

郑州公共住宅建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、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。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）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

投资者在评价及购买本公司发行的债券之前，应认真考虑下述各种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“风险揭示”等有关章节内容。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险揭示”章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
七、 中介机构变更情况	8
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	9
三、 跟踪资信评级情况	9
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	10
五、 偿债计划	11
六、 专项偿债账户设置情况	11
七、 持有人会议召开情况	11
八、 受托管理人履职情况	11
第三节 业务和公司治理情况	12
一、 公司业务情况	12
二、 公司治理、内部控制情况	12
三、 公司独立性情况	13
四、 业务经营情况分析	13
五、 投资状况	13
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	13
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	13
第四节 财务情况	14
一、 审计情况	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	14
三、 主要会计数据和财务指标	14
四、 资产情况	16
五、 负债情况	16
六、 利润及其他损益来源情况	17
七、 对外担保情况	18
第五节 重大事项	18
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	18
二、 关于破产相关事项	18
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	18
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	19
五、 其他重大事项的信息披露情况	19
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	19
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	19
第八节 备查文件目录	20

附件 财务报表.....	22
合并资产负债表	23
母公司资产负债表.....	25
合并利润表.....	27
母公司利润表.....	29
合并现金流量表.....	30
母公司现金流量表.....	32
合并所有者权益变动表.....	34
母公司所有者权益变动表.....	37
担保人财务报表.....	40

释义

公司/本公司	指	郑州公共住宅建设投资有限公司
主承销商	指	中原证券股份有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
13 郑公住投债/13 郑建投/本期债券	指	2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券
募集说明书	指	《2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《郑州公共住宅建设投资有限公司公司章程》
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的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的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	郑州公共住宅建设投资有限公司
中文简称	郑州住投
外文名称（如有）	
外文缩写（如有）	
法定代表人	于公
注册地址	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼
办公地址	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼
办公地址的邮政编码	450018
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	贾晓穹
联系地址	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼
电话	0371-67881726
传真	0371-67881726
电子信箱	410607921@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：郑州地产集团有限公司

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

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员未发生变更。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西直门外大街110号中糖大厦11层
签字会计师姓名	王华辰、张松珂

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易所）
名称	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行
办公地址	郑州市百花路46号附9号
联系人	曾庆乐
联系电话	0371-67189556

（三）资信评级机构

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易所）
名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
2、债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易所）
3、债券名称	2013年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券
4、发行日	2013年7月17日
5、到期日	2020年7月16日
6、债券余额	4.2
7、利率（%）	5.98
8、还本付息方式	每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
9、上市或转让的交易场所	银行间市场、上交所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2013年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券已分别于2014年7月17日、2015年7月17日、2016年7月17日、2017年7月17日完成第一次付息、第二次付息、第三次本息兑付和第四次本息兑付，不存在付息兑付违约情况。
12、特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1380236（银行间市场）、124326（交易所）

债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易所）
募集资金专项账户运作情况	此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额以及公司变更募集资金用途公告，安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用。
募集资金总额	7
募集资金期末余额	4.2
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	报告期使用金额26,771万元，用于郑州市郑东新区金光花苑棚户区改造项目。按照国家发改委有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

三、跟踪资信评级情况

（一）最新跟踪评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易所）
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2017年6月22日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
债项评级标识所代表的含义	债务安全性很高，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	与上一次评级结果一致。

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制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情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：1380236（银行间市场）、124326（交易所）

债券简称	13 郑公住投债（银行间市场）、13 郑建投（交易所）
其他偿债保障措施概述	截至本报告出具日，公司债券偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化，能够按照《2013年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书》等相关文件的规定执行。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：1380236（银行间市场）、124326（交易所）

债券简称	13 郑公住投债（银行间市场）、13 郑建投（交易所）
偿债计划概述	每年兑付日准时兑付，并至少提前三个工作日把偿债资金划到偿债资金账户。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13 郑公住投债（银行间市场）、13 郑建投（交易所）
债券受托管理人名称	不适用

受托管理人履行职责情况	不适用
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	不适用

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

主要负责郑州市范围内的保障性住房（包括部分商品房）建设及销售、公租房及廉租房出租、物业服务等，保障房建设和销售业务、房屋出租业务和物业服务业务是其主要收入和利润来源。

（二）未来发展展望

以保障房为主业，以商品房为辅助，以物业服务为品质保障，具备投融资功能的现代化、市场化、社会化的房地产开发产业集团，成为全省具有重要影响力的住房公共服务提供商，能够较好地满足城市中低收入家庭的住房需求。

（三）报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元 币种：人民币

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	0	44.10	0
投资性房地产	0	86.13	0
无形资产	0	0.11	0
合计	0	130.34	0

