

# 2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司

## 公司

## 公司债券上市公告书



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

二〇一三年八月

2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司  
公司债券上市公告书

证券简称：13 郑建投

证券代码：124326

上市时间：2013 年 8 月 7 日

上市地点：上海证券交易所

## 释 义

在本上市公告书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人或公司：**指郑州公共住宅建设投资有限公司。

**本期债券：**指发行总额为人民币 7 亿元的 2013 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。

**主承销商：**指中原证券股份有限公司。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

**承销商：**指负责承销本期债券的一家、多家或所有机构。

**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。

**中债登：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中证登：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**上交所：**指上海证券交易所。

**国务院：**指中华人民共和国国务院。

**董事会：**指发行人董事会。

**董事：**指发行人董事会成员。

**工作日：**指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家规定的法定节假日及休息日）。

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

元：指人民币元。

## 第一节 绪言

重要提示：郑州公共住宅建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级为 AA+。根据经审计的财务报表，截至 2012 年底，发行人经审计的资产总计为 222,746.29 万元，所有者权益（含少数股东权益）合计为 179,925.39 万元；2012 年度，发行人实现主营业务收入 54,107.25 万元，利润总额 17,718.43 万元，净利润 15,375.93 万元，归属于母公司所有者的净利润 15,373.36 万元。发行人近期财务指标均符合相关标准。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

企业名称：郑州公共住宅建设投资有限公司

住所：郑州市中原区华山路 80 号院 18 号楼 3 层

注册号：410100100018144

法定代表人：梁裕民

注册资金：伍亿圆整

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产开发与销售（凭资质证经营）；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；廉租住房、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）。

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公司 7 家。

截至 2012 年底，发行人经审计的资产总计为 222,746.29 万元，所有者权益（含少数股东权益）合计为 179,925.39 万元；2012 年度，发行人实现主营业务收入 54,107.25 万元，利润总额 17,718.43 万元，净利润 15,375.93 万元，归属于母公司所有者的净利润 15,373.36 万元。

### 二、发行人基本情况

#### （一）历史沿革

郑州公共住宅建设投资有限公司系经郑政文【2007】135 号批准，于 2007 年 10 月 29 日成立的有限责任公司（国有独资），初始注册

资本 1,500 万元人民币，以货币形式出资；2007 年 11 月新增注册资本 3,500 万元，以货币形式出资，注册资本达到 5,000 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，郑州市国资委将郑州国谊住宅集团有限公司的国有股权划转至发行人。

2010 年 8 月，根据郑国资【2010】162 号，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，郑州市国资委以货币形式对发行人增资 2,000 万元，发行人注册资本由原来的 5,000 万元增加到 7,000 万元。

2012 年 12 月，根据郑国资【2012】296 号，郑州市国资委批准发行人以资本公积转增实收资本 43,000 万元，发行人注册资本由原来的 7,000 万元增加到 5 亿元。

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。

## （二）股东情况

郑州市国资委是发行人的唯一出资人，截至本期债券募集说明书出具之日，未出现出资人变更的情况。

## （三）发行人面临的主要风险

### 1、与本期债券有关的风险

#### （1）、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率品种，期限较长，利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （2）、偿付风险

在本期债券存续期内，若由于不可控的因素如市场环境和政策环境的变化，发行人的经营状况可能受到影响，而出现经营状况下滑或资金周转出现困难，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

### **(3)、流动性风险**

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上述证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

## **2、与行业相关的风险**

### **(1)、政策性风险**

发行人主要从事保障性住房、房地产开发等业务，国家政策调控、房地产政策的变动均会对其收入和利润产生一定的影响，尤其是公司开发的商业住宅更容易受宏观调控政策及市场价格波动影响。

### **(2)、经济周期风险**

发行人主要从事保障性住房及房地产建设项目的开发和经营，而保障性住房及房地产行业的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

## **3、与发行人相关的风险**

### **(1)、经营风险**

发行人主要从事保障性住房及房地产开发行业，前述行业产品的定价受到政府政策的影响较大；公司未来以保障性住房开发为主，随着现有商业住宅项目的销售完毕，公司整体盈利水平预计将会有所下降。同时，作为市政府实际控制的企业，发行人在未来发展方向、经营决策和组织架构等方面存在被政府干预的可能性，从而在一定程度上



上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。此外，如果发行人资金筹措能力不足或者管理出现失误，也将影响发行人持续融资能力，进而影响公司运营能力。在本期债券存续期内，若以上情况发生，将对发行人的运营和发展造成一定的影响。

