
郑州公共住宅建设投资有限公司

公司债券半年度报告

(2021 年)

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对半年度报告提出书面审核意见，监事已对半年度报告签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

截至 2021 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中第二章“风险提示与说明”没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司经营和业务情况.....	7
六、 公司治理情况.....	8
第二节 债券事项.....	8
一、 公司信用类债券情况.....	8
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	10
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	10
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	10
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	12
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	12
第三节 报告期内重要事项.....	13
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
二、 合并报表范围调整.....	13
三、 财务报告审计情况.....	13
四、 主要会计数据和财务指标.....	13
五、 资产受限情况.....	13
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	14
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	14
八、 负债情况.....	14
九、 利润及其他损益来源情况.....	15
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	15
十一、 对外担保情况.....	15
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	15
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	15
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	15
一、 发行人为可交换债券发行人.....	15
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	15
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	15
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	15
五、 其他特定品种债券事项.....	16
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	16
第六节 备查文件目录.....	17
财务报表.....	19
附件一： 发行人财务报表.....	19

释义

公司/本公司	指	郑州公共住宅建设投资有限公司
主承销商	指	中原证券股份有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
《公司章程》	指	《郑州公共住宅建设投资有限公司公司章程》
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	郑州公共住宅建设投资有限公司
中文简称	郑住投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	于公
注册资本	10
实缴资本	10
注册地址	河南省郑州市 自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 23 号中科金座 14 层
办公地址	河南省郑州市 自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 23 号中科金座 14 层
办公地址的邮政编码	450018
公司网址（如有）	www.zzggzz.net
电子信箱	zzggzzff@yeah.net

二、信息披露事务负责人

姓名	杨红艳
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
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
电话	0371-67881726
传真	0371-67881726
电子信箱	410607921@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：郑州地产集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：郑州市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

郑州市国有资产监督管理委员会

↓
郑州地产集团有限公司

↓
郑州公共住宅建设投资有限公司

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：于公

发行人的其他董事：耿颖强

发行人的监事：薛林、李桃山、段保贵、初宝泉

发行人的总经理：耿颖强

发行人的其他非董事高级管理人员：王泽新、宋天元、杨红艳

五、公司经营和业务情况

公司营业执照载明的经营范围是房地产开发与经营（凭资质经营）；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、资质经营）；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。根据公司的主要业务类型和收入占比，按照国家统计局《国民经济行业分类和代码》（GB/T4754-2017），公司行业属于“建筑业”。公司的主营业务分为保障房建设和销售、房屋出租业务和物业服务三大板块，是公司的主要收入和利润来源。报告期内，公司经营业务未发生变动，业务收入未发生明显变动，公司不存在对经营情况及偿债能力有影响的重大变化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

办公地点独立，人员管理独立，资产独立，财务独立

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

关联交易决策权限：公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款；公司与关联方签订日常关联交易协议的期限超过三年的，应当每三年根据本制度规定重新履行审议程序；发生以下关联交易的需报经董事会审议通过：1. 公司与关联方之间所涉及金额在人民币 5000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10 %以上的交易（公司获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）。2. 公司为关联方提供的担保。

关联交易决策程序：公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和公司及股东利益的影响程度做出详细说明且提交该关联人的有关资料。

关联交易定价机制：公司关联交易活动应遵循商业原则，关联交易的价格主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。

信息披露安排：按照《郑州公共住宅建设投资有限公司信息披露事务管理制度》相关规定执行，公司信息披露事务负责人由董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任；发行债券和存续期债券按照相关要求披露相关文件和报告；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等。

（四） 发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 49.65 亿元，其中公司信用类债券余额 17.5 亿元，占

有息负债余额的 35.25%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 13 亿元，非金融企业债务融资工具余额 4.5 亿元，且共有 4.5 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	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
2、债券简称	18 郑州公宅 PPN001
3、债券代码	031800618
4、发行日	2018 年 10 月 29 日
5、起息日	2018 年 10 月 29 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2021 年 10 月 29 日
8、债券余额	4.5
9、截止报告期末的利率(%)	5.8
10、还本付息方式	采用单利按年付息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	银行间市场
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排（如适用）	-
15、适用的交易机制	-
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	2019 年第一期郑住公共住宅建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	19 郑公住投债 01（银行间市场）、19 郑住投（交易所）
3、债券代码	1980316（银行间市场）、152313（交易所）
4、发行日	2019 年 11 月 1 日
5、起息日	2019 年 10 月 31 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2026 年 10 月 31 日
8、债券余额	7
9、截止报告期末的利率(%)	4.93
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、主承销商	中原证券股份有限公司
13、受托管理人	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

