

郑州公共住宅建设投资有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、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

截至 2018 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第十四条风险揭示”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	8
三、 报告期内资信评级情况.....	9
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	9
五、 偿债计划.....	10
六、 专项偿债账户设置情况.....	10
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	10
八、 受托管理人履职情况.....	10
第三节 业务经营和公司治理情况.....	11
一、 公司业务和经营情况.....	11
二、 投资状况.....	12
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	12
四、 公司治理情况.....	12
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	13
第四节 财务情况.....	13
一、 财务报告审计情况.....	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	13
三、 合并报表范围调整.....	14
四、 主要会计数据和财务指标.....	14
五、 资产情况.....	16
六、 负债情况.....	17
七、 利润及其他损益来源情况.....	18
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	19
九、 对外担保情况.....	19
第五节 重大事项.....	19
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	19
二、 关于破产相关事项.....	19
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	19
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	19
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	20
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	20
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	20
第八节 备查文件目录.....	21
附件财务报表.....	23
担保人财务报表.....	35

释义

公司/本公司	指	郑州公共住宅建设投资有限公司
主承销商	指	中原证券股份有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
13 郑公住投债/13 郑建投/本期债券	指	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	指	《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》
《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	2018 年 1 月 1 日至 2018 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地区的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行法定的对公营业日（不包括法定休息日和节假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一节 公司及相关中介机构简介

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	郑州公共住宅
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	于公
注册地址	河南省郑州市自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼
办公地址	河南省郑州市自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼
办公地址的邮政编码	450018
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	杨红艳
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼
电话	0371-67881726
传真	0371-67881726
电子信箱	410607921@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 80 号绿地新都会 6 号楼 9 楼

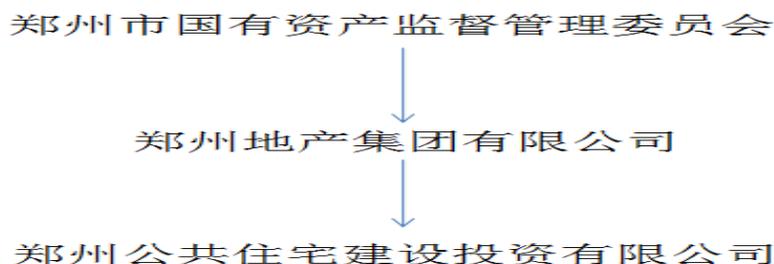
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：郑州地产集团有限公司

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

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西直门外大街110号中糖大厦11层
签字会计师姓名	王华辰、孙海云

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（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	郑州市百花路46号附9号
联系人	曾庆乐
联系电话	0371-67189556

（三）资信评级机构

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易

	所)
名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
2、债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易所）
3、债券名称	2013年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券
4、发行日	2013年7月17日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2020年7月16日
8、债券余额	2.8
9、截至报告期末的利率(%)	5.98
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
11、上市或转让的交易场所	银行间市场、上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2013年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券已分别于2016年7月17日、2017年7月17日、2018年7月17日完成第一次付息、第二次付息、第三次本息兑付，不存在付息兑付违约情况。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1380236（银行间市场）、124326（交易所）

债券简称	13郑公住投债（银行间市场）、13郑建投（交易所）
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

	和投资金额以及公司变更募集资金用途公告，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。
募集资金总额	7
募集资金期末余额	2.8
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期使用金额 70000 万元，用于郑州市郑东新区金光花苑棚户区改造项目和裕康嘉园公租房项目。按照国家发改委有关规定以及公司内部资金管理制度进行使用和管理。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13 郑公住投债（银行间市场）、13 郑建投（交易所）
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果一致。

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制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情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：1380236（银行间市场）、124326（交易所）

债券简称	13 郑公住投债（银行间市场）、13 郑建投（交易所）
其他偿债保障措施概述	截至本报告出具日，公司债券偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化，能够按照《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》等相关文件的规定执行。
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）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：1380236（银行间市场）、124326（交易所）

