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

发 行 人：郑州公共住宅建设投资有限公司

主承销商：中原证券股份有限公司

（本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各个部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网（网址：www.chinabond.com.cn）网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决策的依据。

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。本期债券计划发行规模为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行。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）	2018–410103–70–03–007963	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）	2017–410105–70–03–022990	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）	2017–410105–70–03–022205	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市场提供上，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，为此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，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回流分析

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	37404.91	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、装饰料材料、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用品，带动家电、纺织等相关行业的发展。本项目不仅能够实现新型城镇化的要求，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和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益，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宜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。

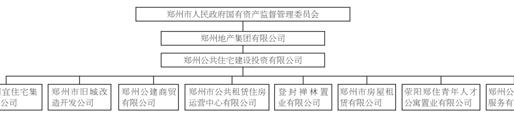
2013年9月，根据《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会关于将郑州公共住宅建设投资有限公司国有股权无偿划转给郑州地产集团有限公司的批复》（郑国资〔2013〕261号），将持有的发行人100%国有股权无偿划入郑州地产集团有限公司（国有独资）。发行人成为郑州地产集团有限公司全资子公司，但实际控制人仍为郑州市人民政府国有资产监督管理委员会。

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；城市资产运营管理；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、决定聘任或者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。监事会设主席一名，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。

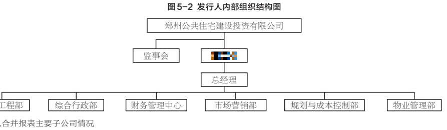
市场营销部：负责提出建设项目的可行性研究，并委托建设项目的总体规划、详细规划、市政方案规划及施工图设计、单位工程的施工图、小区内部市政工程图设计；根据公司的要求，负责向政府申报项目建设计划；负责办理方案的报批并办理领取执照的手续；负责确定征地界限及拆迁范围，组织好建设用地和市政代征地内的拆迁安置工作；办理工程开工前的各种手续，保证工程的顺利开工；做好前期开发工作资料的搜集、保管、移交。

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	郑州国宜住宅集团有限公司	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）郑州国宜住宅集团有限公司

郑州国宜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宜住宅集团有限公司。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，郑州国宜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，先后在濮阳县插队，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发行人的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、商品房的开发和销售以及安置房的开发建设。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建部分商业用房，部分经济适用房项目允许配建不超过开发面积30%的商品房作为补差用房以弥补企业开发经济适用房的亏损。

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宜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《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），将市直管商业用房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住房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宜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。

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，而因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+补贴收入）（%）	1.01	0.80	3.04

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较大。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。

二、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	金光花苑二期	棚户区改造项目	2014.10–2021.12	2宗，豫（2017）郑州市不动产权第0030963号、豫（2018）郑州市不动产权第0031396号	35,304.07
3	永盛苑项目	商品住宅	2018.3–2022.03	1宗，豫（2017）郑州市不动产权第0099777号	121,132.47
4	天地人和项目	商业	2018.03–2021.10	1宗，豫（2016）郑州市不动产权第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/㎡）	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）郑州市不动产权第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）郑州市不动产权第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）郑州市不动产权第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
8	划拨	豫（2016）郑州市不动产权第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0237861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号	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	荥阳市三一零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
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
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年末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	郑州国宜住宅集团有限公司	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日应付债券利息本余额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。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日应付债券利息本余额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日应付债券利息本余额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			

三、发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人无对外担保。

四、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。

五、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，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，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不处于违约或者延迟支付本息的状况。

第八章 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。