
郑州公共住宅建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买郑州公共住宅建设投资有限公司各期债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与已发行债券的募集说明书中提示的相关风险相比没有发生重大变化。

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、 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、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	36
九、 对外担保情况.....	36
十、 重大诉讼情况.....	36
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	37
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	37
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.....	37
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	37
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	37
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	37
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	37
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	37
八、 科技创新债或者双创债.....	37
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	37
十、 纾困公司债券.....	38
十一、 中小微企业支持债券.....	38
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	38
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第六节 备查文件目录.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	41

释义

公司/本公司	指	郑州公共住宅建设投资有限公司
财达证券	指	财达证券股份有限公司
中原证券	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	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《郑州公共住宅建设投资有限公司公司章程》
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省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。
旧城改造公司	指	郑州市旧城改造开发公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	郑州公共住宅建设投资有限公司
中文简称	郑住投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	于通
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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
电话	0371-67881726
传真	0371-67881726
电子信箱	410607921@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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：郑州城市发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：郑州市人民政府国有资产监督管理委员会

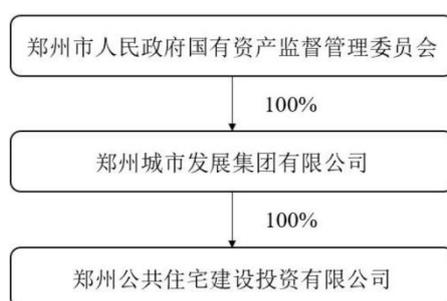
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

发行人与控股股东、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）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
高级管理人员	耿颖强	总经理	辞任	2023年3月17日	2024年4月19日
董事	耿颖强	董事	辞任	2023年3月17日	2024年4月19日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 20.00%。

（三）高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：于通

发行人的董事长或执行董事：罗黎明

发行人的其他董事：于通

发行人的监事：薛林、初宝泉、段保贵、李桃山

发行人的总经理：于通

发行人的财务负责人：杨红艳

发行人的其他非董事高级管理人员：宋天元、王泽新

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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。

公司作为郑州市重要的经济适用房、公租房、棚户区改造、安置房等保障性住房的投融资建设与运营管理主体，安置房代建业务、房屋销售业务、房屋租赁业务和物业服务是主要的收入和利润来源。

经营模式及业务开展情况：

（1）安置房代建业务

公司安置房代建业务由公司本部和子公司旧城改造公司负责。公司本部及子公司旧城改造公司均与郑东新区管委会签订《安置房委托开发合同》，公司本部负责承担金光花苑棚户区改造项目一期和二期的定向开发工作，旧城改造公司负责承担金光花苑棚户区改造项目三期的定向开发工作。郑东新区管委会委托公司作为项目建设单位，负责项目开发、建设的各项工作，包括以公司名义办理项目的计划、土地、规划、施工、房管等手续，聘请工程监理，组织项目勘察、规划设计、工程施工等全部相关工作。郑东新区管委会承担项目前期成本（如土地价款等费用）和项目建设成本，并向公司支付一定的项目建设管理费。项目建设用地为郑东新区管委会有偿划拨用地。在项目建设过程中，公司根据项目建设实

际施工进度、工程达到一定工程产值或工程项目资金周转紧张程度定期或不定期向郑东新区管委会申请资金支持。每年年末，经与郑东新区管委会确认后，公司按照经审计的项目建设成本（不含项目前期成本和工程开发间接费）的5%加计项目代建管理费进行结转，形成公司的安置房代建业务收入，公司冲减委托方前期拨付的项目建设资金。

（2）房屋销售业务

房屋销售业务包括经济适用房、公廉租房、商品房的销售。

①经济适用房及公廉租房：公司通过划拨方式获得土地，并承担征地拆迁、整治成本及建安等成本。经济适用房开发达到预售状态后，定向销售给符合购买资格的客户。公司的经济适用房项目一般都会配建少量公廉租房，项目的建设地为经适房项目用地的一部分，为划拨土地。②商品房：公司自行开发的商品房项目通过招拍挂方式取得土地进行房产项目开发。公司房地产开发项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。公司根据产品定位确定价格的区间范围，并结合当地市场的价格波动进行销售价格的灵活调整。

（3）房屋租赁业务

房屋租赁板块主要分三部分：一部分是公租房的出租运营，二是商业出租运营，三是郑州市人才公寓的建设运营。

①公租房出租运营情况。公租房资产主要包括郑州市国资委注入的公租房、经济适用房项目配建公廉租房，以及子公司郑州市旧城改造开发公司建设的富士康生活区。其中郑州市国资委注入的公租房、经济适用房项目配建公廉租房由子公司郑州市公共租赁住房运营中心有限公司负责后期的收租、运营管理，富士康生活区公租房由子公司郑州市旧城改造开发公司负责收租、运营管理工作。

