郑州城市发展集团有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

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。

发行人及其全体董事、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。

河南守正创新会计师事务所（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”、“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2023 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”、“风险提示及说明”章节较 2022 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、 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.....21
七、 环境信息披露义务情况.....23
第二节 债券事项.....24
一、 公司信用类债券情况.....24
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....24
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.....31
四、 公司债券募集资金使用情况.....33
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....34
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....48
七、 中介机构情况.....48
第三节 报告期内重要事项.....56
一、 财务报告审计情况.....56
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....56
三、 合并报表范围调整.....56
四、 资产情况.....56
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....58
六、 负债情况.....58
七、 利润及其他损益来源情况.....60
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....61
九、 对外担保情况.....61
十、 重大诉讼情况.....61
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....62
十二、 向普通投资者披露的信息.....62
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....62
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....62
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.....62
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....62
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....62
五、 发行人为扶贫债券发行人.....62
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....62
七、 发行人为一带一路债券发行人.....62
八、 科技创新债或者双创债.....62
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....63
十、 纾困公司债券.....63
十一、 中小微企业支持债券.....63
十二、 其他专项品种公司债券事项.....63
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....63
第六节 备查文件目录.....64
附件一： 发行人财务报表.....66

释义

发行人/公司/本公司/本集团/集团/郑州城发	指	郑州城市发展集团有限公司
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》
《公司章程》	指	《郑州城市发展集团有限公司章程》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日之期间
上年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日之期间
上年度	指	2022 年度
上年末	指	2022 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	郑州城市发展集团有限公司
中文简称	郑州城发
外文名称（如有）	Zhengzhou Urban Development Group Co.,Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	万永生
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	200,000.00
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 金水区龙湖中环路与九如路交叉口龙湖壹号 A 座
办公地址的邮政编码	450000
公司网址（如有）	www.zzdcfjt.cn
电子信箱	zzdcjtrzb@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	潘建民
在公司所任职务类型	□董事 √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	河南省郑州市金水区龙湖中环路与九如路交叉口龙湖壹号 A 座
电话	0371-87528880
传真	0371-87529601
电子信箱	pan_jm@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 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

报告期末控股股东资信情况：控股股东为政府机构，资信状况良好。

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人为政府机构，资信状况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权[1]受限情况：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比例为 100.00%，不存在受限的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：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比例为 100.00%，不存在受限的情况。

发行人与控股股东、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）

控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

□适用 √不适用

实际控制人为自然人

□适用 √不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□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

[1]均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	罗黎明	总经理、董事	新任职	2023 年 2 月 21 日	尚未变更
董事	张军	党委副书记、董事	新任职	2023 年 2 月 21 日	尚未变更
监事	刘冰	职工监事	离任	2023 年 7 月 4 日	尚未变更
高级管理人员	马新海	总会计师	退休	2023 年 12 月 6 日	尚未变更

（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、高级管理人员总人数 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：
发行人的法定代表人：万永生
发行人的董事长或执行董事：万永生
发行人的其他董事：罗黎明、张军、冯洪涛
发行人的监事：李静波、王新华、郑信伟、张华
发行人的总经理：罗黎明
发行人的财务负责人：潘建民
发行人的其他非董事高级管理人员：杨怀旭、潘建民

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、主营业务开展情况

（1）业务范围

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、住房租赁等。公司其他业务主要涵盖管理咨询、商贸等。

（2）主要产品（或服务）及其经营模式

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）城市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。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。同时，按照会计准则解释第 14 号要求，公司以 PPP 或 BOT 开展的业务在项目建设期间结转施工建造收入。

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。公司目前在建的基础设施项目具体运作模式是：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，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。

6）住房租赁业务：

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、青年人等群体居住困难问题。

为完善郑州市住房保障体系，2021 年郑州市将市属公租房资产划入公司，同时确定公司为郑州市保障性租赁住房（含人才公寓）建设实施主体，由公司统筹负责全市公租房运营管理、保障性租赁住房（含人才公寓）的购建，完善郑州市人才基础设施配套，组建国有租赁住房运营主体。

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）发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

发行人作为郑州市国资委出资设立的城市综合运营实体，主要从事土地整理开发、基础设施建设与施工、城市资产经营、房地产开发、住房租赁等。目前，发行人的土地整理开发、城市基础设施建设、城市资产经营、房地产开发、管理咨询、租赁住房等业务板块已有稳定收入。城市停车场及产业园等作为公司的战略新兴板块，处于起步阶段。

1）土地整理行业现状和前景

土地整理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”的建设条件的行为。

我国土地相关行业具有政府主导、资金密集、需求稳定、开发过程简单等特点，同时未来政府的角色将逐步从直接参与者向规则制定者和行业监管者转变，通过培育市场主体、加强市场监管等举措推动土地市场发育。我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。近年来全国多个市县均已建立土地开发相关制度，用以规范地方土地开发行为，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

最近几年，由于国家的土地整理政策不断完善，建设用地整理各项外部条件不断成熟，

土地整理行业迎来了新的发展机遇。这种机遇体现在两个方面：一是来自于“开源与节流并重”的指导方针，建设用地整理在保护耕地中的作用日益突出。土地资源是经济社会可持续发展的重要基础，“十二五”期间，通过土地整理，全国补充耕地 2,152 万亩。根据《全国土地开发整理规划》，全国土地开发整理补充耕地的总潜力为 2.01 亿亩，其中土地整理补充耕地的潜力约为 9,000 万亩，土地整理开发特别是土地整理补充耕地的潜力转化为现实，无疑会有效缓解耕地严重短缺带来的瓶颈约束，对经济社会发展特别是正在推进的社会主义新农村建设产生巨大的促进作用；二是全面建设小康社会目标的提出，进一步凸显了建设用地整理对于提高城乡居民的生产生活水平、大力推进城镇化、积极开展经济结构调整的重要性和紧迫性。

由于国土资源的有限性和不可再生性，以及城市建设和土地利用的规划限制，我国土地供给保持在相对稳定的水平。根据《2022 年国民经济和社会发展统计公报》，2022 年全年国有建设用地供应量为 76.6 万公顷，基础设施等用地 45.8 万公顷。随着我国国民经济的快速发展和城市化进程的加快，工业生产和固定资产投资保持稳定增长，预示着我国土地需求将持续增长，同时，土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这将使土地在很长一段时期仍处于增值过程，从而给土地整理行业带来广阔的发展空间。

2）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重要载体。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》提出统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。推进能源革命，完善能源产供储销体系，加强国内油气勘探开发，加快油气储备设施建设，加快全国干线油气管道建设，建设智慧能源系统，优

化电力生产和输送通道布局，提升新能源消纳和存储能力，提升向边远地区输配电能力。加强水利基础设施建设，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。

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。

3）保障性租赁住房现状和前景

我国房地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发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

