
徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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。

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

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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等材料披露的有关内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与，公司面临的风险因素与募集说明书及上期年度报告所述无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	16
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	23
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
九、 对外担保情况.....	27
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十一、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
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.....	28
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人、公司、本公司	指	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
本期末	指	2021年12月31日
上年末	指	2020年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司
中文简称	铜山城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	佟禹澄
注册资本（万元）	100,000
实缴资本（万元）	100,000
注册地址	江苏省徐州市铜山新区南洋国际商城 SC 楼-501 铺
办公地址	江苏省徐州市铜山新区南洋国际商城 SC 楼-501 铺
办公地址的邮政编码	221116
公司网址（如有）	无
电子信箱	303857571@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵巧园
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总经理、董事
联系地址	江苏省徐州市铜山新区南洋国际 SC 楼五楼
电话	0516-67069916
传真	0516-67069916
电子信箱	303857571@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

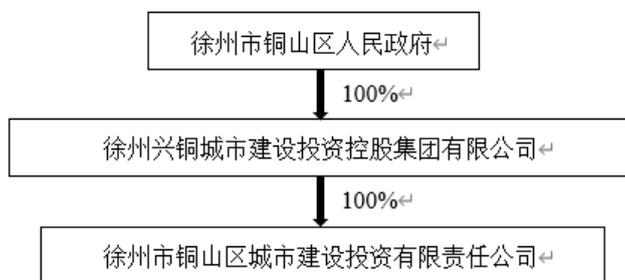
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：徐州兴铜城市建设投资控股集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：徐州市铜山区人民政府

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

截至报告期末，发行人控股股东为徐州兴铜城市建设投资控股集团有限公司，资信情况良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至报告期末，发行人控股股东徐州兴铜城市建设投资控股集团有限公司总资产为 310.54 亿元，除发行人股权外，还持有江苏铜山经济开发区国有资产经营有限公司、徐州市百盛建设发展有限责任公司、徐州市鸿博商贸有限公司等公司股权，相关股权均不存在受限情况。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：佟禹澄
发行人的其他董事：赵巧园、关阳
发行人的监事：周磊、马宁、季洁、李欣、余峰
发行人的总经理：赵巧园
发行人的财务负责人：赵巧园
发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

发行人主营业务板块分为市政建设、保障房销售、热电销售、粮食销售、土地整理业务等，其经营模式如下：

（1）市政建设业务

发行人主要与铜山区人民政府、铜山区轨道交通建设指挥部等签订《委托代建协议》，由发行人负责有关工程项目的投资建设，该等项目委托方向发行人支付相关款项，该款项包括项目投资总额（含前期费用、建设成本、融资费用、应缴税费等各项支出）及按项目投资总额的20%计收的代建管理费。目前，发行人主要依据代建协议负责实施铜山区内重大工程建设与运营，期间市政工程项目开发成本计入存货，每年年底按年度和进度确认收入，转入应收账款，收到项目回款后冲抵。

（2）保障房销售业务

发行人保障性住房业务主要为经济适用房、公租房等，其主要由子公司徐州市铜山区经济适用住房发展中心负责。在政府下达保障房建设任务后，由经适房中心承担相关业务的拆迁、投资建设、融资、销售等工作任务。公司取得土地后自主筹资建设，待项目建成后以核定的价格向区内符合一定条件的业主或用户销售，并签订销售合同向业主收取房款。保障性住房的价格以保本微利为原则，销售基准价格及浮动幅度主要由区价格主管部门会同区房管部门，依据相关规定在综合考虑建设、管理成本和利润基础上确定。

（3）热电销售业务

热电销售业务主要由子公司新汇热电主营，其供热范围在徐州市城南和铜山高新区两地，供热业务具有一定的区域垄断性，供热半径为5公里，范围内的工业企业不允许有锅炉，主要为居民社区、学校、工业和商业等不同类型的区域供热，并将生产的电力销售给国家电网。

（4）粮食销售业务

发行人粮食销售业务由子公司粮食购销公司承担。粮食购销公司受铜山区粮食局委托，对铜山区范围内的小麦、大麦、稻谷等粮食产品进行收储与销售，收购的农作物主要出售给加工厂商。其中中央储备部分不计入收入，自营部分出售给加工厂商，实现粮食销售收入。

（5）土地整理

公司经徐州市铜山区人民政府授权负责从事铜山区的土地整理业务，公司对相关地块进行前期拆迁、补偿、迁移、以及平整等土地整理开发事宜，徐州市铜山区土地储备中心根据相关地块的土地整理总成本加成一定比例收益确定的金额收购，公司按此金额确认收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）基础设施建设行业

