

邳州市恒润城市投资有限公司

公司债券 2016 年年度报告



重要提示

本公司董事、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。

重大风险提示

一、与募集说明书所提示的风险因素的变化：

就本公司所知，目前没有迹象表明已发行公司债券未来按期兑付兑息存在风险。投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读《募集说明书》中的“风险因素”等有关章节。

与《募集说明书》中披露的“风险因素”相比，本公司现有风险的变化之处如下：

- 1、更新 2016 年度财务数据内容。
- 2、修改了“流动性风险”相关表述
- 3、增加“对外担保金额较大风险”

除以上内容更新外，本公司的风险与《募集说明书》中披露的“风险因素”无重大变化。本公司现有风险具体如下：

二、债券投资相关的风险

（一）本次债券的投资风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本公司所发行债券的期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使债券实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

目前公司发行的债券在二级市场上流通不够活跃，如果市场剧烈波动或企业运营出现问题，投资者可能由于债券有限的流动性承受较大的风险。

3、偿付风险

虽然公司目前经营情况和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，如果在本期债券存续期间内，公司所处的宏观环境、经济政策和行业状况等客观环境出现不可预见或不能控制的不利变化，以及公司本身的生产经营存在一定的不确定性，可能使公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响本期债券本息的按期兑付。

4、本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规的变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

5、资信风险

公司目前资产质量和资产流动性良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且公司在最近两年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，导致公司资信状况发生不利变化，将可能影响本期债券本息的按期兑付。

（二）本公司的相关风险

1、财务风险

（1）短期偿债压力较大的风险

截至 2016 年 12 月 31 日，公司合并报表流动比率和速动比率分别为 6.96 和 4.60，较上年末有较明显的提高。流动比率上升主要是由于公司调整负债结构，流动负债减小非流动负债增大所致。公司流动性处于较好水平，但公司未来计划的资本性支出较大，如果主要通过短期借款融资，则可能存在一定短期流动性风险。另外，公司的应收账款占比较大，不能如期收回，将加剧短期流动性风险。

（2）长期债务增加的风险

截至 2016 年 12 月 31 日，公司合并报表资产负债率分别为 51.41%，利息保障倍数为 1.07。非流动负债合计为 365,654.66 万元，同比增长 40.29%。公司长期债务规模不断扩大，未来可能会面临较高的偿债压力。

（3）经营活动现金流净额较小的风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额虽然较 2015 年度由负转正，但规模较小为 3,967.83 万元。如果在本期债券存续期内，公司经营活动产生的现金流量净额未得到进一步改善，则对公司本期债券的偿债能力可能受到影响。

（4）应收账款回收风险

截至报告期末，公司应收账款余额为 132,423.24 元。公司应收账款主要为邳

州市人民政府（财政局）应支付的代建工程款。如果在本期债券存续期内，公司的应收账款出现坏账无法收回，则公司对本期债券的偿债能力可能受到影响。

（5）对外担保金额较大风险

截至报告期末，公司对外担保余额为 209,691.15 万元，占期末净资产的 45.57%。被担保对象主要为邳州市财政局下属公司，经营风险相对较小。但由于对外担保数额较大，如果被担保人出现违约风险对公司的经营及债务偿付带来不利影响。

2、经营风险

（1）行业特点所决定的风险

公司所处的城市基础设施建设行业是关系到国计民生的基础性产业，具有公益性、垄断性、区域性和资本高度密集性等特征。行业通常受到政府的统一规划和管理，地区人口、经济发展、财政实力及政府支持力度等因素对行业影响较大。特别地，城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期具有明显的关联性。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，导致政府对基础设施投资力度下降，将可能造成公司业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

（2）行业内部竞争风险

城市基础设施建设行业准入门槛较高，实施主体一般为政府授权的经营实体，因此行业内部竞争程度较低，业内企业具备一定的垄断能力。在经济增速放缓、结构转型受阻的宏观经济背景下，政策开始大力倡导社会资本与政府合作，放宽社会资本准入条件，基础设施建设等垄断性质的行业正逐步向社会资本放开。可以预见，未来基建行业将活跃着更多竞争主体，并在经营模式、研发创造、公司治理等方面有所革新。伴随着竞争机制的引入，公司将承受更大的竞争压力，加快自身建设的步伐。

（3）筹资风险

公司近几年投资力度较大，资产扩张速度较快，且后续投资规模仍然较大。如受到信贷紧缩的影响或其他资金来源未能落实，将会影响投资项目的建设进度，进而对企业未来项目投资回收产生不利影响。目前公司债务结构中流动负债所占比重仍然较大，利息负担较重。如果外部融资环境、内部经营业绩发生变化，可

能影响公司的筹资能力。并且，公司作为一国有独资企业，地方政府的信用安排将对公司的现金流量及偿债能力产生较大影响。

(4) 保障房项目支出金额较大的风险

公司承担邳州市主要的保障房建设任务。未来公司在保障房建设方面的可预计的资本支出将大幅上升。在本期债券存续期内，如果公司由于资本支出过大，同时未能实现盈利，则公司对本期债券的偿债能力可能受到影响。

3、管理风险

(1) 公司治理的风险

公司已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度。但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果公司不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响公司的持续发展。

此外，公司管理层大多来自于地方事业单位，随着公司规模的一进一步扩张，管理层如果不能有效把握好公司战略、业务重点及资源分配，尤其是如果不能做好政企分开、权责明晰的工作，将可能面临一定的多元化公司治理风险，可能对公司的业绩产生不利影响。

(2) 人力资源与持续经营风险

随着公司的资产规模、业务规模以及业务覆盖区域发生较大变化，公司在财务、人员、资源调配等方面的整体管理难度都会相应增加。公司已采取各种措施加大人才引进力度，并通过外送、内训的方式开发现有有人力资源，已经培养了一大批经验丰富的业务骨干，在用人机制方面具有良好的人才引入制度和比较完善的约束与激励机制，但公司在平稳发展过程中仍会面临人力资源不足和风险控制难度加大的困难。若公司的生产经营、销售、质量控制、风险管理等经营、管理能力不能适应公司业务管理架构调整及规模迅速扩张的要求，人才培养、组织模式和管理制度不能进一步健全和完善，将会引发相应的经营和管理风险，影响公司的持续经营。

4、政策风险

(1) 产业政策限制风险

公司所处的城市基础设施建设行业长期以来受到国家政策的大力支持。2008年金融危机全面爆发后，政府计划实施以扩大内需、稳增长为主要目标的经济刺激计划，基础设施建设成为国家投资的主要方向。根据发改委网站公布的相关数据显示，2008年四季度至2010年底期间，约有4000亿元资金投向廉租住房、棚户区改造等保障性住房；约有3700亿元资金投向农村水电路气房等民生工程和基础设施以及15000亿元资金投向铁路、公路、机场、水利等重大基础设施建设和城市电网改造。在大规模资金注入下，各地掀起基础设施建设浪潮，基建行业进入快速扩张阶段。2015年，在经济增速放缓、转型压力凸显的宏观背景下，政府工作报告中明确提出大幅缩减政府核准投资项目范围，下放核准权限；大幅放宽民间投资市场准入，在基础设施、公用事业等领域，积极推广政府和社会资本合作模式等改革措施，释放政策红利为基建行业发展保驾护航。但在国民经济发展的不同阶段和不同形势下，国家和地方产业政策会作出相应的调整。若未来国家减少对公司主营业务所处产业的扶持政策、或在一定时期内对相关产业的发展进行限制，将对公司的经营管理活动造成较大影响，进而使公司面对经营业绩下滑的风险。

(2) 税收风险

公司及公司子公司根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2009]87号及财税[2011]70号），企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，符合文件规定条件的，当年作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。公司报告期内获得政府补贴数额较多，占营业收入比重较大，该项税收优惠政策对公司盈利水平有重大影响。如果国家今后调整政府补助税收优惠政策，将会给公司的生产经营带来一定的风险。

(3) 政府信用风险

城市基础设施建设行业与地方政府关系密切，行业政策的制定、规划审批、费用的收取和支用等过程高度依赖政府的支持与参与，以政府作为投资主体的项目更是依赖政府信用支持。公司是邳州市最大的市政基建类投资开发公司，又是由邳州市人民政府全资控股，报告期内公司与邳州市财政局、邳州市政工程管理处等机关事业单位往来款项较多。如果未来邳州市政府以及下属机关单位不能按

期兑现信用承诺,或无法提供进一步信用支持,将对公司生产经营带来负面影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
目录.....	9
释义.....	11
第一节 公司及相关中介机构简介.....	12
一、公司简介.....	12
二、相关中介机构简介.....	12
三、信息披露及备置地点.....	13
四、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况。.....	14
第二节 公司债券事项.....	15
一、公司已发行未兑付债券情况.....	15
二、募投资金使用情况.....	16
三、跟踪评级情况.....	17
四、增信情况、偿债计划及其他偿债保障措施.....	17
五、债券持有人会议召开情况.....	19
六、受托管理人履职情况.....	19
第三节 财务和资产情况.....	21
一、公司 2016 年度主要财务指标.....	21
二、公司最近两年主要资产与负债指标.....	23
三、公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响.....	25
四、逾期未偿还债项.....	25
五、公司资产受限情况.....	25
六、其他债券和债务融资工具.....	27
七、公司对外担保情况.....	27
八、公司银行授信情况.....	29
九、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正.....	30
第四节 业务和公司治理情况.....	31
一、公司业务简介.....	31
二、公司业务板块分析.....	33
三、新增投资情况.....	34
四、公司未来发展战略.....	34
五、主要客户往来信用情况.....	35
六、独立性.....	35
七、非经营性往来占款或资金拆借的情形.....	35
八、公司治理与内部控制情况.....	36
第五节 重大事项.....	37

第六节 财务报告.....	39
第八节 备查文件目录.....	40

释义

本期年度报告中，除另有规定外，下列词汇具有以下含义：

简称		全称
本公司/邳州恒润/公司/发行人	指	邳州市恒润城市投资有限公司
《募集说明书》	指	《2014年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券募集说明书》和《邳州市恒润城市投资有限公司非公开发行2015年公司债券（面向合格投资者）募集说明书》
公司章程	指	邳州市恒润城市投资有限公司章程
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
银行间	指	银行间债券市场
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
德邦证券	指	德邦证券股份有限公司
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2016年度

如无特别说明，本年度报告中引用的本公司财务数据均为本公司的合并报表财务数据。

本年度报告中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司简介

中文名称	邳州市恒润城市投资有限公司
中文简称	邳州恒润
英文名称	Pizhou City Hengrun Construction Investment Development Co., Ltd
英文简称	Pizhou Hengrun
法定代表人	吴振辉
成立日期	2009年03月19日
注册资本	人民币10.17亿元
公司注册地址	邳州市长安路行政中心8号楼
公司办公地址	邳州市长安路行政中心8号楼
公司办公地址邮编	221300
公司网址	--
公司电子邮箱	gly_pz@163.com
信息披露事务负责人：	郭良运
电话	0516-69097785
传真	0516-86224515
电子邮箱	gly_pz@163.com
所属行业	按照国民经济行业分类与代码（GB/4754-2011），公司属于其他未列明建筑业，行业代码为E-5090
经营范围	房地产开发、销售；市政基础设施投资；市政工程、水利工程施工；建材、钢材、铝材、电气设备销售。（依法须经批准的项目经相关部门批准的方可开展经营活动）
统一社会信用代码	91320382686580766D

二、相关中介机构简介

（一）与14邳恒润/14邳州恒润债相关的中介机构

债权代理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区东园路18号中国金融信息中心7楼
	联系人	禹辰年