为保障房地产市场长远健康发展，自 2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

发行人的房地产业务主要为郑州市保障房建设。我国近年各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比 70%，棚户区、城中村改造等占 25%，廉租房占比最少，仅占 5%。根据 2018 年《政府工作报告》，我国将着力提高新型城镇化质量，有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施。根据国务院常务会议决定，从 2015 年开始，全国开展了为期三年的棚户区改造工程，到 2017 年年底完成 1800 万套的棚户区改造任务。2018 年到 2020 年三年时间里，将再改造各类棚户区 1500 万套，这是棚户区改造的第二个三年计划。继续发展公租房，因地制宜提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。保障性住房建设将是一个长期而持续的过程。2019 年《政府工作报告》中再次提出我国将深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民、无障碍设施，让城市更宜业宜居。2020 年《政府工作报告》中提出加强新型城镇化建设，大力提升县城公共设施和服务能力，以适应农民日益增加的到县城就业安家需求。新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，支持管网改造、加装电梯等，发展居家养老、用餐、保洁等多样社区服务。深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。

2021 年 3 月 11 日，郑州市住房保障和房地产管理工作会议召开，2021 年郑州住房保障和房地产管理局将聚焦房地产市场调控、老旧小区综合改造、房地产领域专项整治、问题楼盘攻坚化解、房地产营商环境优化、政务服务效能提升等，加快完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产市场平稳健康发展。2020 年全市棚户区改造新开工 69,369 套，目标任务完成率 124%；基本建成 118,213 套，目标任务完成率 186%；公租房实物分配 12,804 套，目标任务完成率 175%。全市完成房地产开发投资 3,428 亿元，商品房投放 3,315.19 万平方米；全市安置房签约 132,576 套（间）1,051.45 万平方米，公租房签约 16,047 套 90.71 万平方米；全市新增租赁住房 3.2 万套（间），老旧小区改造项目基本完工 1,374 个。

2021 年郑州市住房保障和房地产管理局主要预期目标为：全市棚户区新开工 1.5 万套，基本建成 4 万套，公共租赁住房分配 7,000 套，全市计划筹集各类租赁住房 1 万套（间），培育专业化住房租赁企业 50 家。全市新增物业管理面积 1,200 万平方米，老旧小区综合改造完成 2020 年中央补助项目，完成既有住宅加装电梯 200 部。2021 年全市房管系统将重点把握城市发展要求，推动房地产市场平稳健康；创新保障管理方式，推动住房保障体系逐步完善；抓好租赁试点工作，推动住房租赁市场加快发展；优化房地产营商环境，推动服务效能持续增强；推进老旧小区改造，推动物业管理服务提质升级等，不断促进房地产市场平稳发展，让群众“住得上、住得好、住得优”。

2023 年 3 月 7 日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市住房保障和房地产管理局 2023 年工作要点》，明确 2023 年主要预期目标是棚户区改造安置住房新开工 16 万套、基本建成 3 万套，筹集保障性租赁住房 12420 套，筹集人才公寓 4.8 万套（间）。完成房地产开发投资 2600 亿元，商品房投放 800 万平方米，商品房销售 1200 万平方米。纳管各类租赁住房 2 万套（间），新增专业化住房租赁企业 50 家。新增物业管理面积 800 万平方米，归集物业维修资金 3.9 亿元，完工 239 个老旧小区改造项目，完成既有住宅加装电梯 200 部。使用第一批专项借款的 60 个保交楼项目，10 月底前全部建成交付；使用第二批专项借款的 82 个项目，年底前建成交付 50%。交办的不动产办证类问题楼盘 6 月底前动态清零，停工烂尾类项目 12 月底前化解大头落地。

（2）公司所处行业地位

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、运营，土地整理开发及保障房建设，区域垄断地位突出，政府支持明确。近年来先后完成了民主路地区综合整治、郑州火车站西出口建设、京广路拓宽改造、京沙快速通道建设等十余个省、市重点工程的拆迁、融资工作。目前主导或参与开发的重点项目包括：常西湖区域综合整治开发项目、商城遗址公园区域保护开发项目、郑东新区龙湖区域土地综合开发项目、郑州新区近万亩土地综合开发项目、郑州机场二期综合建设开发项目等多个省、市重点工

程项目。

（3）公司的竞争优势

1）综合实力优势

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）外部区域经济发展稳定

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。郑州下辖金水区、二七区、惠经区、管城区、中原区、上街区 6 个市辖区，荥阳市、新郑市、登封市、新密市、巩义市 5 个县级市以及中牟县，另设省级新区郑州新区（含郑东新区）、1 个国家级高新技术产业开发区、1 个国家级经济技术开发区、1 个国家级综合保税区、1 个国家级航空经济综合实验区。总面积 7,446 平方公里，其中郑州都市区规划面积 1,700 平方公里，2019 年底，城市建成区面积 1,181.51 平方公里、中心城区建成区面积 651.35 平方公里。根据 2020 年郑州市政府工作报告，郑州市已晋身全球经济竞争力城市 100 强、全球营商环境友好城市 100 强及全国数字城市 10 强。

根据 2022 年郑州市政府工作报告，郑州市 2018 年以来生产总值年均增长 4.8%，省会城市经济首位度提升至 21.6%，建成区面积突破 1300 平方公里、城镇化率达到 79.1%，常住总人口增加到 1274.2 万人，规模以上工业增加值增速保持“两个高于”，省市重点项目每年投资近 5000 亿元；市场主体超过 180 万户，居全国省会城市第 8 位。2022 年郑州市跻身中国城市综合竞争力 20 强、荣膺全球营商环境友好城市 100 强，第十一届全国民族运动会、金鸡百花电影节等重大赛会成功举办，“国际郑”加快成为高质量发展区域增长极。

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。陇海铁路、京广铁路在郑州交汇，107 国道、310 国道、京港澳高速公路和连霍高速公路穿境而过，新郑国际机场与国内外 30 多个城市通航。郑州拥有亚洲最大的列车编组站郑州北站和中国最大的零担货物转运站郑州东站；有一类航空、铁路口岸和公路二类口岸各 1 个，货物可在郑州联检封关直通国外，郑州市是华中地区铁路、公路、航空、邮电通信兼具的一个综合性核心交通通讯枢纽。

2015 年 12 月 14 日至 15 日，上海合作组织成员国政府首脑（总理）理事会第十四次会议在郑州举行，通过本次高规格国际会议的成功举行河南省郑州市向世界展现出自身作为我国中部经济崛起引擎的综合经济实力及重要战略地位。一方面，郑州市地处中原腹地，是京广铁路、陇海铁路两大铁路大动脉的交会点，也是京港高铁、徐兰高铁两大高铁大动脉的交会点，素有“中国铁路心脏”之称。2019 年，郑欧班列全年开行 1000 班，较上年

