

桐乡市城市建设投资有限公司
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年五月

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。

大信会计师事务所（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本公司发行的公司债券前，应认真考虑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，并仔细阅读各期募集说明书中“风险因素”等有关章节。

2019年7月5日，桐乡市人民政府国有资产监督管理委员会下发了《桐乡市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意无偿划转桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司等3家国有独资公司股权的批复》（桐政国资办发〔2019〕31号）文件，将桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司（以下简称“金凤凰集团”）、桐乡市工业发展投资有限公司（以下简称“工业发展”）及乌镇实业（桐乡）有限公司（以下简称“乌镇实业”）这3家公司100%的股权无偿划转给桐乡市城市建设投资有限公司。至此，上述金凤凰集团等3家公司成为桐乡市城市建设投资有限公司的全资子公司，相关工商变更手续已办理完毕。桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司、桐乡市工业发展投资有限公司、乌镇实业（桐乡）有限公司三家公司合计总资产占发行人2018年末总资产的比例为98.16%、合计净资产占发行人2018年末净资产的比例为98.27%、合计营业收入占发行人2018年度营业收入的比例为156.99%、合计净利润占发行人2018年度净利润的比例为160.29%。本次划入构成重大资产重组，资产出让方为桐乡市人民政府国有资产监督管理委员会，本次资产重组完成后，公司资产规模将进一步扩大、营业收入大幅增长。

发行人2019年、2018年年末数据，分别引用自2019年度审计报告的期末数与期初数。2019年度、2018年度的期间数据，分别引用自2019年度审计报告的2019年度期间数据与上年度对比数据。

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.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	16
五、 偿债计划.....	18
六、 专项偿债账户设置情况.....	19
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	20
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	20
第三节 业务经营和公司治理情况.....	22
一、 公司业务和经营情况.....	22
二、 投资状况.....	27
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	27
四、 公司治理情况.....	28
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	28
第四节 财务情况.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 主要会计数据和财务指标.....	30
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.....	36
九、 对外担保情况.....	36
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
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

发行人、公司	指	桐乡市城市建设投资有限公司
PR 桐乡投/13 桐乡债	指	总额为人民币 13 亿元的 2013 年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券（简称“PR 桐乡投”）（银行间债券简称：13 桐乡债）。
16 桐乡债	指	总额为人民币 15 亿元的桐乡市城市建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券（简称“16 桐乡债”）。
19 桐城 01	指	总额为人民币 15 亿元的桐乡市城市建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“19 桐城 01”）。
20 桐城 01	指	总额为人民币 5 亿元的桐乡市城市建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）（简称“20 桐城 01”）。
募集说明书	指	《2013 年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》、《桐乡市城市建设投资有限公司 2016 年非公开发行公司债券募集说明书》、《桐乡市城市建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）募集说明书》、《桐乡市城市建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。
审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
大公	指	大公国际资信评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
太平洋证券	指	太平洋证券股份有限公司
中山证券	指	中山证券有限责任公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
元	指	人民币元
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
报告期	指	2019 年 1-12 月

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	桐乡市城市建设投资有限公司
中文简称	桐乡城投
外文名称（如有）	Tongxiang City Construction Investment Group Co.Ltd
外文缩写（如有）	TCCI
法定代表人	金栋健
注册地址	浙江省嘉兴市 桐乡市梧桐街道校场西路 188 号
办公地址	浙江省嘉兴市 桐乡市梧桐街道校场西路 188 号
办公地址的邮政编码	314500
公司网址	无
电子信箱	zjct_shx@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	沈慧霞
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	财务经理
联系地址	浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道校场西路 188 号
电话	0573-88021987
传真	0573-88036465
电子信箱	zjct_shx@163.com

三、信息披露网址及置备地

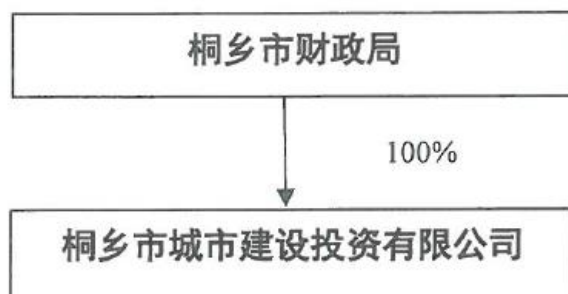
登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn； www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	桐乡市梧桐街道校场西路 188 号

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：桐乡市财政局

报告期末实际控制人名称：桐乡市财政局

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

公司出资人根据《公司法》和公司章程规定，免去沈其芳公司董事职务，委派金朱平担任公司董事。免去鲍向农、张伟良公司监事职务，委派施燕、姚婷婷为公司监事，不在指定鲍向农为公司监事会主席，指定施燕为公司监事会主席。相关工商变更登记手续已于2019年11月6日办妥。

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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层1504号
签字会计师姓名	朱劲松、魏正科

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124297.SH、1380200.IB
债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
名称	浙商银行股份有限公司杭州分行
办公地址	杭州市下城区建国北路736号

联系人	周晨晖
联系电话	13806715719

债券代码	135393.SH
债券简称	16 桐乡债
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
联系人	彭雯
联系电话	13923713927

债券代码	151913.SH
债券简称	19 桐城 01
名称	华金证券股份有限公司
办公地址	中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层
联系人	刘晓英
联系电话	18612969849

债券代码	166369.SH
债券简称	20 桐城 01
名称	平安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 楼
联系人	李胤龙
联系电话	13718139813

（三）资信评级机构

债券代码	124297.SH、1380200.IB
债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
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	101900699.IB
债券简称	19 桐乡城投 MTN001
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银行 soho6 号楼

债券代码	101800310.IB
债券简称	18 桐乡城投 MTN001
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-01

（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：万元 币种：人民币

1、债券代码	124297.SH、1380200.IB
2、债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
3、债券名称	2013年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券
4、发行日	2013年5月16日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2020年5月16日
8、债券余额	26,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.10
10、还本付息方式	债券利息每年付息一次，分次还本。发行人将于债券存续期的第3年至第7年分别按照20%、20%、20%、20%、20%的比例分期偿还债券本金。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场/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	本次债券于2019年5月16日偿还本金26,000.00万元，利息3,172.00万元，用于还本付息的款项已于2019年5月13日划付至付息兑付专用账户，该债券已成功付息兑付。
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	135393.SH
2、债券简称	16 桐乡债
3、债券名称	桐乡市城市建设投资有限公司2016年非公开发行公司债券
4、发行日	2016年8月10日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年8月10日
8、债券余额	7,000.00