债券简称	13 郑公住投债（银行间市场）、13 郑建投（交易所）
偿债计划概述	每年兑付日准时兑付，并至少提前三个工作日把偿债资金划到偿债资金账户。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1380236（银行间市场）、124326（交易所）
债券简称	13 郑公住投债（银行间市场）、13 郑建投（交易所）
债券受托管理人名称	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行

受托管理人履行职责情况	债权代理人负责监管公司的募集和偿债资金，较好地履行了债权代理人和账户监管人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

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，保障房建设和销售业务、房屋出租业务和物业服务业务是其主要收入和利润来源。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产销售	9,587.98	6,939.76	27.62	43.47	560.57	161.71	71.15	4.48
房屋出租	7,936.65	543.78	93.15	35.98	8,023.38	513.35	93.60	64.07
物业服务	3,566.56	3,194.49	10.43	16.17	2,673.04	2,185.10	18.25	21.35
其它	964.64	847.78	12.11	4.37	1,265.60	989.41	21.82	10.11
合计	22,055.83	11,525.81	-	-	12,522.59	3,849.57	-	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司为保障性住房的建设和运营平台，主要产品为房产，主要服务为物业出租及管理服务，不适合按产品来分析构成。

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

房地产销售收入和成本相较去年增长较大,主要是因为滨河名家项目商品房和裕康嘉园项目商铺达到竣工验收条件,售房款和成本结转进销售收入及销售成本。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占年度销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占年度采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

公司主要业务为保障性住房的建设、销售及管理，客户为租房房客及购房消费者，较为分散，无主要客户。主要供应商为通过招投标确定的各项目总承包单位，在项目建设期相对固定。公司与客户及供应商均无关联关系，对单一客户及供应商互相依存度也不高。故公司业务模式不适用该项披露。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

公司以保障房为主业，以商品房为辅助，以物业服务为品质保障，具备投融资功能的现代化、市场化、社会化的房地产开发产业集团，成为全省具有重要影响力的住房公共服务提供商，能够较好地满足城市中低收入家庭的住房需求。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

办公地点独立，人员管理独立，资产独立，财务独立。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 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

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

无

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

无

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

第四节 财务情况

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，说明是否涉及到追溯调整或重述，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。

重要会计政策变更

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对一般企业报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于2018年9月7日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据最新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目

因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

报告期的财务报表项目及金额的影响如下：

原报表列报项目及金额		新报表列报项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	107,959.55
应收账款	107,959.55		
应收利息		其他应收款	18,799,578.08
应收股利			
其他应收款	18,799,578.08		
固定资产	26,836,858.90	固定资产	26,846,008.40
固定资产清理	9,149.50		
应付票据	-		20,235,571.27
应付账款	20,235,571.27	应付票据及应付账款	
应付利息	11,766,673.97		
应付股利		其他应付款	2,832,173,171.80
其他应付款	2,820,406,497.83		

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,631,936.71	1,436,413.83	13.61	
2	总负债	746,454.49	572,065.81	30.48	其他应付款变动幅度较大，本期收到郑州市郑东新区管理委员会计划财政局及郑东新区合村并城办公室合计9.53亿

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
3	净资产	885,482.22	864,348.02	2.45	
4	归属母公司股东的净资产	885,482.22	864,348.02	2.45	
5	资产负债率（%）	45.74	39.83	14.85	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	45.77	39.86	14.84	
7	流动比率	1.38	1.48	-6.76	
8	速动比率	0.24	0.19	25.35	
9	期末现金及现金等价物余额	91,269.92	43,664.90	109.02	公司筹资活动导致现金及现金等价物增加

