

**邳州市恒润城市投资有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2019年)**

二〇二〇年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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，并仔细阅读本报告中的“重大风险提示”等有关章节。

与《邳州市恒润城市投资有限公司公司债券年度报告（2018年）》中披露的“重大风险提示”相比，本公司现有风险的变化之处如下：

- 1、更新2019年度财务数据等内容。
- 2、删除“短期偿债压力增大的风险”，增加“短期偿债压力较大的风险”；
- 3、“发行人的相关风险”中增加“长期债务增加的风险”。

除以上内容更新外，本公司的风险与邳州市恒润城市投资有限公司公司债券年度报告（2018年）中披露的“重大风险提示”无重大变化。本公司现有风险具体如下：

### 一、债券的投资风险

#### （一）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。由于公司所发行债券为固定利率债券，且期限较长，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。

#### （二）流动性风险

本公司无法保证所发行公司债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

#### （三）偿付风险

虽然本公司目前经营情况和财务状况良好，但本公司已发行债券的存续期较长，如果在债券存续期间内，本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，以及本公司本身的生产经营存在一定的不确定性，可能使本公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响债券本息的按期兑付。

#### （四）公司债券所特有的风险

尽管在债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低债券的还本付息风险，但是在债券存续期内，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，进而影响债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

本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，且本公司在报告期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，本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。但如果由于本公司自身的相关风险或不可控制的因素，导致本公司资信状况发生不利变化，将可能影响债券本息的按期兑付。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、短期偿债压力风险

截至 2019 年末，公司合并报表流动比率和速动比率分别为 4.62 和 2.29；截至 2018 年末，发行人合并报表流动比率和速动比率分别为 3.66 和 1.67。发行人存在一定流动性风险，且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，如果不能如期收回，将加剧短期流动性风险。

#### 2、长期债务占比较高的风险

截至 2019 年末，公司合并报表资产负债率分别为 58.65%，非流动负债合计为 557,959.14 万元，占发行人负债合计的 64.70%。公司长期债务规模占比较大，未来可能会面临较高的偿债压力。

#### 3、经营活动现金流净额为负的风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为负值。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-5,001.82 万元。如果在债券存续期内，公司经营活动产生的现金流量净额持续为负值，则发行人对债券的偿债能力可能受到影响。

#### 4、应收账款回收风险

报告期内，公司应收账款余额较大。截至 2019 年末，公司应收账款余额为 59,565.75 万元。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，则公司对债券的偿债能力可能受到影响。

#### 5、金融机构借款加速清偿的风险

发行人部分借款合同设置加速清偿条款。合同规定：若借款人违约，贷款人有权宣布相应的借款合同和贷款人与借款人之间其他合同下未偿还的借款和其他融资款项立即到期，立即收回未偿还款项。目前公司经营情况良好，财务状况稳定，但因不可抗力因素使得公司被迫发生违约，将有可能面临较大的偿债压力，对公司的正常经营造成影响。

#### 6、对外担保相关风险

截至2019年末，公司对外担保余额为345,730.00万元，占2019年末净资产的比例为56.87%。若未来出现被担保方未能按时偿还债务的情况，发行人将面临需要使用自有资金为其偿还债务的风险，可能对发行人的生产经营、资金使用以及财务状况造成不利影响。

#### 7、非经营性往来占款较大的风险

截至2019年末，公司非经营性其他应收款为9,700万元，占其他应收款总额的4.12%，非经营往来占款较大。未来如果发行人与合作单位关系恶化，将可能影响公司其他应收款的正常回收，进而对公司造成不利影响。

#### 8、集中偿付风险

截至2019年末，公司有息债务总余额为695,488.14万元，其中短期借款余额58,365.00万元，长期借款203,104.00万元，应付债券余额269,055.14万元，长期应付款106,328.55万元，一年内到期的非流动负债79,164.00万元。在债券存续期内，如若某些年份需偿付的有息债务余额较大，发行人将面临集中偿付的风险，可能影响发行人的偿付能力。

### （二）经营风险

#### 1、行业特点所决定的风险

发行人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，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响债券的兑付。

#### 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，发行人将承受更大的竞争压力，加快自身建设的步伐。

### 3、筹资风险

发行人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。目前发行人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

发行人承担邳州市主要的保障房建设任务。未来发行人在保障房建设方面的可预计的资本支出将大幅上升。在债券存续期内，如果发行人由于资本支出过大，同时未能实现盈利，则发行人对债券的偿债能力可能受到影响。

## （三）管理风险

### 1、公司治理的风险

发行人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，如果发行人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，可能会影响发行人的持续发展。

此外，发行人管理层大多来自于地方事业单位，随着公司规模为进一步扩张，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，可能对发行人的业绩产生不利影响。

### 2、人力资源与持续经营风险

随着发行人的资产规模、业务规模以及业务覆盖区域发生较大变化，发行人在财务、人员、资源调配等方面的整体管理难度都会相应增加。发行人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内训资源，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，但发行人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。若发行人的生产经营、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，影响发行人的持续经营。

#### （四）政策风险

##### 1、产业政策限制风险

发行人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。近年来，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。若未来国家减少对发行人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，将对发行人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

发行人及发行人子公司根据财政部、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。发行人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发行人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、国有企业投融资政策变化风险