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

严格执行相关约定和承诺

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

完全独立

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
保障房建设	560.57	161.71	4.48	5,479.51	3,980.77	40.64
房屋出租	8,023.38	513.35	64.07	4743.94	229.99	35.19
物业服务	2673.04	2,185.10	21.35	2,121.86	1,782.15	15.74
其它	1,265.60	989.41	10.11	1137.47	1117.80	8.44
合计	12522.59	3,849.57		13,482.78	7110.71	

（二）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一）非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

无

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

无

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四节 财务情况

一、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

三、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	143.64	130.95	9.69%	
2	总负债	57.21	47.63	20.11%	
3	净资产	86.43	83.32	3.73%	
4	归属母公司股东的净资产	86.43	83.12	3.98%	
5	资产负债率（%）	39.83	36.38	9.48%	
6	流动比率	1.48	2.05	-27.80%	
7	速动比率	0.19	0.51	-62.75%	主要是流动负债中一年内到期的非流动负债增加
8	期末现金及现金等价物余额	5.37	10.62	-49.44%	入股郑州市农商行5.0952亿元。
		本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业总收入	1.25	1.35	-7.41%	
2	营业总成本	0.79	1.15	-31.30%	因尾盘销售, 房地产销售收入对应的销售成本下降
3	利润总额	4.28	5.93	-27.82%	
4	净利润	3.32	4.48	-25.89%	
5	扣除非经常性损益后净利润	-0.38	-1.08	-64.81%	因尾盘销售, 营业成本下降。
6	归属母公司股东的净利润	3.32	4.48	-25.89%	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	4.32	5.95	-27.39%	
8	EBITDA 利息倍数	3.49	5.61	-37.79%	因为 2017 年银行借款增加 1.06 亿元, 利息增加, 导致该指标下降
9	经营活动产生的现金流净额	1.87	-7.22	-125.90%	2016 年比 2017 年建设投入大, 因此 2017 年该指标好转
10	投资活动产生的现金流净额	-6.37	-0.18	3,438.89%	因 2017 年底入股郑州市农商行 5.0952 亿元, 导致该指标变化较大
11	筹资活动产生的现金流净额	-1.75	4.69	-137.31%	2017 年银行借款只新增 1.06 亿元, 较 2016 年 7.5 亿元下降较多。
12	应收账款周转率	207.03	45.97	350.36%	应收账款基数较小, 导致数据变化较大。
13	存货周转率	0.01	0.03	-66.67%	销售收入相对存货较小, 导致变动率较高。
14	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00%	
15	利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00%	

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

四、资产情况

（一）主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
投资性房地产	86.13	83.19	3.53%	
存货	44.09	35.24	25.11%	

2. 主要资产变动的原因

根据会计准则, 每年需要对投资性房地产进行重新评估, 根据郑州市房地产市场情况, 投资性房地产略有升值。

由于公司承接大量保障房项目, 工程项目开展较多导致存货增加所致, 并且主要为开发成本。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

五、负债情况

（一）主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
长期借款	15.036	16	-6.04%	

2. 主要负债变动的原因

2017 年提取三年期流动资金贷款 3 笔合计 1.06 亿元, 同时偿还 2013 年发行的企业债 1.4 亿元, 故长期借款余额出现下降。

（二）主要有息负债情况

报告期末借款总额 21.26 亿元; 上年末借款总额 21.6 亿元

借款总额同比变动超过 30%, 或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 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，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

2018 年全年按计划应偿还的借款及利息合计 4 亿余元，目前公司账面资金 5 亿余元，且 2018 年拟提取中长期流动资金贷款 3 亿元，该 3 亿元流动资金贷款已经获得授信批复，根据公司资金需求情况，可随时提款。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	2	0	2
中原银行	1	0.03	0.97
华夏银行	0.5	0.03	0.47
浙商银行	1	1	0
浦发银行	16	16	0
合计	20.5	17.06	3.44

本报告期银行授信额度变化情况：4.5 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

0

六、 利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：4.28

报告期非经常性损益总额：3.71

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

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	0.02			
公允价值变动损益	3.69	公司账面投资性房地产科目按照会计制度需要每年进行重新评估，评估后	3.69	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		产生了公允价值变动损益		
资产减值损失	0			
营业外收入	0.01			
营业外支出	0			

七、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：无

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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；

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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券 2017 年年度报告》之盖章页)



