

郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券 2019 年度发行人履约及偿债能力分析报告

发行人

郑州公共住宅建设投资有限公司

债券主承销商



中原证券股份有限公司
CENTRAL CHINA SECURITIES HOLDINGS CO.,LTD.

(郑州市郑东新区商务外环路 10 号)

签署日期：二〇二〇年六月

中原证券股份有限公司（以下简称“中原证券”）作为2013年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券和2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券的主承销商，按照“发改办财金【2011】1765号”文件的有关规定出具本报告，中原证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券2019年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人向中原证券提供的其他材料以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中原证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中原证券不承担任何责任。

一、发行人基本情况

名称：郑州公共住宅建设投资有限公司

注册资本：100,000 万

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

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。

二、发行人履约情况

（一）2013 年郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券

1、募集资金使用情况

本期债券募集资金共 7 亿元，其中 5.5 亿元用于郑州市郑东新区金光花苑棚户区改造项目，1.5 亿元用郑州裕康嘉园公共租赁住房小区项目。截至 2019 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕。

2、本息兑付情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

3、信息披露情况

发行人已按规定披露 2018 年年度报告、2019 年半年度报告、2019 年付息及分期偿还本金兑付公告。

(二) 2019 年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券

1、募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书约定，本期债券募集资金人民币 7 亿元，4 亿元人民币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），3 亿元人民币用于补充公司营运资金。截至 2019 年 12 月 31 日，募集资金已使用 3,243 万元，全部用于郑州市青年人才公寓建设项目，募集资金余额为 6.65 亿元。募集资金使用用途和募集说明书一致。

2、本息兑付情况

本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 10 月 31 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

2019 年度本期债券未到付息日。

3、信息披露情况

发行人已按规定披露 2019 年年度报告。

三、2019 年度发行人偿债能力

发行人 2019 年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2020】第 1509 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告及发行人披露的《郑州公共住宅建设投资

有限公司公司债券 2019 年度报告》。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2019 年度完整的年报、经审计的财务报告及其附注。

主要会计数据和财务指标

单位：万元

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	1,654,758.55	1,646,436.67	0.51	
2	总负债	750,407.45	758,222.64	-1.03	
3	净资产	904,351.10	888,214.03	1.82	
4	归属母公司股东的净资产	904,235.58	888,214.03	1.8	
5	资产负债率 (%)	45.35	46.05	-1.53	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	45.38	46.08	-1.52	
7	流动比率	1.45	1.37	5.62	
8	速动比率	0.31	0.23	33.95	本期末货币资金余额、应收账款余额增加导致期末速动资产增加
9	期末现金及现金等价物余额	127,459.90	81,452.33	56.48	本期新增融资款到账及收到郑州城乡建设局荥泽苑超低能耗奖补资金所致
10	营业收入	154,920.85	33,275.98	365.56	金光花苑一期结转 12.98 亿收入
11	营业成本	139,836.10	20,874.34	569.89	金光花苑一期结转 12.70 亿成本, 金光花苑一期为安置房, 毛利率低, 导致本期收入变动比例低于成本变动比例
12	利润总额	20,461.22	30,298.02	-32.47	本期投资性房地产增值较上期减少 8,942.53 万, 减少 35.98%
13	净利润	15,984.36	23,058.21	-30.68	本期投资性房地产增值较上期减少 8,942.53 万, 减少 35.98%

14	扣除非经常性损益后净利润	161.01	-1,882.45	-108.55	本期收入、成本增加，毛利额增加
15	归属母公司股东的净利润	15,984.36	23,058.21	-30.68	本期投资性房地产增值较上期减少 8,942.53 万，减少 35.98%
16	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	26,202.67	33,431.92	-21.62	
17	经营活动产生的现金流净额	-11,451.31	-25,691.96	-55.43	本期经营活动现金流入减少 3.99 亿，现金流出减少 5.41 亿，导致净流额增加
18	投资活动产生的现金流净额	769.15	9,833.27	-92.18	上期收回理财资金 1 亿，导致本期与上期变动比率较大
19	筹资活动产生的现金流净额	46,689.74	63,152.74	-26.07	
20	应收账款周转率	384.61	266.74	44.19	本期营业收入增加
21	存货周转率	0.26	0.04	550	本期营业成本变动比例增加高于存货变动比例
22	EBITDA 全部债务比	0.12	0.14	-12.37	
23	利息保障倍数	1.38	2.24	-38.24	本期净利润减少，且利息总额增加
24	现金利息保障倍数	-0.61	-1.73	-64.77	本期经营活动产生的现金流净额较上期增加，但均为负数
25	EBITDA 利息倍数	1.39	2.26	-38.06	本期利润总额减少，且利息总额增加
26	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0	
27	利息偿付率 (%)	100%	100%	0	

注：上述指标采用审计报告原始数据计算，存在四舍五入造成的误差

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,654,758.55 万元，负债总额 750,407.45 万元，资产负债率为 45.35%。发行人 2019 年实现利润总额 20,461.22 万元，实现净利润 15,984.36 万元。

1、偿债能力分析

从短期偿债指标来看，发行人的偿债能力较强。2019年发行人流动比率1.45倍较去年同期有所上升，速动比率0.31倍较去年同期上升33.95%，主要系期末货币资金余额及应收账款余额增加导致期末速度资产增加所致，但速动资产对流动负债的覆盖能力相对较弱。

从长期偿债指标来看，发行人2019年资产负债率45.35%，同比降低1.53%，EBITDA利息保障倍数为1.39，同比降低38.06%。

近两年资产负债率较低，EBITDA利息保障倍数大于1，能较好的应对长期债务风险。

2、盈利能力及现金流分析

2019年，发行人实现营业收入154,920.85万元，较2018年增加121,644.87万元，同比增长365.56%，主要是由于发行人2019年金光花苑一起结转收入12.98亿元。2019年，发行人实现净利润15,984.36万元，较2018年下降7,073.85万元，主要是由于受2019年房地产行业调控影响，发行人以公允价值计量的投资性房地产的公允价值较上年减少所致。

2019年，经营活动产生的现金流量净额为-11,451.31万元，较2018年度有所上升。2019年，投资活动产生的现金流量净额为769.15万元，较2018年降幅较大，主要是因为2018年底发行人机构性存款收回。2019年，发行人筹资活动产生的现金流量净额46,689.74万元，较2018年度有所降低。

四、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具之日，除两期企业债券外发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

名称	期限	发行规模	余额
18郑州公宅PPN001	2018.10.29—2021.10.29	4.5亿元	4.5亿元

(以下无正文)

(本页无正文，为《郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券
2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

