

# 2014年邳州市恒润城市投资有限公司 公司债券上市公告

证券简称：14邳恒润

证券代码：127055

上市时间：2015年2月9日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国泰君安证券股份有限公司

发 行 人

邳州市恒润城市投资有限公司

主承销商

 国泰君安证券股份有限公司

二〇一五年二月

---

## 第一节 绪言

邳州市恒润城市投资有限公司（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记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的连带责任。

上海证券交易所对 2014 年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券（简称“本期债券”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等导致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AA 级。2011 年至 2013 年公司归属于母公司净利润分别为 1.38 亿元、1.59 亿元及 1.30 亿元，三年平均可供分配的利润为 1.43 亿元，为本期债券每年应付利息 7752 万元的 1.84 倍。截至 2013 年 12 月 31 日，发行人净资产（不含少数股东权益）为 40.71 亿元。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人概况

企业名称：邳州市恒润城市投资有限公司

成立时间：2009 年 3 月 19 日

注册资金：人民币 101,700 万元

法定代表人：吴振辉

公司类型：有限公司（国有独资）

住所：邳州市长安路行政中心 8 号楼

经营范围：许可经营项目：房地产开发、销售。一般经营项目：市政基础设施投资；市政工程施工；建材、钢材、铝材、电气设备销售。

公司成立于 2009 年 3 月 19 日，是邳州市人民政府的全资控股企业，

由邳州市住房和城乡建设局行使股东权利。公司是江苏省邳州市主要的城市建设项目实施主体，在邳州市基础设施建设投融资领域中具有重要地位。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司经审计的合并资产总额为 52.19 亿元，合并负债总额为 11.48 亿元，合并所有者权益为 40.71 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 40.71 亿元。2013 年度，公司实现营业收入为 4.08 亿元，利润总额为 1.31 亿元，净利润总额为 1.30 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 1.30 亿元。

发行人不承担土地储备职能，未进行土地储备融资。

## 二、发行人历史沿革

### 1、2009 年 3 月，发行人设立

发行人成立于 2009 年 3 月 19 日，注册资本 1500 万元人民币，由邳州市市政工程管理处、邳州市灯桥管理处、邳州市路桥工程处分别按照 50%、20%、30% 的比例共同出资成立。经营范围为：许可经营项目：房地产开发、销售；一般经营项目：市政基础设施投资。

发行人设立时的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	750	50%	货币
2	邳州市灯桥管理处	300	20%	货币
3	邳州市路桥工程处	450	30%	货币
合计		1,500	100%	-

### 2、2010 年 3 月，第一次股东变更

2010 年 3 月 12 日，邳州市国有资产管理办公室作出《关于市灯桥管理处所持市恒润城市投资有限公司股权转让的批复》（邳国资[2010]2 号）、《关于市路桥工程处所持市恒润城市投资有限公司股权转让的批复》（邳国资[2010]3 号），同意邳州市灯桥管理处、邳州市路桥工程处将其在发行人处所持有的股权转让给邳州市润城资产经营有限公司。2010 年 3 月 12 日，发行人股东作出股东会决议，同意将邳州市灯桥管理处、邳州市市政工程

管理处、邳州市路桥工程处持有发行人的 300 万元股权、750 万元股权、450 万元股权全部转让给邳州市润城资产经营有限公司。同日，各方签订了《股权转让协议》，并相应办理了工商登记变更手续。2010 年 5 月 20 日，发行人股东作出股东决定，将股东名称由“邳州市润城资产经营有限公司”变更为“邳州市润城资产经营集团有限公司”，同时作出章程修正案，并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市润城资产经营集团有限公司	1,500	100%	货币
合计		<b>1,500</b>	<b>100%</b>	-

### 3、2010 年 8 月，第二次股东变更

2010 年 8 月 9 日，邳州市国有资产管理办公室作出《关于市润城资产经营集团有限公司所持市恒润城市投资有限公司股权转让的批复》（邳国资[2010]14 号），同意邳州市润城资产经营集团有限公司将其对发行人的出资额 1,500 万元（占发行人 100% 的股权），转让给邳州市灯桥管理处 300 万元，转让给邳州市市政工程管理处 750 万元，转让给邳州市路桥工程处 450 万元。2010 年 11 月 9 日，发行人股东作出股东决定，同意将其对发行人出资额 1500 万元股权（占发行人注册资本的 100%），分别转让给邳州市灯桥管理处 300 万元，转让给邳州市市政工程管理处 750 万元，转让给邳州市路桥工程处 450 万元。同日，各方签订了《股权转让协议》，并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	750	50%	货币
2	邳州市灯桥管理处	300	20%	货币
3	邳州市路桥工程处	450	30%	货币
合计		<b>1,500</b>	<b>100%</b>	-

#### 4、2011年4月，第一次注册资本（实收资本）变更

2011年4月11日，发行人股东作出股东会决议，同意将公司注册资本（实收资本）由原来的1,500万元变更为2,000万元，其中增加的部分由原股东邳州市市政工程管理处以货币方式出资。经徐州迪联会计师事务所于2011年4月13日出具的《验资报告》（徐迪会验（2011）B86号）验证，截至2011年4月12日，邳州市恒润城市投资有限公司收到邳州市市政工程管理处以货币形式缴纳的新增注册资本500万元，变更后的注册资本（实收资本）为人民币2,000万元。并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	1,250	62.5%	货币
2	邳州市灯桥管理处	300	15%	货币
3	邳州市路桥工程处	450	22.5%	货币
合计		<b>2,000</b>	<b>100%</b>	-

#### 5、2012年5月，第二次注册资本（实收资本）变更

2012年5月8日，发行人股东作出股东会决议，同意将公司注册资本（实收资本）由原来的2,000万元变更为45,600万元，其中增加的部分由原股东邳州市灯桥管理处实物方式出资。经徐州天源会计师事务所有限公司2012年5月11日出具的《验资报告》（徐天会验字（2012）第025号）验证，截至2012年5月10日，邳州市恒润城市投资有限公司已收到邳州市灯桥管理处实物方式缴纳的新增注册资本43,600万元，变更后的注册资本（实收资本）为人民币45,600万元。并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	1,250	2.74%	货币
2	邳州市灯桥管理处	43,900	96.27%	货币 实物
3	邳州市路桥工程处	450	0.99%	货币
合计		<b>45,600</b>	<b>100%</b>	-

#### 6、2012年9月，第一次经营范围变更

2012年9月18日，发行人股东作出股东会决议，同意将公司经营范围由原来的“房地产开发、销售；市政基础设施投资；市政工程施工”变更为“房地产开发、销售；市政基础设施投资；市政工程施工；建材、钢材、铝材、电气设备销售”。同时作出章程修正案，并相应办理了工商登记变更手续。

#### 7、2012年11月，第三次注册资本（实收资本）变更

2012年11月27日，发行人股东作出股东会决议，同意将公司注册资本（实收资本）由原来的45,600万元变更为56,700万元，其中增加的11,100万元全部由原股东邳州市灯桥管理处以货币方式出资。经徐州天源会计师事务所有限公司于2012年11月28日出具的《验资报告》（徐天会验字（2012）第046号）验证，截至2012年11月28日，邳州市恒润城市投资有限公司收到邳州市灯桥管理处以货币方式缴纳的出资额11,100万元，变更后的注册资本（实收资本）为人民币56,700万元。并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	1,250	2.20%	货币
2	邳州市灯桥管理处	55,000	97.00%	货币 实物
3	邳州市路桥工程处	450	0.79%	货币
合计		<b>56,700</b>	<b>100%</b>	-

#### 8、2013年11月，第四次注册资本（实收资本）变更

2013年11月3日，发行人股东作出股东会决议，同意将公司注册资本（实收资本）由原来的56,700万元变更为76,700万元，其中增加的20,000万元由邳州市市政工程管理处以货币方式出资。经徐州迪联会计师事务所于2013年11月6日出具的《验资报告》（徐迪会所验（2013）D163号）验证，截至2013年11月5日，邳州市恒润城市投资有限公司收到邳州市

市政工程管理处以货币方式缴纳的出资额 20,000 万元，变更后的注册资本（实收资本）为人民币 76,700 万元。并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	21,250	27.70%	货币
2	邳州市灯桥管理处	55,000	71.71%	货币 实物
3	邳州市路桥工程处	450	0.59%	货币
合计		<b>76,700</b>	<b>100%</b>	-

#### 9、2013 年 12 月，第五次注册资本（实收资本）变更

2013 年 12 月 3 日，发行人股东作出股东会决议，同意将公司注册资本（实收资本）由原来的 76,700 万元变更为 89,700 万元，其中增加的 13,000 万元由邳州市市政工程管理处以货币方式出资。经徐州迪联会计师事务所于 2013 年 12 月 4 日出具的《验资报告》（徐迪会所验（2013）D185 号）验证，截至 2013 年 12 月 3 日，邳州市恒润城市投资有限公司收到邳州市市政工程管理处以货币方式缴纳的出资额 13,000 万元，变更后的注册资本（实收资本）为人民币 89,700 万元。并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	34,250	38.18%	货币
2	邳州市灯桥管理处	55,000	61.32%	货币 实物
3	邳州市路桥工程处	450	0.50%	货币
合计		<b>89,700</b>	<b>100%</b>	-

#### 10、2013 年 12 月，第六次注册资本（实收资本）变更

2013 年 12 月 13 日，发行人股东作出股东会决议，同意将公司注册资本（实收资本）由原来的 89,700 万元变更为 101,700 万元，其中增加的 12,000 万元由邳州市市政工程管理处以货币方式出资。经徐州迪联会计师事务所于 2013 年 12 月 16 日出具的《验资报告》（徐迪会所验（2013）D194 号）验证，截至 2013 年 12 月 13 日，邳州市恒润城市投资有限公司收到邳州市

