

**平湖市城市发展投资（集团）有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**（2018年）**

二〇一九年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

华普天健会计师事务所(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

经本公司核查，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。

本公司现有主要风险具体如下：

### 1、有息债务较高的风险

截至2018年和2017年末，公司有息债务分别为152.12亿元和145.08亿元，分别占同期负债总计的比例为72.42%和84.52%，占同期所有者权益合计的比例为85.89%和81.82%。随着公司投建项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加，财务费用相应升高，还本付息压力增大；如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的有息负债规模居高不下，存在一定的风险。

### 2、产业政策风险

公司业务涉及基础设施建设、水务、旅游、房地产开发等领域。现阶段发行人得到了平湖市政府的大力支持。但是房地产行业易受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响。水务行业属公益行业，产品价格受政策影响较大，且存在规模经济效应。未来公司从事业务的相关政策存在不确定性，可能对公司的盈利能力产生负面影响，从而影响本期债券的偿付。

本报告中提示的相关风险与上一期及募集说明书中提示的风险无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	16
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	16
第三节 业务经营和公司治理情况.....	16
一、 公司业务和经营情况.....	16
二、 投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	19
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	19
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 主要会计数据和财务指标.....	23
五、 资产情况.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
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.....	29
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	29
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	30
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	30
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	30

四、发行人为永续期公司债券发行人 .....	30
五、其他特定品种债券事项 .....	30
第七节    发行人认为应当披露的其他事项 .....	30
第八节    备查文件目录 .....	31
财务报表 .....	33
附件一：    发行人财务报表 .....	33
担保人财务报表 .....	46

## 释义

发行人、公司、本公司	指	平湖市城市发展投资（集团）有限公司
12 平湖债/PR 平城投	指	发行总额为 9 亿元人民币的 2012 年平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债券
16 平湖债/PR 平城发	指	发行总额为 13.7 亿元人民币的 2016 年平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债券
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
市政府	指	平湖市人民政府
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
主承销商、国信证券	指	国信证券股份有限公司
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
报告期	指	2018 年 1-12 月
平湖国控	指	平湖市国有资产控股集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 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	平湖市城市发展投资（集团）有限公司
中文简称	平湖市城市发展投资（集团）有限公司
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	沈杰
注册地址	浙江省嘉兴市平湖市东湖大道 617 号
办公地址	浙江省嘉兴市平湖市东湖大道 617 号
办公地址的邮政编码	314200
公司网址	-
电子信箱	maqianxue@163.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	沈杰
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	浙江省平湖市东湖大道 617 号
电话	0573-85106999
传真	0573-85109022
电子信箱	maqianxue@163.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	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	浙江省平湖市东湖大道 617 号

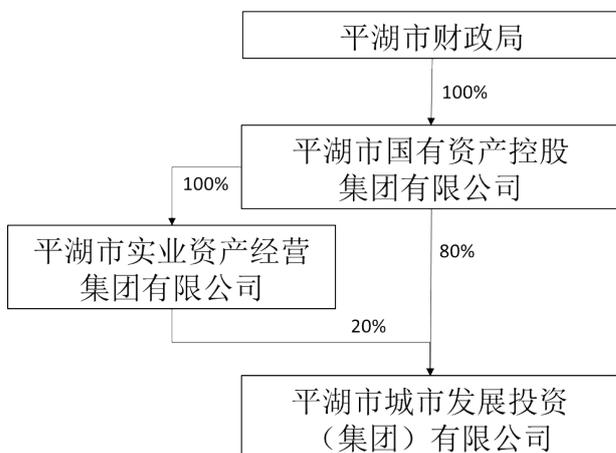
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：平湖市国有资产控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：平湖市财政局

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

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



##### （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

2019年3月1日，公司原法定代表人、董事长因工作调动原因不再担任公司法定代表人、董事长。根据平湖市人民政府任命，沈杰同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司董事长、党委书记、法定代表人。

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
签字会计师姓名	叶帮芬、张冬学、张锋

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1280291.IB、122533.SH
债券简称	12平湖债、PR平城投
名称	国信证券股份有限公司

办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层
联系人	何畏
联系电话	010-88005351

债券代码	1680228. IB、139108. SH
债券简称	16 平湖债、PR 平城发
名称	中国工商银行股份有限公司平湖支行
办公地址	平湖市当湖街道人民西路 300 号
联系人	麻朝晖
联系电话	0573-85019766

### （三）资信评级机构

债券代码	1280291. IB、122533. SH
债券简称	12 平湖债、PR 平城投
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	1680228. IB、139108. SH
债券简称	16 平湖债、PR 平城发
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元

### （四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
122533、139108	会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）	2018年3月5日	原审计事项履行完毕	履行了公司有权机构决策程序、无重大影响