2010年以来，国家为加强地方政府性债务管理，规范国有企业投融资行为，先后出台了一系列政策，包括但不限于《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发【2010】19号）、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预(2017)50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金【2018】23号）等。上述规定隔断了国有企业与地方政府信用关联性，进一步规范了地方政府举债融资机制。若未来国有企业投融资政策持续变化，或将对企业经营产生进一步影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	10
第一节 公司及相关中介机构简介.....	11
一、 公司基本信息.....	11
二、 信息披露事务负责人.....	11
三、 信息披露网址及置备地.....	11
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	12
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	12
六、 中介机构情况.....	12
第二节 公司债券事项.....	13
一、 债券基本信息.....	13
二、 募集资金使用情况.....	16
三、 报告期内资信评级情况.....	18
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	19
五、 偿债计划.....	20
六、 专项偿债账户设置情况.....	22
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	23
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	23
第三节 业务经营和公司治理情况.....	26
一、 公司业务和经营情况.....	26
二、 投资状况.....	29
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	29
四、 公司治理情况.....	29
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	29
第四节 财务情况.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 主要会计数据和财务指标.....	31
五、 资产情况.....	32
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	35
九、 对外担保情况.....	35
第五节 重大事项.....	37
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	37
二、 关于破产相关事项.....	37
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	37
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	37
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	38
一、 发行人为可交换债券发行人.....	38
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	38
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	38
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	38
五、 其他特定品种债券事项.....	38
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	38
第八节 备查文件目录.....	39
财务报表.....	41



附件一： 发行人财务报表.....	41
担保人财务报表.....	54

## 释义

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》、《邳州市恒润城市投资有限公司2017年非公开发行公司债券募集说明书》、《邳州市恒润城市投资有限公司2019年非公开发行公司债券募集说明书（保障性住房）（第一期）》和《邳州市恒润城市投资有限公司2019年非公开发行公司债券募集说明书（保障性住房）（第二期）》
报告期	指	2019年1-12月
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
德邦证券	指	德邦证券股份有限公司
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
九州证券	指	九州证券股份有限公司
《公司章程》	指	《邳州市恒润城市投资有限公司章程》
《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

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	邳州市恒润城市投资有限公司
中文简称	邳州恒润
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	石方
注册地址	江苏省徐州市邳州市长安路行政中心8号楼
办公地址	江苏省徐州市邳州市长安路行政中心8号楼
办公地址的邮政编码	221300
公司网址	无
电子信箱	1359160198@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	葛建辉
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理
联系地址	邳州市长安路行政中心8号楼
电话	0516-69097781
传真	0516-86224515
电子信箱	53320009@qq.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 、 <a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>
年度报告备置地	邳州市长安路行政中心8号楼

**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

报告期末控股股东名称：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）

报告期末实际控制人名称：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）

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

适用 不适用

**（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况**

适用 不适用

**五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

发生变更 未发生变更

**六、中介机构情况****（一）出具审计报告的会计师事务所**

适用 不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	江苏省南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港17楼
签字会计师姓名	汪军、鲁霞

**（二）受托管理人/债权代理人**

债券代码	114190
债券简称	17 邳恒润
名称	九州证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路30号仰山公园东一门二楼
联系人	鲁光
联系电话	010-57672000

债券代码	151585
债券简称	19 恒润 01

名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼
联系人	曹鑫
联系电话	021-68761616

债券代码	162209
债券简称	19 恒润 02
名称	德邦证券股份有限公司
办公地址	上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼
联系人	曹鑫
联系电话	021-68761616

债券代码	127055
债券简称	PR 邳恒润
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 楼
联系人	禹辰年
联系电话	021-38676666

### （三）资信评级机构

债券代码	127055
债券简称	PR 邳恒润
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

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	114190
2、债券简称	17 邳恒润
3、债券名称	邳州市恒润城市投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券
4、发行日	2017 年 7 月 7 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 7 月 7 日
7、到期日	2022 年 7 月 7 日
8、债券余额	6.70
9、截至报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	本次债券采用单利按年计息，不计复利。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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	已按时足额兑付债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	127055
2、债券简称	PR 邳恒润
3、债券名称	2014年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券
4、发行日	2014年12月5日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2021年12月5日
8、债券余额	4.80
9、截至报告期末的利率(%)	6.46
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按时足额兑付债券本金及利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151585
2、债券简称	19 恒润 01
3、债券名称	邳州市恒润城市投资有限公司2019年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
4、发行日	2019年5月24日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年5月24日
7、到期日	2022年5月24日

8、债券余额	4.20
9、截至报告期末的利率(%)	6.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未发生付息事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162209
2、债券简称	19 恒润 02
3、债券名称	邳州市恒润城市投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第二期)
4、发行日	2019 年 9 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 9 月 25 日
7、到期日	2022 年 9 月 25 日
8、债券余额	9.80
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未发生付息事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114190