9、截至报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
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	本次债券于2019年8月12日兑付2019年度利息6,300.00万元。用于付息的款项已于2019年8月6日划至付息兑付专用账户，该债券已成功付息兑付。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券第3年公司有权调整票面利率选择权。本公司已于2019年7月8日发布临时公告，不调整票面利率，即2019年8月10日至2021年8月10日本期债券票面利率仍为4.20%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券第3年投资者有回售选择权。本期债券于2019年8月12日实现回售1430,000手，完成兑付143,000万元。用于回售的款项已于2019年8月8日划至付息兑付专用账户，该债券回售部分已成功兑付。
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	151913.SH
2、债券简称	19桐城01
3、债券名称	桐乡市城市建设投资有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019年7月30日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022年7月30日
8、债券余额	150,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.45
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
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	报告期内尚未到本期债券的兑付兑息日
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	166369.SH
2、债券简称	20 桐城 01
3、债券名称	桐乡市城市建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 3 月 24 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 3 月 24 日
8、债券余额	50,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.83
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
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	报告期内尚未到本期债券的兑付兑息日
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：万元 币种：人民币

债券代码：124297.SH、1380200.IB

债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具之日，“13 桐乡债”现有 1 个募集资金专项偿债户：开户银行：浙商银行股份有限公司嘉兴分行 银行账号：3350020110120100037408 账户名称：桐乡市城市建设投资有限公司 公司报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	130,000.00
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	截止 2019 年 12 月末，募集资金已支付到募集说明书中约定的募投项目。公司严格按照相关规定使用本期债券募集资金，且履行了公司有关资金使用程序，确保资金使用风险可控。
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）	否
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：万元 币种：人民币

债券代码：135393.SH

债券简称	16 桐乡债
募集资金专项账户运作情况	本期债券现有 1 个募集资金专户，开户银行：浙商银行股份有限公司嘉兴分行 银行账号：3350020110120100058800 账户名称：桐乡市城市建设投资有限公司 公司报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	150,000.00
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	截止 2019 年 12 月末，除扣除 1,500 万承销费，其余 148,500.00 万元用于补充营运资金已使用完毕，现募集资金账户余额 0.98 万元，账户剩余资金为募集资金产生的利息。 公司在使用募集资金前以书面形式向债券受托管理人及监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面和电子邮件形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
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）	否
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：万元 币种：人民币

债券代码：151913.SH

债券简称	19 桐城 01
募集资金专项账户运作情况	“19 桐城 01” 现有 1 个募集资金专项偿债户：开户银行：中信银行股份有限公司嘉兴桐乡支行 银行账号：8110801012801754243 账户名称：桐乡市城市建设投资

	有限公司 公司报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	150,000.00
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	截止 2019 年 12 月末，除扣除 630 万承销费，其余 149,370 万元用于偿还有息债务已使用完毕，现募集资金账户余额 37.28 万元，账户剩余资金为募集资金产生的利息。 公司在使用募集资金前以书面形式向债券受托管理人及监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面和电子邮件形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
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）	否
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：万元 币种：人民币

债券代码：166369.SH

债券简称	20 桐城 01
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具之日，“20 桐城 01”现有 1 个募集资金专项偿债户：开户银行：平安银行股份有限公司嘉兴桐乡支行 银行账号：15000103088715 账户名称：桐乡市城市建设投资有限公司 公司报告期内，本期债券的募集资金专项账户正常运作。
募集资金总额	50,000.00
募集资金期末余额	1,992.35
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发行费用 210 万元后，10,000.00 元拟用于补充流动资金，剩余募集资金拟用于偿还公司债务。截止本报告出具日，已使用 48,007.65 万元，剩余募集资金 1,992.35 万元尚未使用。 公司在使用募集资金前以书面形式向债券受托管理人及监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。债券受托管理人在审核用款凭证后以书面和电子邮件形式向公司及监管银行发送划款通知书，监管银行在收到债券受

	托管理人的确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，办理募集资金划转。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	是
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	10,000
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）	9,692.65
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	用于防疫物资购买，减免房租补充流动资金，水务、公交及安保人员工资等运营资金支出
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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	124297.SH、1380200.IB
债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2019年6月13日
评级结果披露地点	中证鹏元官方网站；上海证券交易所官方网站
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 AA 代表公司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 AA+代表债务安全性很高，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）	与上一次评级结果相同，未对投资者适当性产生影响。

（二）主体评级差异

√适用 □不适用

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	101800310.IB
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	18 桐乡城投 MTN001
主体评级差异的评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年7月26日
评级结论（主体）	AA+
标识所代表的含义	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

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	101900699.IB
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	19 桐乡城投 MTN001
主体评级差异的评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2019年7月25日
评级结论（主体）	AA+
标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	1380200.IB,124297.SH
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	13 桐乡债
主体评级差异的评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2019年6月13日
评级结论（主体）	AA
标识所代表的含义	债务安全性很高，违约风险很低。

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

单位：万元 币种：人民币

债券代码：124297.SH、1380200.IB

债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
担保物的名称	土地使用权
报告期末担保物账面价值	48,022.21
担保物评估价值	93,323
评估时点	2018年5月31日
报告期末担保物已担保的债务总余额	27,586
担保物的抵/质押顺序	无
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	依照规定抵押资产价值进行评估，在桐乡市土地管理部门完成抵押资产的抵押登记手续，抵押资产设定抵押的期限覆盖本期债券存续期间，浙商银行股份有限公司杭州分行

	对本期债券抵押资产进行监管。
担保物的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	根据2019年6月27日公告的《关于桐乡市城市建设投资有限公司释放“2013年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券”部分抵押资产的公告》，经抵押权代理人浙商银行同意，将部分土地解除抵押。浙江永信房地产估价有限公司出具的评估报告书[浙永地估(2018)第350号]，解除抵押后剩余抵押物价值为93,323.00万元。截至该公告日，“13桐乡债”未偿还本息余额27,586.00万元，抵押率为3.38，高于最低抵押倍数2.0，满足《抵押资产监管协议》中抵押资产释放的条件。
抵/质押在报告期内的执行情况	无

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：135393.SH

债券简称	16桐乡债
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，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：151913.SH

债券简称	19桐城01
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，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好
报告期内是否按募集说明书	是

的相关承诺执行	
债券代码：166369.SH	
债券简称	20 桐城 01
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，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、发行人承诺等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	截至本年度报告出具日，公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好
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：124297.SH、1380200.IB

债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
偿债计划概述	截止本年度报告出具日，公司已全部偿还“PR 桐乡投/13 桐乡债”本息。
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	公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好

债券代码：135393.SH

债券简称	16 桐乡债
偿债计划概述	<p>“16 桐乡债”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。本次债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 10 日，若第 3 年末投资人行使回售选择权，则本次债券回售部分的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年的 8 月 10 日。本次债券到期一次还本。本次债券的本金兑付日期为 2021 年 8 月 10 日，若第 3 年末投资人行使回售选择权，则本次债券回售部分的本金兑付日期为 2019 年 8 月 12 日。</p> <p>本次债券于 2019 年 8 月 12 日兑付回售资金 143,000.00 万元，利息 6,300.00 万元。用于付息的款项已于 2019 年 8 月 6 日划至付息兑付专用账户，用于兑付回售款项已于 8 月 8 日划至兑息兑付专用账户，该债券已成功付息兑付和</p>