## 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	1280291. IB、122533. SH
2、债券简称	12 平湖债、PR 平城投
3、债券名称	2012年平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债

	券
4、发行日	2012年9月18日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2019年9月18日
8、债券余额	1.80
9、截至报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度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。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场与上海证券交易所
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	2018年9月18日为本期债券付息日，公司按时支付了应付利息并偿还了20%本金。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	1680228.IB、139108.SH
2、债券简称	16平湖债、PR平城发
3、债券名称	2016年平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债券
4、发行日	2016年4月29日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2023年4月29日
8、债券余额	10.96
9、截至报告期末的利率(%)	5.13
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度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。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场与上海证券交易所
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	2018年4月29日为本期债券付息日，公司按时支付了应付利息。

14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、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：1280291.IB、122533.SH

债券简称	12 平湖债、PR 平城投
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	9.00
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	本期债券募集资金 9 亿元，其中，1.9 亿元用于阳光嘉苑保障性住房项目，4.3 亿元用于平湖市客运中心东侧安置房建设项目，2.8 亿元用于平湖市太浦河取水一期工程。公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务部审核，财务负责人、经理签批，财务部将负责对资金使用情况进行了日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：1680228.IB、139108.SH

债券简称	16 平湖债、PR 平城发
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	13.70
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	本期债券募集资金 13.7 亿元，募集资金全部用于东方绿洲安置房工程、平湖市化纤厂地块安置房工程和平湖市东田佳苑安置房工程三个固定资产投资项目。公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务部审核，财务负责人、经理签批，财务部将负责对资金

	使用情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 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	1280291. IB、122533. SH
债券简称	12 平湖债、PR 平城投
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月25日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
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	主体评级 AA 表示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；债项评级 AA 表示债务安全性很高，违约风险很低；评级展望为稳定表示情况稳定，未来信用等级大致不变。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	1680228. IB、139108. SH
债券简称	16 平湖债、PR 平城发
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月25日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
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	主体评级 AA 表示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；债项评级 AA 表示债务安全性很高，违约风险很低；评级展望为稳定表示情况稳定，未来信用等级大致不变。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

#### （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

###### 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

债券代码：1280291.IB、122533.SH

债券简称	12 平湖债、PR 平城投
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一整套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施：包括指定专门部门和专职人员负责债项管理相关工作，制定并执行募集资金管理制度以及具体的资金使用计划、偿债安排，明确债券受托管理人责任，严格履行信息披露义务等。
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）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司经营状况稳定，拥有较为充裕的现金流可作为主要的还款来源，为本期公司债券本息的偿还提供有效保障。报告期内，公司妥善做好资金使用安排，按时做好付息、兑付等工作，未出现不能按时付息、兑付的情况。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：1680228.IB、139108.SH

债券简称	16 平湖债、PR 平城发
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一整套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施：包括指定专门部门和专职人员负责债项管理相关工作，制定并执行募集资金管理制度以及具体的资金使用计划、偿债安排，明确债券受托管理人责任，严格履行信息披露义务等。
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	无

响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司经营状况稳定，拥有较为充裕的现金流可作为主要的还款来源，为本期公司债券本息的偿还提供有效保障。报告期内，公司妥善做好资金使用安排，按时做好付息、兑付等工作，未出现不能按时付息、兑付的情况。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

## 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：1280291.IB、122533.SH

债券简称	12 平湖债、PR 平城投
偿债计划概述	1) 公司经营状况良好，具有较好的偿债基础。2017 年度和 2018 年度，公司营业收入分别为 72,576.45 万元和 99,338.55 万元，净利润分别为 10,956.56 万元和 11,829.72 万元。公司良好的经营状况构成了本期债券的良好偿债基础，公司经营活动产生的现金流是偿还本期债券的基础资金来源。2) 本期债券募投项目投资收益良好，是本期债券按时偿付的重要保障。本期债券募集资金 9 亿元，将全部用于阳光嘉苑保障性住房项目、平湖市客运中心东侧安置房建设项目和平湖市太浦河取水一期工程。上述工程均与平湖市财政局签订相应项目委托建设和回购协议，保障发行人每年取得 1.8 亿元的资金收入，从而有效保障本期债券的本息偿付。3) 优良的可变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。截至 2018 年 12 月末，公司拥有流动资产 3,607,280.32 万元，占资产总额的 93.17%，整体资产流动性强。其中，存货规模为 3,168,200.95 万元，占流动资产的比重为 87.83%。公司存货主要是正在开发成本、委托代建工程和安置房项目等。公司整体资产的良好流动性和较大规模的易变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。4) 较强的融资能力为本期债券按时偿付提供了进一步保证。公司拥有良好的银行信用支持，截至 2018 年 12 月末，公司的银行授信额度为 101.58 亿元，已使用额度为 60.41 亿元，未使用额度为 41.18 亿元
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：1680228.IB、139108.SH

