
郑州城市发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司所发行的债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、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“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2025 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节没有重大变化。

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、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
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.....	25
四、 公司债券募集资金使用情况.....	28
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	29
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	36
一、 财务报告审计情况.....	36
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	36
三、 合并报表范围调整.....	36
四、 资产情况.....	36
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	38
六、 负债情况.....	38
七、 利润及其他损益来源情况.....	40
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.....	40
九、 对外担保情况.....	40
十、 重大诉讼情况.....	40
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	41
十二、 向普通投资者披露的信息.....	41
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	41
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第六节 备查文件目录.....	42
财务报表.....	44
附件一： 发行人财务报表.....	44

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	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日之期间
上年同期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日之期间
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	国内商业银行对公营业日（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）	270,054
实缴资本（万元）	270,054
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 with 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	<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	河南省郑州市金水区龙湖中环路 with 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

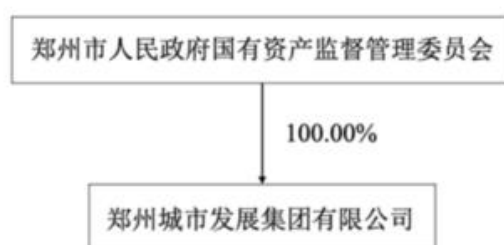
报告期末控股股东资信情况：控股股东为政府机构，资信状况良好

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的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 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的 0%。

（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、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：周鼎易、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。项目建成后由各级政府分配安置，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子公司郑州公共住宅建设投资有限公司、郑州商都控股集团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

（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，主营业务包括土地整理、安置房代建、基础设施施工、房地产销售、住房租赁等。

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。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。

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。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，土地整理行业预计仍有一定发展空间。

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。

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。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对基础设施的需求必然不断增加。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，城市基础设施行业仍有一定较好的发展前景。

3）保障性租赁住房现状和前景

我国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，为我国房地产市场发展创造空间。

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。“十四五”期间，将以增加保障性住房供给、完善住房保障基础性制度和支持政策为方向，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

（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.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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

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（%）
基础设施及施工建设	0.05	0.21	-316.80	0.28	0.55	0.50	8.75	4.74
管理咨询	0.15	0	100.00	0.85	0.08	0	100.00	0.66
房地产销售	1.56	1.45	7.05	8.74	3.89	3.64	6.29	33.66
资产经营	1.40	0.38	72.58	7.81	1.59	0.81	49.01	13.77
产业园	0.73	0.42	42.05	4.09	0	0	-	0.00
租赁服务	3.69	0.65	82.47	20.68	1.38	0.29	79.10	11.98
商贸	0.06	0.05	15.30	0.34	0.00	0.00	11.90	0.01
测绘费及配图费	0.19	0.06	68.61	1.09	0	0	-	0.00
主营业务其他	0.11	0.02	82.17	0.60	0.05	0.08	-74.42	0.41
资金占用费	9.00	8.89	1.16	50.36	3.56	2.93	17.92	30.86
物业服务	0.40	0.22	45.45	2.25	0.16	0.12	28.16	1.42
其他业务其他	0.52	0.12	76.39	2.90	0.29	0.10	65.34	2.48
合计	17.86	12.48	30.14	100.00	11.55	8.47	26.66	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

2025 年 1-6 月，发行人基础设施及施工建设业务收入、成本分别同比下降 90.86%及 58.24%，毛利率同比下降 3,721.95 %，主要原因系当年业务规模下降所致；

2025 年 1-6 月，发行人管理咨询业务收入同比增加 97.54%，主要原因系本期管理咨询业务同比扩张所致；

2025 年 1-6 月，发行人房地产销售业务收入、成本分别同比下降 59.85 %及 60.18 %，主要原因系报告期内房地产项目数量减少所致；

2025 年 1-6 月，发行人资产经营业务成本同比下降 52.82%，毛利率同比增加 48.07%，主要原因系公司提升资产经营能力，压降经营成本支出所致；

2025 年 1-6 月，发行人租赁服务收入及成本同比增加 167.04 %及 123.93 %，主要原因系保租房业务规模大幅增加所致；

2025 年 1-6 月，发行人商贸业务收入及成本同比增加 4,204.18 %及 4,038.50 %，主要原因系去年同期基数较低，公司增加了部分贸易业务所致；

2025 年 1-6 月，发行人主营业务中的其他业务收入同比增加 124.89 %，成本同比下降 77.01%，毛利率增加 210.42 %，本业务板块收入、成本发生少量变动，因基数较小，导致变动幅度较高；