	联系电话	021-38676666
会计师事务所	名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	江苏省南京市山西路 67 号世贸大厦 A 栋 16、17 楼
	签字注册会计师	任辉、王宏兵
	联系电话	025-83248772
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901
	联系人	刘宇、许庆硕
	联系电话	010-51087768
募集资金监管银行	名称	上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行
	办公地址	江苏省徐州市淮海西路 29 号财富大厦 1 层
	联系人	陈艳萍
	联系电话	0516-85905589

（二）与 15 邳恒润相关的中介机构

债券受托管理人	名称	德邦证券股份有限公司
	办公地址	上海市福山路 500 号城建国际中心 26 层
	联系人	沈磊
	联系电话	021-68761616
会计师事务所	名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	江苏省南京市山西路 67 号世贸大厦 A 栋 16、17 楼
	签字注册会计师	任辉、王宏兵
	联系电话	025-83248772
募集资金监管银行	名称	华夏银行股份有限公司徐州分行（监管银行）
	办公地址	徐州市解放北路 2 号
	联系人	韩何
	联系电话	0516-85619123

三、信息披露及备置地点

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	邳州市长安路行政中心 8 号楼

四、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况。

报告期内公司控股股东、实际控制人并未发生变化。

报告期内，公司的董事长发生变动。2017年3月1日，邳州市住房和城乡建设局出具了《关于张莹等同志职务任免的通知》（邳住建【2017】12号）。通知内容如下：经研究决定任命张莹同志为邳州市恒润城市投资有限公司董事长，免去吴作立同志董事长职务。新任董事长张莹简历如下：张莹，男，汉族，中国籍，无海外居留权。1989年至1993年担任邳州市八义集中心小学教师，1993年至1994年担任邳州市赵墩乡青年干事，1994年至1996年担任赵墩乡团委副书记，1996年至2001年担任赵墩乡团委书记，2001年至2003年担任赵墩镇党委宣传干事，2003年至2005年担任赵墩镇党委书记，2005年至2007年担任土山镇党委副书记、纪委书记，2007年至2008年担任土山镇党委副书记，2008年至2009年担任邳城镇党委副书记、副镇长，2009年至2010年担任邳城镇党委副书记、镇长，2010年至2011年担任港上镇党委副书记、镇长，2011年至2014年担任港上镇党委书记兼邳州市现代农业产业园党工委书记，2014年至2016年担任港上镇党委书记，2016年5月至今担任邳州市住房和城乡建设局局长、党委副书记。

本次人员变动系公司正常人事变动，对公司日常管理、生产经营及偿债能力不造成影响，对公司董事、监事会决议有效性不造成影响。上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

第二节 公司债券事项

一、公司已发行未兑付债券情况

截至本报告出具之日，公司所有的已公开发发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券或债务融资工具包括：

（一）2014年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券

- 1、债券简称：14邳恒润/14邳州恒润债
- 2、债券代码：127055（上交所）、1480579（银行间）
- 3、起息日：2014年12月5日；
- 4、到期日：2021年12月5日；
- 5、债券余额：12亿元；
- 6、发行利率：固定利率，6.46%；

7、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；

8、公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所、银行间债券市场；

9、投资者适当性安排：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。

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券于报告期内按约定足额、按时完成债券利息支付。

11、相关条款执行情况：截至2016年末，本期债券暂未需要偿还本金。

（二）邳州市恒润城市投资有限公司2015年非公开发行公司债券

- 1、债券简称：15邳恒润
- 2、债券代码：125743.SH

3、起息日：2015年11月6日

4、到期日：2018年11月6日，如投资者行使回售选择权，则部分债权的兑付日为2017年11月6日

5、债券余额：7亿元

6、发行利率：5.80%

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所

9、投资者回售选择权：投资者有权选择在本期债券第2个计息年度的付息日将其持有的债券全部或部分按面值(含当期利息)回售给公司。

10、发行人上调票面利率选择权：发行人在本期债券第2个计息年度付息日前的30天，在上海交易所网站专区或以上海交易所认可的其他方式向合格投资者披露关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末上调本期债券后1年的票面利率，上调幅度为0至100个基点(含本数)。若发行人未行使利率上调选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

11. 投资者适当性安排：本期债券采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式发行。

12. 报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券于报告期内按约定足额、按时完成债券利息支付。

13. 相关条款执行情况：本期债券尚未执行投资者回售选择权和本公司上调票面利率选择权

二、募投资金使用情况

(一) 债券一：14邳恒润/14邳州恒润债（127055.SH/1480579.IB）

本公司与上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行签署了《邳州市恒润城市投资有限公司公司债券资金账户监管协议》，在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，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。本期债券募集资金12亿元，已使用12亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于邳州市棚户区改造一期项目，与募集说明书承诺的用途、使用计划及

其他约定一致。

(二) 债券二：15 邳恒润 (125743.SH)

本次债券募集资金总额为 7 亿元，全部用于由公司承担建设的江苏省 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造规划工程的建设，具体包括宁和苑一期工程和安和苑二期工程。目前安和苑二期工程已经建设完毕，宁和苑一期工程建设完工程度超过 90%。

截至报告期末，募集资金还剩 1.71 亿元还未使用。通过查阅募集资金专户资金流水和相关业务合同，公司募集资金用于置换土地款 29,000 万元，拆迁补偿 6,000 万元，水电安装 1998.5 万元，有线网络和天然气管道等费用共计 797 余万元，支付安和苑项目工程款 10,259.2 万元，共使用 52,903 万元。公司按照募集说明书约定专款专用，全部用于棚户区改造项目，没有挪用款项的情况。

三、跟踪评级情况

(一) 14 邳恒润/14 邳州恒润债 (127055.SH/1480579.IB)

在本期债券有效存续期内，大公国际资信评估有限公司将对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。2016 年 8 月 11 日大公国际资信评估有限公司出具了《邳州市恒润城市投资有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告》（请登录上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查询）。大公国际资信评估有限公司对公司主体信用等级给予 AA 评级，评级展望稳定；对本期债券（即“14 邳恒润”）信用等级给予 AA 评级。

大公国际资信评估有限公司持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并预计将于 2017 年 6 月 30 日前对公司及本期债券作出最新跟踪评级，并在上海证券交易所完整公告，请投资者关注。

(二) 15 邳恒润 (125743.SH)

本期债券未评级。

四、增信情况、偿债计划及其他偿债保障措施

(一) 14 邳恒润/14 邳州恒润债 (127055.SH/1480579.IB)

报告期内，本期债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

具体情况如下：

1、增信措施

本期债券采取无担保方式发行。

2、偿债计划

截至本年报公告之日，本公司不存在已经作出的、可能对本期债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，本公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道为本期债券的到期偿付提供保障。同时，本公司把兑付兑息本期债券的资金安排纳入了公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

3、本公司流动资产、存货和日常经营活动产生的现金流情况

本公司业务及财务状况请参见本报告第三节、第四节相关内容。

4、其他相关情况

本期债券募集资金账户资金的提取，严格按照本期债券募集说明书和资金账户监管协议的要求进行操作，与相关承诺一致。

(二) 15 邳恒润 (125743.SH)

报告期内，本期债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。具体情况如下：

1、增信措施

本期债券采取无担保方式发行。

2、偿债计划

截至本年报公告之日，本公司不存在已经作出的、可能对本期债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，本公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道为本期债券的到期偿付提供保障。同时，本公司把兑付兑息本期债券的资金安排纳入了公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

3、本公司流动资产、存货和日常经营活动产生的现金流情况

本公司业务及财务状况请参见本报告第三节、第四节相关内容。

4、其他相关情况

本期债券募集资金账户资金的提取，严格按照本期债券募集说明书和资金账户监管协议的要求进行操作，与相关承诺一致。

五、债券持有人会议召开情况

（一）14 邳恒润/14 邳州恒润债（127055.SH/1480579.IB）

公司未发生需要召开债券持有人会议的情况，因此未召开债券持有人会议。

（二）15 邳恒润（125743.SH）

公司未发生需要召开债券持有人会议的情况，因此未召开债券持有人会议。

六、受托管理人履职情况

（一）债券一：14 邳恒润/14 邳州恒润债（127055.SH/1480579.IB）

报告期内，本期债券债权代理人国泰君安证券股份有限公司严格按照相关法律法规及《邳州市恒润城市投资有限公司公司债券债权代理协议》履行职责，持续关注和调查了解了本公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项，持续督导本公司履行信息披露义务，督促本公司按时偿付债券利息。

1、定期报告

国泰君安证券已于 2016 年 6 月 20 日在上海证券交易所、中国货币网等披露《2014 年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券 2015 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

2、临时报告

无。

3、履行职责时是否存在利益冲突情况

本期债券债权代理人在履行职责时不存在利益冲突情况。

（二）债券二：15 邳恒润（125743.SH）

报告期内，本期债券受托管理人德邦证券股份有限公司严格按照相关法律法规及《邳州市恒润城市投资有限公司与德邦证券股份有限公司关于非公开发行 2015 年公司债券之公司债券受托管理协议》履行职责，持续关注和调查了解了本公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项，持续督导本公司履行信息披露义务，督促本公司按时偿付债券利息。

1、定期受托管理事务报告

德邦证券已于 2016 年 6 月 20 日在上海证券交易所定向披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2015 年非公开发行公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》。

2、临时受托管理事务报告

德邦证券已于 2016 年 6 月 16 日在上海证券交易所定向披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2015 年非公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。截至 2015 年末，公司当年累计新增借款为 142,000.00 万元，占发行人 2014 年末净资产 430,010.62 万元的 33.02%，超过 20%。

德邦证券已于 2016 年 10 月 18 日在上海证券交易所定向披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2015 年非公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。公司截至 2016 年 9 月末，累计对外担保为 194,691.15 万元，较上年末新增 146,091.15 万元，超过 2015 年末净资产 20%。

德邦证券已于 2016 年 11 月 07 日在上海证券交易所定向披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2015 年非公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。公司截至 2016 年 10 月末，累计对外担保为 186,691.15 万元，较上年末新增 138,091.15 万元，超过 2015 年末净资产 20%。

3、履行职责时是否存在利益冲突情况

本期债券受托管理人在履行职责时不存在利益冲突情况。

报告披露地址为 <http://www.sse.com.cn/>。

第三节 财务和资产情况

一、公司 2016 年度主要财务指标

中兴华会计师事务所对本公司 2016 年度合并口径及母公司口径财务报告进行了审计，并出具了中兴华审字（2017）第 020729 号标准无保留意见的审计报告。

本公司主要财务数据及财务指标

单位：万元

科目	2016 年末/年度	2015 年末/年度	本年比上年增减
总资产	947,065.71	982,704.81	-3.63%
归属于母公司股东的净资产	460,190.70	445,733.60	3.24%
营业收入	81,531.92	46,437.53	75.57%
归属于母公司股东的净利润	14457.11	15,722.98	-8.05%
息税折旧摊销前净利润（EBITDA）	19902.25	20,951.08	-5.01%
经营活动产生的现金流量净额	3,967.83	-126,397.33	-103.14%
投资活动产生的现金流量净额	0.51	-22.38	-102.28%
筹资活动产生的现金流量净额	-21,298.10	202,378.22	-110.52%
期末现金及现金等价物余额	104,113.78	121,443.53	-14.27%
流动比率	6.96	3.09	125.24%
速动比率	4.60	2.12	116.98%
资产负债率	51.41%	54.64%	-5.91%
EBITDA 全部债务比（EBITDA/全部债务）	0.07	0.06	16.67%
利息保障倍数[息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）]	1.07	0.86	24.42%
现金利息保障倍数	-	-	
EBITDA 利息保障倍数[EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）]	1.46	1.15	26.96%
贷款偿还率（实际贷款偿还额/应偿还贷款额）	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率（实际支付利息/应付利息）	100.00%	100.00%	0.00%