债券简称	16 平湖债、PR 平城发
------	---------------

<p>偿债计划概述</p>	<p>1) 公司经营状况良好，具有较好的偿债基础。2017年度和2018年度，公司营业收入分别为72,576.45万元和99,338.55万元，净利润分别为10,956.56万元和11,829.72万元。公司良好的经营状况构成了本期债券的良好偿债基础，公司经营活动产生的现金流是偿还本期债券的基础资金来源。2) 本期债券募投项目投资收益良好，是本期债券按时偿付的重要保障。本期债券募集资金13.7亿元全部用于东方绿洲安置房工程、平湖市化纤厂地块安置房工程和平湖市东田佳苑安置房工程三个固定资产投资项目。3) 优良的可变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。截至2018年12月末，公司拥有流动资产3,607,280.32万元，占资产总额的93.17%，整体资产流动性强。其中，存货规模为3,168,200.95万元，占流动资产的比重为87.83%。公司存货主要是正在开发成本、委托代建工程和安置房项目等。公司整体资产的良好流动性和较大规模的易变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。4) 较强的融资能力为本期债券按时偿付提供了进一步保证。公司拥有良好的银行信用支持，截至2018年12月末，公司的银行授信额度为101.58亿元，已使用额度为60.41亿元，未使用额度为41.18亿元</p>
<p>偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>无</p>
<p>报告期内是否按募集说明书相关承诺执行</p>	<p>是</p>

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用□不适用

债券代码：1280291.IB、122533.SH

<p>债券简称</p>	<p>12平湖债、PR平城投</p>
<p>账户资金的提取情况</p>	<p>正常</p>
<p>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）</p>	<p>无</p>
<p>与募集说明书相关承诺的一致情况</p>	<p>一致</p>

债券代码：1680228.IB、139108.SH

<p>债券简称</p>	<p>16平湖债、PR平城发</p>
<p>账户资金的提取情况</p>	<p>正常</p>
<p>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）</p>	<p>无</p>
<p>与募集说明书相关承诺的一致情况</p>	<p>一致</p>

## 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	1280291. IB、122533. SH
债券简称	12 平湖债、PR 平城投
债券受托管理人名称	国信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司与国信证券股份有限公司签署了《受托管理协议》，国信证券较好地履行了受托管理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
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	不适用

债券代码	1680228. IB、139108. SH
债券简称	16 平湖债、PR 平城发
债券受托管理人名称	中国工商银行股份有限公司平湖支行
受托管理人履行职责情况	公司与中国工商银行股份有限公司平湖支行签署了《债权代理协议》，中国工商银行股份有限公司平湖支行较好地履行了债权代理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
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	不适用

## 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

发行人是平湖市政府重点构建的直属国有独资企业集团，是按市场化运营的重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，业务范围主要涉及基础设施建设、土地开发、污水处理和供水、安置房和其他保障性住房建设等多个领域。

## （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 (%)
水务收入	28,784.62	29,109.15	-1.13	28.98	27,325.25	25,107.33	8.12	37.67
土地开发	3,668.96	3,494.25	4.76	3.69	12,455.84	12,048.72	3.27	17.17
房产销售	38,902.10	52,147.78	-34.05	39.17	17,017.87	9,877.74	41.96	23.46
租金	1,238.54	246.58	80.09	1.25	925.46	251.96	72.77	1.28
工程施工	2,815.39	2,653.94	5.73	2.83	907.63	775.67	14.54	1.25
旅游	40.43	23.06	42.97	0.04	58.64	33.27	43.26	0.08
房产拍卖	10,712.46	7,744.30	27.71	10.79	13,842.08	11,651.31	15.83	19.08
受托代建	5,243.02	5,000.29	4.63	5.28	-	-	-	-
天然气销售	7,910.11	6,528.48	17.47	7.96	-	-	-	-
合计	99,315.64	106,947.83	-7.68	100	72,532.76	59,746.00	17.63	100

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

### 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的原因。

（1）水务收入板块毛利率较上年同期下降 113.92，主要原因是污水处理价格进行调整，东西片区污水量不同，本次价格下调的地区污水处理量大，因此收入降低。

（2）土地开发板块收入较上年同期下降 70.54%，成本较上年同期下降 71%，毛利率较上年同期增加 45.57%，主要原因是根据下属不同公司与政府签订的土地开发合作协议回购加成比例的不同导致毛利率有变化。