附件 财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	53,664.90	106,177.66
结算备付金		
拆出资金		
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	10.80	110.17
预付款项	7,603.17	7,799.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,879.96	2,831.63
买入返售金融资产		
存货	440,864.23	352,447.99
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,649.9	1,113.01
	0	
流动资产合计	505,672.9	470,479.70
	6	
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	200.00	200.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,674.34	3,482.14
投资性房地产	861,330.67	831,960.62
固定资产	2,683.69	622.47
在建工程	521.65	1,747.97
工程物资		
固定资产清理	0.91	0.91
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,109.34	1,012.19
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	1,068.10	41.39
递延所得税资产	195.99	
其他非流动资产	59,956.18	
非流动资产合计	930,740.87	839,067.70
资产总计	1,436,413.83	1,309,547.40
流动负债:		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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		
应付账款	2,023.56	2,235.80
预收款项	19,711.47	11,633.09
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	399.67	245.88
应交税费	1,003.43	499.92
应付利息	1,176.67	1,532.19
应付股利		
其他应付款	282,040.65	199,290.12
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	34,240.00	14,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	340,595.45	229,436.99
非流动负债:		
长期借款	150,360.00	160,000.00
应付债券	28,000.00	42,000.00
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	17,583.04	18,617.34
递延所得税负债	35,527.32	26,308.76
其他非流动负债		

非流动负债合计	231,470.36	246,926.10
负债合计	572,065.81	476,363.09
所有者权益：		
股本	100,000.00	100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	617,404.06	617,404.06
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	8,602.41	5,899.34
一般风险准备		
未分配利润	138,341.55	107,884.13
归属于母公司所有者权益合计	864,348.02	831,187.53
少数股东权益		1,996.78
所有者权益合计	864,348.02	833,184.31
负债和所有者权益总计	1,436,413.83	1,309,547.40

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	25,420.19	97,323.88
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		
预付款项	3,442.81	3,070.28
应收利息		
应收股利		
其他应收款	18,548.67	12,895.86
存货	316,745.05	251,310.25
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	316.29	115.42
流动资产合计	364,473.01	364,715.69
非流动资产：		
可供出售金融资产		

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	32,855.92	32,855.92
投资性房地产	783,543.08	759,875.18
固定资产	2,122.78	120.94
在建工程	521.65	1,747.97
工程物资		
固定资产清理	0.91	0.91
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	96.91	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,103.42	
递延所得税资产	30.65	
其他非流动资产	59,956.18	
非流动资产合计	880,231.52	794,600.92
资产总计	1,244,704.53	1,159,316.62
流动负债：		
短期借款		
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		
应付账款	652.46	1,021.63
预收款项	1,391.55	973.91
应付职工薪酬	187.15	129.41
应交税费	229.75	26.80
应付利息	1,176.67	1,532.19
应付股利		
其他应付款	202,685.87	148,675.29
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	34,240.00	14,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	240,563.45	166,359.23
非流动负债：		
长期借款	150,360.00	160,000.00
应付债券	28,000.00	42,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债	24,849.78	17,056.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	203,209.78	219,056.76
负债合计	443,773.23	385,415.98
所有者权益：		
股本	100,000.00	100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	617,404.06	617,404.06
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	8,602.41	5,899.34
未分配利润	74,924.83	50,597.23
所有者权益合计	800,931.30	773,900.63
负债和所有者权益总计	1,244,704.53	1,159,316.62

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	12,522.58	13,482.78
其中：营业收入	12,522.58	13,482.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,858.56	11,520.67
其中：营业成本	3,849.57	7,110.71
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	356.06	437.08
销售费用	116.47	276.75

管理费用	3,560.40	3,953.77
财务费用	-115.04	-322.68
资产减值损失	91.10	65.05
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36,874.23	55,588.08
投资收益（损失以“-”号填列）	197.03	604.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	1,034.30	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,769.58	58,154.56
加：营业外收入	66.16	1,143.56
减：营业外支出	19.76	21.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,815.98	59,276.81
减：所得税费用	9,655.49	14,442.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,160.49	44,833.94
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	33,160.49	44,833.94
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.少数股东损益		-0.05
2.归属于母公司股东的净利润	33,160.49	44,833.99
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		

3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
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	33,160.49	44,833.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,160.49	44,833.99
归属于少数股东的综合收益总额		-0.05
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	6,082.51	2,807.48
减：营业成本	70.21	0.74
税金及附加	132.13	74.13
销售费用	8.87	115.85
管理费用	1,697.83	1,721.75
财务费用	300.72	-180.81
资产减值损失	52.98	27.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	31,172.08	50,282.63
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	34,991.85	51,330.70
加：营业外收入	0.03	1.38
减：营业外支出	9.59	5.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,982.30	51,326.47
减：所得税费用	7,951.63	12,570.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,030.67	38,755.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	27,030.67	38,755.81
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

