

# 郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券 2021 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：二〇二二年六月

中原证券股份有限公司（以下简称“中原证券”）作为2019年第一期郑州公共住宅建设投资有限公司公司债券、2021年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2021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，未经中原证券书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为所造成的后果需自行承担。

## 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）商务外环路 23 号中科金座 14 层

**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

### 1、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

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 2021 年 6 月 25 日，本期债券账户 7 亿元资金已使用完毕，公司严格按照募集说明书相关约定用途使用。

#### （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)。发行人已于 2021 年 10 月 31 日支付了该年度应支付的债券利息，不存在兑付兑息违约的情况。

### (3) 信息披露情况

发行人已按规定披露 2021 年半年度报告、2021 年年度报告及 2021 年付息兑付公告。

## 2、2021 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

根据本期债券募集说明书约定，本期债券募集资金人民币 6 亿元，4 亿元用于郑州市青年人才公寓（包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目）项目建设，2 亿元用于补充公司流动资金。截至 2021 年末累计使用资金 1.82 亿元，其中 0.53 亿元用于郑州市青年人才公寓（包括郑住漓江路公寓项目、郑住龙门路公寓项目、郑住红专路公寓项目）项目建设，1.29 亿元用于补充公司流动资金。

### (2) 本息兑付情况

本期债券计息期限自 2021 年 6 月 22 日至 2028 年 6 月 21 日，本期债券付息日为计息期限的每年 6 月 22 日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日）。

发行人已于 2022 年 6 月 22 日支付了 2021 年 6 月 22 日至 2022 年 6 月 21 日应支付的债券利息，不存在兑付兑息违约的情况。

### (3) 信息披露情况

发行人已按规定披露 2021 年半年度报告、2021 年年度报告及 2021 年付息兑付公告。

### 三、发行人偿债能力

发行人2022年4月披露了2021年年度报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自2021年年度报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年年度报告。

#### 主要会计数据和财务指标

单位：万元

序号	项目	本期末/本期	期初余额/上期	变动比例（%）
1	总资产	1,747,002.92	1,634,933.50	7%
2	总负债	817,351.62	711,402.63	15%
3	净资产	929,651.30	923,530.87	1%
4	资产负债率（%）	46.79	43.15	8%
5	流动比率	2.44	1.68	45%
6	速动比率	0.54	0.26	106%
7	营业收入	86,423.89	112,972.62	-24%
8	营业成本	84,643.67	93,376.11	-9%
9	利润总额	9,408.17	21,434.15	-56%
10	净利润	7,004.27	16,754.16	-58%
11	经营活动产生的现金流量净额	-60,815.69	-57,450.63	-6%
12	投资活动产生的现金流量净额	1,234.01	-112.32	1199%
13	筹资活动产生的现金流量净额	116,343.29	-711.73	16447%

14	EBITDA 利息倍数	0.71	1.36	-49%
----	-------------	------	------	------

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 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,747,002.92 万元，负债总额 817,351.62 万元，资产负债率为 46.79%。发行人 2021 年实现利润总额 9,408.17 万元，实现净利润 7,004.27 万元。

### 1、偿债能力分析

从短期偿债指标来看，发行人的偿债能力有所增强。2021 年发行人流动比率 2.44 倍，速动比率 0.54 倍，较去年同期均出现上升。

从长期偿债指标来看，发行人 2021 年资产负债率 46.79%，同比增加 8%，EBITDA 利息保障倍数为 0.71，较去年同期下降 49%。发行人近两年资产负债率保持合理水平，对长期债务风险应对能力正常。

### 2、盈利能力及现金流分析

2021 年，发行人实现营业收入 86,423.89 万元，同比下降 24%。2021 年，发行人实现净利润 7,004.27 万元，同比下降 58%。受部分已销售商品房未竣工、相关销售收入未于当年确认收入影响，发行人 2021 年净利润相比去年有较大下降。

2021 年，经营活动产生的现金流量净额为-60,815.69 万元，较 2020 年度变化不大。2021 年，投资活动产生的现金流量净额为 1,234.01 万元，较 2020 年增幅较大。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 116,343.29 万元，较 2020 年度增幅较大。

## 四、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具之日，除上述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
21郑州公宅PPN002	2021.9.16—2024.9.16	4.7亿元	4.7亿元
21郑州公宅PPN001	2021.9.8—2024.9.8	4亿元	4亿元

（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  
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