增长 33%，进出口货值 33.7 亿美元，增长 5.2%，境外覆盖 24 个国家 121 个城市，各项综合指标持续位居全国前列。通过密集的铁路、公路、航空网络，同时利用“互联网+”，郑州市积极发展政府主导、企业运营的河南保税物流中心，吸引近 500 家跨境电商企业入驻。在全球贸易形势低迷的情况下，不仅实现了跨境贸易的逆势上扬，更带动了上下游仓储、物流等相关产业的集聚发展。另一方面，本次上合组织成员国总理会的会场所在地位于郑州东部的郑东新区，从满是鱼塘的荒地成长为一座“值得被写入教科书”的国际新城，郑东新区发展的路径，堪称新型城镇化建设的绝佳样本。在郑东新区规划之前，郑州老城区存在面积偏小、铁路分割严重的困境，严重制约城市发展和民众生活改善。在此背景下，郑东新区具有国际视野的规划建设，让这片昔日荒芜的土地变成了如今人口超百万的现代化新城，充分践行了“产城结合”新型城镇化发展方针，很好地起到了新型城镇化建设示范作用。

2022 年，郑州市完成生产总值 12934.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 1.0%。其中，第一产业增加值 185.6 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 5174.6 亿元，增长 2.0%；第三产业增加值 7574.5 亿元，增长 0.2%。三次产业结构 1.4：40.0：58.6。

固定资产投资方面，2022 年郑州市固定资产投资完成额比上年下降 8.5%。分产业看，第一产业投资下降 38.9%；第二产业投资增长 31.7%，其中，工业投资增长 32.5%；第三产业投资下降 14.2%。基础设施投资下降 17.8%。2022 年固定资产施工项目 3262 个，计划总投资 15283 亿元，比上年增长 0.1%；新开工项目 1640 个，计划总投资 2710.1 亿元，增长 0.4%。整体看，近年来，郑州的区位、交通、综合配套、产业聚集、消费市场、劳动力资源等优势凸显，已成为我国中部地区引进战略性产业转移、促进国际战略合作、承接国内发达地区产业转移的重要节点城市。郑州市坚持高起点规划、高质量建设、高水平管理，不断加大城市建设与管理的投入力度，积极构建中心城市、卫星城、重点镇、一般建制镇和农村居民点协调发展的五级城镇体系，2022 年全市城镇化率达到 79.4%，城市的枢纽地位不断强化，综合承载能力和城市品位显著提升。可以看出，郑州市经济保持了良好的发展势头，为发行人的长期发展提供了较好的外部环境。

3）融资能力优势

随着发行人的发展，发行人具有的对外融资能力不断增强，自公司成立以来，已陆续与包括工商银行、建设银行、广发银行、浦发银行、中国银行、民生银行在内的多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了郑州市城市建设的资金需求。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

4）发行人发展战略

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”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，增强郑州城发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，城市更新、保障性租赁住房运营管理等产业投资，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。

（4）发行人发展战略与规划

随着郑州市城市基础设施建设领域的快速发展，发行人将按照郑州市城市总体发展目标，围绕建设“中原经济区”中心城市的目标，继续强化区域土地一级开发、重大市政基础设施和公用设施的投资、建设、经营的职能，拓展停车场建设运营板块和产业园区建设，同时扩大资产和人员规模，拓宽融资渠道，发掘新的增长点，加强国有资产的经营管理，形成发行人的核心竞争力。

未来发行人将着力形成“一个目标”为战略统领，即一流国家中心城市综合建设运营平台，构建租赁住房建设运营、城市有机更新、安置房融资建设等“十大业务平台”协同发展格局，打通城市“开发—建设—运营—投资”一体化发展全链条。

1）土地整理业务

2020 年以来，郑州市委市政府先后发文，深化土地储备制度改革，施行土储做地模式，确立市区做地主体。郑州市做地模式是在原先土地一级开发的基础上，进一步整合郑州市土地资源，强化政府对土地市场的管控和土地资源的有效规划和使用，并赋予做地主体更多职能，使其参与到土地片区的规划、后续开发和建设中。

根据郑州市委政府文件规定，郑州城发集团作为市级做地公司，向市土储提出做地申请，报市政府研究同意后，编制整体做地实施方案，报市政府批准。市政府审批完成后，由公司与市土地储备中心和当地政府签订做地协议，并组织相关做地工作，开展土地整理、拆迁安置、安置房和基础设施建设，做地完成后移交市土储，由市土储和国土局根据规划利用土地，并按照做地方案参与相应开发建设。公司依托项目可开展整体融资，也可根据市委市政府相关文件确定的资金使用方式，申请市财政预拨土地储备资金、专项债等方式筹集资金，并最终以开发补偿费形式回收前期投入。

后期资金拨付程序为：郑州城发集团、市土储中心、区政府三方签订协议，市土储中心将以土地储备开发补偿费的形式，按约定将资金拨付郑州城发集团（扣除市财政已经预拨的资金），土地储备开发补偿费的比例由市政府审定，具体根据片区整体情况综合确定。

2）城市资产运营

发行人重点运营维护的城市资产主要包含：郑州市牛口峪引黄调蓄工程、郑州市石佛沉砂池至郑州西区生态供水工程、奥林匹克体育中心、商代王城遗址项目。

①郑州市牛口峪引黄调蓄工程：为解决郑州市干旱缺水问题，郑州市政府计划从黄河牛口峪引水进市区，沿途经荥阳市、上街区、高新区和中原区，黄河水由管道输至各取水口，进行跨流域、跨地区调水。引黄调蓄工程是郑州市“六纵六横三湖”河网生态水系的重要组成部分，对改善郑州环境、提高城市品位具有积极的促进作用。该项目年引水量为 8,500 万 m^3，项目总投资 25.12 亿元。

②石佛沉砂池至郑州西区生态供水工程：为解决郑州市生态水系水源问题，在充分利用黄河水的基础上，规划建设该供水工程，规划设计理念“水通水清、健康安全、生态环保、人水和谐”，营造良好的生态环境。该项目利用石佛沉砂池提取的黄河水，为须水河、秀水河及刘沟水库提供生态基流，年引水量约 6,424 万 m^3，项目总投资 3 亿元。

③奥林匹克体育中心、文化艺术中心项目

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。

④商代王城遗址项目

在郑州市政府的大力支持下，发行人积极推动板块联动，在土地整理基础上，构建城市核心地带经营资产，加快推进商代王城遗址项目。本项目以“文化遗产保护＋改善民生＋提升名城形象”的模式，通过遗存复兴、空间联动，重塑“商都文化”，助力“古都新生”，着力打造郑州市“城市文化名片”、河南特色商业片区和国际商都“城市会客厅”，最终实现郑州市民文化休闲娱乐聚集地、郑汴洛黄金旅游带核心目的地、郑州国家中心城市形象展示地、郑州商都历史文明发源传承地、郑州城市文化体验商业引领地“五个地”的建设目标。

