金期末余额	0.00
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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	用于置换发行人用于偿还 16 郑地 04 的自有资金
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末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 04 的自有资金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：150605.SH

债券简称	18 郑地 01
担保、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

	<p>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、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。</p>
担保、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
报告期内担保、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
担保、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、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。</p>
担保、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
报告期内担保、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
担保、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、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。</p>

担保、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
报告期内担保、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
担保、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、设立专项账户并严格执行资金管理计划。</p>
担保、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
报告期内担保、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：2180221.IB、152910.SH

债券简称	21 郑州地产债 02、21 郑地 03
担保、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</p>

	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。
担保、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
报告期内担保、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
担保、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>
担保、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
报告期内担保、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
担保、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</p>

	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。
担保、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
报告期内担保、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
担保、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、设立专项账户并严格执行资金管理计划。</p>
担保、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
报告期内担保、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：197511.SH

债券简称	21 郑地 06
担保、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、设立专项账户并严格执行资金管理计划。</p>
担保、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

报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行
---------------------------	------

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	河南省郑州市农业路 22 号兴业大厦 A 座 6 楼
签字会计师姓名	贾晓鹤、罗聪

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	150605.SH
债券简称	18 郑地 01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
联系人	王丹阳
联系电话	010-57615900

债券代码	151593.SH
债券简称	19 郑地 02
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
联系人	王丹阳
联系电话	010-57615900

债券代码	151433.SH
债券简称	19 郑地 01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
联系人	王丹阳
联系电话	010-57615900

债券代码	196830.SH
债券简称	21 郑地 04
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闸路 1508 号
联系人	江奕俊、钱均
联系电话	021-52523032

债券代码	178297.SH
债券简称	21 郑地 01
名称	光大证券股份有限公司

办公地址	上海市静安区新闸路 1508 号
联系人	江奕俊、钱均
联系电话	021-52523032

债券代码	152910.SH、2180221.IB；2180220.IB、 152909.SH
债券简称	21 郑地 03、21 郑州地产债 02；21 郑州地产债 01、21 郑地 02
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	熊婕宇、江艳、解佳转、胡雅雯
联系电话	010-88027267

债券代码	196837.SH
债券简称	21 郑地 05
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闸路 1508 号
联系人	江奕俊、钱均
联系电话	021-52523032

债券代码	197511.SH
债券简称	21 郑地 06
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闸路 1508 号
联系人	江奕俊、钱均
联系电话	021-52523032

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	2180220.IB、152909.SH；152910.SH、 2180221.IB
债券简称	21 郑州地产债 01、21 郑地 02；21 郑地 03、21 郑州地产债 02
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险 大厦 17 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更情况

执行新金融工具准则

根据财政部发布的《关于印发修订〈企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量〉的通知》（财会〔2017〕7号）、《关于印发修订〈企业会计准则第 23 号——金融资产转移〉的通知》（财会〔2017〕8号）、《关于印发修订〈企业会计准则第 24 号——套期会计〉的通知》（财会〔2017〕9号）、《关于印发修订〈企业会计准则第 37 号——金融工具列报〉的通知》（财会〔2017〕14号）等规定，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行上述修订后的会计准则。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。

公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

执行新收入准则

根据财政部于 2017 年 12 月 9 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）、财政部关于印发《企业会计准则解释第 14 号》的通知财会〔2021〕1 号和财政部会计司企业会计准则实施问答（第五批）及应用案例等相关规定，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则及解释。

本公司追溯应用新收入准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新收入准则和 14 号解释不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新租赁准则

新租赁准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号租赁》（简称“原租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整。新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。其中：

①本公司作为承租人：原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁。本公司对所有租赁（选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初财务

报表相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下方法计量使用权资产：

与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。本公司对所有租赁采用此方法。

②对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法时同时采用了如”下简化处理：

A. 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

B. 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；

C. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

D. 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

E. 作为使用权资产减值测试的替代，根据首次执行日前按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》计入资产负债表的亏损合同的亏损准备金额调整使用权资产；

F. 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

③对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

（二）会计估计变更情况

无。

（三）会计差错更正情况

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等事项对 2020 年度财务报表进行追溯调整，具体影响项目如下：