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=负债总额/资产总额

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

5、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

6、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

- 7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- 8、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 9、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

公司 2016 年较 2015 年变动超过 30% 以上的主要财务指标变动原因分析如下：

（1）营业收入

2016 年，公司的营业收入大幅增加，增幅为 75.57%，主要系 2016 年公司获得土地转让收入 25,834.92 万元，比 2015 年度增加 25,174.87 万元。

（2）经营活动产生的现金流量净额

2016 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2015 年由负转正，从 -108,200.31 万元变为 3,967.83 万元。主要是销售商品、提供劳务收到的现金科目金额变大，而购买商品、接受劳务支付的现金科目金额变小，因此经营活动现金流量净额有很大的改善。公司的购买商品接受劳务支付的现金主要由支付建造工程款项构成，销售商品、提供劳务收到现金主要由销售安置房回款构成。

（3）投资活动产生的现金流量净额

公司投资活动产生的现金流净额由负转正，投资活动现金流整体规模较小，2016 年度投资活动现金流出明显减小，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金由 22.38 万元变为 5.34 万元。

（4）筹资活动产生的现金流量净额

公司筹资活动产生的现金流净额由 18,4181.20 万元变为 -21,298.10 万元。主要系 2016 年吸收投资收到的现金为 0，而 2015 年度该科目数额为 43,600.00 万元，因此 2016 年度筹资活动产生的现金流入明显变小。2015 年吸收投资收到的现金系用公司股东用现金替换公益性资产划拨注资。

（5）流动比率和速动比率

2015-2016 年的流动比率为 3.09、6.96，速动比率为 2.12、4.60，两项指标均出现大幅上升。主要原因是公司债务结构进行了一定的调整，流动负债数额变小，非流动负债数额变大。公司的流动负债由 276,336.99 万元减小到 121,220.34 万元。

二、公司最近两年主要资产与负债指标

1、主要资产变动情况

单位：万元

项目	2016/12/31	2015/12/31	变动比率
流动资产：			
货币资金	122,114.08	185,703.83	-34.24%
应收账款	132,423.24	113,713.09	16.45%
预付款项	248,992.96	258,696.16	-3.75%
其他应收款	54,614.29	28,452.37	91.95%
存货	286,098.12	267,614.24	6.91%
流动资产合计	844,242.68	854,179.69	-1.16%
非流动资产：			
固定资产	102,813.13	128,514.17	-20.00%
递延所得税资产	9.89	10.95	-9.68%
非流动资产合计	102,823.02	128,525.12	-20.00%
资产总计	947,065.71	982,704.81	-3.63%

公司 2016 年末较 2015 年末变动超过 30% 以上的主要资产科目变动原因分析如下：

(1) 货币资金

截至 2016 年末，公司货币资金由 185,703.83 万元减少至 122,114.08 万元，下降比例为 34.24%。主要原因为其他货币资金由 64,260.30 万元下降至 26,000.30 万元。其他货币资金主要由银行承兑保证金及存单质押构成。

(2) 其他应收款

截至 2016 年末，公司的其他应收款为 54,614.29 万元，同比增长 91.95%。主要原因是公司新增应收邳州市润田建设有限公司房产土地转让款 24,550.05 万元。

2、主要负债变动情况

单位：万元

项目	2016/12/31	2015/12/31	变动比率
流动负债：			
短期借款	3,000.00	7,000.00	-57.14%
应付票据	12,500.00	13,600.00	-8.09%
应付账款	15,708.04	18,769.98	-16.31%
预收款项	10,962.99	25,044.79	-56.23%

应交税费	1,512.34	37.75	3906.63%
其他应付款	28,986.97	142,534.48	-79.66%
一年内到期的非流动负债	48,550.00	69,350.00	-29.99%
流动负债合计	121,220.34	276,336.99	-56.13%
非流动负债：			
长期借款	111,661.60	60,150.00	85.64%
应付债券	166,000.00	190,000.00	-12.63%
长期应付款	87,993.06	10,484.23	739.29%
非流动负债合计	365,654.66	260,634.23	40.29%
负债合计	486,875.01	536,971.22	-9.33%

公司 2016 年末较 2015 年末变动超过 30% 以上的主要负债科目变动原因分析如下：

(1) 短期借款

2016 年末，本公司短期借款较上年末减少 57.14%，主要原因为公司质押借款数额大幅下降。2015 年质押借款为 7,000 万元，主要系向江苏银行进行质押借款，截至 2016 年底这部分质押借款已经全部还清。

(2) 预收款项

2016 年末，本公司预收款项较上年下降 56.23%，主要系 2016 年公司下属公司新嘉诚置业销售款中的预收账款已转入收入科目。

(3) 应交税费

2016 年末，本公司应交税费同比增长 3,906.63%，主要原因是公司应交税费 2015 年数额较小，2016 年应交增值税大幅上升，因此应交税费大幅上升。

(4) 其他应付款

2016 年末，公司其他应付款同比下降 79.66%，主要系 2015 年其他应付账款部分于 2016 年转入应付账款科目。

(5) 流动负债

2016 年末，公司流动负债为 121,220.34 万元，同比下降 56.13%，主要系公司其他应付款金额大幅下降。

(6) 长期借款

2016 年末，公司长期借款金额为 111,661.60 万元，同比上升 85.64%，主要系公司信用借款和保证借款大幅上升，公司 2016 年新增信用借款金额 2 亿元，新增保证借款金额 2.115 亿元。

（7）长期应付款

2016 年末，公司长期应付款为 87,993.06 万元，同比上升 739.29%。根据江苏省城乡建设投资有限公司与邳州市恒润城市投资有限公司签订的江苏省 2013-2017 年棚户区（危旧房）改造一期工程邳州市项目国家开发银行专项贷款使用协议，贷款资金 80,100.00 万元，用于专项棚改项目，年利率 4.995%（如遇国家或中国人民银行政策变化，贷款人有权调整利率，本期末利率为 4.245%），贷款期限不超过 25 年，分期还本，季度结息。2016 年新增长期借款 80,100.00 万元。

（8）非流动负债

2016 年末，公司非流动负债为 365,654.66 万元，同比上升 40.29%。主要原因是长期借款和其他应付款金额有所上升。

三、公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响

无

四、逾期未偿还债项

截止 2016 年 12 月 31 日，公司无债项逾期未偿还。

五、公司资产受限情况

截至本报告期末，本公司及子公司的国有土地使用权证和房屋所有权证已对外抵押情况如下：

表：2016 年 12 月末本公司合并口径受限土地和房产情况

单位：万元

土地使用权证号	土地使用权人	账面价值	是否抵押
邳国用（2012）第 04673 号	邳州市新嘉诚置业有限公司	8,461.97	是
邳国用（2014）第 03118 号	邳州市新嘉诚置业有限公司	3,395.91	是
邳国用（2014）第 03119 号	邳州市新嘉诚置业有限公司	8,967.18	是
邳国用（2013）第 06305 号	邳州市恒润城市投资有限公司	2,332.54	是
邳国用（2013）第 06899 号	邳州市恒润城市投资有限公司	36,709.20	是
邳国用（2013）第 06900 号	邳州市恒润城市投资有限公司	36,709.20	是
邳国用（2013）第 06905 号	邳州市恒润城市投资有限公司	25,671.31	是
邳国用（2013）第 06308 号	邳州市恒润城市投资有限公司	8,598.34	是

土地使用权证号	土地使用权人	账面价值	是否抵押
邳国用（2013）第 06309 号	邳州市恒润城市投资有限公司	2,836.00	是
邳国用（2013）第 06639 号	邳州市恒润城市投资有限公司	1,385.76	是
邳国用（2015）第 02939 号	邳州市恒润城市投资有限公司	7,914.52	是
邳国用（2013）第 05189 号	邳州市恒润城市投资有限公司	21,,572.33	是
邳国用（2013）第 06311 号	邳州市恒润城市投资有限公司	8,470.58	是
邳国用（2013）第 05190 号	邳州市恒润城市投资有限公司	19,807.50	是
邳国用（2013）第 05697 号	邳州市恒润城市投资有限公司	28,364.51	是
邳国用（2013）第 06304 号	邳州市恒润城市投资有限公司	23,345.00	是
邳国用（2013）第 06303 号	邳州市恒润城市投资有限公司	7,689.78	是
邳国用（2013）第 06428 号	邳州市恒润城市投资有限公司	2,492.90	是
邳国用（2013）第 06312 号	邳州市恒润城市投资有限公司	6,537.88	是
所有者权证号	房屋所有权人		是否抵押
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	21,572.33	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	8,470.58	是
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	19,807.50	是
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	28,364.51	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		是
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	23,345.00	是
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	7,689.78	是
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		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	6,537.88	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		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		是
邳房权证运河字第公房 130130 号	邳州市恒润城市投资有限公司	过户未确定 价值	是
邳房权证运河字第公房 150031 号	邳州市恒润城市投资有限公司	未结转	是

（二）受限货币资金情况

截至 2016 年 12 月末，公司其他货币资金余额为 26,000.30 万元，主要系保证金存款 17,500.00 万元，定期存款 8,500.30 万元。

除此以外，本公司不存在其他任何具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

六、其他债券和债务融资工具

截止本报告出具日，公司及其子公司无已发行未兑付的其他债券和债务融资工具。

七、公司对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司对外提供担保的未清余额 20.97 亿元，占报告期末净资产的 45.57%。具体的担保明细如下表所示：

被担保人名称	担保标的	担保期限	担保金额（万元）	担保金额占比
邳州市润城资产经营集团有限公司	华夏银行担保贷款	2016.4.29-2019.4.29	10,000.00	4.77%
邳州市润城资产经营集团有限公司	浦发银行并购贷款	2016.5.27-2021.5.20	18,107.59	8.64%
邳州经济开发区经发建设有限公司	公司债券	2015.12.28-2020.12.28	100,000.00	47.69%
邳州市润城资产经营集团有限公司	光大银行置换国民信托项目贷款	2015.12.2-2019.11.17	13,583.56	6.48%
邳州市宏通路桥工程建设有限公司	民生银行抵押担保	2015.6.25-2022.6.24	35,000.00	16.69%
邳州市润城资产经营集团有限公司	广发银行最高额担保	2016.12.28-2021.12.27	30,000.00	14.31%
邳州市路桥工程处	恒丰银行保证贷款	2016.1.11-2017.1.10	3,000.00	1.43%
合计			209,691.15	100.00%

（一）被担保人的基本情况：

1、邳州市润城资产经营集团有限公司

被担保人的基本情况：

邳州市润城资产经营集团有限公司是由邳州市财政局设立的国有独资公司。公司成立于 2008 年 6 月 3 日，注册资本 71000 万元人民币。公司经营范围为：授权范围内的资产经营管理；对市政公共设施建设、房地产项目、旅游开发项目的投资；建筑物拆除；水利工程建筑；城市管道工程施工；自来水厂、污水处理厂的施工；水处理系统的安装施工；土地整理服务；房地产开发。

被担保人的资信情况：

根据被担保人提供的企业财务报告，截至 2016 年 12 月 31 日，被担保人资

产规模 3,339,773.13 万元，负债 2,041,265.57 万元。2016 年度，营业收入 246,272.01 万元，净利润 39,499.10 万元。