②商业出租运营情况。商业出租收入主要来源于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。

③人才公寓建设情况。目前郑州市租赁住房主要有三大类：一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；三是市场化租赁住房。公司建设的郑州市青年人才公寓建设项目是郑州市为引进人才提供的租赁住房，享受政府优惠和补贴政策，属于保障性租赁住房。郑州市青年人才公寓项目建设完成后产权归公司所有，由公司收取租金并承担运营维护费用。

（4）物业服务业务

物业服务业务主要由下属公司郑州公建物业服务有限公司负责。物业公司主要是对公司开发的项目提供后期物业服务。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）所处行业状况

①保障性住房建设行业

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中明确指出“完善住房市场体系和住房保障体系”。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住

房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

②房地产行业

房地产行业是我国经济发展的重要支柱产业，在社会经济发展中有着举足轻重的地位，对促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展发挥了重要的作用。随着我国城镇化水平的不断提高，城市人口将处于加速增长期，对基本住宅的需求将进一步增长，我国房地产行业将保持稳定的市场需求及良好的发展空间。

③房屋租赁行业

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。我国作为一个人口大国，人口基数庞大，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。

（2）公司所处的行业地位

公司作为土木工程建筑类企业，是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重要的公租房运营机构。公司参与棚户区改造建设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，凭借公司在保障性住房建设领域的丰富经验，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，公司将迎来更广阔的发展空间和机遇。

（3）公司的主要竞争优势

①突出的区位优势

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。

②政府支持优势

公司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，自成立以来一直得到郑州市政府的大力支持。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”。公司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优势地位得到进一步巩固。

③区域业务专营优势

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，在其所处行业和领域内具有一定的优势地位，主营业务相对稳定，持续经营能力较强，在投资建设及运营过程积累了丰富的运作经验，为公司发展奠定了坚实基础。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	80,602.93	74,691.51	7.33	83.87	76,410.48	67,982.42	11.03	85.54
房屋租赁	10,606.08	3,416.33	67.79	11.04	8,524.00	1,607.65	81.14	9.54
物业服务	3,813.91	3,108.51	18.50	3.97	3,677.30	3,107.56	15.49	4.12
材料销售	421.22	383.12	9.04	0.44	163.17	145.57	10.79	0.18
技术服务	433.03	37.90	91.25	0.45	309.21	15.13	95.11	0.35
其他	221.94	221.75	0.08	0.23	237.86	228.51	3.93	0.27
合计	96,099.10	81,859.13	14.82	100.00	89,322.02	73,086.84	18.18	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
金光花苑二期	房地产销售	1.16	1.05	9.12	-31.47	-34.93	113.01

金光花苑三期	房地产销售	5.76	5.55	3.65	100.00	100.00	100.00
公共租赁住房	房屋租赁	0.86	0.34	60.68	9.10	110.88	-23.82
合计	—	7.78	6.94	—			—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）2023 年度，公司房地产销售业务毛利率较上年同期下降 33.51%，主要系本年度公司房地产销售业务中毛利率较高的商品房销售项目业务规模下降导致。

（2）2023 年度，公司房屋租赁业务成本较上年同期增加 112.50%，主要系出租的公廉租房维修成本增加所致。

（3）2023 年度，公司材料销售业务收入和成本较上年同期分别增加 158.15%和 163.19%，主要系公司逐步扩大材料销售业务规模导致收入和成本均大幅增加。

（4）2023 年度，公司技术服务业务收入和成本较上年同期分别增加 40.04%和 150.47%，主要系运营该业务的子公司郑州亿居网络科技有限公司（公司子公司郑州市旧城改造开发公司持股）的业务规模增加且增加人工成本所致。

（5）2023 年度，公司其他业务毛利率较上年同期下降 97.96%，主要系其他业务中由子公司郑州市丰泰华农业种植有限公司运营的苗木种植业务成本稍有上升所致，但因其他业务板块本身规模较小，对数据变动敏感性较强，实际收入和成本均无较大变动。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司围绕集团以打造“一流国家中心城市综合建设运营平台”为总体目标，结合自身经营发展现状和发展优势，聚焦保障房（公租房、保障性租赁住房）主业，通过租售并举、建营并重、资本经营、专业化发展等举措，提高保障房供给能力与服务水平，切实增强整体实力和市场竞争能力，并通过部分市场化项目弥补开发利润、保持现金流稳定。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司作为郑州市主要的保障性住房投资与建设主体，主营业务面临的最大风险是郑州市人口净流出。2023 年末郑州市常住人口 1300.8 万人，常住人口总量持续保持增长。近几年受宏观环境影响和房地产市场低迷给郑州经济水平带来一定的压力，但郑州市作为国家中心城市，持续推进招商引资、产业升级，制定人才引进政策，化解问题楼盘，稳定房地产预期。公司对外投资较为谨慎，除加快货值变现、回笼资金外，未来将紧紧围绕中心城市建设稳健投资。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司具有独立的企业法人资格，与控股股东在资产、人员、机构、财务和业务方面保持独立，公司董事会、监事会和经营管理层能够独立运作。