项 目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度原披露金额 (元)	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度更正后金额 (元)	更正金额(元)
其他应收款	6,772,978,813.50	6,772,178,855.74	-799,957.76
其他流动资产	1,585,763,978.05	1,584,904,452.96	-859,525.09
递延所得税资产	221,848,491.49	221,672,424.46	-176,067.03
应交税费	163,691,884.24	176,584,520.65	12,892,636.41
其他应付款	7,621,752,514.78	7,621,225,617.24	-526,897.54
未分配利润	5,731,239,871.79	5,717,009,204.90	-14,230,666.89
少数股东权益	532,380,351.01	532,409,729.15	29,378.14
税金及附加	56,826,823.26	67,759,321.34	10,932,498.08
资产减值损失	-31,382,889.00	-30,678,620.89	704,268.11
营业外收入	13,328,156.10	13,811,228.39	483,072.29
营业外支出	5,653,025.79	7,113,426.41	1,460,400.62
所得税费用	204,069,179.06	207,169,940.63	3,100,761.57
年初未分配利润	5,374,191,476.71	5,374,263,439.45	71,962.74

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
预付款项	37.67	2.56	56.60	-33.45
其他应收款	42.30	2.87	67.72	-37.54
其他流动资产	46.32	3.15	15.85	192.27
可供出售金融资产	0	0	7.79	-100.00
长期应收款	0	0	28.25	-100.00
无形资产	92.80	6.30	136.44	-31.99
长期待摊费用	0.29	0.02	0.17	68.11
其他非流动资产	343.79	46.27	158.50	116.91

发生变动的原因：

1. 预付款项变动主要系项目支出结转至成本所致；
2. 其他应收款变动主要系根据新会计准则，科目重分类至其他流动资产所致；
3. 其他流动资产变动主要系根据新会计准则，由其他应收款重分类所致；
4. 可供出售金融资产变动主要系根据新会计准则科目调整所致，相应资产调整至其他权益投资工具及其他非流动资产；
5. 长期应收款变动主要系根据新会计准则，在建 PPP 项目资产于其他非流动资产列示；
6. 无形资产变动主要系根据新会计准则，存量 PPP 项目资产于其他非流动资产列示；
7. 长期待摊费用变动主要系科目期初基数较小所致；
8. 其他非流动资产变动主要系根据新会计准则，在建及存量 PPP 项目资产调整所致；同时，2021 年 8 月新设立全资子公司河南郑地住房租赁有限公司，本年度将其纳入合并报表范围所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
银行存款	115.23	0.19		0.17
其他货币资金	5.74	5.66		98.53
固定资产	4.74	0.07		1.50
存货	433.48	15.29		3.53
投资性房地产	208.13	4.22		2.03
合计	767.31	25.43	—	—

2. 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

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要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

五、负债情况

(一) 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
短期借款	5.51	0.64	4.11	34.17
应付票据	3.55	0.41	2.23	59.36
预收款项	0.23	0.03	49.90	-99.53
合同负债	35.06	4.09	0	100
应交税费	3.25	0.38	1.77	83.96
应付利息	7.14	0.83	5.28	35.39
长期应付款	19.97	2.33	13.56	47.29

发生变动的原因：

1. 短期借款变动主要系报告期应业务开展需要增加短期银行贷款所致；
2. 应付票据变动主要系报告期增加 1.32 亿元应付银行承兑汇票所致；
3. 预收款项变动主要系根据新会计准则，科目重分类至合同负债所致；
4. 合同负债变动主要系根据新会计准则，由预收款项科目重分类所致；
5. 应交税费变动主要系报告期增值税、企业所得税、房产税、土地增值税增加所致；
6. 应付利息变动主要系报告期计提 1.86 亿元利息所致；
7. 长期应付款变动主要系融资租赁借款增加所致。

(二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

(三) 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

(四) 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：605.13亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额682.08亿元，有息债务同比变动12.72%。2022年内到期或回售的有息债务总额：172.59亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额280.88亿元，占有息债务余额的41.18%；银行贷款余额202.54亿元，占有息债务余额的29.69%；非银行金融机构贷款129.34亿元，占有息债务余额的18.96%；其他有息债务余额69.34亿元，占有息债务余额的10.17%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	1年（不含）至2年（含）	2年以上（不含）	
公司信用类债券	0	19.98	6.99	44.25	253.91	280.88
银行贷款	0	18.11	17.71	52.50	114.22	202.54
非银行金融机构	0	9.98	2.00	10.67	106.69	129.34
其他有息债务	0	-	56.69	-	12.65	69.34

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额69.34亿元人民币，且在2022年内到期的境外债券余额为56.69亿元人民币。