	回售。
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	公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好

债券代码：151913.SH

债券简称	19 桐城 01
偿债计划概述	“19 桐城 01”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。本次债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 30 日。本次债券到期一次还本。本次债券的本金兑付日期为 2022 年 7 月 30 日。
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	公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好

债券代码：166369.SH

债券简称	20 桐城 01
偿债计划概述	“20 桐城 01”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。本次债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 24 日。本次债券到期一次还本。本次债券的本金兑付日期为 2023 年 3 月 24 日。
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	公司严格按照指定的工作计划，确保债券及时安全兑付兑息，偿债保障措施执行情况良好

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：124297.SH、1380200.IB

债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
账户资金的提取情况	本报告期内，发行人在资金监管银行的监管下对专项偿债账户进行管理，足额、按期提取并支付债券利息，相关过程符合有关法律法规的规定、《账户及资金监管协议》及募集说明书的约定。
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	是

债券代码：135393.SH

债券简称	16 桐乡债
账户资金的提取情况	发行人设立专项偿债账户，开户银行：浙商银行股份有限

	公司嘉兴分行 银行账号：3350020110120100058931 账户名称：桐乡市城市建设投资有限公司专项偿债基金并在资金监管银行的监管下对专项偿债账户进行管理，足额、按期提取并支付债券利息，相关过程符合有关法律法规的规定、《账户及资金监管协议》及募集说明书的约定。
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	是

债券代码：151913.SH

债券简称	19 桐城 01
账户资金的提取情况	本报告期内，发行人在资金监管银行的监管下对专项偿债账户进行管理，严格按照募集资金用途使用募集资金，相关过程符合有关法律法规的规定、《账户及资金监管协议》及募集说明书的约定。
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	是

债券代码：166369.SH

债券简称	20 桐城 01
账户资金的提取情况	截至本报告出具日，发行人在资金监管银行的监管下对专项偿债账户进行管理，严格按照募集资金用途使用募集资金，相关过程符合有关法律法规的规定、《账户及资金监管协议》及募集说明书的约定。
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	是

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	124297.SH、1380200.IB
债券简称	PR 桐乡投/13 桐乡债
债券受托管理人名称	浙商银行股份有限公司杭州分行
受托管理人履行职责情况	本公司已按规定聘请了债券债权代理人，并签订了《债券债权代理协议》，由债券债权代理人代表债券持有人对本公司的相关情况进行监督及存续期管理，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措

	施，保护债券持有人的正当利益。
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	否，2019年度债权代理事务报告尚未报出；上海证券交易所

债券代码	135393.SH
债券简称	16 桐乡债
债券受托管理人名称	中山证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	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。2、受托管理人持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。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。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、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。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。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。
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	否，2019年度受托管理事务报告尚未报出；已披露临时受托管理事务报告；上海证券交易所

债券代码	151913.SH
债券简称	19 桐城 01
债券受托管理人名称	华金证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人华金证券股份有限公司于报告期内严格按照相关规定和约定履行了受托管理人的各项职责
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	否，2019年度受托管理事务报告尚未报出；已披露临时受托管理事务报告；上海证券交易所

址	
债券代码	166369.SH
债券简称	20 桐城 01
债券受托管理人名称	平安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。
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）	无
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	否，2019 年度受托管理事务报告尚未报出；已披露临时受托管理事务报告；上海证券交易所

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

1、主营业务情况

公司的主营业务较为丰富，2019 年度经重大资产重组后，公司的营业务板块包括水务、运输、天然气、代建回购、土地整理、房屋出租、农贸市场经营、商贸服务、房地产销售、农产品销售等版块。2019 年度，发行人实现营业收入 38.97 亿元。公司的营业务板块包括土地整理、代建回购、水务、农产品销售、房地产销售、商贸服务、石油天然气、房屋出租、运输等版块，上述板块占公司主营业务收入的比重分别为 25.79%、17.53%、14.71%、8.86%、8.10%、5.36%、4.18%、2.66%和 2.26%。

城投公司于 2015 年末开始产生土地整理业务收入，主要来源于城投子公司公投集团。目前公投集团开发区主要为桐乡市城区北部的庆北区块，具体位于城区环城北路以北，金家桥港以西，绕城北路以南区块。2019 年合并进金凤凰集团等子公司后，土地整理区块增加了桐乡市濮院镇区域、桐乡市经济开发区区域和乌镇区域，公司土地整理业务综合能力进一步增强，2019 年度公司土地一级开发收入 10.05 亿元，占营业收入比重 25.79%。

代建回购业务是发行人主营业务之一，发行人一直担负着桐乡市路网、水网、河道、公共设施、安置房屋建设等基础设施工程的任务。按照市政府经营城市的总体部署，公司先后完成了一大批水环境综合治理、供排水管网建设、污水处理、交通设施建设等城市基础设施建设项目投资，改善了桐乡市城市人居、投资环境，提高了全社会的经济效率。2019 年公司完成重大资产重组后，公司的代建回购项目的实施主体主要较之前的下属子公司交投集团和水利公司，新增加了乌镇实业，工业发展，崇德投资等公司。2019 年度实现代建回购收入 6.83 亿元，占营业收入的 17.53%。

公司全资子公司桐乡市水务集团有限公司从事自来水的生产、销售、给排水、污水处理的投资建设与运营、管网的安装、净水器和管网的生产和销售。公司目前共拥有水厂 3 个，污水处理厂 2 个，供水综合生产能力达 45 万立方米。2019 年度公司污水处理及供水业务共实现营业收入 3.59 亿元，占比 9.20%；实现安装收入 0.69 亿元，占比 1.76%，货物销售收入 0.62 亿元，占比 1.59%，水利工程收入 0.84 亿元，占比 2.15%。

农产品销售主要来自子公司金凤凰集团，为保障桐乡市农贸市场猪肉品质，由公司统一向浙江青莲食品股份有限公司及其子公司昆山市定点屠宰加工中心有限公司采购白条猪

肉，再由公司子公司金农公司销售至桐乡市及其他县市当地的猪肉销售商，在桐乡市场猪肉农产品市场具有一定的垄断优势和规模效应。2019年度实现收入3.45亿元，占比8.86%。

公司房地产销售收入除公投集团外，还增加了子公司崇德投资和金凤凰集团，2019年实现收入3.16亿元，占比8.10%。

天然气业务收入来自于子公司交投集团，主要包括加气站天然气的销售和柴油、汽油、LNG等的销售。2019年度实现收入1.63亿元，占比4.18%。

全资子公司桐乡市恒通公共交通有限公司承担桐乡市城市公共汽车客运、城际公交、市内出租车等经营业务。2019年度实现运输收入0.88亿元，占比2.26%。

2、公司所处行业地位

（1）在桐乡市城市基础设施建设中的地位

公司作为桐乡市城市基础设施等重点项目的投资建设单位，其经营领域和投资范围主要是城市基础设施建设，主要包括水环境综合整治、交通基础设施建设、旧城改造、市政基础设施等，担负着为城市基础建设项目筹措资金与清偿相关债务的任务，处于行业垄断地位，是桐乡市进行城市基础设施建设的主要主体。自成立以来，公司通过各种渠道筹集资金，为桐乡城市建设做出了突出贡献。