1、资产方面：公司在资产所有权方面产权关系明确，不存在出资人违规占用公司资金、资产及其他资源的情况。

2、人员方面：公司的董事、监事、高级管理人员均按照公司章程等有关规定的程序产生；公司的董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。公司按照国家的劳动法律、法规制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、机构方面：公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。各职能部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务方面：公司在会计机构、会计人员、会计账簿等财务方面拥有自主权，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度，独立核算，能够独立作出财务决策。公司在银行独立开户，拥有独立的银行账号。公司依照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来依法独立纳税。

5、业务经营方面：公司作为郑州市国资委下属的国有企业，具有独立的企业法人资格，在政府授权范围内，行使国有资产出资人权力，进行国有资产的经营和管理，以其全部法人财产，自主经营，自负盈亏，独立核算，具有独立的自主经营能力。

（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，应当每三年根据相关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（公司受赠现金资产、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：按照公司债券相关要求于发行文件、定期报告中披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）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 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 郑住 01
3、债券代码	251354.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 15 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 6 月 15 日
7、到期日	2028 年 6 月 15 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财达证券股份有限公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	郑州公共住宅建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 郑住 02

3、债券代码	252295.SH
4、发行日	2023年9月8日
5、起息日	2023年9月12日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2026年9月12日
7、到期日	2028年9月12日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.57
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性偿还本金
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财达证券股份有限公司
13、受托管理人	财达证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2019年第一期郑州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.IB（银行间市场）、152313.SH（交易所）
4、发行日	2019年10月30日
5、起息日	2019年10月31日
6、2024年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026年10月31日
8、债券余额	4.20
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，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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.IB（银行间市场）、152906.SH（交易所）
4、发行日	2021年6月18日
5、起息日	2021年6月22日

6、2024年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2028年6月22日
8、债券余额	6.00
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。
11、交易场所	上交所+银行间
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	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	251354.SH
债券简称	23 郑住 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	尚未达到约定的条款执行时间，未触发。

债券代码	252295.SH
债券简称	23 郑住 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	尚未达到约定的条款执行时间，未触发。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	251354.SH
债券简称	23 郑住 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反交叉保护承诺情形时，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	252295.SH
债券简称	23 郑住 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反交叉保护承诺情形时，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	1980316.IB（银行间市场）、152313.SH（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）
债券约定的投资者保护条款名称	聘请债权代理人、债券持有人会议规则
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	本期债券约定的投资者权益保护条款已在募集说明书中披露，按照《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的约定进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	2180215.IB（银行间市场）、152906.SH（交易所）
债券简称	21 郑住投债（银行间市场）、21 郑住投（交易所）
债券约定的投资者保护条款名称	设定触发投资者保护机制情形处置程序、聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则、发行人制定《信息披露事务管理制度》
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	本期债券约定的投资者权益保护条款已在募集说明书中披露，按照《债权代理协议》以及《债券持有人会议规则》的约定进行监测和披露

投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：251354.SH

债券简称：23 郑住 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	郑州公共住宅建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	4.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除承销费后，拟全部用于偿还公司有息债务。因本期债券的发行时间和实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额和具体明细。发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，所偿还的公司债务或将不局限于上述债务。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还有息债务
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的资金用途使用募集资金，实行专款专用。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
--------------	--

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	4.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	4.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	本期债券报告期内使用募集资金 4.00 亿元，全部按照募集说明书约定用途偿还约定的有息债务
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额	2.20
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	从“23 郑住 01”募集资金专户分别于 2023 年 6 月 16 日转出 8000 万元、6 月 19 日转出 6000 万元、6 月 20 日转出 8000 万元，拟用于临时补充流动资金，受公司资金安排计划变更影响，最终临时补流资金未使用，2023 年 7 月 11 日归集至专户 8000 万元，7 月 12 日归集至专户 1.4 亿元。临时补流资金使用严格履行公司内部审批流程，截至 2023 年 7 月 12 日全部归集至专户，募集资金使用均符合募集说明书约定，受托管理人已披露临时补流资金归集情况的报告。

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：252295.SH

债券简称：23 郑住 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	郑州公共住宅建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	6.00
报告期末募集资金余额	0.45

报告期末募集资金专项账户余额	0.45
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。因本期债券的发行时间和实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额和具体明细。发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，所偿还的公司债务或将不局限于上述债务。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还有息债务
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的资金用途使用募集资金，实行专款专用。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	5.53
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	5.53
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	本期债券报告期内使用5.53亿元，全部按照募集说明书约定用途偿还约定的有息债务
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00