(五) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

(一) 基本情况

报告期利润总额：7.70亿元

报告期非经常性损益总额：3.66亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	1.80	权益法核算长期股权投资和可供出售金融资产形成的投资收益	0.02	可持续
公允价值变动损益	3.66	以公允价值计量的投资性房地产	3.66	可持续
资产减值损失	0	0	0	0

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
营业外收入	0.08	政府补助及保险赔偿	-0.02	政府补助属递延收益具有可持续性
营业外支出	0.09	对外捐赠	0	不可持续性

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
郑州商都控股集团有限公司	是	77.94	建筑装饰及其他建筑业	70.46	18.37	23.76	1.24
河南大通投资有限公司	是	100	商务服务业	26.38	1.57	6.31	0.86

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与报告期内净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-21.42亿元，实现净利润为4.41亿元，二者相差较大的主要原因是：由于公司行业的特殊性，公司结算收入与回款间存在账期，导致公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在差异。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：30.94亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：2.85亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：28.09亿元，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：2亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期内，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.57%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

（三） 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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.42亿元

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：-1.2亿元

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、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

十一、向普通投资者披露的信息

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

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、发行人为可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年度报告、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 12 月 31 日

编制单位: 股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金		
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	1,221,934.00	
应收账款	10,374,724,727.01	10,814,363,383.05
应收款项融资		
预付款项	3,766,980,871.32	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	4,229,657,260.88	6,772,178,855.74
其中: 应收利息	155,555.56	
应收股利	37,547,600.00	15,447,600.00
买入返售金融资产		
存货	43,347,746,004.11	41,746,350,546.15
合同资产	647,552,692.89	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,632,254,526.12	1,584,904,452.96
流动资产合计	79,097,133,617.50	76,053,742,599.46
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		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	1,829,018,623.36	2,112,658,724.92
其他权益工具投资	511,520,000.00	
其他非流动金融资产	280,927,393.08	
投资性房地产	20,812,569,071.59	20,143,982,769.80
固定资产	473,623,682.28	472,156,262.92
在建工程	266,618,132.41	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	813,438.64	
无形资产	9,279,764,667.31	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	29,068,373.45	17,291,511.48
递延所得税资产	223,341,750.88	221,672,424.46
其他非流动资产	34,379,077,915.33	15,849,561,208.92
非流动资产合计	68,109,718,453.16	56,297,366,773.27
资产总计	147,206,852,070.66	132,351,109,372.73
流动负债:		
短期借款	551,170,000.00	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	355,433,655.47	223,041,598.11
应付账款	2,811,178,774.35	3,211,383,013.59
预收款项	23,268,482.13	4,989,736,381.41
合同负债	3,506,322,014.00	
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	21,985,020.30	30,486,050.72
应交税费	324,848,805.13	176,584,520.65
其他应付款	8,295,257,517.00	7,621,225,617.24
其中：应付利息	714,637,963.03	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	17,252,476,947.09	13,527,609,902.52
其他流动负债	27,281,236.85	
流动负债合计	33,169,222,452.32	30,190,867,084.24
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	24,064,777,940.10	25,424,481,217.98
应付债券	24,343,741,543.33	19,795,574,789.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,996,633,489.58	1,355,576,976.28
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	380,288,941.03	302,730,715.75

递延所得税负债	1,216,509,167.08	1,068,544,876.65
其他非流动负债	608,475,234.44	
非流动负债合计	52,610,426,315.56	47,946,908,576.46
负债合计	85,779,648,767.88	78,137,775,660.70
所有者权益(或股东权益):		
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	53,608,342,332.52	45,164,043,714.72
减：库存股		
其他综合收益	201,323,148.50	429,667,208.62
专项储备		
盈余公积	364,057,591.55	370,203,854.64
一般风险准备		
未分配利润	3,953,579,121.25	5,717,009,204.90
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	60,127,302,193.82	53,680,923,982.88
少数股东权益	1,299,901,108.96	532,409,729.15
所有者权益(或股东权益)合计	61,427,203,302.78	54,213,333,712.03
负债和所有者权益(或股东权益)总计	147,206,852,070.66	132,351,109,372.73

