

债券简称: 22 郑州地产债 01/22 郑地 01

债券代码: 2280283.IB/184445.SH

债券简称: 21 郑州地产债 02/21 郑地 03

债券代码: 2180221.IB/152910.SH

债券简称: 21 郑州地产债 01/21 郑地 02

债券代码: 2180220.IB/152909.SH

国泰海通证券股份有限公司

关于郑州城市发展集团有限公司涉及资产划转的临时债权 代理事务报告

债权代理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

二〇二五年九月



重要声明

本报告依据《2020 年郑州地产集团有限公司公司债券债权代理协议》等相关规定和约定、公开信息披露文件以及郑州城市发展集团有限公司（以下简称公司、郑州城发或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债权代理人国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断。



一、资产划转事项

根据发行人披露的《郑州城市发展集团有限公司关于拟进行资产划转的公告》，具体情况如下：

“（一）事项基本情况

1、交易背景及原因

为深化国有资本授权经营体制改革，公司根据全资控股股东郑州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“郑州市政府国资委”）的文件批复（郑国资〔2025〕23号），公司拟划转所持有的郑州地产集团投资管理有限公司100%的股权。

2、资产无偿划转方案

公司拟将持有的郑州地产集团投资管理有限公司100%的股权无偿划转至受让方郑州市政府国资委名下。

（1）交易对手方情况

本次股权转让的受让方为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）标的资产基本情况

公司名称：郑州地产集团投资管理有限公司

成立时间：2012年07月04日

公司注册地址：郑州市中原区桐柏南路23号502、503房间

统一社会信用代码：91410100599136683K

公司法定代表人：邵淑毅

注册资本：人民币30,000万元

公司组织形式：其他有限责任公司

经营范围：以自有资金对房地产、停车场等相关配套设施、园林绿化工程项



目、苗木花卉种植业的投资；土地整理；土地护管与运营服务；房屋租赁；房地产开发与经营。

标的资产基本情况

单位：万元，%

序号	资产名称	财务指标	2025 年截至划转基准日金额	2024 年度/末金额
1	郑州地产集团投资管理有限公司	总资产	8,396,212.46	4,891,041.59
		总负债	8,326,905.20	4,821,705.03
		净资产	69,307.26	69,336.56
		资产负债率	99.17	98.58
		营业收入	35,105.74	75,144.49
		净利润	-29.26	307.87

注：资产划转基准日为 2025 年 5 月 31 日。

截至 2024 年末，发行人总资产 23,040,393.85 万元，净资产 6,125,097.90 万元；2024 年度，发行人实现营业收入 976,040.21 万元，净利润 39,742.08 万元。

截至 2025 年划转基准日，划转资产总价值占发行人合并报表范围上年末资产总额比例为 36.44%，划转资产上年度实现的营业收入占发行人合并报表范围同期营业收入比例为 7.69%，资产净额占发行人合并报表范围上年末净资产比例为 1.13%，划转资产上年度实现的净利润占发行人合并报表范围同期净利润比例为 0.77%。

3、事项进展

本次资产划转事项已由郑州市政府国资委出具划转批复，相关工商变更拟于近期完成。

（二）影响分析

本次资产划转事项的标的资产资产负债率较高，损益占比较低，未触发重大资产重组；本次资产划转事项对本公司日常管理、生产经营、财务状况、偿债能力无重大不利影响。如债券持有人对本次资产划转事项存在重大异议的，可根据公司债券《持有人会议规则》，向债券发行人或债券受托管理人提交书面文件申请召开持有人会议。

（三）信息披露承诺



本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照相关法律法规及自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。”

二、提醒投资者关注的风险

国泰海通证券作为“22 郑州地产债 01/22 郑地 01、21 郑州地产债 02/21 郑地 03、21 郑州地产债 01/21 郑地 02”债权代理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券债权代理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《债权代理协议》等相关规定和约定出具本债权代理事务临时报告。

国泰海通证券后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权代理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

三、债权代理人的联系方式

有关债权代理人的具体履职情况，请咨询债权代理人的指定联系人。

联系人：张颖

联系电话：027-82832320

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于郑州城市发展集团有限公司
涉及资产划转的临时债权代理事务报告》之盖章页）


国泰海通证券股份有限公司
2025年9月7日