债券简称	17 邳恒润
募集资金专项账户运作情况	本公司与中国邮政储蓄银行股份有限公司邳州市支行签署了《邳州市恒润城市投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券账户及资金监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至 2019 年末，募集资金账户运作情况良好。
募集资金总额	6.70
募集资金期末余额	81.02 万元
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金款项扣除发行费用后，拟全部用于由发行人承担建设的二庙城市花园一期工程项目和二庙城市花园二期工程项目。公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况将与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于邳州市恒润城市投资有限公司“17 邳恒润”募集资金使用情况的专项说明》（中兴华核字 2019 第 020028 号），经审核，未发现“17 邳恒润”募集资金的使用不符合募集说明书中的规定。募集资金报告期使用金额为 2400.00 万元，当前专户余额 81.02 万元。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在违规使用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不存在违规使用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127055

债券简称	PR 邳恒润
募集资金专项账户运作情况	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》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作情况良好。
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	1、募集资金在报告期前已使用完毕；2、本期债券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。公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途



	、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在违规使用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不存在违规使用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151585

债券简称	19 恒润 01
募集资金专项账户运作情况	本公司与中信银行股份有限公司徐州分行签署了《资金监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至 2019 年末，募集资金账户运作情况正常。
募集资金总额	4.20
募集资金期末余额	2.95
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末,本期债券募集资金扣除承销费 504 万元后,使用了 12,000 万元,用于补充营运资金,募集资金专户余额为 29,492 万元(不包括募集资金产生的账户利息)。发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定,制定了完善的募集资金管理制度,并在经营过程中严格执行证监会、上交所公司债券募集资金使用的有关规定以及管理办法,集中管理债券募集资金,配合项目进展情况,根据当期的资金需求情况,合理配套资金,并将对募集资金支取实行预算内的授权限额审批,从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。报告期内募集资金尚未开始使用。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在违规使用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不存在违规使用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162209

债券简称	19 恒润 02
募集资金专项账户运作情况	本公司与中信银行股份有限公司徐州分行、华夏银行股份有限公司徐州分行分别签署了《资金监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至2019年末，募集资金账户运作情况正常。
募集资金总额	9.80
募集资金期末余额	7.24
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金扣除承销费 1,156 万元后，分别转入华夏银行、中信银行募集资金账户，其中转入华夏银行募集资金账户金额为 36,844 万元，转入中信银行募集资金账户金额为 60,000 万元。截至报告期末，本期债券使用了 24,400 万元，其中华夏银行使用了 9,000 万元，募集资金用途为补流；中信银行使用了 15400 万元，募集资金用途为补流。截至报告期末，募集资金专户余额为 72,444 万元（不包括募集资金产生的账户利息）。发行人已按照国家财经法规、制度的要求和公司章程的规定，制定了完善的募集资金管理制度，并在经营过程中严格执行证监会、上交所公司债券募集资金使用的有关规定以及管理办法，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，根据当期的资金需求情况，合理配套资金，并将对募集资金支取实行预算内的授权限额审批，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。报告期内募集资金尚未开始使用。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不存在违规使用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不存在违规使用

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	127055
债券简称	PR 邳恒润
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月26日
评级结果披露地点	大公国际资信评估有限公司官网： <a href="http://www.dagongcredit.com/">http://www.dagongcredit.com/</a>

评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债项：债务安全性很高，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变，未对投资者权益产生影响

## （二） 主体评级差异

适用 不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151585

债券简称	19 恒润 01
保证人名称	江苏润城资产经营集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	95.11
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	47.26
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	报告期内，担保人严格履行担保人职责
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：162209

债券简称	19 恒润 02
保证人名称	江苏润城资产经营集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否

报告期末累计对外担保余额	95.11
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	47.26
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	报告期内，担保人严格履行担保人职责
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	无

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

(一) 偿债计划变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：114190

债券简称	17 邳恒润
偿债计划概述	本期债券起息日为 2017 年 7 月 7 日，本次债券采用单利按年计息，不计复利。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。截至报告期末，公司已足额支付 2 个年度利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：127055

债券简称	PR 邳恒润
偿债计划概述	本期债券起息日为 2014 年 12 月 5 日，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。截至报告期末，公司已经按时足额支付 4 个年度的利息和偿还 40%的本金。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151585

债券简称	19 恒润 01
偿债计划概述	<p>主要偿债计划：</p> <p>（1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一期支付。</p> <p>（2）本期债券到期一次还本。2、报告期内，本期债券其他偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。</p> <p>（一）本期公司债券利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日期为 2020 年至 2022 年每年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分公司债券的付息日为 2020 至 2021 年每年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计息）。报告期内，发行人尚未到付息兑付日。</p> <p>（二）本期公司债券的兑付</p> <p>1、本期债券的兑付日期为 2022 年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分公司债券的兑付日为 2021 年 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计息）。公司保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。公司为本次公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，已形成一套确保债券安全兑付的保障措施。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：162209

债券简称	19 恒润 02
偿债计划概述	<p>主要偿债计划：</p> <p>（1）本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一期支付。（2）本期债券到期一次还本。2、报告期内，本期债券其他偿债保障措施与募集说明书中披露</p>

	<p>的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。</p> <p>（一）本期公司债券利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日期为2020年至2022年每年的9月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分公司债券的付息日为2020至2021年每年的9月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计息）。报告期内，发行人尚未到付息兑付日。</p> <p>（二）本期公司债券的兑付</p> <p>1、本期债券的兑付日期为2022年的9月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分公司债券的兑付日为2021年9月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计息）。公司保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。公司为本次公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，已形成一套确保债券安全兑付的保障措施。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：114190