2025 年 1-6 月，发行人资金占用费业务收入及成本同比增加 152.42%及 203.97%，毛利率下降 93.51%，主要原因系各类专项借款规模增加且不计提收益所致；

2025 年 1-6 月，发行人物业服务业务收入及成本同比增加 145.59 %及 86.50 %，毛利率增加 61.37%，本业务板块收入、成本发生少量变动，因基数较小，导致变动幅度较高；

2025 年 1-6 月，发行人非主营业务中的其他业务收入同比增加 80.38 %，主要原因系住房租赁业务相关的水电业务收入增加所致。

（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、产业园开发运营等协同发展格局，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”，以深化保障性住房、城市更新、产业园建设运营等主业为核心，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,应在政府指导价范围内合理确定交易价格。（3）如果没有国家定价和政府指导价,相应的行业管理部门有行业定价的,则按行业定价执行。（4）除实行国家定价、政府指导价、行业定价外,交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准,可参考该价格或标准确定交易价格或标准确定交易价格。（5）如果以上几种价格确定方式均不适用,则按照实际成本加合理利润执行。（6）如果既没有市场价格,又不适合采用实际成本加合理利润的,则由双方协商确定价格。但公司必须取得或要求关联方提供确定交易价格的合法、有效的依据,作为签订该关联交易的价格依据。

信息披露安排：公司已安排专人负责信息披露工作。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、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

（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

第二节 债券事项

一、公司债券情况

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 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、2025 年 8 月 31 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、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 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(%)	2.35
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	国泰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	国泰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	匹配、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、2025 年 8 月 31 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	国泰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	国泰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	匹配、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、2025 年 8 月 31 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,国泰海通证券股份有限公司,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、2025 年 8 月 31 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、2025 年 8 月 31 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,国泰海通证券股份有限公司,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、2025 年 8 月 31 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,国泰海通证券股份有限公司,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 2024 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	24 郑发 01
3、债券代码	254831.SH
4、发行日	2024 年 5 月 21 日
5、起息日	2024 年 5 月 23 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 5 月 23 日
7、到期日	2029 年 5 月 23 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.40

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	华泰联合证券有限责任公司,国泰海通证券股份有限公司,中原证券股份有限公司,广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
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、2025 年 8 月 31 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	国泰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	国泰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	匹配、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、2025 年 8 月 31 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,国泰海通证券股份有限公司,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、2025 年 8 月 31 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,国泰海通证券股份有限公司,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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	24 郑发 02
3、债券代码	254832.SH
4、发行日	2024 年 5 月 21 日
5、起息日	2024 年 5 月 23 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 5 月 23 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.60
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,国泰海通证券股份有限公司,中原证券股份有限公司,广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	24 郑发 03
3、债券代码	255216.SH
4、发行日	2024 年 7 月 10 日
5、起息日	2024 年 7 月 18 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2029 年 7 月 12 日
7、到期日	2031 年 7 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.35
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,国泰海通证券股份有限公司,中原证券股份有限公司,广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	24 郑发 04
3、债券代码	255909.SH
4、发行日	2024 年 9 月 23 日
5、起息日	2024 年 9 月 25 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2029 年 9 月 25 日
7、到期日	2031 年 9 月 25 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.39
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,国泰海通证券股份有限公司,中原证券股份有限公司,广发证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
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	178297.SH
债券简称	21 郑地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
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）	<p>根据本期债券募集说明书，发行人有权决定在本期债券存续的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及幅度的公告。若发行人未使利率调整权，则后续期限票面仍维持原有不变。2024 年 3 月 6 日，发行人披露票面利率调整公告，将本期债券后 2 年的票面利率下调 129 个基点，即 2024 年 4 月 7 日至 2026 年 4 月 6 日本期债券的票面利率为 2.92%。相关事项合法合规，并已按募集说明书约定披露，对投资者权益无不利影响。根据本期债券募集说明书，发行人作出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。具体事宜以发行人在主管部门指定媒体上发布的具体回售登记办法为准。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。2024 年 3 月 4 日，发行人披露回售实施公告，回售登记期为 2024 年 3 月 8 日至 3 月 14 日。2024 年 3 月 15 日，发行人披露回售实施结果公告，投资人行使回售选择权，本期债券回售 1.9 亿元，拟转售 1.9 亿元。相关事项合法合规，并已按募集说明书约定披露，对投资者权益无不利影响。2024 年 5 月 9 日，发行人披露转售实施结果公告，本期债券完成转售债券金额 1.9 亿元，注销未转售债券金额 0.00 元。相关事项合</p>