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	22,055.84	12,522.58	76.13	注 1
2	营业成本	11,525.80	3,849.57	199.40	注 2
3	利润总额	28,419.00	42,815.98	-33.63	注 3
4	净利润	21,134.20	33,160.49	-36.27	注 4:
5	扣除非经常性损益后净利润	-3,807.47	-3,760.14	1.26	注 5
6	归属母公司股东的净利润	21,134.20	33,160.49	-36.27	注 6
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	33,649.28	43,174.00	-22.06	
8	经营活动产生的现金流净额	-21,536.57	18,743.98	-214.90	注 7
9	投资活动产生的现金流净额	9,849.30	-63,745.10	-115.45	注 8
10	筹资活动产生的现金流净额	129,400.00	10,630.00	1,117.31	注 9
11	应收账款周转率	176.80	207.03	-14.60	
12	存货周转率	0.02	0.01	100.00	注 10
13	EBITDA 全部债务比	0.13	0.20	-36.11	注 11
14	利息保障倍数	2.25	3.74	-39.85	注 12
15	现金利息保障倍数	-1.45	1.63	-188.99	注 13
16	EBITDA 利息倍数	2.27	3.76	-39.63	注 14
17	贷款偿还率（%）	100%	100%	0.00%	
18	利息偿付率（%）	100%	100%	0.00%	

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

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1:本期房地产销售收入增加

注 2: 本期房地产销售收入增加，导致成本也增加，本期销售的房屋中裕康嘉苑为安置房，成本价确认收入，导致成本的变动比例和收入不一致

注 3: 2018 年房地产行业升值放缓，公允价值变动教上期减少 1.2 亿

注 4: 2018 年房地产行业升值放缓，公允价值变动教上期减少 1.2 亿

注 5: 扣除营业外收支，公允价值变动损益

注 6: 2018 年房地产行业升值放缓，公允价值变动教上期减少 1.2 亿

注 7: 本期房地产项目支付的工程款较上期大幅增加

注 8: 本期结构性存款收回，且不存在合并范围外投资

注 9: 本期筹资额增加

注 10: 本期房地产项目支付的工程款较上期大幅增加

注 11: 本期筹资额增加，债务增多

注 12: 本期利润减少，利息费用增加

注 13: 本期经营现金活动产生的现金流为负数

注 14: 本期利润减少，利息费用增加

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
投资性房地产	86.13	83.19	3.53%	-
存货	44.09	35.24	25.11%	-

2.主要资产变动的的原因

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计 (%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无受限情况	0	-	-	-	-
合计	0	-	-	-	-

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	11.30	15.04	-24.86	-
应付债券	5.90	2.80	110.71	公司 2018 年 10 月发行 PPN4.5 亿元

2.主要负债变动的的原因

2018 年 10 月发行了 4.5 亿元的 3 年期私募债用于偿还浦发银行 16 亿元长期贷款，当年偿还 4 亿元。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 27.75 亿元，上年末借款总额 21.26 亿元，借款总额总比变动 30.53%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

1. 借款情况披露

单位：亿元 币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
公司债券、其他债券及债务融资工具	0	4.5	0	4.5
非银行金融机构贷款	0	4	0	4

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

存在 不存在

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年偿债资金需要 8.3 亿元，项目投资预计需要资金 18 亿元，目前公司账面资金 9.1 亿元，同时公司正在国家发改委申报 13 亿元企业债项目，其中 8 亿元用于郑州市青年人才公寓建设，5 亿元用于补充营运资金，厦门国际银行、光大银行、建设银行还有 2.71 亿元流动资金贷款授信批复可用，再加上项目临近销售期，公司偿债及运营资金充足。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	3.56	2	1.56
中原银行	1	1	0
华夏银行	0.5	0.5	0
浙商银行	1	1	0
浦发银行	12	12	0
民生银行	1	0	1
光大银行	0.7	0	0.7
厦门国际银行	0.5	0	0.5
合计	20.26	16.5	3.76

上年末银行授信总额度：20.5 亿元，本报告期末银行授信总额度 20.26 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-0.24 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

2018 年 3 月获批银行间市场交易商协会 7.5 亿元 PPN 发行额度，2018 年 10 月发行 4.5 亿元，还剩余 3 亿元发行额度。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：2.84 亿元

报告期非经常性损益总额：2.49 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

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	-0.02	调整上年未分配利润	-0.02	不可持续
公允价值变动损益	2.49	来源于投资性房地产的公允价值波动	2.49	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.01	子公司收到的办事处奖励及对施工单位的罚款	0.01	不可持续
营业外支出	0.01	对外捐赠及赔偿金、滞纳金、违约金支出	0.01	不可持续