债券简称	17 邳恒润
账户资金的提取情况	报告期内，偿债账户提取情况正常，已按时支付了应付利息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：127055

债券简称	PR 邳恒润
账户资金的提取情况	报告期内，偿债账户提取情况正常，已按时支付了应付本息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

致情况	
-----	--

债券代码：151585

债券简称	19 恒润 01
账户资金的提取情况	不适用（19 恒润 01 未设置专项偿债账户）
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	不适用

债券代码：162209

债券简称	19 恒润 02
账户资金的提取情况	不适用（19 恒润 02 未设置专项偿债账户）
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	不适用

## 七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	114190
债券简称	17 邳恒润
债券受托管理人名称	九州证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	自本期债券发行日至本年度报告出具日，本期债券受托管理人九州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九州证券股份有限公司关于邳州市恒润城市投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》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）定期报告：九州证券于 2019 年 6 月 26 日向深交所披露《邳州市恒润城市投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券受托管理人报告（2018 年度）》；（2）临时报告：无
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地	已披露报告期受托事务管理报告；披露地址为 <a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>

址	
---	--

关于“17 邳恒润”的受托管理利益冲突情形披露及解决机制：

一、九州证券股份有限公司不得为本次债券提供担保，且九州证券股份有限公司承诺，其与邳州市恒润城市投资有限公司发生的任何交易或者其对邳州市恒润城市投资有限公司采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

二、九州证券股份有限公司在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）九州证券股份有限公司作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与九州证券股份有限公司在《邳州市恒润城市投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，九州证券股份有限公司与发行人之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，九州证券股份有限公司将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与受托管理协议项下九州证券股份有限公司作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）当九州证券股份有限公司按照法律、法规和规则的规定以及受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行受托管理协议项下的职责，邳州市恒润城市投资有限公司以及本次债券的债券持有人认可九州证券股份有限公司在为履行受托管理协议服务之目的而行事，并确认九州证券股份有限公司（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免九州证券股份有限公司因此等利益冲突而可能产生的责任。

债券代码	127055
债券简称	PR 邳恒润
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	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股份有限公司于 2019 年 6 月 28 日在上交所披露《2014 年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》（2）临时报告无。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	本次债券为企业债券，不适用。本次债券为企业债券，不适用。国泰君安证券股份有限公司已于 2019 年 6 月 28 日在上交所披露《2014 年邳州市恒润城市投资有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。



债券代码	151585
债券简称	19 恒润 01
债券受托管理人名称	德邦证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序；</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况；</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督；</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响；</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益；</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料；</p> <p>7、截至本年度报告出具日，受托管理人已于 2019 年 11 月在上交所网站披露了临时受托管理事务报告，就当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项进行了公告</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	本期债券于 2019 年 5 月份发行，无需披露 2018 年度受托事务报告，2019 年度受托事务报告将于 2020 年 6 月份披露，披露地址为 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> ，请投资者关注。

债券代码	162209
债券简称	19 恒润 02
债券受托管理人名称	德邦证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>1、受托管理人已根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序；</p> <p>2、受托管理人持续关注公司的资信状况及偿债保障措施的实施情况；</p> <p>3、受托管理人对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督；</p> <p>4、受托管理人在债券存续期内持续督促公司履行信息披露义务。受托管理人关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响；</p> <p>5、受托管理人依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，未利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益；</p> <p>6、受托管理人妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档</p>

	案及电子资料； 7、截至本年度报告出具日，受托管理人已于2019年11月在上交所网站披露了临时受托管理事务报告，就当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项进行了公告
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	本期债券于2019年9月份发行，无需披露2018年度受托事务报告，2019年度受托事务报告将于2020年6月份披露，披露地址为 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> ，请投资者关注。

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

公司从事的主要业务	公司主要从事委托代建业务，即基础设施建设和保障房建设业务。报告期内，公司主要业务未发生重大变化，也未发生对公司经营情况及偿债能力的重大不利影响的变化。
主要产品及其用途	城市基础设施业务范围主要集中在市政工程建设、道路工程和国有资产管理等；保障性住房业务系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。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。
经营模式	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，与项目委托方签订具体项目的《项目委托代建协议》，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，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，形成公司的营业收入。
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	基础设施建设业务由于在促进国民经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等方面有着积极作用，其发展

	<p>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，未来发展前景广阔。在这样的背景之下，市政公共事业将迎来一个大规模的建设期，与之相配套的水利水电、能源交通、环保市政等基础设施建设工程也将加快建设步伐。同时，近年来国家政策也加大了对城市基础设施建设的支持力度，着重强调了城乡一体化、高质量、合理市场分工的建设发展。保障房建设业务由于在优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨、缩小居民收入差距、完善社会保障制度等方面具有重要作用，我国正大力加强保障性住房建设力度。公司作为邳州市重要的市政基建类投资开发公司，是邳州市主要的政府性项目投资主体，在邳州市基础设施建设投融资领域，尤其是城市改造建设领域中具有垄断性的行业地位，其行业地位将进一步促进公司在基础设施建设行业和保障房建设业务板块开展业务。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	<p>报告期内未发生对经营状况和偿债能力有影响的重大变化。</p>