## **(2)、财务风险**

发行人主营业务主要为保障性住房及房地产业务，公司在建拟建项目投资规模较大，需要大量的资金支持，后续开发面临较大的资金压力。发行人需要通过直接融资和间接融资相结合的方式筹措资金，以支持公司业务发展和项目建设。因此，发行人将面临安排融资结构、调节资金运转周期、加强财务管理、提高资金收益和控制财务成本等方面的压力。融资能力和融资成本将直接影响发行人的业务经营。

## **(3)、项目建设风险**

发行人主要投资保障性住房及房地产项目，这些项目存在投资规模大、建设工期长的特点，在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨，或者不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策调整、利率政策调整以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

### 第三节 债券发行概况

一、**发行人：**郑州公共住宅建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券（简称“13 郑建投”）。

三、**发行总额：**人民币 7 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为七年期固定利率债券，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。经簿记建档确定利率为 5.98%。Shibor 基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网 ([www.shibor.org](http://www.shibor.org)) 上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，在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。

五、**发行价格：**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。

六、**债券形式：**实名制记账式企业债券。投资人认购的本期债券在中央国债登记公司登记托管。

七、**发行方式及对象：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。

八、**发行期限：**本期债券的发行期限为三个工作日，自发行首日

至 2013 年 7 月 19 日。

**九、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 7 月 17 日。

**十、簿记建档日：**2013 年 7 月 16 日。

**十一、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 7 月 17 日为该计息年度的起息日。

**十二、计息期限：**本期债券的计息期限为 2013 年 7 月 17 日至 2020 年 7 月 16 日止。

**十三、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。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**十四、付息日：**本期债券的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 7 月 17 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）。

**十五、兑付日：**本期债券的兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 17 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）。

**十六、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**十七、承销方式：**承销团余额包销。

**十八、承销团成员：**主承销商为中原证券股份有限公司，分销商为恒泰证券股份有限公司、爱建证券有限责任公司和天风证券股份有限公司。

**十九、债券担保：**本期债券无担保。

**二十、流动性支持：**在本期债券存续期内，如发行人发生临时资

金流动性不足时，在发行人符合国家法律、法规和上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行信贷政策和内部规章制度的前提下，上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行依据《商业银行法》、《贷款通则》等有关内容，经评估、审批同意后，给予发行人流动性贷款支持。

**二十一、信用级别：**经鹏元资信评估有限公司综合评定后，发行人主体长期信用级别为 AA+级，本期债券信用级别为 AA+级。

**二十二、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其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十三、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承担

#### 第四节 债券上市与托管基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2013 年 8 月 7 日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“13 郑建投”，证券代码 124326。本期债券已向上海证券交易所提出申请，上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

## 第五节 发行人主要财务状况

本期债券募集说明书中的2010-2012年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。发行人2010-2012年的财务报告由中勤万信会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告((2013)中勤审字第01021号)。

### 一、发行人的主要财务数据与指标

表1 发行人2010-2012年合并财务报表主要数据

单位：万元

项目	2012年末/度	2011年末/度	2010年末/度
资产总计	222,746.29	165,705.62	82,403.43
负债合计	42,820.90	71,138.28	53,444.71
所有者权益(含少数股东权益)	179,925.39	94,567.34	28,958.72
主营业务收入	54,107.25	22,376.62	36,594.65
主营业务成本	35,485.49	12,785.13	24,974.78
利润总额	17,718.43	12,798.87	7,174.74
净利润	15,375.93	11,005.94	5,718.08

表2 发行人2010-2012年合并财务报表主要数据与指标

项目	2012年末/度	2011年末/度	2010年末/度
应收账款周转率(次/年)	152.69	58.35	159.99
存货周转率(次/年)	0.54	0.23	0.63
总资产周转率(次/年)	0.28	0.18	0.48
主营业务毛利率(%)	34.42	42.86	31.75
总资产收益率(%)	7.92	8.87	7.45
净资产收益率(%)	11.20	17.83	21.42
流动比率(倍)	1.97	1.43	1.32
速动比率(倍)	0.51	0.42	0.50
资产负债率(%)	19.22	42.93	64.86
扣除预收账款的资产负债率(%)	10.01	16.84	42.61
EBITDA(万元)	17,969.48	12,986.07	7,535.85
EBITDA利息保障倍数	33.30	16.54	8.82