市政工程管理处以货币方式缴纳的出资额 12,000 万元，变更后的注册资本为人民币 101,700 万元。并相应办理了工商登记变更手续。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市市政工程管理处	46,250	45.48%	货币
2	邳州市灯桥管理处	55,000	54.08%	货币 实物
3	邳州市路桥工程处	450	0.44%	货币
合计		<b>101,700</b>	<b>100%</b>	——

11、2013 年 12 月，股东变更

2013 年 11 月 25 日，邳州市人民政府作出《关于授权邳州市恒润城市投资有限公司出资人职责机构的决定》（邳政发[2013]103 号），决定将邳州市灯桥管理处、邳州市市政工程管理处、邳州市路桥工程处等三家单位拥有的邳州市恒润城市投资有限公司 100% 的股权全部划转至邳州市人民政府，授权邳州市住房和城乡建设局对相应国有资产统一运行管理，履行股东职责。

2013 年 12 月 26 日，发行人股东作出股东会决议，同意邳州市灯桥管理处将其拥有的 55000 万元人民币股权（占注册资本的 54.08%）、邳州市市政工程管理处将其拥有的 46250 万元人民币股权（占注册资本的 45.48%）、邳州市路桥工程处将其拥有的 450 万元人民币股权（占注册资本的 0.44%）全部转让给邳州市住房和城乡建设局。

变更后发行人的股权结构为：

序号	名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	邳州市人民政府	101,700	100%	货币
合计		<b>101,700</b>	<b>100%</b>	——

截至 2013 年 12 月 31 日，公司注册资本为 101,700 万元，实收资本为 101,700 万元。

### 三、发行人股东情况

邳州市人民政府是公司唯一股东（由邳州市住房和城乡建设局行使股



---

东权利)，持有公司 100% 的股权。

### 第三节 债券发行概况

一、**发行人：**邳州市恒润城市投资有限公司。

二、**债券名称：**2014 年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券(简称“14 邳州恒润债”)。

三、**发行总额：**人民币 12 亿元整 (RMB1,200,000,000 元)。

四、**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券。本期债券票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定 (Shibor 基准利率为发行公告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 (1Y) 上海银行间同业拆放利率的算术平均数, 基准利率保留两位小数, 第三位小数四舍五入)。本期债券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, 票面利率为 6.46%。

五、**债券形式：**实名制记账式债券。

六、**发行价格：**本期债券面值 100 元人民币, 平价发行, 以 1,000 元为一个认购单位, 认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

七、**发行方式：**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中国境内机构投资者 (国家法律、法规另有规定者除外) 公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外) 协议发行。

八、**发行对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分, 向境内机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外) 公开发行; 通过上海证券交易所协议发行的部分, 向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者 (国家法

---

律、法规禁止购买者除外) 协议发行。

**九、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2014 年 12 月 4 日。

**十、发行首日：**本期债券发行的第 1 日，即 2014 年 12 月 5 日。

**十一、发行期限：**3 个工作日，自发行首日至 2014 年 12 月 9 日。

**十二、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 5 日为该计息年度的起息日。

**十三、计息期限：**本期债券的计息期限为 2014 年 12 月 5 日至 2021 年 12 月 4 日。

**十四、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 至第 7 年末，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，前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

**十五、付息日：**本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 12 月 5 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、兑付日：**本本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 12 月 5 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）。

**十七、本息兑付方式：**通过本期债券登记托管机构办理。

**十八、认购与托管：**投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司托管记载；通过上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

**十九、承销方式：**承销团余额包销。

**二十、承销团成员：**本期债券主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为东海证券股份有限公司和中国中投证券有限责任公司。

---

**二十一、信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，本期债券信用级别为 AA 级。

**二十二、债权代理人：**发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人。

**二十三、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将就本期债券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。

**二十四、税务提示：**根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

#### **第四节 债券上市基本情况**

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2015 年 2 月 9 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券代码为 127055，证券简称为“14 邳恒润”。

#### **第五节 发行人主要财务状况**

##### **一、发行人财务概况**

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告。

本部分财务数据来源于邳州市恒润城市投资有限公司 2011-2013 年经审计的财务报告。中兴华富华会计师事务所有限责任公司依据中国注册会计师独立审计准则对公司 2011 年-2013 年三年会计报表进行了审计，出具了无保留意见的审计报告（中兴华鉴字（2014）第 JS010 号）。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

##### **2011-2013 年发行人主要财务数据**

单位：人民币万元

项目		2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
合并资产负债表主要数据	资产总额	521,928.05	347,541.49	162,654.79
	其中：流动资产	339,375.98	227,576.33	162,626.79
	负债合计	114,795.21	51,489.48	20,943.28
	其中：流动负债	99,795.21	51,489.48	20,943.28
	所有者权益	407,132.84	296,052.01	141,711.51
	归属于母公司所有者权益合计	407,132.84	296,052.01	141,711.51
合并利润表主要数据	营业收入	40,779.66	35,353.49	33,441.60
	营业利润	109.19	5,301.31	5,187.21
	利润总额	13,066.84	17,301.31	15,187.21
	净利润	13,013.36	15,944.52	13,855.37
	归属于母公司所有者的净利润	13,013.36	15,944.52	13,855.37
合并现金流量表主要数据	经营现金流入	44,188.29	13,790.44	3,773.68
	经营现金流出	92,707.54	29,539.42	7,719.92
	流量净额	-48,519.24	-15,748.98	-3,946.24
	投资现金流入	165,300.36	-	-
	投资现金流出	167,467.75	0.39	11.13
	流量净额	-2,167.39	-0.39	-11.13
	筹资现金流入	96,153.17	18,474.80	3,810.00
	筹资现金流出	8,311.82	26.40	26.40
	流量净额	87,841.35	18,448.40	3,783.60

### 发行人 2011-2013 年主要财务指标

项目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
流动比率 <sup>1</sup>	3.40	4.42	7.77
速动比率 <sup>2</sup>	1.89	1.77	1.77
资产负债率 <sup>3</sup>	21.99%	14.82%	12.88%
利息保障倍数 <sup>4</sup>	7.22	255.43	-
应收账款周转率（次） <sup>5</sup>	0.65	1.07	1.67
存货周转率（次） <sup>6</sup>	0.24	0.23	0.22
总资产周转率（次） <sup>7</sup>	0.09	0.14	0.21
净利润率 <sup>8</sup>	31.91%	45.10%	41.43%
净资产收益率 <sup>9</sup>	3.70%	7.28%	9.78%
总资产收益率 <sup>10</sup>	2.99%	6.25%	8.52%

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/列入财务费用的利息支出
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 8、净利润率=净利润/营业收入
- 9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

## 二、发行人财务分析

### (一) 概述

截至2013年12月31日，公司经审计的合并资产总额为52.19亿元，合并负债总额为11.48亿元，合并所有者权益为40.71亿元，其中归属于母公司所有者权益为40.71亿元。2013年度，公司实现营业总收入为4.08亿元，利润总额为1.31亿元，净利润总额为1.30亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为1.30亿元。

### (二) 资产负债结构分析

表：2011-2013年发行人资产负债结构

单位：人民币万元

项目	2013年末	占比	2012年末	占比	2011年末	占比
流动资产	339,375.98	65.02%	227,576.33	65.48%	162,626.79	99.98%
非流动资产	182,552.07	34.98%	119,965.16	34.52%	28.00	0.02%
总资产	521,928.05	100.00%	347,541.49	100.00%	162,654.79	100.00%
流动负债	99,795.21	86.93%	51,489.48	100.00%	20,943.28	100.00%
非流动负债	15,000.00	13.07%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
总负债	114,795.21	100.00%	51,489.48	100.00%	20,943.28	100.00%
资产负债率	21.99%		14.82%		12.88%	

发行人2011-2013年总资产规模分别为162,654.79万元、347,541.49万元和521,928.05万元，总资产规模增长速度较快。公司2012年和2013年流动资产同比增长39.94%和49.13%，主要是由于应收账款和其他应收款的

增长，应收账款由邳州市人民政府的代建工程款形成，其他应收款主要由与邳州市财政局、拆迁办等机构的拆借款形成。公司 2012 年和 2013 年非流动资产大幅增加，主要是由于固定资产和投资性房地产的增长，主要由股东注入的实物资产和通过出让市场摘牌新取得的房产、土地形成。以上原因使得公司 2012 年和 2013 年总资产规模分别同比增长 113.67% 和 50.18%，公司资产规模增长速度较快。

发行人 2011-2013 年总负债规模分别为 20,943.28 万元、51,489.48 万元和 114,795.21 万元，总负债规模也随着总资产规模的增长相应增长。公司 2013 年流动负债较 2012 年增长 93.82%，主要是由于应付票据的增长，应付票据主要由商业承兑汇票形成；2012 年流动负债较 2011 年增长 145.85%，主要是由于应付账款的增加，由应付工程款形成。公司 2013 年非流动负债增加 15,000 万元，为抵押借款。以上原因使得公司 2012 年和 2013 年总负债规模分别同比增长 145.85% 和 122.95%。

就资产结构而言，发行人总资产中流动资产占比较高，非流动资产占比较低，资产流动性较好，结构较为稳定。从负债规模来看，发行人 2013 年末负债总额为 114,795.21 万元，资产负债率为 21.99%，连续 3 年保持在 25% 以下。