（2）在桐乡市水务行业中的地位

公司的自来水业务居于区域垄断地位，污水处理业务在桐乡市占主导地位。自来水业务和污水处理业务由公司子公司水务集团负责，该公司是桐乡市唯一从事自来水供应业务的企业，公司污水处理量约占桐乡市的50%左右。截至2019年末，该公司自来水生产能力为45万立方米/日，自来水用户数37.7万户，2019年12月底供水量为9,509.78万吨；水务集团承担了全市多个镇、街道的污水收集和处理任务，2019年12月底公司的污水处理量3,482.6万吨。

（3）在桐乡市交通运输行业中的地位

桐乡市境内的城市公交线路由恒通公交经营，经营桐乡至杭州、海宁、嘉兴、上海、湖州等二十多条城际客运业务和桐乡市内公交共计80余条线路，公交车辆248辆。汽运公司下设桐乡客运中心、濮院汽车站、崇福站和乌镇汽车站4个城际客运车站。2019年1-12月，汽运公司完成客运量1,147.83万人次，完成客运周转率26,005.37万人/公里。截至2019年12月31日，友谊公交经营线路17条，公交车辆166辆，线路总长228.75公里，截至2019年12月31日营运人次为885.99万人次。2019年12月自行车公司投入营运自行车7,200辆，服务站点216个，累计租借日量达到352万，日均9,644辆次。

（4）在桐乡市农贸市场经营行业中的地位

公司农产品销售主要由子公司金凤凰集团产生。截至2019年末，公司拥有农贸市场共有8个，分别为桐乡市崇福集贸市场、桐乡市大麻集贸市场、桐乡市第二中心菜市场、桐乡市高桥集贸市场、屠甸集贸市场、乌镇集贸市场、乌镇集贸（商品）市场、桐乡集贸市场、洲泉集贸市场；家私市场1个。公司农贸市场和家私市场全部系政府划转。截至2019年底，8个农贸市场拥有摊位共计4,734.3米，营业房1136间。

（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 (%)
土地一级开发收入	100,487.66	96,663.87	3.81	25.79	169,441.36	161,900.22	4.45	42.00
委托代建收入	68,320.27	65,113.35	4.69	17.53	6258.78	5936.82	5.14	1.55

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 (%)
自来水销售收入	23,718.66	10,071.51	57.54	6.09	22,643.70	10,990.34	51.46	5.61
污水处理费收入	12,137.40	16,429.28	-35.36	3.11	11,426.96	16,322.69	-42.84	2.83
安装收入	6,863.69	3,829.95	44.20	1.76	5,507.45	2,793.74	49.27	1.37
商贸服务收入	27,113.27	24,738.18	8.76	6.96	20,022.46	18,529.84	7.45	4.96
房地产销售	31,567.06	23,208.64	26.48	8.10	51,109.79	38,109.00	25.44	12.67
养护收入	294.09	298.30	-1.43	0.08	300.00	299.34	0.22	0.07
运输收入	8,794.24	8,608.85	2.11	2.26	9,196.29	9,105.68	0.99	2.28
担保收入	1,118.48	-	-	0.29	1,036.18	0	100.00	0.26
石油天然气收入	16,296.32	15,106.85	7.30	4.18	18,331.88	17,230.23	6.01	4.54
教育收入	4,360.03	3,071.87	29.54	1.12	3,499.48	2,819.69	19.43	0.87
保安服务收入	15,668.08	15,407.38	1.66	4.02	12,684.58	12,314.61	2.92	3.14
水利工程收入	8,365.29	7,767.27	7.15	2.15	8,741.02	8,335.18	4.64	2.17
租赁收入	10,382.69	2,108.03	79.70	2.66	7717.33	3,238.35	58.04	1.91
绿化收入	400.82	978.84	-144.21	0.10	362.24	631.08	-74.22	0.09
农产品销售	34,508.81	34,521.60	-0.04	8.86	43,731.19	43,760.94	-0.07	10.84
市场经营	1,411.02	641.94	54.51	0.36	1,315.08	701.82	46.63	0.33
其他收入	17,847.27	14,049.17	21.28	4.58	10130.52	6262.07	38.19	2.51
合计	389,655.14	342,614.88	12.07	-	403,456.28	359,281.63	10.95	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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 (%)
土地一级	100,487.66	96,663.87	3.81	-40.69	-40.29	-14.50

开发收入						
委托代建收入	68,320.27	65,113.35	4.69	991.59	996.77	-8.75
自来水销售收入	23,718.66	10,071.51	57.54	4.75	-8.36	11.80
污水处理费收入	12,137.40	16,429.28	-35.36	6.22	0.65	17.47
安装收入	6,863.69	3,829.95	44.20	24.63	37.09	-10.30
商贸服务收入	27,113.27	24,738.18	8.76	35.41	33.50	17.51
房地产销售	31,567.06	23,208.64	26.48	-38.24	-39.10	4.09
养护收入	294.09	298.30	-1.43	-1.97	-0.35	-748.01
运输收入	8,794.24	8,608.85	2.11	-4.37	-5.46	113.98
担保收入	1,118.48	-	100.00	7.94	-	100.00
石油天然气收入	16,296.32	15,106.85	7.30	-11.10	-12.32	21.46
教育收入	4,360.03	3,071.87	29.54	24.59	8.94	52.09
保安服务收入	15,668.08	15,407.38	1.66	23.52	25.11	-42.95
水利工程收入	8,365.29	7,767.27	7.15	-4.30	-6.81	53.97
租赁收入	10,382.69	2,108.03	79.70	34.54	-34.90	37.32
绿化收入	400.82	978.84	-144.21	10.65	55.10	-94.30
农产品销售	34,508.81	34,521.60	-0.04	-21.09	-21.11	45.49
市场经营	1,411.02	641.94	54.50	7.30	-8.53	16.88
其他收入	17,847.27	14,049.17	21.28	76.17	124.35	-44.27
合计	389,655.14	342,614.88	12.07	-3.42	-4.64	10.26

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、2019 年度，发行人土地一级开发收入较上年度下降 40.69%，营业成本较上年度下降 40.29%，主要系本年度土地开发业务减少所致。

2、2019 年度，发行人委托代建收入较上年度上升 991.59%，营业成本较上年度上升 996.77%，主要系本期子公司新增委托代建工程业务增加所致。

3、2019 年度，发行人房地产销售收入较上年度减少 38.24%，营业成本较上年度减少 39.10%，主要系本年度出售的房屋减少所致。

4、2019 年度，发行人运输收入毛利率 2.11%，较上年度增加 113.98%，主要系 2019 年度成本下降所致。

5、2019 年度，发行人教育业务毛利率 29.54%，较上年度提升 52.09%，主要系 2018 年补缴教师以前年度养老金和企业年金导致成本上升，2019 年度为正常缴纳，成本下降所致。

