

2021 年郑州公共住宅建设投资有限公司 公司债券募集说明书

本期发行金额	本期债券计划发行额为 6 亿元，其中基础发行额为 4 亿元，弹性配售额为 2 亿元。
发行期限	7 年
担保情况	无担保
债权代理人	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
主体信用级别	AA+
债项信用级别	AA+

发行人：郑州公共住宅建设投资有限公司



郑州公共住宅
建设投资有限公司
Zhengzhou Public Housing Investments Co., Ltd.

主承销商：中原证券股份有限公司



中原证券股份有限公司
CENTRAL CHINA SECURITIES HOLDINGS CO., LTD.

二零二一年五月

声 明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

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”文件核准公开发行，国家发展和改革委员会对本期债券发行的核准，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业应当及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理协议等主体权利义务的相关约定。

企业承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

目 录

第一章 释 义.....	1
第二章 风险提示与说明.....	5
第三章 发行条款.....	9
第四章 募集资金运用.....	14
第五章 发行人基本情况.....	34
第六章 发行人财务情况.....	67
第七章 发行人信用状况.....	99
第八章 担保.....	105
第九章 税项.....	106
第十章 信息披露安排.....	108
第十一章 投资者保护机制.....	115
第十二章 债权代理人.....	117
第十三章 本次债券发行的有关机构.....	124
第十四章 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	129
第十五章 备查文件.....	135

第一章 释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指郑州公共住宅建设投资有限公司。

本期债券：指发行人发行的 2021 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

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《2021 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要/摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021 年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》。

中国：指中华人民共和国。

境内：指中华人民共和国境内。

国家发改委/国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券投资者：指根据证券登记机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

主承销商/簿记管理人/中原证券：指中原证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团。

主承销协议：指发行人与本期债券主承销商为本次发行签订的《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券主承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

市政府：指郑州市人民政府。

市财政局：指郑州市财政局。

郑州市国资委、市国资委：郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。

债券持有人：指本期债券的债券投资者。

债权代理人/账户监管银行/浦发银行郑州分行：指上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行。

《账户及资金监管协议》：指《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

《债权代理协议》：指《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《公司章程》：指《郑州公共住宅建设投资有限公司章程》。

《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》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《债券管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

《简化发行通知》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）。

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省的法定节假日和/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）。

元/万元：指人民币元、人民币万元。

第二章 风险提示与说明

投资者在评价和投资本期债券时，应特别审慎地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而可能使投资者实际投资收益具有一定不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，发行人可能难以从预期的还款来源获得足够资金，将可能影响本期债券本息的按期偿付。

（四）违规使用债券资金相关风险

本期债券募集资金拟用于郑州市青年人才公寓建设项目及补充营运性资金。发行人未按照募集资金披露用途使用本期债券资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

（五）偿债保障措施相关风险

本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策等不可控因素的影响，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

（六）募投项目投资风险

本次募集资金拟投资的项目投资规模较大、建设工期较长。募投项目净收益对本期债券用于项目部分本息覆盖较弱，缺口部分及剩余用于补充公司营运资金部分资金的偿还将依赖于公司未来日常经营收入。募投项目预期收益的实现依赖于项目运营后实际经营情况，项目收益受经济形势及区域环境等因素影响，具有一定不确定性。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、资产流动性的风险

发行人资产主要为存货及投资性房地产，存货主要为开发成本，2020年末发行人开发成本账面价值为401,600.26万元，占总资产的比例为24.56%；2020年末发行人投资性房地产账面价值为927,480.55万元，占总资产的比例为56.73%。发行人的资产流动性及变现能力较弱。

2、投资性房地产公允价值变动的风险

发行人对投资性房地产采用公允价值计量，2018年末、2019年、2020年末，发行人投资性房地产账面价值分别为890,492.98万元、911,415.61万元和927,480.55万元，占公司总资产的比例分别为54.09%、55.08%和56.73%。2018年至2020年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为24,855.15万元、15,912.62万元和16,025.20万元，公允价值变动对公司利润实现影响较大。若未来市场环境发生变

化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产及利润状况产生较大影响。

3、未来资金支出压力较大的风险

发行人在建及拟建项目尚需投资规模较大，随着项目建设投入以及以往债务到期偿付，未来资金支出压力较大。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对未来资金支出压力较大的风险。

（二）经营风险

1、安全生产风险

房地产开发业务是发行人主要业务之一，同时建筑业是安全事故多发的行业之一，由安全事故而引发的问题不容忽视。发行人如无法完全满足安全施工方面的监管要求，可能导致项目无法顺利推进，甚至遭受罚款、暂停或吊销许可证照等行政处罚，从而直接影响发行人的业务经营活动。

2、项目完工风险

发行人业务涉及保障房建设，项目投资规模大，建设周期长，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素会对整个项目开发产生影响,从而导致项目营业成本增加。若发行人施工管理不完善，将存在项目无法按时完工的风险，进而给其正常生产经营带来负面影响。

（三）管理风险

发行人作为郑州市国有企业，承担着项目建设和公租房运营的任务，如果发行人市场信誉下降、融资能力不足或管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事房地产开发，房地产行业经营受到国家宏观经济和产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

发行人主要从事郑州市保障房建设、商品房开发和物业服务及房屋出租等业务，其投资规模和收益水平都受到国民经济运行周期的影响，发行人可能发生经营效益下降、现金流减少的情况，并影响本期债券的兑付。

第三章 发行条款

一、发行依据及发行人内部已履行批准程序

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”文件核准公开发行。

本期债券业经河南省发展和改革委员会“豫发改财金〔2018〕1072号”文件转报国家发展和改革委员会。

郑州公共住宅建设投资有限公司董事会于2018年3月23日出具董事会决议，同意发行人申请发行公司债券。

发行人股东郑州地产集团有限公司于2018年11月21日出具《关于同意郑州公共住宅建设投资有限公司发行2018年公司债券的批复》，同意发行人申请发行公司债券。

二、本期债券发行条款

（一）发行人：郑州公共住宅建设投资有限公司。

（二）债券名称：2021年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券（简称“21郑住投债”）。

（三）发改委批复文件：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”文件核准公开发行。

（四）发行总额：本期债券计划发行额为6亿元，其中基础发行额为4亿元，弹性配售额为2亿元。

（五）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，与企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为6亿元，其中基

础发行额为 4 亿元，弹性配售额为 2 亿元。

（六）配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

1) 当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；

2) 当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本次发行总额为基础发行额；

3) 当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额；

4) 当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

（七）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿还条款，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% 和 20% 的比例偿还债券本金。

（八）债券面值及发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

（九）债券利率确定方式：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均数（四舍五入保留

两位小数)。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(十) 发行方式: 本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

(十一) 承销方式: 承销团余额包销。

(十二) 发行期限: 本期债券的发行期限为 2 个工作日,自发行首日 2021 年 6 月 21 日至 2021 年 6 月 22 日。

(十三) 起息日期: 本期债券的起息日为 2021 年 6 月 22 日,债券存续期限内每年的 6 月 22 日为该计息年度的起息日。

(十四) 计息期限: 本期债券的计息期限为 2021 年 6 月 22 日至 2028 年 6 月 21 日。

(十五) 兑付价格: 本期债券本金偿还按面值兑付。

(十六) 兑付方式: 通过本期债券托管机构和有关机构办理。每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度,分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%和 20%。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

(十七) 兑付日期:

1) 兑付日: 本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 6 月 22 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)。

2) 付息日: 本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 6 月 22 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)。

(十八) 信用评级机构及评级结果: 本期债券评级机构为联合资信评估股份有限公司; 经联合资信评估股份有限公司综合评定, 发行人主体长期信用级别为 AA+, 本期债券信用级别为 AA+。信用评级机构将在本期债券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

(十九) 债券担保: 本期债券无担保。

(二十) 簿记建档日: 本期债券簿记建档日为 2021 年 6 月 18 日。

(二十一) 承销团成员: 主承销商为中原证券股份有限公司, 分销商为中信证券华南股份有限公司和华创证券有限责任公司。

(二十二) 债券形式及登记托管: 本期债券为实名制记账式债券, 本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管, 在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(二十三) 账户监管银行: 上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行。

(二十四) 债权代理人: 上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行。

(二十五) 上市安排: 本期债券发行结束后 1 个月内, 发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券上市后, 仅限机构投资者参与交易, 禁止个人投资者参与交易。

(二十六) 税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债券所应缴纳的税金由投资者自行承担。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本次债券募集资金合计不超过 13 亿元，采取分期发行，已于 2019 年 10 月 31 日发行第一期，发行规模 7 亿元。本期债券为第二期，计划发行额为 6 亿元，其中基础发行额为 4 亿元，弹性配售额为 2 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 4 亿元，其中拟 2.6 亿元用于郑州市青年人才公寓建设项目（包括郑住红专路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住漓江路公寓项目），1.4 亿元用于补充公司营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 6 亿元，其中拟 4 亿元用于郑州市青年人才公寓建设项目（包括郑住红专路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住漓江路公寓项目），2 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金使用情况详见表 4-1：

表 4-1 本期债券募集资金使用情况表

单位：万元

项目名称	投资总额	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例	占本期募集资金的比例
未行使弹性配售选择权				
郑州市青年人才公寓建设项目	115,129.40	26,000.00	22.58%	65.00%
补充公司营运资金	-	14,000.00	-	35.00%
行使弹性配售选择权				
郑州市青年人才公寓建设项目	115,129.40	40,000.00	34.74%	66.67%
补充公司营运资金	-	20,000.00	-	33.33%

二、本期债券募集资金投向情况简介

（一）投资项目介绍

1、项目的审批、核准或备案的情况

表 4-2 本期债券募集资金投资项目审批情况一览表

文件	名称	文号	发文机关	印发时间
土地	不动产权证书	豫（2019）郑州市不动 产权第 0237861 号	郑州市国土 资源局	2019年7月 1日
	不动产权证书	豫（2019）郑州市不动 产权第 0318447 号	郑州市国土 资源局	2019年9月 2日
	不动产权证书	豫（2019）郑州市不动 产权第 0135859 号	郑州市国土 资源局	2019年4月 22日
用地规划	建设用地规划许可证（郑住 漓江路公寓项目）	郑规地字第 410100201709227 号	郑州市城乡 规划局	2017年10 月26日
	建设用地规划许可证（郑住 红专路公寓项目）	郑规地字第 410100201809051 号		2018年4月 13日
	建设用地规划许可证（郑住 龙门路公寓项目）	郑规地字第 410100201809199 号		2018年11 月22日
备案证明	河南省企业投资项目备案证 明（郑住漓江路公寓项目）	2018-410103-70-03-00 7963	郑州市二七 区发展改革 和统计局	2018年2月 27日
	河南省企业投资项目备案证 明（郑住红专路公寓项目）	2017-410105-70-03-02 2990	郑州市金水 区发展改革 和统计局	2017年10 月10日
	河南省企业投资项目备案证 明（郑住龙门路公寓项目）	2017-410105-70-03-02 2205	郑州市金水 区发展改革 和统计局	2017年9月 29日
能评	关于郑州公共住宅建设投资 有限公司郑住红专路公寓项 目节能评估报告审查意见	金发改（2018）4号	郑州市金水 区发展改革 和统计局	2018年3月 7日

环评	关于郑州公共住宅建设投资有限公司《郑州公共住宅建设投资有限公司郑住漓江路公寓项目环境影响报告表》 审批意见	二七环建表（2018） 20号	郑州市二七区环境保护局	2018年3月 20日
	郑州公共住宅建设投资有限公司郑住红专路公寓项目环境影响登记表	备案号： 201841010500000075	郑州市金水区环境保护局	2018年5月 4日
	郑州公共住宅建设投资有限公司郑住龙门路公寓项目环境影响登记表	备案号： 201841010500000074	郑州市金水区环境保护局	2018年5月 4日
建设工程规划	建设工程规划许可证（郑住漓江路公寓项目）	郑规建（建筑）字第 410100202009003号	郑州市城乡规划局	2020年1月 9日
	建设工程规划许可证（郑住红专路公寓项目）	郑规建（建筑）字第 410100202009009号	郑州市城乡规划局	2020年3月 11日
	建设工程规划许可证（郑住龙门路公寓项目）	建字第 410105202009012号 （建筑）	郑州市自然资源和规划局	2020年11 月2日
建筑工程施工许可	建筑工程施工许可证（郑住漓江路公寓项目）	编号： 410100202007100201	郑州市城乡建设局	2020年7月 10日
	建筑工程施工许可证（郑住红专路公寓项目）	编号： 410100202007100301	郑州市城乡建设局	2020年7月 10日
		编号： 410100202007100401	郑州市城乡建设局	2020年7月 10日

2、项目建设背景

为了全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实国务院决策部署，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁

市场健康发展。2016 年 5 月 17 日，国务院办公厅下发了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号），明确提出：“实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径”。为了贯彻落实国办发〔2016〕39 号文件精神，2016 年 12 月 29 日，河南省人民政府印发了《关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85 号），提出了河南省加快发展住房租赁市场的指导意见和具体要求。2017 年 7 月 18 日，住建部、国家发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153 号文件），要求在人口净流入的大中城市住房租赁市场进行住房租赁试点。此次选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。

2017 年 8 月 7 日，郑州市人民政府下达了《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案的通知》（郑政办文〔2017〕43 号），为了建立购租并举的住房制度，加快培育和发展住房租赁市场，切实做好试点探索工作。

2017 年 10 月 18 日，中国共产党第十九次全国代表大会在北京召开，习近平总书记代表第十八届中央委员会向大会作的报告中指出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。再次强调了租购并举的住房制度。

结合以上的政策背景和郑州市目前租赁市场的实际情况，需要进一步明确建设种类和建设方式。目前郑州市租赁住房形式提供上，主要有三大类：一类是为吸引人才提供的租赁住房，享受政府优惠和补贴政策；二是已有的公共租赁住房，主要是面向弱势群体、中低收入群体政府也进行了优惠补贴；三是最核心的一类，也是政府要大力发展的市场化租赁住房。市场化的租赁住房没有特定对象，任何人都可以租赁，房子靠市场化建设，租赁靠市场化配置。针对郑州市租赁市场发展现状，要将这三类租赁住房，即以引进人才为目的、享有政府优惠政策的人才租赁住房，以保障中低收入群体为目的的公共租赁住房，以满足市场多层次需求为目的的完全市场化的租赁住房一体化考虑，一体化对待。本次建设的郑州市青年人才公寓建设项目属于郑州市为引进人才提供的租赁住房。

当今社会，科学技术是第一生产力，而人才是科学技术的载体。人才资源是第一资源，是推动经济社会持续发展的智力保障。人才是社会文明进步、人民富裕幸福、国家繁荣昌盛的重要推动力量。目前，高层次人才已成为各国发展的核心竞争力。因此，做好高层次人才的引进工作是促进我国科技创新水平进一步提升的关键。就我国目前人才引进的情况而言，大部分地区已意识到引进高层次人才的重要性，从而争先出台各种优惠、福利政策来吸引高层次人才，也会采用重金聘请的方式来引进紧缺高层次人才。不论东部发达的沿海地区，亦或是经济发展较为落后的西部地区，都一致推出了住房、补贴、奖金等一系列优惠待遇。2010年《国家中长期人才发展规划纲要（2010-2020年）》中提出，在科研院所、高等学校、企业建立符合科技人员和管理人员不同特点的职业发展途径，

鼓励和支持科技人员在创新实践中成就事业并享有相应的社会地位和经济待遇。改善青年科技人才的生活条件，有条件的城市可在国家保障性住房建设中优先解决住房问题。为此，各地政府采取了各种措施，建立了相应的人才住房保障体系，以缓解人才“居住难”问题，如北京海淀区人才公寓；上海万套人才公寓工程；苏州工业园区实行的“优租房”制度，以低于市场租赁价的价格向青年人才出租优质住房，以吸引人才落户；2009年南京就酝酿将大学毕业生纳入全市的住房保障范围内，在主城区专门建设一批“人才公寓”提供给符合条件的大学毕业生。

郑州市青年人才公寓项目的建设，是深化国家住房制度改革，实行购租并举政策的重要举措，加快了郑州住房租赁市场的建设，推进了郑州市租房租赁市场试点工作顺利实施。为青年人才提供了住房保障，营造了“引得进、留得下、干得好”良好环境。

3、项目建设内容与项目实施主体

本次项目建设的内容包括：住宅、幼儿园、物业管理用房、便民店、社区配套建筑和地下建筑。项目总建筑面积为 326,637 平方米，其中地上建筑面积为 214,376 平方米，地下建筑面积为 112,261 平方米。住宅建筑面积为 205,583 平方米，占社区地上总建筑面积的 95.90%；幼儿园、物业管理用房、社区配套建筑面积为 2,796 平方米，占社区地上总建筑面积的 1.30%；便民店建筑面积为 5,997 平方米，占社区地上总建筑面积的 2.80%。

表 4-3 主要数据及经济技术指标表（总）

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	平方米	64,694	合 97.04 亩
2	总建筑面积	平方米	326,637	

2.1	地上建筑面积	平方米	214,376	
2.1.1	高层住宅	平方米	205,583	
2.1.2	幼儿园	平方米	812	
2.1.3	物业管理用房	平方米	930	
2.1.4	便民店	平方米	5,997	
2.1.5	社区配套建筑	平方米	1,054	
2.2	地下建筑	平方米	112,261	
其中	地下室	平方米	21,965	
	地下机动车停车库	平方米	90,296	
3	建筑物占地面积	平方米	9,903	
4	绿地面积	平方米	19,427	
5	道路广场面积	平方米	35,364	
6	总户数	户	2,342	
6.1	60平方米户型	户	835	龙门路公寓 540 套；漓江路公寓 295 套
6.2	90平方米户型	户	1,017	红专路公寓 490 套；龙门路公寓 360 套；漓江路公寓 167 套
6.3	120平方米户型	户	490	红专路公寓 490 套
7	人数	人	7,494	
8	机动车停车位	辆	2,371	
8.1	地上停车位	辆	38	
8.2	地下停车位	辆	2,333	
9	非机动车停车位	辆	4,308	
9.1	地面停车位	辆	1,781	
9.2	地下停车位	辆	2,527	

(1) 郑住红专路公寓项目

郑住红专路公寓项目建设地点位于郑州市金水区红专路以南、经七路以西区域。项目建设用地面积为 30,301 平方米(合 45.45 亩)。

总建筑面积 161,595 平方米，其中：地上建筑面积为 105,872 平方米，包括：高层住宅（31 层）建筑面积为 102,957 平方米，其中 90 平方米户型 490 套，120 平方米户型 490 套；幼儿园建筑面积为 812 平方米，物业管理用房建筑面积为 425 平方米，便民店建筑面积为 1,201 平方米，社区配套建筑面积 477 平方米；地下建筑面积 55,723 平方米，包括：储物间、设备间、非机动车库和机动车停车库。