### （三）主要资产及权属来源分析

表：2013 年末发行人主要资产及权属

单位：人民币万元

资产项目	金额	占总资产的比例
<b>流动资产：</b>		
货币资金	39,889.60	7.64%
应收账款	80,131.82	15.35%
预付款项	11,622.67	2.23%
其他应收款	57,236.11	10.97%
存货	150,495.78	28.83%
<b>流动资产合计</b>	<b>339,375.98</b>	<b>65.02%</b>

<b>非流动资产：</b>		
固定资产净额	182,523.63	34.97%
递延所得税资产	28.44	0.01%
<b>非流动资产合计</b>	<b>182,552.07</b>	<b>34.98%</b>
<b>资产总计</b>	<b>521,928.05</b>	<b>100.00%</b>

公司资产中占比超过 5%的主要为货币资金、应收账款、其它应收款、存货和固定资产。

### 1、货币资金

2013 年期末公司货币资金余额为 39,889.60 万元。

**表：货币资金明细**

单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日
现 金	1.15
银行存款	31,038.45
其他货币资金	8,850.00
<b>合 计</b>	<b>39,889.60</b>

### 2、应收账款

2013 年期末公司应收账款余额为 80,131.82 万元。公司应收款均为邳州市人民政府（财政局）委托代建工程款，历来该业务回款情况较好，因此未提坏账准备。

### 3、其它应收款

2013 年期末公司其他应收款余额为 57,349.87 万元、坏账准备 113.76 万元，其他应收款账面价值为 57,236.11 万元。其他应收款前五名金额合计 54,012.90 万元，占其他应收款期末余额的 94.18%，公司其他应收款主要为公司为相关企业的拆借往来款，历来回款情况较好，其他应收款前五名明细如下：

**表：其它应收款前五名明细**

单位：人民币万元

单位名称	金额	性质	比例
邳州市财政局	15,562.90	拆借往来款	27.14%
邳州市泰州路南延征补指挥部	12,800.00	拆借往来款	22.32%
邳州市拆迁办	11,100.00	拆借往来款	19.35%
徐州运成建设集团有限公司	9,550.00	拆借往来款	16.65%
邳州市政工程处	5,000.00	拆借往来款	8.72%
合计	<b>54,012.90</b>	-	<b>94.18%</b>

公司拥有邳州市政府和财政局的应收账款及其他应收款合计 95,694.72 万元，占公司总资产的 18.33%。根据《邳州市人民政府关于妥善处理邳州市恒润城市投资有限公司应收账款和其他应收款相关问题的意见》，邳州市政府将以上款项需偿还金额纳入邳州市 2015 年财政预算，并尽快安排资金拨付。还款来源主要来自邳州市 2012-46 地块和 2013-95 地块的土地出让金收入，上述两地块分别位于解放路南侧、六保河西侧和辽河路南侧、六保河西侧、泰州路东侧，共可取得土地出让收入 11.33 亿元，预计扣除相关税费及其他成本后净收益将达到 10.19 亿元。

公司其他应收款主要为公司为相关企业的代垫款，公司其他应收款历来回款情况较好，因此未提坏账准备。

#### 4、存货

2013 年期末公司存货账面价值为 150,495.78 万元。

表：存货明细

单位：人民币万元

项目	账面价值
开发成本	15,743.34
代建工程成本	4,376.28
土地开发	130,376.16
合计	<b>150,495.78</b>

开发成本为发行人子公司邳州市新嘉城置业有限公司开发的棚户区改造等项目，余额为 15,743.34 万元，其中土地成本为 9,476.72 万元。代建工程成本为发行人代建政府项目工程所发生的成本，期末余额为 4,376.28 万



元。土地开发为发行人开发土地取得的成本，期末余额为 130,376.16 万元。

公司入账存货的土地资产均已经办理相关证照，明细如下：

表：存货中土地权证明细

单位：人民币万元

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积 (M <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
1	邳国用(2012)字第 04673 号	邳州市新嘉诚置业有限公司	邳州市文苑路北侧	住宅用地	出让	36,515.00	8,461.97	是
2	邳国用(2011)字第 02714 号	邳州市新嘉诚置业有限公司	运河镇溪仲东路南侧	商服用地	出让	8,126.00	1,014.76	否
邳州市新嘉诚置业有限公司小计						<b>44,640.70</b>	<b>9,476.72</b>	
3	邳国用(2013)第 06305 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市解放路南、人民路东	商服用地	出让	2,546.20	2,332.54	否
4	邳国用(2013)第 06899 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市辽河路南	商服用地	出让	80,000.00	36,709.20	否
5	邳国用(2013)第 06900 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市辽河路南	商服用地	出让	80,000.00	36,709.20	否
6	邳国用(2013)第 06905 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市泰州路东	商服用地	出让	55,866.45	25,671.31	否
7	邳国用(2013)第 06852 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八义集镇车站村	商服用地	出让	3,741.96	208.02	否
8	邳国用(2013)第 06861 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八义集镇八一路东侧	商服用地	出让	1,612.08	89.73	否
9	邳国用(2013)第 06854 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市宿羊山镇老街道南侧	商服用地	出让	3,322.49	153.88	否
10	邳国用(2013)第 06862 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市戴庄镇振兴路东侧、淮海路南侧	商服用地	出让	2,628.97	129.86	否
11	邳国用(2013)第 06880 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市车辐山镇 251 省道西侧	商服用地	出让	2,841.59	122.86	否
12	邳国用(2013)第 06853 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市占城镇占薛路东南侧	商服用地	出让	2,605.24	104.71	否
13	邳国用(2013)第 06901 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邹庄镇奋达路北侧	商服用地	出让	2,399.25	122.36	否
14	邳国用(2013)第 06855 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邳城镇交通路西侧、古城路北	商服用地	出让	2,120.12	118.94	否
15	邳国用(2013)第 06859 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市碾庄镇解放路南侧	商服用地	出让	7,152.17	519.44	否
16	邳国用(2013)第 06886 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市官湖镇邳苍路东、市场路南	商服用地	出让	2,395.04	166.40	否
17	邳国用(2013)第	邳州市恒润城市投	邳州市官湖镇邳苍	商服	出让	1,758.46	168.59	否

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积(M <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
	06903号	资有限公司	路西侧	用地				
18	邳国用(2013)第06860号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市土山镇土薛路南侧	商服用地	出让	2,269.14	119.07	否
19	邳国用(2013)第06890号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市铁富镇大马路西侧	商服用地	出让	3,262.04	251.84	否
20	邳国用(2013)第06893号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市赵墩镇滩上街东侧	商服用地	出让	5,576.51	275.55	否
21	邳国用(2013)第06894号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市土山镇观光路北侧	商服用地	出让	5,154.18	318.48	否
22	邳国用(2013)第06892号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八义集镇石单路北侧	商服用地	出让	5,127.10	261.38	否
23	邳国用(2013)第06856号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邳城镇新山河村	商服用地	出让	31,493.32	3,881.45	否
24	邳国用(2013)第06891号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市四户镇林四路西侧、偃武路北侧	商服用地	出让	3,370.42	177.20	否
25	邳国用(2013)第06885号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八路镇振中路西侧	商服用地	出让	2,809.07	121.42	否
26	邳国用(2013)第06883号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市议堂镇议八路东侧	商服用地	出让	2,877.86	222.48	否
27	邳国用(2013)第06887号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市铁富镇连防街西侧、邳州市粮食局连防粮管所东侧	商服用地	出让	2,315.31	110.16	否
28	邳国用(2013)第06914号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新河镇盛强路东侧	商服用地	出让	2,085.42	112.84	否
29	邳国用(2013)第06889号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市碾庄镇振华路东侧	商服用地	出让	2,065.48	101.85	否
30	邳国用(2013)第06882号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邢楼镇汉风路东侧、富民路北侧	商服用地	出让	4,187.86	155.24	否
31	邳国用(2013)第06888号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新河镇新牌路东侧	商服用地	出让	5,513.07	315.17	否
32	邳国用(2013)第06881号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市戴圩镇人民路北侧、邳州中储粮收储经销有限公司西侧	商服用地	出让	4,912.62	303.64	否
33	邳国用(2013)第06904号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市宿羊山镇长安路西侧、镇北路南侧	商服用地	出让	1,822.86	123.72	否
34	邳国用(2013)第06898号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市岔河镇韩信路东侧、云坛西路南侧	商服用地	出让	2,567.38	134.83	否

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积(M <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
35	邳国用(2013)第06895号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邳城镇沭口老街北侧	商服用地	出让	2,648.13	106.32	否
36	邳国用(2013)第06906号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市占城镇陆毛路东侧	商服用地	出让	3,773.80	157.40	否
37	邳国用(2013)第06884号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市陈楼镇永康路南侧、供电所东侧	商服用地	出让	1,712.69	92.65	否
38	邳国用(2013)第06857号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市燕子埠镇燕山大道东侧	商服用地	出让	3,814.52	135.51	否
39	邳国用(2013)第06902号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市炮车镇规划道路南	商服用地	出让	961.10	74.16	否
40	邳国用(2013)第06858号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市运河张楼中心街道北侧	商服用地	出让	4,226.45	287.33	否
41	邳国用(2013)第06307号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市恒山路西侧、金象冶金南侧	商服用地	出让	4,386.49	1,992.43	否
42	邳国用(2013)第06306号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市珠江路南侧	商服用地	出让	1,654.71	748.27	否
43	邳国用(2013)第06308号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新港路南、江苏省水利物资总站邳州储运站西	商服用地	出让	18,942.86	8,598.34	否
44	邳国用(2013)第06309号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新港路南、邳州市天丰制丝有限公司东侧	商服用地	出让	6,242.63	2,836.00	否
45	邳国用(2013)第06639号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市闽江路南侧	商服用地	出让	2,894.24	1,385.76	否
46	邳国用(2013)第06638号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市奚仲路北侧	商服用地	出让	1,076.50	514.07	否
47	邳国用(2012)第02174号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市运河镇东泰路西侧	商服用地	出让	5,680.30	407.60	否
48	邳国用(2013)第02123号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市解放路北侧	住宅用地	出让	11,375.49	2,726.97	否
	邳州市恒润城市投资有限公司小计					<b>407,789.57</b>	<b>130,376.16</b>	