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12月31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12月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	3,595,731,265.19	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	682,901,829.35	2,720,596,510.53
应收款项融资		
预付款项	2,268,654,254.28	2,319,101,570.99
其他应收款	10,885,930,042.44	10,996,042,825.94
其中：应收利息		
应收股利	37,547,600.00	15,447,600.00
存货	10,376,800,891.42	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	1,284,621,949.27	407,531,938.65
流动资产合计	29,094,640,231.95	29,289,553,544.66
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		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	30,345,605,191.15	19,892,283,048.79
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	257,641,142.62	
投资性房地产	11,484,509,800.00	10,992,900,200.00
固定资产	146,619,719.95	169,282,975.52
在建工程	5,580,292.39	4,284,287.40
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,657,367.20	1,496,223.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,505,191.35	18,414,677.11
其他非流动资产	784,031,404.04	683,762,950.76
非流动资产合计	43,045,150,108.70	32,020,065,505.89
资产总计	72,139,790,340.65	61,309,619,050.55
流动负债:		
短期借款		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	298,000,000.00	160,000,000.00
应付账款	240,030,555.17	1,779,795,589.28
预收款项	357,000.00	573,232,403.82
合同负债	455,661,257.73	
应付职工薪酬	4,016,151.62	8,813,871.13
应交税费	25,556,991.48	3,277,404.26
其他应付款	2,702,102,098.61	1,657,534,257.60
其中：应付利息	415,233,346.34	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	5,836,702,651.26	7,188,441,600.00
其他流动负债	574,815.67	
流动负债合计	9,563,001,521.54	11,571,095,126.09
非流动负债:		
长期借款	10,363,430,000.00	8,621,830,000.00
应付债券	14,720,000,000.00	9,669,081,175.00
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	939,490,845.75	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	692,732,238.69	591,296,220.56
其他非流动负债	22,208,247.22	
非流动负债合计	26,737,861,331.66	20,024,104,371.84
负债合计	36,300,862,853.20	31,595,199,497.93
所有者权益（或股东权益）：		
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	32,023,390,099.48	23,552,006,793.96
减：库存股		
其他综合收益	187,888,738.22	429,667,208.62
专项储备		
盈余公积	366,207,299.08	372,353,562.17
未分配利润	1,261,441,350.67	3,360,391,987.87
所有者权益（或股东权益）合计	35,838,927,487.45	29,714,419,552.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72,139,790,340.65	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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	8,320,554,193.97	7,916,760,732.74
其中：营业收入	8,320,554,193.97	7,916,760,732.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,188,515,355.05	7,756,344,248.03
其中：营业成本	6,985,451,455.87	6,322,095,232.83
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	163,659,645.38	67,759,321.34
销售费用	101,448,201.85	105,920,796.58

管理费用	319,851,436.17	320,990,097.91
研发费用	250,000.00	
财务费用	617,854,615.78	939,578,799.37
其中：利息费用	1,103,735,802.12	970,939,002.88
利息收入	588,230,747.19	94,638,836.87
加：其他收益	12,593,353.42	17,742,914.69
投资收益（损失以“-”号填列）	180,124,648.52	20,846,732.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	132,689,619.00	-13,497,860.95
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）	365,702,301.79	439,216,887.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	80,403,018.56	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-30,678,620.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	47,942.04	-101,394.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	770,910,103.25	607,443,003.49
加：营业外收入	7,940,908.25	13,811,228.39
减：营业外支出	8,937,312.39	7,113,426.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	769,913,699.11	614,140,805.47
减：所得税费用	328,508,829.21	207,169,940.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	441,404,869.90	406,970,864.84
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	441,404,869.90	406,970,864.84
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）	356,357,300.06	412,680,860.71
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	85,047,569.84	-5,709,995.87
六、其他综合收益的税后净额	-224,778,565.46	-17,449,013.51
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-228,344,060.12	-17,449,013.51
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	-228,344,060.12	-17,449,013.51
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-307,469,149.72	
(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	79,125,089.60	-17,449,013.51
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3,565,494.66	
七、综合收益总额	216,626,304.44	389,521,851.33
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	128,013,239.94	395,231,847.20
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	88,613,064.50	-5,709,995.87
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	594,672,292.80	1,816,782,098.29
减：营业成本	371,426,457.26	1,190,544,206.03
税金及附加	21,518,131.89	12,892,240.33
销售费用	2,882,293.03	6,822,834.78
管理费用	58,898,392.14	64,666,375.35
研发费用		
财务费用	533,878,440.59	525,378,047.47
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	73,063.30	73,555.82
投资收益（损失以“—”号填	147,883,974.93	8,311,046.02