(2) 郑住龙门路公寓项目

郑住龙门路公寓项目建设地点位于郑州市金水区龙门路以南、索凌路以东区域。项目建设用地面积为 19,847 平方米(合 29.77 亩)。总建筑面积 105,062 平方米，其中：地上建筑面积为 68,483 平方米，容积率 3.45，包括高层住宅 67,128 平方米，其中 60 平方米户型 540 套，90 平方米户型 360 套；便民店建筑面积为 720 平方米，物业管理用房建筑面积 275 平方米，社区配套用房建筑面积 360 平方米；地下建筑面积 36,579 平方米（含人防）。社区主要设备包括消防、人防、安全智能化等。

(3) 郑住漓江路公寓项目

郑住漓江路公寓项目建设地点位于郑州市二七区漓江路（原佛岗东路）以南、高云路（原开发路）以东区域。项目建设用地面积为 14,546 平方米（合 21.82 亩）。总建筑面积 59,980 平方米，其中：地上建筑面积为 40,021 平方米，包括：高层住宅（18 层）建筑面积为 35,498 平方米，其中 60 平方米户型 295 套，90 平方米户型 167 套；物业管理用房建筑面积为 230 平方米，便民店建筑面积为 4,076 平方米，社区配套建筑面积 217 平方米；地下建筑面积 19,959 平方米，包括：储物间、设备间、非机动车库和机动车停车库。

4、项目建设的必要性

(1) 本项目的建设是推进河南省经济社会发展的需要

在人才战略受到瞩目的今天，各地对高层次人才的引进力度也愈发增大。引进人才最重要的必须具有先进的软硬件设备以及良好的发展空间。河南省是人口大省，人力资源丰富，但相对于经济社会发展需要，河南省人才资源不足，人才发展事业环境及总体环境在全国均处于落后水平。郑州拥有我国首个国家级的航空经济发展先行区，是“一带一路”重要节点城市，享受河南自贸区一系列政策、优势支持，郑州发展成为国家中心城市、国际商都的潜力巨大；而在快速发展中需要各行各业大量人才予以支撑，提供良好的创业平台和环境，以事业引才和留人。要进一步利用政策优势、环境优势、服务优势，积极做好人才引进工作。

此外，完善用人单位的人才管理制度，为高层次人才提供一个良好的施展才能的平台，并关注其生活、吸收高层次人才的意见，对其工作与生活环境做出必要优化改善，使其以最佳的状态投入到科研与经济建设工程中。

(2) 本项目的建设是郑州市加快发展住房租赁市场的需要

住房租赁市场是我国房地产市场体系的重要组成部分，是一个关乎民生的重要市场，一直以来，房子始终是每个家庭关注的民生问题。加快构建市场配置与政府保障、自主购买与市场租赁相结合的住房体系，推进建立购租并举的住房制度，是郑州市完善住房供应体系，加快发展住房租赁市场的核心内容。许多年轻人希望提高生活质量但不愿意做房奴，部分有可能成为不买房一族。

“全国有 3,150.5 万户家庭通过市场化途径租赁住房，占城镇全

部家庭的 13.9%。”预计到 2030 年，约 2.7 亿人通过租赁解决住房问题，住房租赁市场潜力巨大。仅郑州每年就有 300 万左右流动人口需要租赁住房。“年轻人租赁需求不断升级，传统租赁市场无法有效回应及满足他们的新型需求。统计数据显示，77%的租房人群在 30 岁以下，85 后居于绝对主导，他们更强调生活质量，强调个性化和社交化，强调思想和文化氛围。”

中央提出加快培育和发展住房租赁市场，从 2016 年 12 月国务院办公厅的“若干意见”到现在九部委的“通知”，步步细化，缓缓落地。2017 年 7 月份九部委发出加快发展住房租赁市场的新政，郑州作为人口净流入的大中城市，成为首批试点。培育和发展住房租赁市场，一方面是为了应对大中城市人口净流入的挑战，改变城市住房租赁市场需求旺盛与租赁房源总量不足的矛盾、发展潜力大与市场秩序不规范的矛盾；另一方面以政策支持更多公众形成租赁习惯，有利于抑制越来越高的房价，让房地产市场冷却下来，慢慢向“房子是用来住的、不是用来炒的”这个目标靠拢，这也是促进新型城镇化的要求。只有解决新市民住房问题，他们才能在城市留下来，这更是重大民生工程。

（3）本项目的建设是打造郑州引进人才“软环境”的需要

一直以来，人才和创新是郑州的短板。据公开数据显示，在硕士、博士等高质量人才数量方面，郑州在全国主要城市中排名靠后，高校资源更在全国主要城市中排名倒数，与拥有多个 211、985 高校的城市相比，郑州产出的高质量人才很少，留住的高质量人才更少，吸引外来的高质量人才也不多。因此，郑州更加“求贤若渴”，为了弥补这些不足，郑州需要付出更大的努力来吸引人才。

因此，郑州市出台了一系列人才引进的政策，并配套打造好“软环境”，青年人才公寓就是打造“软环境”的一个重要举措。高企的房价成为引进人才的反推力，降低人才生活成本，是留住人才的关键因素之一。

5、项目经济效益及现金流分析

根据河南省城乡规划设计研究总院有限公司（资质证书：工咨甲12020070040）编制的《郑州市青年人才公寓建设项目可行性研究报告》，该项目收入主要包括面向社会公开的公寓出租收入、地下室出租收入、便利店及幼儿园出租收入和停车位出租收入等。本项目计划建设期24个月，运营期为23年。运营期总收入289,743.38万元，其中公寓出租收入209,670.04万元，地下室出租收入14,001.04万元，便利店及幼儿园出租收入43,402.28万元，停车位出租收入22,670.03万元。该项目产生的收入能够覆盖项目总投资。

（1）公寓出租业务收入

公寓出租业务可提供出租的公寓面积为205,583.00平方米，在运营期内，本项目第1年公寓出租价格为32元/平方米·月，出租率为85%；第2年出租价格为32元/平方米·月，出租率为90%；第3年出租价格为32元/平方米·月，出租率为95%；第4年出租价格为32元/平方米·月，出租率为97%，此后出租率维持不变；第5年出租价格为32元/平方米·月，出租率为97%；第6年出租价格为35.2元/平方米·月，出租率为97%；根据郑州市房屋租赁市场行情，结合本项目的地域优势和项目特色，出租价格每5年上涨10%。则该项目收入合计为209,670.04万元。

表 4-4 公寓出租业务出租率、出租面积和出租价格一览表

运营期（年）	出租率（%）	出租面积（平方米）	出租价格（元/平方米·月）
1	85.00	205,583.00	32.00
2	90.00	205,583.00	32.00
3	95.00	205,583.00	32.00
4	97.00	205,583.00	32.00
5	97.00	205,583.00	32.00
6—10	97.00	205,583.00	35.20
11—15	97.00	205,583.00	38.70
16—20	97.00	205,583.00	42.60
21	97.00	205,583.00	46.90
22	97.00	205,583.00	46.90
23	97.00	205,583.00	46.90

（2）地下室出租业务收入

地下室出租业务可提供的出租面积为 21,965.00 平方米。项目试运营期 3 年，第 1 年的出租率为 85%；第 2 年的出租率为 90%；第 3 年的出租率为 95%；3 年后正常运营期的出租率维持在 97% 保持不变。在运营期内，第 1 至 5 年出租价格为 20 元/平方米·月；第 6 至 10 年出租价格为 22 元/平方米·月；以此类推，出租价格每 5 年上涨 10%；第 11 至 15 年出租价格为 24.2 元/平方米·月；第 16 至 20 年出租价格为 26.6 元/平方米·月；第 21 至 23 年出租价格为 29.3 元/平方米·月。则该项目收入合计为 14,001.04 万元。

（3）停车位出租业务收入

该项目停车位出租个数为 2,371 个。在运营期内，停车位的出租价格每 5 年上涨 10%。第 1 至 5 年出租价格为 300 元/个·月；第 6 至 10 年出租价格为 330 元/个·月；第 11 至 15 年出租价格为 363 元/个·月；

第16至20年出租价格为399.3元/个·月；第21至23年出租价格为439.2元/个·月。因此，该项目收入合计为22,670.03万元。

(4) 便民店及幼儿园出租收入

便民店及幼儿园出租面积为6,809.00平方米。项目试运营期3年，出租率分别为85%、90%、95%，3年后正常运营期出租率达到97%保持不变。在运营期内，便民店及幼儿园的出租价格每5年上涨10%。第1至5年出租价格为200元/平方米·月；第6至10年出租价格为220元/平方米·月；第11至15年出租价格为242元/平方米·月；第16至20年出租价格为266.2元/平方米·月；第21至23年出租价格为292.8元/平方米·月。综上，便民店及幼儿园出租收入合计为43,402.28万元。

综合上述分析，本项目总体正常运营平均年营业收入为12,597.54万元。

本项目运营期分年度收入估算情况，详见表4-5。

表4-5 郑州市青年人才公寓建设项目运营期分年度收入估算表

单位：万元

收入	第1年	第2年	第3年	第4年	第5-23年	合计
公寓出租收入	6,710.23	7,104.95	7,499.67	7,657.56	180,697.64	209,670.04
地下室出租收入	448.09	474.44	500.80	511.35	12,066.37	14,001.04
停车位出租收入	725.53	768.20	810.88	827.95	19,537.46	22,670.03
便民店及幼儿园收入	1,389.04	1,470.74	1,552.45	1,585.14	37,404.91	43,402.28
合计	9,272.89	9,818.33	10,363.80	10,582.00	249,706.38	289,743.39

(5) 增值税金及附加测算

项目运营期间涉及的主要税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如

下：

增值税：根据国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（2016 第 16 号），本项目适用于“一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产，适用一般计税方法计税”按 3%的预征率预缴税款；

城市建设维护税：按增值税的 7%计算；

教育费附加：按增值税的 3%计算；

所得税：本项目所得税率为 25%。

（6）运营成本

运营成本主要包括工资及福利、维护费用、折旧及摊销和财务费用。

6、项目经济效益和社会效益

（1）项目经济效益分析

根据河南省城乡规划设计研究总院有限公司（工咨甲 12020070040）编制的《郑州市青年人才公寓建设项目可行性研究报告》，该项目建设期 2 年，运营期 23 年，主要出租给青年人才。因此，本项目收入来自于租赁收入，该项目在本期债券存续期和项目运营期内分别可实现收入 73,899.38 万元和 289,743.38 万元。该项目具有较好的财务盈利能力，在本期债券存续期内项目产生的收入足以支付债券利息。

（2）项目社会效益分析

根据国务院办公厅《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》国办发〔2016〕39 号、《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45 号)、《河南省人民政府关

于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》豫政〔2016〕85号和《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案的通知》郑政办文〔2017〕43号等有关政策，郑州市全面落实发展住房租赁市场工作会议精神，为高层次人才提供一个良好的施展才能的平台和落脚点，缓解城市住房租赁市场需求旺盛与租赁房源总量不足的矛盾。郑州市青年人才公寓建设项目是一项造福于民的民生工程，为郑州市住房租赁市场持续发展打下一定基础，同时也是郑州市打造人才引进的“软环境”的重要组成部分。项目建成后，将有效提升青年人才的保障水平，吸引更多优秀人才到郑州工作，最大限度激发人才创新、创造、创业的活力。

①对社会经济的影响

本项目能够吸引更多外界的投资，带动城市发展，拉动建材、装饰材料、家具、家用电器、纺织品等方面的消费，进而促进相关产业发展。房地产业具有较高的产业关联度，可以促进上游的钢材、水泥等建材的消耗，刺激人们重新购置家庭用品，带动家电、纺织等相关行业的发展。本项目不仅能达到新型城镇化的要求，满足郑州引进人才“软环境”的需要，同时能够促进第三产业经济的发展。

②对居民就业的影响

建筑行业是劳动密集型产业，在当前总体经济放缓的形势下，返乡农民工增多，郑州及其周边城市劳动人口的就业压力加大。本项目的实施将会给郑州及其周边人口带来工作的机会，有利于扩大就业和提高农村剩余劳动力收入，对郑州市的相关行业具有直接的带动作用。此外，项目实施对于发展房屋租赁服务业，优化区域经济结构也

将起到促进作用。

③对科研水平的影响

由于近年来城市居民住房价格不断增长，房价成为了城市发展中引进人才的反推力。要营造留住人才的良好环境，就要降低人才的生活成本，郑州市青年人才公寓建设项目的推进有助于引进高端人才，提高城市吸引力，充分体现了以人为本科学发展观要求；同时增加外来人才的归属感和幸福感，对郑州市的科研与经济建设发展起到了积极的推动作用。

7、项目对发行人业务状况及财务状况的影响

(1) 项目建设对发行人业务状况的影响

本期债券募投资金投向郑州市青年人才公寓建设项目。随着募投项目不断建设推进，发行人收入规模将不断扩大，发行人主营业务收入结构将进一步改善。同时，项目的成功建设，有利于突出发行人主营业务优势，有利于巩固和加强发行人在郑州市保障性住房行业的主导地位，有利于发行人拓展相关业务。

(2) 项目建设对发行人财务状况的影响

发行人拟通过发行本期债券募集资金4亿元用于该项目建设，本期债券发行后，发行人长期负债将增加6亿元，资产负债率略有上升但仍处于合理水平。待项目建设完成并实现收入后，发行人经营能力与盈利能力将得到进一步提升，有利于优化公司财务结构。

本项目运营期总收入289,743.38万元，项目总投资115,129.40万元，该项目预计未来可以实现投资净收益273,468.76万元，将有效提升发行人的业务状况和财务状况。

8、项目建设进度

截至 2020 年末，红专路公寓项目、龙门路公寓项目和漓江路公寓项目均已开工建设，已共计投资 62,158.09 万元，投资完成率约为 53.99%。

9、项目用地

该项目用地为非营利性福利性住宅用地，用于郑州市青年人才公寓建设项目。

（二）补充营运资金

随着发行人项目建设的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 2 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

三、募集资金使用信息

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入，确保募集资金的使用科学合理，并保证本次发行所筹资金中，用于投资项目的比例不超过限定水平。

（二）已募集资金使用情况说明

根据中国债券信息网于 2019 年 10 月 31 日披露的“2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券簿记建档发行结果”，第一期债券已于 2019 年 10 月募集资金 7 亿元。

截至 2020 年末，扣除承销费用后募集资金监管账户已使用资金额度为 57,709.19 万元，其中募投项目使用资金额度为 32,955.72 万元、补充营运资金额度为 24,753.46 万元，报告期末募集资金监管账户余

额为 12,466.49 万元。

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。

四、偿债计划及保障措施

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行总规模为 6 亿元，债券期限为 7 年，按年付息，同时设置本金提前偿还条款，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本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金流入及本期债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

(二) 本期债券偿债保障措施

1、募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配；同时，发行人在对本期债券募集资金的使用进行监督管理。

发行人将严格按照募集说明书及其摘要约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理；募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

2、聘请债权代理人

根据《证券法》、《管理条例》、《简化发行通知》等法律、法规、规范性文件的规定，和本期债券《募集说明书》及其摘要、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定，公司聘请上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行作为本期债券全体债券持有人的债权代理人，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

3、债券持有人会议规则

为保护债券持有人的合法权利，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，根据《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律法规及其他规范性文件的规定，制定了本期债券《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

4、偿债账户设立安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人在上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行设立偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保障投资者利益。公司将在每个付息/兑付日前10个工作日，将当期应付利息和本金款项足额存入偿债账户，以确保本期债券本息的按时支付。

5、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构和其他有关机构支

付。

五、有关变更募集资金用途的承诺

发行人承诺：在本期债券存续期间如确需变更募集资金用途的，在变更资金用途前将按有关法律、法规等要求履行必要的决策流程，并及时履行披露有关信息。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：郑州公共住宅建设投资有限公司

法定代表人：于公

注册资本：人民币壹拾亿圆整

实缴资本：人民币壹拾亿圆整

成立日期：2007年10月29日

统一社会信用代码：914101006672430868

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路23号中科金座14层

邮政编码：450000

联系电话：0371-67881726

传真：0371-67881726

经营范围：房地产开发与经营（凭资质证经营）；土地一级开发；保障性经济适用房、旧城改造及配套升级和改造投资建设；公共住宅建设项目的投融资业务；对市区问题楼盘进行托管处置；公共租赁住房、租赁住房、周转住房和农民工公寓住房的投资和建设（法律法规规定应经审批方可经营的项目凭许可证、资质证经营）；房屋租赁。

郑州公共住宅建设投资有限公司主要承担郑州市经济适用住房、公共租赁住房及廉租住房等保障性住房项目的投资、建设及融资任务，发挥国有企业在保障性住房领域的主力军作用。现有纳入合并范围的一级子公司共8家。

截至2020年12月31日，发行人经审计的资产总额1,635,019.45

万元，负债总额 711,347.00 万元，所有者权益合计为 923,672.45 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 923,536.36 万元。2018 年至 2020 年，发行人分别实现营业收入 33,275.98 万元、154,920.85 万元和 112,972.62 万元，分别实现净利润 23,058.21 万元、15,984.36 万元和 16,754.16 万元。

二、发行人历史沿革

郑州公共住宅建设投资有限公司是根据《郑州市人民政府关于成立郑州公共住宅建设投资有限公司的通知》(郑政文〔2007〕135号)，由郑州市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建，于 2007 年 10 月 29 日取得企业法人营业执照，为有限责任公司(国有独资)，初始注册资本 1,500.00 万元人民币，以货币形式出资。

2007 年 11 月新增注册资本 3,500.00 万元，以货币形式出资，注册资本达到 5,000.00 万元，郑州市国资委作为出资人，持有发行人 100% 的股权。

2010 年 8 月，根据郑国资〔2010〕161 号文，郑州市国资委将郑州国谊住宅集团有限公司的国有股权划转至发行人。

2010 年 8 月，根据郑国资〔2010〕162 号文，郑州市国资委将郑州市旧城改造开发公司的国有股权划转至发行人。

2012 年 9 月，根据郑国资〔2012〕192 号文，郑州市国资委以货币形式对发行人增资 2,000.00 万元，发行人注册资本由原来的 5,000.00 万元增加到 7,000.00 万元。

2012 年 12 月，根据郑国资〔2012〕296 号文，郑州市国资委批准发行人以资本公积转增实收资本 43,000.00 万元，发行人注册资本的 7,000.00 万元增加到 50,000.00 万元。