3）保障房建设及运营

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”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。

同月，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实施方案的通知》（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》明确郑州城市发展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。

4）城市停车场建设开发业务

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，并促进土地综合开发利用。

发行人拟采用购置已建停车场及新建停车场的方式满足市区公共停车位的需求量，目前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，并正开展其他停车场的选址工作。

5）商品房开发

商品房开发是发行人实施土地整理一、二级联动的战略选择，有助于公司加速市场化运营。发行人未来几年致力于将自身打造成为“立足郑州、辐射全省”的大型综合地产集团，更以“一、二级联动、区域性聚焦、产品差异化”作为公司在该业务板块的发展战略。

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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

√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

房产测绘收入主体为郑房测绘公司，该公司为 2023 年 7 月新划入子公司，属于测绘地理信息服务行业，具有界限与不动产测绘甲级资质，工程测量、测绘航空摄影、摄影测量与遥感测绘等资质，经营范围包括测绘服务、非居住房地产租赁、工程管理服务等。公司主要业务为房产测绘、不动产权籍调查、规划核实、人防测绘等，成本主要为管理费用，毛利率较高。

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：亿元 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	42.60	40.38	5.21	45.26	23.19	21.49	7.33	25.79
基础设施及施工建设	18.03	17.77	1.44	19.16	11.56	10.85	6.14	12.86
资产经营	2.06	1.44	30.10	2.19	0.82	0.78	4.88	0.91
房地产销售	7.91	4.44	43.87	8.40	7.28	3.94	45.88	8.10
安置房代建	11.09	10.39	6.31	11.78	39.82	37.25	6.45	44.29
管理咨询	1.02	0.00	100.00	1.08	0.44	0.00	100.00	0.49
产业园	1.75	1.25	28.57	1.86	0.00	0.00	0.00	0.00
酒店经营	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63	0.25	60.32	0.70
商贸	0.05	0.04	20.00	0.05	0.01	0.00	100.00	0.01
住房租赁及管理	2.84	0.34	88.03	3.02	1.72	0.30	82.56	1.91
商品销售	0.04	0.04	0.00	0.04	0.02	0.02	0.00	0.02
测绘费及配图费	0.32	0.00	100.00	0.34	0.29	0.00	100.00	0.32
主营业务其他	0.07	0.01	85.71	0.07	0.13	0.02	84.62	0.14
资金占用费	5.59	4.27	23.61	5.94	3.41	1.03	69.79	3.79
物业服务	0.44	0.41	6.82	0.47	0.42	0.36	14.29	0.47
其他业务其他	0.32	0.25	21.88	0.34	0.18	0.11	38.89	0.20

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（%）
合计	94.12	81.04	13.90	100.00	89.91	76.43	14.99	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

公司各业务板块不存在细分产品（或服务）的情况。

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。

1、土地整理及相关业务板块收入变动主要是当年结转的土地整理项目较多所致，成本与收入变动原因一致；

2、基础设施及施工建设板块收入增加主要是因为结转的项目较多，2023 年结转的项目主要为代建类项目，资金来自于政府直接拨付，不需要公司垫资，因此成本变动较收入多，收益较低，毛利率变动较大；

3、资产经营板块收入增加较多主要是因为牛口峪项目进入正常供水阶段，场馆等不再受疫情影响可以正常经营所致；成本增加与收入增加原因一致，毛利率增加主要是因为项目进入正常运营，受固定成本影响较小所致；

4、安置房代建板块安置房代建收入和成本大幅降低主要是因为公司代建的安置房项目逐步收尾所致；

5、管理咨询板块收入增加较多主要是因为贾鲁河以及租赁住房项目增多原因导致，成本绝对额变化不大，比例较大是因为基数小导致；

6、产业园板块变动主要为新增金岱智慧产业园项目所致；

7、酒店经营板块变动主要为黄河饭店、嵩山饭店在 2023 年度划出；

8、商贸板块变动主要为 2022 年度基数太小所致，绝对数额变化不大；

9、住房租赁及管理变动主要为公司保障性租赁住房运营数量大幅增加所致；

10、商品销售板块变动主要是 2022 年度基数太小所致，绝对数额变化不大；

11、测绘费及配图费板块变动主要是 2023 年度新划入郑房测绘公司所致；

12、资金占用费变动板块变动主要是新增保交楼专项借款代收代付利息所致；

13、物业服务板块变动主要是 2022 年度基数太小所致，绝对数额变化不大。

（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，说明报告期末的业务发展目标

随着郑州市城市基础设施建设领域的快速发展，发行人将按照郑州市城市总体发展目标，围绕建设“中原经济区”中心城市的目标，继续强化区域土地一级开发、重大市政基础设施和公用设施的投资、建设、经营的职能，拓展停车场建设运营板块和产业园区建设，同时扩大资产和人员规模，拓宽融资渠道，发掘新的增长点，加强国有资产的经营管理，形成发行人的核心竞争力。

未来发行人将着力打造一流国家中心城市综合建设运营平台，构建租赁住房建设运营、城市有机更新、安置房融资建设等“十大业务平台”协同发展格局，打通城市“开发—建设—运营—投资”一体化发展全链条。

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） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人的独立性表现在以下五个方面：

1、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。

2、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。

3、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、经营管理层等决策、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。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，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。

5、人员独立

发行人不设股东会，设立董事会、监事会，设总经理一名。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工资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。

（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
资产运营服务	0.06
劳务服务	0.04
营运维护服务	0.39

2. 其他关联交易

√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
资金拆借，作为拆出方	3.02

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 150.10 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金额超过发行人上年末净资产 100%以上
□适用 √不适用

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

□是 √否

（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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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 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、2024 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	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 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	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
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	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者	否

挂牌转让的风险及其应对措施	

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、2024 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
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	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 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	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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、2024 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	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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(%)	2.92
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	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 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	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 郑发 01
3、债券代码	251579.SH
4、发行日	2023 年 7 月 5 日
5、起息日	2023 年 7 月 7 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 7 月 7 日
7、到期日	2028 年 7 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
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,国泰君安证券股份有限公司,中国银河证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2024 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	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	23 郑发 03
3、债券代码	252179.SH
4、发行日	2023 年 8 月 24 日
5、起息日	2023 年 8 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 8 月 28 日
7、到期日	2028 年 8 月 28 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.05
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,国泰君安证券股份有限公司,中国银河证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	郑州城市发展集团有限公司 2023 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	23 郑发 05
3、债券代码	252845.SH
4、发行日	2023 年 10 月 31 日
5、起息日	2023 年 11 月 2 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 11 月 2 日