- 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、主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%

- 5、总资产收益率=净利润/资产总计平均余额 × 100%
- 6、净资产收益率=净利润/所有者权益（含少数股东权益）合计平均余额 × 100%
- 7、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 8、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 9、总资产周转率=主营业务收入/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、发行人近三年经审计的财务报表

发行人近三年经审计的合并财务报表见附表。

## 第六节 本期债券的偿付风险及对策

### 一、本期债券担保情况

本期债券无担保

### 二、本期债券偿债保障措施

#### （一）聘请债权代理人

根据《证券法》、《企业债券管理条例》、《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，发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行作为本期债券全体债券持有人的债权代理人，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。债权代理人主要权利义务如下：

1、在中国法律允许的范围内，债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权代理人责任时可以聘请第三方专业机构提供专业服务。

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

3、在债券存续期内，债权代理人按照本期债券持有人会议的决议受托处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

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

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

6、债权代理人应按照《债券持有人会议规则》的规定召集和主



持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

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

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

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

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

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

## （二）债券持有人会议规则

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

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应当召开债券持有人会议：

- 1、拟变更募集说明书的约定；
- 2、拟变更债权人代理人；

- 3、公司不能按期支付本息；
- 4、公司减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- 5、其他影响债券持有人重大权益的事项；
- 6、债权代理人提议召开债券持有人会议；
- 7、单独或合计持有本期债券 10% 以上（含 10%）未偿还债券面值的持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 8、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开债券持有人会议。

### 三、本期债券偿债保障措施

发行人目前财务状况良好，有较强的盈利能力和偿债能力，除依靠自身正常经营现金流按约定偿付本期债券本息外，发行人还采取一系列具体、有效的措施，切实保障债券的按时兑付，维护投资者的权益。

#### （一）发行人良好的经营状况是偿债的有力保证

2010-2012 年度，发行人主营业务收入分别为 36,594.65 万元、22,376.62 万元、54,107.25 万元，净利润分别为 5,718.08 万元、11,005.94 万元、15,375.93 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 5,718.08 万元、11,009.63 万元、15,373.36 万元，近三年归属于母公司所有者的平均净利润为 10,700.36 万元，足以支付本期债券一年利息，营业收入和盈利状况较好。

随着郑州市经济社会的持续发展和公司内部资源整合步伐的加快，发行人的经营规模将进一步扩大，公司自身的盈利能力将不断增强。发行人将立足国有资产运营和保障性住房项目建设，依靠自身强大的资产经营能力和资本运作能力，积极参与更多项目的投资建设，从而不断提高公司的盈利水平，以获取更多的经营性收益，为本期债券的按期偿付提供强有力的保证。

#### （二）募集资金投资项目产生的收入是本期债券本息偿还的主要

## 资金来源

发行人本次募集资金主要用于郑州永盛南苑经济适用住房小区、郑州永盛东苑经济适用住房小区和郑州裕康嘉园公共租赁住房小区项目。前述项目中经济适用住房和商业房的销售收入及廉租住房、公租房的回购收入将是本期债券偿还本息的主要资金来源，为本期债券的本息按照约定如期足额兑付提供了重要保障。

### 1、募集资金投资项目中的经济适用住房与商业房将为发行人带来可观的销售收入

公司开发的经济适用住房项目在取得预售许可证后面向经审核符合购买条件的特定人群进行销售。郑州市目前符合购买条件的轮候人数较多、房源较为短缺，不存在销售压力，预计郑州永盛南苑经济适用住房小区、郑州永盛东苑经济适用住房小区在达到预售条件后将分别产生 64,289 万元、31,296 万元的销售收入。此外，募集资金投资项目中配建了部分商业房，发行人将面向社会公众销售该部分房产，郑州市人口较多，市场需求较大，该部分房产的销售也将为发行人带来一定收入。若募集资金投资项目中配建的商业房销售价格按照 12,000 元/平方米的销售均价计算，预计 2013 年将产生销售收入 1,152.42 万元，2014 年将产生销售收入 6,914.52 万元，2015 年将产生销售收入 32,738.7 万元，2016 年将产生销售收入 38,160.06 万元。