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

收到郑东新区计财局拨付的 9 亿元金光花苑棚户区改造项目工程款，近 2 年可持续，随着项目开发结束，结算后郑东新区就停止拨付了。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

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、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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；

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。

（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 2018 年公司债券年报盖章页)



郑州公共住宅建设投资有限公司
2019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

2018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：万元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	91,269.92	53,664.90
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		
应收票据及应收账款	238.70	10.80
其中：应收票据		
应收账款		10.80
预付款项	7,893.51	7,603.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,418.63	1,879.96
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	555,315.29	440,864.23
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	4,614.13	1,649.90
流动资产合计	671,750.18	505,672.96
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	200.00	200.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,486.36	3,674.34

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	889,997.78	861,330.67
固定资产	3,003.00	2,684.60
在建工程		521.65
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,106.47	1,109.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,213.46	1,068.10
递延所得税资产	223.28	195.99
其他非流动资产	59,956.18	59,956.18
非流动资产合计	960,186.53	930,740.87
资产总计	1,631,936.71	1,436,413.83
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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		
应付票据及应付账款	9,487.59	2,023.56
预收款项	28,824.04	19,711.47
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	530.32	399.67
应交税费	1,337.56	1,003.43
其他应付款	360,634.83	283,217.32
其中：应付利息	1,604.80	1,176.67
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	87,359.40	34,240.00
其他流动负债		
流动负债合计	488,173.74	340,595.45

非流动负债：		
长期借款	112,990.90	150,360.00
应付债券	59,000.00	28,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	28,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	16,548.74	17,583.04
递延所得税负债	41,741.11	35,527.32
其他非流动负债		
非流动负债合计	258,280.75	231,470.36
负债合计	746,454.49	572,065.81
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	617,404.06	617,404.06
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	10,390.27	8,602.41
一般风险准备		
未分配利润	157,687.89	138,341.55
归属于母公司所有者权益合计	885,482.22	864,348.02
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	885,482.22	864,348.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,631,936.71	1,436,413.83

法定代表人：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

2018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：万元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	72,941.54	25,420.19
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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	4,773.36	3,442.81
其他应收款	21,765.42	18,548.67
其中：应收利息		
应收股利		
存货	403,008.48	316,745.05
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	2,027.58	316.29
流动资产合计	504,516.38	364,473.01
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	33,355.92	32,855.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	808,891.83	783,543.08
固定资产	2,509.14	2,123.70
在建工程		521.65
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	94.16	96.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,276.75	1,103.42
递延所得税资产	31.36	30.65
其他非流动资产	59,956.18	59,956.18
非流动资产合计	907,115.33	880,231.52
资产总计	1,411,631.72	1,244,704.53
流动负债：		
短期借款		
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		

应付票据及应付账款	7,184.08	652.46
预收款项	1,279.88	1,391.55
合同负债		
应付职工薪酬	250.55	187.15
应交税费	455.59	229.75
其他应付款	275,967.44	203,862.54
其中：应付利息	1,604.80	1,176.67
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	87,159.40	34,240.00
其他流动负债		
流动负债合计	372,296.95	240,563.45
非流动负债：		
长期借款	103,290.90	150,360.00
应付债券	59,000.00	28,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	28,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	30,233.98	24,849.78
其他非流动负债		
非流动负债合计	220,524.88	203,209.78
负债合计	592,821.83	443,773.23
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	617,404.06	617,404.06
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	10,390.27	8,602.41
未分配利润	91,015.56	74,924.83
所有者权益（或股东权益）合计	818,809.89	800,931.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,411,631.72	1,244,704.53

法定代表人：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
2018年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	22,055.84	12,522.58
其中：营业收入	22,055.84	12,522.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,424.82	7,858.56
其中：营业成本	11,525.80	3,849.57
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	699.43	356.06
销售费用	200.89	116.47
管理费用	3,568.38	3,560.40
研发费用		
财务费用	3,321.16	-115.04
其中：利息费用	4,921.06	116.82
利息收入	2,095.28	709.17
资产减值损失	109.17	91.10
信用减值损失		
加：其他收益	1,034.30	1,034.30
投资收益（损失以“-”号填列）	-187.98	197.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	24,855.15	36,874.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	28,332.49	42,769.58