3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：152906.SH

债券简称：21 郑住投（交易所）、21 郑住投债（银行间市场、2180215. IB）

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2021 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	6.00
报告期末募集资金余额	0.48
报告期末募集资金专项账户余额	0.55
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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 亿元用于补充公司营运资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	截止 2023 年末，募集资金累计使用 5.52 亿元，其中用于募集说明书中约定的募投项目建设 3.56 亿元，用于补流 1.96 亿元。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	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，实行专款专用。

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金	1.52
---------------	------

额	
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	0.00
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	1.52
3.4.2 固定资产项目投资情况	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已竣工；郑住龙门路公寓项目和郑住红专路公寓项目总体已完工。
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	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已竣工，尚未完全进入运营期；郑住龙门路公寓项目和郑住红专路公寓项目总体已完工。
4.1.2 项目运营效益	募投项目仅郑住漓江路公寓项目已竣工，尚未完全进入运营期，报告期内运营收益为 333 万元。
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用

4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	无

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者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）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：251354.SH

债券简称	23 郑住 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：1、利息及本金的支付：本期债券的起息日为2023年6月15日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券的付息日为2024年至2028年间每年的6月15日。如投资者于第3年末行使回售选择权，回售部分本期债券的付息日为2024年至2026年间每年

	<p>的6月15日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。本期债券的兑付日期为2028年6月15日，如投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年6月15日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得所持本期债券的本金。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。</p> <p>2、偿债资金来源：发行人将以良好的经营业绩、规范的管理，保证到期还本付息义务的履行。发行人将凭借自身的经营能力、筹资能力，确保筹措足够的偿还资金，保证本息的如期兑付，保护公司债券持有人的利益。发行人偿还本期公司债券本息资金将主要来源于发行人较强的资产实力和较为稳定的盈利能力以及其他各类偿债应急保障方案。此外，公司信用记录良好，各项主要风险监管指标均满足相关要求，外部融资渠道较为通畅，公司资信状况优良。公司将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。</p> <p>3、偿债应急保障方案：（1）外部融资能力保障本期债券本息按时偿付，发行人资信水平良好，与多家银行保持长期合作关系，获得了稳定的银行贷款授信额度，为偿还本期债券提供有力支持。（2）可及时变现的速动资产，发行人长期以来保持稳健的财务政策，注重流动资产的管理，资产流动性良好，必要时可通过抵押部分或处置部分未受限的流动资产来获得必要的偿债资金。若出现公司现金流不足的情况，发行人可以通过加强应收账款回收、变现速动资产等途径获得必要的偿债资金支持。</p> <p>偿债保障措施：聘请债券受托管理人、制定债券持有人会议规则、设立募集资金以及偿债保障金专项账户、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、偿债安排可行性举措。此外，发行人设有交叉保护承诺和救济措施等偿债保障措施承诺。</p>
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）	截至报告期末，增信机制、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《郑州公共住宅建设投资有限公司 2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关文件的约定执行。

债券代码：252295.SH

债券简称	23 郑住 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：无。</p> <p>偿债计划：1、利息及本金的支付：本期债券的起息日为2023年9月12日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券的付息日为2024年至2028年间每年的9月12日。如投资者于第3年末行使回售选择权，回售部分本期债券的付息日为2024年至2026年间每年的9月12日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券</p>

	<p>持有人均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。本期债券的兑付日期为2028年9月12日，如投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年9月12日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得所持本期债券的本金。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。</p> <p>2、偿债资金来源：发行人将以良好的经营业绩、规范的管理，保证到期还本付息义务的履行。发行人将凭借自身的经营能力、筹资能力，确保筹措足够的偿还资金，保证本息的如期兑付，保护公司债券持有人的利益。发行人偿还本期公司债券本息资金将主要来源于发行人较强的资产实力和较为稳定的盈利能力以及其他各类偿债应急保障方案。此外，公司信用记录良好，各项主要风险监管指标均满足相关要求，外部融资渠道较为通畅，公司资信状况优良。公司将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。</p> <p>3、偿债应急保障方案：（1）外部融资能力保障本期债券本息按时偿付，发行人资信水平良好，与多家银行保持长期合作关系，获得了稳定的银行贷款授信额度，为偿还本期债券提供有力支持。（2）可及时变现的速动资产，发行人长期以来保持稳健的财务政策，注重流动资产的管理，资产流动性良好，必要时可通过抵押部分或处置部分未受限的流动资产来获得必要的偿债资金。若出现公司现金流不足的情况，发行人可以通过加强应收账款回收、变现速动资产等途径获得必要的偿债资金支持。</p> <p>偿债保障措施：聘请债券受托管理人、制定债券持有人会议规则、设立募集资金以及偿债保障金专项账户、设立专门的偿付工作小组、严格的信息披露、偿债安排可行性举措。此外，发行人设有交叉保护承诺和救济措施等偿债保障措施承诺。</p>
<p>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）</p>	<p>截至报告期末，增信机制、偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化。</p>
<p>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</p>	<p>公司严格按照《郑州公共住宅建设投资有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》等相关文件的约定执行。</p>