	法合规，并已按募集说明书约定披露，对投资者权益无不利影响。
--	-------------------------------

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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
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）	<p>根据本期债券募集说明书，在本期债券存续期的第 3 个、第 5 个计息年度末，发行人有权选择上调或者下调本期债券的票面利率。发行人承诺于本期债券第 3 个、第 5 个计息年度付息日前的 10 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。2024 年 6 月 6 日，发行人披露票面利率调整公告，将本期债券后 2 年的票面利率下调 145 个基点，即 2024 年 06 月 23 日至 2026 年 06 月 22 日本期债券的票面利率为 2.35%。相关事项合法合规，并已按募集说明书约定披露，对投资者权益无不利影响。根据本期债券募集说明书，在本期债券存续期的第 3 个、第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。2024 年 6 月 4 日，发行人披露回售实施公告，回售登记期为 2024 年 6 月 7 日至 6 月 14 日。2024 年 6 月 18 日，发行人披露回售实施结果公告，投资人行使回售选择权，本期债券回售 2.65 亿元，拟转售 2.65 亿元。相关事项合法合规，并已按募集说明书约定披露，对投资者权益无不利影响。2024 年 7 月 23 日，发行人披露转售实施结果公告，本期债券完成转售债券金额 2.65 亿元，注销未转售债券金额 0.00 元。相关事项合法合规，并已按募集说明书约定披露，对投资者权益无不利影响。</p>

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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	254831.SH
债券简称	24 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	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

债券代码	255216.SH
债券简称	24 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	255909.SH
债券简称	24 郑发 04
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	否

行	
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）	按约定执行

债券代码	2180221.IB、152910.SH
债券简称	21 郑州地产债 02、21 郑地 03
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
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）	按约定执行

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
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）	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
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）	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
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）	报告期内未触发或执行

债券代码	254831.SH
债券简称	24 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
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）	报告期内未触发或执行

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
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）	按约定执行

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
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）	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
债券约定的投资者保护条款的	正常

监测和披露情况	
投资者保护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）	报告期内未触发或执行

债券代码	254832.SH
债券简称	24 郑发 02
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
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）	报告期内未触发或执行

债券代码	255216.SH
债券简称	24 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
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）	报告期内未触发或执行

债券代码	255909.SH
债券简称	24 郑发 04
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
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）	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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐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：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：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：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：196837.SH

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

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：254831.SH

债券简称	24 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

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：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、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：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

债券代码：254832.SH

债券简称	24 郑发 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、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：255216.SH

债券简称	24 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：255909.SH

债券简称	24 郑发 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

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 ☒未经审计

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

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
郑州地产集团投资管理有限公司	保交楼业务、代建工程等；业务开展情况良好	7.51	0.03	489.10	6.93	减少	股权划出

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：
未产生重大不利影响。

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	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金		68.02	-38.74	为降低资金成本，公司优化账面资金水平所致
应收票据		-	-100.00	报告期收回应收票据所致
应收账款	应收项目款等	204.87	-2.36	
预付款项		10.40	1.03	
其他应收款		41.58	-7.88	

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上年末的变 动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
存货	开发成本、开发 产品等	348.68	4.15	
合同资产		6.47	-	
其他流动资产		30.98	4.89	
长期应收款		-	-100.00	专项借款主体划出 合并范围所致
长期股权投资		22.13	1.88	
其他权益工具投资		7.66	49.66	新增对河南农商行的 股权投资所致
其他非流动金融资产		2.80	-	
投资性房地产	土地使用权等	665.70	2.90	
固定资产		5.12	-2.10	
在建工程		102.70	3.96	
生产性生物资产		-	-100.00	少量生物资产处置 所致
无形资产		92.54	0.02	
开发支出		0.00	1.00	
商誉		0.44	-	
长期待摊费用		0.19	-11.38	
递延所得税资产		3.24	10.27	
其他非流动资产	市政基础设施等	236.61	-2.32	

（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	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账 面价值）	资产受限部 分的账面价 值	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	68.02	1.11	-	1.64
存货	348.68	15.12	-	4.34
长期股权投资	22.13	2.78	-	12.57
投资性房地产	665.70	5.37	-	0.81
合计	1,104.53	24.38	—	—