基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础。城市基础设施建设状况是衡量城市发展水平和文明程度的重要标志；对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。

改革开放 30 多年来，我国国民经济持续快速健康发展，城市化进程正处于快速推进当中。截至 2021 年末，我国常住人口城镇化率达到 64.72%，城镇常住人口达到了 9.14 亿。同时，城市化水平不断提高，已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干，小城镇为基础的多次层次的城镇体系。

尽管城市基础设施投资规模不断加大，但目前我国基础设施建设仍然处于相对较低的水平，基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足。同时也存在着总量不足、标准不高等问题。随着我国城镇化率的不断增长，基础设施建设的供需矛盾也会日益增加。加强城市基础设施建设，有利于推动经济结构调整和发展方式转变，拉动投资和消费增长，扩大就业，促进节能减排。

（2）保障性住房行业

保障性住房是指政府为中低收入和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，一般由廉租房、经济适用房、公租房（政策性租赁住房）、定向安置房等构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房，具有社会保障性质。近年来，我国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

保障性安居工程作为一项重大的民生工程，对于完善住房政策和住房供应体系也有着重要作用。近年来，保障房建设越来越受到中央及地方各级政府的高度重视。党中央、国务院相继出台了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45 号）、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）等文件，明确了一系列对保障房建设的支持性政策措施。

2021 年度，全年全国各类棚户区改造开工 165 万套，基本建成 205 万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集 94 万套。

（3）土地整理

土地开发整理是指对授权范围内的国有土地进行征地拆迁，以及道路铺设、场地平整等基础设施建设。根据城市土地出让年度计划，土地行政主管部门采取“招拍挂”的方式出让国有建设用地使用权，将土地投入市场，以供应和调控各类建设用地需求。

近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。发展土地开发整理行业，促进城市用地的集约化、有序化，有利于提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。未来几年，土地开发整理行业具备良好的发展态势，日益增长的市场需求将提升土地价值，加速土地整治成本的回收，使得土地开发整理能够持续稳定地发展。

铜山区土地开发整理行业一般由政府授权发行人及其下属公司来进行业务的具体运营，主要包括拆迁、土地出让等业务。经济的迅速发展以及人口的大量增加，使铜山区住宅用地、商业用地以及工业用地的需求大量增加，并呈长期增长趋势。随着铜山区经济及基础设施建设的发展，城市空间布局将得到进一步优化，土地开发整理行业也将呈现稳步发展趋势。

（4）发行人在行业中的竞争优势

①突出的区位优势

作为全国综合交通枢纽，徐州是我国东西贯通、南北链接的“十字路口”，更是我国重要的工业基地、能源基地和军事战略要地。铜山区环抱徐州市区，凭借徐州得天独厚的区位优势，并受徐州市经济辐射带动，铜山经济发展逐年提升。按照徐州市城市建设总体规划，徐州市新城区将会成为未来徐州市中心城区发展的主导方向。铜山区将以打造徐州南部现代化新城区和推进中心镇建设为主要任务，加速形成城乡一体化发展新格局，使铜山区成为徐州市区版图中现代化的新城区和最重要的新经济增长极。受益于徐州市和铜山区的相对区位优势，铜山区将在徐州市经济发展的巨大引擎带动下、在新城区建设推动下实现自身的不断发展。

②良好的地域经济环境

徐州市铜山区招商选资、引大引强和项目建设力度进一步加大，固定资产投资理性增长，经济发展状况较好。综合来看，铜山区良好的地域经济环境将在一定的程度上有利于公司从事基础设施建设及其他业务发展。

③多元化经营发展趋势

作为铜山区城市建设、国有资产经营与管理的重要企业主体，发行人积极拓展对城市重大工程建设、安置房建设业务的投资经营，以多元化的经营方式保证公司收益的稳定。公司收入来源广泛，除具有基础设施建设收入外，还有粮食购销、供热供电，具有较好的互补效应。随着公司投资企业经营业绩的逐步提升，未来将形成公司新的利润增长点，为本期债券的本息偿付资金来源提供重要补充。

发行人通过扩大生产经营范围和拓展市场空间，实现自身多元化经营模式，有助于稳步提高经营效益，分散风险，保证企业的长期生存与发展。

④政府支持

发行人承担了铜山区范围内的基础设施建设、粮食购销、供热供电、保障房建设以及国有资产管理、运营、保值增值等职责，其业务发展获得了铜山区政府的有力支持。近几年，铜山区政府先后将新汇热电公司股权等优质资产注入铜山城投公司，切实提升公司资产质量；铜山区政府将铜山区范围内的重大基础设施建设工程及安置房、保障房项目交由公司实施建设，扩大公司业务规模。区政府的不断支持为公司的发展壮大提供了强有力的保障。