债券代码：1980316.IB（银行间市场）、152313.SH（交易所）

<p>债券简称</p>	<p>19郑公住投债01（银行间市场）、19郑住投（交易所）</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>增信机制：无；</p> <p>偿债计划：本期债券发行总规模为7亿元，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</p>

	<p>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。</p> <p>偿债保障措施：发行人指定财务管理中心牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本期债券本息的如期偿付。同时，发行人将安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。该人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。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。发行人资产实力较强、资产质量相对优质、盈利能力较强，且本期债券募集资金投资项目具有较好的收益，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿付。即使出现资金周转困难的极端状况，发行人也仍可以通过银行贷款及自有非现金资产变现等措施偿还本期债券本息。因此，发行人具有足够的盈利能力，并对偿债资金做了合理安排，为按期偿还本期债券本息提供了可靠保障，并最大限度的保护投资者的利益。</p>
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）	截至报告期末，增信机制、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》等相关文件的约定执行。

债券代码：2180215.IB（银行间市场）、152906.SH（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	<p>增信机制：无；</p> <p>偿债计划：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。</p> <p>偿债保障措施：制定募集资金管理制度、聘请债权代理人、制定债券持有人会议规则、设立偿债账户、建立偿债计划的财务安排等。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及	截至报告期末，增信机制、偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化。

对债券持有人利益的影响（如有）	
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《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》等相关文件的约定执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区西直门外112号阳光大厦10层
签字会计师姓名	王猛、张松珂

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	251354.SH
债券简称	23郑住01
名称	财达证券股份有限公司
办公地址	北京市丽泽金融商务区晋商联合大厦15层
联系人	王玺钦、程丽芳
联系电话	010-83251660

债券代码	252295.SH
债券简称	23郑住02
名称	财达证券股份有限公司
办公地址	北京市丽泽金融商务区晋商联合大厦15层
联系人	王玺钦、程丽芳、张钟月
联系电话	010-83251660

债券代码	1980316.IB（银行间市场）、152313.SH（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）
名称	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行
办公地址	郑州市金水区金水路299号
联系人	何卓晔
联系电话	0371-87568052

债券代码	2180215.IB（银行间市场）、152906.SH（交易所）
债券简称	21郑住投债（银行间市场）、21郑住投（交易所）
名称	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行
办公地址	郑州市金水区金水路299号
联系人	何卓晔
联系电话	0371-87568052

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1980316.IB（银行间市场）、152313.SH（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）
名称	联合资信评估股份有限公司
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

债券代码	2180215.IB（银行间市场）、152906.SH（交易所）
债券简称	21 郑住投债（银行间市场）、21 郑住投（交易所）
名称	联合资信评估股份有限公司
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

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 16 号》：

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收账款	648.91	1,219.53	-46.79	主要系发行人本期收回材料款较多所致。
预付款项	9,993.84	7,218.94	38.44	主要系发行人本期新增预付河南省惠浦建设发展有限公司工程款所致。
其他流动资产	18,093.86	12,881.15	40.47	主要系随着青年人才公寓项目进入收尾阶段，支付工程款比例较高进而导致可抵扣进项税额增加所致。
货币资金	125,821.62	111,094.70	13.26	/
其他应收款	6,886.56	7,628.41	-9.72	/
存货	533,058.10	611,338.27	-12.80	/
长期股权投资	5,839.50	5,705.39	2.35	/
其他权益工具投资	51,152.00	51,152.00	-	/
投资性房地产	1,043,902.45	932,677.52	11.93	/
固定资产	2,314.37	2,358.62	-1.88	/
无形资产	1,179.98	1,200.91	-1.74	/
长期待摊费用	159.57	146.22	9.13	/
递延所得税资产	269.09	302.60	-11.07	/
其他非流动资产	41,941.90	42,600.44	-1.55	/

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	125,821.62	280.16	/	0.22
投资性房地产	1,043,902.45	42,498.97	42,498.97	4.07
合计	1,169,724.07	42,779.13	—	—

2. 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 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.25 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.25 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：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.27%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 54.81 亿元和 64.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.31%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的
	已逾期	6 个月以	6 个月（	超过 1 年		