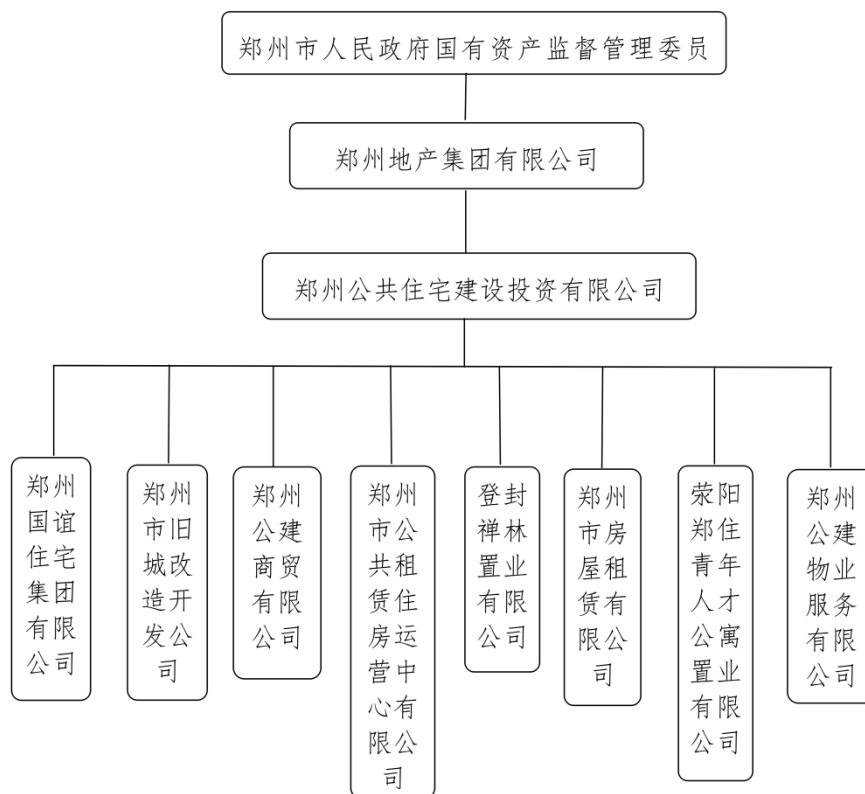
2013年9月，根据《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于将郑州公共住宅建设投资有限公司国有股权无偿划转给郑州地产集团有限公司的批复》（郑国资〔2013〕261号），将持有的发行人100%国有股权无偿划入郑州地产集团有限公司（国有独资）。发行人成为郑州地产集团有限公司全资子公司，但实际控制人仍为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2014年7月，根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于郑州公共住宅建设投资有限公司增加注册资本的批复》（郑国资〔2014〕211号），同意郑州公共住宅建设投资有限公司以资本公积转增实收资本50,000.00万元，转增完成后，注册资本由50,000.00万元增加至100,000.00万元。

前述股权划转、增资事宜均已在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。

截至2020年12月31日，郑州公共住宅建设投资有限公司注册资本为人民币10.00亿元，郑州地产集团有限公司是发行人的唯一股东，实际控制人为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。

图 5-1： 发行人股权结构



三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，郑州地产集团有限公司是发行人的唯一股东，持有发行人 100% 的股权，其所持有的发行人的股权不存在被质押的情况。公司实际控制人是郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。

郑州地产集团有限公司是国有独资有限责任公司，成立于 2011 年 1 月，注册地为郑州市中原区桐柏南路 23 号，法定代表人为万永生，注册资本 20.00 亿元，股东为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。截至 2020 年 12 月 31 日，郑州地产集团有限公司总资产为 13,235,294.50 万元，净资产为 5,422,753.50 万元。主营业务为土地整理及相关基础设施施工、房地产开发与销售。经营范围为：实业投资；土地一级开发；旧城改造；基础设施建设与管理；城市资产管理；房地产开发与经营（以上项目凭有效资质证经营）。

四、发行人治理结构和组织结构

（一）治理结构

为规范公司的组织和行为，保护公司、股东和债权人的合法权益，发行人根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规的规定，制定了《郑州公共住宅建设投资有限公司公司章程》。《公司章程》对于公司的业务范围与经营方式、组织机构及职权、法定代表人产生的程序和职权范围、财务审计与会计、劳动用工制度和终止程序等事项做出了明确的规定，形成了较为完善的公司治理结构。

根据《公司章程》规定，公司不设股东会，股东行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准监事会或者监事的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改公司章程；
- 11、公司章程规定的其他职权。

股东行使以上权利需经市国资委同意。

根据《公司章程》规定，公司设董事会，由三人组成，设董事长一名，为公司的法定代表人。董事会行使下列职权：

- 1、执行股东的相关规定、决定，并向其报告工作；
- 2、制订公司发展战略规划；
- 3、按照公司发展战略规划，制定年度结构调整和投资计划；
- 4、决定公司经营计划和投资方案；
- 5、制订公司年度财务预算、决算方案；
- 6、制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案；
- 8、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 9、决定公司内部管理机构设置方案；
- 10、制定公司各项基本规章制度；
- 11、依照有关规定程序，决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 12、公司章程规定的其他职权。

根据《公司章程》规定，公司设经理一名，副经理若干人，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订制定公司基本管理制度；
- 5、制定公司具体规章；
- 6、提请聘任或解聘副经理、财务负责人；
- 7、决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、董事会授予的其他职权。

根据《公司章程》规定，公司设监事会，监事会设监事五人；其中职工代表的比例不得低于三分之一；监事会成员由国有资产监督管理机构委派；但是，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会主席一名，由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。董事和高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届3年，股东代表监事经国有资产监督管理机构同意后方可连任，职工代表监事连选可以连任。监事会行使下列职权：

1、检查公司财务；

2、对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4、列席董事会等会议，并对决策事项提出质询或者建议；

5、法律法规和市国资委规定的其他职权。

（二）组织结构

公司根据业务需要和经营目标，设项目工程部、综合行政部、财务管理中心、市场营销部、规划与成本控制部和物业管理部等6个部门。公司组织结构设置完整、合理，具有良好的运作机制和较高的运行效率。各部门具体职责如下：

项目工程部：负责建设项目的实施、管理和移交工作；负责项目前期申报工作，包括编制项目建议书、规划选址、可行性研究报告、建设用地许可证、建设工程规划许可证、环境评估、土地测绘、委托

规划方案设计、审查并组织规划设计方案会审等相关工作；代表公司派驻业主工程师，组建工程项目管理部，做好工程项目实施前的“三通一平”和后“三通”工作；组织施工图会审和技术交底及监理规划、施工组织设计的审查；负责做好项目的设计、施工、监理的招标工作和工程项目的大宗材料和设备的招标工作；负责在建工程的进度、质量、安全、文明环保施工及建设中的协调工作，审核工程进度月报，及时审核、签发工程技术联系单，组织工程的竣工验收和交付工作；负责协调参建各方施工中出现的具体问题，并督促各项问题的整改和复查。

综合行政部：负责公司宣传、会务、对外接待及对外公共关系协调工作；负责公司人力资源管理和考核；制定公司行政管理各项规章制度，并督促落实；负责公司全局性、综合性报告的草拟；负责办公用品、低值易耗品的计划编制、采购、验收、保管、发放工作；妥善保管和按要求使用公司印鉴；负责公司群团组织、社会治安综合治理和车辆管理等工作；负责公司涉密信息保密工作；负责公司内部综合协调工作等。

财务管理中心：负责公司经营成本预测、控制、核算、分析和考核工作；编制并实施财务预、决算；管理资金，编制财务报表；负责协调与金融机构及相关部门的工作关系；做好公司内部审计以及人员离任审计；做好日常会计核算，做好日常核算流程；做好公司国有资产管理等。负责编制公司的年度融资计划和融资方案；负责公司以抵押、担保、信用等多种形式向金融机构融资；负责公司以其他渠道进行的融资；负责融资项目申报、编制项目资料；负责发行人公司融资清缴资金的到位工作。选择投资合作项目，建立投资项目库。

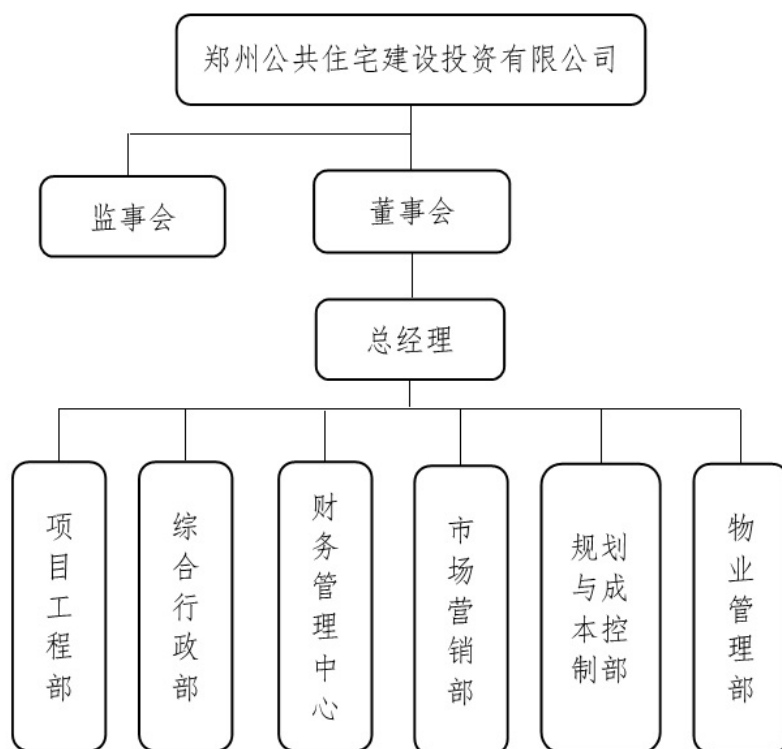
市场营销部：负责提出建设项目的可行性研究,并委托建设项目的总体规划、详细规划、市政方案规划及施工图设计、单位工程的施工图、小区内部市政工程图设计；根据公司的要求,负责向政府申报项目建设计划；负责办理方案的报批并办理领取执照的手续；负责确定征地界限及拆迁范围,组织好建设用地和市政代征地内的拆迁安置工作；办理工程开工前的各种手续,保证工程的顺利开工；做好前期开发工作资料的搜集、保管、移交。

规划与成本控制部：负责项目预算、结算、决算编制的管理及审核；负责和采购部对设备及材料价款结算工作，包括协助对设备与材料的询价工作，建立材料信息库；负责协调管理项目结算备案工作；负责审核阶段性工程量，按合同支付工程款，办理工程类用款支付手续；负责起草或审核合同文件（包括监理、总包工程、专业分包工程、供材及设备、工程咨询等），参与组织合同谈判和会签；负责建设工程的合同管理；负责监督合同的执行，及时评价合同各方履约情况；并对监理、承包人及供应商的违约行为进行调查，搜集掌握有关情况，提出书面报告并通知或提醒违约方采取措施加以纠正，按合同对违约行为进行处理；协助各项目部监理、施工等的招标、分项工程考察（包括专业分包、材料、设备招标等）管理工作。配合完成考察报告中成本分析部分内容。负责组织对投资合作项目前期考察、论证，负责起草投资项目意向书、协议书、经济合同等有关文件。

物业管理部：公司开发项目物业服务管理的早期介入；公司开发项目前期物业服务管理；物业服务管理市场拓展；指导下属各物业服务公司管理服务水平的提升；搞好物业服务经营工作。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人内部组织结构如下图所示：

图 5-2 发行人内部组织结构图



五、发行人纳入合并报表主要子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表的一级子公司有 8 家，具体情况如下：

表 5-1 纳入合并报表子公司情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	郑州国谊住宅集团有限公司	6,000.00	100%
2	郑州市旧城改造开发公司	2,000.00	100%
3	郑州公建商贸有限公司	1,500.00	100%
4	郑州市公共租赁住房运营中心有限公司	3,600.00	100%
5	登封禅林置业有限公司	5,000.00	100%
6	郑州市房屋租赁有限公司	10,000.00	100%

7	荥阳郑住青年人才公寓置业有限公司	1,000.00	100%
8	郑州公建物业服务有限公司	510.00	100%

六、发行人主要下属公司基本情况

（一）郑州国谊住宅集团有限公司

郑州国谊住宅集团有限公司前身为郑州市住宅建设开发集团有限公司，于1998年9月在郑州市工商行政管理局注册设立的市属国有独资有限责任公司。1999年7月，经市政府1999年129号文批准该公司更名为郑州国谊住宅集团有限公司。2010年8月，市国资委将该公司的股权划入发行人。目前注册资本为6,000.00万元。经营范围：房地产开发；建材销售。

截至2020年12月31日，郑州国谊住宅集团有限公司总资产为45,413.03万元，负债合计为10,281.61万元，所有者权益为35,131.42万元，2020年度实现营业收入161.30万元，净利润为32.68万元。

（二）郑州市旧城改造开发公司

郑州市旧城改造开发公司成立于1987年8月，经济性质为全民所有制。2010年8月，市国资委将该公司的股权划入发行人。目前注册资本为2,000.00万元。经营范围：房地产开发与经营；建筑材料销售；房产测绘服务；房屋租赁。

截至2020年12月31日，郑州市旧城改造开发公司总资产为245,296.28万元，负债合计为169,266.19万元，所有者权益为76,030.09万元，2020年度实现营业收入22,470.95万元，净利润5,178.01万元。

（三）郑州公建商贸有限公司

郑州公建商贸有限公司成立于2008年4月24日，注册资本金1,500.00万元，经营范围为：销售建筑材料、陶瓷制品、电线电缆、

健身器材、钢材、花卉。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑州公建商贸有限公司总资产为 1,142.88 万元，负债合计为 65.42 万元，所有者权益为 1,077.46 万元，2020 年度实现营业收入 1,228.27 万元，净利润 121.48 万元。

（四）郑州市公共租赁住房运营中心有限公司

郑州市公共租赁住房运营中心有限公司成立于 2014 年 9 月 30 日，注册资本金 3,600.00 万元，经营范围以自有资金对公共租赁住房投资、经营、维护及租售；棚户区改造；房屋装修装饰工程施工；企业管理；物业服务；建筑材料销售。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑州市公共租赁住房运营中心有限公司总资产为 2,964.94 万元，负债合计为 1,860.65 万元，所有者权益为 1,104.29 万元，2020 年度未实现营业收入，净利润为-703.95 万元。净利润为负的主要原因是该子公司目前暂无营业收入。

（五）登封禅林置业有限公司

登封禅林置业有限公司成立于 2015 年 7 月 27 日，注册资本金 5,000.00 万元，经营范围为房地产开发与经营（凭有效资质证经营）。

截至 2020 年 12 月 31 日，登封禅林置业有限公司总资产为 41,389.01 万元，负债合计为 36,057.94 万元，所有者权益为 5,331.07 万元，2020 年度实现营业收入 20,713.84 万元，净利润为 19,827.55 万元。

（六）郑州市房屋租赁有限公司

郑州市房屋租赁有限公司成立于 2017 年 11 月 29 日，注册资本金 10,000.00 万元，经营范围为房屋租赁；房地产开发与经营；家具销售；物业服务。

截至2020年12月31日,郑州市房屋租赁有限公司总资产162.03万元,负债合计为26.32万元,所有者权益为135.71万元,2020年度未实现营业收入,净利润-139.26万元,净利润为负的主要原因是该子公司目前暂无营业收入。

(七) 荥阳郑住青年人才公寓置业有限公司

荥阳郑住青年人才公寓置业有限公司成立于2018年10月15日,注册资本金1,000.00万元,经营范围为房地产开发与经营。

截至2020年12月31日,荥阳郑住青年人才公寓置业有限公司总资产为35,631.07万元,负债合计为34,691.75万元,所有者权益为939.31万元,2020年度实现营业收入38.34万元,净利润为-47.87万元。净利润为负的主要原因是该子公司目前暂无营业收入。

(八) 郑州公建物业服务有限公司

郑州公建物业服务有限公司成立于2008年1月17日。注册资本金为510.00万元,经营范围为物业管理;房屋中介;房屋租赁;家政服务;工程机电维修;园林绿化工程施工(以上范围凭资质证经营);保洁服务;停车场管理;场地租赁;打字、复印;餐饮服务;住宿。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

截至2020年12月31日,郑州公建物业服务有限公司总资产为2,500.18万元,负债合计为1,925.98万元,所有者权益为574.20万元,2020年度实现营业收入2,930.51万元,净利润为166.99万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至2020年末,发行人董事、监事、高级管理人员情况如下:

(一) 董事

于公,男,中共党员,1968年5月出生,河南周口人,1989年

10月参加工作，先后在周口市环保局、周口地区项目办、周口计委、周口市重点项目建设办公室、河南省发改委重点项目办公室、郑州城建集团工作，2013年9月至今任董事长。

耿颖强，男，中共党员，1972年出生，河南登封人，1994年12月参加工作，先后在登封市委组织部、登封市送表矿区管委会，登封市政府办公室、登封市房地产管理局工作，2008年2月至今任公司董事、总经理。

李子刚，男，中共党员，1958年10月出生，河南滑县人，1976年4月参加工作，先后在浚阳县插队，平顶山市白龟山水库管理局工作，1987年至今在郑州市旧城改造开发公司担任总经理职务，2010年11月至今任公司董事。

（二）监事

薛林，男，中共党员，1965年5月出生。历任公司项目工程部经理、总监、总经理助理、副总经理，现任公司监事会主席。

李桃山，男，中共党员，1971年3月出生，河南开封人，1992年7月参加工作，历任公司董事会秘书，综合行政部副经理，综合行政部经理，现任子公司郑州市公共租赁住房运营中心有限公司执行董事兼总经理。

段保贵，男，中共党员，1966年2月出生，河南滑县人，1987年9月参加工作，历任公司工程部经理，现任公司总经理助理。

初宝泉，男，中共党员，1972年11月出生，山东文登人，1994年7月参加工作，现任公司项目工程部经理。

曹惠仪，女，中共党员，1964年8月出生，广东惠州人，1986年参加工作，历任公司综合行政部经理，现任公司总经理助理。

（三）高级管理人员

耿颖强，详见“董事”简介。

王泽新，男，中共党员，1968年4月出生，北京人，1989年10月参加工作，先后在郑州市生产资料服务公司、郑州润通期货经纪服务有限公司、郑州银行、郑州燃气房地产公司工作，2013年12月至今任公司副总经理。

宋天元，男，中共党员，1976年10月出生，山东东明人，1999年7月参加工作，先后在中铝长城建设有限公司、郑州市审计局工作，2013年12月至今任公司副总经理。

杨红艳，女，中共党员，1973年4月出生，河南济源人，1990年10月参加工作，先后在新乡汽车运输总公司、省高速发展有限公司、慧联电子科技有限公司、郑州交通建设投资有限公司工作，2013年12月至今任公司总会计师。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

1、经营范围

房地产开发与销售（凭资质证经营）；土地一级开发；保障性经济适用房、旧城改造及配套升级和改造投资建设；公共住宅建设项目的投融资业务；对市区问题楼盘进行托管处置；公共租赁住房、租赁住房、周转住房和农民工公寓等住房的投资和建设（法律法规规定应经审批方可经营的项目凭许可证、资质证经营）；房屋租赁。

2、主要业务经营情况

发行人隶属郑州地产集团有限公司，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。房地产销售业务、房屋租赁业务和物业服务业务是其主要收入和利润来源。近三年发行人各主营业务收入、主营业务成本、毛利润及毛利率情况如下：