（3）房产销售板块收入较上年同期增加 128.60%，成本较上年同期增加 427.93%，毛利率较上年同期下降 181.15%，主要原因是房产销售主要系平湖城市建设投资公司销售东方绿洲与湖景花苑，东方绿洲单套房产销售收入低，因此毛利下降。

（4）租金板块收入较上年同期增加 33.83%，主要是业务量增加。

（5）工程施工板块收入较上年同期增加 210.19%，成本较上年同期增加 242.15%，毛利率较上年同期下降 60.59%，主要原因是业务量增加。

（6）旅游板块收入较上年同期下降 31.05%，成本较上年同期下降 30.69%，主要原因是收入减少。

（7）房产拍卖板块成本较上年同期下降 33.53%，毛利率较上年同期增加 75.05%，主要原因是嘉兴独山开发建设公司拍卖房产以前年度取得该拍卖房产时成本较低。

### （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，占年度销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占年度采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

无

### （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

1、根据《平湖市国民经济和社会发展的第十三个五年规划刚要》的接轨上海的发展战略，平湖市将以实现“两个无差别，三个更好”，打造接轨上海先行区为目标，充分发挥区位优势、商务成本、产业平台等综合优势，创新合作机制，更加主动地与上海在区域交通、产业发展、公共服务等领域加强融合。未来公司能够依托接轨上海的发展战略，以基础设施建设、公用事业对接发展为契机，在承接全面接轨上海的过程中发挥重要的作用。

2、依托现有的港务建设成果，公司将继续推进独山港港口建设，充分运用海河联运的独特优势，深入推进独山港区与宁波-舟山港、上海港的对接合作，加强港口码头泊位建设，完善服务功能，扩大港口能力，成为上海国际航运中心重要配套港。另外，加强独山港区公共基础配套，重点完善疏港道路路网和内河港池等海河联运网络体系，提升产业配套支撑和承载能力。以及推进临港产业相关业务发展，突出海陆互动、综合开发，最大限度利用好岸线、港口、滩涂与海域资源。

## 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：

#### 1、业务独立情况

公司与控股股东在业务方面已经分开，依法独立开展经营活动。公司按照发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。公司无需依赖出资人及其他关联方进行经营活动，业务独立于出资人及其他关联方。

#### 2、人员独立情况

公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司拥有自己独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司股东、实际控制人的相关管理体系分离；公司依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事和工资管理制度。

#### 3、资产独立情况

公司与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，可以完整地用于公司的生产经营活动。公司与控股股东之间的资产产权关系清晰，公司的资产独立于控股股东。

#### 4、机构独立情况

公司成立后，与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况。依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督和经营管理机构，同时建立了独立的内部组织结构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。公司的生产经营和办公机构与控股股东完全分开，不存在控股股东直接干预公司机构设置及经营活动的情况。

#### 5、财务独立情况

公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的核算体系，建立了独立的财会账簿、财务管理制度和会计政策，依法独立核算并独立进行财务决策；不存在控股股东干预公司资金使用情况。公司拥有独立的银行账号和税务登记号，并依法独立纳税。

（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

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与经营相关

2. 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

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：180,128.87，占合并口径净资产的比例（%）：10.17%，是否超过合并口径净资产的10%：√是□否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
平湖市新农村安居房开发有限公司	否	120,293.46	否	往来款	2019-2021年回款
平湖市林埭新市镇开发建设有限公司	否	16,986.52	否	往来款	2019-2020年回款
平湖市广陈新市镇开发建设有限公司	否	10,933.81	否	往来款	2019-2020年回款
平湖市独山港区开发建设管理委员会	否	7,400.00	否	往来款	2019-2020年回款
平湖市黄姑工业园区开发有限公司	否	4,700.41	否	往来款	2019年回款
平湖市独山港镇人民政府投资项目建设资金专户	否	2,950.00	否	往来款	2019年回款
平湖市新世紀市场发展有限公司	否	2,837.60	否	往来款	2019年回款
浙江独山港经济开发区管理委员会	否	2,404.15	否	往来款	2019年回款
平湖市交通运输局	否	2,068.41	否	往来款	2019年回款
平湖市独山港强村联合投资有限公司	否	1,618.14	否	往来款	2019年回款
平湖市新鑫建设开发有限公司	否	1,603.43	否	往来款	2019年回款

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
平湖市太浦河原水有限公司	否	1,513.94	否	往来款	2019年回款
嘉兴市联合污水处理有限责任公司	否	1,423.47	否	往来款	2019年回款
平湖市政府机关事务管理局	否	800.00	否	往来款	2019年回款
平湖市黄姑镇自来水厂	否	750.00	否	往来款	2019年回款
平湖市富村联合投资有限公司	否	700.00	否	往来款	2019年回款
平湖市人民政府钟埭街道办事处	否	403.52	否	往来款	2019年回款
平湖市独山港镇人民政府项目建设资金专户	否	400.00	否	往来款	2019年回款
平湖工业开发区开发有限公司	是	342.00	否	往来款	2019年回款
合计	—	180,128.87	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