## （二）经营情况分析

### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
安置房销售	9,768.61	10,110.94	-3.50	16.80	-	-	-	-
委托建设	42,746.16	36,690.46	14.17	73.50	50,927.91	43,713.12	14.17	95.20
租金收入	2,205.05	2,424.77	-9.96	3.79	2,568.10	3,844.89	-49.72	4.80
停车场收入	3,439.45	1,000.00	70.93	5.91	-	-	-	-
合计	58,159.28	50,226.17	13.64	-	53,496.01	47,558.02	11.10	-

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
安置房销售	9,768.61	10,110.94	-3.50	-	-	-
委托建设	42,746.16	36,690.46	14.17	-16.07	-16.07	0.00
租金收入	2,205.05	2,424.77	-9.96	-14.14	-36.94	79.96
停车场收入	3,439.45	1,000.00	70.93	-	-	-
合计	58,159.28	50,226.17	13.64	8.72	5.61	22.89

不适用的理由：无

### 3.经营情况分析

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

（1）本年度新增安置房销售收入，主要系安置房向符合条件的安置户定向安置，安置房销售业务小幅亏损。

（2）本年度租金收入板块成本减少，主要系当年正常计提折旧所致，该板块毛利率升高。

（3）本年度新增停车场收入，实现营业收入 3,439.45 万元，毛利率 70.93%，停车场业务毛利率较高。

#### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

发行人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，是邳州市城市基础设施建设的投融资主体。发行人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，形成公司的营业收入，故不适用“供应商”及“客户”的说法。

#### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

#### （五） 公司未来展望

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，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，公司的发展战略分为两个阶段，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，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。

## 二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

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

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司已经形成了较为完善的法人治理结构。公司设立了董事会、监事会和经理层，各自按照工作规则各司其职，各负其责。董事会是公司决策机构，负责决定公司的有关重大事项；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责日常经营管理，是决策的執行者。

1、业务独立：发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

2、人员独立：发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

3、资产独立：控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

4、机构独立：发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

5、财务独立：发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

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

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

**（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：**

将在经营过程中产生、和经营有关的往来款划分为经营性往来款，与经营无关的为非经营性往来款。

**（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：**

是

**（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：9,700，占合并口径净资产的比例（%）：1.59，是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否****（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

完全执行 未完全执行

不适用

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

#### 1、重要会计政策变更

2019年4月财政部发布财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。此项会计政策变更采用追溯调整法2018年度财务报表列报项目调整如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	474,987,708.67	应收票据	
		应收账款	474,987,708.67
应付票据及应付账款	433,309,053.54	应付票据	420,000,000.00
		应付账款	13,309,053.54

#### 2、重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

#### 3、重大会计差错更正

公司在本报告期内未发生重大会计差错更正。

### 三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 四、主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	1,470,378.33	1,309,512.05	12.28	
2	总负债	862,419.14	757,919.79	13.79	
3	净资产	607,959.19	551,592.26	10.22	
4	归属母公司股东的净资产	607,959.19	551,592.26	10.22	
5	资产负债率 (%)	58.65%	57.88%	1.34	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	58.81%	57.88%	1.62	
7	流动比率	4.62	3.66	26.25	
8	速动比率	2.29	1.67	36.98	主要系流动资产增加，流动负债减少
9	期末现金及现金等价物余额	213,529.08	170,439.63	25.28	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	58,159.28	53,496.01	8.72	-
2	营业成本	50,226.17	47,558.02	5.61	-
3	利润总额	11,515.32	15,800.57	-27.12	-
4	净利润	8,566.93	12,770.84	-32.92	主要系本年度资产处置收益减少
5	扣除非经常性损益后净利润	589.89	-1,336.40	144.14	2018 年主要系资产处置收益造成扣非后净利润为负
6	归属母公司股东的净利润	8,566.93	12,770.84	-32.92	主要系本年度资产处置收益减少
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	15,054.12	19,770.34	-23.86	
8	经营活动产生的现金流净额	-55,598.11	-21,419.42	-159.57	主要系支付的其他与经营活动有关的现金增加
9	投资活动产生的现金流净额	-5,001.82	42,031.24	-111.90	主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
					而收回的现金净额减少
10	筹资活动产生的现金流量净额	103,689.38	-87,365.33	218.68	主要系本期发行了公司债券融资
11	应收账款周转率	1.09	0.77	41.10	主要系营业收入增加
12	存货周转率	0.07	0.08	-12.50	-
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	-50.00	主要系 EBITDA 减少, 有息债务增加所致
14	利息保障倍数	0.39	0.49	-20.41	-
15	现金利息保障倍数	-1.90	-0.66	-187.88	主要系经营性现金流量下降
16	EBITDA 利息倍数	0.51	0.61	-16.39	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-

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

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

## (二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

## 五、资产情况

### (一) 主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	246,626.36	222,336.62	10.92	-
应收账款	59,565.75	47,498.77	25.40	-
预付款项	140,084.28	188,242.56	-25.58	-
其他应收款	235,191.92	105,544.73	122.84	主要系与邳州市财政局等单位往来款增加
存货	708,865.85	677,061.47	4.70	-
其他流动资产	15,050.26	5,676.11	165.15	主要系预交及待抵扣税金增加
投资性房地产	58,211.48	60,636.25	-4.00	-
固定资产	2,052.52	2,164.73	-5.18	-
无形资产	4,000.00	0.00	-	主要系新增经营权资产
递延所得税资产	729.91	350.79	108.07	主要系可抵扣暂时性差异增加



