

2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司

公司债券

申购和配售办法说明

重要提示

- 1、2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕115 号文件批准公开发行。
- 2、本期债券简称为“19 郑公住投债 01”，发行规模为 7 亿元人民币。
- 3、本期债券为 7 年期固定利率债券，本期债券的簿记建档利率区间上限为 5%，申购人的全部申购须位于上述区间内（含上限）。
- 4、本期债券的申购时间为 2019 年 10 月 30 日 14:00 至 16:00。申购传真专线：010-88170970；咨询专线：010-88170072。
- 5、中原证券股份有限公司作为本期债券独家簿记管理人，组织本期债券的簿记建档发行工作。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。本申购和配售办法说明适用于申购人通过簿记建档申购本期债券。
- 6、申购人通过簿记建档系统申购或向簿记管理人提交《2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函》（见附件 1），即视为对本申购和配售办法说明各项声明及条款的认可，并视为已经作出内容与附件 3 所述相同的陈述、承诺和保证。
- 7、本申购和配售办法说明仅对发行本期债券的有关事宜向投资人作扼要说明，不构成本期债券的投资建议，投资人欲了解本期债券的基本情况，敬请到 www.chinabond.com.cn 查询《2019 年第一期郑州公共住宅

建设投资有限公司公司债券募集说明书》全文及其它信息披露文件。

一、释义

在本申购和配售办法说明中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人：指郑州公共住宅建设投资有限公司。

簿记管理人/主承销商：指中原证券股份有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 7 亿元的 2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券。

本次发行：本期债券的发行。

发行期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

簿记建档系统：中央国债登记结算有限责任公司企业债券簿记建档发行系统。

直接投资人：指除簿记管理人之外，具备一定资格，直接通过簿记建档系统参与企业债券申购的申购人。

其他投资人：指承销团成员和直接投资人以外的投资人。

申购意向函：指簿记管理人为本次发行而制作的《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函》。

调整申购意向函：指簿记管理人为本次发行而制作的《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券调整申购意向函》。此调整申购意向函用于边际价位申购人调整申购价位使用，且仅可使用一次。

配售缴款通知书：指主承销商为本次发行而制作的《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券配售缴款通知书》。

分销协议：指主承销商与申购人签署的《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券分销协议》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，申购人发出申购意向，簿记管理人负责记录申购意向，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

承销团/承销团成员：承销团指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的组织；该组织中的成员为承销团成员。

发行利率：指发行人与主承销商根据簿记建档情况确定的本期债券的最终票面利率。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

元：指人民币元。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

二、申购和配售的时间安排及基本程序

1、时间安排

(1) 2019年10月30日(T-1日,即簿记建档日),北京时间14:00至16:00,簿记管理人进行簿记建档。当日发行人与主承销商根据簿记建档情况确定本期债券的最终票面利率(简称“发行利率”),并将发行利率报国家有关主管部门备案。

(2) 2019年10月31日(T日,即发行首日),本期债券将被托管至簿记管理人在中央国债登记公司的账户。簿记管理人根据簿记建档结果制作配售缴款通知书(或分销协议),并向投资者发出配售缴款通知书(或分销协议)。获得配售及分销额度的申购人开始缴款。发行人不迟于发行首日在相关媒体公告簿记建档结果。

(3) 2019年11月1日(T+1日,即最终缴款日),获得配售及分销额度的申购人继续缴款,当日北京时间16:00之前,获得配售及分销额度的申购人应按配售缴款通知书或分销协议的要求将各自的获配款项划至簿记管理人指定账户。

2、基本申购程序

(1) 主承销商和直接投资人可直接通过簿记建档系统进行申购;如出现系统故障,主承销商及直接投资人需正确填写《企业债券簿记建档发行应急申购书》(以下简称“发行应急申购书”),并在规定的簿记建档时间内传真。