2、邳州经济开发区经发建设有限公司

被担保人的基本情况：

邳州经济开发区经发建设有限公司是由江苏邳州经济开发区管理委员会设立的国有独资公司。公司成立于 2007 年 12 月 10 日，注册资本 29100 万元人民币。公司经营范围为：房屋工程建筑；工业企业投资与管理；土地整理服务；城市基础建设投资；室内外装饰装修；道路、桥涵工程施工；污水管道、中转运站工程施工；城市绿化工程施工；水利基础设施及配套项目的开发、建设；污水处理及污水处理厂的施工；水处理系统安装、施工；房地产开发信息咨询；高新技术研发推广；建材销售；房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

被担保人的资信情况：

根据被担保人提供的企业财务报告，截至 2016 年 12 月 31 日，被担保人资产规模 1,001,572.33 万元，负债 536,307.93 万元。2016 年度，营业收入 246,272.01 万元，净利润 39,499.10 万元。

3、邳州市宏通路桥工程建设有限公司

被担保人的基本情况：

邳州市宏通路桥工程建设有限公司是由邳州市润城资产经营集团有限公司 100%控股。公司成立于 2009 年 01 月 08 日，注册资本 23200 万元人民币。公司经营范围为：道路、桥梁工程施工；对交通基础设施项目投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

被担保人的资信情况：

根据被担保人提供的企业财务报告，截至 2016 年 12 月 31 日，被担保人资产规模 427,595.71 万元，负债 270,471.61 万元。2016 年度，营业收入 31,300.62 万元，净利润 880.79 万元。

4、邳州市路桥工程处

被担保人的基本情况：

邳州市路桥工程处是由邳州市住房和城乡建设局 100%控股。公司成立于

1996年02月09日，注册资本1520万元人民币。公司经营范围为：城乡道路、小型桥涵施工、维修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

被担保人的资信情况：

根据被担保人提供的企业财务报告，截至2016年12月31日，被担保人资产规模15,672.07万元，负债7,537.56万元。2016年度，营业收入8,694.33万元，净利润1,458.10万元。

（二）对外担保对公司偿债能力的影响分析

公司新增对外担保的被担保人主要为邳州市财政局控股的国有企业，被担保人资信优良。公司能及时掌握被担保人的经营情况和偿债能力，有效控制代偿风险。但被担保企业的经营情况变化将会给公司造成或有偿债风险，未来公司会持续跟踪被担保公司的经营和资信情况，及时履行重大事项报告义务和信息披露义务。

八、公司银行授信情况

截至2016年末，公司已获得银行机构共计217,500万元的授信额度，其中尚有165,150万元额度未使用，占总授信额度的24.07%。

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	偿还情况
江苏银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	未到期未偿还
华夏银行股份有限公司徐州分行	20,000.00	11,650.00	未到期未偿还
交银国际信托公司	64,000.00	20,000.00	未到期未偿还
华夏银行股份有限公司徐州分行	20,000.00	20,000.00	已还11,850.00
中国农业发展银行邳州市支行	20,000.00	20,000.00	已还10,088.40
华融金融租赁股份有限公司	13,500.00	13,500.00	已还5,606.94
恒丰银行南京城北支行	3,000.00	3,000.00	未到期未偿还
上海浦东发展银行	57,000.00	57,000.00	未到期未偿还
合计	217,500.00	165,150.00	

报告期内，公司银行贷款均已按期偿还，不存在逾期偿还贷款的情况。

九、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

无

第四节 业务和公司治理情况

一、公司业务简介

1、公司主营业务及主要产品用途

公司主营业务板块主要分为基础设施建设业务和保障房建设业务，主要产品的用途如下：

名称	说明	用途
城市基础设施	公司业务范围主要集中在市政工程建设、道路工程、国有资产管理等。	城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。
保障性住房	保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。	保障性住房建设对于满足民众的基本住房需求、缩小居民收入差距、完善社会保障制度具有重要作用，同时还能够优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨，起到拉动房地产投资的作用。

公司承担着邳州市的基础设施建设任务，业务范围主要集中在市政工程建设、道路工程、国有资产管理等。

公司基础设施开发建设业务主要以代建项目的模式进行运作，与项目委托方邳州市政府或相关部门签订具体项目的《项目委托代建协议》，对邳州市范围内的市政、道路、桥梁、污水管网等基础设施及公共配套设施开展建设，项目委托方根据具体代建协议约定时间节点支付工程款，项目竣工后进行竣工审计决算验收，委托方按照工程决算报告和委托代建协议对剩余工程款进行结算，公司根据结算总额开具发票，形成公司的营业收入。

公司保障房建设业务主要以政府回购的模式进行运作，公司与项目回购方

（邳州市政府或相关单位）签订回购协议，由公司负责项目的融资、建设（发行人将工程承包给建筑公司，公司工程处负责工程管理、验收等），并在规定时限内将竣工后的项目交付项目回购方，经双方验收合格后，项目回购方按照确认金额及约定的时间进行结算回购，回购金额按照项目实际总投资加上一定收益空间确认（约 5%），公司根据结算总额开具发票，形成公司的营业收入。

1、公司所在行业状况

（1）基础设施建设行业现状

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

邳州处在沿东陇海城镇轴和沿运河城镇轴交叉点，作为徐州都市圈次中心城市战略地位凸显。《邳州市城市总体规划（2011—2030）》修编已于 2012 年 6 月 21 日获江苏省政府批准实施。《规划》提出，到 2020 年，市域常住人口达到 155 万人左右，城市化水平约为 61%。到 2030 年，市域常住人口达到 165 万人左右，城市化水平约为 71%。并且，《规划》对中心城区片区功能进行有效划分，包括老城综合片区、开发区片区、新城综合片区、高新区片区四大片区。四大片区总面积 107 平方公里，建设用地共计 83.2 平方公里。同时，《规划》还提出，次干路长 183.7 公里，次干路网密度为 2.21 公里/平方，支路网密度总体为 4 公里/平方公里，CBD 地区、主要居住区等重点区域支路网密度达到 6 公里/平方公里；至 2030 年，城市绿地率达到 40%，城市绿化覆盖率 45%以上，人均公园绿地达到 12 平方米以上。

因此，邳州市基础设施建设行业未来前景广阔，而公司作为邳州市政府重点支持和打造的基础设施建设主体，将直接受益于邳州市基础设施投资建设行业的进一步发展。

（2）保障房建设行业

保障性住房建设对房地产市场具有深远影响，不仅能够优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨，还能在房地产开发投资增速显著下降时起到拉动房地产

投资的作用。此外，加大保障性住房建设对缩小居民收入差距、完善社会保障制度具有重要作用。从中长期来看，我国保障性住房的建设力度将随着国民经济的不断增长不断加大，由此带动我国整个房地产行业将会朝着更加健康和谐的方向发展，保障房与商品房建设相得益彰、齐头并进将会开创我国房地产行业发展的新局面。

2007年以来，邳州市开始大力推进保障性住房建设，先后建成珠江花园、锦江花园、世纪花园、幸福花园小区一期和二期工程、惠民花园一期工程，总投资逾15亿元，建筑面积达68.3万平方米，共计175栋住宅楼、6栋综合楼。目前邳州市东片区棚户区改造项目、邳州市北片区限价房项目和惠民花园二期保障安居工程项目也正在开工建设。

今后，邳州市将在用地审批、规划设计、融资贷款等方面给予保障性住房建设支持，进一步加大对于保障性住房的投资力度。经济社会的发展、城市化进程的加快以及保障安居政策的支持将进一步加大对邳州市保障房行业的需求并将推动其持续发展。

3.公司的竞争优势

公司近几年收到邳州市政府的现金和实物持续注资，从而增强了公司的资金实力和经营能力。作为邳州市政府重点构建的综合性投融资主体，公司肩负着邳州市城市基础设施、保障性住房等公用民生行业的开发建设任务，积极履行项目融资建设、资本运营管理、国有资产经营的职责，其业务发展获得了邳州市政府的高度重视。在近几年的经营发展过程中，与地方政府形成了良好关系。在项目投资、项目融资等方面都得到了邳州市政府的大力支持。

公司作为邳州市城市基础设施建设的投融资主体，具有良好的商业信用和雄厚的资金实力。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

报告期内，本公司主营业务没有发生重大变化，所属行业均未发生影响本公司偿债能力的重大变化。

二、公司业务板块分析

2016年度，本公司主营业务收入合计81,531.92万元，较2015年度增加

35,094.39 万元，增长 75.57%；本公司主营业务成本合计 38,362.19 万元，较 2015 年度增加 38,362.19 万元，增长 99.50%；本公司主营业务利润合计 7,629.58 万元，较 2015 年度减小 3,267.81 万元，降低 41.46%，主要原因为随着营业收入大幅上升营业成本随之上升，营业利润数额变小。公司主营业务主要为委托代建和土地转让，营业收入、成本构成如下：

表：近两年公司主要经营情况

单位：万元

项目	营业收入			
	2016 年度	2015 年度	增减额	增减幅
委托代建	55,697.00	45,777.48	9,919.52	21.67%
转让土地	25,834.92	660.05	25,174.87	3814.09%
合计	81,531.92	46,437.53	35,094.39	75.57%
项目	营业成本			
	2016 年度	2015 年度	增减额	增减幅
委托代建	50,790.63	38,147.90	12,642.73	33.14%
转让土地	26,127.06	407.60	25,719.46	6309.98%
合计	76,917.69	38,555.50	38,362.19	99.50%

本报告期内公司营业收入和营业成本大幅波动主要原因是公司经营活动中转让土地业务情况较 2015 年出现明显的变动。2016 年，公司转让烟酒公司土地资产（邳国用（2013）05696 号）给邳州市润田建设有限公司，转让木材公司土地资产（邳国用（2013）06306 号）给徐州泽城经发建设有限公司，转让安和苑安置房土地资产（邳国用（2014）03411 号）给邳州市润城资产经营集团有限公司。

三、新增投资情况

报告期内，公司没有进行对外投资超过上年审计净资产 20% 的项目。

四、公司未来发展战略

本根据邳州市城市总体规划（2010—2030）未来五年是邳州市城镇化加速推进和城市建设快速发展的五年，新一届市委市政府在五年内实施的大城建、大交通、大水利工程总投资将达 50 亿元，城市棚户区及安置房综合改造总投资达 87 亿元。邳州市恒润城市投资有限公司作为本地最大市政基础设施及安置房建设投资公司将承担主要的投资建设任务。

未来几年内，公司将根据邳州市的规划，按照邳州市城市建设的总体发展计划和目标、经济发展战略、产业政策的要求，继续加大基础设施特别是重点工程建设力度，以机制创新和队伍建设为保障，夯实运行基础，强化造血功能，注重资本运作，推动融资、投资、建设和运营工作迈上新台阶，服务于邳州市建设的需要。

基于公司所处行业的特点及公司的职能定位，公司的发展略分为两个阶段，第一阶段主要是立足本地，完成邳州市政府委托的城市建设任务又实现公司规模、管理水平及投融资能力的双提升。第二阶段是在第一阶段的基础上实现公司的外部拓展，全面提升投融资项目及项目承建管理能力，在 2017 年前后在原有施工力量的基础上，成立一家市政施工一级资质，建筑施工一级的子公司，使公司的投资能力达到高速、大型桥梁等特大型工程，使公司业务覆盖周边省市，实现公司集团化，区域化发展，使公司成为“管理创一流、投资上规模、发展超常规”的区域性城市建设投资行业的领跑者。