决策权限和决策程序方面：在每笔非经营性往来占款或资金拆借发起前，公司均需专人核实、整理每一笔款项的发生原因、规模及还款安排等要素；在完成前期审核后，公司按照《公司法》和《关联交易管理制度》等内部规章制度要求召开董事会进行审议表决，若通过决议，则再由公司与交易对手方签订相关协议；在前述审核、决策完成后，再由公司财务部门进行资金的划转，并留存相关凭证与单据。

定价机制方面：根据公司相关内部规章制度规定要求，公司如发生与关联方之间发生交易往来，对应定价遵循以下原则：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方与独立于关联方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。

债券存续期内公司非经营性往来占款和资金拆借余额原则上不再增加。如每季度末余额有增加，则新增余额每超过上年末净资产的10%（含），需对相关信息进行持续披露。

## 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

2017年6月财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于2018年1月1日起执行上述解释。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会[2018]15号规定的财务报表格式编制2018年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项 目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	2,169,930.00			
应收账款	47,625,036.01			
应收票据及应收账款		49,794,966.01		
应收利息	7,023,540.41		6,095,833.33	
应收股利				
其他应收款	3,081,664,438.67	3,088,687,979.08	5,309,818,493.25	5,315,914,326.58
固定资产	898,295,943.97	898,295,943.97	41,913,048.21	41,913,048.21
固定资产清理				
在建工程	561,587,399.48	561,587,399.48		
工程物资				
应付票据				
应付账款	164,804,288.34		572,694.50	
应付票据及应付账款		164,804,288.34		572,694.50
应付利息	69,796,059.49		64,535,686.81	
应付股利				
其他应付款	1,523,784,529.07	1,593,580,588.56	1,626,559,046.50	1,691,094,733.31
长期应付款	35,719,957.87	808,393,583.21		
专项应付款	772,673,625.34			
管理费用	83,125,177.28	83,125,177.28	10,015,503.02	10,015,503.02
研发费用				

### 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	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	3,871,715.86	3,489,604.01	10.95	
2	总负债	2,100,623.20	1,716,463.69	22.38	
3	净资产	1,771,092.66	1,773,140.33	-0.12	
4	归属母公司股东的净资产	1,740,359.44	1,744,970.14	-0.26	
5	资产负债率 (%)	54.26	49.19	10.30	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	54.41	49.34	10.29	
7	流动比率	4.81	7.85	-38.73	注 1
8	速动比率	0.58	1.34	-56.72	注 2
9	期末现金及现金等价物余额	147,343.24	177,134.69	-16.82	
-					
-					

注 1: 流动负债和存货数量增加较多

注 2: 流动负债和存货数量增加较多

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	99,338.55	72,576.45	36.87	注 3
2	营业成本	106,947.83	59,746.56	79.00	注 4
3	利润总额	12,474.26	11,568.62	7.83	
4	净利润	11,829.72	10,956.56	7.97	
5	扣除非经常性损益后净利润	-26,999.66	-7,624.29	254.13	注 5
6	归属母公司股东的净利润	11,349.07	10,864.69	4.46	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	31,618.63	33,479.88	-5.56	
8	经营活动产生的现金流量净额	180,686.90	203,073.85	11.02	
9	投资活动产生的现金流量净额	-2,002.96	-1,537.13	30.31	注 6
10	筹资活动产生的现金流量净额	152,746.76	28,156.38	442.49	注 7
11	应收账款周转率	23.86	16.36	45.84	注 8
12	存货周转率	0.04	0.02	100	注 9
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	0	
14	利息保障倍数	0.46	0.29	58.62	注 10
15	现金利息保障倍数	-21.90	-13.89	57.67	注 11
16	EBITDA 利息倍数	0.68	0.39	74.36	注 12
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	

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
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	
-					
-					

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, 影响报表使用人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

注 1: 流动负债和存货数量增加较多

注 2: 流动负债和存货数量增加较多

注 3: 主营业务收入增长较多

注 4: 主营业务成本增长较多

注 5: 非经常性损益增加较多

注 6: 收回投资收到的现金减少较多

注 7: 收到其他与筹资活动有关的现金增长较多, 分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少较多

