

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

“21 郑州地产债 01”、“21 郑州地产债 02”及“22 郑州地产债 01” 2022 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

21 郑州地产债 01、21 郑州地产债 02 及 22 郑州地产债 01 全体持有人：

海通证券股份有限公司（以下简称海通证券或本公司）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）及 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

公司名称：郑州城市发展集团有限公司¹

住所：郑州市中原区桐柏南路23号

法定代表人：万永生

注册资本：200,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

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）。

股权结构：截至本报告出具之日，郑州市人民政府国有资产监督管理委员会

¹ 2022 年 12 月 16 日，发行人更名为“郑州城市发展集团有限公司”。

会持有发行人100.00%的股权。

跟踪评级：根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 9 日出具的《郑州城市发展集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合〔2011〕3907 号），发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，上述债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

1、21 郑州地产债 01 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》的约定，在债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

“21 郑州地产债 01”于 2021 年 6 月 25 日在银行间债券市场上市流通，简称“21 郑州地产债 01”，证券代码为“2180220.IB”；2021 年 6 月 29 日在上海证券交易所上市流通，简称“21 郑地 02”，证券代码为“152909.SH”。

2、21 郑州地产债 02 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》的约定，在债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

“21 郑州地产债 02”于 2021 年 6 月 25 日在银行间债券市场上市流通，简称“21 郑州地产债 02”，证券代码为“2180221.IB”；2021 年 6 月 29 日在上海证券交易所上市流通，简称“21 郑地 03”，证券代码为“152910.SH”。

3、22 郑州地产债 01 办理上市或交易流通情况

发行人已按照《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，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

“22 郑州地产债 01”于 2022 年 6 月 24 日在银行间债券市场上市流通，简称“22 郑州地产债 01”，证券代码为“2280283.IB”；2021 年 6 月 28 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 郑地 01”，证券代码为“184445.SH”。

（二）付息、兑付（如有）情况

1、21 郑州地产债 01 付息兑付情况

21 郑州地产债 01 的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。发行人已于 2022 年 6 月 23 日支付第 1 个计息年度的利息 11,400.00 万元。发行人不存在应付未付利息的情况。

2、21 郑州地产债 02 付息兑付情况

21 郑州地产债 02 的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。发行人已于 2022 年 6 月 23 日支付第 1 个计息年度的利息 4,100.00 万元。发行人不存在应付未付利息的情况。

3、22 郑州地产债 01 付息兑付情况

22 郑州地产债 01 的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。2022 年度，22 郑州地产债 01 不涉及付息事项。发行人不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

截至 2022 年末，21 郑州地产债 01 债券募集资金 30.00 亿元，21 郑州地产债 02 债券募集资金 10.00 亿元，两期债券共募集资金 40.00 亿元，其中已使用 40.00 亿元，实际用于补充营运资金 40.00 亿元，符合《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》约定。

截至 2022 年末，22 郑州地产债 01 债券募集资金 5.00 亿元，其中已使用 1.70 亿元，实际用于金岱智慧产业园一期项目 1.20 亿元，用于金岱智慧产业园二期项目 0.50 亿元，符合《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书》约定。

本报告期内，已发行债券不存在募集资金用途变更的情形。

（四）发行人信息披露情况

发行人与上述债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网（和上海证券交易所网站）披露。2022 年度披露情况如下：

1、《郑州地产集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》（2022 年 4 月 29 日）；

- 2、《郑州地产集团有限公司 2021 年度财务报表及附注》(2022 年 4 月 29 日);
- 3、《郑州地产集团有限公司 2022 年跟踪评级报告》(2022 年 6 月 8 日);
- 4、《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种一) 2022 年付息公告》(2022 年 6 月 16 日);
- 5、《2021 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券(品种二) 2022 年付息公告》(2022 年 6 月 16 日);
- 6、《2022 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 6 月 20 日);
- 7、《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券募集说明书摘要》(2022 年 6 月 20 日);
- 8、《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券信用评级报告》(2022 年 6 月 20 日);
- 9、《国家发展改革委关于郑州地产集团有限公司发行公司债券注册的通知》(2022 年 6 月 20 日);
- 10、《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》(2022 年 6 月 20 日);
- 11、《2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券簿记建档发行结果》(2022 年 6 月 22 日);
- 12、《郑州地产集团有限公司公司债券中期报告(2022 年)》(2022 年 8 月 30 日);
- 13、《郑州地产集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注》(2022 年 8 月 30 日);
- 14、《郑州地产集团有限公司新增借款余额超过上年末净资产百分之二十的公告》(2022 年 11 月 1 日);
- 15、《郑州地产集团有限公司关于名称变更事项的公告》(2022 年 12 月 21 日)。