表 5-2 2018 年至 2020 年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率（%）
2018 年	房地产销售	19,903.54	16,088.59	3,814.95	19.17
	房屋租赁	8,841.24	543.78	8,297.46	93.85
	物业服务	3,125.71	2,692.51	433.20	13.86
	其他	1,405.48	1,549.47	-143.99	-10.24
2019 年	房地产销售	139,811.79	134,159.41	5,652.39	4.04
	房屋租赁	8,540.32	703.89	7,836.43	91.76
	物业服务	3,464.72	2,753.23	711.49	20.54
	其他	3,104.01	2,182.30	927.71	29.69
2020 年	房地产销售	98,249.62	88,672.07	9,577.55	9.75
	房屋租赁	9,665.25	841.18	8,824.07	91.30
	物业服务	3,227.87	2,475.87	752.00	23.30

	其他	1,829.88	1,386.98	442.90	24.20
--	----	----------	----------	--------	-------

（二）发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要由房地产销售、房屋租赁和物业服务板块组成。

1、房地产开发与销售业务经营模式

2018 年至 2020 年，发行人房地产开发与销售业务收入分别为 19,903.54 万元、139,811.79 万元和 98,249.62 万元，在主营业务中占比分别为 59.81%、90.25%和 86.97%。发行人的房地产开发与销售业务包括经适房、公廉租房、商品房的销售以及安置房的建设。最近三年发行人房地产销售收入受销售进度影响，销售收入呈现一定的波动性。

发行人的安置房开发业务由发行人与政府签订委托开发合同，发行人进行安置房的定向开发工作；项目建设用地为政府划拨用地，项目前期成本（如土地相关勘察、设计、监理、考古等费用），由政府全额拨付；项目建设过程中，建设资金由政府筹集，发行人不进行垫资投入。发行人以投资建设与财政回购方式运作廉租住房、公共租赁住房。发行人开发建设的商品房项目通过招拍挂程序取得土地；或者在发行人开发的经适房项目中配套建设部分商业用房，部分经济适用房项目允许配建不超过开发面积 30%的商品房作为补差房用以弥补企业开发经济适用房的利润。

2、房屋租赁业务经营模式

2018 年至 2020 年发行人房屋租赁收入分别为 8,841.24 万元、8,540.32 万元和 9,665.25 万元。发行人的房屋出租收入主要来源于子公司郑州市公共租赁住房运营中心公司的公租房出租收入及下属子

公司郑州国谊住宅公司和郑州市旧城改造公司的商业出租收入。

随着郑州市国资委陆续将租赁房产注入发行人，发行人的房屋出租收入呈逐年递增态势。根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将市属商业房资产无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资〔2011〕290号），将市直管商业房 170 套，面积 23,173.24 平方米，评估值 54,202.68 万元，注入本公司；根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将市属廉租房资产无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资〔2012〕297号），将市属廉租房 2,585 套，面积 133,124.21 平方米，评估值 68,382.1146 万元，注入本公司；根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将市属廉租房公租房资产无偿划转至郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资〔2014〕191号），公司无偿获得市属廉租房公租房共计 8,853 套，面积 446,690.34 平方米，评估值 320,265.23 万元，注入本公司；根据郑州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于市政府回购的保障性生活资产注入郑州公共住宅建设投资有限公司的批复》（郑国资〔2015〕170号），公司无偿获得市属保障性住房 6,675 套，面积 339,314.60 平方米，注入本公司。发行人子公司还拥有部分自建投资性房地产。上述发行人名下的公租房由郑州市各区住房保障办负责分配，子公司郑州市公共租赁住房运营中心公司负责后期的收租、运营管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，郑州公共住宅建设投资公司及其子公司所有的投资性房地产建筑面积为 1,076,100.59 平方米，账面价值为 927,480.55 万元。

3、物业服务业务经营模式

物业服务收入主要通过发行人的下属公司郑州公建物业服务有限公司和郑州国谊物业管理服务有限公司实现。物业公司主要是对公司自建项目提供后期物业服务，主要有世纪馨港、湖光苑、湖光新苑、滨河花园、联合花园、郑东新园等六个项目。物业服务能产生稳定的收入，且随着发行人开发项目及完工面积的增多，物业服务的收入也将逐步增加。

2018 年至 2020 年物业服务业务收入分别为 3,125.71 万元、3,464.72 万元和 3,227.87 万元。

九、发行人所在行业现状及地位

（一）房地产开发与销售行业

1、我国房地产行业的现状和前景

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业也得到了快速发展。过去的十余年间，全国的房地产开发投资从 2002 年的 7,790.92 亿元提高到 2020 年的 141,443 亿元。根据国家统计局 2021 年发布的《2020 年 1-12 月份全国房地产开投资情和销售情况》，2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。

根据国家统计局 2021 年发布的《2020 年 1-12 月份全国房地产开投资情和销售情况》，2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点，比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，

增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%，降幅比 1-11 月份收窄 0.8 个百分点，上年为增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91218 万平方米，下降 4.9%，降幅比 1-11 月份收窄 2.4 个百分点，上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。

预计未来几年，房地产行业宏观调控政策日趋灵活，人们对城市住房及房地产投资需求的日趋稳定和理性，房地产行业行情将从剧烈变动阶段过渡到平稳增长阶段。

2、郑州市房地产行业现状和前景

郑州是中国中部地区重要的中心城市，国家重要的综合交通枢纽，中原经济区核心城市。中国（郑州）跨境电子商务综合试验区、郑洛新国家自主创新示范区、中国（河南）自贸区、国家大数据综合试验区、国家通用航空产业综合示范区、国家综合交通枢纽示范城市等国家战略规划和平台相继落地，郑州的国家政策叠加优势在全国城市中屈指可数。尤其是国家明确提出支持郑州建设国家中心城市，必将对郑州乃至河南的经济发展产生重大而深远的影响。

郑州市积极推进新型城镇化建设，把“以建为主、提升品质、扩

大成效”作为战略重点，加快推进城市现代化、国际化、县域城镇化和城乡一体化。全面实施新型城镇化新三年行动计划，郑东新区、上街、高新区、中原区、金水区基本实现全域城镇化。

2017年1月22日，国家发展改革委正式复函支持郑州建设国家中心城市，明确提出郑州作为中原城市群核心城市，区位优势明显，腹地市场广阔，人力资源丰富，文化底蕴厚重。

根据《2020年郑州市国民经济和社会发展统计公报》显示，2020年全年房地产开发投资完成额比上年增长2.4%；其中，住宅投资增长5.7%。商品房屋施工面积19444.8万平方米，下降0.7%；其中，住宅施工面积13202.0万平方米，下降0.7%。商品房新开工面积3289.8万平方米，下降29.5%；其中，住宅2283.6万平方米，下降29.4%。商品房屋竣工面积1462.9万平方米，下降30.6%；其中，住宅1032.0万平方米，下降30.2%。房屋实际销售面积3426.1万平方米，下降4.7%；销售金额3369.2亿元，下降1.0%；待售房屋面积758.0万平方米，增长22.9%。

2020年，是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，在未来“十四五”期间，郑州市将加大财税政策支持，加快保障性住房以及保障性租赁住房建设，解决城市无房住户和危房住户的住房问题；加大保障性住房土地供应量，协调各种力量支持保障性住房建设。

（二）房屋出租行业

1、我国房屋出租行业现状和前景

随着城镇化进程的加快，一线城市限购政策的纷纷出台，房价的节节攀升，以及国家“购租并举”等相关政策的支持和指引，房屋租赁市场空间正在悄然释放。尤其是在我国，房屋自有率居高不下，经

济发达区域流动人口逐渐增加的大背景下，房屋租赁行业将进入快速发展阶段。

我国房屋租赁市场发展空间广阔，2017年我国租赁市场租金规模达1.3万亿左右，2017年可以视为住房租赁市场的元年，这一年全国住房租赁政策创新取得了突破性的发展，尤其是租赁政策内容涉及到很多空白领域，包括制定住房租赁条例、集体建设用地建设租赁住房、推出租赁住房用地等内容，拉开了住房租赁市场大发展的序幕。当前我国66%的租赁房源集中在个人手中，规模化、集约化程度较低，为住房租赁发展带来机遇，未来住房租赁企业通过集约化管理和专业化运营，有望承接管理个人、开发商乃至公租房房源，对外输出服务管理，这也是新政鼓励的一大方向。

我国作为一个人口大国，人口基数庞大，根据2021年第七次全国人口普查主要数据结果，全国人口共141,178万人，与2010年的133,972万人相比，增加了7,206万人，增长5.38%；年平均增长率为0.53%。我国流动人口数量庞大，根据第七次全国人口普查主要数据结果，2021年我国流动人口规模为3.7亿人左右，我国流动人口平均年龄呈持续上升趋势，从2011年的27.3岁升至2016年的29.8岁。近年来我国新生代流动人口的比重不断上升，2016年已达64.7%，成为流动人口中的主力军。根据《2020中国青年租住生活蓝皮书》预测，到2025年我国租房群体将达到2.3亿，2030年可能高达2.7亿。这将推动我国租赁市场的发展。

2016年5月17号国务院办公厅公布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号），提出“实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要

内容，是实现城镇居民住有所居的重要途径”。

国办发〔2016〕39号文明确指出，到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。按照《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）有关规定，住房租赁企业享受生活性服务业的相关支持政策。提高公租房运营保障能力。鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，将现有政府投资 and 管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理，不断提高管理和服务水平。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员，凡符合当地城镇居民公租房准入条件的，应纳入公租房保障范围。各地应结合住房供需状况等因素，将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模，并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设。

2、郑州市房屋出租行业现状和前景

郑州市政府大力贯彻落实购租并举政策，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，实现城镇居民住有所居目标的重要途径。改革开放以来，我国住房租赁市场不断发展，对加快改善城镇居民住房条件、推动新型城镇化进程等发挥了重要作用。2017年郑州市房租价格一季度上涨幅度为15%—20%，个别小户型甚至高达20%—30%。其中季节性房源紧张，最近几年郑州市每年房租在春

节过后都呈现上涨趋势。商住用房价格上涨原因有：郑州市近几年流动人口增多，出租房源不断减少（城中村改造导致一部分低价出租屋消失），且郑州房屋出租行业处于粗放发展阶段，还未建立系统的监管体制，房东随意上调房租价格现象普遍。

郑州作为国家中心城市，对人才的落户一直有较为宽松的政策。如在郑州市就业或居住的高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生，都可根据本人意愿在郑州市落户；落户郑州市的留学归国人员，还可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。这都意味着未来郑州租房需求市场仍将有很大增长。但是目前郑州的房屋出租行业并不能满足这么大的市场需求，并且人才公寓类房屋出租房源更是紧缺。

2017 年 7 月住房和城乡建设部会同国家发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会等八部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（以下简称《通知》），要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场，并选取包括郑州在内的 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的城市，鼓励各地通过新增用地建设租赁住房、在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应。

《通知》中可以看出，未来国家相关部门会加大对试点城市住房租赁企业的政策及金融支持力度，鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，向住房租赁企业提供金融支持。鼓励开发性金融等银行业金融机构加大对试点城市租赁住房项目的信贷支持力度，向试点城市住房租赁企业提供符合经营特点的长期贷款和金融解决方案。对开发建设并持有经营租赁住房的企业，政策性金融机构

可比照保障房建设或棚户区改造贷款优惠条件发放长期低息贷款；支持金融机构针对试点城市住房租赁项目的金融产品和服务创新，房地产开发企业将已竣工库存商品住房用于出租经营的，金融机构可给予流动资金贷款或房地产开发贷款展期支持；拓宽直接融资渠道，支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品，探索开展房屋租金收益权质押贷款业务。郑州属于符合国家政策的城市，可自主开展房地产投资信托基金试点。

随着郑州市城镇化的快速发展以及人力的流入，郑州的住房租赁市场需求将持续增长，住房租赁行业也将迎来新的发展机遇。

（三）物业管理服务行业

1、我国物业服务行业发展现状和前景

物业管理服务行业是一个充满生机和活力的现代的住房管理服务行业，我国从1981年3月起在深圳试点开始到现在已经有30多年的历史。在这30多年的时间里，物业管理服务行业在发展的道路上不断前行，行业自身不断发展壮大，日益受到社会的认同和业主的接受与欢迎。目前我国物业管理服务行业无论是企业数量、从业人数、人员素质、覆盖范围，还是经营能力、服务水平、服务内涵都在不断提高和增强，中国物业管理服务行业积极探索和创建既符合国际惯例，又适合中国国情和社会特点的物业管理服务模式，但同时我国物业管理服务仍存在许多问题。

（1）物业管理服务立法滞后，理论体系不够健全

物业管理服务是一个新兴的行业，我国相关的法规建设滞后，这种法律上的缺位容易引发各种利益冲突，也不利于社会的安宁和稳定。随着住房制度改革的深化，住房自有化和住区社会化已成为不可

抗拒的历史潮流。在物业由开发商移交给物业管理服务公司的过程中，开发商、施工单位、物业公司、业主四方是一种什么样的关系，他们各自对物业的质量、养护、使用负有什么样的责任，这些都需要在法律上予以界定。并且，规范和约束业主与业主之间，管理公司与业主之间的关系仅靠公约也是远远不够的，必须要有一个具有强制性、权威性更强的物业管理服务的法规体系，通过法律的形式将各自的责、权、利明确下来，确保物业内的公共利益不受侵害。因此，尽快建立符合我国国情的物业管理服务法律法规体系，已成为物业管理服务发展的一个很重要问题。

（2）物业管理服务市场竞争机制尚未形成

物业管理服务招投标管理不规范，基本是谁开发谁管理，未形成市场竞争机制，主要表现在：小区竣工交房阶段业主入住较少，基本是开发商自行选聘物业，在业主入住达到一定规模后，小区成立业主委员会难度较大，业主很难选聘自己满意的物业公司。

（3）物业管理服务收费难且不规范

物业管理服务直接涉及到业主、使用者和物业公司的切身利益。目前，物业管理服务表现比较突出的两个问题是：一是收费难度大。少数业主和使用者不愿交管理费。还有一些业主经常外出或由于购房仅仅为了增值而长期闲置，也造成收费困难。二是收费行为不规范。国家计委、建设部早于 1996 年 2 月就颁发了《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》对物业管理服务收费作了明确规定。但是各地物价主管部门没有严格实施，部分物业管理服务企业忽视业主的合法权益，存在多收费、乱收费的现象。

（4）物业管理服务发展的区域性不平衡

我国沿海地区、发达地区物业管理服务发展较快，运作也比较规范；而在边远落后地区，物业管理服务的体系还未建立，部分地区甚至还没有实行物业管理服务；这就造成了我国物业管理服务发展的严重不平衡，不利于我国物业管理服务全面发展。

（5）物业管理服务人员素质不高，并缺乏专业人才

目前，我国物业管理服务从业人员的知识结构层次不高，业务水平有限，综合素质偏低。物业管理服务人才对物管企业来说至关重要，管理人员素质的高低，不仅影响到物业管理服务的服务质量水平，而且关系到企业的长期可持续发展。

随着我国经济的高速发展，未来的物业管理服务企业必将向着社会化、专业化以及智能化和信息化的方向发展：

（1）物业管理服务的社会化

物业管理服务涉及面比较广，业务也比较繁杂，物业服务公司既可以承担全部业务，也可以把专业性比较强的部分服务项目分离出去，委托专业公司来完成。物业服务公司主要进行组织、协调和管理，物业管理服务社会化是以物业的所有权和管理权相分离以及社会分工发达为前提的。物业管理服务职能的社会化大大方便了业主和使用人，使广大业主和使用人能集中精力投入到他们自己的工作中去，从而为社会创造更多的财富。

（2）物业管理服务的专业化

物业管理服务是由专业的管理企业——物业管理服务公司实施对物业的统一管理，除了物业管理服务公司从事专业服务外，绿化公司、保安公司、清洁公司、清洁公司等专业化公司提供专业服务已逐步成为一种趋势。物业管理服务公司仅仅是一个管理机构，而将一些

专业管理以经济合同的方式交予相应的专业经营服务公司，这有利于提高城市管理的专业化和社会化程序，并能进一步推进城市管理向现代化管理方式转换。

（3）物业管理服务的智能化与信息化

物业管理服务的智能化与信息化是物业管理服务的必然趋势。部分先进的物业公司在物业管理服务中，运用现代控制技术、自动控制技术、通信技术等高新技术和相关的设备系统实现对物业及物业设施设备、物业环境、物业消防、安保等的自动控制和集中管理，全面提升企业水平，打造了自己的服务品牌，实现了规模化、节约化经营模式，把竞争对手远远抛到后面，抢占了市场先机。物业管理服务的智能化与信息化已成为当前物业管理服务企业竞争制胜的关键筹码。

随着我国房地产和物业管理服务行业的迅速发展，物业管理服务在生活中扮演着越来越重要的角色，物业管理服务行业面临诸多问题以待解决，也有着巨大的发展空间。

2、郑州市物业管理服务行业发展现状和前景

近年来，郑州市物业管理服务的发展，有效的改善了城市的面貌和群众的居住环境，促进了经济的协调发展。物业管理服务已经成为郑州市第三产业的重要组成部分，是发展第三产业新的增长点，为社会创造了更多的就业机会，同时也为社区稳定发挥了积极作用。但目前物业管理服务行业存在许多不规范的问题，乱收费现象普遍，物业管理服务企业服务质量普遍不高，整个行业缺少系统完善的行业规范，部分物业管理服务企业与业主关系不融洽。

在未来的发展过程中，“业主至上，服务第一”的精神将会被贯彻在物业服务行业中，不断创新的主动式管理也会替代现在的被动管

理。各种法规管理条例的出台，也为运作的规范化提供了保证，公平公正的竞争机制也会逐步替代现在“谁开发，谁管理，谁收费”的现状。物业管理服务行业之间的竞争将日趋激烈，质量好，品牌佳、信誉高、经营得法，收费合理的管理公司也会大量的出现；同时随着行业的发展，管理人员的素质将会有很大程度的提高，高科技手段的应用也将对物业服务质量、管理效率的改变带来突破性的发展。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人系经郑政文〔2007〕135号批准，于2007年10月成立的国有独资有限公司，发行人目前股东为郑州地产集团有限公司、实际控制人是郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人作为郑州市主要的保障性住房投资与建设主体，也是郑州市属国有企业中唯一一家公租房运营机构，具有一定的行业垄断地位。发行人参与全市棚户区改造任务和管理公共租赁住房业务，承担郑州市经济适用住房、公共租赁住房及廉租住房等保障性住房项目的投资、建设及融资任务，发挥国有企业在保障性住房领域的主力军作用。

未来几年，凭借发行人在保障性住房建设领域的丰富经验，发行人在郑州市保障房建设和运营领域的竞争力将得到进一步巩固和增强。随着国家以及省、市对保障房建设力度的不断加大，发行人将迎来广阔的发展空间和机遇。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）区位优势

郑州地处中原腹地，华北平原南部，北临黄河，是中国三大商品交易中心之一、新亚欧大陆桥及黄河流域第一大城市和经济中心、中

原经济区及中原城市群的中心城市，是中国重要的集铁路、公路、航空、邮电、通信等功能于一体的综合性交通通讯枢纽，区位优势明显，在全国经济发展格局中具有承东启西、贯通南北的重要作用。