1、债券名称	2021 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	21 郑住投债（银行间市场）、21 郑住投（交易所）
3、债券代码	2180215（银行间市场）、152906（交易所）
4、发行日	2021 年 6 月 18 日
5、起息日	2021 年 6 月 22 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2028 年 6 月 22 日
8、债券余额	6
9、截止报告期末的利率(%)	4.98
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
11、交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、主承销商	中原证券股份有限公司
13、受托管理人	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价+协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	-

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1980316（银行间市场）、152313（交易所）

债券简称	19 郑公住投债 01（银行间市场）、19 郑住投（交易所）
报告期内募集资金专项账户运作情况	截止 2021 年 6 月 25 日，本期债券账户 7 亿元资金已使用完毕，公司严格按照募集说明书相关约定用途使用。
募集资金总额	7
募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	1.23

募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	募集资金其中用于募投项目建设 4.08 亿元，募投项目包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目，其中郑住漓江路公寓项目总体已完工，目前处于装家具和空调收尾阶段，整体完工进度约 95%，郑住龙门路公寓项目整体完工约 65%，郑住红专路公寓项目整体完工度约 60%，项目进展顺利且募集资金使用情况与工程形象进度匹配，募投项目仍处在建设期无运营收益产生。
约定的募集资金使用用途	拟 4 亿元用于郑州市青年人才公寓（包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目）项目建设，3 亿元用于补充公司流动资金。
实际的募集资金使用用途	4.08 亿元用于郑州市青年人才公寓（包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目）项目建设，2.92 亿元用于补充公司流动资金。
报告期内募集资金用途的改变情况	资金用途未发生改变
报告期内募集资金使用是否合规	合规
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2180215（银行间市场）、152906（交易所）

债券简称	21 郑住投债（银行间市场）、21 郑住投（交易所）
报告期内募集资金专项账户运作情况	账户运作正常，本期债券账户资金使用与一期债券账户资金余额严格区分，使用时分别做账，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额以及公司变更募集资金用途公告，安排使用募集资金，实行专款专用。
募集资金总额	6
募集资金期末余额	5.67
募集资金报告期内使用金额	0.33
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	募投项目包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目，其中郑住漓江路公寓项目总体已完工，目前处于装家具和空调收尾阶段，整体完工进度约 95%，郑住龙门路公寓项目整体完工约 65%，郑住红专路公寓项目整体完工度约 60%，项目进展顺利且募集资金使用情况与工程形象进度匹配，募投项目仍处在建设期无运营收益产生。
约定的募集资金使用用途	拟 4 亿元用于郑州市青年人才公寓（包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目）项目建设，2 亿元用于补充公司流动资金。
实际的募集资金使用用途	用于郑州市青年人才公寓（包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目）项目建设和补充公司流动资金。
报告期内募集资金用途的改变情况	资金用途未改变
报告期内募集资金使用是否合规	合规

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无
--------------------------	---

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：1980316（银行间市场）、152313（交易所）

债券简称	19 郑公住投债 01（银行间市场）、19 郑住投（交易所）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设立增信机制；本期债券期限为 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；公司其他偿债保障措施主要是依据自身偿付能力，项目运营收益，债权代理人代理债券持有人行使《债权代理协议》债券项下的权利，指定相关部门和专职人员负责债券本息兑付工作，并建立一个多层次、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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	截止报告期末偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司严格按照《2019 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券募集说明书》等相关文件的规定执行。

债券代码：2180215（银行间市场）、152906（交易所）

债券简称	21 郑住投债（银行间市场）、21 郑住投（交易所）
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设立增信机制；本期债券期限为 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；公司偿债保障措施：募投项目的投资与项目资金统一纳入公司预算管理并定期报告募集资金使用情况，聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则，设立专门偿债账户，对偿债计划建立多层次的财务安排。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	截止报告期末偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化
报告期内增信机制、偿债计	公司严格按照《2021 年郑州公共住宅建设投资有限公司

划及其他偿债保障措施的执行情况	公司债券募集说明书》等相关文件的规定执行。
-----------------	-----------------------

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

三、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：271.06 万元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	271.06	0.18	271.06
合计	271.06	-	-

（二） 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分十

☐适用 ☒不适用

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

除上述已披露受限资产情况外，发行人不存在其他可以对抗第三人的优先偿付负债情况。

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与本公司经营有关

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

无

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 50.65 亿元，较上年末总变动 34.94%，其中短期有息负债 0 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