6、2019 年度，发行人安保业务毛利率 1.66%，较上年度减少 42.95%，主要系员工工资提高及社保等一并提高，导致成本增加。

7、2019 年度，发行人水利工程业务毛利率 7.15%，较上年度增加 53.97%，主要系有效控

制成本，使毛利率上升所致。

8、2019年度，发行人绿化业务毛利率-144.21%，较上年度减少94.30%，主要系该业务规模较小，尚未形成规模效应，前期成本增加明显高于收入涨幅，导致毛利率下滑。

9、2019年度，发行人农场品销售毛利率-0.04%，较上年度增加45.49%，主要系19年受非洲猪瘟疫情影响，货源减少，成本上升，导致毛利上升。

10、2019年，发行人商贸服务收入较上年度增加35.41%，营业成本较上年度增加33.50%，主要系本期子公司新增贸易服务收入。

11、2019年度，发行人养护收入毛利率-1.43%，较上年同期下降748.01%，主要系本期收入相对减少。

12、2019年度，发行人安装收入成本较上年同期增加37.09%，主要系本期材料成本价格上涨。

13、2019年度，发行人租赁收入较上年同期增加34.54%，成本减少34.90%，毛利率增加37.32%，主要系本期新增租赁收入，成本减少主要系将固定资产中的出租房产转至投资性房地产后无需计提折旧，导致毛利率上升。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额15,482.38万元，占报告期内销售总额3.97%；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42,685.71万元，占报告期内采购总额35.69%；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

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
浙江青莲食品股份有限公司	白条猪肉	20,963.98
昆山市定点屠宰加工中心有限公司	白条猪肉	8,754.90
平湖明大食品有限公司	白条猪肉	5,480.40
桐乡市光源人力资源服务有限公司	劳务费	4,184.43
郑州宇通客车有限公司	购车款	3,302.00

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

公司在未来五年或更长时期，将通过筹资融资、投资经营、城市基础设施建设和企业文化

建设，按照市委市政府的规划，抓住机遇，健全市场化投融资体制，完善现代企业制度，拓展经营、加快企业发展壮大。

（1）城市基础设施建设

公司将继续参与桐乡市城市基础设施建设，根据公司定位、职能和任务，通过在城市基础设施建设和开发中的投融资载体作用，巩固城市基础设施建设主导地位。根据基础设施所独具的准公共物品性、运营上的准垄断性以及投资额大、回收周期长等特性，将集中精力做好已承担的城建项目立项、投资、建设，强化监督与管理，完善制度，规范程序，严格核算、降低成本。

（2）交通运输

公司将继续坚持高起点、高品位搞好总体规划和城镇布局规划，做到超前规划、合理布局、特色风貌、长远建设。以完善公路网络为重点，注重新建与改建相结合，强化公路主骨架建设，提高干线公路通道能力。高度重视干线路网与市域外部路网的沟通，加快完善市域快速交通系统。

（3）水务板块

公司将继续加快水利基础设施建设，提高抗御洪涝旱灾害的能力，努力满足人民群众对饮水安全、防洪安全、粮食安全、经济发展用水安全和生态环境用水安全等五个方面的要求。根据桐乡市“十三五规划”要求单位地区生产总值能耗、主要污染物排放、单位地区生产总值二氧化碳排放均比“十二五”期末降低 20%左右，城市生活污水处理率达到 95%，集镇建成区生活污水处理率达到 86%。

（4）企业的文化建设

以企业做强做大为根本，构筑和营造符合现代企业发展的企业文化体系，以人为本强化团队建设，增强团队意识和创新能力，造就一支高素质、有战斗力的团队，提升企业核心竞争力，为企业发展提供持续动力。实施品牌战略，打造高品质的行业品牌，提升企业核心竞争力，增强企业综合实力，扩大社会影响力，建设符合公司发展的企业文化。

公司将以“产业经营、市场运作”为主线，以“资源性、基础性、战略性”行业为主要投向，形成以城市基础设施代建回购、水务、交通运输为支撑的战略格局。公司未来将通过产业经营和资本运作两条腿走路，发展壮大国有资本，推动区域经济快速发展。用五年时间，打造一个多元化、专业化、规范化，拥有核心竞争力的新国企，为最终进入资本市场打下基础。

（5）继续做大做强国资国企，优化国有资本布局

根据《关于国有资本授权经营体制改革的实施意见》（桐委办发〔2019〕39号），为加快我市国有企业市场化转型进程，优化国有资本布局结构，有效防范和及时化解债务风险，搭建市级国企“1+X”框架。根据国资国企改革专题会议，做强做优做大国有企业。通过股权整合等模式，配合做好公司职能的转型升级，推动全市经济、社会高质量发展。通过对桐乡市国有资产的整合。未来将进一步优化桐乡市国有企业，推动企业升级转型。

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：

在主要出资人桐乡市财政局授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司与桐乡市财政局之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（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：亿元 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：

是否与日常经营活动相关

（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：

2019年度，公司与桐乡经济开发区管理委员会往来款增加 1.98 亿元，与桐乡市乌镇国际旅游区经营管理有限公司往来款增加 1.42 亿元。

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：59.60 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：19.47，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
桐乡经济开发区管理委员会	否	16.27	否	往来款	-
桐乡市金源股权投资管理有限公司	是	11.01	否	借款	-
桐乡市经济技术开发总公司	是	13.47	否	往来款	-
桐乡市乌镇国际旅游区经营管理有限公司	否	9.41	否	往来款	-
浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司	否	3.38	否	往来款	-

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
桐乡市文教园区建设投资有限公司	否	4.66	否	往来款	-
财政国资办	是	1.40	否	往来款	-
合计	—	59.60	—	—	—

（四）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：

发行人支付非经营往来资金（借款及往来款），需要经公司投（融）资决策委员会同意后，公司资金管理部才能付款。报告期内，发行人关联方资金往来和大额非经营性资金往来均履行了相关审批决策程序，符合公司对外投资管理制度及关联交易管理制度之规定。公司关联交易遵循“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的原则，以维护公司和其他股东的利益为根本。公司对关联交易、资金拆借等非经营性其他应收款事项将定期在每年的年度报告、半年度报告中进行披露；债券存续期内，发行人将按照中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

（五）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

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. 会计政策变更及依据

财政部于2019年9月发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）（以下简称“合并财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制合并财务报表。

2. 会计政策变更的影响

根据合并财务报表格式的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

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

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
桐乡市工业发展投资有限公司	服务，保安器材销售等基础设施的开发建设	总资产 878,676.94 万元、营业收入 45,490.67 万元、净利润 11,084.60 万元	新增	无偿划入
桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司	市场的投资、经营管理	总资产 1,462,216.84 万元、营业收入 107,644.71 万元、净利润 29,071.97 万元	新增	无偿划入
桐乡市崇德投资发展集团有限公司	园区基础设施建设	总资产 957,960.54 万元、营业收入 39,800.00 万元、净利润 13,022.56 万元	新增	无偿划入
乌镇实业（桐乡）有限公司	基础设施开发建设、投资	总资产 1,058,909.19 万元、营业收入 64,960.78 万元、净资产 15,139.79 万元	新增	无偿划入

