

债券简称: 21 郑地 02、21 郑州地产债 01
债券简称: 21 郑地 03、21 郑州地产债 02
债券简称: 22 郑地 01、22 郑州地产债 01

债券代码: 152909.SH、2180220.IB
债券代码: 152910.SH、2180221.IB
债券代码: 184445.SH、2280283.IB

郑州城市发展集团有限公司 2024 年度 债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

郑州城市发展集团有限公司公司债券全体持有人:

国泰海通证券股份有限公司(以下简称国泰海通证券或本公司)作为 2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)、2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二)、2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券的牵头主承销商及债权人代理人,按照相关要求出具本报告。

为出具本报告,本公司与郑州城市发展集团有限公司(以下简称发行人)进行接洽,对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断,对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述,不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价,也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

发行人名称	: 郑州城市发展集团有限公司
法定代表人	: 万永生
注册资本(亿元)	: 27.01
实缴资本(亿元)	: 27.01
注册地址	: 河南省郑州市中原区桐柏南路 23 号
经营范围	: 实业投资;土地一级开发;旧城改造;基础设施建设与管理;城市资产运营管理;房地产开发与经营(以上项目凭有效资质证经营)。

二、跟踪评级情况



发行人已委托联合资信评估股份有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，联合资信评估股份有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

（一）定期跟踪评级情况

1.2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)

截至本报告出具之日,2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

2.2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二)

截至本报告出具之日,2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二)定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

3.2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

（二）不定期跟踪评级情况（如有）

不涉及。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

（二）付息、兑付（如有）情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。



发行人报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
2021年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)	21郑地02、21郑州地产债01	2024年06月23日	3+2+2	2024年06月23日	2028年06月23日	发行人已于2024年06月24日按时完成上年度行权和付息工作
2021年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二)	21郑地03、21郑州地产债02	2024年06月23日	5.00	报告期内未行权	2026年06月23日	发行人已于2024年06月24日按时完成上年度付息工作
2022年第一期郑州地产集团有限公司公司债券	22郑地01、22郑州地产债01	2024年06月23日	5+5+5	报告期内未行权	2037年06月23日	发行人已于2024年06月24日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

(三) 募集资金使用情况

报告期内，涉及募集资金使用的债券为22郑州地产债01、22郑地01。截至报告期末，22郑州地产债01、22郑地01募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：22郑州地产债01、22郑地01募集资金使用情况

债券代码	2280283.IB、184445.SH
债券简称	22郑州地产债01、22郑地01
发行金额（亿元）	5.00
募集资金约定用途：	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。
募集资金实际用途：	截至2024年末，22郑州地产债01债券募集资金5.00亿元，其中已使用5.00亿元，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2.00亿元。



截至报告期末，22 郑州地产债 01、22 郑地 01 募集资金最终用途与约定用途一致。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《郑州城市发展集团有限公司 2024 年三季度合并及母公司财务报表》
2. 《郑州城市发展集团有限公司公司债券中期报告(2024 年)》
3. 《郑州城市发展集团有限公司 2024 年半年度财务报告及附注》
4. 《郑州城市发展集团有限公司 2024 年半年度报告》
5. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年债券转售实施结果公告》
6. 《21 郑州地产债 01(2180220)含权债券履行结果公告》
7. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年债券回售实施结果公告》
8. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年付息及回售部分兑付公告》
9. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年付息公告》
10. 《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券 2024 年付息公告》
11. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二)2024 年付息公告》
12. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年债券回售实施第三次提示性公告》
13. 《21 郑州地产债 01(2180220)投资人回售行权提示》
14. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年债券回售实施第二次提示性公告》
15. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年债券回售实施第一次提示性公告》
16. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)投资人回售选择权行使公告》



17. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年票面利率调整公告》

18. 《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)2024 年债券回售实施公告》

19. 《郑州城市发展集团有限公司 2023 年度审计报告》

20. 《郑州城市发展集团有限公司 2023 年度报告》

21. 《郑州城市发展集团有限公司公司债券年度报告(2023 年)》

22. 《郑州城市发展集团有限公司 2024 年一季度合并及母公司财务报表》

23. 《郑州城市发展集团有限公司 2020-2022 年合并及母公司审计报告》

(五) 持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力

(一) 发行人 2024 年度经营情况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减(%)	变动原因
总资产	23,040,393.85	18,390,822.07	25.28	-
总负债	16,915,295.95	12,310,082.24	37.41	主要系专项借款增加所致
净资产	6,125,097.90	6,080,739.83	0.73	-
归属于母公司股东的净资产	5,977,304.26	5,940,547.85	0.62	-
期末现金及现金等价物余额	1,101,944.27	957,051.74	15.14	-
营业收入	976,040.21	939,296.29	3.91	-
营业成本	809,357.97	809,418.07	-0.01	-
利润总额	70,135.88	53,289.90	31.61	主要系以公允价值计量的投资性房地产形成的公允价值变动损益增加所致
净利润	39,742.08	29,998.27	24.25	-
归属母公司股东的净利润	34,944.12	26,759.87	22.42	-
经营活动产生	109,744.23	-103,476.38	206.06	主要系支付其



主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
的现金流净额				他与经营活动有关的现金减少所致
投资活动产生的现金流净额	-1,057,957.27	-1,440,004.00	26.53	-
筹资活动产生的现金流净额	1,093,105.57	1,395,458.23	-21.67	-
资产负债率 (%)	73.42	66.94	9.68	-
流动比率 (倍)	1.58	1.94	-18.38	-
速动比率 (倍)	0.87	0.99	-12.14	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%

2. 流动比率=流动资产/流动负债

3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(二) 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限 (年)	发行总额 (亿元)	票面利率 (%)	到期兑付日
公司债	郑州地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)	2021 年 04 月 07 日	5.00	15.00	4.21	2026 年 04 月 07 日
企业债	2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一)	2021 年 06 月 23 日	7.00	30.00	3.80	2028 年 06 月 23 日
企业债	2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二)	2021 年 06 月 23 日	5.00	10.00	4.10	2026 年 06 月 23 日
公司债	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)	2021 年 08 月 06 日	5.00	10.00	3.97	2026 年 08 月 06 日
定向工具	郑州地产集团有限公司 2021 年度第三期	2021 年 08 月 30 日	5.00	10.00	3.68	2026 年 08 月 30 日



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
	定向债务融资工具					
中期票据	郑州地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	2022 年 03 月 18 日	5.00	12.00	4.03	2027 年 03 月 18 日
企业债	2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券	2022 年 06 月 23 日	15.00	5.00	3.57	2037 年 06 月 23 日
中期票据	郑州城市发展集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	2023 年 04 月 26 日	3.00	8.00	3.47	2026 年 04 月 26 日
公司债	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)	2023 年 07 月 07 日	5.00	5.00	3.40	2028 年 07 月 07 日
公司债	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)	2023 年 08 月 28 日	5.00	5.00	3.05	2028 年 08 月 28 日
公司债	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)	2023 年 11 月 02 日	5.00	2.00	3.27	2028 年 11 月 02 日
公司债	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)	2023 年 11 月 02 日	5.00	10.00	3.57	2028 年 11 月 02 日
公司债	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)	2023 年 12 月 19 日	5.00	8.00	3.38	2028 年 12 月 19 日
定向工具	郑州城市发展集团有限公司 2024 年度第一期定向债务融资工具	2024 年 02 月 22 日	5.00	5.20	3.04	2029 年 02 月 22 日
中期票据	郑州城市发展集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	2024 年 04 月 03 日	5.00	11.00	2.89	2029 年 04 月 03 日
公司债	郑州城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一	2024 年 05 月 23 日	5.00	3.00	2.40	2029 年 05 月 23 日



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
	期)(品种一)					
公司债	郑州城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2024 年 05 月 23 日	5.00	3.00	2.60	2029 年 05 月 23 日
公司债	郑州城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	2024 年 07 月 12 日	7.00	5.00	2.35	2031 年 07 月 12 日
定向工具	郑州城市发展集团有限公司 2024 年度第二期定向债务融资工具	2024 年 08 月 16 日	5.00	10.00	2.37	2029 年 08 月 16 日
公司债	郑州城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)	2024 年 09 月 25 日	7.00	10.00	2.39	2031 年 09 月 25 日
中期票据	郑州城市发展集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	2025 年 04 月 11 日	5.00	4.08	2.15	2030 年 04 月 11 日

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

(一) 增信措施有效性

21 郑地 02、21 郑地 03、22 郑地 01 为无担保债券。

(二) 偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 21 郑地 02、21 郑地 03、22 郑地 01 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

七、债权代理人履职情况

2024 年度，国泰海通证券作为上述债券的债权代理人，根据《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》《2020 年郑州地产集团有限公司公司债券债权



代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



(本页无正文，为《郑州城市发展集团有限公司 2024 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