(2) 除主承销商以外的承销团成员及其他投资人应按申购和配售办法说明的具体要求,正确填写申购意向函(具体格式见申购和配售办

法说明附件 1，可从本申购和配售办法说明重要提示中列示的网站下载)，并准备相关资料，应不迟于簿记建档截止时间，将申购意向函及投资者资料传真至指定的传真号码。申购意向函填写方法可参考本申购和配售办法说明附件 4《2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函填报说明》。

(3) 簿记管理人根据所收到的申购意向，通过簿记建档系统，进行簿记建档。

(4) 簿记建档结束后，发行人与主承销商按有关规定，将本期债券最终发行利率报国家有关主管部门备案，对所有有效申购进行配售。

(5) 簿记管理人将向获配债券的申购人发出配售缴款通知书（或签订分销协议），列明其获配的债券数量、其应缴纳的认购款金额、缴款时间、认购款的收款银行账户信息等。

(6) 申购人应按配售缴款通知书或分销协议的要求，按时、足额缴款。

三、债券配售

1、定义

(1) 合规申购：指由有意申购本期债券的申购人向簿记管理人发出的符合以下条件的申购：

①通过簿记建档系统提交的申购意向提交成功，通过传真方式提交的申购意向函于规定时间前被传真至指定的传真号码；

②申购意向的内容和格式符合规定的要求；

③申购意向中的申购利率位于规定的簿记建档利率区间内；

④申购人已按本申购和配售办法说明中的要求，向簿记管理人提交

了令簿记管理人满意的申购人资料；

⑤每个申购利率对应的申购金额不得少于 500 万元（含 500 万元），且必须是 100 万元（1,000 手）的整数倍，并且不超过本期债券的发行总额（即 7 亿元）。

（2）有效申购意向函：指在发行利率以下（含发行利率）仍有申购金额下限为 500 万元，且必须是 100 万元的整数倍。

（3）每一申购人在簿记建档时间内只能向簿记管理人提出一份合规意向申购函，未经簿记管理人许可不得修改、撤销和撤回。

（4）申购人向簿记管理人提交申购意向函（附件 1），即可视为对本申购和配售办法说明各项声明及条款的认可，并视为已经作出内容与附件 3 所述相同的陈述、承诺和保证。申购意向函一经到达簿记管理人处，即对申购人具有法律约束力，申购人须承担本申购和配售办法说明项下的责任和义务。

2、债券配售

根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。发行人和簿记管理人有权自主决定本期债券的最终配售结果。

3、申购人资料

其他投资人申购时须向簿记管理人提交下列材料：

（1）《2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函》（附件 1）（加盖有效印章）；

(2) 有效的企业法人营业执照(副本)复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件(加盖有效印章);

(3) 经办人身份证复印件(加盖有效印章);

(4) 合格投资者确认函(附件5)(加盖有效印章);

(5) 债券市场合格投资者风险揭示书(附件6)(加盖有效印章);
其他投资人需调整申购意向时须向簿记管理人提交下列资料:

(6)《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券调整申购意向函》(附件2)(经办人签字并加盖有效印章)。

四、缴款办法

本期债券的获配和分销申购人应按配售缴款通知书或分销协议的要求,按时足额将认购款项划至配售缴款通知书或分销协议指定的账户。

五、违约申购的处理

获得配售或分销的有效申购的申购人如果未能在配售缴款通知书或分销协议规定的时间内向指定账户足额划付认购款项,将被视为违约申购;主承销商有权处置该违约申购人项下的全部债券,同时,申购人应就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金,并赔偿主承销商由此遭受的损失。

六、申购传真、咨询专线:

1、申购传真(专门接收投资人申购意向函和相关资料):

010-88170970。

2、咨询专线: 010-88170072。

3、簿记管理人联系方式及咨询专线:

中原证券股份有限公司

联系人：资本市场一部

电话：021-50581725

投资人应就其申购本期债券的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业顾问，并对申购本期债券的合法性、合规性自行承担责任。