郑州是全国普通铁路和高速铁路网中唯一的“双十字”中心，形成以郑州为中心的中原城市群“半小时经济圈”和全国“3 小时经济圈”。同时，随着高速公路客运枢纽站、铁路客运专线枢纽站、郑州铁路集装箱中心站、国家干线公路物流港、南水北调、西气东输工程等重大工程的建设、“米”字型高铁贯通，郑州的区位交通优势将更加凸显。

2020 年，郑州市完成生产总值 12,003.0 亿元，比上年增长 3.0%。其中，第一产业增加值 156.9 亿元，增长 0.9%；第二产业增加值 4,759.5 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 7,086.6 亿元，增长 1.7%。三次产业结构 1.3：39.7：59.0。全市地方财政总收入 1,948.8 亿元，比上年下降 1.1%；地方财政一般公共预算收入 1,259.2 亿元，增长 3.0%。全年地方财政一般公共预算支出 1,721.3 亿元，比上年下降 9.9%。其中，一般公共预算服务支出 159.0 亿元，增长 4.5%。

表 5-3 郑州市 2018 年至 2020 国内生产总值与公共财政预算收入情况

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
国内生产总值	10,143.30	11,589.70	12,003.0
公共财政预算收入	1,152.10	1,222.50	1,259.2

资料来源：

- (1) 《2018 年郑州市国民经济和社会发展统计公报》；
- (2) 《2019 年郑州市国民经济和社会发展统计公报》；
- (3) 《2020 年郑州市国民经济和社会发展统计公报》。

(2) 政府支持优势

发行人自成立以来一直得到郑州市政府的大力支持，发行人从事保障性住房开发等关乎国计民生的行业，为郑州市城镇化进程做出了重要贡献。近年来，为壮大企业的经营实力，郑州市政府持续不断地向发行人及其子公司增资或注入优质资产，以支持企业发展。根据郑政〔2012〕3号文，按照土地出让金不低于3%的比例，提取保障性住房资金，实行专户管理，统筹用于保障性住房建设和偿还保障性住房建设统贷统还资金。根据《郑州市政府市长办公会议纪要》（〔2011〕72号）精神：通过将相关优质资产进行整合划转等手段，进一步增强郑州公共住宅建设投资有限公司等国有企业的投融资能力和开发实力；市保障性住房建设用地专项规划编制经费由市财政局拨划。在市政府的大力支持下，发行人资产规模和盈利能力保持较快增长，综合实力得到较大提高，在郑州市保障性住房建设和运营中的核心地位得到进一步巩固。

自公司成立以来，郑州市国资委不断对发行人进行增资，从成立时的1,500.00万元增至100,000.00万元，并将郑州市属直管商业房、廉租房资产注入公司。在市政府及国资委的高度重视和扶持下，近几年发行人资金实力和经营能力不断增强，随着优质资产的不注入，发行人资产规模和盈利能力快速增长，竞争力进一步提升。发行人作为市政府选定的保障性住房建设的重要主体，未来将继续得到来自政府大力支持，这将为发行人持续、稳定经营提供有力保障。

（3）所处行业拥有一定的垄断优势

发行人主要承担郑州市经济适用住房、公共租赁住房及廉租住房等保障性住房项目的投资、建设及融资任务，发挥国有企业在保障性住房领域的主力军作用，在其所处行业和领域内具有一定的垄断优

势，主营业务相对稳定，持续经营能力较强。自成立以来，发行人先后承担了郑州市多个经济适用住房、公共租赁住房及廉租住房项目的投资、建设及融资任务，在投资建设及运营过程中积累了丰富的运作经验，为公司发展奠定了坚实基础。随着郑州市住房租赁市场的快速发展，公司的行业垄断优势将进一步显现。

(4) 规范的运营模式

发行人在长期的投资建设及运营的过程中，积累了丰富的项目建设经验，储备了一批优质的项目资源。发行人以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。发行人在资金运作、项目管理、投资控制等方面都具有规范的运营模式，为发行人未来的业务开展奠定了基础，有助于发行人保持稳定快速的发展态势。

(5) 丰富的项目经验

发行人自成立起便承担了郑州市保障性住房建设的重要使命，业务优势明显。近年来，发行人先后投资建设了滨河花园、联合花园经适房、滨河名家二期、富士康项目生活区、湖光苑和湖光新苑等项目，发行人在建及拟建设项目包括郑州青年人才公寓、天地人和、永盛苑和郑住天地云墅等，发行人以较强的专业能力，在保障性住房投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，培养出一支综合素质高、业务能力强的管理团队和一大批专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理模式，有效杜绝了管理漏洞，进一步提升了发行人项目建设能力和公司盈利能力。

(6) 融资渠道优势

发行人信用良好，与国家开发银行、中国建设银行、浦发银行及郑州银行等多家金融机构建立了密切的合作关系，得到了银行贷款优

惠等相关支持,较好地满足了郑州市公共租赁房投资与建设的资金需求。

第六章 发行人财务情况

发行人聘请中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2018 年、2019 年、2020 年的财务报表，并出具了标准无保留意见的 2018 年度审计报告（勤信审字〔2019〕第 1040 号）、2019 年度审计报告（勤信审字〔2020〕第 1509 号）和 2020 年度审计报告（勤信审字〔2021〕第 1190 号）。未经特别说明，本节中发行人 2018 年、2019 年和 2020 年的财务数据均引自上述报告。

一、发行人合并及母公司财务报表

（一）发行人合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	691,852,299.35	1,274,599,008.56	914,523,263.50
应收账款	4,297,670.19	5,669,011.21	2,387,029.36
预付款项	66,405,864.92	53,129,990.18	81,367,356.74
其他应收款	34,296,652.62	32,493,648.46	124,247,243.96
存货	5,091,583,142.24	5,281,031,421.57	5,685,126,999.80
其他流动资产	148,722,982.05	93,394,692.43	47,734,399.83
流动资产合计	6,037,158,611.37	6,740,317,772.41	6,855,386,293.19
非流动资产：			
可供出售金融资产	511,520,000.00	511,520,000.00	2,000,000.00
长期股权投资	36,865,307.65	36,892,686.60	36,998,805.28

投资性房地产	9,274,805,498.72	9,114,156,077.12	8,904,929,837.83
固定资产	26,431,194.37	28,421,141.81	30,051,888.88
无形资产	11,994,614.10	12,133,810.53	11,064,657.75
长期待摊费用	1,012,134.21	12,045,030.94	22,134,615.65
递延所得税资产	2,485,510.08	2,057,191.00	2,238,781.67
其他非流动资产	447,921,622.46	90,041,800.00	599,561,800.00
非流动资产合计	10,313,035,881.59	9,807,267,738.00	9,608,980,387.06
资产总计	16,350,194,492.96	16,547,585,510.41	16,464,366,680.25

2、合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
应付账款	70,982,629.52	24,775,747.62	94,885,854.33
预收账款	263,993,006.20	419,665,490.57	304,539,275.86
应付职工薪酬	8,450,265.05	6,726,946.00	5,436,860.95
应交税费	36,498,940.64	43,817,225.80	13,610,300.03
其他应付款	2,182,448,011.05	2,690,884,874.11	3,707,352,598.64
一年内到期的非流动负债	1,024,320,000.00	1,440,889,000.00	873,594,000.00
流动负债合计	3,586,692,852.46	4,626,759,284.10	4,999,418,889.81
非流动负债：			
长期借款	1,162,400,000.00	832,400,000.00	1,129,909,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	1,150,000,000.00	590,000,000.00
长期应付款	66,680,000.00	140,000,000.00	280,000,000.00

递延收益	300,441,498.80	270,434,463.00	165,487,427.20
递延所得税负债	497,255,627.14	457,192,618.89	417,411,073.89
非流动负债合计	3,526,777,125.94	2,850,027,081.89	2,582,807,501.09
负债合计	7,113,469,978.40	7,476,786,365.99	7,582,226,390.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	6,249,524,916.96	6,229,524,916.96	6,174,040,647.05
盈余公积	127,590,048.69	117,709,345.35	104,532,418.07
未分配利润	1,858,248,679.01	1,722,409,693.33	1,603,567,224.23
归属于母公司所有者权益合计	9,235,363,644.66	9,069,643,955.64	8,882,140,289.35
少数所有者权益	1,360,869.90	1,155,188.78	
所有者权益合计	9,236,724,514.56	9,070,799,144.42	8,882,140,289.35
负债和所有者权益总计	16,350,194,492.96	16,547,585,510.41	16,464,366,680.25

3、合并利润表

单位：人民币元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	1,129,726,208.21	1,549,208,512.26	332,759,831.57
减：营业成本	933,761,087.77	1,397,988,270.85	208,743,407.39
税金及附加	16,141,254.05	12,764,835.22	9,421,564.37
销售费用	18,023,316.79	4,256,009.04	2,142,213.29
管理费用	47,036,427.10	40,827,028.44	35,155,938.12
财务费用	71,853,082.37	59,171,896.58	33,206,051.47
加：其他收益	10,439,982.91	12,449,364.20	10,342,964.20
投资收益（损失以“-”号填列）	-27,378.95	-106,652.95	255,392.72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	160,252,033.00	159,126,180.00	248,551,460.61
资产减值损失（损失以“-”号填	-1,713,276.36	756,955.04	-1,115,500.70

列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	21,306.15	216,062.07	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	211,883,706.88	206,642,380.49	302,124,973.76
加: 营业外收入	2,952,089.63	1,140,476.68	1,369,268.12
减: 营业外支出	494,246.90	1,620,386.49	514,057.85
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	214,341,549.61	206,162,470.68	302,980,184.03
减: 所得税费用	46,799,979.47	44,892,287.53	72,398,040.19
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	167,541,570.14	161,270,183.15	230,582,143.84
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	167,541,570.14	161,270,183.15	230,582,143.84
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、归属于母公司所有者的净利润	167,335,889.02	161,270,183.15	230,582,143.84
2、少数所有者损益	205,681.12		
七、综合收益总额	167,541,570.14	161,270,183.15	230,582,143.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	167,335,889.02	161,270,183.15	230,582,143.84
归属于少数所有者的综合收益总额	205,681.12		

4、合并现金流量表

单位: 人民币元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	425,998,638.77	377,618,842.68	209,235,108.33
收到其他与经营活动有关的现金	347,787,334.99	597,196,277.12	1,164,195,373.05
经营活动现金流入小计	773,785,973.76	974,815,119.80	1,373,430,481.38

购买商品、接受劳务支付的现金	1,079,525,688.61	847,111,900.79	1,112,276,756.24
支付给职工以及为职工支付的现金	50,921,506.86	51,451,070.73	46,364,554.23
支付的各项税费	72,592,366.95	84,952,057.15	38,576,501.63
支付其他与经营活动有关的现金	145,252,664.95	105,813,192.38	433,132,269.58
经营活动现金流出小计	1,348,292,227.37	1,089,328,221.05	1,630,350,081.68
经营活动产生的现金流量净额	-574,506,253.61	-114,513,101.25	-256,919,600.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			100,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	580,699.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		68,324.11	
收到其他与投资活动有关的现金		8,563,383.70	
投资活动现金流入小计	580,699.00	8,631,707.81	100,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,703,899.48	940,211.62	1,667,339.96
投资支付的现金			
投资活动现金流出小计	1,703,899.48	940,211.62	1,667,339.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,123,200.48	7,691,496.19	98,332,660.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000,000.00		
取得借款收到的现金	855,000,000.00	868,900,000.00	909,000,000.00
发行债券收到的现金	800,000,000.00	700,000,000.00	450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,471,785.65	3,163,888.54	5,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,681,471,785.65	1,572,063,888.54	1,364,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,464,889,000.00	879,114,000.00	571,497,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,479,988.84	222,176,637.42	138,791,604.08
支付其他与筹资活动有关的现金	15,220,051.93	3,875,901.00	22,184,000.00
筹资活动现金流出小计	1,688,589,040.77	1,105,166,538.42	732,472,604.08
筹资活动产生的现金流量净额	-7,117,255.12	466,897,350.12	631,527,395.92
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	-582,746,709.21	360,075,745.06	472,940,455.66
加：期初现金及现金等价物余额	1,274,599,008.56	914,523,263.50	441,582,807.84
六、期末现金及现金等价物余额	691,852,299.35	1,274,599,008.56	914,523,263.50

（二）发行人母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	429,455,968.62	885,237,959.92	729,415,381.20
预付款项	25,702,831.52	32,264,883.15	47,733,641.20
其他应收款	477,000,285.72	337,324,382.59	217,654,210.92
存货	3,223,171,214.21	3,296,115,518.96	4,030,084,759.57
其他流动资产	103,144,062.67	49,452,776.68	21,813,139.14
流动资产合计	4,258,474,362.74	4,600,395,521.30	5,046,701,132.03
非流动资产：			
可供出售金融资产	509,520,000.00	509,520,000.00	
长期股权投资	348,659,201.05	348,659,201.05	333,559,201.05
投资性房地产	8,379,785,900.00	8,232,043,200.00	8,088,918,300.00
固定资产	22,033,619.01	23,445,344.13	25,091,366.44
无形资产	886,500.64	914,044.44	941,588.24
长期待摊费用	1,012,134.21	12,045,030.94	22,767,508.78
递延所得税资产	531,840.83	373,691.24	313,585.20
其他非流动资产	237,447,969.81	90,041,800.00	599,561,800.00
非流动资产合计	9,499,877,165.55	9,217,042,311.80	9,071,153,349.71
资产总计	13,758,351,528.29	13,817,437,833.10	14,117,854,481.74

2、母公司资产负债表（续）

单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
应付账款	28,121,004.31	5,578,512.08	71,840,801.47
预收款项	10,376,178.72	12,378,064.03	12,798,829.47
应付职工薪酬	4,897,457.04	3,337,702.55	2,505,535.64
应交税费	18,873,911.97	26,811,689.92	323,590.61

其他应付款	1,132,939,303.51	1,667,255,700.28	2,759,146,558.08
一年内到期的非流动负债	1,024,320,000.00	1,344,409,000.00	871,594,000.00
流动负债合计	2,219,527,855.55	3,059,770,668.86	3,718,209,315.27
非流动负债:			
长期借款	1,162,400,000.00	832,400,000.00	1,032,909,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	1,150,000,000.00	590,000,000.00
长期应付款	66,680,000.00	140,000,000.00	280,000,000.00
递延收益	40,350,000.00		
递延所得税负债	375,056,673.65	338,120,998.65	302,339,773.65
非流动负债合计	3,144,486,673.65	2,460,520,998.65	2,205,248,773.65
负债合计	5,364,014,529.20	5,520,291,667.51	5,923,458,088.92
股东权益:			
股本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	6,194,040,647.05	6,174,040,647.05	6,174,040,647.05
盈余公积	127,590,048.69	117,709,345.35	104,532,418.07
未分配利润	1,072,706,303.35	1,005,396,173.19	915,823,327.70
股东权益合计	8,394,336,999.09	8,297,146,165.59	8,194,396,392.82
负债和股东权益总计	13,758,351,528.29	13,817,437,833.10	14,117,854,481.74

3、母公司利润表

单位：人民币元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	662,331,461.28	1,374,612,386.05	76,464,431.73
减：营业成本	580,300,363.51	1,271,298,461.72	369,867.12
税金及附加	3,480,981.80	6,803,666.91	1,428,541.25
销售费用	14,451.54	21,381.35	23,311.05
管理费用	20,616,788.35	22,650,300.14	17,133,824.40
财务费用	70,438,390.70	50,534,889.05	33,877,911.21
其中：利息费用	81,209,102.15	65,348,518.17	44,778,389.42
利息收入	14,871,640.04	19,635,982.69	15,754,688.70
加：其他收益		2,106,400.00	
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	147,742,700.00	143,124,900.00	215,367,940.61
资产减值损失(损失 以“-”号填列)	-632,598.32	-240,424.18	-28,165.71

资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	134,590,587.06	168,294,562.70	238,970,751.60
加：营业外收入	1,021,284.21	105,946.48	2,441.14
减：营业外支出	27,312.36	910,117.45	54,890.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	135,584,558.91	167,490,391.73	238,918,302.64
减：所得税费用	36,777,525.41	35,721,118.96	53,834,943.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	98,807,033.50	131,769,272.77	185,083,358.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	98,807,033.50	131,769,272.77	185,083,358.92
（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			
六、综合收益总额	98,807,033.50	131,769,272.77	185,083,358.92

4、母公司现金流量表

单位：人民币元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 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	75,351,235.46	95,301,626.32	56,090,162.60
收到其他与经营活动有关的现金	304,186,686.49	346,103,345.31	1,495,022,508.76
经营活动现金流入小计	379,537,921.95	441,404,971.63	1,551,112,671.36
购买商品、接受劳务支付的现金	639,694,542.85	504,171,607.92	768,783,650.82
支付给职工以及为职工支付的现金	16,089,559.05	19,936,534.95	19,697,930.68
支付的各项税费	41,931,242.30	56,954,172.84	4,864,856.45
支付其他与经营活动有关的现金	238,072,611.98	192,630,255.98	775,076,639.42
经营活动现金流出小计	935,787,956.18	773,692,571.69	1,568,423,077.37
经营活动产生的现金流量净额	-556,250,034.23	-332,287,600.06	-17,310,406.01
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89,225.00		

投资活动现金流入小计	89,225.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	137,621.24	80,290.89	809,275.59
投资支付的现金		10,000,000.00	5,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	137,621.24	10,080,290.89	5,809,275.59
投资活动产生的现金流量净额	-48,396.24	-10,080,290.89	-5,809,275.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000,000.00		
取得借款收到的现金	855,000,000.00	868,900,000.00	744,000,000.00
发行债券收到的现金	800,000,000.00	700,000,000.00	450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,246,785.65	309,998.54	
筹资活动现金流入小计	1,679,246,785.65	1,569,209,998.54	1,194,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,368,409,000.00	876,594,000.00	545,497,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,611,128.55	191,493,528.87	132,169,833.75
支付其他与筹资活动有关的现金	10,710,217.93	2,932,000.00	18,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,578,730,346.48	1,071,019,528.87	695,666,833.75
筹资活动产生的现金流量净额	100,516,439.17	498,190,469.67	498,333,166.25
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	-455,781,991.30	155,822,578.72	475,213,484.65
加：期初现金及现金等价物余额	885,237,959.92	729,415,381.20	254,201,896.55
六、期末现金及现金等价物余额	429,455,968.62	885,237,959.92	729,415,381.20

二、发行人财务总体情况

(一) 发行人 2018 年至 2020 年经审计的主要财务数据及主要财务指标

1、发行人 2018 年至 2020 年经审计的主要财务数据与财务指标

截至 2020 年末，发行人资产总额 1,635,019.45 万元，负债总额 711,347.00 万元，所有者权益合计为 923,672.45 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 923,536.36 万元。