加：营业外收入	136.93	66.16
减：营业外支出	50.41	19.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28,419.01	42,815.98
减：所得税费用	7,284.81	9,655.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,134.20	33,160.49
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	21,134.20	33,160.49
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.少数股东损益		
2.归属于母公司股东的净利润	21,134.20	33,160.49
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
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	21,134.20	33,160.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,134.20	33,160.49
归属于少数股东的综合收益总额		
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。无该情况发生。

法定代表人：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
2018 年 1—12 月

单位:万元币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	7,647.06	6,082.51
减：营业成本	36.99	70.21
税金及附加	142.85	132.13
销售费用	2.33	8.87
管理费用	1,766.17	1,697.83
研发费用		
财务费用	3,387.79	300.72
其中：利息费用	4,477.84	116.82
利息收入	1,575.47	284.75
资产减值损失	2.82	52.98
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	21,536.79	31,172.08
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	23,844.91	34,991.85
加：营业外收入	0.24	0.03
减：营业外支出	5.49	9.59
三、利润总额（亏损总额以“－”号填	23,839.67	34,982.30

列)		
减：所得税费用	5,961.08	7,951.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,878.59	27,030.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,878.59	27,030.67
（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	17,878.59	27,030.67
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：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

2018年1—12月

单位：万元币种：人民币

项目	2018年度	2017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	18,745.49	14,222.68
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	116,301.34	98,391.91
经营活动现金流入小计	135,046.83	112,614.60
购买商品、接受劳务支付的现金	106,488.78	77,461.50
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,947.29	4,447.93
支付的各项税费	3,857.65	880.48
支付其他与经营活动有关的现金	41,289.67	11,080.71
经营活动现金流出小计	156,583.39	93,870.61
经营活动产生的现金流量净额	-21,536.57	18,743.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.91
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	10,000.00	0.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	150.70	2,794.01
投资支付的现金		60,952.00

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	150.70	63,746.01
投资活动产生的现金流量净额	9,849.30	-63,745.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		30.00
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	84,400.00	10,600.00
发行债券收到的现金	45,000	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	129,400.00	10,630.00
偿还债务支付的现金	54,649.70	14,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,658.01	12,741.64
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	1,800.00	1,400.00
筹资活动现金流出小计	70,107.71	28,141.64
筹资活动产生的现金流量净额	59,292.29	-17,511.64
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	47,605.02	-62,512.76
加：期初现金及现金等价物余额	43,664.90	106,177.66
六、期末现金及现金等价物余额	91,269.92	43,664.90

法定代表人：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

2018年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2018年度	2017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	5,609.02	6,606.41
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	149,502.25	114,720.33
经营活动现金流入小计	155,111.27	121,326.74
购买商品、接受劳务支付的现金	76,206.70	53,840.04
支付给职工以及为职工支付的现	2,641.46	2,367.22

金		
支付的各项税费	486.49	119.69
支付其他与经营活动有关的现金	77,507.66	66,749.71
经营活动现金流出小计	156,842.31	123,076.65
经营活动产生的现金流量净额	-1,731.04	-1,749.91
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80.93	2,569.64
投资支付的现金	500	50,952.00
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	580.93	53,521.64
投资活动产生的现金流量净额	-580.93	-53,521.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	74,400.00	10,600.00
发行债券收到的现金	45,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	119,400	10,600.00
偿还债务支付的现金	54,549.7	14,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,216.98	13,232.14
支付其他与筹资活动有关的现金	1,800.00	
筹资活动现金流出小计	69,566.68	27,232.14
筹资活动产生的现金流量净额	49,833.32	-16,632.14
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	47,521.35	-71,903.69
加：期初现金及现金等价物余额	25,420.19	97,323.88
六、期末现金及现金等价物余额	72,941.54	25,420.19

法定代表人：于公 主管会计工作负责人：杨红艳 会计机构负责人：张建涛

担保人财务报表

适用 不适用