(本页无正文，为《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》之盖章页)

发行人：郑州公共住宅建设投资有限公司



2019年10月28日

(本页无正文，为《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》之盖章页)

簿记管理人：中原证券股份有限公司



附件1

2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券

申购意向函

传真专线：010-88170970；咨询电话：010-88170072

重要声明

填写申购意向函前请仔细阅读募集说明书及申购意向函填报说明。

本申购意向函一经申购人完整填写，且加盖印章，传真至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。

申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。

该债券簿记时间：2019年10月30日14:00至16:00。

基本信息

机构名称			
注册地址			
法定代表人姓名		营业执照注册号	
经办人姓名		经办人身份证号	
联系电话		移动电话	
传真号码		电子邮箱	
联系地址		邮编	

账户信息

中央国债登记公司的一级托管账户	户名	
	账号	
中国证券登记公司上海分公司的托管账户	户名	
	账号	

托管场所选择

申购利率 (%)	申购金额 (亿元)	中央国债登记公司	中国证券登记有限公司上海分公司

注：

1、本期债券簿记建档上限为5%；2、票面利率应在簿记建档利率区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%；3、每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的基本利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；4、每个申购利率上的申购金额不得少于500万元（含500万元），并且为100万元的整数倍，且不超过本期债券的发行总额（即7亿元）。

本单位已充分了解本次2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券发行有关内容和细节，在此做出与《<2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函>申购人的陈述、承诺和保证》（见附件3）相同的陈述、承诺和保证。

（有效印章）

年 月 日

附件 2

**2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券
调整申购意向函**

簿记管理人：中原证券股份有限公司

本公司在此确认，对我司已发出的《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函》做出调整，调整内容如下：

基本信息			
机构名称			
注册地址			
法定代表人姓名		营业执照注册号	
经办人姓名		经办人身份证号	
联系电话		移动电话	
传真号码		电子邮箱	
联系地址		邮编	
账户信息			
中央国债登记公司的一级托管账户	户名		
	账号		
中国证券登记公司上海分公司的托管账户	户名		
	账号		
调整后的申购利率及申购金额			
申购利率 (%)	申购金额 (亿元)	托管场所选择	
		中央国债登记公司	中国证券登记公司上海分公司

注：

1、本期债券簿记建档上限为5%；2、票面利率应在簿记建档利率区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%；3、每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的基本利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；4、每个申购利率上的申购金额不得少于500万元（含500万元），并且为100万元的整数倍，且不超过本期债券的发行总额（即7亿元）。

本单位已充分了解本次2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券发行有关内容和细节，在此做出与《〈2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函〉申购人的陈述、承诺和保证》（见附件3）相同的陈述、承诺和保证。

（有效印章）

年 月 日

附件3

提示：申购人向簿记管理人提交申购意向函时不必传真本陈述、承诺和保证。

《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函》

申购人的陈述、承诺和保证

1、本申购人依法具有购买本《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函》（简称“申购意向函”）承诺申购总金额的2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券的资格，有权向簿记管理人提交本申购意向函。并且，在任何适用的法律、法规和国家有关主管部门的规定要求的情况下，已就此取得所有必要的批准、核准、同意、决议和内部批准，并将在申购2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券后按相关法律、法规的要求办理必要的手续。

2、本申购人用于申购2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券的资金来源合法，不违反《企业债券管理条例》及其他适用的法律、法规和国家有关主管部门的规定。

3、在本申购意向函下的全部申购资金系从本申购人的银行账户划出。

4、本申购人保证并确认，本申购人向簿记管理人发出的资料真实、准确、完整、有效。

5、本申购人已经完全了解并愿意接受《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要、《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》（简称“申购和配售办法说明”）的有关规定和要求，也充分了解并愿意承担投资和交易风险，并确认该有关规定和要求对本申购人具有约束力，承诺按照申购和配售办法说明的要求填写本申购意向函。