7、到期日	2028 年 11 月 2 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.27
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,国泰君安证券股份有限公司,中国银河证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券
2、债券简称	22 郑州地产债 01、22 郑地 01
3、债券代码	2280283.IB、184445.SH
4、发行日	2022 年 6 月 21 日
5、起息日	2022 年 6 月 23 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 23 日
7、到期日	2037 年 6 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.57
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	海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券竞价、报价、询价和协议
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	23 郑发 06
3、债券代码	252846.SH
4、发行日	2023 年 10 月 31 日
5、起息日	2023 年 11 月 2 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 11 月 2 日
8、债券余额	10.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.57
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	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国银河证券股份有限公司
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	面向专业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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	23 郑发 08
3、债券代码	253267.SH
4、发行日	2023 年 12 月 15 日
5、起息日	2023 年 12 月 19 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 12 月 19 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
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,国泰君安证券股份有限公司,中国银河证券股份有限公司
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	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击、询价、竞买、协商
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

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 √本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	151593.SH
债券简称	19 郑地 02
债券约定的选择权条款名称	√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
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

债券代码	2180220.IB、152909.SH
债券简称	21 郑州地产债 01、21 郑地 02
债券约定的选择权条款名称	√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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

债券代码	178297.SH
债券简称	21 郑地 01
债券约定的选择权条款名称	√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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

债券代码	251579.SH
债券简称	23 郑发 01
债券约定的选择权条款名称	√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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

债券代码	252179.SH
债券简称	23 郑发 03

债券约定的选择权条款名称	√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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

债券代码	252845.SH
债券简称	23 郑发 05
债券约定的选择权条款名称	√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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

债券代码	2280283.IB、184445.SH
债券简称	22 郑州地产债 01、22 郑地 01
债券约定的选择权条款名称	√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
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

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 √本公司的公司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名称	加速到期还款义务
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按约定执行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行	按约定执行

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
债券约定的投资者保护条款名称	加速到期还款义务
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按约定执行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	按约定执行

债券代码	2280283.IB、184445.SH
债券简称	22 郑州地产债 01、22 郑地 01
债券约定的投资者保护条款名称	加速到期还款义务
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	按约定执行
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	按约定执行

债券代码	197511.SH
债券简称	21 郑地 06
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内未触发或执行

债券代码	251579.SH
债券简称	23 郑发 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内未触发或执行

债券代码	252179.SH
债券简称	23 郑发 03
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺

债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内未触发或执行

债券代码	252845.SH
债券简称	23 郑发 05
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内未触发或执行

债券代码	252846.SH
债券简称	23 郑发 06
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内未触发或执行

债券代码	253267.SH
债券简称	23 郑发 08
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	报告期内未触发或执行

四、公司债券募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：251579.SH

债券简称：23 郑发 01

（一）基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券全称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非

	公开发行公司债券(第一期)(品种一)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 5 亿元扣除发行费用后，拟将 4.90 亿元用于偿还有息债务，剩余 0.10 亿元用于补充营运资金，用于保障性租赁住房项目装修及其他日常运营支出。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金 5 亿元扣除发行费用后，4.90 亿元用于偿还有息债务，剩余 0.09 亿元用于补充营运资金，用于保障性租赁住房项目装修及其他日常运营支出。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	4.99
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	3.50
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	使用募集资金 3.5 亿元偿还 20 豫郑州地产 ZR004
3.2.1 偿还公司债券金额	1.40
3.2.2 偿还公司债券情况	使用募集资金 1.4 亿元偿还 18 郑地 01 公司债
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.09
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	0.09 亿元用于补充营运资金，用于保障性租赁住房项目装修及其他日常运营支出
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债	不适用

务管理规定的情形及整改情况（如有）	

债券代码：252179.SH

债券简称：23 郑发 03

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 5 亿元扣除发行费用后，拟将 5 亿元用于偿还有息债务
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金 5 亿元扣除发行费用后，4.99 亿元用于偿还有息债务
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	4.99
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	4.99
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	发行人使用 0.70 亿元募集资金偿还国开行应急贷款，使用 3.90 亿元募集资金偿还浙商银行借款，使用 0.39 亿元募集资金偿还太平石化金融租赁有限责任公司借款
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用

3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况	不适用

（如有）	
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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
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

债券代码：252845.SH

债券简称：23 郑发 05

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	2.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 12 亿元扣除发行费用后，拟将 12 亿元用于偿还有息债务。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金 12 亿元扣除发行费用后，11.97 亿元用于偿还有息债务。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	2.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	2.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	23 郑发 05 及 23 郑发 06 合计募集资金 12 亿元，扣除发行费用后募集资金到账 11.97 亿元，其中 5 亿元用于偿还 20 郑州地产 PPN002,2.4 亿元用于偿还恒丰银行借款，4.57 亿元用于偿还建设银行借款
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00

3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时	不适用

间、履行的程序	

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
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

债券代码：252846.SH

债券简称：23 郑发 06

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 12 亿元扣除发行费用后，拟将 12 亿元用于偿还有息债务。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金 12 亿元扣除发行费用后，11.97 亿元用于偿还有息债务。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金	9.97

额	
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	9.97
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	23 郑发 05 及 23 郑发 06 合计募集资金 12 亿元，扣除发行费用后募集资金到账 11.97 亿元，其中 5 亿元用于偿还 20 郑州地产 PPN002,2.4 亿元用于偿还恒丰银行借款，4.57 亿元用于偿还建设银行借款
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
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

债券代码：253267.SH

债券简称：23 郑发 08

（一）基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券全称	郑州城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)(品种二)
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	8.00
报告期末募集资金余额	0.48
报告期末募集资金专项账户余额	0.48
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 8 亿元扣除发行费用后，拟将 8 亿元用于偿还有息债务。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	本期债券募集资金 8 亿元扣除发行费用后，7.5 亿元用于偿还有息债务，0.48 亿元尚未使用。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用

变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	7.50
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	7.50
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	发行人使用 7.5 亿元募集资金用于偿还光大兴陇信托借款
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否

4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
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

债券代码：184445.SH

债券简称：22 郑地 01/22 郑州地产债 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	5.00
报告期末募集资金余额	0.04
报告期末募集资金专项账户余额	0.04
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	该期债券发行额为人民币 5 亿元,其中 3 亿元用于金岱智慧产业园一期项目,2 亿元用于金岱智慧产业园二期项目。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截至 2023 年末，22 郑州地产债 01 债券募集资金 5.00 亿元，其中已使用 4.96 亿元，实际用于金岱智慧产业园一期项目 3.00 亿元，用于金岱智慧产业园二期项目 1.96 亿元。
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否