### 2、募集资金投资项目中的廉租住房、公租房将为发行人带来稳定的回购收入

发行人以投资建设与回购方式运作募集资金投资项目中的廉租住房、公租房，募集资金投资项目施工主体分别与市政府签署了《郑州市永盛南苑经济适用住房小区建设项目中廉租住房、公租房投资建设与回购协议书》、《郑州市永盛东苑经济适用住房小区建设项目中廉租住房、公租房投资建设与回购协议书》及《郑州市裕康嘉园公

共租赁住房小区建设项目投资建设与回购协议书》。前述协议项下的回购价款分别为 17,136 万元、8,540 万元和 21,791 万元,总计为 47,467 万元。近年来,郑州市经济的快速稳定发展为募集资金投资项目回购资金的支付提供了保障,为本期债券还本付息提供了稳定的资金来源。

### **(三) 良好的银企关系为偿付本期债券本息提供重要保障**

作为经营状况稳定,财务状况良好的国有独资公司,发行人具有良好的资信和较强的融资能力,与交通银行、农业银行、中国银行、中信银行、浦发银行、郑州银行等多家银行存在稳固的合作关系,多家银行给予发行人银行授信。在本期债券存续期内,如发行人发生临时资金流动性不足时,在发行人符合国家法律、法规和上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行信贷政策和内部规章制度的前提下,上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行依据《商业银行法》、《贷款通则》等有关内容,经评估、审批同意后,给予发行人流动性贷款支持。

综上所述,发行人经营收入稳定持续,偿债措施保障有力,可以充分保证本期债券本息的按时足额偿付。发行人还将通过不断挖掘自身优势,抓住我国经济尤其是地区经济快速发展的有利时机,增加主营收入,控制运营成本,提高管理效率,确保公司可持续发展,为本期债券的本息兑付提供可靠保障,并最大限度的保护投资者的利益。

## 第七节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

## 第八节 募集资金的运用

### 募集资金用途

本期债券募集资金 7 亿元人民币，其中 4 亿元用于郑州永盛南苑经济适用住房小区项目，2 亿元用于郑州永盛东苑经济适用住房小区项目，1 亿元用于郑州裕康嘉园公共租赁住房小区项目。

表 3 募集资金使用情况表

单位：亿元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金额度	使用债券资金占项目总投资比例
1	永盛南苑经济适用住房小区项目	9.11	4.00	43.91%
2	永盛东苑经济适用住房小区项目	4.53	2.00	44.15%
3	裕康嘉园公共租赁住房小区项目	3.24	1.00	30.86%
合计		16.88	7.00	--

## 第九节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，本公司运转正常，未发生可能对本公司有较大影响的其他注意事项：

- 1、所处行业和市场未发生重大变化；
- 2、无重大投资；
- 3、无重大资产（股权）收购、出售；
- 4、住所未发生变更；
- 5、无重大诉讼、仲裁案件；
- 6、重大会计政策未发生变更；
- 7、会计师事务所未发生变动；
- 8、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 9、本公司资信情况未发生变化；
- 10、无其他应披露的重大事项。