列)		
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）	318,156,500.00	299,848,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	40,986,922.52	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		67,251,176.89
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）	113,169,038.64	392,155,017.58
加：营业外收入	1,500,328.23	3,500,704.22
减：营业外支出	935,276.94	124,800.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	113,734,089.93	395,530,921.80
减：所得税费用	121,518,371.66	91,774,969.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,784,281.73	303,755,952.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,784,281.73	303,755,952.58
（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	-241,778,470.40	
（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	-241,778,470.40	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-307,469,149.72	
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	65,690,679.32	
六、综合收益总额	-249,562,752.13	303,755,952.58
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	3,765,950,477.75	4,996,508,009.97
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	65,509,104.16	
收到其他与经营活动有关的现金	1,891,407,687.56	3,346,190,942.89
经营活动现金流入小计	5,722,867,269.47	8,342,698,952.86
购买商品、接受劳务支付的现金	5,391,110,300.11	6,668,716,543.44
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	377,116,023.02	306,451,870.95

支付的各项税费	402,431,428.97	429,584,853.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,694,690,795.99	5,195,209,046.45
经营活动现金流出小计	7,865,348,548.09	12,599,962,314.32
经营活动产生的现金流量净额	-2,142,481,278.62	-4,257,263,361.46
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		10,997,000.00
取得投资收益收到的现金	49,121,339.97	12,270,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	133,303.63	2,455,782.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,599,001.25
收到其他与投资活动有关的现金	378,227,457.12	
投资活动现金流入小计	427,482,100.72	36,321,784.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	114,340,697.27	1,244,939,865.12
投资支付的现金	41,438,600.00	313,460,809.00
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	349,320,050.00	
投资活动现金流出小计	505,099,347.27	1,558,400,674.12
投资活动产生的现金流量净额	-77,617,246.55	-1,522,078,890.03
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	690,955,000.00	390,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	663,905,000.00	20,000,000.00
取得借款收到的现金	23,227,100,000.00	20,858,045,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,004,657,270.03	999,246,785.65
筹资活动现金流入小计	24,922,712,270.03	22,247,291,785.65
偿还债务支付的现金	15,986,273,258.40	15,860,720,345.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,152,999,176.25	3,120,525,569.99
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	982,119,254.03	227,155,243.87
筹资活动现金流出小计	20,121,391,688.68	19,208,401,159.48
筹资活动产生的现金流量净额	4,801,320,581.35	3,038,890,626.17
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	2,581,222,056.18	-2,740,451,625.32
加：期初现金及现金等价物余额	8,930,964,491.55	11,671,416,116.87

六、期末现金及现金等价物余额	11,512,186,547.73	8,930,964,491.55
-----------------------	-------------------	------------------

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

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	385,208,481.35	708,723,871.23
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,255,185,336.33	4,534,736,429.02
经营活动现金流入小计	2,640,393,817.68	5,243,460,300.25
购买商品、接受劳务支付的现金	1,460,999,805.73	2,482,400,395.96
支付给职工及为职工支付的现金	41,077,901.51	37,747,110.64
支付的各项税费	49,316,039.39	26,734,584.24
支付其他与经营活动有关的现金	2,561,645,594.59	6,202,890,778.95
经营活动现金流出小计	4,113,039,341.22	8,749,772,869.79
经营活动产生的现金流量净额	-1,472,645,523.54	-3,506,312,569.54
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		997,000.00
取得投资收益收到的现金	35,677,686.51	12,270,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,300.00	494,508.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,599,001.25
收到其他与投资活动有关的现金	378,227,457.12	
投资活动现金流入小计	413,917,443.63	24,360,509.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,697,919.80	6,400,294.73
投资支付的现金	621,438,600.00	419,114,409.00
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	257,241,050.00	
投资活动现金流出小计	880,377,569.80	425,514,703.73
投资活动产生的现金流量净额	-466,460,126.17	-401,154,194.48
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	9,170,000.00	370,000,000.00
取得借款收到的现金	13,218,000,000.00	10,602,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		990,000,000.00

筹资活动现金流入小计	13,227,170,000.00	11,962,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,853,900,000.00	7,615,018,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,353,553,921.76	1,289,385,059.24
支付其他与筹资活动有关的现金	720,875,945.00	105,955,887.41
筹资活动现金流出小计	9,928,329,866.76	9,010,358,946.65
筹资活动产生的现金流量净额	3,298,840,133.24	2,951,641,053.35
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	1,359,734,483.53	-955,825,710.67
加：期初现金及现金等价物余额	1,783,652,151.66	2,739,477,862.33
六、期末现金及现金等价物余额	3,143,386,635.19	1,783,652,151.66

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