		内（含）	不含）至 1年（含 ）	（不含）		占比
公司信用类债券	0.00	1.20	10.10	30.10	41.40	64.39%
银行贷款	0.00	3.92	1.08	11.31	16.31	25.37%
非银行金融机构贷款	0.00	0.89	0.00	0.00	0.89	1.38%
其他有息债务	0.00	3.30	0.00	2.40	5.70	8.86%
合计	0.00	9.31	11.18	43.81	64.30	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 10.00 亿元，企业债券余额 10.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 21.20 亿元，且共有 11.30 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 57.44 亿元和 67.04 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 16.71%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	1.20	10.10	30.10	41.40	61.75%
银行贷款	0.00	4.02	1.84	13.19	19.05	28.42%
非银行金融机构贷款	0.00	0.89	0.00	0.00	0.89	1.33%
其他有息债务	0.00	3.30	0.00	2.40	5.70	8.50%
合计	0.00	9.41	11.94	45.69	67.04	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 10.00 亿元，企业债券余额 10.20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 21.20 亿元，且共有 11.30 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	5,000.00	-	100.00	主要系本期新增一笔短期信用贷款所致。
合同负债	33,712.66	9,789.61	244.37	主要系本期商品房永盛苑 B 组团项目大批量预售导致预收房款大幅增加所致。
其他应付款	83,630.43	159,417.55	-47.54	主要系本期金光花苑一二三期项目结转收入，冲减委托方前期拨付的计入“其他应付款”科目的项目建设资金所致。
其他流动负债	2,725.79	537.39	407.23	主要系本期商品房永盛苑 B 组团项目大批量预售，导致对应的待转销项增值税增加所致。
长期借款	139,260.00	100,715.00	38.27	主要系公司 2024 年 1 月将到期借款较多，本期增加备付偿债资金所致。
长期应付款	-	8,930.10	-100.00	主要系从长期应付款科目转入到一年内到期的非流动负债科目所致。
应付账款	9,072.41	12,336.96	-26.46	/
预收款项	785.75	829.73	-5.30	/
应付职工薪酬	852.48	804.58	5.95	/
应交税费	4,563.90	4,226.33	7.99	/
一年内到期的非流动负债	209,051.49	211,974.45	-1.38	/
应付债券	325,000.00	258,000.00	25.97	/
递延收益	34,676.64	35,742.76	-2.98	/
递延所得税负债	53,675.69	51,104.22	5.03	/

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：9,766.59 万元

报告期非经常性损益总额：10,527.55 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	1,190.12	主要系公司持有的郑州农村商业银行股份有限公司的股权分红所得和子公司旧城公司的联营企业郑州住房置业融资担保有限责任公司确认的投资损益。	0.00	具有可持续性
公允价值变动损益	10,285.90	投资性房地产的评估价值增值	10,285.90	不可持续
资产减值损失	0.00	/	0.00	/
资产处置收益	0.02	主要系处置固定资产	0.02	不可持续
营业外收入	326.66	主要系违约赔偿收入	326.66	不可持续
营业外支出	85.02	主要系对外捐赠支出	85.02	不可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
郑州市旧城改造开发公司	是	100.00%	房地产开发与经营；建筑材料销售；房地产测绘服务；房屋租赁。（依法须经批准的	21.52	9.03	6.35	0.58

			项目，经 相关部门 批准后方 可开展经 营活动)				
--	--	--	--------------------------------------	--	--	--	--

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

发行人报告期内实现净利润 6,763.82 万元，当期经营活动现金净流出 52,203.35 万元，主要系发行人经济适用房、公租房、商品房项目投资规模大，本期现金流出较多。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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：0.00 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 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

十二、 向普通投资者披露的信息

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

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

根据《中共郑州城市发展集团有限公司委员会关于赵兰等同志职务任免的通知》（郑城发党[2024]48号）文件，郑州公共住宅建设投资有限公司于2024年3月25日发布关于董事长、董事人员发生变动的公告。公告免去赵兰郑州公共住宅建设投资有限公司党委书记职务，任命罗黎明为党委书记、董事长；任命于通为党委副书记、董事，推荐为总经理。此外，根据中共郑州市委组织部《关于于公同志免职的通知》决定：免去于公郑州公共住宅建设投资有限公司董事长职务。

同时，根据公司2024年4月18日召开的董事会决议，公司聘任于通为郑州公共住宅建设投资有限公司总经理，并担任法定代表人。

2024年4月19日，公司对上述事项进行工商登记，同时对营业执照的经营范围进行变更、备案新通过的公司章程。目前公司持有核准日期为2024年4月19日的营业执照，经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；家用电器销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；第二类增值电信业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

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年度报告、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及中债网站上进行查询，<http://www.sse.com.cn>和www.chinabond.com.cn，也可至发行人办公住所查询。

（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公司债券年度报告（2023年）》之盖章页)