五、主要客户往来信用情况

在报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，并未出现严重违约事项。

六、独立性

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

七、非经营性往来占款或资金拆借的情形

报告期内，其他应收款中经营性与非经营性占比如下所示：

单位：万元

年份	其他应收款净额	经营性净额	占比 (%)	非经营性净额	占比 (%)
2016 年末	54,614.29	45,520.29	83.35	9,094.00	16.65

报告期内，本公司其他应收款主要由于与邳州市润田建设有限公司之间的房产土地转让款和与邳州市棚户区改造工作领导小组办公室之间的棚改资金往来。上述款项形成过程中均经过内部审核通过，由公司财务部门审核并经公司管理层相关人员批准，履行了严谨的决策程序，本公司对于非经营性其他应收款实行公

允定价的定价机制。

截至 2016 年末，本公司经营性其他应收款金额为 45,520.29 万元，占其他应收款总额的比重为 83.45%。

截至 2016 年末，本公司非经营性其他应收款为 9,094.00 万元，占其他应收款总额的比重为 16.65%，款项主要信息如下所示：

单位：万元

单位名称	期末余额	与本公司关系	款项备注
邳州市财政局	4,094.00	无关联关系	临时借款
邳州市政工程管理处	5,000.00	无关联关系	临时借款

本次债券存续期内，本公司如若涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，本公司将会严格履行决策程序，与对手方签订相关协议，并且在协议中约定公允收取资金占用费及约定回款安排。

（二）其他应付款项

截至 2016 年末，本公司其他应付款分布明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	余额	占比
邳州市住房和城乡建设局	10,433.44	35.99%
邳州市众力劳务有限公司	6,004.76	20.72%
市房屋征收办公室	3,900.00	13.45%
东湖街道办事处	3,051.00	10.53%
邳州市路桥工程处	3,000.00	10.35%
其他	2,597.77	8.96%
合计	28,986.97	100.00%

报告期内公司未发生违规进行资金拆借的情形。

八、公司治理与内部控制情况

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书相关约定或承诺的情况，确保债券投资者应享有的利益。

第五节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

二、破产重整事项

报告期内，本公司并未发生向法院申请重整、和解或破产清算等事项。

三、公司债券暂停上市或终止上市的风险

本期年度报告披露后，所发行之公司债券并未面临暂停上市或终止上市的风险。

四、管理层涉嫌违法犯罪的事项

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人并无涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施等事项。

报告期内本公司由于新增借款超过上年度末净资产 20%以及对外新增担保超过上年度末净资产 20%由受托管理人出具临时受托管理报告，提示相关风险。除此以外，未发生其他《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

五、其他重大事项

根据《公司债券发行与交易管理办法》第 45 条规定，公开发行公司债券的公司应当及时披露债券存续期可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项，重大事项包括：

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	本公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	否

2	债券信用评级发生变化	否
3	本公司主要资产被查封、扣押、冻结	否
4	本公司发生未能清偿到期债务的违约情况	否
5	本公司报告期内累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	是
6	本公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	否
7	本公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
8	本公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	否
9	本公司涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	否
11	本公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否
12	公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	否

受托管理人已于 2016 年 6 月 16 日在上海证券交易所定向披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2015 年非公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。截至 2015 年末，公司当年累计新增借款为 142,000.00 万元，占发行人 2014 年末净资产 430,010.62 万元的 33.02%，超过 20%。

受托管理人已于 2016 年 10 月 18 日在上海证券交易所定向披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2015 年非公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。公司截至 2016 年 9 月末，累计对外担保为 194,691.15 万元，较上年末新增 146,091.15 万元，超过 2015 年末净资产 20%。

受托管理人已于 2016 年 11 月 07 日在上海证券交易所定向披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2015 年非公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。公司截至 2016 年 10 月末，累计对外担保为 186,691.15 万元，较上年末新增 138,091.15 万元，超过 2015 年末净资产 20%。

第六节 财务报告

（本公司 2016 年度审计报告见附件）

第八节 备查文件目录

一、备查文件

（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。

二、查阅地点

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

(本页无正文，为《邳州市恒润城市投资有限公司公司债券 2016 年年度报告》之盖章页)



邳州市恒润城市投资有限公司

2017年04月27日

邳州市恒润城市投资有限公司



审计报告

00002017040052986311
报告文号：中兴华审字[2017]第020729号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

中兴华审字(2017)第020729号

审计报告

邳州市恒润城市投资有限公司全体股东:

我们审计了后附邳州市恒润城市投资有限公司(以下简称“恒润公司”)财务报表,包括2016年12月31日的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是恒润公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基

础。

三、审计意见

我们认为，恒润公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了恒润公司2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2016年度合并及母公司经营成果和现金流量。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



地址：中国 南京市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月十一日

合并资产负债表

2016年12月31日

会合01表

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、1	1,221,140,794.94	1,857,038,331.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	八、2	1,324,232,410.90	1,137,130,881.22
预付款项	八、3	2,489,929,617.99	2,586,961,568.26
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、4	546,142,855.26	284,523,670.36
存货	八、5	2,860,981,153.68	2,676,142,445.79
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,442,426,832.77	8,541,796,897.40
非流动资产：			
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	八、6	1,028,131,328.35	1,285,141,736.35
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	八、7	98,908.26	109,499.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,028,230,236.61	1,285,251,235.71
资产总计		9,470,657,069.38	9,827,048,133.11

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴辉
印

郭良
印

郭良
印

郭良

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

会合01表

编制单位: 邳州市恒润城市投资有限公司

单位: 元

负债和所有者权益	注释	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	八、9	30,000,000.00	70,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	八、10	125,000,000.00	136,000,000.00
应付账款	八、11	157,080,406.96	187,699,789.82
预收款项	八、12	109,629,909.14	250,447,859.10
应付职工薪酬			
应交税费	八、13	15,123,417.83	377,459.48
应付利息			
应付股利			
其他应付款	八、14	289,869,679.32	1,425,344,778.26
一年内到期的非流动负债		485,500,000.00	693,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,212,203,413.25	2,763,369,886.66
非流动负债:			
长期借款	八、15	1,116,616,000.00	601,500,000.00
应付债券	八、16	1,660,000,000.00	1,900,000,000.00
长期应付款	八、17	879,930,644.91	104,842,292.59
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,656,546,644.91	2,606,342,292.59
负债合计		4,868,750,058.16	5,369,712,179.25
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	八、18	1,017,000,000.00	1,017,000,000.00
资本公积	八、19	2,726,341,363.68	2,726,341,363.68
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积	八、20	85,062,743.48	72,582,887.61
未分配利润	八、21	773,502,904.06	641,411,702.57
归属于母公司所有者权益合计		4,601,907,011.22	4,457,335,953.86
少数股东权益			
所有者权益合计		4,601,907,011.22	4,457,335,953.86
负债和所有者权益总计		9,470,657,069.38	9,827,048,133.11

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

吴振辉
吴振辉印

郭良
郭良印

郭良
郭良印

合并利润表

2016年度

会合02表

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

单位：元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	八、22	815,319,166.06	464,375,297.43
减：营业成本	八、22	769,176,893.00	385,554,965.86
营业税金及附加		6,445,668.97	2,563,538.87
销售费用			
管理费用		56,957,201.08	64,975,759.51
财务费用	八、23	1,333,987.97	18,757,668.82
资产减值损失	八、24	-42,364.39	238,364.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
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			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-18,552,220.57	-7,715,000.29
加：营业外收入	八、25	166,640,306.19	168,530,000.00
减：营业外支出	八、26	1,296,642.55	3,644,839.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		146,791,443.07	157,170,160.13
减：所得税费用	八、27	2,220,385.71	-59,591.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		144,571,057.36	157,229,751.29
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额		144,571,057.36	157,229,751.29
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
可供出售金融资产公允价值变动损益			
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
现金流量套期损益的有效部分			
外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		144,571,057.36	157,229,751.29
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			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2016年度

会合03表
单位：元

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		492,636,172.72	362,298,092.20
收到的税费返还		24,877,213.51	
收到其他与经营活动有关的现金		812,070,768.62	792,183,415.90
经营活动现金流入小计		1,329,584,154.85	1,154,481,508.10
购买商品、接受劳务支付的现金		762,700,694.29	1,505,505,358.28
支付给职工以及为职工支付的现金		779,289.30	514,110.00
支付的各项税费		24,657,731.63	32,009,329.74
支付其他与经营活动有关的现金		501,768,114.72	698,455,796.12
经营活动现金流出小计		1,289,905,829.94	2,236,484,594.14
经营活动产生的现金流量净额		39,678,324.91	-1,082,003,086.04
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		58,540.00	
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		58,540.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,430.00	223,782.00
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			
投资活动现金流出小计		53,430.00	223,782.00
投资活动产生的现金流量净额		5,110.00	-223,782.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			436,000,000.00
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		1,066,500,000.00	720,000,000.00
发行债券收到的现金			700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	817,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,096,500,000.00	2,673,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,039,384,000.00	597,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		136,685,324.06	181,970,229.98
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		133,411,647.68	51,717,812.11
筹资活动现金流出小计		1,309,480,971.74	831,188,042.09
筹资活动产生的现金流量净额		-212,980,971.74	1,841,811,957.91
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,214,435,331.77	454,850,241.90
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,041,137,794.94	1,214,435,331.77

法定代表人：

吴 辉
印

主管会计工作负责人：

郭 长
印

会计机构负责人：

郭 长
印

合并所有者权益变动表

2016年度

会企04表

单位：人民币元

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

项 目	本期余额						少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,017,000,000.00	2,726,341,363.68			72,582,887.61	641,411,702.57		4,457,335,953.86
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,017,000,000.00	2,726,341,363.68			72,582,887.61	641,411,702.57		4,457,335,953.86
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,479,855.87	132,091,201.49		144,571,057.36
（一）本年净利润						144,571,057.36		144,571,057.36
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计						144,571,057.36		144,571,057.36
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					12,479,855.87	-12,479,855.87		
1. 提取盈余公积					12,479,855.87	-12,479,855.87		
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,726,341,363.68			85,062,743.48	773,502,904.06		4,601,907,011.22

法定代表人：





主管会计工作负责人：





会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

2015年度

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

上期余额

项 目	上期余额						少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,017,000,000.00	2,726,341,363.68			56,288,326.41	500,476,512.48		4,300,106,202.57
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,017,000,000.00	2,726,341,363.68			56,288,326.41	500,476,512.48		4,300,106,202.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					16,294,561.20	140,935,190.09		157,229,751.29
（一）本年净利润						157,229,751.29		157,229,751.29
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计						157,229,751.29		157,229,751.29
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					16,294,561.20	-16,294,561.20		
1. 提取盈余公积					16,294,561.20	-16,294,561.20		
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,726,341,363.68			72,582,887.61	641,411,702.57		4,457,335,953.86