注 8: 营业收入增长较多

注 9: 营业成本增长较多

注 10: 资本化利息减少较多

注 11: 现金利息支出减少较多

注 12: 资本化利息减少较多

## 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: 亿元币种: 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	16.74	20.41	-17.98	-
应收账款	0.36	0.48	-25.13	-
预付账款	0.52	3.12	-83.34	注 1
其他应收款	25.91	30.89	-16.11	-
存货	316.82	267.61	18.39	-
流动资产合计	360.73	322.67	11.79	-
固定资产	10.31	8.98	14.80	-
在建工程	5.59	5.62	-0.45	-
无形资产	1.12	1.06	5.67	-
长期待摊费用	0.24	0.27	-11.81	-
其他非流动资产	1.13	1.95	-42.27	注 2
非流动资产合计	26.44	26.29	0.59	-
资产总计	387.17	348.96	10.95	-

2.主要资产变动的的原因

注 1：1 年以内预付款项减少较多

注 2：待拍卖资产减少较多

（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	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	20,000.00	-	-	定期存单质押
货币资金	87.47	-	-	电费质押金
存货	125,622.79	-	-	借款抵押
固定资产	3,333.57	-	-	借款抵押
合计	149,043.84	-	-	-

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：亿元币种：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	2.06	8.32	-75.27	注 1
应付账款	8.94	1.65	442.34	注 2
预收款项	6.12	1.14	437.92	注 3
应交税费	0.39	0.12	225.33	注 4
应付利息	0.57	0.70	-18.62	-
其他应付款	32.48	15.24	113.14	注 5
一年内到期的非流动负债	24.50	13.93	75.85	注 6
长期借款	115.47	106.94	7.98	-
应付债券	10.84	15.34	-29.32	-
长期应付款	8.45	8.08	4.47	-
专项应付款	8.09	7.73	4.75	-
负债合计	210.06	171.65	22.38	-

## 2. 主要负债变动的的原因

注 1：保证借款减少较多

注 2：1 年以内应付账款增加较多

注 3：1 年以内预收款项增加较多

注 4：增值税、企业所得税、土地增值税增加较多

注 5：扣除应付利息、应付股利后的其他应付款增加较多

注 6：一年内到期的长期借款增加较多

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

报告期末借款总额 152.12 亿元，上年末借款总额 144.72 亿元，借款总额总比变动 5.8%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 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

不适用。

### （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：

2019 年 4 月 29 日兑付 16 平湖债本金的 20%即 2.74 亿元，2019 年 9 月 18 日到期兑付 12 平湖债本金的最后 20%即 1.8 亿元，到期利息随本金一起支付。截至 2018 年末，公司短期借款 2.06 亿元，一年内到期的非流动负债 24.50 亿元。

2019 年，公司拟申报 20 亿元中期票据。

#### 2. 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	0.60	0.00	0.60
国开行	18.98	15.58	3.40
湖州银行	0.85	0.25	0.60

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
华夏银行	3.00	0.60	2.40
建设银行	14.20	11.90	2.30
交通银行	0.35	0.05	0.30
民生银行	11.30	4.00	7.30
宁波银行	9.50	4.53	4.98
农发行	22.80	8.90	13.90
浙商银行	5.00	0.70	4.30
中信银行	15.00	13.90	1.10
合计	101.58	60.41	41.18

上年末银行授信总额度：92.70 亿元，本报告期末银行授信总额度 101.58 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：8.88 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：

无

### 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：12,474.26 万元

报告期非经常性损益总额：38,829.38 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	49.41	权益法核算的长期股权投资收益：-125.27、可供出售金融资产在持有期间的投资收益：0	174.68	长期股权投资收益可持续
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	354.73	罚没收入、捐赠利得；与日常经营活动无关的政府补助	354.73	不可持续
营业外支出	635.78	公益性捐赠、罚款滞纳金等	635.78	不可持续
其他收益	38,676.49	政府补贴收入	38,676.49	不可持续

### 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：

所属科目主要为其他应收款、其他应付款、财务费用、营业外收入、预收账款，主要包括往来款等，可持续。

## 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：亿元币种：人民币

上年末对外担保的余额：67.39 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-27.37 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：40.02 亿元

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

### （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、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

## 五、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
中介机构发生变更	上交所	2018年4月18日	已完成	无
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上交所	2019年3月1日	已完成	无
其他事项	上交所	2019年4月24日	已完成	无

### （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、发行人为创新创业公司债券发行人

□适用 √不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

□适用 √不适用

### 四、发行人为可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；

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)

(以下无正文，为《平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债券 2018 年年度报告》之盖章页)



平湖市城市发展投资（集团）有限公司

2019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

2018年12月31日

编制单位：平湖市城市发展投资（集团）有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,674,307,173.08	2,041,346,911.42
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		
应收票据及应收账款	39,434,293.15	49,794,966.01
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	51,918,999.66	311,701,400.08
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,591,063,003.15	3,088,687,979.08
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	31,682,009,482.84	26,761,050,378.66
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	34,070,266.90	14,536,193.79
流动资产合计	36,072,803,218.78	32,267,117,829.04
<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	535,376,310.00	509,876,310.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	74,400,000.00	177,533,248.91
长期股权投资	196,127,241.99	153,103,132.55