## 第十节 有关当事人

### 一、发行人：郑州公共住宅建设投资有限公司

住所：郑州市中原区华山路 80 号院 18 号楼 3 层

法定代表人：梁裕民

联系人：张建涛、郝波

联系地址：郑州市中原区华山路 80 号院 18 号楼 3 层

联系电话：0371-67882718

传真：0371-67882720

邮政编码：450000

### 二、承销团

#### （一）主承销商：中原证券股份有限公司

住所：郑州市郑东新区商务外环路 10 号

法定代表人：菅明军

联系人：刘俊玲、郭海涛、曾国华、翟文、何菁、崔建国、  
李宁宁

联系地址：河南省郑州市郑东新区商务外环路 10 号 18 楼

联系电话：0371-65585129

传真：0371-65585677

邮政编码：450018

#### （二）分销商

##### 1、恒泰证券股份有限公司

住所：内蒙古呼和浩特市新城区新华东街 111 号

法定代表人：庞介民

联系人：汪夏如

联系地址：广东省深圳市福田区福华一路中心商务大厦 22 楼

联系电话：0755-82033481



传真：0755-82032850

邮政编码：518048

## **2、爱建证券有限责任公司**

住所：上海市浦东新区世纪大道1600号32层

法定代表人：郭林

联系人：赵铁兰

联系地址：上海市浦东新区世纪大道1600号32层

联系电话：021-68728963

传真：021-68728956

邮政编码：200122

## **3、天风证券股份有限公司**

住所：武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：金丽文

联系地址：北京市复兴门外大街A2号中化大厦F108

联系电话：010-65521728

传真：010-65534498

邮政编码：100045

## **三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170502

邮政编码：100033

## **四、审计机构：中勤万信会计师事务所有限公司**

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4

法定代表人：张金才

联系人：王华辰、张松珂

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座  
F4

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

**五、信用评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

联系人：范刚强、林心平

联系地址：长沙市雨花区万家丽路中段 68 号华晨大厦 1504A 室

联系电话：0731-84285422

传真：0731-84285455

邮政编码：518000

**六、发行人律师：河南豫都律师事务所**

住所：河南省郑州市郑东新区金水东路 49 号绿地原盛国际 3 号  
楼 A 座 7 楼

负责人：李喆

联系人：刘睿、李方

联系地址：河南省郑州市郑东新区金水东路 49 号绿地原盛国际  
3 号楼 A 座 7 楼

联系电话：0371-55629908

传真：0371-55629088

邮政编码：450040

**七、监管银行/债权代理人：上海浦东发展银行股份有限公司郑**

州分行

住所：郑州市金水路 299 号

负责人：董琢理

联系人：曾庆乐

联系地址：郑州市百花路 46 号附 9 号

联系电话：0371-67189556

传真：0371-67189556

邮编：450007

## 第十一节 备查文件

### 备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件
- (二) 《2013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) 《2013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2010-2012年审计报告
- (五) 鹏元资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (六) 河南豫都律师事务所为本期债券出具的法律意见书
- (七) 《2013年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) 《2013年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) 《2013年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》

附表一：发行人 2010-2012 年经审计的资产负债表

单位：人民币元

资产	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
<b>流动资产</b>			
货币资金	134,384,625.51	148,182,923.79	114,442,687.71
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1,369,426.37	5,717,883.88	1,951,317.89
预付款项	61,153,194.10	84,484,857.57	140,017,703.00
应收股利			
其他应收款	22,955,650.73	44,309,799.49	9,718,821.80
存货	624,999,955.79	678,770,912.66	438,273,467.68
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>	<b>844,862,852.50</b>	<b>961,466,377.39</b>	<b>704,403,998.08</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	19,870,559.65	17,990,370.92	2,900,000.00
投资性房地产	1,345,104,213.87	661,198,196.50	86,862,830.87
固定资产	6,359,635.21	5,961,888.83	19,612,491.74
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	10,264,007.79	10,162,971.05	10,181,043.47
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,001,620.66	276,410.34	73,902.11
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,382,600,037.18</b>	<b>695,589,837.64</b>	<b>119,630,268.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,227,462,889.68</b>	<b>1,657,056,215.03</b>	<b>824,034,266.27</b>

## 发行人 2010-2012 年经审计的资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和所有者权益	2012/12/31	2011/12/31	2010/12/31
<b>流动负债：</b>			
短期借款	36,000,000.00	30,000,000.00	136,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	37,106,549.74	24,621,693.64	10,600,760.88
预收款项	205,137,375.67	432,286,197.52	183,345,265.80
应付职工薪酬	118,283.62	285,976.80	195,182.89
其中：应付工资		155,229.04	113,778.82
应付福利费			
应交税费	20,939,286.27	-32,543,792.03	-8,218,756.64
其中：应交税金	20,939,286.27	-32,543,792.03	-8,218,756.64
应付利息			
应付股利			
其他应付款	90,907,531.07	218,732,712.86	212,524,635.95
一年内到期的非流动负债	38,000,000.00		
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>428,209,026.37</b>	<b>673,382,788.79</b>	<b>534,447,088.88</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	38,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>38,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>428,209,026.37</b>	<b>711,382,788.79</b>	<b>534,447,088.88</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）	500,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	983,407,147.05	729,586,001.05	187,559,201.05
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	9,055,879.98	2,306,428.13	552,048.32
一般风险准备			
未分配利润	286,722,236.24	159,738,087.26	51,396,146.32
外币报表折算差额			
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>1,779,185,263.27</b>	<b>941,630,516.44</b>	<b>289,507,395.69</b>
少数股东权益	20,068,600.04	4,042,909.80	79,781.70
<b>股东权益合计</b>	<b>1,799,253,863.31</b>	<b>945,673,426.24</b>	<b>289,587,177.39</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,227,462,889.68</b>	<b>1,657,056,215.03</b>	<b>824,034,266.27</b>