法定代表人：


吴辉

主管会计工作负责人：


高红运

会计机构负责人：


高红运

资产负债表

2016年12月31日

会企01表

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	注释	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,183,290,686.61	1,843,169,592.95	短期借款		30,000,000.00	70,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				应付票据		125,000,000.00	136,000,000.00
应收账款	九、1	1,324,232,410.90	1,137,130,881.22	应付账款		156,476,387.96	186,699,777.95
预付款项		2,359,583,629.86	2,572,761,568.26	预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费		44,697,662.65	38,795,340.24
其他应收款	九、2	648,954,073.05	221,105,691.36	应付利息			
存货		2,500,740,596.54	2,089,823,244.44	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款	九、4	242,575,280.06	1,288,454,362.26
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		335,500,000.00	693,500,000.00
				其他流动负债			
流动资产合计		8,016,801,396.96	7,863,990,978.23	流动负债合计		934,249,330.67	2,413,449,480.45
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		1,116,616,000.00	401,500,000.00
持有至到期投资				应付债券		1,660,000,000.00	1,900,000,000.00
长期应收款				长期应付款		879,930,644.91	104,842,292.59
长期股权投资	九、3	39,982,853.68	39,982,853.68	专项应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产		1,027,965,390.09	1,284,987,181.50	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		3,656,546,644.91	2,406,342,292.59
生产性生物资产				负债合计		4,590,795,975.58	4,819,791,773.04
油气资产				所有者权益			
无形资产				实收资本		1,017,000,000.00	1,017,000,000.00
开发支出				资本公积	九、6	2,626,341,363.68	2,626,341,363.68
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				其他综合收益			
递延所得税资产		15,133.31	999.36	盈余公积	九、7	85,062,743.48	72,582,887.61
其他非流动资产				未分配利润	九、8	765,564,691.30	653,245,988.44
非流动资产合计		1,067,963,377.08	1,324,971,034.54	所有者权益合计		4,493,968,798.46	4,369,170,239.73
资产总计		9,084,764,774.04	9,188,962,012.77	负债和所有者权益总计		9,084,764,774.04	9,188,962,012.77

法定代表人：

吴振辉

主管会计工作负责人：

郭良

会计机构负责人：

郭良



利润表

2016年度

会企02表

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

单位：元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	九、5	432,898,743.38	464,375,297.43
减：营业成本	九、5	411,092,315.40	385,554,965.86
营业税金及附加		4,680,991.07	2,563,538.87
销售费用			
管理费用		56,313,790.88	62,625,002.40
财务费用		1,560,554.16	18,819,589.17
资产减值损失		56,535.82	1,864.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
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			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-40,805,443.95	-5,189,663.53
加：营业外收入		166,557,282.78	168,530,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		967,414.05	395,190.68
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		124,784,424.78	162,945,145.79
减：所得税费用		-14,133.95	-466.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		124,798,558.73	162,945,611.95
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		124,798,558.73	162,945,611.95
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴振辉
吴振辉印

郭良
郭良印

郭良
郭良印

现金流量表

2016年度

会企03表

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
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		251,033,700.00	160,286,100.00
收到的税费返还		24,877,213.51	
收到其他与经营活动有关的现金		559,604,977.55	739,157,100.85
经营活动现金流入小计		835,515,891.06	899,443,200.85
购买商品、接受劳务支付的现金		513,369,795.03	1,306,055,893.28
支付给职工以及为职工支付的现金		473,089.30	125,150.00
支付的各项税费		29,925,915.55	5,240,031.61
支付其他与经营活动有关的现金		326,008,495.78	651,745,569.20
经营活动现金流出小计		869,777,295.66	1,963,166,644.09
经营活动产生的现金流量净额		-34,261,404.60	-1,063,723,443.24
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		36,530.00	62,649.00
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			
投资活动现金流出小计		36,530.00	62,649.00
投资活动产生的现金流量净额		-36,530.00	-62,649.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			436,000,000.00
取得借款收到的现金		1,066,500,000.00	520,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	1,517,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,096,500,000.00	2,473,000,000.00
偿还债务支付的现金		989,384,000.00	447,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		136,685,324.06	160,280,646.65
支付其他与筹资活动有关的现金		133,411,647.68	51,717,812.11
筹资活动现金流出小计		1,259,480,971.74	659,498,458.76
筹资活动产生的现金流量净额		-162,980,971.74	1,813,501,541.24
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,200,566,592.95	450,851,143.95
六、期末现金及现金等价物余额		1,003,287,686.61	1,200,566,592.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2016年度

会企04表

单位：人民币元

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

项目	本期余额							股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			72,582,887.61		653,245,988.44	4,369,170,239.73
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			72,582,887.61		653,245,988.44	4,369,170,239.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,479,855.87		112,318,702.86	124,798,558.73
（一）本年净利润							124,798,558.73	124,798,558.73
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							124,798,558.73	124,798,558.73
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					12,479,855.87		-12,479,855.87	
1. 提取盈余公积					12,479,855.87		-12,479,855.87	
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			85,062,743.48		765,564,691.30	4,493,968,798.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



吴辉



郭运



郭运

兴华会计师事务所(普通合伙)
审计报告意见(一)

所有者权益变动表

2015年度

会企04表

单位：人民币元

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

项 目	本期余额							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			56,288,326.41		506,594,937.69	4,206,224,627.78
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			56,288,326.41		506,594,937.69	4,206,224,627.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					16,294,561.20		146,651,050.75	162,945,611.95
（一）本年净利润							162,945,611.95	162,945,611.95
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积					16,294,561.20		-16,294,561.20	
2. 对股东的分配					16,294,561.20		-16,294,561.20	
3. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			72,582,887.61		653,245,988.44	4,369,170,239.73

法定代表人：

吴耀辉

主管会计工作负责人：

郭运

会计机构负责人：

郭运

审计报告编号：苏审专字（2016）第008号
 审计报告日期：2016年3月15日

邳州市恒润城市投资有限公司

2016年度财务报表附注

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

金额单位：人民币元

附注一、公司基本情况简介

邳州市恒润城市投资有限公司（以下简称“本公司”）于 2009 年 3 月 19 日成立，经邳州市市场监督管理局登记成立，统一社会信用代码：91320382686580766D。现注册资本为 101,700.00 万元人民币，实收资本为 101,700.00 万元人民币。现股东为邳州市人民政府（由邳州市住房和城乡建设局行使股东权利）。法定代表人：吴振辉。本公司住所：邳州市长安路行政中心 8 号楼。公司类型：有限责任公司（国有独资）。

本公司经营范围：房地产开发、销售；市政基础设施投资；市政工程、水利工程施工；建材、钢材、铝材、电气设备销售。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）。

附注二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司及子公司（以下合称“本公司”）编制的财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的要求，真实、完整地反映了本公司的 2016 年 12 月 31 日财务状况和 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、重要会计政策、会计估计

1. 会计年度

为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日。

2. 记账本位币及列报货币

以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计量属性

采用权责发生制为记账基础。

对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，但以下资产和负债项目除外：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债（包括交易性金融资产或金融负债）；

(2) 可供出售金融资产。

4. 外币业务交易

本公司外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

年末外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。由此产生的汇兑损益，除可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目，其差额计入资本公积；属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的外币非货币性项目，其差额计入当期损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负

债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

5. 现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资。

6. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

金融资产、金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或负债（以下分别简称为“交易性金融资产”和“交易性金融负债”）、应收款项、可供出售金融资产、持有至到期投资和其他金融负债。金融资产（负债）的分类取决于本公司对金融资产（负债）的持有意图和持有能力。

① 交易性金融资产（负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

应收款项（包括应收账款、其他应收款和长期应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

本公司收回或处置应收款项时，取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（2）金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本公司特定相关的参数。

（3）金融资产转移的确认依据

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

(4) 金融资产的减值准备

①可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

②持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

③ 应收款项的减值准备

本公司应收款项坏账损失核算采用备抵法。在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备（其中对应收政府单位款项不予计提减值准备），坏账准备按下列标准计提：

1年以内 0%；1—2年 1%；2—3年 5%；3年以上 10%。

7. 存货核算方法

存货主要系开发成本、工程施工、土地开发成本等等。

存货在取得时，按成本进行初始计量。存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。低值易耗品采用一次转销法摊销。

本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分。存货跌价准备按存货类别的成本高于其可变现净值的差额提取，并以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

8. 长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的分类、确认和计量

长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

① 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，对子公司的长期股权投资采用成本法核算，对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。初始确认时，对子公司的长期股权投资的投资成本按以下原则计量：

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。对于非企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

② 对合营企业、联营企业的投资

合营企业指本公司与其他投资方根据合约安排对其实施共同控制的企业。共同控制指按照合同约定对经济活动所共有的控制,仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

联营企业指本公司能够对其施加重大影响的企业。重大影响指,对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算。

初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额应当计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的,权益法核算时已按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。

③ 其他长期股权投资

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

对于以支付现金取得的长期股权投资,本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。其他长期股权投资初始投资成本计价,后续计量采用成本法

核算。

(2) 长期股权投资的减值

资产负债表日,若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时,根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

9. 投资性房地产

(1) 投资性房地产确认条件

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的能够单独计量和出售的房地产,包括:已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产在满足下列条件时予以确认:

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司;
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 投资性房地产的计量

本公司投资性房地产投资性在同时满足下列条件时,按公允价值模式计量。

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;
- ②企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

与投资性房地产有关的后续支出,满足投资性房地产的计入投资性房地产成本。

(3) 投资性房地产减值

期末，本公司对投资性房地产进行逐项检查，当存在减值迹象时进行减值测试，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

(4) 投资性房地产处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

10. 固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产计价

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，

外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质

的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

（2）折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。本公司对未计提减值准备的固定资产，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值计提折旧，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

资产类别	使用年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	5%	3.17%-4.75%
运输设备	4-8	5%	11.875%-23.75%
电子设备	3-5	5%	19.00%-31.67%
其它	10	5%	9.50%

在使用年限内变更预计折旧年限或预计残值率，以及已计提减值准备的固定资产，按照该固定资产的账面价值以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。因固定资产减值准备而调整固定资产折旧额时，对此前已计提的累计折旧不作调整。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（4）固定资产减值处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11. 在建工程核算方法

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价,实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产,按照估计价值确定其成本,并计提折旧;待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日,本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量,按单项工程可收回金额低于账面价值的差额,计提在建工程减值准备,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

12. 无形资产计价和摊销方法

(1) 无形资产计价:

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括为建造自用物业所取得的土地使用权,为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产,按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

(2) 无形资产摊销方法:

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内采用直线法摊销;使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(3) 无形资产减值准备

资产负债表日，无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若无形资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13. 借款费用核算方法

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。购建或者生产符合资本化条件的资产达

到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用资本化。

14. 职工薪酬核算方法

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 短期薪酬：

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本。

②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

③重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

15. 预计负债核算方法

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

16. 递延收益

本公司递延收益为应在以后期间计入当期损益的政府补助和出租资产的未确认收益。

17. 收入确认原则

(1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入

当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

19. 所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税

和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

20. 企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

21. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司控制的子公司。

控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。受控制子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。本公司

在编制合并财务报表时，自本公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入本公司合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入本公司合并利润表。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入本公司财务报表中。

本公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，除公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且少数股东有能力予以弥补的部分外，其余部分冲减母公司股东权益。如果子公司以后期间实现利润，在弥补了由母公司股东权益所承担的属于少数股东的损失之前，所有利润全部归属于母公司股东权益。

附注五、税项

1、营业税

营业税：按应税金额的3%或5%计算缴纳。

2、增值税

增值税：按应税金额的3%、5%或11%计算缴纳。

3、城市维护建设税及教育费附加

城市维护建设税按应交流转税额的 7% 计算缴纳；

教育费附加按应交流转税额的 5% 计算缴纳。

4、企业所得税

本公司按应纳税所得额的 25% 缴纳企业所得税。

本公司及子公司根据财政部 国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2009]87号及财税[2011]70号），企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，符合文件规定条件的，当年作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

5、房产税

房产税按房产原值的 70% 为税基，税率为 1.2%，出租房以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。

附注六、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

报告期内，本公司未变更主要的会计政策和会计估计，未发生重大的差错更正。

附注七、合并财务报表的合并范围及变化情况

（一）子公司情况

1、通过政府划转方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本 (万元)	投资额 (万元)
邳州市新嘉城置业有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	邳州	14,000.00	14,000.00