## 5、固定资产

2013 年期末公司固定资产账面原值为 186,447.19 万元、累计折旧 3,923.56 万元，账面价值为 182,523.63 万元，明细如下：

表：固定资产明细

单位：人民币万元

项目	原值	累计折旧	账面价值
房屋建筑物	142,830.52	3,914.30	138,916.22
道路	43,600.00	-	43,600.00
运输设备	10.65	6.83	3.82
办公及电子设备	6.02	2.43	3.59
<b>合计</b>	<b>186,447.19</b>	<b>3,923.56</b>	<b>182,523.63</b>

其中，道路资产 43,600.00 万元，系发行人原股东邳州市灯桥管理处于 2012 年 5 月以实物方式出资形成，为公益性资产。

公司入账固定资产的房屋建筑物均已经办理相关证照，明细如下：

表：固定资产中房屋建筑物明细

单位：人民币万元

国有土地权证信息							房屋权证信息						固定资产原值	累计折旧	固定资产净值
国有土地权证号	国有土地使用权人	座落	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	使用权类型	是否抵押	房屋权证号	房屋所有权人	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	详细地址	是否抵押			
邳国用(2013)第05189号	邳州市恒润城市投资有限公司	建设南路东, 青年路南	4,518.70	商服用地	出让	否	邳房权证运河字第公房130116号	邳州市恒润城市投资有限公司	百货公司营业楼	5,633.97	建设南路2幢、5幢	否	21,572.33	666.58	20,905.74
							邳房权证运河字第公房130116号	邳州市恒润城市投资有限公司	百货公司营业楼	5,188.25	建设南路2幢、6幢				
邳国用(2013)第06311号	邳州市恒润城市投资有限公司	建设南路东侧	1,707.90	商服用地	出让	是	邳房权证运河字第公房130120号	邳州市恒润城市投资有限公司	营业楼	2,949.78	建设南路1幢、3幢、4幢	是	8,470.58	261.74	8,208.84
							邳房权证运河字第公房130120号	邳州市恒润城市投资有限公司	营业楼扩建	396.25	建设南路1幢、3幢、4幢				
							邳房权证运河字第公房130120号	邳州市恒润城市投资有限公司	综合楼	830.2	建设南路1幢、3幢、4幢				
邳国用(2013)第05190号	邳州市恒润城市投资有限公司	建设南路西、解放路南	2,801.10	商服用地	出让	否	邳房权证运河字第公房130117号	邳州市恒润城市投资有限公司	商业购物中心综合楼	10,998.31	解放西路南侧1幢	否	19,807.50	612.05	19,195.45
邳国用(2013)第05697号	邳州市恒润城市投资有限公司	建设南路东、民主路南	5,021.20	商服用地	出让	是	邳房权证运河字第公房130115-1号	邳州市恒润城市投资有限公司	新世纪大楼	6,762.24	民主路南侧、建设南路东侧1幢、4幢、5幢	是	28,364.51	876.46	27,488.05
							邳房权证运河字第公房130115-2号	邳州市恒润城市投资有限公司	新世纪大楼二期及扩	5,595.55	民主路南侧、建设南路东侧6幢	是			

									建						
							邳房权证运河字第公房130115-1号	邳州市恒润城市投资有限公司	新世纪4幢	589.55	民主路南侧、建设南路东侧1幢、4幢、5幢	是			
							邳房权证运河字第公房130115-1号	邳州市恒润城市投资有限公司	新世纪5幢	236.4	民主路南侧、建设南路东侧1幢、4幢、5幢	是			
邳国用(2013)第05696号	邳州市恒润城市投资有限公司	建设路东、青年路北	2,822.60	商服用地	出让	是	邳房权证运河字第公房130119-2号	邳州市恒润城市投资有限公司	烟酒公司6号房屋	325	建设南路6幢、7幢、10幢	是	24,550.05	568.95	23,981.10
							邳房权证运河字第公房130119-2号	邳州市恒润城市投资有限公司	烟酒公司7号房屋	812.25	建设南路6幢、7幢、10幢				
							邳房权证运河字第公房130119-2号	邳州市恒润城市投资有限公司	烟酒公司10号房屋	224.25	建设南路6幢、7幢、10幢				
							邳房权证运河字第公房130119-1号	邳州市恒润城市投资有限公司	烟酒公司1号房屋	3,353.90	建设南路1幢、2幢、5幢	是			
							邳房权证运河字第公房130119-1号	邳州市恒润城市投资有限公司	烟酒公司2号房屋	1,013.60	建设南路1幢、2幢、5幢				
							邳房权证运河字第公房130119-1号	邳州市恒润城市投资有限公司	烟酒公司5号房屋	1,116.20	建设南路1幢、2幢、5幢				
							邳房权证运河字第公房130119-3号	邳州市恒润城市投资有限公司	烟酒公司11号房屋	3,074.04	建设南路11幢				

邳国用 (2013)第 06304号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	建设南路 东、解放 路北	2,754.70	商服 用地	出让	否	邳房权证运 河字第公房 130118号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	解放东 路商场 望新楼	2,785.11	建设南路1幢、 2幢	否	23,345.00	541.02	22,803.98
							邳房权证运 河字第公房 130118号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	解放东 路商场	8,892.80	建设南路1幢、 2幢				
邳国用 (2013)第 06303号	邳州市恒润 城市投资有 限公司		5,691.70	商服 用地	出让	否	邳房权证运 河字第公房 130113-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	锦华大 酒店1 幢	57.12	运河镇民主路 1幢、2幢、5 幢	否	7,689.78	178.21	7,511.57
							邳房权证运 河字第公房 130113-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	锦华大 酒店2 幢	326.8	运河镇民主路 1幢、2幢、5 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130113-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	锦华大 酒店5 幢	5,323.30	运河镇民主路 1幢、2幢、5 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130113-2号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	锦华大 酒店6 幢	1,434.55	运河镇民主路 6幢	否			
邳国用 (2013)第 06428号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	青年西路 南侧、省 物资总站 邳州储运 站西侧	3,793.20	商服 用地	出让	否	邳房权证运 河字第公房 130121-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	仓库、 办公	267	运河路新港路 1幢、2幢、3 幢	否	2,492.90	57.77	2,435.13
							邳房权证运 河字第公房 130121-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	仓库、 办公	182.07	运河路新港路 1幢、2幢、3 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130121-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	仓库、 办公	52.38	运河路新港路 1幢、2幢、3 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130121-2号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	仓库、 办公	28.03	运河路新港路 4幢、5幢	否			
							邳房权证运 河字第公房	邳州市恒润 城市投资有	仓库、 办公	119.3	运河路新港路 4幢、5幢				

							130121-2号	限公司							
邳国用 (2013)第 06312号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	邳州市奚 仲路南	9,393.00	商服 用地	出让	是	邳房权证运 河字第公房 130114-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	办公、 宿舍楼	1,701.12	运河镇奚仲路 1幢、2幢、3 幢	是	6,537.88	151.52	6,386.36
							邳房权证运 河字第公房 130114-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	生产辅 房	341.32	运河镇奚仲路 1幢、2幢、3 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130114-1号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	车间1	666	运河镇奚仲路 1幢、2幢、3 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130114-2号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	车间2	333	运河镇奚仲路 4幢、5幢、6 幢	是			
							邳房权证运 河字第公房 130114-2号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	车间3	333	运河镇奚仲路 4幢、5幢、6 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130114-2号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	车间4	218.06	运河镇奚仲路 4幢、5幢、6 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130114-3号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	生产辅 房	103	运河镇奚仲路 7幢、8幢、9 幢	是			
							邳房权证运 河字第公房 130114-3号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	车间5	659.2	运河镇奚仲路 7幢、8幢、9 幢				
							邳房权证运 河字第公房 130114-3号	邳州市恒润 城市投资有 限公司	车间6	306.6	运河镇奚仲路 7幢、8幢、9 幢				
合计			38,504.10						73,229.50			142,830.52	3,914.30	138,916.22	



综上, 2011年至2013年, 经审计发行人资产总计分别为162,654.79万元、347,541.49万元和521,928.05万元, 相关资产产权明晰, 均已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。

#### (四) 营运能力分析

##### 2011-2013年发行人主要营运能力指标

项目	2013年度/末	2012年度/末	2011年度/末
应收账款周转率(次)	0.65	1.07	1.67
存货周转率(次)	0.24	0.23	0.22
总资产周转率(次)	0.09	0.14	0.21

2011-2013年, 公司应收账款周转率分别为1.67、1.07和0.65, 逐年下降, 主要由于应收账款增长较快所致, 但公司的应收账款均为对邳州市人民政府(财政局)的代建工程款, 还款有保证。2011-2013年, 公司存货周转率分别为0.22、0.23和0.24, 比较稳定。2011-2013年, 公司总资产周转率分别为0.21、0.14和0.09, 周转率较低, 但符合公司所处行业特征及其业务特点。