专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	3.26
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	3.26
3.4.2 固定资产项目投资情况	报告期内，22 郑州地产债 01 债券募集资金实际用于金岱智慧产业园一期项目 1.80 亿元，用于金岱智慧产业园二期项目 1.46 亿元
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	√是 □否
4.1.1 项目进展情况	目前金岱智慧产业园一期项目及二期项目建设按进度进行，尚未正式运营
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投	□是 √否

入使用计划	
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（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
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
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

五、发行人或者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）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：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	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：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	正常执行

划及其他偿债保障措施的执行情况	

债券代码：197511.SH

债券简称	21 郑地 06
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：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	增信机制：本期债券为无担保债券。 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。 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。
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	增信机制：本期债券为无担保债券。 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。 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。
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：2280283.IB、184445.SH

债券简称	22 郑州地产债 01、22 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：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。 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。增信机制：本期债券为无担保债券。 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。 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。
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：251579.SH

债券简称	23 郑发 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行情况	正常执行

债券代码：252179.SH

债券简称	23 郑发 03
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：252845.SH

债券简称	23 郑发 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

债券代码：252846.SH

债券简称	23 郑发 06
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	无

对债券持有人利益的影响（如有）	
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：253267.SH

债券简称	23 郑发 08
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

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	河南守正创新会计师事务所（普通合伙）
办公地址	郑州市郑东新区东风南路与金水东路交叉口绿地新都会 9 号楼 9 层 906
签字会计师姓名	张战晓　胡方莉

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	151593.SH、151433.SH
债券简称	19 郑地 02、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、178297.SH、196837.SH、197511.SH、251579.SH、252179.SH、252845.SH、252846.SH、253267.SH
债券简称	21 郑地 04、21 郑地 01、21 郑地 05、21 郑地 06、23 郑发 01、23 郑发 03、23 郑发 05、23 郑发 06、23 郑发 08

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；2280283.IB、184445.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；22 郑州地产债 01、22 郑地 01
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

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2180220.IB、152909.SH；152910.SH、2180221.IB；2280283.IB、184445.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；22 郑州地产债 01、22 郑地 01
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

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
150605.SH 、151593.SH 、151433.SH 、196830.SH 、178297.SH 、196837.SH 、197511.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	河南守正创新会计师事务所（普通合伙）	2023 年 4 月 24 日	合作期限到期	变更程序符合法律法规	不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响
2180220.IB 、152909.SH ；152910.SH 、2180221.IB ；2280283.IB 、184445.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	河南守正创新会计师事务所（普通合伙）	2023 年 4 月 24 日	合作期限到期	变更程序符合法律法规	不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响

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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。本项会计政策变更对公司报表未产生重大影响。

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） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	96.95	111.86	-13.33	不适用
应收账款	154.18	141.64	8.85	不适用
预付款项	10.06	48.21	-79.13	保障性租赁住房预付款项增加所致
其他应收款	55.68	42.26	31.76	参股子公司借款增加所致
存货	341.65	355.30	-3.84	不适用
合同资产	6.47	10.48	-38.26	省医停车场项目转

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
				收入所致
其他流动资产	36.21	40.76	-11.16	不适用
长期应收款	127.20	69.23	83.74	保交楼借款增加所致
长期股权投资	22.19	22.09	0.45	不适用
其他权益工具投资	5.12	5.12	0.00	不适用
其他非流动金融资产	2.80	2.81	-0.36	不适用
投资性房地产	422.23	314.35	34.32	保障性租赁住房投入运营所致
固定资产	4.10	4.92	-16.67	不适用
在建工程	104.60	21.93	376.97	新增保障性租赁住房项目所致
使用权资产	0.00	0.02	-100.00	基数较小
无形资产	92.53	92.61	-0.09	不适用
商誉	0.42	0.42	0.00	不适用
长期待摊费用	0.14	0.26	-46.15	基数较小
递延所得税资产	2.60	2.29	13.54	不适用
其他非流动资产	365.41	349.48	4.56	不适用

（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	受限资产的账面价值（非受限价值）	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（%）
货币资金	96.95	1.25		1.29
长期股权投资	22.19	2.80		12.62
存货	341.65	8.84		2.59
投资性房地产	422.23	4.25		1.01
合计	883.02	17.14	—	—

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 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、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：30.45 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：5.60 亿元，收回：0.98 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

无。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：35.07 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

报告期末，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：5.66%，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

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 342.55 亿元和 372.7 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.80%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		21.00	15.00	168.87	204.87	54.97%
银行贷款		8.78	3.87	60.16	72.81	19.54%
非银行金融机构贷款		0.55	6.07	88.40	95.02	25.50%
其他有息债务						
合计		30.33	24.94	317.43	372.7	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 76 亿元，企业债券余额 45 亿元，非金融企业债务融资工具余额 49.08 亿元，且共有 61 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 763.36 亿元和 888.44 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 16.39%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		49	23.70	287.25	359.95	40.51
银行贷款		32.34	27.56	337.69	397.59	44.75
非银行金融机构贷款		2.18	6.07	122.65	130.90	14.73
其他有息债务						
合计		83.52	57.33	747.59	888.44	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 140.89 亿元，企业债券余额 55.2 亿元，非金融企业债务融资工具余额 90.24 亿元，且共有 82.7 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 73.62 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	17.18	7.35	133.74	短期借款增加所致
应付票据	1.60	0.63	153.97	银行承兑汇票增加所致
应付账款	69.05	39.21	76.10	保障性租赁住房应付款项增加所致
预收款项	0.26	0.21	23.81	不适用
合同负债	20.31	28.62	-29.04	不适用
应付职工薪酬	0.29	0.29	0.00	不适用
应交税费	4.68	4.23	10.64	不适用
其他应付款	78.60	73.71	6.63	不适用
应付利息	0.00	0.02	-100.00	利息支付
一年内到期的非流动负债	169.48	132.24	28.16	不适用
其他流动负债	0.80	0.96	-16.67	不适用
长期借款	401.62	285.02	40.91	保障性租赁住房项目贷款额增加

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				所致
应付债券	285.05	320.51	-11.06	不适用
租赁负债	0.00	0.01	-100.00	款项已支付
长期应付款	152.42	98.17	55.26	保交楼借款增加所致
递延收益	8.12	7.05	15.18	不适用
递延所得税负债	15.37	13.76	11.70	不适用
其他非流动负债	5.93	5.86	1.19	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：5.53 亿元

报告期非经常性损益总额：6.07 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	0.44	对联营企业和合营企业投资收益	0.44	可持续
公允价值变动损益	5.55	以公允价值计量的投资性房地产	5.55	可持续
资产减值损失	-0.05	其他非流动资产减值损失等	0.00	可持续
营业外收入	0.08	政府补助等	0.04	可持续
营业外支出	0.03	非流动资产报废损失、对外捐赠、赔偿金、罚款等	0.00	可持续
其他	0.04	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.04	不可持续