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	1,031,233,494.09	898,295,943.97
在建工程	559,043,463.91	561,587,399.48
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	111,715,993.94	105,725,778.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	23,824,343.66	27,015,570.60
递延所得税资产	58,383.50	774,040.78
其他非流动资产	112,576,103.87	195,010,886.23
非流动资产合计	2,644,355,334.96	2,628,922,310.61
资产总计	38,717,158,553.74	34,896,040,139.65
<b>流动负债：</b>		
短期借款	205,846,466.40	832,226,400.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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		
应付票据及应付账款	893,801,366.09	164,804,288.34
预收款项	611,711,759.27	113,718,085.72
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	494,686.86	34,982.05
应交税费	39,451,392.47	12,126,581.92
其他应付款	3,304,530,820.13	1,593,580,588.56
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,450,400,000.00	1,393,430,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,506,236,491.22	4,109,920,926.59

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	11,546,605,300.00	10,693,575,300.00
应付债券	1,084,360,914.29	1,534,161,519.05
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	844,530,695.83	808,393,583.21
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	24,498,575.14	18,585,543.82
非流动负债合计	13,499,995,485.26	13,054,715,946.08
负债合计	21,006,231,976.48	17,164,636,872.67
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	15,506,170,444.15	15,490,907,098.94
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,390,547.51	129,658,301.15
一般风险准备		
未分配利润	758,033,422.62	829,135,969.25
归属于母公司所有者权益合计	17,403,594,414.28	17,449,701,369.34
少数股东权益	307,332,162.98	281,701,897.64
所有者权益（或股东权益）合计	17,710,926,577.26	17,731,403,266.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,717,158,553.74	34,896,040,139.65

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：平湖市城市发展投资（集团）有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	334,252,086.38	511,500,035.40
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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	5,349,269,195.74	5,315,914,326.58
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,693,115,948.37	3,022,995,358.37
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	1,769.02	
流动资产合计	8,376,638,999.51	8,850,409,720.35
<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	4,500,000.00	75,033,248.91
长期股权投资	5,120,351,591.66	5,120,351,591.66
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	36,853,417.77	41,913,048.21
在建工程		
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	607,080.82	1,119,512.63
递延所得税资产	58,383.50	58,383.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,162,370,473.75	5,238,475,784.91
资产总计	13,539,009,473.26	14,088,885,505.26
<b>流动负债：</b>		
短期借款	-	500,000,000.00
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		

应付票据及应付账款	564,502.20	572,694.50
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	419,467.87	24,619.82
其他应付款	1,910,335,349.43	1,691,094,733.31
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	874,000,000.00	266,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,785,319,319.50	2,458,192,047.63
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,825,000,000.00	2,293,500,000.00
应付债券	1,084,360,914.29	1,534,161,519.05
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
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	2,909,360,914.29	3,827,661,519.05
负债合计	5,694,680,233.79	6,285,853,566.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	5,592,052,450.71	5,594,129,955.44
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,390,547.51	129,658,301.15
未分配利润	1,112,886,241.25	1,079,243,681.99
所有者权益（或股东权益）合计	7,844,329,239.47	7,803,031,938.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,539,009,473.26	14,088,885,505.26

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

**合并利润表**  
2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	993,385,499.04	725,764,469.61
其中：营业收入	993,385,499.04	725,764,469.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,257,617,767.51	808,655,275.88
其中：营业成本	1,069,478,345.92	597,465,589.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	24,242,332.23	16,801,601.00
销售费用	29,875,444.62	19,886,921.06
管理费用	88,005,020.90	83,125,177.28
研发费用		
财务费用	53,041,817.25	113,786,971.61
其中：利息费用	91,838,489.44	135,943,394.62
利息收入	44,941,566.58	26,545,708.89
资产减值损失	-7,025,193.41	-22,410,984.77
信用减值损失		
加：其他收益	386,764,935.64	186,443,609.65
投资收益（损失以“-”号填列）	494,063.30	12,980,153.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,526,437.71	-587,209.76
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	127,553,168.18	115,945,747.52

加：营业外收入	3,547,300.05	769,149.07
减：营业外支出	6,357,830.37	1,028,717.47
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	124,742,637.86	115,686,179.12
减：所得税费用	6,445,427.05	6,120,561.90
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	118,297,210.81	109,565,617.22
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	118,297,210.81	109,565,617.22
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.少数股东损益	4,806,529.45	918,692.86
2.归属于母公司股东的净利润	113,490,681.36	108,646,924.36
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
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	118,297,210.81	109,565,617.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	113,490,681.36	108,646,924.36
归属于少数股东的综合收益总额	4,806,529.45	918,692.86
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：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