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	7,332,702.24	6,186,352.54	18.53	-
2	总负债	4,272,063.04	3,226,934.19	32.39	注 1
3	净资产	3,060,639.20	2,959,418.35	3.42	-
4	归属母公司股东的净资产	2,912,104.71	2,813,483.34	3.51	-
5	资产负债率（%）	58.26	52.16	11.69	-
6	扣除商誉及无形资产	58.92	52.74	11.70	-

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
	后的资产负债率（%）				
7	流动比率	3.69	4.19	-11.93	-
8	速动比率	1.70	1.95	-12.82	-
9	期末现金及现金等价物余额	831,695.66	503,229.59	65.27	注2

注1.主要系报告期内短期借款、长期借款、应付债券以及其他应付款增加较多所致。

注2.主要系年末其他流动资产中的理财产品赎回所致。

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	389,655.14	403,456.28	-3.42	-
2	营业成本	342,614.88	359,281.63	-4.64	-
3	利润总额	96,569.59	101,642.97	-4.99	-
4	净利润	88,301.94	95,303.73	-7.35	-
5	扣除非经常性损益后净利润	20,139.90	18,876.58	6.69	-
6	归属母公司股东的净利润	87,128.64	91,093.81	-4.35	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	168,644.67	166,956.66	1.01	-
8	经营活动产生的现金流净额	46,615.85	194,246.12	124.00	注3
9	投资活动产生的现金流净额	-90,505.02	125,207.02	27.72	-
10	筹资活动产生的现金流净额	372,336.17	392,297.38	-5.09	-
11	应收账款周转率	2.63	2.68	-2.00	注4
12	存货周转率	0.13	0.15	-11.91	-
13	EBITDA全部债务比	0.06	0.07	-14.29	-
14	利息保障倍数	1.18	1.55	-23.93	-
15	现金利息保障倍数	0.36	-2.72	113.37	注5
16	EBITDA利息倍数	1.41	1.81	-22.10	-
17	贷款偿还率（%）	100	100	-	-
18	利息偿付率（%）	100	100	-	-

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 3. 主要系本年度支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

注 4. 因 2019 年度发行人发生同一控制下企业合并，在计算 2018 年度应收账款周转率以及存货周转率时未追溯调整。

注 5. 主要系本年度支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

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	846,195.66	510,229.59	65.85	注 1
应收票据	-	153.00	-100.00	注 2
应收账款	146,138.82	150,515.16	-2.91	-
预付款项	50,920.18	22,761.10	123.72	注 3
其他应收款	1,331,407.55	1,212,978.73	9.76	-
存货	2,842,072.66	2,439,355.66	16.51	-
一年内到期的非流动资产	16,800.00	26,800.00	-37.31	注 4
其他流动资产	45,783.85	205,434.49	-77.71	注 5
流动资产合计	5,279,318.73	4,568,227.74	15.57	-
可供出售金融资产	166,301.41	147,311.01	12.89	-
长期应收款	7,074.59	37,487.86	-81.13	注 6
长期股权投资	251,687.21	203,949.28	23.41	-
投资性房地产	503,622.69	353,089.46	42.63	注 7
固定资产	238,931.26	277,572.87	-13.92	-
在建工程	794,264.92	522,741.85	51.94	注 8
无形资产	80479.78	68250.56	17.92	-
开发支出	-	93.79	-100.00	注 9
商誉	1,114.23	-	-	注 10
长期待摊费用	4,848.68	4,584.92	5.75	-
递延所得税资产	1,691.25	1,927.19	-12.24	-
其他非流动资产	3,367.50	1,116.00	201.75	注 11
非流动资产合计	2,053,383.51	1,618,124.79	26.90	-
资产合计	7,332,702.24	6,186,352.54	18.53	-

2. 主要资产变动的的原因

注 1. 主要系年末其他流动资产中的理财产品赎回所致。

注 2. 主要系应收票据收回所致。

注 3. 主要系子公司增加预付款项。

注 4. 主要系桐乡市屠甸旧城改造有限公司项目到期所致。

注 5. 主要系年末其他流动资产中的理财产品赎回所致。

注 6. 主要系分期收款提供劳务的款项收回所致。

注 7. 主要系本年转入该科目核算的房屋、建筑物及土地规模较大所致。

注 8. 主要系工程投入增加所致。

注 9. 主要系开发完成，结转至无形资产所致。

注 10. 主要系三级子公司收购其他公司时产生的资本溢价。

注 11. 主要系新增对外借款所致。

（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：224,310.59 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）
存货	24,629.36	-	-	银行贷款质押受限
固定资产	6,459.84	-	-	抵押借款、银行贷款质押受限
在建工程	45,893.88	-	-	专项借款抵押受限
投资性房地产	127,250.43	-	-	抵押借款、银行贷款质押受限
货币资金	14,500.00	-	-	银行贷款质押受限
无形资产	5,577.08	-	-	借款抵押
合计	224,310.59	-	-	-

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	204,792.53	88,470.24	131.48	注 1
应付票据	406.00	-	-	注 2
应付账款	65,853.20	45,771.14	43.87	注 3
预收款项	121,886.48	88,710.58	37.40	注 4
应付职工薪酬	1,384.48	1,011.80	36.83	注 5
应交税费	8,987.63	7,680.76	17.01	-
其他应付款	607,354.63	349,909.27	73.57	注 6
一年内到期的非流动负债	421,192.00	508,524.00	-17.17	-
其他流动负债	89.99	88.21	2.02	-

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
流动负债合计	1,431,946.95	1,090,166.00	31.35	注7
长期借款	1,146,213.42	891,640.54	28.55	-
应付债券	758,899.07	436,161.92	73.99	注8
长期应付款	378,632.90	343,380.54	10.27	-
递延收益	356,428.16	269,408.04	32.30	注9
递延所得税负债	60,892.34	47569.75	28.01	-
其他非流动负债	139,050.21	148,607.40	-6.43	-
非流动负债合计	2,840,116.09	2,136,768.19	32.92	注10
负债合计	4,272,063.04	3,226,934.19	32.39	注11

2.主要负债变动的的原因

注1.主要系1年内的银行借款增加所致。

注2.主要系子公司新增应付票据。

注3.主要系子公司新增一年内应付账款较多所致。

注4.主要系本期委托代建工程业务收入大幅增加，相应的预收款项增加所致。

注5.主要系本期收购非同一控制下企业，不追溯调整期初数所致。

注6.主要系子公司与其他企业的往来款增加所致。

注7.主要系短期借款、应付账款、其他应付款等科目增加所致。

注8.主要系本年度新发行债券所致。

注9.主要系本年度计入递延收益的政府补助增加所致。

注10.主要系应付债券及递延收益增加所致。

注11.主要系短期负债及非流动负债增加所致。

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 294.63 亿元，上年末有息借款总额 232.57 亿元，借款总额总比变动 26.68%。