（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 20%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	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润

郑州公共住宅建设投资有限公司	是	100.00%	主营住房租赁，经营状况正常	184.13	93.93	9.61	0.68
郑州西流湖控股有限公司	是	100.00%	主营土地整理，经营状况正常	84.03	7.63	20.60	1.24
河南大通投资有限公司	是	51.00%	主营房地产销售，经营状况正常	19.13	3.29	6.00	2.23
郑州城发安居有限公司	是	100.00%	主营住房租赁，经营状况正常	288.80	129.98	2.39	5.46

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

保障性租赁住房项目投资期较长，当年产生利润与投资额差异较大所致。

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

□是 √否

十一、 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

十二、 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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

□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、发行人为绿色公司债券发行人

□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、发行人为扶贫债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

□适用 √不适用

八、科技创新债或者双创债

□适用 √不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

□适用 √不适用

十、纾困公司债券

□适用 √不适用

十一、 中小微企业支持债券

□适用 √不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

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，www.sse.com.cn。

（以下无正文）

（以下无正文，为郑州城市发展集团有限公司 2023 年公司债券年报盖章页）

郑州城市发展集团有限公司

2024 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位: 郑州城市发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,695,099,258.58	11,185,574,431.19
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		
应收账款	15,417,949,074.59	14,163,640,677.57
应收款项融资		
预付款项	1,005,598,061.43	4,821,327,015.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,567,896,450.17	4,225,884,417.86
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	34,165,404,730.11	35,530,423,213.54
合同资产	647,228,916.54	1,047,965,878.55
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,620,655,272.28	4,075,598,520.06
流动资产合计	70,119,831,763.70	75,050,414,154.00
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	12,720,000,000.00	6,923,000,000.00
长期股权投资	2,219,052,329.17	2,208,645,272.36
其他权益工具投资	511,520,000.00	511,520,000.00

其他非流动金融资产	279,567,393.08	280,927,393.08
投资性房地产	42,222,695,528.47	31,435,274,960.14
固定资产	410,419,986.21	492,327,527.87
在建工程	10,459,504,714.37	2,193,353,370.74
生产性生物资产	44,427.27	55,409.10
油气资产		
使用权资产		2,463,632.45
无形资产	9,253,267,169.35	9,261,323,921.22
开发支出		
商誉	41,565,646.14	41,565,646.14
长期待摊费用	14,453,954.88	25,588,768.06
递延所得税资产	260,030,763.71	228,732,790.95
其他非流动资产	36,541,355,002.55	34,947,692,426.27
非流动资产合计	114,933,476,915.20	88,552,471,118.38
资产总计	185,053,308,678.90	163,602,885,272.38
流动负债：		
短期借款	1,717,500,000.00	735,000,000.00
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	160,166,997.62	63,014,396.43
应付账款	6,905,125,653.99	3,921,156,851.46
预收款项	25,637,756.85	21,105,759.83
合同负债	2,030,582,140.11	2,861,728,631.85
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	28,892,130.93	28,748,499.22
应交税费	467,910,630.21	422,641,187.31
其他应付款	7,859,574,835.06	7,370,638,989.87
其中：应付利息		
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	16,948,226,446.48	13,224,426,157.11
其他流动负债	79,872,764.01	95,923,467.98
流动负债合计	36,223,489,355.26	28,744,383,941.06

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	40,161,837,796.22	28,502,290,140.50
应付债券	28,505,337,592.84	32,050,935,692.09
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		989,919.12
长期应付款	15,241,761,313.43	9,817,060,626.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	812,249,999.35	705,154,226.95
递延所得税负债	1,537,002,205.88	1,376,201,874.66
其他非流动负债	593,482,201.92	585,558,712.02
非流动负债合计	86,851,671,109.64	73,038,191,191.96
负债合计	123,075,160,464.90	101,782,575,133.02
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	53,680,802,727.40	53,727,132,054.77
减：库存股		
其他综合收益	167,533,071.94	168,168,011.34
专项储备		
盈余公积	366,561,133.91	366,561,133.91
一般风险准备		
未分配利润	4,360,144,112.78	4,209,747,331.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	60,575,041,046.03	60,471,608,531.09
少数股东权益	1,403,107,167.97	1,348,701,608.27
所有者权益（或股东权益）合计	61,978,148,214.00	61,820,310,139.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	185,053,308,678.90	163,602,885,272.38

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

2023 年 12 月 31 日

编制单位:郑州城市发展集团有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,933,629,993.14	2,673,870,249.21

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	1,065,015,830.38	685,812,351.35
应收款项融资		
预付款项	513,017,666.83	2,347,008,563.79
其他应收款	12,207,976,156.38	11,952,848,619.10
其中：应收利息		
应收股利		
存货	5,196,628,729.20	5,377,298,138.47
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	732,327,226.60	1,154,712,379.62
流动资产合计	22,648,595,602.53	24,191,550,301.54
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	33,871,270,406.16	31,042,648,975.83
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	257,641,142.62	257,641,142.62
投资性房地产	19,669,539,720.00	19,469,802,600.00
固定资产	173,824,934.19	185,422,143.22
在建工程	40,804,162.55	119,489.77
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	11,607,340.69	12,332,576.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	514,577.56	631,139.53
递延所得税资产	8,131,093.57	3,010,509.24
其他非流动资产	1,810,882,804.77	996,956,607.02
非流动资产合计	55,844,216,182.11	51,968,565,183.98
资产总计	78,492,811,784.64	76,160,115,485.52
流动负债：		
短期借款	977,500,000.00	390,000,000.00

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	100,000,000.00	40,000,000.00
应付账款	682,114,543.53	523,300,509.82
预收款项	1,700,000.00	1,963,873.00
合同负债	59,224,403.67	601,346,563.68
应付职工薪酬	2,113,484.30	5,092,855.21
应交税费	9,475,442.53	16,890,419.00
其他应付款	3,527,071,314.84	3,807,375,828.04
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,616,313,979.51	5,185,119,050.87
其他流动负债	5,330,196.33	53,888,693.32
流动负债合计	10,980,843,364.71	10,624,977,792.94
非流动负债：		
长期借款	12,851,650,000.00	10,418,730,000.00
应付债券	16,886,945,000.00	17,237,610,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,356,197,605.33	1,435,087,404.57
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	853,584,447.76	795,817,523.24
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,948,377,053.09	29,887,244,927.81
负债合计	42,929,220,417.80	40,512,222,720.75
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	32,166,889,538.46	31,971,236,099.48
减：库存股		
其他综合收益	153,333,678.77	153,968,108.21
专项储备		
盈余公积	366,207,299.08	366,207,299.08
未分配利润	877,160,850.53	1,156,481,258.00

所有者权益（或股东权益）合计	35,563,591,366.84	35,647,892,764.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	78,492,811,784.64	76,160,115,485.52