☐适用 ☒不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期变动金额	报告期末金额
境内银行贷款	15.635	1.785	17.42
境内公司信用类债券	11.5	6	17.5
境内其他负债	10.4	5.33	15.73

九、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：372.88 万元

报告期非经常性损益总额：-294.45 万元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

☐是 ☒否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十二、 关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

-

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://bond.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为郑州公共住宅建设投资有限公司 2021 年公司债券半年报盖章页）



郑州公共住宅建设投资有限公司

2021 年 8 月 31 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2021 年 06 月 30 日

编制单位：股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,514,892,248.01	691,852,299.35
结算备付金	0	0
拆出资金	0	0
交易性金融资产	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	8,001,984.72	4,297,670.19
应收款项融资	0	0
预付款项	98,940,391.30	66,405,864.92
应收保费	0	0
应收分保账款	0	0
应收分保合同准备金	0	0
其他应收款	65,793,954.08	34,296,652.62
其中：应收利息	0	0
应收股利	0	0
买入返售金融资产	0	0
存货	5,528,261,250.36	5,091,583,142.24
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	180,433,393.20	148,722,982.05
流动资产合计	7,396,323,221.67	6,037,158,611.37
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0	0
债权投资	0	0
可供出售金融资产	511,520,000.00	511,520,000.00
其他债权投资	0	0
持有至到期投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	36,865,307.65	36,865,307.65
其他权益工具投资	0	0

其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	9,274,805,498.72	9,274,805,498.72
固定资产	25,478,017.01	26,431,194.37
在建工程	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	0	0
无形资产	11,929,193.23	11,994,614.10
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	2,143,396.51	1,012,134.21
递延所得税资产	2,485,510.08	2,485,510.08
其他非流动资产	445,487,447.24	447,921,622.46
非流动资产合计	10,310,714,370.44	10,313,035,881.59
资产总计	17,707,037,592.11	16,350,194,492.96
流动负债：		
短期借款	0	0
向中央银行借款	0	0
拆入资金	0	0
交易性金融负债	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	800,000.00	0
应付账款	50,408,046.14	70,982,629.52
预收款项	295,609,644.59	263,993,006.20
合同负债	0	0
卖出回购金融资产款	0	0
吸收存款及同业存放	0	0
代理买卖证券款	0	0
代理承销证券款	0	0
应付职工薪酬	3,768,712.48	8,450,265.05
应交税费	17,581,184.43	36,498,940.64
其他应付款	2,241,809,895.32	2,182,448,011.05
其中：应付利息	0	0
应付股利	0	0
应付手续费及佣金	0	0
应付分保账款	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	1,268,840,300.00	1,024,320,000.00
其他流动负债	0	0
流动负债合计	3,878,817,782.96	3,586,692,852.46

非流动负债：		
保险合同准备金	0	0
长期借款	1,084,200,000.00	1,162,400,000.00
应付债券	2,319,900,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	0	0
长期应付款	392,599,700.00	66,680,000.00
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	295,870,016.70	300,441,498.80
递延所得税负债	497,255,627.14	497,255,627.14
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	4,589,825,343.84	3,526,777,125.94
负债合计	8,468,643,126.80	7,113,469,978.40
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	6,249,524,916.96	6,249,524,916.96
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	127,590,048.69	127,590,048.69
一般风险准备	0	0
未分配利润	1,859,852,373.87	1,858,248,679.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,236,967,339.52	9,235,363,644.66
少数股东权益	1,427,125.79	1,360,869.90
所有者权益（或股东权益）合计	9,238,394,465.31	9,236,724,514.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,707,037,592.11	16,350,194,492.96

公司负责人：于公 主管会计工作负责人：杨红艳 会计机构负责人：张建涛

母公司资产负债表

2021 年 06 月 30 日

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,280,729,971.23	429,455,968.62

交易性金融资产	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0
衍生金融资产	0	0
应收票据	0	0
应收账款	0	0
应收款项融资	0	0
预付款项	18,889,318.38	25,702,831.52
其他应收款	552,185,108.07	477,000,285.72
其中：应收利息	0	0
应收股利	0	0
存货	3,525,053,576.30	3,223,171,214.21
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	0	0
其他流动资产	120,012,597.20	103,144,062.67
流动资产合计	5,496,870,571.18	4,258,474,362.74
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	509,520,000.00	509,520,000.00
其他债权投资	0	0
持有至到期投资	0	0
长期应收款	0	0
长期股权投资	348,659,201.05	348,659,201.05
其他权益工具投资	0	0
其他非流动金融资产	0	0
投资性房地产	8,379,785,900.00	8,379,785,900.00
固定资产	21,423,866.51	22,033,619.01
在建工程	0	0
生产性生物资产	0	0
油气资产	0	0
使用权资产	0	0
无形资产	872,728.74	886,500.64
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	2,143,396.51	1,012,134.21
递延所得税资产	531,840.83	531,840.83
其他非流动资产	234,447,969.81	237,447,969.81
非流动资产合计	9,497,384,903.45	9,499,877,165.55
资产总计	14,994,255,474.63	13,758,351,528.29
流动负债：		
短期借款	0	0