郑州公共住宅建设投资有限公司
2024年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,258,216,224.56	1,110,946,950.66
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,489,126.22	12,195,323.18
应收款项融资		
预付款项	99,938,413.38	72,189,435.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	68,865,581.60	76,284,124.97
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,330,580,975.71	6,113,382,650.22
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	180,938,590.02	128,811,549.53
流动资产合计	6,945,028,911.49	7,513,810,034.21
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	58,395,034.53	57,053,860.23
其他权益工具投资	511,520,000.00	511,520,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,439,024,515.41	9,326,775,152.72
固定资产	23,143,658.84	23,586,182.96
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	11,799,838.87	12,009,126.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,595,746.07	1,462,183.42
递延所得税资产	2,690,868.94	3,025,960.73
其他非流动资产	419,419,049.34	426,004,412.96
非流动资产合计	11,467,588,712.00	10,361,436,879.04
资产总计	18,412,617,623.49	17,875,246,913.25
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	90,724,131.41	123,369,603.42
预收款项	7,857,540.73	8,297,331.83
合同负债	337,126,576.06	97,896,141.29
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,524,772.18	8,045,798.94
应交税费	45,638,961.47	42,263,327.88
其他应付款	836,304,284.66	1,594,175,540.55
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,090,514,896.76	2,119,744,513.28
其他流动负债	27,257,908.21	5,373,853.72
流动负债合计	3,493,949,071.48	3,999,166,110.91

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,392,600,000.00	1,007,150,000.00
应付债券	3,250,000,000.00	2,580,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		89,300,952.13
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	346,766,439.53	357,427,570.40
递延所得税负债	536,756,911.03	511,042,165.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,526,123,350.56	4,544,920,688.17
负债合计	9,020,072,422.04	8,544,086,799.08
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		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,279,574,916.96	6,279,574,916.96
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	131,997,507.43	129,838,106.95
一般风险准备		
未分配利润	1,979,895,778.22	1,920,669,090.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,391,468,202.61	9,330,082,114.83
少数股东权益	1,076,998.84	1,077,999.34
所有者权益（或股东权益）合计	9,392,545,201.45	9,331,160,114.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,412,617,623.49	17,875,246,913.25

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

2023年12月31日

编制单位：郑州公共住宅建设投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	890,949,884.26	799,917,877.35
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	69,358,082.29	30,202,509.37
其他应收款	1,145,633,068.38	777,635,070.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,350,381,278.31	3,868,669,574.12
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	131,512,360.41	89,553,661.33
流动资产合计	5,587,834,673.65	5,565,978,692.65
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	355,659,201.05	353,659,201.05
其他权益工具投资	509,520,000.00	509,520,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,513,034,305.41	8,423,973,300.00
固定资产	20,362,377.67	21,070,119.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	949,186.34	997,473.50
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	820,930.07	1,462,183.42
递延所得税资产	446,224.44	865,023.61
其他非流动资产	221,020,830.19	227,624,469.81
非流动资产合计	10,621,813,055.17	9,539,171,771.25
资产总计	16,209,647,728.82	15,105,150,463.90
流动负债：		

短期借款	50,000,000.00	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	52,000,886.78	66,109,299.32
预收款项	6,846,641.50	8,087,331.83
合同负债	266,550,462.39	17,534,757.80
应付职工薪酬	4,532,008.08	4,303,797.23
应交税费	8,800,105.85	20,267,888.88
其他应付款	413,157,693.00	564,358,696.59
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,077,530,320.45	2,107,259,936.97
其他流动负债	23,989,541.61	1,578,128.20
流动负债合计	2,903,407,659.66	2,789,499,836.82
非流动负债：		
长期借款	1,128,900,000.00	753,950,000.00
应付债券	3,250,000,000.00	2,580,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		89,300,952.13
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	92,101,833.33	92,420,000.00
递延所得税负债	406,815,304.72	386,897,648.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,877,817,138.05	3,902,568,600.78
负债合计	7,781,224,797.71	6,692,068,437.60
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		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,224,090,647.05	6,224,090,647.05
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	131,997,507.43	129,838,106.95

未分配利润	1,072,334,776.63	1,059,153,272.30
所有者权益（或股东权益）合计	8,428,422,931.11	8,413,082,026.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,209,647,728.82	15,105,150,463.90