## 2. 主要资产变动的的原因

请参见本报告第四节之“五、（一）”。

## （二） 资产受限情况

## 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：167,972.58 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	33,097.27	-	-	保证金、借款质押
存货	88,397.17	-	-	借款抵押
投资性房地产	46,478.14	-	-	借款抵押
合计	167,972.58	-	-	-

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

## 六、负债情况

## （一） 主要负债情况及其变动原因

## 1. 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	58,365.00	43,000.00	35.73	主要系新增借款所致
应付票据	3,000.00	42,000.00	-92.86	主要系商业承兑汇票减少所致
预收款项	39,615.33	36,504.31	8.52	-
其他应付款	106,328.55	71,186.19	49.37	主要系对邳州市国企的往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	79,164.00	135,803.17	-41.71	主要系一年内到期的长期借款减少所致
长期借款	203,104.00	164,455.50	23.50	-
应付债券	269,055.14	154,414.42	74.24	主要系本年度新发行 14 亿元公司债券所致
长期应付款	85,800.00	98,170.00	-12.60	-

## 2.主要负债变动的的原因

请参见本报告第四节之“六、（一）”

## 3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

**（二） 有息借款情况**

报告期末有息借款总额 69.55 亿元，上年末有息借款总额 59.58 亿元，借款总额总比变动 16.72%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

**（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的**

适用 不适用

**（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

上个报告期不存在逾期有息债务。

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

**（六） 后续融资计划及安排**

## 1. 后续债务融资计划及安排

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

未来一年内营运资金 13.09 亿元，偿债资金的总体需求情况约 17.77 亿元。相应的融资计划约 31 亿元

## 2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
华夏银行徐州分行	30,000.00	30,000.00	0.00
国家开发银行江苏省分行	103,194.00	48,000.00	55,194.00
江苏银行（债权融资计划）	20,000.00	15,000.00	5,000.00
江苏国际信托	50,000.00	0.00	50,000.00
恒丰银行徐州分行	16,000.00	16,000.00	0.00
交通银行徐州分行	67,000.00	38,300.00	28,700.00
江苏省城乡建设投资有限公司（棚改项目转贷款）	80,100.00	80,100.00	0.00
华融金融租赁股份有限公司	13,500.00	13,500.00	0.00
南京银行徐州分行	15,000.00	15,000.00	0.00
厦门国际银行	30,000.00	20,500.00	9,500.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
农业发展银行邳州支行	90,000.00	36,000.00	54,000.00
民生银行徐州分行	40,000.00	40,000.00	0.00
莱商银行	10,000.00	10,000.00	0.00
广发银行徐州分行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
五矿国际信托	50,000.00	14,855.00	35,145.00
中国银行	48,000.00	0.00	48,000.00
合计	692,794.00	-	305,539.00

上年末银行授信总额度：54.05 亿元，本报告期末银行授信总额度 69.28 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：15.23 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至目前，发行人有 0.50 亿元债权融资计划额度；6.70 亿元公司债券额度

### 七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：11,515.32 万元

报告期非经常性损益总额：7,977.04 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0	-	-	-
公允价值变动损益	0	-	-	-
资产减值损失	-1,516.47	坏账损失	1,112.57	每年根据实际情况计提
营业外收入	0	-	-	-
营业外支出	2.33	经营性罚款、税收滞纳金和其他	2.33	非经常性损益,不具有可持续性
其他收益	6,462.90	政府补贴收益	6,462.90	具有可持续性

### 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要为应收和其他应收款项，不具有可持续性。

### 九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：385,440 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-39,710 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：345,730 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：√是 □否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
邳州市鼎城建设有限公司	非关联方	100,000.00	房地产开发、销售；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工等。	良好	单人担保	141,600.00	2036 年 12 月 28 日	无重大不利影响
邳州市润城资产经营集团有限公司	非关联方	209,275.00	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等。	良好	单人担保	20,000.00	2021 年 12 月 27 日	无重大不利影响
邳州市润城资产经营集团有限公司	非关联方	209,275.00	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等。	良好	单人担保	22,500.00	2020 年 3 月 30 日	无重大不利影响
邳州市宏通路桥工程建设有限公司	非关联方	23,200.00	道路、桥梁工程施工；对交通基础设施项目投资；LNG、CNG 燃气销售	良好	抵押物担保	15,800.00	2022 年 6 月 24 日	无重大不利影响
邳州市润城资产经营集团有限公司	非关联方	209,275.00	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等。	良好	抵押物担保	11,000.00	2021 年 5 月 20 日	无重大不利影响
邳州市通达公路养护有限公司	非关联方	5,000.00	公路工程施工、养护；桥梁工程施工、养护；管道工程施工等。	良好	单人担保	2,980.00	2020 年 3 月 18 日	无重大不利影响
邳州市润城资产经营集团有限公司	非关联方	209,275.00	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等。	良好	单人担保	25,500.00	2020 年 4 月 13 日	无重大不利影响
邳州市荣信利农建设有限公司	非关联方	21,000.00	城乡基础设施施工；农田水利工程施工；土地整理等。	良好	单人担保	8,000.00	2020 年 2 月 20 日	无重大不利影响
邳州市润城资产经营集团有限公司	非关联方	209,275.00	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等。	良好	单人担保	21,350.00	2020 年 12 月 27 日	无重大不利影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
邳州市鼎城建设有限公司	非关联方	100,000.00	房地产开发、销售；土地开发与整理；村镇规划工程设计、施工等。	良好	单人担保	7,000.00	2020年2月17日	无重大不利影响
邳州经济开发区经发建设有限公司	非关联方	129,100.00	房屋工程建筑；工业企业投资与管理；土地整理服务；城市基础建设投资等	良好	单人担保	70,000.00	2021年5月25日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	345,730.00	—	—