(五) 持有人会议召开情况

报告期内, 发行人不涉及召开持有人会议情况。

三、发行人偿债能力

河南守正创新会计师事务所（普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（守正创新审字（2023）035 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产合计（万元）	7,495,781.72	7,909,714.82
流动负债合计（万元）	2,874,085.03	3,318,222.98
流动比率（倍）	2.61	2.38
速动比率（倍）	1.37	1.08
资产负债率（%）	62.28	58.28

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/资产总计*100%

从短期偿债能力指标来看，2021 年末和 2022 年末，发行人流动比率分别为 2.38、2.61，速动比率分别为 1.08、1.37，流动比率和速动比率处于合理水平。

从长期偿债能力指标来看，2021 年末和 2022 年末，发行人资产负债率分别为 58.28%、62.28%，整体呈上升趋势，总体处于合理水平。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
营业收入	896,025.68	832,047.38
营业成本	764,317.75	698,545.15
利润总额	63,155.36	76,983.33
净利润	35,842.80	44,306.61
归属于母公司所有者的净利润	30,962.75	35,801.86
经营活动产生的现金流量净额	-924,322.43	-214,248.13
投资活动产生的现金流量净额	-235,812.78	-7,761.72
筹资活动产生的现金流量净额	1,105,213.72	480,132.06
现金及现金等价物净增加额	-54,921.49	258,122.21

发行人 2021 年度和 2022 年度营业收入分别为 832,047.38 万元和 896,025.68 万元，营业成本与营业收入的变动趋势基本一致，总体盈利能力提高。

2021 年度和 2022 年度，发行人现金流量情况处于行业合理水平。

四、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：

单位：亿元、%

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
私募债	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）	2021/11/16	3	10.00	3.77	2024/11/16
私募债	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）	2021/8/6	5	10.00	3.97	2026/8/6
私募债	郑州地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	2021/8/6	3	5.00	3.50	2024/8/6
私募债	郑州地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）	2021/4/7	3+2	15.00	4.21	2026/4/7
私募债	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）	2019/5/24	3+2	5.00	3.30	2024/5/24
私募债	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）	2019/5/24		5.00	4.97	2024/5/24
私募债	郑州地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	2018/8/14	3+2	5.00	3.80	2023/8/14
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	2023/4/26	3	8.00	3.47	2026/4/26
中期票据	郑州地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	2022/3/18	5	12.00	4.03	2027/3/18
定向工具	郑州地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	2021/8/30	3+2	10.00	3.68	2026/8/30
定向工具	郑州地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	2021/4/28	3	10.00	4.10	2024/4/28
定向工具	郑州地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	2021/3/15	3	5.00	4.18	2024/3/15
定向工具	郑州地产集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	2020/11/4	3	5.00	4.25	2023/11/4
定向工具	郑州地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	2020/4/29	3+2	10.00	3.92	2025/4/29
企业债	2022 年第一期郑州地产集团有限公司公司债券	2022/6/23	5+5+5	5.00	3.57	2037/6/23
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）	2021/6/23	3+2+2	30.00	3.80	2028/6/23
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）	2021/6/23	5	10.00	4.10	2026/6/23

境外债	郑州地产集团有限公司第一期自贸区离岸人民币债券	2022/9/21	3	10 亿人民币	5.00	2025/9/21
海外债	郑州地产集团有限公司 5.1% 债券 20250913	2022/9/13	3	3.50 亿美元	5.10	2025/9/13

五、债权人履职情况

2022 年度，海通证券作为上述债券的债权人代理人，根据《募集说明书》《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，履行了债权人代理工作职责。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《“21 郑州地产债 01”、“21 郑州地产债 02”及“22 郑州地产债 01” 2022 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）