子公司名称	经营范围	投资比例	是否纳入合并
邳州市新嘉诚置业有限公司	房地产开发、销售。物业管理；室内外装饰、装修；建材销售；拆迁安置房建设；城中村改造施工；城乡基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100%	是

（二）本公司合并范围变化及原因

报告期间合并范围无变化。

附注八、合并会计报表有关项目注释

1、货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	期末余额	期初余额
现 金	149,910.50	16,321.75
银行存款	960,987,884.44	1,214,419,010.02
其他货币资金	260,003,000.00	642,603,000.00
合 计	1,221,140,794.94	1,857,038,331.77

注：期末其他货币资金银行承兑保证金及存单质押 180,003,000.00 元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,324,232,410.90	100.00			1,324,232,410.90
其中：账龄组合					
无风险组合	1,324,232,410.90	100.00			1,324,232,410.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,324,232,410.90	100.00			1,324,232,410.90

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,137,130,881.22	100.00			1,137,130,881.22
其中：账龄组合					
无风险组合	1,137,130,881.22	100.00			1,137,130,881.22

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,137,130,881.22	100.00			1,137,130,881.22

期末应收账款主要单位名称、金额等情况列示如下：

单位名称	金 额	备注
邳州市人民政府（财政局）	1,316,916,910.90	代建工程款
徐州泽城经发建设有限公司	7,315,500.00	转让土地款
合 计	1,324,232,410.90	

3、 预付账款

（1） 预付账款账龄情况列示如下：

帐 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内	318,136,980.00	12.78%	1,230,745,204.66	47.57%
1-2年	852,886,574.82	34.25%	1,338,126,363.60	51.73%
2-3年	1,301,156,063.17	52.26%	7,290,000.00	0.28%
3年以上	17,750,000.00	0.71%	10,800,000.00	0.42%
合 计	2,489,929,617.99	100.00%	2,586,961,568.26	100.00%

（2） 期末预付账款前五单位名称、金额等情况列示如下：

单位名称	金 额	备注
徐州运成建设（集团）有限公司	892,677,700.00	工程款
邳州市建设实业开发总公司	482,000,000.00	工程款
邳州市东湖街道办事处	295,000,000.00	拆迁、工程款
邳州市运河街道办事处财政所	263,000,000.00	拆补、工程款
江苏成方建设工程有限公司	148,200,000.00	拆补、工程款
合 计	2,080,877,700.00	

4、 其他应收款

（1） 其他应收款分类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	546,538,488.30	100.00	395,633.04	0.07	546,142,855.26
其中：账龄组合	289,616,288.71	52.99	395,633.04	0.14	289,220,655.67
无风险组合	256,922,199.59	47.01			256,922,199.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	546,538,488.30		395,633.04		546,142,855.26

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	284,961,667.79	100.00	437,997.43	0.15	284,523,670.36
其中：账龄组合	43,173,761.50	15.15	437,997.43	1.01	42,735,764.07
无风险组合	241,787,906.29	84.85			241,787,906.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	284,961,667.79		437,997.43		284,523,670.36

(2) 其他应收款账龄和坏账准备列示如下：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	251,342,527.21		251,342,527.21	38,130,479.00		38,130,479.00
1~2年	38,130,479.00	381,304.79	37,749,174.21			
2~3年				1,326,616.50	66,330.83	1,260,285.67
3~4年	26,616.50	2,661.65	23,954.85	3,706,000.00	370,600.00	3,335,400.00
4~5年	106,000.00	10,600.00	95,400.00	10,666.00	1,066.60	9,599.40
5年以上	10,666.00	1,066.60	9,599.40			0.00
合计	289,616,288.71	395,633.04	289,220,655.67	43,173,761.50	437,997.43	42,735,764.07

(3) 期末其他应收款前五单位名称、金额等情况列示如下：

单位名称	金额	备注

单位名称	金 额	备注
邳州市润田建设有限公司	245,500,474.21	房产土地转让款
邳州市棚户改造工作领导小组办公室	150,000,000.00	棚改资金往来
邳州市政工程管理处	50,000,000.00	往来款
邳州市财政局	40,940,000.00	往来款
华融金融租赁股份有限公司	13,500,000.00	保证金
合计	499,940,474.21	

5、存货及存货跌价准备

存货明细项目列示如下：

项 目	期末余额		期初余额	
	成本	账面价值	成本	账面价值
开发成本	360,240,557.14	360,240,557.14	586,319,201.35	586,319,201.35
代建工程成本	706,861,788.93	706,861,788.93	34,673,812.83	34,673,812.83
土地开发成本	1,793,878,807.61	1,793,878,807.61	2,055,149,431.61	2,055,149,431.61
合 计	2,860,981,153.68	2,860,981,153.68	2,676,142,445.79	2,676,142,445.79

注 1：开发成本为发行人之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成本。

注 2：土地开发成本为发行人日常经营活动取得的出让土地成本。

注 3：期末用于抵押的土地使用权原值 1,429,819,220.00 元。

6、固定资产

固定资产明细：

项 目	合 计	房屋及建筑物	运输设备	办公家俱及电子设备
固定资产原值				
期初余额	1,428,957,527.71	1,428,305,229.00	274,058.71	378,240.00
本期增加	53,430.00			53,430.00
本期减少	245,610,805.92	245,500,474.21	110,331.71	
期末余额	1,183,400,151.79	1,182,804,754.79	163,727.00	431,670.00
固定资产折旧				
期初余额	143,815,791.36	143,524,402.81	126,335.13	165,053.42
本期增加	52,231,129.98	52,190,691.93	31,735.37	8,702.68
本期减少	40,778,097.90	40,673,282.78	104,815.12	
期末余额	155,268,823.44	155,041,811.96	53,255.38	173,756.10
固定资产减值准备				
期初余额				
本期增加				
本期减少				
期末余额				

固定资产净值				
期初余额	1,285,141,736.35	1,284,780,826.19	147,723.58	213,186.58
期末余额	1,028,131,328.35	1,027,762,942.83	110,471.62	257,913.90

注1:本期公司与邳州市润田建设有限公司签订存量房买卖合同及补充协议,将烟酒公司房屋(房产权证号:邳房权证运河字第公房130119-1、邳房权证运河字第公房130119-2、邳房权证运河字第公房130119-3,对应土地的证号:邳国用(2013)第05696号)按照账面原值245,500,474.21元转让;

注2:期末用于抵押的固定资产原值为1,157,875,775.70元。

7、递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损		递延所得税资产	
	期末余额	期初余额	期末余额	期初余额
坏账准备	395,633.04	437,997.43	98,908.26	109,499.36
合计	395,633.04	437,997.43	98,908.26	109,499.36

8、资产减值准备

项目	期初余额	本期计提额	其他转入	本期减少额		期末余额
				转回	转销	
一、坏账准备						
其中:其他应收款	437,997.43			42,364.39		395,633.04
合计	437,997.43			42,364.39		395,633.04

9、短期借款

短期借款明细项目列示如下:

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	30,000,000.00	
质押借款		70,000,000.00
合计	30,000,000.00	70,000,000.00

10、应付票据

应付票据明细项目列示如下:

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	125,000,000.00	136,000,000.00
商业承兑汇票		
合计	125,000,000.00	136,000,000.00

11、应付账款

(1) 应付账款明细项目列示如下:

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	6,798,728.83	4.33%	34,342,670.47	18.30%
1-2年	20,131,162.32	12.82%	1,019,964.91	0.54%
2-3年	20,000.00	0.01%	152,337,154.44	81.16%
3年以上	130,130,515.81	82.84%		
合 计	157,080,406.96	100.00%	187,699,789.82	100.00%

(2) 期末应付账款金额前五名单位情况:

单位名称	金额	性质
浙江沧海市政园林建设有限公司	46,052,800.00	工程款
常州市市政建设工程有限公司	41,464,200.00	工程款
江苏成方建设工程有限公司	29,598,200.00	工程款
江苏瑞翔灯业制造有限公司	10,229,676.81	工程款
江苏华实市政建设集团有限公司	5,085,699.03	工程款
合计	132,430,575.84	

12、 预收款项

预收款项明细项目列示如下:

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	97,796,871.40	89.21%	202,011,992.20	80.66%
1-2年	11,833,037.74	10.79%	46,247,124.60	18.47%
2-3年			2,188,742.30	0.87%
合 计	109,629,909.14	100.00%	250,447,859.10	100.00%

13、 应交税费

应交税费明细项目列示如下:

项 目	期末余额	期初余额
应交增值税	4,449,501.43	
营业税	-7,064,853.60	-14,937,466.28
城建税	-203,448.20	-1,121,085.13
企业所得税	29,877,691.02	27,667,896.41
土地增值税	-11,794,179.14	-10,434,179.14
教育费附加	-142,251.43	-797,706.38
其他应交税费	957.75	
合 计	15,123,417.83	377,459.48

14、 其他应付款

(1) 其他应付款明细项目列示如下：

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1 年以内	191,572,597.06	66.09%	1,156,312,058.26	81.13%
1-2 年	23,594,362.26	8.14%	256,380,000.00	17.99%
2-3 年	62,050,000.00	21.41%	4,152,720.00	0.29%
3 年以上	12,652,720.00	4.36%	8,500,000.00	0.60%
合 计	289,869,679.32	100.00%	1,425,344,778.26	100.00%

(2) 期末其他应付款金额前五名往来单位情况：

单位名称	金额	性质
邳州市住房和城乡建设局	104,334,362.26	往来款
邳州市众力劳务有限公司	60,047,625.00	往来款
市房屋征收办公室	39,000,000.00	往来款
东湖街道办事处	30,510,000.00	往来款
邳州市路桥工程处	30,000,000.00	借款
合计	263,891,987.26	

15、 长期借款

长期借款明细项目列示如下：

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	200,000,000.00	
保证借款	211,500,000.00	
抵押借款	900,616,000.00	1,040,000,000.00
质押借款	50,000,000.00	255,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	245,500,000.00	693,500,000.00
合 计	1,116,616,000.00	601,500,000.00

16、 应付债券

类别	期末余额	期初余额	备注
邳州恒润债	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	注
减：一年内到期的应付债券	240,000,000.00		
合计	1,660,000,000.00	1,900,000,000.00	

注 1：根据国家发展和改革委员会（发改财金[2014]2625 号）文件《国家发展改革委关于江苏省邳州市恒润城市投资有限公司发行公司债券核准的批复》，同意公司发行公司债券不超过 12 亿元，所筹资金全部用于邳州市棚户区改造一期项目的建设。本期债券期限 7 年，采用固定利率形式，单利、按年计息，在债券存续期的第三年至第七年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支

付。付息日为2015年至2021年每年12月5日，利率为6.46%。

注2：2015年10月21日，公司取得上海证券交易所《关于对邳州市恒润城市投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2015]1894号），公司债券发行规模不超过人民币7亿元，募集资金用于棚户区改造项目的建设。本期债券期限3年，采用固定利率形式，按年计息，到期一次还本。付息日期为2016年至2018年每年的11月6日，利率为5.80%。

17、 长期应付款

长期应付款分类列示如下：

类别	期末余额	期初余额
融资租赁（注1）	78,930,644.91	104,842,292.59
长期借款（注2）	801,000,000.00	
合计	879,930,644.91	104,842,292.59