2018年至2020年，发行人分别实现营业收入33,275.98万元、154,920.85万元和112,972.62万元，分别实现净利润23,058.21万元、16,127.02万元和16,754.16万元。发行人2018年至2020年经审计的主要财务数据与主要财务指标详见表6-1和表6-2：

表 6-1 发行人 2018 年至 2020 年度合并财务报表主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	1,635,019.45	1,654,758.55	1,646,436.67
其中：流动资产	603,715.86	674,031.78	685,538.63
负债合计	711,347.00	747,678.64	758,222.64
其中：流动负债	358,669.29	462,675.93	499,941.89
所有者权益合计	923,672.45	907,079.91	888,214.03
营业收入	112,972.62	154,920.85	33,275.98
营业利润	21,188.37	20,664.24	30,212.50
利润总额	21,434.15	20,616.25	30,298.02
净利润	16,754.16	16,127.02	23,058.21
经营活动产生的现金流量净额	-57,450.63	-11,451.31	-25,691.96
投资活动产生的现金流量净额	-112.32	769.15	9,833.27
筹资活动产生的现金流量净额	-711.73	46,689.74	63,152.74

表 6-2 发行人 2018 年至 2020 年度合并财务报表主要财务指标

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	1.68	1.46	1.37
速动比率（倍）	0.26	0.32	0.23
资产负债率（%）	43.51	45.18	46.05

应收账款周转率（次）	226.70	384.61	266.74
存货周转率（次）	0.18	0.26	0.04
总资产周转率（次）	0.07	0.09	0.02
净利润率（%）	14.83	10.41	69.29
净资产收益率（%）	1.83	1.80	2.63
总资产收益率（%）	1.02	0.98	1.50
EBITDA（万元）	29,560.89	29,528.50	33,431.92
EBITDA 利息保障倍数	1.36	1.73	2.26

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

6、总资产周转率=主营业务收入/资产总计平均余额

7、净利润率=净利润/主营业务收入

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

9、总资产收益率=净利润/资产总计平均余额

10、息税折旧摊销前收益（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（二）发行人财务分析

1、偿债能力分析

表 6-3 发行人 2018 年至 2020 年度主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动资产	603,715.86	674,031.78	685,538.63
流动负债	358,669.29	462,675.93	499,941.89
资产负债率（%）	43.51	45.18	46.05
流动比率（倍）	1.68	1.46	1.37
速动比率（倍）	0.26	0.32	0.23

从短期偿债指标来看，发行人的偿债能力较弱。2018年至2020年，公司的流动比率分别为1.37、1.46和1.68，速动比率分别为0.23、0.32和0.26。从上述两个指标来看，公司短期偿债能力较弱，说明公司需要关注短期偿债风险，并调整负债结构。

从长期偿债指标来看，2018年至2020年，发行人资产负债率分别为46.05%、45.18%和43.51%。总体来看，发行人的资产负债率处于较低水平，有适当增加长期债务资金的空间，本期债券发行后，公司资产负债结构将更为合理。发行人近三年净资产规模保持稳定增长，净利润保持在相对较高水平，公司具有较强的长期偿债能力。

2、营运能力分析

表 6-4 发行人 2018 年至 2020 年度主要营运能力指标

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
应收账款	429.77	566.90	238.70
存货	509,158.31	528,103.14	568,512.70
资产总计	1,635,019.45	1,654,758.55	1,646,436.67
营业收入	112,972.62	154,920.85	33,275.98
营业成本	93,376.11	139,798.83	20,874.34
应收账款周转率（次）	226.70	384.61	266.74
存货周转率（次）	0.18	0.26	0.04
总资产周转率（次）	0.07	0.09	0.02

2018年至2020年，发行人应收账款周转率分别为266.74、384.61和226.70，发行人应收账款周转率总体水平良好，并保持在较高水平。这是由于公司较强的应收账款管理能力，应收账款保持较低水平。2019年发行人主营业务收入大幅增长，以致2019年应收账款周转率较2018年大幅增长；2020年发行人应收账款和主营业务收入均小幅降低，以致应收账款周转率较2019年呈现下降趋势。

2018年至2020年，发行人存货周转率分别为0.04、0.26和0.18，发行人报告期内存货周转率处于较低水平，主要系发行人存货基数较大，发行人营业成本相对于存货金额较小所致。

2018年至2020年，发行人总资产周转率分别为0.02、0.09和0.07。发行人总资产周转率处于较低水平，主要由于发行人报告期内总资产规模持续保持较高水平，同时净利润持续较低。发行人主要从事保障性住房建设，施工项目存在投资大、工期长和资金回收期长等特点，因而发行人存货周转率及总资产周转率偏低，这与发行人的主营业务模式相匹配，符合行业特点。随着今后发行人经营管理水平的不断提高和主营业务的多元化发展，发行人的营运能力将会有所提高。

总体来说，发行人近三年资产周转情况一般，公司运营能力较为良好。综合考虑发行人主营业务的特殊性、未来公司各项业务的增长潜力和成本控制能力，公司各项经营效率指标均具有改善的潜力。

3、盈利能力分析

表 6-5 发行人 2018 年至 2020 年度主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总额	1,635,019.45	1,654,758.55	1,646,436.67
所有者权益	923,672.45	907,079.91	888,214.03
营业收入	112,972.62	154,920.85	33,275.98
营业利润	21,188.37	20,664.24	30,212.50
利润总额	21,434.15	20,616.25	30,298.02
净利润	16,754.16	16,127.02	23,058.21
补贴收入	1,149.04	1,244.94	1,042.30
净利润率 (%)	14.83	10.41	69.29
净资产收益率 (%)	1.83	1.80	2.63
总资产收益率 (%)	1.02	0.98	1.50
补贴收入/(营业收入+补贴收	1.01	0.80	3.04

入) (%)			
--------	--	--	--

2018年至2020年，发行人利润总额分别为30,298.02万元、20,616.25万元和21,434.15万元，发行人盈利状况良好。2018年至2020年，发行人净利润分别为23,058.21万元、16,127.02万元和16,754.16万元，发行人近三年平均净利润为18,646.46万元。2019年净利润比2018年减少6,931.19万元，减幅为30.06%，主要受房地产市场波动影响，投资性房地产的公允价值变动收益降低所致。2020年净利润较2019年增加627.14万元，增幅3.89%。

2018年度、2019年度和2020年度，发行人获得财政补贴分别为1,042.30万元、1,244.94万元和1,149.04万元。2018年度、2019年度和2020年度，发行人营业收入占相应年度营业收入与补贴收入之和的比例分别为96.96%、99.20%和98.99%。2018年至2020年，发行人每年度营业收入占相应年度营业收入与补贴收入之和的比例均大于70%，发行人收入构成符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）的要求。

综上所述，发行人2018至2020年度偿债指标稳健、营运能力良好、盈利能力稳定。同时，公司资产规模保持增长，具有健康稳定的盈利能力，能够为公司未来偿债提供可靠保障。

4、现金流量分析

表 6-6 发行人 2018 年至 2020 年主要现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
经营活动产生的现金流量净额	-57,450.63	-11,451.31	-25,691.96
投资活动产生的现金流量净额	-112.32	769.15	9,833.27

筹资活动产生的现金流量净额	-711.73	46,689.74	63,152.74
现金及现金等价物净增加额	-58,274.67	36,007.57	47,294.05

（1）经营活动现金流量

2018年至2020年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-25,691.96万元、-11,451.31万元和-57,450.63万元，经营活动产生的现金流量数额呈较大波动。2019年发行人经营活动产生的现金流量净额为-11,451.31万元，较2018年有所增加，主要是2019年经营活动产生的现金流出金额大幅减少所致；2020年发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年大幅减少，主要原因是人才公寓项目成本投入较上期增加较多所致。

（2）投资活动现金流量

2018年至2020年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为9,833.27万元、769.15万元和-112.32万元。2018年发行人投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要系发行人结构性存款当年到期收回现金所致。2019年发行人投资活动现金流入和流出规模均较小，以致投资活动产生的现金流量净额规模较小。2020年发行人投资活动产生的现金流量净额由正转负，主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上期增加。

（3）筹资活动现金流量

2018年至2020年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为63,152.74万元、46,689.74万元和-711.73万元。2018年为推进项目建设，发行人加强了外部融资力度，对外融资金额较大，使得筹资活动产生的现金流量净额大幅增加。2019年发行人为持续推进项目建设，继续开展对外融资，偿还债务支付的现金大幅增加，导致筹资活动产生的现金流量净额有所降低；2020年发行人筹资活动产生的现金流

量净额由正转负，主要原因是偿还债务支付的现金比上年增加较多。

三、发行人资产结构与资产情况分析

表 6-7 发行人 2018 至 2020 年资产结构情况

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	69,185.23	4.23	127,459.90	7.70	91,452.33	5.55
应收账款	429.77	0.03	566.90	0.03	238.70	0.01
预付款项	6,640.59	0.41	5,313.00	0.32	8,136.74	0.49
其他应收款	3,429.67	0.21	3,249.36	0.20	12,424.72	0.75
存货	509,158.31	31.14	528,103.14	31.91	568,512.70	34.53
其他流动资产	14,872.30	0.91	9,339.47	0.56	4,773.44	0.29
流动资产合计	603,715.86	36.92	674,031.78	40.73	685,538.63	41.64
非流动资产：						
可供出售金融资产	51,152.00	3.13	51,152.00	3.09	200.00	0.01
长期股权投资	3,686.53	0.23	3,689.27	0.22	3,699.88	0.22
投资性房地产	927,480.55	56.73	911,415.61	55.08	890,492.98	54.09
固定资产	2,643.12	0.16	2,842.11	0.17	3,005.19	0.18
无形资产	1,199.46	0.07	1,213.38	0.07	1,106.47	0.07
长期待摊费用	101.21	0.01	1,204.50	0.07	2,213.46	0.13
递延所得税资产	248.55	0.02	205.72	0.01	223.88	0.01
其他非流动资产	44,792.16	2.74	9,004.18	0.54	59,956.18	3.64
非流动资产合计	1,031,303.59	63.08	980,726.77	59.27	960,898.04	58.36
资产总计	1,635,019.45	100.00	1,654,758.55	100.00	1,646,436.67	100.00

（一）发行人总资产结构分析

最近三年末，公司总资产分别为 1,646,436.67 万元、1,654,758.55 万元和 1,635,019.45 万元，总资产规模保持相对稳定。发行人作为郑州市保障性住房建设实体，承担多个保障性住房项目的建设任务。

最近三年末，发行人流动资产在总资产中占比分别为 41.64%、

40.73%和 36.92%，呈现小幅下降趋势。流动资产主要包括存货、货币资金。截至 2020 年末，存货与货币资金占总资产的比例分别为 31.14%、4.23%。

最近三年末，发行人非流动资产在总资产中占比分别为 58.36%、59.27%和 63.08%，整体呈稳定增长态势。截至 2020 年末，发行人主要的非流动资产为投资性房地产和可供出售金融资产，占总资产的比例分别为 56.73%和 3.13%。

（二）流动资产分析

发行人最近三年末的流动资产主要为存货、货币资金。其中存货所占比例较高，并呈逐年小幅下降趋势。

1、存货

发行人存货主要是在建项目的开发成本。最近三年末，发行人存货分别为 568,512.70 万元、528,103.14 万元和 509,158.31 万元，呈减少并波动态势，在总资产中占比分别为 34.53%、31.91%和 31.14%。2019 年末较 2018 年末存货降低 7.11%，主要系发行人金光花苑项目部分结转收入所致。2020 年末较 2019 年末存货降低 3.59%，主要是金光花苑安置房进行销售收入结转。

发行人截至 2020 年末主要开发项目明细如下：

（1）项目开发明细如下：

表 6-8 发行人项目开发情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	土地使用权	账面价值
1	金光花苑一期	棚户区改造项目	2014.10-2019.12	2宗，郑国用（2015）第 XQ1091 号、郑国用（2015）第 XQ1092 号	22,833.27
2	金光花苑	棚户区改	2014.10-2021.12	2宗，豫（2017）郑州市	35,304.07

	苑二期	造项目		不动产权第 0030963 号、 豫（2018）郑州市不动 产权第 0031396 号	
3	永盛苑 项目	商品住宅	2018.3-2022.03	1 宗，豫（2017）郑州不 动产权第 0099777 号	121,132.47
4	天地人 和项目	商业	2018.03-2021.10	1 宗，豫（2016）郑州不 动产权第 0009687 号	25,005.26
5	青年人 才房公 寓一期 项目	公租房	2017.11-2022.12	4 宗，豫（2019）郑州市 不动产权第 0237861 号、 豫（2019）郑州市不动产 权第 0135859 号、豫 （2019）郑州市不动产权 第 0318447 号、豫（2020） 郑州市不动产权第 0183117 号	58,664.75
6	原省委 党校学 员公寓 楼项目	公租房	2017.11-2019.06	1 宗，豫（2019）郑州市 不动产权第 0135859 号 （与青年公寓一期一块地 相同）	2,894.55
7	天地云 墅项目	商品住宅	2018.03-2021.10	1 宗，豫（2017）登封市 不动产权第 0006594 号	20,234.64
8	金光花 苑三期	安置房及 商品房	2015.01-2019.12	1 宗，豫（2016）郑州不 动产权第 0011578 号	66,729.44
9	航空港 裕康房 地产项 目	商品住宅	2020.09-2025.09	-	11,392.39
10	惠康佳 苑	公租房	2019.12-2022.12	-	3,628.90
11	荥泽苑	公租房	2019.09-2023.12	2 宗，豫（2019）荥阳市 不动产权第 0048708 号、 豫（2020）荥阳市不动产 权第 0053093 号	19,933.61
12	其他项 目	-	-	-	13,846.92
合计				14 宗	401,600.27

(2) 主要土地使用权明细如下:

表 6-9 发行人主要土地使用权情况

单位: 万元、平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价(万元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	郑国用(2015)第XQ1091号	京港澳高速辅道东、永昌路北	划拨	经济适用住房	73,364.13	10315.87	成本法	-	否	否
2	划拨	郑国用(2015)第XQ1092号	通商路东、永昌路南	划拨	经济适用住房	80,293.36	11175.53	成本法	-	否	否
3	划拨	豫(2017)郑州不动产权第0030963号	京港澳高速辅道东、金光路南	划拨	城镇住宅用地	62,444.65	8905.00	成本法	-	否	否
4	划拨	豫(2018)郑州市不动产权第0031396号	京港澳高速辅道东、金光路北	划拨	城镇住宅用地	83,112.21	13124.00	成本法	-	否	否
5	招拍挂	豫(2017)郑州不动产权第0099777号	京港澳高速辅道东、永昌路南	出让	住宅用地	120,125.71	84,800.00	成本法	0.71	否	是
6	招拍挂	豫(2016)郑州不动产权第0009687号	通商路东、玉溪路南	出让	商服用地	28,480.20	20,700.00	成本法	0.73	否	是
7	招拍挂	豫(2017)登封市不动产权第0006594号	登封市太和路与玉带路交叉口东北角	出让	城镇住宅用地	68,853.37	10,792.76	成本法	0.16	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价(万元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
8	划拨	豫(2016)郑州不动产权第0011578号	通商路东、永昌路北	划拨	城镇住宅用地	61,283.39	9550.00	成本法	-	否	否
9	划拨	豫(2019)郑州市不动产权第0135859号	红专路南、经七路西	划拨	城镇住宅用地	30,301.15	4545.20	成本法	-	否	否
10	划拨	豫(2019)郑州市不动产权第0318447号	漓江路南、高云路东	划拨	城镇住宅用地	14,546.33	2182.00	成本法	-	否	否
11	划拨	豫(2019)郑州市不动产权第0318447号	索凌路东、龙门路南	划拨	城镇住宅用地	19,847.22	2977.10	成本法	-	否	否
12	划拨	豫(2020)郑州市不动产权第0183117	雪松路西、防汛路南	划拨	城镇住宅用地	19619.48	2942.90	成本法	-	否	否
13	划拨	豫(2019)荥阳市不动产权第0048708号	塔山路与绿荫路交叉口东南侧	划拨	城镇住宅用地	52,631.14	7895.00	成本法	-	否	否
14	划拨	豫(2020)荥阳市不动产权第0053093号	荥阳市三二零国道与塔山路交叉口东北侧	划拨	城镇住宅用地	36271.19	5482.47	成本法	-	否	否
合计	-	-	-	-	-	751,173.53	195,387.83	-	-	-	-

2、货币资金

发行人货币资金主要是公司拥有的现金、银行存款和其他货币资金。最近三年末，发行人货币资金分别为 91,452.33 万元、127,459.90 万元和 69,185.23 万元，货币资金在总资产中占比分别为 5.55%、7.70% 和 4.23%。2019 年末货币资金较 2018 年末增加 39.37%，主要系发行人企业债券发行募集资金增加所致；2020 年末货币资金较 2019 年末减少 45.72%，主要原因是银行存款大幅减少。

表 6-10 发行人货币资金明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	31.74	21.80	10.44
银行存款	68,949.34	127,295.64	91,067.10
其他货币资金	204.15	142.46	374.78
合计	69,185.23	127,459.90	91,452.33

注：其他货币资金期末余额 204.15 万元均为银行保证金

3、预付款项

发行人预付款项主要是预付工程款。最近三年末发行人预付账款分别为 8,136.74 万元、5,313.00 万元和 6,640.59 万元，在总资产中占比分别为 0.49%、0.32% 和 0.41%，预付款项占资产总额比例均较低。

表 6-11 2020 年末按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占预付账款总额的比例(%)	款项性质
河南五建建设集团有限公司	3,000.00	1 年以内	45.18	工程款
河南省第一建筑工程集团有限责任公司	1,595.69	1 年以内	24.03	工程款
河南鸿盛建筑工程有限公司	678.00	1-2 年	10.21	工程款
管城区站马屯城中村改造工作指挥部	653.86	3 年以上	9.85	拆迁费
郑州骏龙房地产开发有限公司	94.78	1-2 年及 3-4 年	1.43	租赁费

单位名称	金额	账龄	占预付账款总额的比例(%)	款项性质
司				
合计	6,022.32		90.70	

（三）非流动资产分析

2018年至2020年末,发行人非流动资产分别为960,898.04万元、980,726.77万元和1,031,303.59万元,占总资产的比重分别为58.36%、59.27%和63.08%。截至2020年末,发行人非流动资产主要为投资性房地产和可供出售金融资产,占总资产的比例分别为56.73%和3.13%。2019年末较2018年末非流动资产增长2.06%,主要为发行人所有房屋建筑物公允价值变动导致投资性房地产的账面价值增加所致;2020年末较2019年末非流动资产增长5.16%,主要为发行人其他非流动资产大幅增加所致。

1、投资性房地产

2018至2020年末,发行人投资性房地产分别为890,492.98万元、911,415.61万元和927,480.55万元,呈增长态势,在总资产中占比分别为54.09%、55.08%和56.73%。最近三年发行人投资性房地产不断增长,原因为发行人投资性房地产公允价值变动收益增加,导致投资性房地产账面价值增长。