合并现金流量表

2017年1—12月

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	14,222.68	10,706.39
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	98,391.91	156,137.84
经营活动现金流入小计	112,614.60	166,844.23
购买商品、接受劳务支付的现金	77,461.50	218,927.45
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,447.93	3,746.63
支付的各项税费	880.48	1,764.54
支付其他与经营活动有关的现金	11,080.71	14,642.31
经营活动现金流出小计	93,870.61	239,080.93
经营活动产生的现金流量净额	18,743.98	-72,236.71
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	0.91	0.21
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	0.91	0.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,794.01	1,834.15
投资支付的现金	60,952.00	
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		
投资活动现金流出小计	63,746.01	1,834.15
投资活动产生的现金流量净额	-63,745.10	-1,833.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	30.00	
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	10,600.00	75,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	10,630.00	75,000.00
偿还债务支付的现金	14,000.00	17,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,741.64	10,610.47
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	1,400.00	
筹资活动现金流出小计	28,141.64	28,110.47
筹资活动产生的现金流量净额	-17,511.64	46,889.53
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	-62,512.76	-27,181.11
加：期初现金及现金等价物余额	106,177.66	133,358.77
六、期末现金及现金等价物余额	43,664.90	106,177.66

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	6,606.41	2,464.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	115,629.83	152,289.61
经营活动现金流入小计	122,236.24	154,753.71
购买商品、接受劳务支付的现金	53,840.04	184,792.11
支付给职工以及为职工支付的现金	2,367.22	1,455.02
支付的各项税费	119.69	499.19
支付其他与经营活动有关的现金	66,749.71	35,073.33
经营活动现金流出小计	123,076.65	221,819.65
经营活动产生的现金流量净额	-840.41	-67,065.94
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		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,569.64	1,755.47
投资支付的现金	50,952.00	
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	53,521.64	1,755.47
投资活动产生的现金流量净额	-53,521.64	-1,755.47

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	10,600.00	75,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	10,600.00	75,000.00
偿还债务支付的现金	14,000.00	14,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,741.64	10,591.78
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400.00	
筹资活动现金流出小计	28,141.64	24,591.78
筹资活动产生的现金流量净额	-17,541.64	50,408.22
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	-71,903.69	-18,413.19
加：期初现金及现金等价物余额	97,323.88	115,737.07
六、期末现金及现金等价物余额	25,420.19	97,323.88

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	100,000.00				617,404.06				5,899.34		107,884.13	1,996.78	833,184.31
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	100,000.00				617,404.06				5,899.34		107,884.13	1,996.78	833,184.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								2,703.07			30,457.42	-1,996.78	31,163.71
（一）综合收益总额											33,160.49		33,160.49
（二）所有者投入和减少资本												-1,996.78	-1,996.78
1. 股东投入的普通股												-2,000.00	-2,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												3.22	3.22
（三）利润分配								2,703.0			-		

									7		2,703.07		
1. 提取盈余公积									2,703.07		-		
2. 提取一般风险准备											2,703.07		
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	100,000.00				617,404.06				8,602.41		138,341.55		864,348.02

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	100,000				617,404				2,023.7		66,925.	1,996.83	788,350.3

	.00				.06				6		72		7
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并 其他													
二、本年年初余额	100,000 .00				617,404 .06				2,023.7 6		66,925. 72	1,996.83	788,350.3 7
三、本期增减变动金额（ 减少以“-”号填列）									3,875.5 8		40,958. 41	-0.05	44,833.94
（一）综合收益总额											44,833. 99	-0.05	44,833.94
（二）所有者投入和减少 资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投 入资本													
3. 股份支付计入所有者权 益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									3,875.5 8		- 3,875.5 8		
1. 提取盈余公积									3,875.5 8		- 3,875.5 8		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的 分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结 转													
1. 资本公积转增资本（或													

股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	100,000.00				617,404.06				5,899.34		107,884.13	1,996.78	833,184.31

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	100,000.00				617,404.06				5,899.34	50,597.23	773,900.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	100,000.00				617,404.06				5,899.34	50,597.23	773,900.63
三、本期增减变动金额 (减)									2,703.07	24,327.6	27,030.67

少以“-”号填列)										0	
(一) 综合收益总额										27,030.67	27,030.67
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									2,703.07	-	
1. 提取盈余公积									2,703.07	-	
2. 对所有者(或股东)的分配										2,703.07	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	100,000.00				617,404.06				8,602.41	74,924.83	800,931.30

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	100,000.00				617,404.06				2,023.76	15,717.00	735,144.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000.00				617,404.06				2,023.76	15,717.00	735,144.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,875.58	34,880.23	38,755.81
（一）综合收益总额										38,755.81	38,755.81
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									3,875.58	-3,875.58	
1. 提取盈余公积									3,875.58	-3,875.58	
2. 对所有者（或股东）的分配											

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	100,000.0 0				617,404.0 6				5,899.34	50,597.2 3	773,900.6 3

法定代表人：于公主管会计工作负责人：杨红艳会计机构负责人：张建涛

担保人财务报表

适用 不适用