⑤良好的资信水平、良好的融资能力和财务状况

公司作为铜山区国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。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，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理	11.08	8.12	26.71	50.76	4.14	2.55	38.31	27.92
市政建设	4.88	4.44	9.17	22.35	4.59	4.17	9.22	30.95
保障房销售	3.69	2.80	23.91	16.90	3.34	3.01	9.98	22.52
粮食销售	1.05	1.00	4.42	4.81	0.98	0.91	7.18	6.61
热电销售	1.01	1.64	-62.55	4.63	1.62	2.09	-29.06	10.92
其他	0.12	0.22	-83.33	0.55	0.16	0.09	43.40	1.08
合计	21.83	18.22	16.54	100.00	14.83	12.82	13.55	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	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 (%)
土地整理	土地整理	11.08	8.12	26.71	167.63	218.43	-30.28
市政建设	市政建设	4.88	4.44	9.17	6.32	6.47	-0.54
保障房销售	保障房销售	3.69	2.80	23.91	10.48	-6.98	139.58
粮食销售	粮食销售	1.05	1.00	4.42	7.14	9.89	-38.44
热电销售	热电销售	1.01	1.64	-62.55	-37.65	-21.53	115.24
其他	其他	0.12	0.22	-83.33	-25.00	144.44	-292.00
合计	—	21.83	18.22	—	47.20	42.12	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）土地整理：本期公司土地整理业务收入较上年增长 167.63%，成本增长 218.43%，毛利率下降 30.28%，主要系本期收储地块面积较去年增大且单位土地的入账成本较去年增长。

（2）保障房销售：本期公司保障房销售业务毛利率较上年增长 139.58%，主要系保障房本期单位售价较去年上升。

（3）粮食销售：本期公司粮食销售业务毛利率较上年下降 38.44%，主要系本期粮食收购成本上升

（4）热电销售：本期公司热电销售业务收入较上年下降 37.65%，毛利率增长 115.24%，主

要系本期热电业务规模下降，单位供热成本下降。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人作为铜山区国有资产经营与管理的重要企业主体，肩负着铜山区城市重大工程建设、保障性住房建设与经营、供热供暖以及粮油购销一体化建设的重任。公司将一如既往地秉持多元化的经营方式，以实现和谐人居铜山为己任，突出抓好“保障性安居住房和市政基础项目投资、粮油购销一体化建设、公用综合性企业经营”这三大重点，通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模、增强经济效益，努力推进投融资、城市现代化建设和企业管理迈上新台阶，逐步成为有核心竞争力的综合性投融资集团，为促进铜山区经济的健康快速发展做出更大的贡献。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）经营风险

风险：公司作为国有股东控股公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

对策：公司与政府主管部门的沟通和协商能力较好，在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，已不断改革和优化公司的管理制度，健全适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使其管理始终能与环境的变化相适应。同时，为保证公司投资利益，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理，严加防范经营风险，保证其持续健康发展。

（2）政策风险

风险：公司主要从事土地整理、市政建设和房地产开发等业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、环境保护、城市规划、房地产开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响公司的经营活动及盈利能力。

对策：近年来，国民经济的快速、高质量增长，为公司所从事的区域基础设施投资建设等业务的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期对公司生产经营的不利影响。此外，公司在扩大资产和业务规模的同时，充分利用区位优势，进一步明确公司发展的整体战略方针，形成明确的业务模式和坚实的产业基础，提高管理水平和运营效率，尽量抵御外部环境的变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易的决策机构及决策程序

公司与关联方拟发生的关联交易达到以下标准的，由董事会审批：

（1）公司与关联方达成的日常关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易（提供担保等关联交易除外）的单次交易金额在 20,000 万以上（含 20,000 万），且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上（含 5%）的重大关联交易。

（2）公司为关联方提供担保。

除上述交易以外的关联交易由公司经营管理层会议审批。

2、定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；
- （5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

3、信息披露安排

发行人将按照公司制度及《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等法律法规的要求，对关联交易情况进行披露。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为0.88亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 55.98 亿元，其中公司信用类债券余额 13.17 亿元，占有息债务余额的 23.53%；银行贷款余额 38.25 亿元，占有息债务余额的 68.33%；非银行金融机构贷款 4.56 亿元，占有息债务余额的 8.15%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券			8.19		4.98	13.17
银行贷款		3.85	6.37	10.88	17.15	38.25
非银行金融机构贷款					4.56	4.56