6、本申购人同意并确认，本申购意向函一经发出，即对本申购人具有法律效力，未经簿记管理人许可不得修改、撤销或撤回。

7、本申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定本申购人的具体分销金额，并接受所确定的最终债券分销额度；簿记管理人向本申购人发出了《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券配售缴款通知书》（简称“配售缴款通知书”）或签署《2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券分销协议》（简称“分销协议”），即构成对本申购意向函的承诺。

8、本申购人理解并接受，本投资人如果获得配售或分销，则本申购人即有义务按照配售缴款通知书（或分销协议）规定的时间、金额和方式，将认购款项足额划至指定的划款账户，并按照配售缴款通知书（或分销协议）要求及时提交有关原件。如果本申购人未按照配售缴款通知书（或分销协议）规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至指定的划款账户，簿记建档管理人有权处置本申购人申购意向函项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记建档管理人支付违约金，并赔偿簿记建档管理人由此遭受的损失。

9、本申购意向函中使用的已在申购和配售办法说明中作出定义的词语，具有申购和配售办法说明规定的含义。

10、除主承销商和直接投资人以外的承销团成员及其他投资人须以传真方式参与本次簿记建档过程，以其他方式传送、送达一概无效。

11、本申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

12、本投资者承诺，本投资者为本期债券的合格投资者，具备认购本期债券的资格。

附件4

声明及提示：以下示例中的利率和金额均为虚设，不含任何暗示，请申购人根据自己的判断填写。以下填表说明部分不必传真至簿记管理人处，但应被视为本申购和配售办法说明不可分割的部分，填表前请仔细阅读。

2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券申购意向函

填报说明

1、请将申购意向函填妥并加盖有效印章后，于规定时间前传真至簿记管理人处；

2、申购利率及申购金额填写示例（每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额）。假设某投资者拟在不同的申购利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

申购利率	申购金额（亿元）
3.90%	0.8
3.95%	0.3
4.00%	0.5
4.05%	0.1
--	--

上述报价的含义如下：

当最终确定的发行利率高于或等于4.05%时，有效申购金额为1.7亿元；

当最终确定的发行利率低于4.05%，但高于或等于4.00%时，有效申购金额为1.6亿元；

当最终确定的发行利率低于4.00%，但高于或等于3.95%时，有效申购金额为1.1亿元；

当最终确定的发行利率低于3.95%，但高于或等于3.90%时，有效申购金额为0.8亿元；

当最终确定的发行利率低于3.90%，有效申购金额为0亿元；

3、承销团其他成员及其他投资人须以传真方式参与本次簿记建档过程，以其他方式传送、送达一概无效。

附件 5:

合格投资者确认函

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（2017年修订）之规定，本机构为：请在（ ）中勾选

（ ）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（ ）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）

（ ）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（ ）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1. 最近1年末净资产不低于2,000万元；
2. 最近1年末金融资产不低于1,000万元；
3. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（ ）同时符合下列条件的个人：

1. 申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；
2. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第（一）项规定的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的合格投资者。是（ ）否（ ）

机构名称（有效印章）

签署日期： 年 月 日

债券市场合格投资者风险揭示书

一、【总则】债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、【投资者适当性】投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力，投资损失后的损失计提、核销等承担损失方式以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券交易。

三、【信用风险】债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、【市场风险】由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、【流动性风险】投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、【放大交易风险】投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、【质押券价值变动风险】投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、【操作风险】由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、【政策风险】由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于因交易所制定、修改业务规则或者根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、【不可抗力风险】因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。投资者在参与债券交易前，应认真阅读债券上市说明书以及交易所相关业务规则，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

本机构确认已知晓并理解《风险揭示书》的全部内容，承诺本机构已具备合格投资者资格，愿意承担投资仅限合格投资者参与认购及交易债券的风险和损失。

机构名称（有效印章）

签署日期： 年 月 日