#### (五) 盈利能力分析

##### 2011-2013年发行人盈利能力指标

单位: 人民币万元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	40,779.66	35,353.49	33,441.60
营业利润	109.19	5,301.31	5,187.21
利润总额	13,066.84	17,301.31	15,187.21
净利润	13,013.36	15,944.52	13,855.37
归属于母公司所有者的净利润	13,013.36	15,944.52	13,855.37
净利润率	31.91%	45.10%	41.43%
净资产收益率	3.70%	7.28%	9.78%
总资产收益率	2.99%	6.25%	8.52%
补贴收入	13,000.00	12,000.00	10,000.00
营业收入/(营业收入+补	75.83%	74.66%	76.98%

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
贴收入)			

受益于邳州市的快速发展，公司营业收入实现了稳步增长，2011-2013 年分别实现 33,441.60 万元、35,353.49 万元和 40,779.66 万元，2012 年和 2013 年营业收入分别同比增长 5.72% 和 15.35%。随着公司对邳州市基础设施建设的不断展开与深入，获得代建收入不断增加，公司自身的盈利能力得到了稳步提升。

公司的主要业务为基础设施建设和保障房建设，保障房项目均在建设中，尚未贡献收入。目前公司营业收入全部由基础设施建设业务收入构成。2011-2013 年，公司基础设施建设业务实现毛利润分别为 5,573.60 万元、5,892.25 万元和 6,796.61 万元。

2011-2013 年，公司的净利润分别为 13,855.37 万元、15,944.52 万元和 13,013.36 万元，三年平均净利润为 14,271.08 万元，足以支付本期债券一年的利息。由于公司 2013 年有息负债增加较快，财务费用增加较大，同时，公司管理费用有较大增加，导致 2013 年公司净利润较上年同比下降 18.38%，净利润率、净资产收益率和总资产收益率等盈利指标也出现一定下降。2011-2013 年，公司净资产收益率分别为 9.78%、7.28% 和 3.70%，总资产收益率分别为 8.52%、6.25% 和 2.99%。盈利指标基本处于行业内合理的水平。随着邳州市经济水平的提高，邳州市基础设施建设需求也不断增长，公司的业务规模将会进一步扩大，保障房业务也将为公司贡献一定规模的收入和利润，公司盈利能力将得到进一步加强，收益率指标将逐渐提高。

#### (六) 偿债能力分析

##### 2011-2013 年发行人偿债能力指标

项目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末

流动比率	3.40	4.42	7.77
速动比率	1.89	1.77	1.77
资产负债率	21.99%	14.82%	12.88%
利息保障倍数	7.22	255.43	-

2011-2013 年，发行人流动比率分别为 7.77、4.42 和 3.40，速动比率分别为 1.77、1.77 和 1.89，流动比率和速动比率均较高，资产流动性较好，短期偿债能力较强。

2011-2013 年，发行人资产负债率分别为 12.88%、14.82% 和 21.99%，长期偿债能力较强。

发行人 2011 年没有借款，故不存在利息支出。2012-2013 年，发行人利息保障倍数分别为 255.43 和 7.22，利息保障倍数较高，利息按期偿还的能力较强，债务保障程度较高，财务风险相对较小。

综上所述，发行人偿债指标处于较好水平，具备较强的偿债能力。

### （七）现金流量分析

#### 2011-2013 年发行人现金流量指标

单位：人民币万元

项目		2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量	经营现金流入	44,188.29	13,790.44	3,773.68
	经营现金流出	92,707.54	29,539.42	7,719.92
	流量净额	-48,519.24	-15,748.98	-3,946.24
投资活动产生的现金流量	投资现金流入	165,300.36	-	-
	投资现金流出	167,467.75	0.39	11.13
	流量净额	-2,167.39	-0.39	-11.13
筹资活动产生的现金流量	筹资现金流入	96,153.17	18,474.80	3,810.00
	筹资现金流出	8,311.82	26.40	26.40
	流量净额	87,841.35	18,448.40	3,783.60
现金及现金等价物净增加值		37,154.72	2,699.04	-173.76

2011-2013 年，公司经营活动现金流入分别实现 3,773.68 万元、13,790.44 万元和 44,188.29 万元，主要来自于代建收入。2011-2013

年，公司经营活动现金流出分别为 7,719.92 万元、29,539.42 万和 92,707.54 万元，经营活动产生的现金流量净额为负，随着政府对发行人投资的相关项目的回购款项逐步到位，公司获取现金的能力将得到进一步增强。

2011-2013 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-11.13 万元、-0.39 万元和-2,167.39 万元，表现为净流出，主要是因为公司近几年承担邳州市基础设施和保障房建设任务使资金流出较大。

2011-2013 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,783.60 万元、18,448.40 万元和 87,841.35 万元。公司根据自身发展需要，通过股东投资和获取银行借款等多种形式筹集资金。

#### （八）对外担保情况分析

截至 2013 年末，公司对外担保总额达到 32,000.00 万元，占公司净资产比例为 7.86%，占比较小。公司目前对外担保对象经营状况稳定、信誉良好。

#### 公司对外担保情况

单位：人民币万元

序号	对外担保单位	金额	期限	到期日
1	邳州大唐商品混凝土有限公司	2,000.00	一年	2014.09.11
2	邳州市润城资产经营集团有限公司	30,000.00	两年	2015.12.31
合计		32,000.00	-	-

### 三、发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	398,895,989.79	27,348,831.46	358,441.71
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-

应收账款	801,318,208.34	460,792,637.95	199,822,900.00
预付款项	116,226,700.00	71,420,000.00	12,120,000.00
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	572,361,072.70	353,166,529.64	159,260,529.34
存货	1,504,957,817.32	1,363,035,273.11	1,254,706,047.20
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>3,393,759,788.15</b>	<b>2,275,763,272.16</b>	<b>1,626,267,918.25</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	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,825,236,300.00	1,199,264,100.00	92,427.26
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	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	284,400.00	387,500.00	187,526.67
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,825,520,700.00</b>	<b>1,199,651,600.00</b>	<b>279,953.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,219,280,488.15</b>	<b>3,475,414,872.16</b>	<b>1,626,547,872.18</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	50,000,000.00	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	287,000,000.00	200,000.00	-
应付账款	570,559,400.00	438,699,300.00	144,086,900.00
预收款项	36,301,005.30	34,112,263.00	10,824,950.00
应付职工薪酬	-	-	-

应交税费	31,085,300.00	31,003,209.97	15,290,947.21
应付利息	8,373,750.00	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	14,632,720.00	10,880,000.00	39,230,019.38
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>997,952,100.00</b>	<b>514,894,772.97</b>	<b>209,432,816.59</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	150,000,000.00	-	-
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>150,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,147,952,100.00</b>	<b>514,894,772.97</b>	<b>209,432,816.59</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	1,017,000,000.00	567,000,000.00	20,000,000.00
资本公积	2,626,341,400.00	2,095,666,700.00	1,258,706,853.68
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	43,214,500.00	30,051,300.00	13,980,953.93
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	384,772,500.00	267,802,100.00	124,427,247.98
外币报表折算差额	-	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,071,328,400.00</b>	<b>2,960,520,100.00</b>	<b>1,417,115,055.59</b>
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,071,328,400.00</b>	<b>2,960,520,100.00</b>	<b>1,417,115,055.59</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,219,280,500.00</b>	<b>3,475,414,900.00</b>	<b>1,626,547,872.18</b>

#### 四、发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	407,796,600.00	353,534,880.00	334,416,000.00

减：营业成本	339,830,500.00	294,612,400.00	278,680,000.00
营业税金及附加	2,242,881.30	1,944,441.84	1,822,567.20
销售费用	-	-	-
管理费用	42,137,300.00	2,642,831.81	1,462,911.88
财务费用	22,906,539.73	522,146.42	-21,661.75
资产减值损失	-412,513.06	799,999.70	600,106.66
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>1,091,892.03</b>	<b>53,013,060.23</b>	<b>51,872,076.01</b>
加：营业外收入	130,000,000.00	120,000,000.00	100,000,000.00
减：营业外支出	423,522.02	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>130,668,370.01</b>	<b>173,013,060.23</b>	<b>151,872,076.01</b>
减：所得税费用	534,800.00	13,567,820.99	13,318,353.34
<b>四、净利润</b>	<b>130,133,570.01</b>	<b>159,445,239.24</b>	<b>138,553,722.67</b>
归属于母公司所有者的净利润	130,133,570.01	159,445,239.24	138,553,722.67
少数股东损益	-	-	-
<b>五、每股收益：</b>	-	-	-
基本每股收益	-	-	-
稀释每股收益	-	-	-
<b>六、其他综合收益</b>	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>130,133,600.00</b>	<b>159,445,200.00</b>	<b>138,553,722.67</b>
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	130,133,600.00	159,445,200.00	138,553,722.67
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

## 五、发行人 2011 年至 2013 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	82,891,971.91	97,404,435.67	10,824,950.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	358,990,960.67	40,500,000.00	26,911,859.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>441,882,932.58</b>	<b>137,904,435.67</b>	<b>37,736,809.75</b>