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 11 亿元，企业债券余额 2 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 8 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2015 年徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司公司债券
2、债券简称	PR 铜城投、15 铜城投债
3、债券代码	127274.SH、1580227.IB
4、发行日	2015 年 9 月 18 日
5、起息日	2015 年 9 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 9 月 18 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.23
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、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	申万宏源证券有限公司
13、受托管理人（如有）	不适用
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券
2、债券简称	19 铜山 01
3、债券代码	162259.SH
4、发行日	2019 年 12 月 11 日
5、起息日	2019 年 12 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 12 月 12 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	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、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 铜山 01
3、债券代码	178467.SH
4、发行日	2021 年 4 月 21 日
5、起息日	2021 年 4 月 23 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.40
10、还本付息方式	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、交易场所	上交所
12、主承销商	方正证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人（如有）	方正证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	本次债券面向专业投资者非公开发行
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：162259.SH

债券简称：19 铜山 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人形式调整票面利率选择权，将票面利率由 5.00%调整至 3.90%。报告期内，无投资者行使回售选择权，本期债券回售登记期内回售有效登记数量为 0。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：127274.SH、1580227.IB

债券简称：PR 铜城投、15 铜城投债

债券约定的投资者保护条款：

无

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：162259.SH

债券简称：19 铜山 01

债券约定的投资者保护条款：

如果《债券受托管理协议》第 10.2 条约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经单独或合并持有本期未偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

债券代码：178467.SH

债券简称：21 铜山 01

债券约定的投资者保护条款：

无

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元币种：人民币

债券代码：178467.SH

债券简称	21 铜山 01
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00

募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除发行费用后全部用于偿还有息债务
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	扣除发行费用后全部用于偿还有息债务
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：127274.SH、1580227.IB

债券简称	PR 铜城投、15 铜城投债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券无担保。 偿债计划：（1）本期债券发行规模 10 亿元，为 7 年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。（2）设立偿债专户，切实保障偿债资金按时、足额提取；（3）建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，（4）安排专职人员负责管理本期债券的还本付息工作。

	其他偿债保障措施：（1）募投项目产生的效益将为本期债券到期偿还提供支持（2）与江苏银行股份有限公司徐州分行签署的《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》将保障投资者权益。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：162599.SH

债券简称	19 铜山 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券无担保。 偿债计划：存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 其他偿债保障措施：为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施：（一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；（二）制定债券持有人会议规则；（三）设立专门的偿付工作小组；（四）引入债券受托管理人制度；（五）严格履行信息披露义务；（六）制定并严格执行资金管理计划；（七）发行人董事会承诺。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

债券代码：178467.SH

债券简称	21 铜山 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由徐州兴铜城市建设投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划：存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 其他偿债保障措施：为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施：（一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；（二）制定债券持有人会议规则；（三）设立专门的偿付工作小组；（四）引入债券受托管理人制度；（五）严格履行信息披露义务；（六）制定并严格执行资金管理计划。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及	按约定执行

其他偿债保障措施的执行情况	
---------------	--

七、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	南京市中山西里 67 号世界贸易中信大厦 A1 栋 16 楼
签字会计师姓名	陈东、洪银龙

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127274.SH、1580227.IB
债券简称	PR 铜城投、15 铜城投债
名称	江苏银行股份有限公司徐州分行
办公地址	江苏省徐州市彭城路 81 号
联系人	亓俊迎
联系电话	0516-83917722

债券代码	162599.SH
债券简称	19 铜山 01
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市五星路 201 号
联系人	吴奔
联系电话	0571-87903239

债券代码	178467.SH
债券简称	21 铜山 01
名称	方正证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座
联系人	陈喆
联系电话	010-56992025

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	127274.SH、1580227.IB
债券简称	PR 铜城投、15 铜城投债
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

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，并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，涉及追溯调整或重溯的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

项目	合并资产负债表	母公司资产负债表
----	---------	----------

	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
可供出售金融资产	1,132,978,700.00			
其他权益工具投资		901,978,700.00		
其他非流动金融资产		231,000,000.00		

②执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

首次执行新收入准则对合财务报表的影响

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
预收款项	212,409,545.53		12,107,826.68	
合同负债		187,973,049.14		10,714,890.87
其他流动负债		24,436,496.39		1,392,935.81

③执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会〔2018〕35号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司董事会决议通过，本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报