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：14.78 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：1.04 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：13.74 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：13.74 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：2.28%，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 397.08 亿元和 405.21 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.05%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	68.06	138.28	206.34	50.92
银行贷款	-	60.66	78.99	139.65	34.46
非银行金融机构贷款	-	12.34	46.88	59.22	14.61
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	141.06	264.15	405.21	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 76.00 亿元，企业债券余额 45.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 50.28 亿元。

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 997.37 亿元和 1,040.38 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.31%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	109.2	274.79	383.99	36.91
银行贷款	-	130.88	432.03	562.92	54.11
非银行金融机构贷款	-	21.58	71.89	93.47	8.98
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	261.66	778.71	1,040.38	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 141.00 亿元，企业债券余额 51.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 91.78 亿元。

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 100.17 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 60.10 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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	40.29	78.31	信用借款增加所致
应付票据	0.65	289.71	银行承兑汇票增加所致
应付账款	58.90	-23.94	
预收款项	0.11	-1.48	
合同负债	15.75	48.42	预收房款增加所致
应付职工薪酬	0.20	-70.46	已按期支付薪酬所致
应交税费	2.06	-56.80	应交增值税、企业所得税减少所致
其他应付款	89.18	3.40	
一年内到期的非流动负债	226.35	-16.27	
其他流动负债	0.50	96.21	待转销项税额增加所致
长期借款	483.49	2.18	
应付债券	274.79	-3.70	

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期应付款	23.28	-94.56	专项借款减少所致
递延收益	8.41	-	
递延所得税负债	17.65	0.25	
其他非流动负债	5.34	-7.50	

（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：-5.92 亿元

报告期非经常性损益总额：0.23 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

（二） 投资状况分析

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

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.91 亿元

报告期末对外担保的余额：2.98 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.07 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：2.98 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发行人合并口径净资产的 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²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，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公司债券中期报告（2025 年）》盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,802,197,826.68	11,104,016,719.84
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	-	735,222.00
应收账款	20,487,234,492.98	20,983,428,380.55
应收款项融资		
预付款项	1,039,810,517.27	1,029,233,008.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,157,902,485.86	4,513,387,310.53
其中：应收利息	-	-
应收股利	15,447,600.00	15,447,600.00
买入返售金融资产		
存货	34,867,936,220.05	33,478,036,774.87
其中：数据资源		
合同资产	647,228,916.54	647,228,916.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,098,497,734.13	2,954,012,510.39
流动资产合计	71,100,808,193.51	74,710,078,843.31
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	-	43,802,308,828.68
长期股权投资	2,213,047,299.99	2,172,242,084.56

其他权益工具投资	765,519,107.00	511,520,000.00
其他非流动金融资产	279,567,393.08	279,567,393.08
投资性房地产	66,570,342,407.18	64,691,719,209.35
固定资产	512,389,989.41	523,360,193.90
在建工程	10,269,787,326.52	9,878,684,222.17
生产性生物资产	-	33,445.44
油气资产		
使用权资产	-	-
无形资产	9,253,922,402.20	9,252,401,732.19
其中：数据资源		
开发支出	102,689.00	-
其中：数据资源		
商誉	43,685,880.33	43,685,880.33
长期待摊费用	19,278,426.40	21,752,844.79
递延所得税资产	323,861,031.53	293,703,971.18
其他非流动资产	23,660,933,336.63	24,222,879,808.92
非流动资产合计	113,912,437,289.27	155,693,859,614.59
资产总计	185,013,245,482.78	230,403,938,457.90
流动负债：		
短期借款	4,028,984,890.28	2,259,517,265.28
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	65,465,742.73	16,798,653.18
应付账款	5,889,694,378.37	7,743,298,575.94
预收款项	11,095,724.73	11,262,458.88
合同负债	1,574,551,094.83	1,060,857,857.29
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	19,566,252.58	66,242,022.58
应交税费	206,041,875.27	476,991,444.30
其他应付款	8,917,727,677.04	8,624,158,721.60
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	22,635,079,254.04	27,032,040,279.38
其他流动负债	49,736,613.96	25,348,199.81
流动负债合计	43,397,943,503.83	47,316,515,478.24
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	48,348,795,958.50	47,316,253,047.74
应付债券	27,479,436,948.29	28,535,019,256.05
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,327,634,914.92	42,806,606,253.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	840,925,754.74	840,925,754.74
递延所得税负债	1,764,679,415.75	1,760,308,585.81
其他非流动负债	534,039,503.04	577,331,122.06
非流动负债合计	81,295,512,495.24	121,836,444,019.66
负债合计	124,693,455,999.07	169,152,959,497.90
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,700,540,000.00	2,700,540,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	51,232,972,554.14	51,918,326,569.20
减：库存股		
其他综合收益	167,344,801.67	167,344,801.67
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	4,050,008,304.35	4,620,270,054.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	58,517,426,794.07	59,773,042,559.36
少数股东权益	1,802,362,689.64	1,477,936,400.64
所有者权益（或股东权益）合计	60,319,789,483.71	61,250,978,960.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	185,013,245,482.78	230,403,938,457.90