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

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：

（1）2020年5月16日到期2.6亿元企业债，已于2020年5月11日向银行借款2.7亿元，期限1年，利率4.5%。

（2）2020年8月14日到期6亿元超短期融资券，8月25日到期6亿元超短期融资券。计划通过发行定向债务融资工具或者银行借款等融资方式用于置换到期的超短期融资券。

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
农业发展银行	337,000.00	145,591.81	191,408.19
国家开发银行	590,800.00	380,800.00	210,000.00
兴业银行	263,000.00	211,000.00	52,000.00
中国银行	34,800.00	18,000.00	16,800.00
民生银行	135,750.00	109,850.00	25,900.00
宁波银行	99,416.76	90,359.54	9,057.22
工商银行	221,790.00	127,440.00	94,350.00
建设银行	112,000.00	111,000.00	1,000.00
农业银行	362,950.00	201,510.00	161,440.00
杭州银行	176,800.00	148,900.00	27,900.00
交通银行	15,300.00	7,300.00	8,000.00
农商银行	35,000.00	17,037.56	17,962.44
恒丰银行	50,400.00	50,400.00	0.00
光大银行	27,000.00	23,140.00	3,860.00
南京银行	10,000.00	10,000.00	0.00
中信银行	255,000.00	45,769.80	209,230.20
绍兴银行	38,012.04	26,312.25	11,699.79
平安银行	11,200.00	11,200.00	0.00
浙商银行	11,000.00	11,000.00	0.00
华夏银行	3,000.00	2,950.00	50.00
湖州银行	10,000.00	9,000.00	1,000.00
厦门国际银行	19,100.00	18,480.00	620.00
台湾上海商业储蓄银行	3,871.15	3,871.15	0.00
合计	2,823,189.95	-	1,042,277.84

上年末银行授信总额度：231.63亿元，本报告期末银行授信总额度282.32亿元，本报告期银行授信额度变化情况：50.69亿元

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：

- （1）定向债务融资工具3亿元
- （2）非公开发行公司债券15亿元

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：96,569.59万元

报告期非经常性损益总额：68,162.05 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	41,993.65	处置可供出售金融资产收益、理财收益等	4,614.21	不可持续
公允价值变动损益	7,581.95	房地产评估	7,581.95	不可持续
资产减值损失	7.55	坏账损失、处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失	7.55	不可持续
营业外收入	2,206.41	非流动资产毁损报废利得等	2,206.41	不可持续
营业外支出	1,376.97	社会共建费、固定资产报废损失等	1,376.97	不可持续
其他收益	68,976.55	财政拨款	57,771.08	不可持续
资产处置损益	-2,627.08	企业出售划分为持有待售的非流动资产，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失	-2,627.08	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：

与其他国有企业的往来周转款，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：340,490 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：59,987.09 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：400,477.09 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

（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
发行人重大资产重组	www.sse.com.cn www.chinabond.com.cn	2019年7月8日	截至本报告出具日，发行人重大资产重组事宜相关工商变更手续已办理完毕	无重大不利影响
其他事项	www.sse.com.cn www.chinabond.com.cn	2019年6月26日	13 桐乡债抵押土地解除部分抵押	解除抵押后抵押率为3.38，不对公司经营情况产生影响

（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

单位：

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）

(以下无正文，为桐乡市城市建设投资有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



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：桐乡市城市建设投资有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	846,195.66	510,229.59
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		153.00
应收账款	146,138.82	150,515.16
应收款项融资		
预付款项	50,920.18	22,761.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,331,407.55	1,212,978.73
其中：应收利息	7,122.02	
应收股利	13,068.02	13,068.02
买入返售金融资产		
存货	2,842,072.66	2,439,355.66
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	16,800.00	26,800.00
其他流动资产	45,783.85	205,434.49
流动资产合计	5,279,318.73	4,568,227.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	166,301.41	147,311.01
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	7,074.59	37,487.86
长期股权投资	251,687.21	203,949.28
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	503,622.69	353,089.46
固定资产	238,931.26	277,572.87
在建工程	794,264.92	522,741.85
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	80,479.78	68,250.56
开发支出		93.79
商誉	1,114.23	-
长期待摊费用	4,848.68	4,584.92
递延所得税资产	1,691.25	1,927.19
其他非流动资产	3,367.50	1,116.00
非流动资产合计	2,053,383.51	1,618,124.79
资产总计	7,332,702.24	6,186,352.54
流动负债：		
短期借款	204,792.53	88,470.24
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	406.00	
应付账款	65,853.20	45,771.14
预收款项	121,886.48	88,710.58
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	1,384.48	1,011.80
应交税费	8,987.63	7,680.76
其他应付款	607,354.63	349,909.27
其中：应付利息	30,758.97	27,575.93
应付股利	20.09	-
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	421,192.00	508,524.00
其他流动负债	89.99	88.21
流动负债合计	1,431,946.95	1,090,166.00

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,146,213.42	891,640.54
应付债券	758,899.07	436,161.92
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	378,632.90	343,380.54
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	356,428.16	269,408.04
递延所得税负债	60,892.34	47,569.75
其他非流动负债	139,050.21	148,607.40
非流动负债合计	2,840,116.09	2,136,768.19
负债合计	4,272,063.04	3,226,934.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	103,800.00	100,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00
其中：优先股		
永续债	100,000.00	100,000.00
资本公积	2,019,142.30	2,058,169.43
减：库存股		
其他综合收益	51,189.45	4,063.06
专项储备	79.35	83.13
盈余公积	27,073.89	23,849.00
一般风险准备		
未分配利润	610,819.72	527,318.72
属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,912,104.71	2,813,483.34
少数股东权益	148,534.49	145,935.01
所有者权益（或股东权益）合计	3,060,639.20	2,959,418.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,332,702.24	6,186,352.54

法定代表人：金栋健 主管会计工作负责人：金栋健 会计机构负责人：沈慧霞

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：桐乡市城市建设投资有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	201,715.33	52,759.23
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		
应收款项融资		
预付款项	9.22	0.20
其他应收款	519,556.35	464,251.97
其中：应收利息	7,122.02	
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	16,800.00	26,800.00
其他流动资产	11,483.00	182,067.00
流动资产合计	749,563.91	725,878.40
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	27,200.00	23,700.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	449,403.91	267,490.29
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	64,664.22	64,576.62
固定资产	2,199.01	2,295.68
在建工程	0.44	0.44
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	955.19	988.14
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		1,405.67
递延所得税资产	52.89	62.37
其他非流动资产		
非流动资产合计	544,475.67	360,519.21
资产总计	1,294,039.57	1,086,397.61
流动负债：		