表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新租赁准则对本公司有财务报表无影响。

（2）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。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	9.25	3.24	-	-
预付款项	1.04	0.36	4.60	-77.39
存货	54.62	19.14	37.29	46.47
其他流动资产	0.41	0.14	2.52	-83.73
其他权益工具投资	13.45	4.71	-	-
其他非流动金融资产	2.31	0.81	-	-
可供出售金融资产	-	-	11.33	-100
长期股权投资	2.59	0.91	5.61	-53.83
投资性房地产	19.23	6.74	29.91	-35.71
在建工程	3.10	1.09	1.81	71.27
递延所得税资产	0.05	0.02	0.08	-37.50

发生变动的的原因：

- 1、交易性金融资产：本期末公司新增易性金融资产余额，主要系理财产品从其他流动资产科目转入。
- 2、预付款项：本期末公司预付款项余额较上期末减少 77.39%，主要系预付的工程款转入在建工程及存货科目。
- 3、存货：本期末公司存货余额较上期末增长 46.47%，主要系开发成本增长。
- 4、其他流动资产：本期末公司其他流动资产余额较上期末减少 83.73%，主要系理财产品转入交易性金融资产列报。

- 5、其他权益工具投资：本期末公司新增他权益工具投资余额，主要系本期公司执行新金融工具准则，将部分可供出售金融资产调整至其他权益工具。
- 6、其他非流动金融资产：本期末公司新增其他非流动金融资产余额，主要系主要系本期公司执行新金融工具准则，将可供出售金融资产调整至其他权益工具投资和其他非流动金融资产。
- 7、可供出售金融资产：本期末公司可供出售金融资产余额较上期末减少 100%，主要系主要系本期公司执行新金融工具准则，将可供出售金融资产调整至其他权益工具投资和其他非流动金融资产。
- 8、长期股权投资：本期末公司长期股权投资余额较上期末减少 53.83%，主要系本期公司执行新金融工具准则，将对维维集团股份有限公司的投资调整至其他权益工具。
- 9、投资性房地产：本期末公司投资性房地产余额较上期末减少 35.71%，主要系本期处置了部分土地使用权。
- 10、在建工程：本期末公司在建工程余额较上期末增长 71.27%，主要系本期徐州国际学术交流中心、供热工程等工程投入增加。
- 11、递延所得税资产：本期末公司递延所得税资产余额较上期末减少 37.50%，主要系本期末资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异减少。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	7.52	0.70	-	9.31
无形资产	63.21	24.87	-	39.35
投资性房地产	19.23	5.08	-	26.42
合计	89.96	30.66	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
------	-------	----------------	-------	---------

短期借款	9.53	3.34	14.18	-32.79
应付票据	0.70	0.25	0.50	40.00
预收款项	0.02	0.01	2.12	-99.06
合同负债	0.53	0.48	-	-
其他应付款	40.03	14.03	20.78	92.64
其他流动负债	0.05	0.04	-	-
长期借款	28.53	10.00	21.59	32.14
应付债券	4.98	1.75	7.94	-37.28
长期应付款	4.60	1.61	0.63	630.16
递延所得税负债	0.49	0.17	1.13	-56.64
其他非流动负债	2.14	0.75	5.89	-63.67

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：本期末公司短期借款余额较上期末减少 32.79%，主要系保证借款减少。
- 2、应付票据：本期末公司应付票据余额较上期末增长 40.00%，主要系银行承兑票据增长。
- 3、预收款项：本期末公司预收款项余额较上期末减少 99.06%，主要系本期公司执行新收入准则，预收货款调整至合同负债。
- 4、合同负债：本期末公司新增合同负债余额，主要系本期公司执行新收入准则，预收货款调整至合同负债。
- 5、其他应付款：本期末公司其他应付款余额较上期末增长 92.64%，主要系本期往来款项增长。
- 6、其他流动负债：本期末公司新增其他流动负债余额，主要系新增待转销项税。
- 7、长期借款：本期末公司长期借款余额较上期末增长 32.14%，主要系随业务发展需要，本期公司融资规模增长。
- 8、应付债券：本期末公司应付债券余额较上期末减少 37.28%，主要系本期发行了“21 铜山 01”公司债。
- 9、长期应付款：本期末公司长期应付款余额较上期末增长 630.16%，主要系本期末融资租赁增长。
- 10、递延所得税负债：本期末公司递延所得税负债余额较上期末减少 56.64%，主要系本期投资性房地产公允价值变动产生的应纳税暂时性差异减少。
- 11、其他非流动负债：本期末公司其他非流动负债余额较上期末减少 63.67%，主要系棚户区改造补助资金减少。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：56.93 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 59.72 亿元，有息债务同比变动 4.90%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：21.58 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 13.17 亿元，占有息债务余额的 22.08%；银行贷款余额 41.92 亿元，占有息债务余额的 70.28%；非银行金融机构贷款 4.56 亿元，占有息债务余额的 7.64%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务	到期时间	合计
------	------	----