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

2025 年 06 月 30 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	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,440,271,565.77	1,982,134,412.94
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	1,012,391,897.55	1,154,941,911.32
应收款项融资		
预付款项	203,965,719.06	198,872,221.54
其他应收款	12,382,247,129.09	12,333,519,058.02
其中：应收利息	-	-
应收股利	15,447,600.00	15,447,600.00
存货	7,265,978,587.61	7,160,148,045.31
其中：数据资源		
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	381,847,730.04	383,487,288.79
流动资产合计	23,686,702,629.12	23,213,102,937.92
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	35,054,960,818.76	35,651,834,629.88
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	19,640,864,300.00	19,640,864,300.00
固定资产	158,419,622.71	162,753,097.56
在建工程	44,716,915.07	44,537,669.78
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	12,707,355.91	11,776,674.45
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	518,641.63	518,641.63

递延所得税资产	19,000,736.95	9,575,434.51
其他非流动资产	334,000,000.00	334,000,000.00
非流动资产合计	55,522,829,533.65	56,113,501,590.43
资产总计	79,209,532,162.77	79,326,604,528.35
流动负债：		
短期借款	2,854,000,000.00	1,540,000,000.00
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	-	16,798,653.18
应付账款	384,424,098.45	562,636,448.14
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	17,855.68	3,299,623.54
应交税费	165,105.40	9,615,974.05
其他应付款	4,213,692,186.71	4,197,659,510.70
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	11,574,911,997.36	6,585,580,055.05
其他流动负债		
流动负债合计	19,027,211,243.60	12,915,590,264.66
非流动负债：		
长期借款	11,890,600,000.00	14,121,800,000.00
应付债券	13,828,000,000.00	16,720,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,030,749,491.79	1,072,595,933.79
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	846,835,118.04	846,835,118.04
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,596,184,609.83	32,761,231,051.83
负债合计	46,623,395,853.43	45,676,821,316.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,700,540,000.00	2,700,540,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	29,765,734,926.90	30,419,808,788.02
减：库存股		
其他综合收益	147,568,430.25	147,568,430.25
专项储备		
盈余公积	366,207,299.08	366,207,299.08
未分配利润	-393,914,346.89	15,658,694.51
所有者权益（或股东权益）合计	32,586,136,309.34	33,649,783,211.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	79,209,532,162.77	79,326,604,528.35

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
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	1,786,400,834.87	1,155,067,631.15
其中：营业收入	1,786,400,834.87	1,155,067,631.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,327,828,963.79	1,759,572,848.59
其中：营业成本	1,248,006,918.30	847,069,203.67
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	88,880,116.10	88,633,935.53
销售费用	39,733,399.19	31,933,017.02
管理费用	154,422,451.97	167,953,687.55
研发费用	117,854.21	730,457.26
财务费用	796,668,224.02	623,252,547.56
其中：利息费用	491,599,516.59	463,105,884.95
利息收入	115,915,336.10	128,818,242.52
加：其他收益	607,789.23	35,978,473.35
投资收益（损失以“－”号填列）	43,111,807.28	29,935,176.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	38,093,665.80	9,492,111.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-117,430,815.58	-104,353,695.94
资产减值损失（损失以“—”号填列）	282,221.34	-176,032.57
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-165,392.35	-15,038.01
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-615,022,519.00	-643,136,333.69
加：营业外收入	25,311,466.30	1,301,171.04
减：营业外支出	2,454,122.48	2,398,680.53
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-592,165,175.18	-644,233,843.18
减：所得税费用	5,003,268.16	7,909,275.13
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-597,168,443.34	-652,143,118.31
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-597,168,443.34	-652,143,118.31
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）	-567,292,091.03	-665,930,209.21
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-29,876,352.31	13,787,090.90
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-597,168,443.34	-652,143,118.31
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-567,292,091.03	-665,930,209.21

（二）归属于少数股东的综合收益总额	-29,876,352.31	13,787,090.90
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：万永生 主管会计工作负责人：潘建民 会计机构负责人：李刚