交易性金融负债	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据	0	0
应付账款	10,092,139.52	28,121,004.31
预收款项	12,510,234.11	10,376,178.72
合同负债	0	0
应付职工薪酬	3,164,322.81	4,897,457.04
应交税费	405,076.83	18,873,911.97
其他应付款	1,196,337,444.58	1,132,939,303.51
其中：应付利息	0	0
应付股利	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	1,268,840,300.00	1,024,320,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,491,349,517.85	2,219,527,855.55
非流动负债：		
长期借款	984,200,000.00	1,162,400,000.00
应付债券	2,319,900,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	0	0
长期应付款	392,599,700.00	66,680,000.00
长期应付职工薪酬	0	0
预计负债	0	0
递延收益	40,350,000.00	40,350,000.00
递延所得税负债	375,056,673.65	375,056,673.65
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	4,112,106,373.65	3,144,486,673.65
负债合计	6,603,455,891.50	5,364,014,529.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	6,194,040,647.05	6,194,040,647.05
减：库存股	0	0
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	127,590,048.69	127,590,048.69
未分配利润	1,069,168,887.39	1,072,706,303.35

所有者权益（或股东权益）合计	8,390,799,583.13	8,394,336,999.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,994,255,474.63	13,758,351,528.29

公司负责人：于公 主管会计工作负责人：杨红艳 会计机构负责人：张建涛

合并利润表
2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	122,276,456.97	71,126,357.84
其中：营业收入	122,276,456.97	71,126,357.84
利息收入	0	0
已赚保费	0	0
手续费及佣金收入	0	0
二、营业总成本	120,819,882.63	86,240,185.02
其中：营业成本	53,536,387.09	18,052,391.65
利息支出	0	0
手续费及佣金支出	0	0
退保金	0	0
赔付支出净额	0	0
提取保险责任准备金净额	0	0
保单红利支出	0	0
分保费用	0	0
税金及附加	2,705,662.41	1,115,711.42
销售费用	3,174,644.70	2,716,423.22
管理费用	27,868,135.74	20,687,229.16
研发费用		
财务费用	33,535,052.69	43,668,429.57
其中：利息费用	34,937,529.79	47,820,097.48
利息收入	1,946,907.66	4,169,526.23
加：其他收益	5,216,758.58	5,171,482.10
投资收益（损失以“－”号填列）	0	0
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
汇兑收益（损失以“－”号填列）	0	0
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以	0	0

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	0	0
资产减值损失（损失以“－”号填列)	0	2,170.77
资产处置收益（损失以“－”号填列)	0	0
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	6,673,332.92	-9,940,174.31
加：营业外收入	610,621.07	1,262,516.62
减：营业外支出	3,555,167.59	270,389.57
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	3,728,786.40	-8,948,047.26
减：所得税费用	2,058,835.65	1,033,395.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	1,669,950.75	-9,981,442.66
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	1,669,950.75	-9,981,442.66
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)	0	0
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	1,603,694.86	-9,790,161.48
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	66,255.89	-191,281.18
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,669,950.75	-9,981,442.66
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,603,694.86	-9,790,161.48
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	66,255.89	-191,281.18
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：于公 主管会计工作负责人：杨红艳 会计机构负责人：张建涛

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	38,184,242.92	36,698,721.65
减：营业成本	1,101,328.15	664,717.00
税金及附加	436,114.89	406,991.67
销售费用	9,439.86	5,262.06
管理费用	9,875,167.57	7,513,702.35
研发费用	0	0
财务费用	30,405,616.11	41,811,150.06
其中：利息费用	39,081,226.60	44,910,317.19
利息收入	9,156,676.41	3,017,947.30
加：其他收益	0	0
投资收益（损失以“－”号填列）	0	0
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0	0
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0	0
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,643,423.66	-13,703,101.49
加：营业外收入	133,007.70	21,284.21
减：营业外支出	27,000.00	27,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,537,415.96	-13,708,817.28
减：所得税费用	0	0
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,537,415.96	-13,708,817.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,537,415.96	-13,708,817.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
1.重新计量设定受益计划变动额	0	0
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0	0
3.其他权益工具投资公允价值变动	0	0
4.企业自身信用风险公允价值变动	0	0
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0	0
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0	0
2.其他债权投资公允价值变动	0	0
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	0	0
4.金融资产重分类计入其他综合	0	0