类别	已逾期	6个月以内 (含)	6个月(不 含)至1 年(含)	1年(不含)至2年 (含)	2年以上(不 含)	
公司信用 类债券	-	0	8.19		4.98	13.17
银行贷款	-	4.64	8.75	10.88	17.65	41.92
非银行金 融机构贷 款	-	-	-		4.56	4.56

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（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：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.44 亿元

报告期非经常性损益总额：-2.90 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

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	-0.39	处置子公司	-0.39	不可持续
公允价值变动损益	-2.55	本期处置投资性房地产，对应的公允价值变动冲减营业成本	-2.55	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.01	罚款及违约金	0.01	不可持续
营业外支出	0.00	捐赠及滞纳金	0.00	不可持续
信用减值损失	0.03	计提坏账准备	0.03	不可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：22.84 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：22.84 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：3.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：13.09%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人非经营性往来占款和资金拆借主要系为了支持地方发展建设产生的与地方政府部门的往来款，以及为支持地方上市企业发展产生的和关联国资参股企业维维集团的暂借款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	22.84	100%
合计	22.84	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
铜山区财政局	-	19.84	良好	往来款	按相关还款计划约定回款	一年以上
维维集团股份有限公司	-	3.00	良好	往来款	按约定回款	一年以上

（三）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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：90.12 亿元

报告期末对外担保的余额：57.97 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-32.15 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：√是 □否

单位：亿元币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	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
徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	非关联方	2.85	基础设施建设、国有资产投资运营	良好	保证	5.00	2026/3/15	无重大不利影响
					保证	2.01	2027/6/21	无重大不利影响
					保证	1.28	2025/8/31	无重大不利影响
					保证	1.52	2025/8/21	无重大不利影响
					保证	0.66	2025/2/24	无重大不利影响
					保证	0.35	2025/2/14	无重大不利影响
					保证	1.00	2026/12/12	无重大不利影响
					保证	0.70	2026/12/12	无重大不利影响
					保证	4.33	2041/10/30	无重大不利影响
					保证	4.00	2042/3/28	无重大不利影响
					保证	1.62	2043/3/28	无重大不利影响
					保证	2.86	2035/1/12	无重大不利影响
					保证	1.30	2035/1/12	无重大不利影响
保证	1.00	2035/1/12	无重大不利影响					

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	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
					保证	0.30	2035/1/12	无重大不利影响
					保证	0.20	2035/1/12	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	28.13	—	—

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(以下无正文,为《徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司公司债券年度报告
(2021年)》盖章页)

徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司



2022年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位:徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司

单位:元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	752,154,072.94	974,969,464.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	925,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,152,762,791.51	3,283,449,686.26
应收款项融资		
预付款项	103,740,571.46	459,841,157.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,047,151,180.65	5,229,474,817.12
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,461,815,453.45	3,729,434,562.76
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	41,177,703.19	252,156,246.21
流动资产合计	17,483,801,773.20	13,929,325,934.34
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,132,978,700.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	258,691,051.76	560,820,154.96
其他权益工具投资	1,344,887,629.75	

其他非流动金融资产	231,000,000.00	
投资性房地产	1,923,362,900.00	2,990,847,500.00
固定资产	662,105,965.88	733,987,548.78
在建工程	310,459,821.42	181,480,479.03
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,320,653,457.36	6,578,782,607.30
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,874,951.87	7,657,111.32
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,056,035,778.04	12,186,554,101.39
资产总计	28,539,837,551.24	26,115,880,035.73
流动负债：		
短期借款	952,890,648.14	1,417,654,307.00
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	70,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	105,714,094.25	147,803,954.55
预收款项	2,002,017.30	212,409,545.53
合同负债	53,254,166.52	
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	1,932,407.34	1,875,670.66
应交税费	607,439,310.54	556,509,638.89
其他应付款	4,002,742,059.24	2,077,575,367.66
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	1,211,017,076.05	1,272,375,000.00
其他流动负债	4,721,100.75	
流动负债合计	7,011,712,880.13	5,736,203,484.29