发行人投资性房地产公允价值变动损益系根据河南龙源智博联合资产评估事务所(普通合伙)出具的豫龙源智博评报字【2021】第002号、第003号和第004号报告确认。截至2020年12月31日,发行人主要投资性房地产具体明细如下:

表 6-12 主要投资性房地产房屋建筑物情况

单位:万元

项目名称	证载用途	面积 (平方米)	账面价值	入账方式	抵押 情况	是否 出租
发行人名下投资性房地产	住宅/商业服务/仓储/办公	952,830.62	837,978.59	评估法	否	是
子公司国谊住宅名下投资性房地产	住宅/商业服务/办公	21,083.51	19,209.05	评估法	否	是
子公司旧城公司名下投资性房地产	住宅/办公	102,186.46	65,211.40	评估法	否	是

2、可供出售金融资产

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产总额为 51,152.00 万元，占总资产的 3.13%，具体明细如下：

表 6-13 发行人可供出售金融资产情况

单位：万元

被投资单位名称	2020 年末余额	在被投资单位持股比例
郑州联合置业有限公司	200.00	1.85%
郑州农村商业银行股份有限公司	50,952.00	4.00%
合计	51,152.00	-

3、其他非流动资产

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他非流动资产总额为 44,792.16 万元，占总资产的 2.74%，具体明细如下：

表 6-14 发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2020 年末
被拆迁投资性房地产	7,504.18
土地复垦券	1,500.00
永盛花苑项目	12,884.93
大河新苑项目	1,855.69
南屏苑项目	8,881.13
永盛南苑项目	12,166.24

项目	2020年末
合计	44,792.16

(四) 其他说明

发行人相关资产产权明晰，划入的国有公司股权均已完成工商变更登记，由于政府注入的公租房、廉租房数量较大，部分产权证仍在办理之中。发行人资产真实有效，不存在学校、医院、公园等公益性资产。

三、发行人负债结构与负债情况分析

表 6-15 发行人 2018 年至 2020 年度负债结构情况表

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	7,098.26	1.00	2,477.57	0.33	9,488.59	1.25
预收账款	26,399.30	3.71	41,966.55	5.61	30,453.93	4.02
应付职工薪酬	845.03	0.12	672.69	0.09	543.69	0.07
应交税费	3,649.89	0.51	4,381.72	0.59	1,361.03	0.18
其他应付款	218,244.80	30.68	269,088.49	35.99	370,735.26	48.90
一年内到期的非流动负债	102,432.00	14.40	144,088.90	19.27	87,359.40	11.52
流动负债合计	358,669.29	50.42	462,675.93	61.88	499,941.89	65.94
非流动负债：						
长期借款	116,240.00	16.34	83,240.00	11.13	112,990.90	14.90
应付债券	150,000.00	21.09	115,000.00	15.38	59,000.00	7.78
长期应付款	6,668.00	0.94	14,000.00	1.87	28,000.00	3.69
递延收益	30,044.15	4.22	27,043.45	3.62	16,548.74	2.18
递延所得税负债	49,725.56	6.99	45,719.26	6.11	41,741.11	5.51
非流动负债总计	352,677.71	49.58	285,002.71	38.12	258,280.75	34.06
负债合计	711,347.00	100.00	747,678.64	100.00	758,222.64	100.00

（一）负债结构分析

2018年末至2020年末，发行人负债分别为758,222.64万元、747,678.64万元和711,347.00万元，呈下降趋势。2019年末总负债较2018年末减少10,544.00万元，降幅1.39%；2020年末总负债较2019年末减少36,331.64万元，降幅4.86%，主要是2020年末其他应付款和一年内到期的非流动负债较2019年末减少所致。

发行人2020年末流动负债为358,669.29万元，其中其他应付款在流动负债中占比最高。截至2020年末，流动负债占总负债的比例为50.42%。

发行人2020年末非流动负债为352,677.71万元，其中应付债券占比最高。截至2020年末，非流动负债占总负债比例为49.58%。

（二）流动负债分析

截至2020年末，发行人流动负债主要为预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债，以上三项流动负债占总负债的比例分别为3.71%、30.68%和14.40%。2019年末流动负债为462,675.93万元，较2018年末降低7.45%，主要为其他应付款减少所致。2020年末流动负债为358,669.29万元，较2019年末降低22.48%，主要为其他应付款、一年内到期的非流动负债减少所致。

1、预收账款

2018年末至2020年末，发行人预收账款分别为30,453.93万元、41,966.55万元和26,399.30万元，呈现较大波动，在总负债中占比分别为4.02%、5.61%和3.71%。2019年末较2018年末增加11,512.62万元，主要原因均为发行人预收房款增加所致；2020年末较2019年末减少15,567.25万元，主要原因均为发行人预收房款减少所致。

表 6-16 发行人 2018 至 2020 年预收账款账龄情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内	13,689.70	20,713.57	18,297.12
1-2 年	5,225.82	11,097.74	2,384.19
2-3 年	2,249.97	648.19	186.27
3 年以上	5,233.81	9,507.04	9,586.34
合计	26,399.30	41,966.55	30,453.93

2、其他应付款

发行人其他应付款主要是项目建设资金往来款。2018 年末至 2020 年末，发行人其他应付款分别为 370,735.26 万元、269,088.49 万元和 218,244.80 万元，呈下降态势，在总负债中占比分别 48.90%、35.99% 和 30.68%。2019 年末较 2018 年末减少 101,646.77 万元，降幅为 27.42%，主要系金光花苑项目建设应付资金减少所致；2020 年末较 2019 年末减少 50,843.69 万元，降幅 18.89%，主要原因是 2020 年度金光花苑建设资金大幅减少所致。

表 6-17 发行人最近三年其他应付款账龄情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内	29,368.67	47,480.00	90,454.25
1-2 年	35,570.14	80,803.23	84,735.53
2-3 年	19,823.47	57,255.83	126,047.73
3 年以上	130,702.02	81,112.69	64,743.14
合计	215,464.30	266,651.75	365,980.64

3、一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券及一年内到期的长期应付款构成。2018 年末至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 87,359.40 万元、144,088.90 万元和 102,432.00 万元，在总负债中占比

分别为 11.52%、19.27% 和 14.40%。2019 年末一年内到期的非流动负债相比 2018 年末增长 56,729.50 万元，均主要系发行人一年内到期的长期借款账面余额增加所致；2020 年末一年内到期的非流动负债相比 2019 年末减少 41,656.90 万元，均主要系发行人一年内到期的长期借款账面余额大幅减少所致。

表 6-18 发行人 2020 年一年内到期的长期借款情况

单位：万元

贷款机构	贷款金额	贷款期限	方式	担保人及抵押物项目	1 年内到期的金额
浙商银行股份有限公司 郑州分行	10,000.00	2020.12.08-2023.12.08	信用	-	100.00
华夏银行股份有限公司 郑州分行	4,400.00	2018.02.06-2021.02.06	保证	郑州国谊住宅集团有限公司	4,400.00
中国建设银行股份有限公司 郑州金水支行	1,690.00	2019.05.17-2044.02.11	信用	-	200.00
中国建设银行股份有限公司 郑州金水支行	4,950.00	2020.05.28-2022.05.27	信用	-	250.00
民生银行郑州分行	10,000.00	2019.03.28-2022.03.28	信用	-	-
厦门国际银行	3,750.00	2019.05.07-2021.03.27	信用	-	3,750.00
厦门国际银行	4,500.00	2019.09.12-2021.09.12	信用	-	4,500.00
厦门国际银行	3,250.00	2020.03.27-2022.03.27	信用	-	3,000.00
郑州银行航空港区支行	16,000.00	2019.06.28-2022.06.28	信用	-	4,000.00
郑州银行航空港区支行	18,000.00	2019.07.30-2022.07.30	信用	-	4,000.00
郑州银行航空港区支行	24,900.00	2019.11.19-2022.11.19	信用	-	5,000.00
郑州银行航空港区支行	24,950.00	2020.04.17-2023.04.14	信用	-	4,950.00
郑州银行航空港区支行	29,950.00	2020.06.09-2023.06.08	信用	-	5,950.00
合计	156,340.00	-	-	-	40,100.00

表 6-19 发行人最近三年一年内到期的应付债券情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的应付债券	45,000.00	14,000.00	14,000.00

表 6-20 发行人最近三年一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的长期借款	40,100.00	116,088.90	61,359.40
1 年内到期的应付债券	45,000.00	14,000.00	14,000.00
1 年内到期的长期应付款	17,332.00	14,000.00	12,000.00
合计	102,432.00	144,088.90	87,359.40

（三）非流动负债分析

发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券和递延所得税负债等。2018 年末至 2020 年末，发行人非流动负债分别为 258,280.75 万元、285,002.71 万元和 352,677.71 万元，在总负债中占比分别为 34.06%、38.12%和 49.58%。2019 年末非流动负债为 285,002.71 万元，较 2018 年末增长 10.35%，主要为应付债券增加所致；2020 年末非流动负债为 352,677.71 万元，较 2019 年末增长 23.75%，主要为长期借款、应付债券增加所致。

1、长期借款

截至 2020 年末，发行人长期借款主要为信用借款。最近三年末，发行人长期借款分别为 112,990.90 万元、83,240.00 万元和 116,240.00 万元，在总负债中占比分别为 14.90%、11.13%和 16.34%。2020 年末发行人长期借款结构明细详见本章“三、发行人负债结构与负债情况分析”第四条“发行人有息负债情况分析”。

表 6-21 发行人最近三年长期借款分类

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	-	9,648.00	9,900.00
保证借款	4,400.00	4,760.00	4,880.00
信用借款	151,940.00	184,920.90	159,570.30
减：一年内到期的长期借款	40,100.00	116,088.90	61,359.40
合计	116,240.00	83,240.00	112,990.90

2、应付债券

2020 年末，发行人应付债券为“郑州公共住宅建设投资有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具”，余额为 45,000.00 万元；“2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券”，余额为 70,000.00 万元；“20 豫公共住宅 ZR001”定向债务融资工具，余额 40,000.00 万元；“20 豫公共住宅 ZR002”定向债务融资工具，余额 40,000.00 万元。应付债券在总负债中占比 21.09%。2018 年末至 2020 年末发行人应付债券明细如下：

表 6-22 发行人最近三年应付债券情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券	-	14,000.00	28,000.00
郑州公共住宅建设投资有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	45,000.00	45,000.00	45,000.00
2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券	70,000.00	70,000.00	-
20 豫公共住宅 ZR001	40,000.00	-	-
20 豫公共住宅 ZR002	40,000.00	-	-
减：1 年内到期的应付债券	45,000.00	14,000.00	14,000.00
合计	150,000.00	115,000.00	59,000.00

注：1. 本公司根据《国家发展改革委关于郑州公共住宅建设投资有限公司发行 2013 年公司债券核准的

批复》（发改财金【2013】1018号），向境内机构投资者公开发行公司债券7亿元，票面利率为5.98%，债券计息期限为2013年7月17日至2020年7月16日。本年债券为7年期固定利率债券，单利按年付息。本年债券设置提前还本条款，自债券存续期的第三年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，即1.4亿元。

2. 本公司2018年3月取得了中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2018]PPN93号），公司定向债务融资工具注册金额为7.5亿元，注册额度自2018年3月26日起两年内有效，由中国光大银行股份有限公司主承销。2020年度发行定向债务融资工具4.5亿元，票面利率为5.8%，债券计息期限为2018年10月29日至2021年10月29日。2020年12月31日应付债券利息年末余额4,576,438.36元。

3. 本公司根据《国家发展改革委关于河南省郑州公共住宅建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券【2019】115号），向境内机构投资者公开发行公司债券7亿元，票面利率为4.93%，债券计息期限为2019年10月31日至2026年10月30日。本年债券为7年期固定利率债券，单利按年付息。本年债券设置提前还本条款，自债券存续期的第三年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，即1.4亿元。2020年12月31日应付债券利息年末余额5,861,972.60元。

4. 本公司根据北京金融资产交易所有限公司2019年10月30日出具的《接受备案通知书》（债权融资计划[2019]0686号），备案20豫公共住宅ZR001金额为人民币60000万元，备案额度自本通知书落款之日起2年内有效，由上海浦发银行股份有限公司主承销，由太平洋证券股份有限公司副主承销。2020年度发行定向债务融资工具4亿元，票面利率为5.66%，债券计息期限为2020年7月14日至2023年7月14日，按年付息，2020年12月31日应付债券利息年末余额10,691,111.11元。

5. 本公司根据北京金融资产交易所有限公司2020年8月18日出具的《接受备案通知书》（债权融资计划[2020]0886号），备案20豫公共住宅ZR002金额为人民币100000万元，备案额度自本通知书落款之日起两年内有效，由郑州银行股份有限公司主承销。2020年度发行定向债务融资工具4亿元，票面利率为5.5%，债券计息期限为2020年8月28日至2023年8月28日，按季付息。2020年12月31日应付债券利息年末余额2,077,777.78元。

3、递延所得税负债

2018年末至2020年末，发行人递延所得税负债分别为41,741.10万元、45,719.26万元和49,725.56万元，呈递增态势，在总负债中占比分别为5.51%、6.11%和6.99%。2019年末发行人递延所得税负债较2018年末增长9.53%，2020年末发行人递延所得税负债较2019年末增长8.76%，均系投资性房地产公允价值变动的应纳税暂时性差

异增加所致。

表 10-23 发行人最近三年递延所得税负债情况

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	198,603.03	49,650.76	182,577.83	45,644.46	166,665.21	41,666.30
被拆迁投资性房地产公允价值变动	299.22	74.81	299.22	74.81	299.22	74.80
合计	198,902.25	49,725.56	182,877.05	45,719.26	166,964.43	41,741.11

(四) 发行人有息负债情况分析

截至 2020 年末，发行人有息负债规模合计为 375,340.00 万元，

具体明细如下：

表 10-24 2020 年末发行人有息负债明细表

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	年利率	到期日	抵质押情况
1	2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券	企业债	70,000.00	4.93%	2026-10-31	信用借款
2	建设银行	银行贷款	4,950.00	4.75%	2022-5-27	信用借款
3	厦门国际银行	银行贷款	4,500.00	6.20%	2021-9-12	信用借款
4	厦门国际银行	银行贷款	3,250.00	6.20%	2022-3-27	信用借款
5	厦门国际银行	银行贷款	3,750.00	6.20%	2021-3-27	信用借款
6	光大银行	PPN	45,000.00	5.80%	2021-10-29	信用借款
7	民生银行	银行贷款	10,000.00	6.50%	2022-3-28	信用借款
8	郑州银行	委托债权投资	16,000.00	6.60%	2022-6-28	信用借款
9	郑州银行	委托债权投资	18,000.00	6.60%	2022-7-30	信用借款
10	郑州银行	银行贷款	24,900.00	6.40%	2022-11-18	信用借款
11	郑州银行	银行贷款	24,950.00	6.40%	2023-4-14	信用借款
12	郑州银行	银行贷款	29,950.00	6.40%	2023-6-8	信用借款

13	浦发银行	债权融资计划 (20 债融 01)	40,000.00	5.66%	2023-7-14	信用借款
14	郑州银行	债权融资计划 (20 债融 02)	40,000.00	5.50%	2023-8-28	信用借款
15	招银租赁	融资租赁	14,000.00	7.20%	2021-10-17	信用借款
16	浙商银行	银行贷款	10,000.00	5.95%	2023-12-8	信用借款
17	平安租赁	融资租赁	10,000.00	4.75%	2023-10-13	信用借款
18	华夏银行	银行贷款	4,400.00	5.46%	2021-2-6	保证借款
19	建设银行项目贷款	银行贷款	1,690.00	4.75%	2044-2-11	信用借款
合计			375,340.00			

四、发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人无对外担保。

五、发行人最近一个会计年度关联交易情况

发行人最近一个会计年度合并范围内的关联交易已抵消，未发生其他关联方交易。

六、报告期末发行人受限资产情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产情况如下：

表 6-25 2020 年末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	评估价值(如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额(如有)	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额(如有)
其他货币资金	204.15	204.15	无	银行保证金受限
合计	204.15	204.15	-	-

第七章 发行人信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人于 2013 年发行“13 郑公住投债”，2018 年鹏元资信评估有限公司对该债项跟踪评级评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，债券信用等级为 AA+。

发行人于 2013 年发行“13 郑公住投债”，2019 年中证鹏元资信评估股份有限公司对该债项跟踪评级评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，债券信用等级为 AA+。

发行人于 2019 年发行“19 郑公住投债 01”，经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为 AA+，债券信用等级为 AA+。

2020 年联合资信评估股份有限公司对发行人及相关存续债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持发行人主体长期信用级别为 AA+，“19 郑公住投债 01/19 郑住投”的信用等级为 AA+。

报告期内，发行人历次主体长期信用等级均为 AA+，未发生变动。发行人不存在最近三年在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级结果与本次评级结果有差异的情形。

二、信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，本期债券发行人长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该级别反映了本期

债券安全性很高，违约风险很低。根据联合资信对企业主体信用等级符号及定义的规定，AA信用等级定义为“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”。

二、评级报告揭示的主要风险

（一）优势

1、公司外部发展环境良好。近年来，郑州市经济持续发展，财政实力不断增强，人口净流入规模较大。2020年，郑州市实现地区生产总值12003.0亿元，同比增长3.0%；完成地方一般公共预算收入1259.2亿元，同比增长3.0%。

2、公司具有较强的专营优势。公司是郑州市重要的保障性住房建设与运营管理主体，业务具有较强的专营优势。

3、公司获得有力的外部支持。近年来，公司在财政补贴、资产及资本注入方面得到了郑州市政府部门的持续支持。

4、公司整体债务负担较轻。截至2020年底，公司全部债务37.53亿元，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为43.51%、28.89%和22.81%。

5、本期债券设置分期偿付条款，可有效降低公司的集中偿付压力。2018-2020年，公司经营活动现金流入量分别为本期债券分期偿付金额的11.25倍、8.12倍和6.45倍，覆盖能力好。

（二）关注

1、公司资产流动性较弱。公司资产主要由房地产开发成本及公租房构成，资产流动性较弱。

2、公司公租房采用公允价值计量，公允价值变动对公司利润影响大。2018-2020年，公司公允价值变动收益分别为2.49亿元、1.59亿元和1.60亿元，占营业利润的比重分别为87.73%、77.35%和75.63%。

3、公司面临较大的资金压力。公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，随着项目建设的持续投入和偿还到期债务，公司存在一定资金支出压力及融资需求。

4、本期债券募投项目投资回收周期长，项目预期收益的实现存在一定的不确定性。募投项目净收益的实现受区域经济状况和经营环境的影响，存在一定的不确定性。

四、跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年郑州公共住宅建设投资有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