**母公司利润表**  
2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	654,012.25	163,510.73
销售费用		
管理费用	16,373,895.09	10,015,503.02
研发费用		
财务费用	-39,179,320.96	3,496,482.02
其中：利息费用	7,128,388.20	16,024,424.98
利息收入	47,383,530.13	12,415,909.49
资产减值损失		-6,000.00
信用减值损失		
加：其他收益	75,000,000.00	
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		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	97,151,413.62	-13,669,495.77
加：营业外收入	171,050.00	36,428.55
减：营业外支出		762,551.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填	97,322,463.62	-14,395,618.37

列)		
减：所得税费用		-58,383.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	97,322,463.62	-14,337,234.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	97,322,463.62	-14,337,234.87
（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	97,322,463.62	-14,337,234.87
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：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

### 合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017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	2,019,403,770.64	747,838,038.72
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还	126,526.23	116,481.75
收到其他与经营活动有关的现金	3,240,241,228.92	5,395,087,775.25
经营活动现金流入小计	5,259,771,525.79	6,143,042,295.71
购买商品、接受劳务支付的现金	5,909,665,351.46	4,476,960,399.97
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	81,291,416.56	70,355,043.30
支付的各项税费	68,771,057.79	52,273,795.27
支付其他与经营活动有关的现金	1,006,912,680.43	3,574,191,514.69
经营活动现金流出小计	7,066,640,506.24	8,173,780,753.23
经营活动产生的现金流量净额	-1,806,868,980.45	-2,030,738,457.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	100,000,000.00	960,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,746,807.42	2,517,960.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,045.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,862,981.74
收到其他与投资活动有关的现金	81,148,812.50	13,088.90
投资活动现金流入小计	182,901,664.92	969,394,031.40
购建固定资产、无形资产和其他	128,344,527.24	144,805,311.87

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	72,400,000.00	699,960,000.00
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	2,186,785.74	
支付其他与投资活动有关的现金		140,000,000.00
投资活动现金流出小计	202,931,312.98	984,765,311.87
投资活动产生的现金流量净额	-20,029,648.06	-15,371,280.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		300,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		200,000,000.00
取得借款收到的现金	3,507,780,490.40	3,344,886,400.00
发行债券收到的现金	-	1,680,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,853,360,618.29	632,391,969.80
筹资活动现金流入小计	5,361,141,108.69	5,957,278,369.80
偿还债务支付的现金	2,679,677,000.00	4,569,281,966.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	783,276,286.88	896,321,939.89
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	370,720,253.37	210,110,656.40
筹资活动现金流出小计	3,833,673,540.25	5,675,714,562.96
筹资活动产生的现金流量净额	1,527,467,568.44	281,563,806.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	1,516,576.00	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-297,914,484.07	-1,764,545,931.15
加：期初现金及现金等价物余额	1,771,346,911.42	3,535,892,842.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,473,432,427.35	1,771,346,911.42

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

### 母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,495,893,523.12	7,344,807,595.17
经营活动现金流入小计	1,495,893,523.12	7,344,807,595.17

购买商品、接受劳务支付的现金	9,691,034.72	3,922,397.73
支付给职工以及为职工支付的现金	7,518,441.07	5,234,961.39
支付的各项税费	1,136,039.23	2,354,020.85
支付其他与经营活动有关的现金	811,319,838.00	5,049,670,940.77
经营活动现金流出小计	829,665,353.02	5,061,182,320.74
经营活动产生的现金流量净额	666,228,170.10	2,283,625,274.43
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	100,000,000.00	
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	100,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	95,055.00	81,620.00
投资支付的现金	-	1,295,500,000.00
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	95,055.00	1,295,581,620.00
投资活动产生的现金流量净额	99,904,945.00	-1,295,581,620.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	100,000,000.00	860,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	558,400,613.99	351,966,751.09
筹资活动现金流入小计	658,400,613.99	1,211,966,751.09
偿还债务支付的现金	915,000,000.00	3,030,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	344,511,424.74	345,158,630.35
支付其他与筹资活动有关的现金	342,270,253.37	-
筹资活动现金流出小计	1,601,781,678.11	3,375,158,630.35
筹资活动产生的现金流量净额	-943,381,064.12	-2,163,191,879.26
<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>	-177,247,949.02	-1,175,148,224.83
加：期初现金及现金等价物余额	411,500,035.40	1,586,648,260.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	234,252,086.38	411,500,035.40

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

## 担保人财务报表

适用 不适用