## （二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

#### （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

#### （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

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

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

### 四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

**（一） 法规要求披露的事项**

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	www.sse.com.cn	2019/11/7	-	无影响

**（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项**

无

**第六节 特定品种债券应当披露的其他事项****一、发行人为可交换债券发行人**

适用 不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

适用 不适用

**三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人**

适用 不适用

**四、发行人为永续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、其他特定品种债券事项**

无

**第七节 发行人认为应当披露的其他事项**

无

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《邳州市恒润城市投资有限公司公司债券年度报告（2019年）》之盖章页)

邳州市恒润城市投资有限公司



2020年4月30日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2019年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,466,263,554.74	2,223,366,222.68
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	595,657,463.88	474,987,708.67
应收款项融资		
预付款项	1,400,842,807.05	1,882,425,646.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,351,919,219.80	1,055,447,298.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,088,658,509.62	6,770,614,729.73
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	150,502,618.18	56,761,134.72
流动资产合计	14,053,844,173.27	12,463,602,740.41
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	582,114,834.61	606,362,518.68
固定资产	20,525,192.79	21,647,308.57
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	40,000,000.00	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	7,299,096.27	3,507,931.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	649,939,123.67	631,517,758.90
资产总计	14,703,783,296.94	13,095,120,499.31
<b>流动负债：</b>		
短期借款	583,650,000.00	430,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	30,000,000.00	420,000,000.00
应付账款	19,942,868.80	13,309,053.54
预收款项	396,153,310.74	365,043,116.74
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	159,928,334.15	110,553,001.38
其他应付款	1,063,285,450.84	711,861,882.32
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	791,640,000.00	1,358,031,666.14
其他流动负债		
流动负债合计	3,044,599,964.53	3,408,798,720.12

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,031,040,000.00	1,644,555,000.00
应付债券	2,690,551,394.46	1,544,144,153.23
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	858,000,000.00	981,700,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,579,591,394.46	4,170,399,153.23
负债合计	8,624,191,358.99	7,579,197,873.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,217,000,000.00	1,217,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,704,341,363.68	3,226,341,363.68
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	116,226,446.82	107,363,273.30
一般风险准备		
未分配利润	1,042,024,127.45	965,217,988.98
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,079,591,937.95	5,515,922,625.96
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,079,591,937.95	5,515,922,625.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,703,783,296.94	13,095,120,499.31

法定代表人：石方 主管会计工作负责人：马辉 会计机构负责人：马辉

### 母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	2,447,573,033.04	2,208,520,939.93
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	595,657,463.88	474,987,708.67
应收款项融资		
预付款项	1,112,338,458.16	1,617,872,297.31
其他应收款	2,772,877,209.80	1,379,325,113.56
其中：应收利息		
应收股利		
存货	6,305,743,706.11	6,020,960,545.99
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,234,189,870.99	11,701,666,605.46
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	39,982,853.68	39,982,853.68
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	582,114,834.61	606,362,518.68
固定资产	19,812,490.15	20,696,300.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	40,000,000.00	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	7,184,346.01	3,453,181.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	689,094,524.45	670,494,854.03
资产总计	13,923,284,395.44	12,372,161,459.49
<b>流动负债：</b>		

短期借款	583,650,000.00	430,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	30,000,000.00	420,000,000.00
应付账款	19,816,548.24	12,505,464.16
预收款项		102,570,400.00
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	157,389,779.89	108,014,447.12
其他应付款	1,126,590,841.00	752,666,232.19
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	741,640,000.00	1,308,031,666.14
其他流动负债		
流动负债合计	2,659,087,169.13	3,133,788,209.61
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,732,040,000.00	1,295,555,000.00
应付债券	2,690,551,394.46	1,544,144,153.23
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	858,000,000.00	981,700,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,280,591,394.46	3,821,399,153.23
负债合计	7,939,678,563.59	6,955,187,362.84
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,217,000,000.00	1,217,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,604,341,363.68	3,126,341,363.68
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	116,226,446.82	107,363,273.30

未分配利润	1,046,038,021.35	966,269,459.67
所有者权益（或股东权益）合计	5,983,605,831.85	5,416,974,096.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,923,284,395.44	12,372,161,459.49