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	250,162,982.12	153,345,225.91	26,642,079.20
支付给职工以及为职工支付的现金	945,220.00	993,980.00	237,720.00
支付的各项税费	3,229,093.17	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	672,738,077.95	141,054,990.01	50,319,365.80
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>927,075,373.24</b>	<b>295,394,195.92</b>	<b>77,199,165.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-485,192,440.66</b>	<b>-157,489,760.25</b>	<b>-39,462,355.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	1,653,003,600.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,653,003,600.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,674,677,540.61	3,850.00	111,281.71
投资支付的现金	-	-	-
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>1,674,677,540.61</b>	<b>3,850.00</b>	<b>111,281.71</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-21,673,940.61</b>	<b>-3,850.00</b>	<b>-111,281.71</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	550,000,000.00	184,748,000.00	37,000,000.00
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	250,000,000.00	-	1,100,000.00
△发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	161,531,720.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>961,531,720.00</b>	<b>184,748,000.00</b>	<b>38,100,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	50,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,544,251.81	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-



项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	30,573,928.59	264,000.00	264,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>83,118,180.40</b>	<b>264,000.00</b>	<b>264,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>878,413,539.60</b>	<b>184,484,000.00</b>	<b>37,836,000.00</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</b>	<b>371,547,158.33</b>	<b>26,990,389.75</b>	<b>-1,737,636.96</b>
加：年初现金及现金等价物余额	27,348,831.46	358,441.71	2,096,078.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>398,895,989.79</b>	<b>27,348,831.46</b>	<b>358,441.71</b>

## 第六节 本期债券偿债保障措施

### 一、偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，在综合考虑以往的经营状况和未来发展规划的基础上，通过认真分析本期债券的还本付息情况和债券存续期内公司现金流状况，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列偿债计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，形成一套确保债券安全兑付的内部机制。公司将设立专项偿债基金及偿债资金专户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证还本付息。

#### （一）设立偿债资金专户

为确保本期债券本息按期兑付，发行人与监管银行签订了《资金账户监管协议》，约定：发行人在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。若债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行将敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当期付息日

---

和/或本金兑付日前 3 个工作日通知债券的债权代理人。监管银行将在每次还本付息前 1 个月内，对资金账户中当期还本付息金额以内部分资金予以冻结，专项用于债券还本付息。

## **（二）偿债人员的安排**

公司将成立由计划财务部为主体的债券偿付工作小组，全面负责与本期债券相关的偿债资金安排、信息披露、偿债资金的划转等工作，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

## **（三）偿债资金的安排**

针对公司未来财务状况、募集资金投资项目情况以及本期债券期限结构的特点，公司为本期债券的偿付建立起了以公司日常经营收入、募集资金投资项目回款资金和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付。

## **二、本期债券的偿债保障措施**

### **（一）公司较强的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础**

偿债资金将首先来源于公司整体的盈利能力，公司日常经营收入主要来自基础设施建设业务和保障房业务。

近几年随着公司经营范围的扩大，经营规模快速扩张，发行人公司营业收入总体呈现增长的态势，2011-2013 年，公司主营业务收入分别为 33,441.60 万元、35,353.49 万元和 40,779.66 万元，主营业务毛利分别为 5,573.60 万元、5,892.25 万元和 6,796.61 万元。发行人主营业务收入和毛利整体都呈上升趋势。未来随着发行人业务的进一步拓展，发行人盈利能力将进一步增强，从而为本期债券按期偿付提供坚实基础。

### **（二）募投项目的良好收益为本期债券还本付息提供重要支持**

本期债券募集资金投资项目为邳州市棚户区改造一期项目，是邳州市为响应中央及省市加大改造棚户区建设战略措施，并改善邳州棚户区人居环境，促进邳州城镇化发展而实施的重点民生工程项目，具有重要的现实意义。根据《关于支持邳州市棚户区改造一期项目建设的意见》（邳政发〔2014〕6号），为支持发行人建设该项目，弥补该项目的建设资金缺口，邳州市 2015-2020 年每年拟拨付给恒润公司不低于 1 亿元的财政补贴，共不低于 6 亿元用来支持恒润公司建设该项目；同时，邳州市政府将该项目预计整理出的 1203 亩土地在 2016 年至 2020 年逐年出让，所得收入扣除相关费用及其他成本后全额返还给发行人，预计返还金额不低于 26 亿元。

上述配套土地出让收入返还及财政补贴合计不低于 32 亿元，约为项目总投资的 1.24 倍，为本期债券还本付息提供了重要的支持。

### （三）发行人良好的资产变现能力为本期债券偿付提供了重要的支持

发行人财务政策稳健，拥有较多的土地资产，必要时可以通过将优质土地资产变现的方式来补充偿债资金。截至 2013 年末，发行人存货中共拥有未抵押的商业、工业等类型土地 47 宗，合计面积 623.87 亩，账面价值 13.14 亿元。随着周边配套基础设施项目的不断完善，公司的土地资产价值也将得到快速提升。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，公司将计划的转让部分土地资产，以增加和补充偿债资金。

#### 公司未抵押商业、工业类土地资产明细

单位：人民币万元

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
1	邳国用(2011)	邳州市新嘉诚	运河镇溪仲东路	商服	出让	8,126.00	1,014.76	否

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
	字第 02714 号	置业有限公司	南侧	用地				
2	邳国用 (2013) 第 06305 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市解放路南、人民路东	商服用地	出让	2,546.20	2,332.54	否
3	邳国用 (2013) 第 06899 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市辽河路南	商服用地	出让	80,000.00	36,709.20	否
4	邳国用 (2013) 第 06900 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市辽河路南	商服用地	出让	80,000.00	36,709.20	否
5	邳国用 (2013) 第 06905 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市泰州路东	商服用地	出让	55,866.45	25,671.31	否
6	邳国用 (2013) 第 06852 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八义集镇车站村	商服用地	出让	3,741.96	208.02	否
7	邳国用 (2013) 第 06861 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八义集镇八一路东侧	商服用地	出让	1,612.08	89.73	否
8	邳国用 (2013) 第 06854 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市宿羊山镇老街道南侧	商服用地	出让	3,322.49	153.88	否
9	邳国用 (2013) 第 06862 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市戴庄镇振兴路东侧、淮海路南侧	商服用地	出让	2,628.97	129.86	否
10	邳国用 (2013) 第 06880 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市车辐山镇 251 省道西侧	商服用地	出让	2,841.59	122.86	否
11	邳国用 (2013) 第 06853 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市占城镇占薛路东南侧	商服用地	出让	2,605.24	104.71	否
12	邳国用 (2013) 第 06901 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邹庄镇奋达路北侧	商服用地	出让	2,399.25	122.36	否
13	邳国用 (2013) 第 06855 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邳城镇交通路西侧、古城路北	商服用地	出让	2,120.12	118.94	否
14	邳国用 (2013) 第 06859 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市碾庄镇解放路南侧	商服用地	出让	7,152.17	519.44	否
15	邳国用 (2013) 第 06886 号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市官湖镇邳苍路东、市场路南	商服用地	出让	2,395.04	166.40	否

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
		司						
16	邳国用(2013)第06903号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市官湖镇邳苍路西侧	商服用地	出让	1,758.46	168.59	否
17	邳国用(2013)第06860号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市土山镇土薛路南侧	商服用地	出让	2,269.14	119.07	否
18	邳国用(2013)第06890号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市铁富镇大马路西侧	商服用地	出让	3,262.04	251.84	否
19	邳国用(2013)第06893号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市赵墩镇滩上街东侧	商服用地	出让	5,576.51	275.55	否
20	邳国用(2013)第06894号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市土山镇观光路北侧	商服用地	出让	5,154.18	318.48	否
21	邳国用(2013)第06892号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八义集镇石单路北侧	商服用地	出让	5,127.10	261.38	否
22	邳国用(2013)第06856号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邳城镇新山河村	商服用地	出让	31,493.32	3,881.45	否
23	邳国用(2013)第06891号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市四户镇林四路西侧、偃武路北侧	商服用地	出让	3,370.42	177.20	否
24	邳国用(2013)第06885号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市八路镇振中路西侧	商服用地	出让	2,809.07	121.42	否
25	邳国用(2013)第06883号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市议堂镇议八路东侧	商服用地	出让	2,877.86	222.48	否
26	邳国用(2013)第06887号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市铁富镇连防街西侧、邳州市粮食局连防粮管所东侧	商服用地	出让	2,315.31	110.16	否
27	邳国用(2013)第06914号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新河镇盛强路东侧	商服用地	出让	2,085.42	112.84	否
28	邳国用(2013)第06889号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市碾庄镇振华路东侧	商服用地	出让	2,065.48	101.85	否

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
29	邳国用(2013)第06882号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邢楼镇汉风路东侧、富民路北側	商服用地	出让	4,187.86	155.24	否
30	邳国用(2013)第06888号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新河镇新牌路东侧	商服用地	出让	5,513.07	315.17	否
31	邳国用(2013)第06881号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市戴圩镇人民路北側、邳州中储粮收储经销有限公司西側	商服用地	出让	4,912.62	303.64	否
32	邳国用(2013)第06904号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市宿羊山镇长安路西側、镇北路南側	商服用地	出让	1,822.86	123.72	否
33	邳国用(2013)第06898号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市岔河镇韩信路东側、云坛路西側	商服用地	出让	2,567.38	134.83	否
34	邳国用(2013)第06895号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市邳城镇洳口老街北側	商服用地	出让	2,648.13	106.32	否
35	邳国用(2013)第06906号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市占城镇陆毛路东側	商服用地	出让	3,773.80	157.40	否
36	邳国用(2013)第06884号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市陈楼镇永康路南側、供电所东側	商服用地	出让	1,712.69	92.65	否
37	邳国用(2013)第06857号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市燕子埠镇燕山大道东側	商服用地	出让	3,814.52	135.51	否
38	邳国用(2013)第06902号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市炮车镇规划道路南	商服用地	出让	961.10	74.16	否
39	邳国用(2013)第06858号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市运河张楼中心街道北側	商服用地	出让	4,226.45	287.33	否
40	邳国用(2013)第06307号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市恒山路西側、金象冶金南側	商服用地	出让	4,386.49	1,992.43	否
41	邳国用(2013)第06306号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市珠江路南側	商服用地	出让	1,654.71	748.27	否
42	邳国用(2013)第06308号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新港路南、江苏省水利物资总站邳州储运站	商服用地	出让	18,942.86	8,598.34	否