附表二：发行人 2010-2012 年度经审计的利润表

单位：人民币元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>553,156,268.69</b>	<b>233,864,369.87</b>	<b>373,136,623.28</b>
其中：营业收入	553,156,268.69	233,864,369.87	373,136,623.28
其中：主营业务收入	541,072,504.72	223,766,216.39	365,946,459.28
其他业务收入	12,083,763.97	10,098,153.48	7,190,164.00
<b>二、营业总成本</b>	<b>448,044,861.78</b>	<b>175,916,337.43</b>	<b>309,533,597.66</b>
其中：营业成本	355,149,143.91	128,171,596.33	249,867,200.73
其中：主营业务成本	354,854,891.29	127,851,262.15	249,747,754.24
其他业务成本	294,252.62	320,334.18	119,446.49
营业税金及附加	56,501,777.44	17,674,709.06	30,384,045.76
销售费用	3,133,520.62	2,616,181.85	3,408,245.21
管理费用	35,017,850.62	25,292,413.89	21,251,283.71
财务费用	-502,549.25	-531,732.99	1,363,677.27
资产减值损失	-1,254,881.56	2,693,169.29	3,259,144.98
加：公允价值变动收益			
投资收益	1,880,188.73	1,564,726.50	
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益			
汇兑损益			
<b>三、营业利润</b>	<b>106,991,595.64</b>	<b>59,512,758.94</b>	<b>63,603,025.62</b>
加：营业外收入	74,847,946.47	68,852,050.10	11,025,784.21
减：营业外支出	4,655,237.69	376,148.66	2,881,376.32
<b>四、利润总额</b>	<b>177,184,304.42</b>	<b>127,988,660.38</b>	<b>71,747,433.51</b>
减：所得税费用	23,425,013.35	17,929,211.53	14,566,592.69
<b>五、净利润</b>	<b>153,759,291.07</b>	<b>110,059,448.85</b>	<b>57,180,840.82</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润	153,733,600.83	110,096,320.75	57,180,813.38
少数股东损益	25,690.24	-36,871.90	27.44
<b>六、每股收益</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
<b>七、其他综合收益</b>			
<b>八、综合收益总额</b>	<b>153,759,291.07</b>	<b>110,059,448.85</b>	<b>57,180,840.82</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

附表三：发行人 2010-2012 年度经审计的现金流量表

单位：人民币元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	324,062,135.54	502,428,293.49	344,005,335.77
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	96,267,700.54	74,260,110.35	138,879,865.14
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>420,329,836.08</b>	<b>576,688,403.84</b>	<b>482,885,200.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	275,057,589.93	307,413,710.86	460,469,285.49
支付给职工以及为职工支付的现金	27,428,277.84	19,226,597.89	15,240,026.26
支付的各项税费	29,071,342.14	62,538,006.14	48,321,552.82
支付的其他与经营活动有关的现金	116,966,787.23	80,351,782.53	52,143,042.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>448,523,997.14</b>	<b>469,530,097.42</b>	<b>576,173,907.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-28,194,161.06</b>	<b>107,158,306.42</b>	<b>-93,288,706.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金	-		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-		10,970,757.50
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,970,757.50</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,208,665.58	1,567,126.70	1,859,177.00
投资所支付的现金	-	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,208,665.58</b>	<b>1,567,126.70</b>	<b>1,859,177.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,208,665.58</b>	<b>-1,567,126.70</b>	<b>9,111,580.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金	36,000,000.00	4,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,000,000.00	4,000,000.00	
取得借款所收到的现金	36,000,000.00	73,000,000.00	136,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>72,000,000.00</b>	<b>77,000,000.00</b>	<b>136,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	30,000,000.00	141,000,000.00	126,861,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	25,395,471.64	7,850,943.64	8,540,397.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金			94,578.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>55,395,471.64</b>	<b>148,850,943.64</b>	<b>135,495,975.06</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>16,604,528.36</b>	<b>-71,850,943.64</b>	<b>504,024.94</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			



五、现金及现金等价物净增加额	-13,798,298.28	33,740,236.08	-83,673,100.81
加：期初现金及现金等价物余额	148,182,923.79	114,442,687.71	198,115,788.52
六、期末现金及现金等价物余额	134,384,625.51	148,182,923.79	114,442,687.71

(本页无正文，为《2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司  
债券上市公告书》的盖章页)

郑州公共住宅建设投资有限公司

2013 年 8 月 5 日



(本页无正文，为《2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券上市公告书》的盖章页)