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0	0
6.其他债权投资信用减值准备	0	0
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	0	0
8.外币财务报表折算差额	0	0
9.其他	0	0
六、综合收益总额	-3,537,415.96	-13,708,817.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0	0
（二）稀释每股收益(元/股)	0	0

公司负责人：于公 主管会计工作负责人：杨红艳 会计机构负责人：张建涛

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	175,095,823.05	131,309,550.96
客户存款和同业存放款项净增加额	0	0
向中央银行借款净增加额	0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额	0	0
收到原保险合同保费取得的现金	0	0
收到再保业务现金净额	0	0
保户储金及投资款净增加额	0	0
收取利息、手续费及佣金的现金	0	0
拆入资金净增加额	0	0
回购业务资金净增加额	0	0
代理买卖证券收到的现金净额	0	0
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	147,805,419.24	189,447,189.01
经营活动现金流入小计	322,901,242.29	320,756,739.97
购买商品、接受劳务支付的现金	530,032,245.83	376,943,217.75
客户贷款及垫款净增加额	0	0
存放中央银行和同业款项净增	0	0

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金	0	0
拆出资金净增加额	0	0
支付利息、手续费及佣金的现金	0	0
支付保单红利的现金	0	0
支付给职工及为职工支付的现金	31,718,291.88	26,874,807.80
支付的各项税费	35,398,702.10	63,865,785.41
支付其他与经营活动有关的现金	86,581,897.42	43,525,338.15
经营活动现金流出小计	683,731,137.23	511,209,149.11
经营活动产生的现金流量净额	-360,829,894.94	-190,452,409.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0	0
取得投资收益收到的现金	0	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	89,225.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
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	259,068.19	350,579.23
投资支付的现金	0	0
质押贷款净增加额	0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	259,068.19	350,579.23
投资活动产生的现金流量净额	-259,068.19	-261,354.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	800,300,000.00	656,230,713.35
收到其他与筹资活动有关的现金	820,270,000	0

筹资活动现金流入小计	1,620,570,000.00	656,230,713.35
偿还债务支付的现金	308,160,000.00	712,029,460.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,325,088.21	62,409,416.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	54,956,000.00	390,000.00
筹资活动现金流出小计	436,441,088.21	774,828,876.47
筹资活动产生的现金流量净额	1,184,128,911.79	-118,598,163.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	823,039,948.66	-309,311,926.49
加：期初现金及现金等价物余额	691,852,299.35	1,274,599,008.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,514,892,248.01	965,287,082.07

公司负责人：于公 主管会计工作负责人：杨红艳 会计机构负责人：张建涛

母公司现金流量表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	17,790,444.75	19,547,528.61
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	214,984,536.95	138,586,186.38
经营活动现金流入小计	232,774,981.70	158,133,714.99
购买商品、接受劳务支付的现金	301,362,632.79	189,999,846.99
支付给职工及为职工支付的现金	10,190,359.53	9,354,870.04
支付的各项税费	22,043,487.86	54,322,061.00
支付其他与经营活动有关的现金	158,884,592.69	99,667,298.22
经营活动现金流出小计	492,481,072.87	353,344,076.25
经营活动产生的现金流量净额	-259,706,091.17	-195,210,361.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0	
取得投资收益收到的现金	0	0
处置固定资产、无形资产和其	0	89,225.00

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	0	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	58,818.00	1,486.73
投资支付的现金	0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	58,818.00	1,486.73
投资活动产生的现金流量净额	-58,818.00	87,738.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	700,300,000.00	656,230,713.35
收到其他与筹资活动有关的现金	820,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,520,300,000.00	656,230,713.35
偿还债务支付的现金	308,160,000.00	608,032,718.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,850,088.22	58,390,721.76
支付其他与筹资活动有关的现金	31,251,000.00	390,000.00
筹资活动现金流出小计	409,261,088.22	666,813,440.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,111,038,911.78	-10,582,726.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	
五、现金及现金等价物净增加额	851,274,002.61	-205,705,349.82
加：期初现金及现金等价物余额	429,455,968.62	885,237,959.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,280,729,971.23	679,532,610.10

公司负责人：于公 主管会计工作负责人：杨红艳 会计机构负责人：张建涛