注1：2014年9月28日，华融融资租赁股份有限公司宁波分公司与邳州市恒润城市投资有限公司签订了编号为华融租赁（14）回字第1400133104号融资租赁合同，租赁本金为13,500.00万元，月租息率为0.58950%，租赁期限约60个月。除首付租金外，第一期租金支付日定于起租日所在月后的第3个月之15日，以后每3个月对应日支付一期租金，共20期。

注2：根据江苏省城乡建设投资有限公司与邳州市恒润城市投资有限公司签订的江苏省2013-2017年棚户区（危旧房）改造一期工程邳州市项目国家开发银行专项贷款使用协议，贷款资金80,100.00万元，用于专项棚改项目，年利率4.995%（如遇国家或中国人民行政策变化，贷款人有权调整利率，本期末利率为4.245%），贷款期限不超过25年，分期还本，季度结息。

18、 实收资本

实收资本明细项目列示如下：

投资者名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
邳州市人民政府	1,017,000,000.00	100.00%			1,017,000,000.00	100.00%

投资者名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
合 计	1,017,000,000.00	100.00%			1,017,000,000.00	100.00%

注 1: 2013 年 11 月, 本公司由原股东邳州市市政工程管理处以货币方式增资 20,000.00 万元, 实收资本由 56,700.00 万元变更为 76,700.00 万元, 亦经徐州迪联会计师事务所出具的徐迪会所验 (2013) D163 号验资报告验证, 并办理了工商变更登记手续。

注 2: 2013 年 12 月, 本公司由原股东邳州市市政工程管理处以货币方式增资 13,000.00 万元, 实收资本由 76,700.00 万元变更为 89,700.00 万元, 亦经徐州迪联会计师事务所出具的徐迪会所验 (2013) D185 号验资报告验证, 并办理了工商变更登记手续。

注 3: 2013 年 12 月, 本公司由原股东邳州市市政工程管理处以货币方式增资 12,000.00 万元, 实收资本由 89,700.00 万元变更为 101,700.00 万元, 亦经徐州迪联会计师事务所出具的徐迪会所验 (2013) D194 号验资报告验证, 并办理了工商变更登记手续。

注 4: 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。

19、 资本公积

资本公积明细项目列示如下:

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
其他资本公积	2,726,341,363.68			2,726,341,363.68
合 计	2,726,341,363.68			2,726,341,363.68

20、 盈余公积

盈余公积明细项目列示如下:

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积金	72,582,887.61	12,479,855.87		85,062,743.48
合 计	72,582,887.61	12,479,855.87		85,062,743.48

21、 未分配利润

未分配利润明细项目列示如下：

项目	本期金额	上年金额
年初未分配利润	641,411,702.57	500,476,512.48
本年增加数	144,571,057.36	157,229,751.29
其中：本年净利润转入	144,571,057.36	157,229,751.29
本年减少数	12,479,855.87	16,294,561.20
其中：提取盈余公积	12,479,855.87	16,294,561.20
年末未分配利润	773,502,904.06	641,411,702.57

22、 营业收入、成本

(1) 营业收入、成本构成：

项 目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
主营业务	556,969,966.06	457,774,797.43	507,906,269.00	381,478,997.86
其他业务	258,349,200.00	6,600,500.00	261,270,624.00	4,075,968.00
合 计	815,319,166.06	464,375,297.43	769,176,893.00	385,554,965.86

(2) 按业务类别列示：

项目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
委托代建	556,969,966.06	457,774,797.43	507,906,269.00	381,478,997.86
转让土地	258,349,200.00	6,600,500.00	261,270,624.00	4,075,968.00
合 计	815,319,166.06	464,375,297.43	769,176,893.00	385,554,965.86

23、 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
利息收入	265,421.51	63,589.05
其他	1,599,409.48	18,821,257.87
合 计	1,333,987.97	18,757,668.82

24、 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备	-42,364.39	238,364.66
合 计	-42,364.39	238,364.66

25、 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
政府补助	125,884,000.00	168,530,000.00
处置非流动资产利得合计	40,726,306.19	
其他	30,000.00	
合 计	166,640,306.19	168,530,000.00

26、 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
处置非流动资产损失合计		
经营性罚款、行政罚款、税收滞纳金	1,296,642.55	3,644,839.58
合 计	1,296,642.55	3,644,839.58

27、 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
本期所得税费用	2,209,794.61	
递延所得税费用	10,591.10	-59,591.16
合 计	2,220,385.71	-59,591.16

28、 现金流量表附注

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	144,571,057.36	157,229,751.29
加：资产减值准备	-42,364.39	238,364.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,231,129.98	52,340,660.05
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-40,726,306.19	
固定资产报废损失（减：收益）		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用（减：收益）	1,500,000.00	11,501,000.00
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（减：增加）	10,591.10	-59,591.16
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）	-48,153,383.83	-120,103,824.59
经营性应收项目的减少（减：增加）	-247,205,925.71	-1,216,580,992.92
经营性应付项目的增加（减：减少）	177,493,526.59	33,431,546.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	39,678,324.91	-1,082,003,086.04
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	1,041,137,794.94	1,214,435,331.77
减：现金的期初余额	1,214,435,331.77	454,850,241.90
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-173,297,536.83	759,585,089.87

附注九、公司财务报表项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比 例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,324,232,410.90	100.00%			1,324,232,410.90
其中：账龄组合					
无风险组合	1,324,232,410.90	100.00%			1,324,232,410.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,324,232,410.90	100.00%			1,324,232,410.90

类别	期初余额				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比 例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,137,130,881.22	100.00%			1,137,130,881.22
其中：账龄组合					
无风险组合	1,137,130,881.22	100.00%			1,137,130,881.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,137,130,881.22	100.00%			1,137,130,881.22

期末应收账款主要单位名称、金额等情况列示如下：

单位名称	金 额	备注
邳州市人民政府（财政局）	1,316,916,910.90	代建工程款
徐州泽城经发建设有限公司	7,315,500.00	转让土地款
合 计	1,324,232,410.90	

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	649,014,606.30	100.00	60,533.25		648,954,073.05
其中: 账龄组合	251,032,406.71	38.68	60,533.25	0.02	250,971,873.46
无风险组合	397,982,199.59	61.32			397,982,199.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	649,014,606.30	100.00	60,533.25		648,954,073.05

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	221,109,688.79	100.00	3,997.43		221,105,691.36
其中: 账龄组合	5,573,782.50	2.52	3,997.43	0.07	5,569,785.07
无风险组合	215,535,906.29	97.48			215,535,906.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	221,109,688.79	100.00	3,997.43		221,105,691.36

(2) 其他应收款账龄和坏账准备列示如下:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	245,458,624.21	97.78		5,520,500.00	99.04	
1~2年	5,520,500.00	2.20	55,205.00			
2~3年				26,616.50	0.48	1,330.83
3~4年	26,616.50	0.01	2,661.65	16,000.00	0.29	1,600.00

4~5年	16,000.00	0.01	1,600.00	10,666.00	0.19	1,066.60
5年以上	10,666.00		1,066.60			
合计	251,032,406.71	100.00	60,533.25	5,573,782.50	100.00	3,997.43

(3) 期末其他应收款前五单位名称、金额等情况列示如下：

单位名称	金 额	备注
邳州市润田建设有限公司	245,500,474.21	房产土地转让款
邳州市财政局	182,000,000.00	往来款
邳州市棚户改造工作领导小组办公室	150,000,000.00	棚改资金往来
邳州市政工程管理处	50,000,000.00	往来款
华融金融租赁股份有限公司	13,500,000.00	保证金
合计	641,000,474.21	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目分类列示如下：

项 目	期末余额	期初余额
子公司	39,982,853.68	39,982,853.68
减：减值准备		
合 计	39,982,853.68	39,982,853.68

(2) 对子公司投资

序号	被投资单位名称	投资比例	期末余额	期初余额
1	邳州市新嘉城置业有限公司	100.00%	39,982,853.68	39,982,853.68
	合计		39,982,853.68	39,982,853.68

4、其他应付款

其他应付款明细项目列示如下：

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	187,140,917.80	77.15%	1,145,884,362.26	99.71%
1-2年	16,134,362.26	6.65%	142,270,000.00	0.11%
2-3年	39,000,000.00	16.08%		0.04%
3年以上	300,000.00	0.12%	300,000.00	0.14%
合 计	242,575,280.06	100.00%	1,288,454,362.26	100.00%

5、营业收入、成本

(1) 营业收入、成本构成:

项 目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
主营业务	174,549,543.38	457,774,797.43	149,821,691.40	381,478,997.86
其他业务	258,349,200.00	6,600,500.00	261,270,624.00	4,075,968.00
合 计	432,898,743.38	464,375,297.43	411,092,315.40	385,554,965.86

(2) 按业务类别列示:

项目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
委托代建	174,549,543.38	457,774,797.43	149,821,691.40	457,774,797.43
土地转让	258,349,200.00	6,600,500.00	261,270,624.00	6,600,500.00
合计	432,898,743.38	464,375,297.43	411,092,315.40	464,375,297.43

附注十、或有事项

1、截止 2016 年 12 月 31 日本公司无为子公司实际融资额提供贷款或银行承兑汇票、开具信用证担保情况。

2、截止 2016 年 12 月 31 日本公司为外单位公司融资提供贷款或银行承兑汇票、开具信用证等担保 2,096,911,500.00 元。

3、截止 2016 年 12 月 31 日本公司及子公司的国有土地使用权证和房屋所有者权证已对外抵押情况详见附注八之 5、6。

附注十一、资产负债表日后事项的说明

截止本报告日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

附注十二、关联方关系及其交易

1、 存在控制关系的关联方情况

企业名称	单位性质	与本公司关系
邳州市人民政府	政府机关	股东

本公司及所属子公司控制的关系方主要为公司对外投资设立的子公司，详见附注七。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：万元）

关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
邳州市新嘉城置业有限公司	14,000.00			14,000.00

3、存在控制关系的关联方的所持股份及其变化（单位：万元）

关联方名称	持股金额		持股比例	
	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31
邳州市新嘉城置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00%	100.00%

(二) 关联方交易

购销商品、接受和提供劳务的关联交易

关联方名称	关系	关联交易内容	本期金额
邳州市人民政府（财政局）	股东	代建工程	573,679,065.04

(三) 关联方往来余额

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	邳州市人民政府（财政局）	1,316,916,910.90	
其他应收款	邳州市人民政府（财政局）	100,120,000.00	

附注十三、财务报表之批准

上述年度的财务报表和财务报表有关附注，系我们按企业会计准则的有关
规定编制，并业经本公司董事会于 2017 年 4 月 11 日批准报出。

邳州市恒润城市投资有限公司

法定代表人：

主管财务工作负责人：

会计机构负责人：

二〇一七年四月十一日



郭良运



郭良运



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)



主任会计师：李海刚

办公场所：北京市海淀区阜外大街100号
北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 11000000051199

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：110000167

注册资本(出资额)：2115万元

批准设立文号：京财会许可(2013)0006号

批准设立日期：2013-10-25

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

审计报告盖章(1)

证书序号：NO. 019867

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

中华人民共和国财政部制



证书序号：000179

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审论章（1）

证书号：24

发证时间：二〇一五年十二月

证书有效期至：二〇一七年十二月九日





姓名 汪军

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-05-02

Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Working unit

身份证号码 320829197805021611

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



汪军(320000610002)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/ /

证书编号: 320000610002
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 11 月 30 日
Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
2015年07月09日



姓名 赵海珊

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1981-04-04

Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

Working unit

身份证号码 430528198104048245

Identity Card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110001673745
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

赵海珊(110001673745)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



营业执照

(3-1)

(副本)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016年12月28日