短期借款		10,000.00
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		
应付账款		
预收款项	2,584.10	205.19
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,637.68	374.76
其他应付款	112,153.65	92,062.57
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	146,000.00	271,200.00
其他流动负债		
流动负债合计	262,375.42	373,842.52
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	257,000.00	202,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40.04	41.58
递延所得税负债	3,831.71	3,369.37
其他非流动负债	70,000.00	
非流动负债合计	330,871.75	205,410.95
负债合计	593,247.16	579,253.47
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	103,800.00	100,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00
其中：优先股		
永续债	100,000.00	100,000.00
资本公积	355,516.90	197,516.90
减：库存股		
其他综合收益	4,063.06	4,063.06
专项储备		
盈余公积	25,960.14	22,735.25

未分配利润	111,452.31	82,828.94
所有者权益（或股东权益）合计	700,792.41	507,144.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,294,039.57	1,086,397.61

法定代表人：金栋健 主管会计工作负责人：金栋健 会计机构负责人：沈慧霞

合并利润表
2019年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	389,655.14	403,456.28
其中：营业收入	389,655.14	403,456.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	409,847.61	419,613.05
其中：营业成本	342,614.88	359,281.63
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	9,476.87	5,573.43
销售费用	13,426.12	12,938.32
管理费用	31,941.49	29,812.07
研发费用	10.21	8.82
财务费用	12,378.03	11,998.79
其中：利息费用	44,122.14	41,087.62
利息收入	32,016.96	29,424.81
加：其他收益	68,976.55	74,435.60
投资收益（损失以“-”号填列）	41,993.65	36,551.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	37,379.44	29,264.67
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)	7,581.95	5,078.57
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	7.55	-192.53
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-2,627.08	1,605.03
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	95,740.14	101,321.27
加: 营业外收入	2,206.41	1,200.98
减: 营业外支出	1,376.97	879.28
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	96,569.59	101,642.97
减: 所得税费用	8,267.65	6,339.24
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	88,301.94	95,303.73
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	88,301.94	95,303.73
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)	87,128.64	91,093.81
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	1,173.30	4,209.92
六、其他综合收益的税后净额	21,535.63	15,119.66
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	17,094.85	15,119.66
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	17,094.85	15,119.66
(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	17,094.85	15,119.66
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4,440.77	
七、综合收益总额	109,837.57	110,423.39
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	104,223.50	106,213.47
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	5,614.07	4,209.92
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：22,017.52 万元，上期被合并方实现的净利润为：64,898.25 万元。

法定代表人：金栋健 主管会计工作负责人：金栋健 会计机构负责人：沈慧霞

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	2,363.58	1,697.94
减：营业成本	33.78	36.34
税金及附加	630.42	919.62
销售费用		
管理费用	4,836.86	1,705.27
研发费用		
财务费用	-7,816.35	-1,171.13
其中：利息费用	29,109.25	31,844.43
利息收入	36,928.97	33,024.14
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	29,219.79	26,662.76
其中：对联营企业和合营企业	3,212.98	1,758.99

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）	87.60	140.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	37.92	35.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	34,024.18	27,046.29
加：营业外收入	7.60	6.07
减：营业外支出	15.27	195.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	34,016.51	26,856.57
减：所得税费用	1,767.62	709.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	32,248.89	26,146.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32,248.89	26,146.76
（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	32,248.89	26,146.76
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：金栋健 主管会计工作负责人：金栋健 会计机构负责人：沈慧霞

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	439,043.66	474,141.21
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	2,112.60	28.59
收到其他与经营活动有关的现金	1,172,645.82	1,390,582.44
经营活动现金流入小计	1,613,802.08	1,864,752.23
购买商品、接受劳务支付的现金	473,078.49	558,974.28
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	42,799.50	37,372.34
支付的各项税费	16,416.36	14,153.13

支付其他与经营活动有关的现金	1034891.89	1,448,498.59
经营活动现金流出小计	1567186.23	2,058,998.35
经营活动产生的现金流量净额	46615.85	-194,246.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	267,286.60	1,296,713.73
取得投资收益收到的现金	5,463.74	779.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,994.10	2,720.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,300.00
收到其他与投资活动有关的现金	832,963.87	786,782.87
投资活动现金流入小计	1,117,708.32	2,096,295.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	242,949.79	180,790.02
投资支付的现金	76,943.72	1,257,727.50
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	42,862.65	6,238.53
支付其他与投资活动有关的现金	845,457.17	776,746.68
投资活动现金流出小计	1,208,213.33	2,221,502.73
投资活动产生的现金流量净额	-90,505.02	-125,207.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4906.14	168,997.31
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,106.14	13,337.34
取得借款收到的现金	1750308.79	598438.98
收到其他与筹资活动有关的现金	146,216.96	532,130.59
筹资活动现金流入小计	1901431.90	1,299,566.87
偿还债务支付的现金	1245976.01	710,826.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	145209.37	70,851.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,284.90	703.50
支付其他与筹资活动有关的现金	137910.35	125,591.10
筹资活动现金流出小计	1529095.73	907,269.49
筹资活动产生的现金流量净额	372336.17	392,297.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	19.08	-27.00
五、现金及现金等价物净增加额	328,466.07	72,817.24
加：期初现金及现金等价物余额	503,229.59	430,412.35

六、期末现金及现金等价物余额	831,695.66	503,229.59
----------------	------------	------------

法定代表人：金栋健 主管会计工作负责人：金栋健 会计机构负责人：沈慧霞

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	2019年度	2018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	4,669.01	1,460.47
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	488,496.66	626,633.88
经营活动现金流入小计	493,165.67	628,094.35
购买商品、接受劳务支付的现金	32.52	77.54
支付给职工及为职工支付的现金	316.19	337.74
支付的各项税费	2,251.58	3,580.79
支付其他与经营活动有关的现金	481,903.12	663,776.38
经营活动现金流出小计	484,503.40	667,772.45
经营活动产生的现金流量净额	8,662.27	-39,678.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	255,194.00	1,274,845.52
取得投资收益收到的现金	26,253.39	22,151.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.70	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	285,455.09	1,296,996.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5.40	4.69
投资支付的现金	67,123.86	1,241,807.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,500.00	
支付其他与投资活动有关的现金	0.50	
投资活动现金流出小计	100,629.76	1,241,812.19
投资活动产生的现金流量净额	184,825.32	55,184.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,800.00	99,100.00
取得借款收到的现金	687,180.30	50,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		119,742.00
筹资活动现金流入小计	690,980.30	268,842.00
偿还债务支付的现金	700,200.11	207,300.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34895.64	24,502.36
支付其他与筹资活动有关的现金	416.04	-
筹资活动现金流出小计	735511.79	231,802.36
筹资活动产生的现金流量净额	-44531.49	37,039.64
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	148,956.10	52,546.29
加：期初现金及现金等价物余额	52,759.23	212.94
六、期末现金及现金等价物余额	201,715.33	52,759.23

法定代表人：金栋健 主管会计工作负责人：金栋健 会计机构负责人：沈慧霞

担保人财务报表

适用 不适用