郑州公共住宅建设投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。郑州公共住宅建设投资有限公司或本期债券如发生重大变化，或发生可能对郑州公共住宅建设投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，郑州公共住宅建设投资有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注郑州公共住宅建设投资有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现郑州公共住宅建设投资有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对郑州公共住宅建设投资有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如郑州公共住宅建设投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对郑州公共住宅建设投资有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送郑州公共住宅建设投资有限公司、监管部门等。

五、发行人银行授信及使用情况

截至2020年末，发行人共获得银行授信额度22.72亿元，其中已使用授信额度人民币15.664亿元，未使用额度人民币7.056亿元，详见下表：

表 7-1 发行人 2020 年末银行授信及使用情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	1.00	0.664	0.366
华夏银行	0.47	0.47	0
浙商银行	1.00	1.00	0
民生银行	1.00	1.00	0.00

厦门国际银行	1.55	1.15	0.40
中国银行	5.70	0.00	5.70
郑州银行	12.00	11.38	0.62
合计	22.72	15.664	7.056

六、报告期内发行人债务违约记录及有关情况

经查询人民银行企业信用报告、全国企业信用信息公示系统，发行人最近三年不存在重大债务违约情况。

七、报告期内发行人境内外债券存续及偿还情况

2018 年至 2020 年末，发行人共有五只债券融资工具存续，分别为“2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券”、“郑州公共住宅建设投资有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具”、“2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券”、“郑州公共住宅建设投资有限公司 2019 年债权融资计划”、“郑州公共住宅建设投资有限公司 2020 年债权融资计划”。其中“2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券”已于 2020 年 7 月进行最后一期本息兑付并摘牌。

截至 2020 年末，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的债券规模为 19.50 亿元。无已发行尚未兑付的信托计划、资产证券化、保险债权计划、理财产品及其他私募债券融资情况。报告期末发行人已发行未兑付债券情况如下所示：

表 7-2 发行人已发行尚未兑付债券情况

债券名称	发行期限	发行日	发行金额	待偿还金额	票面利率
------	------	-----	------	-------	------

郑州公共住宅建设投资有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	3 年	2018 年 10 月 29 日	4.50 亿元	4.50 亿元	5.80%
2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券	7 年	2019 年 10 月 31 日	7.00 亿元	7.00 亿元	4.93%
郑州公共住宅建设投资有限公司 2019 年债权融资计划	3 年	2020 年 7 月 14 日	4.00 亿元	4.00 亿元	5.66%
郑州公共住宅建设投资有限公司 2020 年债权融资计划	3 年	2020 年 8 月 28 日	4.00 亿元	4.00 亿元	5.50%

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人已发行的债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

第八章 担保

本期债券无担保。

第九章 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，以下简称“《增值税通知》”），中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人适用 3% 征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》

及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与企业债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

发行人已根据《公司信用类债券信息披露管理办法》要求制定了《信息披露事务管理制度》。其主要内容如下：

一、信息披露的原则

第四条 公司应当及时、公平地履行信息披露义务。公司及董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第五条 公司发行债券应当披露信息披露事务管理制度的主要内容。公司对已披露信息披露事务管理制度进行变更的，应当在最近一期定期报告中披露变更后的主要内容。

第六条 公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当披露。不履行承诺给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

二、信息披露的内容、范围、格式、时间

第七条 公司发行债券时，按相关要求应当于发行前披露以下文件：

（一）公司最近三年/两年经审计的财务报告及/或最近一期会计报表；

（二）债券募集说明书；

（三）信用评级报告（如有）；

（四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其

他文件。

第八条 公司发行债券时应当披露募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。

公司如变更债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

第九条 公司发行债券时应当披露治理结构、组织机构设置及运行情况、内部管理制度的建立及运行情况。

第十条 公司应当披露与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况。

第十一条 公司应当在投资者缴款截止日后一个工作日（交易日）内公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本期债券的实际发行规模、价格等信息。

第十二条 债券存续期内，公司信息披露的时间应当不晚于，公司按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债券同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

第十三条 债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

（一）公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内

披露半年度报告；

（三）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。

第十四条 公司无法按时披露定期报告的，应当于上一条规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

公司披露前款说明文件的，不代表豁免公司定期报告的信息披露义务。

第十五条 债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- （三）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）公司控股股东或者实际控制人变更；
- （六）公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

- (七) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (八) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- (九) 公司股权、经营权涉及被委托管理;
- (十) 公司丧失对重要子公司的实际控制权;
- (十一) 债券担保情况发生变更, 或者债券信用评级发生变化;
- (十二) 公司转移债券清偿义务;
- (十三) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十, 或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (十四) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (十五) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (十六) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (十七) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十八) 公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (十九) 公司分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;
- (二十) 公司涉及需要说明的市场传闻;
- (二十一) 募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项;

(二十二) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也应当及时履行信息披露义务。

第十六条 公司应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行上一条规定的重大事项的信息披露义务：

(一) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

(二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(三) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

(四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，公司也应当及时履行信息披露义务。

第十七条 信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更的，应披露变更公告和变更后的信息披露文件。

第十八条 公司更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。

更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所对更正事项出具专业意见并及时披露。前述更正事项对经审计的财务报表具有实质性影响的，公司还应当聘请会计师事务所对更正后的财务报告出具审计意见并及时披露。

第十九条 债券附发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款等特殊条款的，公司应当按照相关规定和约定及时披露相关条款触发和执行情况。

第二十条 债券存续期内，公司应当在债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

第二十一条 如公司债券发生违约，公司应当及时披露债券本息未能兑付的公告。公司、主承销商、受托管理人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露公司财务信息、违约事项、涉诉事项、违约处置方案、处置进展及其他可能影响投资者决策的重要信息。

公司如被托管组、接管组托管或接管的，公司信息披露义务由托管组、接管组承担。

第二十二条 公司如进入破产程序的，公司信息披露义务由破产管理人承担，公司自行管理财产或营业事务的除外。

公司或破产管理人应当持续披露破产进展，包括但不限于破产申请受理情况、破产管理人任命情况、破产债权申报安排、债权人会议安排、人民法院裁定情况及其他破产程序实施进展，以及公司财产状况报告、破产重整计划、和解协议、破产财产变价方案和破产财产分配方案等其他影响投资者决策的重要信息。发生实施对债权人利益有重大影响的财产处分行为的，也应及时披露。

第二十三条 公司如转移债券清偿义务，承继方应当按照要求履行信息披露义务。

第二十四条 公司有充分证据证明按照本制度规定应当披露的信息可能导致其违反国家有关保密法律法规的，可以依据有关法律的规定豁免披露。

三、信息披露的管理与实施

第二十五条 公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

第二十六条 公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。

第二十七条 信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

第二十八条 公司等信息披露义务人未按照规定履行信息披露义务或所披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给债券投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员，应当依法与公司承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

第十一章 投资者保护机制

针对本期债券的特点，发行人制定了相应的投资者保护机制。

一、投资者保护机制触发情形

在债券存续期内单独或同时发生下列事件时，可以触发投资者保护机制约定条款：

（一）本期债券信用评级下降；

（二）项目未按期开工、完工、试运行，或出现其他可能影响项目建设进度或收益的重大不利事项等；

（三）发行人或者相关项目涉及法律纠纷，可能影响按时还本付息；

（四）发行人等相关机构违反合同约定，可能影响债券投资者利益；

（五）发行人等相关机构的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响债券投资者利益等；

（六）债券发生违约后的债权保障和清偿安排。

上述事件发生后，发行人和债权代理人应立即按照本章的约定启动投资者保护机制处置措施，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

二、触发后处置程序

投资者可以在发生上述事件时，向发行人和债权代理人建议启

动投资者保护机制处置措施；或由发行人或债权代理人在发生上述事件后主动启动处置措施；也可在监管机构认为必要时要求启动处置措施。

发行人和债权人启动投资者保护机制处置措施后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- （一）加强账户监控及现金流管理；
- （二）补偿担保措施；
- （三）公开披露有关事项；
- （四）召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

三、聘请债权人并制定债券持有人会议规则

为保障发行人债券投资者合法权益，发行人为本期债券聘请了债权人，并制定了债券持有人会议规则。其主要约定详见本募集说明书“第十二章 债权人”的相关内容。

四、信息披露机制

为保障发行人债券投资者合法权益，发行人制定了《信息披露事务管理制度》，其主要约定详见本募集说明书“第十章 信息披露安排”的相关内容。

第十二章 债权代理人

一、聘请债权代理人

根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规及国家发改委“发改财经〔2004〕1134号”、“发改财经〔2008〕7号”的规定，和本期债券募集说明书、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的约定，发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行作为本期债券全体债券持有人的债权代理人，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（一）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《债权代理协议》接受聘请和/或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

2、在中国法律允许的范围内，债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权代理人责任时可以聘请第三方专业机构提供专业服务；债权代理人可与其分支机构一起完成《债权代理协议》项下综合债权代理人的职责，其分支机构应有权享有《债权代理协议》的利益，同时也必须遵守《债权代理协议》的条款。

3、债权代理人担任《债权代理协议》项下的债权代理人不妨碍其在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其他证券。

4、债权代理人应持续关注发行人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定

召集债券持有人会议。

5、在债券存续期内，债权代理人按照本期债券持有人会议的决议受托处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务，债权代理人有权聘请律师等专业人士代表其自身或代表发行人协助其处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用由发行人承担。

6、债权代理人按照本期债券持有人会议决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人同意承担因采取财产保全而发生的法律费用。

7、发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序，将有关法律程序的重大进展及时予以公告。

8、债权代理人应按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

9、债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

10、债权代理人应当为债券持有人（作为一个整体）的最大利益行事，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

11、在债券持有人会议做出变更债权代理人的决议之日起 10 个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

12、债权代理人应遵守《债券持有人会议规则》、《募集说明书》、相关法律法规以及相关管理机构规定的债权代理人应当履行的其他义务。

13、就与债权代理相关事宜，债权代理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权代理人、发行人或其任何子公司或代理人获得），只要债权代理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

14、在依债权代理人合理判断为保护债券持有人利益所需的情况下，债权代理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人的公司章。

（二）变更债权代理人的条件和程序

1、下列情况发生时，应召集债券持有人会议变更债权代理人：

（1）债权代理人不能按本协议的约定履行债权代理义务；

（2）债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

（3）债权代理人不再具备任职资格；

(4) 满足相关法律法规的规定，债权代理人可以提前辞去债权人代理人职务。

2、代表超过 50%有表决权的本期债券持有人要求变更债权代理人的，债权代理人应按照《债券持有人会议规则》的要求召集债券持有人会议，审议解除其债权代理人职责并聘请新的债权代理人。变更债权代理人的决议须经出席会议的债券持有人或其授权代表所持有表决权三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。发行人和债权代理人应当根据债券持有人会议的决议及本协议的规定完成与变更债权代理人有关的全部工作。

3、自债券持有人会议做出变更债权代理人有效决议之日起，债权代理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的债权代理人的权利和义务由新债权人享有和承担，但新债权人代理人对原债权代理人的违约行为不承担任何责任。

二、债券持有人会议规则

为保护债券持有人的合法权利，规范债券持有人会议召开程序及职权的行使，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合发行人实际，制定了本期债券《债券持有人会议规则》。

（一）债券持有人会议的召开

1、在债券存续期内，公司发生下列事项之一的，债权代理人应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更募集说明书的约定；

- (2) 拟变更债权代理人；
- (3) 公司不能按期支付本息；
- (4) 公司减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (5) 其他影响债券持有人重大权益的事项。

2、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- (1) 债权代理人提议；
- (2) 单独或合计持有公司发行的债券 10%以上（含 10 %）未偿还债券面值的持有人书面提议；
- (3) 法律、法规规定的其他机构或人士。

(二) 债券持有人会议的召集与通知

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。

2、当发生债券持有人会议召开事项或收到提议事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起 5 个工作日内发出会议通知，20 日以内召开会议。会议通知应注明开会的具体时间、地点、内容、方式、债券持有人登记日等事项。会议通知可以采取公告方式。

3、如债权代理人未能履行上述职责，发行人、单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

(三) 债券持有人会议的出席人员

1、除法律、法规另有规定外，在债券持有人会议登记日登记在册的债券持有人有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

2、下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- (1) 债券发行人即公司；
- (2) 持有本期债券且持有债券发行人 10%以上股权的股东；
- (3) 债券债权代理人；
- (4) 其他重要关联方。

3、债权代理人应当聘请律师出席债券持有人会议，对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格等事项出具见证意见。

(四) 会议召开的程序

1、债券持有人会议由债权代理人主持。债券持有人会议须有代表二分之一（不含二分之一）以上的本期债券总面额的债券持有人参加方可召开。

如果债权代理人未出席会议，则由出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额 50%以上（不含 50%）选举产生一名债券持有人作为该次债券持有人会议的主持人。

2、首先由会议主持人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，然后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决，经律师见证后形成债券持有人会议决议。

3、召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名、单位名称、身份证号码（或工商注册号）、住所地址、持有或者代表有表决权的债券面额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

（五）会议的表决与决议

1、债券持有人会议进行表决时，以每100元面值债券为一表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

3、债券持有人会议审议的议案须经出席会议的债券持有人或其授权代表所持有表决权三分之二（含三分之二）通过方能生效。

4、债券持有人会议的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议，逐项表决。

5、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中需有权机构批准的，经有权机构批准后方能生效。

6、除非另有明确约定，债券持有人会议决议对决议生效日登记在册的全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对会议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）有效。

7、债券持有人会议做出决议后，债权代理人以公告形式通知债券持有人。若程序性决议由债权代理人负责督促执行；若涉及各债券持有人利益的实体性决议的执行，则由债券持有人与债权代理人另行协商解决。

第十三章 本次债券发行的有关机构

一、发行人：郑州公共住宅建设投资有限公司

法定代表人：于公

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 23 号中科金座 14 层

经办人员：贾晓穹

联系电话：0371-67881726

传真：0371-67881726

邮政编码：450000

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：中原证券股份有限公司

法定代表人：菅明军

住所：河南省郑州市郑东新区商务外环路 10 号

经办人员：门彦顺、周治国、刘源

办公地址：河南省郑州市郑东新区商务外环路 20 号 12 楼

联系电话：0371-65585353

传真：0371-65585677

邮政编码：450018

（二）分销商

1、中信证券华南股份有限公司

法定代表人：胡伏云

住所：：广州市天河区临江大道 395 号 901 室（部位：自编 01）

1001 室

经办人员：刘莹

办公地址：广州市天河区临江大道 395 号 901 室（部位：自编

01）1001 室

联系电话：020-23385005

传真：020-23385006

邮政编码：510623

2、华创证券有限责任公司

法定代表人：陶永泽

住所：贵州省贵阳市云岩区中华北路 216 号华创大厦

经办人员：郭燕超

办公地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 5 层

联系电话：010-66232309

传真：010-66231900

邮政编码：100033

三、交易所系统流通场所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

四、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街10号

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170752、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、审计机构：

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：胡柏和

住所：北京市西城区西直门外大街110号11层

经办人员：王华辰、孙海云

办公地址：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

联系电话：0371-65618067

传真：0371-65618067

邮政编码：450008

六、信用评级机构：

联合资信评估股份有限公司

评级机构负责人：万华伟

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

经办人员：朱煜、高志杰

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦
17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、律师事务所：

河南辰中律师事务所

住所：河南省郑州市郑东新区博学路277号正商学府广场A座
1606

负责人：支合

经办人员：申青山、吴莹

联系地址：河南省郑州市郑东新区博学路277号正商学府广场A

座 1606

联系电话：0371-67003858

传真：0371-67003866

邮政编码：450000

八、债权代理人/账户监管人：

上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行

负责人：董琢理

住所：郑州市金水区金水路 299 号

经办人员：杨宁

办公地址：郑州市金水区金水路 299 号

联系电话：0371-87567171

传真：0371-87568819

邮编：450000

第十四章 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

一、发行人及全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人及公司全体董事（除李子刚外）、监事（除曹惠仪外）、高级管理人员承诺，募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：

于公：于公 耿颖强：耿颖强

公司监事签字：

薛林：薛林 李桃山：李桃山 段保贵：段保贵

初宝泉：初宝泉

全体高级管理人员签字：

耿颖强：耿颖强 王泽新：王泽新 宋天元：宋天元

杨红艳：杨红艳

郑州公共住宅建设投资有限公司（盖章）



2021年5月21日

发行人关于董事李子刚、监事曹惠仪未能签署确认意见的说明

公司现董事会成员由于公、耿颖强、李子刚三人组成；现监事会成员由薛林、李桃山、段保贵、初宝泉、曹惠仪五人组成。其中，李子刚董事、曹惠仪监事未对本期债券募集说明书签署确认意见，是因为其已办理退休手续，公司正在办理董事会、监事会成员改选及报批流程，目前相关手续仍在办理过程中。

报告期内，公司董事会、监事会决策能按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》授予的权限和相关要求执行决策程序，保持了公司治理结构的良好运转。

特此说明！

郑州公共住宅建设投资有限公司（盖章）



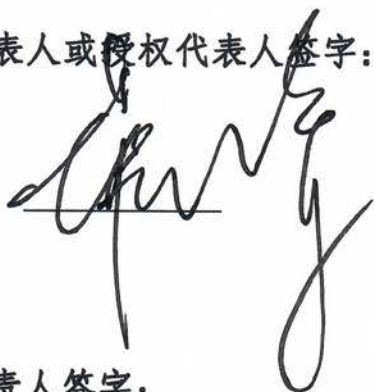
2021年5月21日

二、主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表人签字：

菅明军：



项目负责人签字：

门彦顺： 门彦顺

中原证券股份有限公司（盖章）

2021年5月21日




三、律师事务所声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人签字：

支合： 

经办律师签字：

申青山：  吴莹： 

河南辰中律师事务所（盖章）



2021年5月21日

四、会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签字：

胡柏和：胡柏和

经办会计师签字：

王华辰：王华辰 孙海云：孙海云

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）

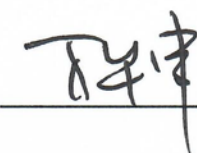


2021年5月21日


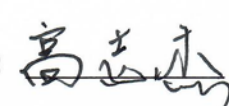
五、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字资信评估师评级人员对发行人在募集说明书中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级机构负责人签字：

万华伟： 

经办评级人员签字：

朱煜：  高志杰： 

联合资信评估股份有限公司（盖章）

2021年 5 月 21 日



第十五章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的核准文件；
- (二) 《2021年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2021年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人2018年度经审计的财务报告、发行人2019年度经审计的财务报告、发行人2020年度经审计的财务报告；
- (五) 联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 河南辰中律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- (八) 《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (九) 《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

二、查询地址

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- 1、郑州公共住宅建设投资有限公司

联系人：贾晓穹

联系地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 23 号
中科金座 14 层

联系电话：0371-67881726

传真：0371-67881726

邮政编码：450000

2、中原证券股份有限公司

联系人：门彦顺、周治国、刘源

联系地址：河南省郑州市郑东新区商务外环路 20 号 12 楼

联系电话：0371-65585353

传真：0371-65585677

邮政编码：450018

（二）本期债券募集说明书全文刊登于中国债券信息网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

中国债券信息网

网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。