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,853,367,094.53	2,158,500,000.00
应付债券	498,023,419.61	794,488,588.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	459,717,154.84	63,129,351.76
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	48,763,414.80	112,595,814.80
其他非流动负债	213,974,013.52	588,659,622.47
非流动负债合计	4,073,845,097.30	3,717,373,377.37
负债合计	11,085,557,977.43	9,453,576,861.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,359,549,790.31	11,968,232,797.89
减：库存股		
其他综合收益	317,875,071.00	317,875,071.00
专项储备		
盈余公积	118,451,450.91	118,451,450.91
一般风险准备		
未分配利润	3,258,859,872.23	2,974,612,991.37
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,054,736,184.45	16,379,172,311.17
少数股东权益	399,543,389.36	283,130,862.90
所有者权益（或股东权益）合计	17,454,279,573.81	16,662,303,174.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,539,837,551.24	26,115,880,035.73

公司负责人：佟禹澄主管会计工作负责人：赵巧园会计机构负责人：兰影

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：徐州市铜山区城市建设投资有限责任公司

单位：元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	385,300,705.45	152,360,483.90

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	2,701,051,795.43	2,878,088,323.64
应收款项融资		
预付款项	62,216,877.56	20,270,144.92
其他应收款	6,022,896,928.87	4,812,108,249.11
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,831,009,424.10	3,150,716,280.61
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		16,523,999.77
流动资产合计	12,002,475,731.41	11,030,067,481.95
非流动资产：		
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	2,625,310,860.14	2,565,265,352.06
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	451,115,996.77	484,599,507.65
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	526,909,490.61	538,918,835.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,210.71	4,210.71
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,603,340,558.23	3,588,787,906.35
资产总计	15,605,816,289.64	14,618,855,388.30
流动负债：		
短期借款	685,888,604.17	1,150,000,000.00

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	70,000,000.00	
应付账款	4,713,246.11	5,154,538.48
预收款项	2,002,017.30	12,107,826.68
合同负债	687,295.30	
应付职工薪酬		
应交税费	341,531,761.78	270,410,171.63
其他应付款	3,119,411,707.70	3,687,385,795.27
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	1,160,890,229.17	1,100,000,000.00
其他流动负债	61,856.58	
流动负债合计	5,385,186,718.11	6,225,058,332.06
非流动负债：		
长期借款	2,803,000,000.00	1,898,000,000.00
应付债券	498,023,419.61	794,488,588.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	459,317,154.84	3,267,481.94
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	3,760,340,574.45	2,695,756,070.28
负债合计	9,145,527,292.56	8,920,814,402.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,971,874,963.63	3,558,890,956.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	118,451,450.91	118,451,450.91
未分配利润	1,369,962,582.54	1,020,698,578.42

所有者权益（或股东权益）合计	6,460,288,997.08	5,698,040,985.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,605,816,289.64	14,618,855,388.30

公司负责人：佟禹澄主管会计工作负责人：赵巧园会计机构负责人：兰影

合并利润表
2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	2,182,869,740.05	1,482,749,137.26
其中：营业收入	2,182,869,740.05	1,482,749,137.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,054,629,945.96	1,510,036,620.12
其中：营业成本	1,821,729,305.33	1,281,789,912.06
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	25,174,137.48	16,694,613.52
销售费用	5,188,064.40	4,016,318.68
管理费用	223,364,684.21	187,159,131.59
研发费用		
财务费用	-20,826,245.46	20,376,644.27
其中：利息费用	15,023,928.48	81,678,360.10
利息收入	39,372,713.17	61,445,938.50
加：其他收益	372,570,223.81	106,907,361.76
投资收益（损失以“-”号填列）	-38,587,027.54	178,206,319.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,213,478.61	3,411,225.21
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）		
公允价值变动收益（损失以	-255,329,600.00	29,331,200.00

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	3,370,912.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列)		12,842,155.08
资产处置收益（损失以“-”号填列)	33,221,547.46	61,973,678.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	243,485,850.03	361,973,232.36
加：营业外收入	527,811.12	40,176,924.50
减：营业外支出	144,125.07	1,303,456.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	243,869,536.08	400,846,700.44
减：所得税费用	-39,867,034.52	-18,561,644.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	283,736,570.60	419,408,344.66
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	283,736,570.60	419,408,344.66
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)	284,246,880.86	418,186,266.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	-510,310.26	1,222,077.79
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	283,736,570.60	419,408,344.66
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	284,246,880.86	418,186,266.87
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-510,310.26	1,222,077.79
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：佟禹澄主管会计工作负责人：赵巧园会计机构负责人：兰影