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
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	960,990,993.53	893,220,241.69
其中：营业收入	960,990,993.53	893,220,241.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	992,836,040.10	886,585,447.85
其中：营业成本	818,591,303.35	730,868,353.74
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	7,020,563.75	6,430,065.07
销售费用	6,668,751.97	3,765,245.83
管理费用	51,177,520.54	51,637,672.54
研发费用	960,649.26	
财务费用	108,417,251.23	93,884,110.67
其中：利息费用	105,896,973.42	94,716,548.18
利息收入	4,944,242.83	4,516,831.09
加：其他收益	10,993,890.85	10,552,860.52
投资收益（损失以“-”号填列）	11,901,174.30	26,513,943.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,341,174.30	13,313,943.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	102,858,981.56	6,585,180.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	1,340,367.12	-1,531,046.08
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	157.55	-14,848.38
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	95,249,524.81	48,740,883.80
加: 营业外收入	3,266,582.53	629,270.88
减: 营业外支出	850,220.01	408,218.55
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	97,665,887.33	48,961,936.13
减: 所得税费用	30,027,700.05	6,441,694.40
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	67,638,187.28	42,520,241.73
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	67,638,187.28	42,520,241.73
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. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	67,639,187.78	42,984,555.69
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-1,000.50	-464,313.96
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	67,638,187.28	42,520,241.73
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	67,639,187.78	42,984,555.69
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,000.50	-464,313.96
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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 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
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	256,823,742.85	606,532,243.12
减：营业成本	193,203,326.03	510,195,176.16
税金及附加	2,187,595.56	2,813,764.44
销售费用	33,105.90	27,156.08
管理费用	20,966,248.33	20,633,671.97
研发费用	944,041.26	
财务费用	89,347,396.93	76,889,120.19
其中：利息费用	114,594,951.58	99,427,304.56
利息收入	32,554,320.58	26,070,643.39
加：其他收益	459,076.79	
投资收益（损失以“－”号填	10,560,000.00	13,200,000.00

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	79,670,624.28	5,826,100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,675,196.73	-654,695.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	157.55	-15,786.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,507,084.19	14,328,971.69
加：营业外收入	177,087.87	224,645.64
减：营业外支出	753,712.01	289,245.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,930,460.05	14,264,371.49
减：所得税费用	20,336,455.24	1,292,851.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,594,004.81	12,971,520.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	21,594,004.81	12,971,520.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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		
（二）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		
六、综合收益总额	21,594,004.81	12,971,520.42
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	575,797,089.06	227,199,213.50
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	311,486.91	89,495,769.07
收到其他与经营活动有关的现金	64,066,509.45	554,340,242.78
经营活动现金流入小计	640,175,085.42	871,035,225.35

购买商品、接受劳务支付的现金	909,948,530.27	1,122,738,132.75
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	63,696,654.21	62,258,229.03
支付的各项税费	45,329,937.89	34,144,697.94
支付其他与经营活动有关的现金	143,233,495.47	115,999,232.40
经营活动现金流出小计	1,162,208,617.84	1,335,140,292.12
经营活动产生的现金流量净额	-522,033,532.42	-464,105,066.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	10,560,000.00	13,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	750,491.11	9,857.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,310,491.11	13,209,857.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,181,468.65	665,416.55
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,181,468.65	665,416.55
投资活动产生的现金流量净额	9,129,022.46	12,544,441.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		15,270,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,196,000,000.00	1,586,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,196,000,000.00	1,601,370,000.00
偿还债务支付的现金	2,235,684,389.82	1,013,221,502.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	289,488,039.96	276,435,207.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	13,455,411.35	8,674,194.09
筹资活动现金流出小计	2,538,627,841.13	1,298,330,903.74
筹资活动产生的现金流量净额	657,372,158.87	303,039,096.26
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	144,467,648.91	-148,521,529.11
加：期初现金及现金等价物余额	1,110,946,950.66	1,259,468,479.77
六、期末现金及现金等价物余额	1,255,414,599.57	1,110,946,950.66

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

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	510,106,411.38	95,298,589.83
收到的税费返还		55,673,646.03
收到其他与经营活动有关的现金	843,842,161.83	715,802,939.36
经营活动现金流入小计	1,353,948,573.21	866,775,175.22
购买商品、接受劳务支付的现金	569,150,428.28	840,467,241.61
支付给职工及为职工支付的现金	18,980,912.44	19,007,076.65
支付的各项税费	33,466,231.20	21,900,713.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,313,666,656.39	445,627,644.22
经营活动现金流出小计	1,935,264,228.31	1,327,002,676.14

经营活动产生的现金流量净额	-581,315,655.10	-460,227,500.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	10,560,000.00	13,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	704,244.11	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	11,264,244.11	13,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148,755.00	343,008.00
投资支付的现金	2,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,148,755.00	343,008.00
投资活动产生的现金流量净额	9,115,489.11	12,856,992.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		15,270,000.00
取得借款收到的现金	3,175,000,000.00	1,474,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,175,000,000.00	1,490,170,000.00
偿还债务支付的现金	2,225,684,389.82	1,005,721,502.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	274,294,699.81	263,019,187.48
支付其他与筹资活动有关的现金	12,041,560.35	8,674,194.09
筹资活动现金流出小计	2,512,020,649.98	1,277,414,883.74
筹资活动产生的现金流量净额	662,979,350.02	212,755,116.26
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	90,779,184.03	-234,615,392.66
加：期初现金及现金等价物余额	799,917,877.35	1,034,533,270.01
六、期末现金及现金等价物余额	890,697,061.38	799,917,877.35

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