序号	土地使用权证号	土地使用权人	座落	地类用途	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	是否抵押
			西					
43	邳国用(2013)第06309号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市新港路南、邳州市天丰制丝有限公司东侧	商服用地	出让	6,242.63	2,836.00	否
44	邳国用(2013)第06639号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市闽江路南侧	商服用地	出让	2,894.24	1,385.76	否
45	邳国用(2013)第06638号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市奚仲路北侧	商服用地	出让	1,076.50	514.07	否
46	邳国用(2012)第02174号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市运河镇东泰路西侧	商服用地	出让	5,680.30	407.60	否
47	邳国用(2013)第02123号	邳州市恒润城市投资有限公司	邳州市解放路北侧	住宅用地	出让	11,375.49	2,726.97	否
	合计					<b>415,915.57</b>	<b>131,390.93</b>	

#### (四) 邳州市经济持续健康发展、财政实力显著增强，为发行人可持续发展提供了良好的外部经济环境

邳州市经济近几年保持较快的增长势头。2012年邳州市实现地区生产总值513.49亿元，同比增长14.1%；其中，第一产业增加值79.32亿元，增长4.8%；第二产业增加值223.64亿元，增长16.6%；第三产业增加值210.53亿元，增长14.8%。2012年完成固定资产投资额393.88亿元，比上年增长22.6%；城镇居民人均可支配收入20,542元，同比增长13.6%。2013年，邳州市实现地区生产总值599.14亿元，同比增长16.68%；一般预算收入为48.88亿元，同比增长16.05%。邳州市经济持续健康发展、财政实力不断增强，为发行人的业务创造了良好的外部经济环境，有利于发行人盈利能力的提升。

#### (五) 签订《资金账户监管协议》保障债权人的利益

发行人与监管银行签订《资金账户监管协议》，并建立资金账户

---

专门用于接收募集资金及归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。本期债券存续期内，当发行人发生偿债困难时，监管银行在符合国家法律、法规、银行规章制度和监管银行信贷政策、授信条件和允许的前提下，监管银行优先给予发行人信贷资金支持。

#### **（六）签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人的利益**

公司与债权代理人签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据上述协议，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。

#### **（七）其他配套偿债措施**

1、发行人将在资金使用中严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。切实保障专款专用，合理合规使用。

2、发行人将进一步加强货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的获取能力、平衡能力和调剂能力，为本期债券本息按时、足额兑付创造条件。

3、严格的监督管理。发行人将定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

### **第七节 债券跟踪评级安排说明**



---

自评级报告出具之日起，大公国际将对公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注公司外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映公司的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

#### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

#### 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对公司、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如公司不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至公司提供所需评级资料。

### 第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

### 第九节 募集资金用途

本期债券募集资金 12 亿元人民币，将全部用于邳州市棚户区改造一期项目，具体情况如下：

### 一、投资项目概况

#### 投资项目概况表

单位：人民币亿元（比率除外）

项目名称	股权投资总额	募集资金使用安排	占比
邳州市棚户区改造一期项目	25.77	12.00	46.57%
合计	<b>25.77</b>	<b>12.00</b>	<b>46.57%</b>

该项目实施由邳州市恒润城市投资有限公司本部负责。

#### （一）项目建设内容

##### 1、棚户区改造

（1）征收大象加油站东、镇东村、袁场及桃花岛南 4 个棚户区地块范围内的居民住宅和营业用房等建筑，总占地面积 1203 亩，征收房屋总建筑面积 547200 平方米，总户数为 3539 户，其中居民住宅 521490 平方米，户数为 3345 户；营业用房 25710 平方米，户数 194 户。实施规模具体见下表所示。

#### 棚户区改造征收房屋情况一览

项目	大象加油站东地块	镇东村地块	袁场地块	桃花岛南地块	合计
1 占地面积（亩）	248	272	308	375	1,203
2 拆迁房屋面积（m <sup>2</sup> ）	62,000	181,000	210,000	94,200	547,200
2.1 居民住宅（m <sup>2</sup> ）	57,360	174,770	196,080	93,280	521,490
2.2 营业用房（m <sup>2</sup> ）	4,640	6,230	13,920	920	25,710
3 拆迁户数（户）	382	1,165	1,370	622	3,539
3.1 居民住宅（户）	341	1,122	1,276	606	3,345
3.2 营业用房（户）	41	43	94	16	194

（2）进行场地平整，达到场清地平，场地封闭。

##### 2、安置房建设

为妥善安置本期棚户区改造居民，项目配套建设邳州市城东及二庙城市花园一期2个安置定销房项目。

邳州市城东安置定销房项目规划总用地面积为229.2亩，总建筑面积为363600平方米，其中地上建筑面积305600平方米，包括安置住宅289804平方米、配套公建15796平方米、安置居民3326户；地下建筑面积约58000平方米。

二庙城市花园一期安置定销房项目规划总用地面积为120亩，总建筑面积为197526平方米，其中地上建筑面积159196平方米，包括安置住宅151236平方米、配套公建7960平方米、安置居民1780户；地下建筑面积38330平方米。

配套建设供电、供水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施。

### 3、安置方案

(1) 实物安置：根据“拆一补一、全部安置”的原则，本项目实物安置住宅面积441040平方米。

(2) 货币安置：剩余棚户区居民住宅80450平方米拟采用货币安置，营业用房25710平方米全部采用货币安置。

#### (二) 项目核准情况

该项目已完成必要的审批程序，具体审核情况如下表所示：

类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
可研批复	关于邳州市棚户区改造一期项目可行性研究报告的批复	邳发改经济行服发[2013]60号	邳州市发展改革与经济委员会	2013年12月11日	对项目建设地点、内容、投资规模等进行了批复
环评批复	关于对邳州市恒润城市投资有限公司邳州市棚户区改造一期项目环境影响报告书的批复	邳环书[2013]29号	邳州市环境保护局	2013年12月8日	对邳州市棚户区改造一期项目的环境影响批复
土地预审	关于邳州市棚户区改造一期项目用地预审意见	邳国土资预[2013]46号	邳州市国土资源局	2013年12月9日	对邳州市棚户区改造一期项

类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
意见					目的预审意见
规划许可证	建设用地规划许可证	地字第 2013-180 号	邳州市规划局	2013 年 12 月 12 日	对城东安置房建设用地规划许可
		地字第 2013-181 号		2013 年 12 月 12 日	对二庙城市花园一期安置房建设用地规划许可
	建设工程规划许可证	建字第 2013-120 号		2013 年 12 月 15 日	对二庙城市花园一期安置房建设工程规划许可
		建字第 2013-121 号		2013 年 12 月 15 日	对城东安置房建设工程规划许可
节能评估审查	关于邳州市恒润城市投资有限公司邳州市棚户区改造一期项目节能评估报告书的审查意见	邳发改经济能评审[2013]32 号	邳州市发展改革与经济委员会	2013 年 12 月 10 日	对项目整体能耗的批复
社会稳定风险评估	《城东安置房》、《二庙城市花园一期安置房项目》、《邳州市棚户区改造一期大象加油站东、镇东村、袁场、桃花岛南地块棚户区房屋征收项目》评审意见	邳稳办[2013]50、51、52 号	邳州市维护稳定工作领导小组办公室	2013 年 11 月 27 日	对项目社会稳定风险评估的批复

该项目符合国家产业政策方向。

### （三）项目建设意义

#### 1、必要性及社会效益

棚户区改造是落实科学发展观，坚持以人为本，树立全面、协调、可持续发展的科学发展观，促进经济社会和人的全面发展，统筹城乡发展、统筹区域发展、统筹经济社会发展、统筹人与自然和谐发展、统筹国内发展和对外开放的要求，实现以人为本的重要体现，是落实国家加快推进城镇化、加快振兴徐州老工业基地战略部署中的一项重要举措，也是广大人民群众的要求。

#### （1）执行中央、省市加大改造棚户区建设战略措施的需要

国务院下发的《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25

---

号)中进一步提出“2013年至2017年五年改造城市棚户区800万户,其中,2013年改造232万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上,各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造,统一纳入城市棚户区改造范围,稳步、有序推进”,因此,加快建设、加大力度进行棚户区改造是执行中央、省、市以人为本决战老工业基地的战略需要,是加快老城区改造、加快城镇化建设等的重要举措。

## (2) 促进城镇化发展

本项目实施的棚户区改造一期项目正是贯彻落实新型城镇化以人为本的发展理念具体表现,是加快老城区改造、加快新型城镇化建设的重要举措,对促进经济社会发展、扩大内需,统筹城乡发展及加快转变经济发展具有重要的意义。

## (3) 改善人居环境的迫切需要

棚户区地块范围内公共配套设施及市政基础设施落后,建筑陈旧,“脏、乱、差”特征明显,公共排水设施落后,污水肆意横流,有些地方甚至连自来水都不通。通过项目实施,将棚户区居民集中在现代安置小区安置,具备完备的基础设施,人居环境得到彻底改善,切实将城市建设发展的成果惠及更多百姓,有利于和谐社会的建设。