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	869,181,860.74	1,062,436,138.86
减：营业成本	745,550,867.31	847,110,751.79
税金及附加	12,703,439.10	13,940,579.70
销售费用		
管理费用	42,243,644.86	50,066,647.02
研发费用		
财务费用	-13,720,553.64	37,899,822.21
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	270,000,000.00	
投资收益（损失以“—”号填列）	4,213,478.61	202,327,727.93
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）		22,890.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,558,080.01	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	365,176,021.73	315,768,956.07
加：营业外收入	525,250.44	65,558,958.41
减：营业外支出	10,857.62	125,500.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	365,690,414.55	381,202,414.12
减：所得税费用	16,426,410.43	8,815,652.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	349,264,004.12	372,386,761.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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	349,264,004.12	372,386,761.54
七、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：佟禹澄主管会计工作负责人：赵巧园会计机构负责人：兰影

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	1,394,284,665.71	932,586,307.79
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		10,072.13
收到其他与经营活动有关的现金	6,399,292,899.06	4,616,110,743.21
经营活动现金流入小计	7,793,577,564.77	5,548,707,123.13
购买商品、接受劳务支付的现金	3,488,735,833.60	2,707,786,122.00
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	25,049,008.53	26,374,619.29
支付的各项税费	49,232,897.54	17,625,734.19
支付其他与经营活动有关的现金	3,981,985,501.92	3,174,520,143.01
经营活动现金流出小计	7,545,003,241.59	5,926,306,618.49
经营活动产生的现金流量净	248,574,323.18	-377,599,495.36

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,579,206,000.00
取得投资收益收到的现金	284,350.94	198,091,639.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,770,064.68	69,325,253.00
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	54,054,415.62	1,846,622,892.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,287,099.54	94,351,563.25
投资支付的现金	139,000,000.00	1,696,052,200.00
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	910,573,453.89	215,309,917.64
投资活动现金流出小计	1,087,860,553.43	2,005,713,680.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,033,806,137.81	-159,090,788.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	481,907,700.00	2,041,510,141.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	81,907,700.00	40,953,900.00
取得借款收到的现金	3,890,954,925.53	3,478,920,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	4,616,660.68
筹资活动现金流入小计	4,872,862,625.53	5,525,046,801.78
偿还债务支付的现金	3,796,138,374.94	4,588,106,888.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	314,489,298.39	408,732,201.77
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	113,818,529.56	
筹资活动现金流出小计	4,224,446,202.89	4,996,839,089.77
筹资活动产生的现金流量净额	648,416,422.64	528,207,712.01
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	-136,815,391.99	-8,482,572.02
加：期初现金及现金等价物余额	818,969,464.93	827,452,036.95
六、期末现金及现金等价物余额	682,154,072.94	818,969,464.93

公司负责人：佟禹澄主管会计工作负责人：赵巧园会计机构负责人：兰影

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	1,113,965,549.31	300,100,105.68
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,736,455,873.29	1,657,788,456.58
经营活动现金流入小计	3,850,421,422.60	1,957,888,562.26
购买商品、接受劳务支付的现金	483,682,330.30	1,486,104,648.04
支付给职工及为职工支付的现金	3,108,034.03	2,635,271.84
支付的各项税费	26,709,911.85	15,636,860.90
支付其他与经营活动有关的现金	3,890,600,857.92	1,489,582,663.52
经营活动现金流出小计	4,404,101,134.10	2,993,959,444.30
经营活动产生的现金流量净额	-553,679,711.50	-1,036,070,882.04
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		1,573,206,000.00
取得投资收益收到的现金		197,850,154.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,764,064.68	69,325,253.00
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	53,764,064.68	1,840,381,407.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,935.63	2,748,564.39
投资支付的现金		1,973,206,000.00
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	20,935.63	1,975,954,564.39
投资活动产生的现金流量净额	53,743,129.05	-135,573,156.61
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	400,000,000.00	2,000,000,000.00
取得借款收到的现金	3,416,000,000.00	3,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,316,000,000.00	5,800,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,243,000,000.00	4,390,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	296,304,666.44	400,464,317.98
支付其他与筹资活动有关的现金	113,818,529.56	
筹资活动现金流出小计	3,653,123,196.00	4,790,464,317.98

筹资活动产生的现金流量净额	662,876,804.00	1,009,535,682.02
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	162,940,221.55	-162,108,356.63
加：期初现金及现金等价物余额	152,360,483.90	314,468,840.53
六、期末现金及现金等价物余额	315,300,705.45	152,360,483.90

公司负责人：佟禹澄主管会计工作负责人：赵巧园会计机构负责人：兰影