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	352,267,156.73	389,139,213.32
减：营业成本	176,280,825.92	204,940,979.29
税金及附加	9,534,501.57	9,238,553.69
销售费用	-	65,352.18
管理费用	39,939,030.83	38,517,520.81
研发费用	-	
财务费用	509,667,875.11	531,163,179.48
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	171,145.99	34,745.93
投资收益（损失以“－”号填列）	189.64	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-37,701,209.76	-13,236,488.05
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-545.08	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-420,685,495.91	-407,988,114.25
加：营业外收入	1,687,152.07	478,463.46
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-418,998,343.84	-407,509,650.79
减：所得税费用	-9,425,302.44	-3,309,122.01
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-409,573,041.40	-404,200,528.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-409,573,041.40	-404,200,528.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-409,573,041.40	-404,200,528.78
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
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	2,340,019,644.80	1,744,715,353.16
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	10,093.65	39,450,952.20
收到其他与经营活动有关的现金	3,972,187,002.75	2,354,947,709.14
经营活动现金流入小计	6,312,216,741.20	4,139,114,014.50
购买商品、接受劳务支付的现金	1,287,680,344.17	1,736,969,305.10
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	214,034,885.58	193,495,439.67
支付的各项税费	436,593,516.14	427,438,777.77
支付其他与经营活动有关的现金	3,482,657,728.07	10,281,532,708.87
经营活动现金流出小计	5,420,966,473.96	12,639,436,231.41
经营活动产生的现金流量净额	891,250,267.24	-8,500,322,216.91
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	56,159.51	31,380.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	329,578.13	-
投资活动现金流入小计	385,737.64	31,380.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,098,528,894.42	5,292,886,834.91
投资支付的现金	224,799,107.00	60,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-38,220,290.85	4,863.72
投资活动现金流出小计	3,285,107,710.57	5,352,891,698.63
投资活动产生的现金流量净额	-3,284,721,972.93	-5,352,860,318.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	22,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	18,701,884,895.57	15,860,695,804.11
收到其他与筹资活动有关的现金	38,614,831,099.73	9,572,221,080.47
筹资活动现金流入小计	57,316,715,995.30	25,454,916,884.58
偿还债务支付的现金	13,946,241,320.87	9,977,126,733.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,033,809,024.86	2,373,289,465.96
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	43,287,168,920.86	573,302,657.17
筹资活动现金流出小计	59,267,219,266.59	12,923,718,856.55
筹资活动产生的现金流量净额	-1,950,503,271.29	12,531,198,028.03
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	-4,343,974,976.98	-1,321,984,507.51
加：期初现金及现金等价物余额	11,034,901,283.91	9,570,517,404.10
六、期末现金及现金等价物余额	6,690,926,306.93	8,248,532,896.59

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

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	264,148,604.95	443,173,636.09
收到的税费返还	-	36,830.69
收到其他与经营活动有关的现金	3,570,419,654.09	3,149,498,027.80
经营活动现金流入小计	3,834,568,259.04	3,592,708,494.58
购买商品、接受劳务支付的现金	209,708,669.62	633,641,599.49
支付给职工及为职工支付的现金	33,293,741.71	27,268,200.95
支付的各项税费	19,064,664.92	18,567,081.21
支付其他与经营活动有关的现金	3,400,809,791.01	3,328,479,828.49
经营活动现金流出小计	3,662,876,867.26	4,007,956,710.14
经营活动产生的现金流量净额	171,691,391.78	-415,248,215.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	99,999,950.00	
取得投资收益收到的现金	189.64	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,510.00	31,380.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	100,001,649.64	31,380.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,689,200.00	507,867.26
投资支付的现金	157,200,000.00	220,613,690.98
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	10,000,000.00	
投资活动现金流出小计	168,889,200.00	221,121,558.24
投资活动产生的现金流量净额	-68,887,550.36	-221,090,178.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	6,924,824,960.00	5,485,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,146,739,866.95	-
筹资活动现金流入小计	9,071,564,826.95	5,485,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,547,001,090.81	3,990,310,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	829,521,083.71	919,143,034.71
支付其他与筹资活动有关的现金	2,322,960,687.84	201,592,036.39
筹资活动现金流出小计	8,699,482,862.36	5,111,045,071.10
筹资活动产生的现金流量净额	372,081,964.59	373,954,928.90
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	474,885,806.01	-262,383,464.90

加：期初现金及现金等价物余额	1,965,335,759.76	2,883,629,326.47
六、期末现金及现金等价物余额	2,440,221,565.77	2,621,245,861.57

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