法定代表人：石方 主管会计工作负责人：马辉 会计机构负责人：马辉

**合并利润表**  
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	581,592,750.64	534,960,076.43
其中：营业收入	581,592,750.64	534,960,076.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	515,880,595.75	495,775,350.16
其中：营业成本	502,261,665.08	475,580,185.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	7,599,867.44	11,236,488.04
销售费用		
管理费用	6,027,599.74	5,725,710.07
研发费用		
财务费用	-8,536.51	3,232,967.05
其中：利息费用		
利息收入	56,552.72	82,160.00
加：其他收益	64,629,000.00	30,000,000.00
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		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-15,164,658.46	-11,125,697.98
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		100,074,612.15
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	115,176,496.43	158,133,640.44
加: 营业外收入		
减: 营业外支出	23,272.84	127,905.47
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	115,153,223.59	158,005,734.97
减: 所得税费用	29,483,911.60	30,297,377.15
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	85,669,311.99	127,708,357.82
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	85,669,311.99	127,708,357.82
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	85,669,311.99	127,708,357.82
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	85,669,311.99	127,708,357.82
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	85,669,311.99	127,708,357.82
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

定代表人：石方 主管会计工作负责人：马辉 会计机构负责人：马辉

**母公司利润表**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	581,532,750.64	534,960,076.43
减：营业成本	502,261,665.08	475,580,185.00
税金及附加	7,584,418.44	9,172,085.89
销售费用		
管理费用	3,149,509.77	3,597,647.72
研发费用		
财务费用	45,852.46	3,305,910.31
其中：利息费用		
利息收入		5,867.49
加：其他收益	64,629,000.00	30,000,000.00
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		



以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-14,924,657.96	-10,955,747.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）		100,074,612.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	118,195,646.93	162,423,112.08
加：营业外收入		
减：营业外支出	20,000.00	107,905.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	118,175,646.93	162,315,206.61
减：所得税费用	29,543,911.73	30,339,864.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	88,631,735.20	131,975,341.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	88,631,735.20	131,975,341.86
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	88,631,735.20	131,975,341.86
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：石方 主管会计工作负责人：马辉 会计机构负责人：马辉

### 合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	512,560,594.00	1,014,131,930.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	995,544,240.11	712,537,757.43
经营活动现金流入小计	1,508,104,834.11	1,726,669,687.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,246,900,804.87	1,519,038,565.92
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,300,109.43	670,532.54
支付的各项税费	105,765,957.92	66,669,222.40
支付其他与经营活动有关的现金	710,119,013.74	354,485,607.82

经营活动现金流出小计	2,064,085,885.96	1,940,863,928.68
经营活动产生的现金流量净额	-555,981,051.85	-214,194,240.91
<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		420,821,548.19
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		420,821,548.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,018,200.00	509,157.63
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	50,018,200.00	509,157.63
投资活动产生的现金流量净额	-50,018,200.00	420,312,390.56
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	478,000,000.00	
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	2,053,650,000.00	1,943,000,000.00
发行债券所收到的现金	1,383,400,000.00	396,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	187,997,186.95	420,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,103,047,186.95	2,759,400,000.00
偿还债务支付的现金	2,360,902,500.00	2,759,533,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	292,546,749.95	322,921,016.44
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	412,704,166.14	550,598,742.99
筹资活动现金流出小计	3,066,153,416.09	3,633,053,259.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,036,893,770.86	-873,653,259.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	430,894,519.01	-667,535,109.78
加：期初现金及现金等价物余额	1,704,396,326.42	2,371,931,436.20

六、期末现金及现金等价物余额	2,135,290,845.43	1,704,396,326.42
----------------	------------------	------------------

法定代表人：石方 主管会计工作负责人：马辉 会计机构负责人：马辉

### 母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	378,820,000.00	921,611,897.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	945,148,553.33	712,461,464.92
经营活动现金流入小计	1,323,968,553.33	1,634,073,362.26
购买商品、接受劳务支付的现金	1,189,011,916.28	1,384,126,951.15
支付给职工及为职工支付的现金	953,832.22	482,132.54
支付的各项税费	12,009,025.46	40,387,432.05
支付其他与经营活动有关的现金	731,821,970.17	823,870,551.92
经营活动现金流出小计	1,933,796,744.13	2,248,867,067.66
经营活动产生的现金流量净额	-609,828,190.80	-614,793,705.40
<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		420,821,548.19
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		420,821,548.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,016,300.00	35,599.00
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	50,016,300.00	35,599.00
投资活动产生的现金流量净额	-50,016,300.00	420,785,949.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	478,000,000.00	
取得借款收到的现金	2,053,650,000.00	1,943,000,000.00
发行债券所收到的现金	1,383,400,000.00	396,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	187,997,186.95	420,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,103,047,186.95	2,759,400,000.00

偿还债务支付的现金	2,310,902,500.00	2,358,533,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	292,546,749.95	322,921,016.44
支付其他与筹资活动有关的现金	412,704,166.14	550,598,742.99
筹资活动现金流出小计	3,016,153,416.09	3,232,053,259.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,086,893,770.86	-472,653,259.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	427,049,280.06	-666,661,015.64
加：期初现金及现金等价物余额	1,689,551,043.67	2,356,212,059.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,116,600,323.73	1,689,551,043.67

法定代表人：石方 主管会计工作负责人：马辉 会计机构负责人：马辉

## 担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在 <http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/> 网址披露，敬请查阅