## (4) 节约集约用地,培育长效城市产业的迫切需要

由于历史原因,本期拟改造的棚户区,缺乏统一的规划和管理,在集中连片的居民区和分散的居民区中间,不断衍生出少量的连家店、营业门面房等建筑形态,这些建筑与棚户区居民住宅相互掺杂、盘根错节,环境污染严重。为切实改善城市生态环境,提升城市形象,实现土地集约化利用,加快城镇化建设进程,必须对棚户区地块范围内的居民住宅和非住宅进行统一征收改造,达到改造一片,成形一片的目的。因此,本项目正是通过对区域内的棚户区进行集中式改造,

---

盘活片区存量土地，释放其蕴藏的潜能，提高土地的综合效益，实现了土地的节约集约利用，以带来更大的经济效益和社会效益。

## 2、经济效益

根据《关于支持邳州市棚户区改造一期项目建设的意见》（邳政发〔2014〕6号），邳州市政府将该项目预计整理出的1203亩土地在2016年至2020年逐年出让，所得收入扣除相关费用及其他成本后全额返还给发行人，预计返还金额不低于26亿元；同时，邳州市2015-2020年每年拟拨付给恒润公司不低于1亿元的财政补贴，共不低于6亿元用来支持恒润公司建设该项目。

因此，该项目实施后将会产生良好的经济效益。

### （四）项目进展情况

该项目于2014年1月开工，目前正在建设中，截至2014年5月末，项目已累计完成投资3.5亿元，工程完成进度约为13.58%，预计2016年1月全部竣工。该项目不属于已完工项目。

根据邳州市棚户区改造工作领导小组办公室（以下简称“邳州棚改办”）出具的《关于棚户区改造一期项目建设不存在强拆、强建行为的说明》，经邳州棚改办核查，发行人在该项目建设过程中，严格遵守国家各项相关法规，不存在强拆、强建行为。

### （五）项目对发行人业务状况、财务状况的影响

#### 1、项目对发行人业务状况的影响

公司是江苏省邳州市最大的市政类投资开发公司，主要负责邳州市区城市改造建设（棚户区、危旧房、城中村改造）投融资、安置定销房建设、市政基础设施项目建设。该项目建设内容为棚户区改造和安置房建设，项目的实施有利于公司未来业务发展，有利于突出公司主营业务，有利于进一步加强公司在邳州市基础设施建设尤其是城市

改造建设领域的行业地位。

## 2、项目对发行人财务状况的影响

该项目总投资 25.77 亿元，从 2014 年开始建设。其中 30% 为项目资本金，由公司自有资金投入（流动资产减少、非流动资产增加）；70% 的资金来源于本期债券募集资金和银行贷款，将计入公司负债（非流动负债增加、非流动资产增加）。基于 2013 年末经审计的公司资产负债表，该项目实施后对公司资产负债表结构的影响如下表：

### 合并资产负债表模拟变动情况

单位：人民币万元

项目	项目实施前 (2013 年末)	项目实施后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	339,375.98	262,079.28	-77,296.70
非流动资产合计	182,552.07	440,207.73	257,655.66
<b>资产总计</b>	<b>521,928.05</b>	<b>702,287.01</b>	<b>180,358.96</b>
流动负债合计	99,795.21	99,795.21	0.00
非流动负债合计	15,000.00	195,358.96	180,358.96
<b>负债合计</b>	<b>114,795.21</b>	<b>295,154.17</b>	<b>180,358.96</b>
<b>资产负债率</b>	<b>21.99%</b>	<b>42.03%</b>	<b>20.03%</b>
<b>资产负债率</b>	<b>21.99%</b>	<b>42.03%</b>	<b>20.03%</b>

### （六）项目建成后现金流回流情况

根据《关于支持邳州市棚户区改造一期项目建设的意见》（邳政发〔2014〕6号），为支持公司建设该项目，弥补该项目的建设资金缺口，邳州市 2015-2020 年每年拟拨付给恒润公司不低于 1 亿元的财政补贴，共不低于 6 亿元用来支持恒润公司建设该项目；同时，邳州市政府将该项目预计整理出的 1203 亩土地在 2016 年至 2020 年逐年出让，所得收入扣除相关费用及其他成本后全额返还给公司。其中：大象加油站东地块东至六保河、西至瑞兴路、南至邳新路、北至万兴路共 248 亩；镇东村地块东至瑞兴路、北至风华园、南至防洪通道共

---

271.8 亩；袁场地块东至规划道路、西至泰州路、南至世纪大道共 308.2 亩；桃花岛南地块东至六宝河、南至青年东路、北至桃花岛共 375 亩。根据上述宗地地理区位及近期本区土地出让市场成交价格情况综合测算，扣除相关税费及其它成本后，预计返还金额不低于 26 亿元。

## 二、发债募集资金使用计划及管理制度

### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于棚户区改造项目投资的比例不超过项目总投资的 70%。

发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，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，实行专款专用。发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

根据资金账户监管协议的约定，如果发行人未按照国家发改委核准文件中明确的募投项目进行投资时，监管银行必须拒绝发行人的提款或划款要求。

### （二）募集资金管理制度

发行人依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，以建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

发行人在总部设立计划财务部，行使整个集团预算、资金、财务的系统管理职能。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，如《财务管理制度》、《投融资管理制度》等。公司拟对募集资金实行集中管理和按计划用



---

款，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批的办法。同时，发行人针对重大工程专门设计了建设资金第三方监管体系，该体系将银行、项目单位以及施工单位联系在一起，借助银行完善的网络和先进的账户管理系统，对建设资金拨付使用过程进行监管，降低资金挪用的风险，提高资金的使用效率。

## 第十节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

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

## 第十一节 有关当事人

一、发行人：邳州市恒润城市投资有限公司

住所：邳州市长安路行政中心 8 号楼

法定代表人：吴振辉

---

经办人员：吴振辉、郭良运

办公地址：邳州市长安路行政中心 8 号楼

联系电话：0516-69097781

传真：0516-86224515

邮政编码：221300

## 二、承销团

### (一) 主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

法定代表人：万建华

经办人员：熊毅、许桢、邹海、禹辰年

办公地址：上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

联系电话：021-38676666

传真：021-38670176

邮政编码：200120

### (二) 分销商：

#### 1、东海证券股份有限公司

住所：江苏省常州市延陵西路 23 号投资广场 18、19 号楼

法定代表人：刘化军

经办人员：阮洁琼

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼

联系电话：021-20333395

传真：021-50498839

邮政编码：200125

#### 2、中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋

---

## 第 18-21 层

法定代表人：龙增来

经办人员：师硕、曹冬冰

办公地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层

联系电话：010-63222863、63222877

传真：010-63222636

邮政编码：100032

### 三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

### 四、托管人：

#### 1、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：吕世蕴

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

#### 2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

---

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

**五、审计机构：中兴华富华会计师事务所有限责任公司**

住所：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦 15 层

法定代表人：李尊农

经办人员：朱国强

办公地址：江苏省南京市山西路 67 号世贸大厦 A 栋 16、17 楼

联系电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

**六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司**

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

联系人：刘宇、许庆硕

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

邮政编码：100125

**七、发行人律师：江苏义行律师事务所**

住所：江苏省徐州市云龙区青年路 182 号

---

负责人：朱静

经办人员：周洋、胡洁

办公地址：徐州市青年路182号华泰证券大厦七层

联系电话：0516-83737308

传真：0516-83713999

邮政编码：221000

**八、监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行**

住所：江苏省徐州市淮海西路29号财富大厦1层

法定代表人：范新田

经办人员：陈艳萍

办公地址：江苏省徐州市淮海西路29号财富大厦1层

联系电话：0516-85905589

传真：0516-85905515

邮政编码：221006

**九、债权代理人：国泰君安证券股份有限公司**

住所：上海市浦东新区商城路618号

法定代表人：万建华

经办人员：熊毅、许桢、邹海、禹辰年

办公地址：上海市银城中路168号上海银行大厦29层

联系电话：021-38676666

传真：021-50688712

邮政编码：200120

## 第十二节 备查文件目录

### 一、备查文件清单

- 
- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
  - (二) 《2014年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券募集说明书》；
  - (三) 《2014年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券募集说明书摘要》；
  - (四) 发行人2011-2013年经审计的财务报告；
  - (五) 大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
  - (六) 江苏义行律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
  - (七) 《邳州市恒润城市投资有限公司公司债券债权代理协议》；
  - (八) 《邳州市恒润城市投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

## 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网站查阅上述备查文件：

### (一) 邳州市恒润城市投资有限公司

联系地址：邳州市长安路行政中心 8 号楼

联系人：吴振辉、郭良运

联系电话：0516-69097781

传真：0516-86224515

邮政编码：221300

### (二) 国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海银城中路168号上海银行大厦29层

联系人：熊毅、许桢、邹海、禹辰年

办公地址：上海银城中路168号上海银行大厦29层

---

联系电话：021-38676666

传真：021-38670823

邮政编码：200120

网址：[www.gtja.com](http://www.gtja.com)

投资者也可以在本期债券发行期限内到下列网站查阅本募集说明书全文：

[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

[www.chinabond.com.cn](http://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。

---

（本页无正文，为邳州市恒润城市投资有限公司关于《2014 年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券上市公告》的盖章页）

邳州市恒润城市投资有限公司

2015年2月5日





---

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《2014 年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券上市公告》的盖章页）

国泰君安证券股份有限公司  
2015 年 2 月 5 日