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

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	9,411,585,658.21	8,991,291,742.77
其中：营业收入	9,411,585,658.21	8,991,291,742.77
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,670,014,515.96	8,959,074,085.27
其中：营业成本	8,103,906,648.97	7,642,827,087.54
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	166,010,111.18	200,209,455.54
销售费用	77,705,348.55	94,345,273.09
管理费用	343,557,860.70	374,412,044.38
研发费用	7,847,901.97	5,344,248.77
财务费用	970,986,644.59	641,935,975.95
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	351,207,800.44	138,789,867.32
投资收益（损失以“－”号填列）	43,874,003.46	47,204,885.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23,409,876.37	30,902,108.29
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	555,445,134.66	446,037,946.39

“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-140,242,364.00	-61,569,135.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,865,493.70	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	12,644.65	18,749.41
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	547,002,867.76	602,699,970.65
加：营业外收入	8,371,757.76	31,337,519.18
减：营业外支出	2,588,286.12	2,756,404.42
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	552,786,339.40	631,281,085.41
减：所得税费用	232,925,097.99	273,119,978.81
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	319,861,241.41	358,161,106.60
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	319,861,241.41	358,161,106.60
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）	285,455,681.71	309,360,607.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	34,405,559.70	48,800,499.31
六、其他综合收益的税后净额	-634,939.40	-33,155,137.16
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-634,939.40	-33,155,137.16
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	-634,939.40	-33,155,137.16
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-634,429.44	-34,229,376.13
（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	-509.96	1,074,238.97
（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	319,226,302.01	325,005,969.44
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	284,820,742.31	276,205,470.13
（二）归属于少数股东的综合收益总额	34,405,559.70	48,800,499.31
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	1,825,604,733.92	1,270,139,107.32
减：营业成本	1,502,856,838.04	891,036,740.21
税金及附加	36,691,241.18	123,240,849.43
销售费用	617,661.03	1,095,640.87
管理费用	73,031,753.85	78,217,137.89
研发费用		
财务费用	804,445,398.52	567,171,142.14
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	166,052.50	203,823.89
投资收益（损失以“－”号填列）	195,929,774.70	-13,563,832.31
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）	231,067,698.06	411,929,476.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-20,482,337.21	29,978,728.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-185,356,970.65	37,925,793.35
加：营业外收入	1,095,149.37	2,327,227.56
减：营业外支出	403,546.00	630,362.30
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-184,665,367.28	39,622,658.61
减：所得税费用	52,646,340.19	110,477,051.28
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-237,311,707.47	-70,854,392.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-237,311,707.47	-70,854,392.67
（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	-634,429.44	-33,920,630.01
（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	-634,429.44	-33,920,630.01
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-634,429.44	-34,229,376.13
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		308,746.12
六、综合收益总额	-237,946,136.91	-104,775,022.68
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

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	7,598,916,278.08	2,253,667,414.27
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	15,793,986.52	435,890,156.61
收到其他与经营活动有关的现金	3,375,047,964.97	3,438,313,779.13
经营活动现金流入小计	10,989,758,229.57	6,127,871,350.01
购买商品、接受劳务支付的现金	3,839,767,661.40	5,848,097,186.88
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	385,096,007.93	395,251,651.17
支付的各项税费	533,330,066.01	590,245,173.81
支付其他与经营活动有关的现金	7,266,328,335.43	8,536,503,236.23
经营活动现金流出小计	12,024,522,070.77	15,370,097,248.09
经营活动产生的现金流量净	-1,034,763,841.20	-9,242,225,898.08

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	16,499,524.12	
取得投资收益收到的现金	11,216,362.93	37,244,813.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	765,015.45	54,793.91
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		122,231,513.03
投资活动现金流入小计	28,480,902.50	159,531,120.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,414,264,826.94	2,024,861,643.71
投资支付的现金	581,134.00	371,186,291.00
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	13,674,921.69	70,000,000.00
投资活动现金流出小计	14,428,520,882.63	2,466,047,934.71
投资活动产生的现金流量净额	-14,400,039,980.13	-2,306,516,814.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	20,000,000.00	38,950,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000,000.00	38,950,000.00
取得借款收到的现金	29,595,259,804.84	25,245,898,660.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,626,398,571.70	8,852,244,621.51
筹资活动现金流入小计	36,241,658,376.54	34,137,093,281.51
偿还债务支付的现金	17,095,640,496.42	18,705,304,280.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,671,679,193.49	3,478,425,925.58
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	1,519,756,418.41	901,344,361.64
筹资活动现金流出小计	22,287,076,108.32	23,085,074,567.27
筹资活动产生的现金流量净额	13,954,582,268.22	11,052,018,714.24
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	-1,480,221,553.11	-496,723,998.02
加：期初现金及现金等价物余额	11,050,738,957.21	11,547,462,955.23
六、期末现金及现金等价物余额	9,570,517,404.10	11,050,738,957.21

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

2023 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2023年年度	2022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	965,580,606.35	809,415,086.29
收到的税费返还	4,307,464.99	202,235,973.86
收到其他与经营活动有关的现金	6,583,062,574.61	4,070,083,127.63
经营活动现金流入小计	7,552,950,645.95	5,081,734,187.78
购买商品、接受劳务支付的现金	544,659,209.87	1,876,473,852.16
支付给职工及为职工支付的现金	51,086,193.75	47,344,933.00
支付的各项税费	37,550,169.77	154,811,264.04
支付其他与经营活动有关的现金	5,119,339,679.89	3,163,207,523.68
经营活动现金流出小计	5,752,635,253.28	5,241,837,572.88
经营活动产生的现金流量净额	1,800,315,392.67	-160,103,385.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	124,926,362.93	22,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	124,926,362.93	22,100,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	280,831,216.98	124,426,850.28
投资支付的现金	2,642,159,009.02	885,999,991.00
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	2,922,990,226.00	1,010,426,841.28
投资活动产生的现金流量净额	-2,798,063,863.07	-988,326,841.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		21,370,000.00
取得借款收到的现金	10,338,000,000.00	7,814,028,660.00
收到其他与筹资活动有关的现金	329,500,454.70	769,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,667,500,454.70	8,604,398,660.00
偿还债务支付的现金	7,311,380,000.00	6,182,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,607,430,218.60	1,415,741,436.06
支付其他与筹资活动有关的现金	501,182,233.74	366,993,838.24
筹资活动现金流出小计	9,419,992,452.34	7,965,485,274.30

筹资活动产生的现金流量净额	1,247,508,002.36	638,913,385.70
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	249,759,531.96	-509,516,840.68
加：期初现金及现金等价物余额	2,633,869,794.51	3,143,386,635.19
六、期末现金及现金等价物余额	2,883,629,326.47	2,633,869,794.51

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