

**桐乡市工业发展投资有限公司
公司债券年度报告
(2019年)**

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

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的“风险因素”等有关章节。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与最近一期募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

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.....	9
六、 中介机构情况.....	9
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.....	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.....	15
六、 专项偿债账户设置情况.....	16
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.....	17
一、 公司业务和经营情况.....	17
二、 投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 主要会计数据和财务指标.....	22
五、 资产情况.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	27
九、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	30
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	30
二、 关于破产相关事项.....	30
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.....	30
四、 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.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
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.....	31
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	31
五、 其他特定品种债券事项.....	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第八节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34

担保人财务报表.....	48
--------------	----

释义

发行人、公司、本公司	指	桐乡市工业发展投资有限公司
控股股东、桐乡城投	指	桐乡市城市建设投资有限公司
实际控制人	指	桐乡市人民政府
董事或董事会	指	发行人董事或董事会
监事或监事会	指	发行人监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商/债权代理人	指	中信建投证券股份有限公司
监管银行	指	中信银行股份有限公司
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
上交所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《桐乡市工业发展投资有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有发行人公司债券的主体
报告期、本期、本年	指	2019年1月1日至2019年12月31日
上年、上期	指	2018年1月1日至2018年12月31日
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	桐乡市工业发展投资有限公司
中文简称	桐乡工投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	郑天成
注册地址	浙江省嘉兴市 桐乡市梧桐街道庆丰南路 999 号一楼
办公地址	浙江省嘉兴市 桐乡市梧桐街道庆丰南路 999 号一楼
办公地址的邮政编码	314599
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	李建萍
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务负责人
联系地址	浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道庆丰南路 999 号一楼
电话	0573-81897019
传真	0573-88189008
电子信箱	无

三、信息披露网址及置备地

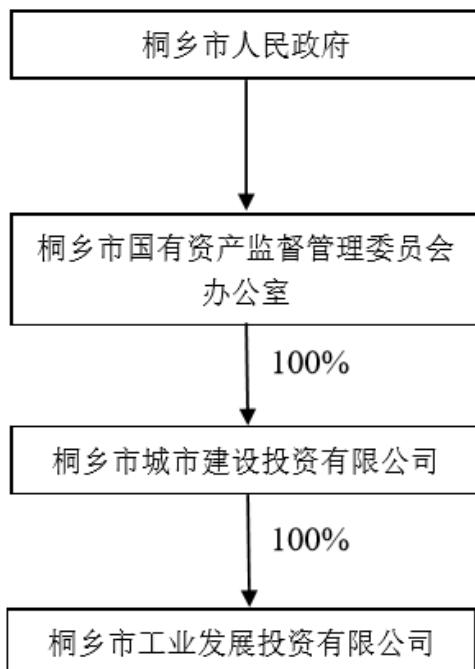
登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn、www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道庆丰南路 999 号一楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：桐乡市城市建设投资有限公司

报告期末实际控制人名称：桐乡市人民政府

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）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

适用 不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	桐乡市城市建设投资有限公司
主要股东	桐乡市财政局
成立日期	2003 年 11 月 26 日
注册资本	300,000.00
主要业务	城乡一体化中基础设施和公益事业的投资建设；投资咨询（除证券、期货咨询）；投资管理；国有资产的建设、投资、控股、参股；资产收购、转让、租赁；受托国有资产经营、管理；保障房建设经营。
主要资产情况	截至 2019 年末，桐乡城投资产总计 733.27 亿元，其中货币资金 84.62 亿元，其他应收款 133.14 亿元。
报告期合并财务报	截至 2019 年末，桐乡城投总资产 733.27 亿元，净资产 306.06 亿元

表的主要财务数据	; 2019 年度，桐乡城投营业收入 38.97 亿元，净利润 8.83 亿元。
主要财务数据审计情况	经审计，标准无保留意见
直接或间接持有发行人的股份/股权情况	直接持有发行人 100% 股权
直接或间接持有发行人的股份/股权被质押或存在争议情况	无
其他需要说明的事项	2019 年 7 月 5 日，桐乡市人民政府国有资产监督管理办公室下发《桐乡市人民政府国有资产监督管理办公室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，将桐乡市国有资产监督管理委员会办公室持有的发行人 100% 股权无偿划转至桐乡市城市建设投资有限公司。至此，桐乡市工业发展投资有限公司的股东变更为桐乡市城市建设投资有限公司，桐乡市城市建设投资有限公司由桐乡市财政局全额出资，最终实际控制人仍为桐乡市人民政府。

(二) 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

(一) 出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	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 室
签字会计师姓名	朱劲松、张金玉

(二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	152127.SH/1980075.IB
债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
联系人	王崇赫
联系电话	010-85156322

债券代码	152207.SH/1980176.IB
------	----------------------

债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
联系人	王崇赫
联系电话	010-85156322

（三）资信评级机构

债券代码	152127.SH/1980075.IB
债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

债券代码	152207.SH/1980176.IB
债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	152127.SH/1980075.IB
2、债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
3、债券名称	2019 年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券(第一期)
4、发行日	2019 年 3 月 13 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2026 年 3 月 14 日
8、债券余额	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.38
10、还本付息方式	每年付息一次，本金在 2022 年至 2026 年分期兑付,自本期债券存续期第 3 年末起,逐年分别按照发行总额的 20%,20%,20%,20% 和 20% 的比例兑付债券本金。
11、上市或转让的交易场所	上交所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已正常偿付利息，尚未发生本金兑付
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	未触发

1、债券代码	152207.SH/1980176.IB
2、债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
3、债券名称	2019 年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券(第二期)
4、发行日	2019 年 5 月 23 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2026 年 5 月 24 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	5.16
10、还本付息方式	本期债券的本金在 2022 年至 2026 年分期兑付,自本期债券存续期第 3 年末起,逐年分别按照发行总额的 20%,20%,20%,20% 和 20% 的比例兑付债券本金。
11、上市或转让的交易场所	上交所、银行间债券市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期暂不涉及付息与兑付
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	未触发

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152127.SH/1980075.IB

债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
募集资金专项账户运作情况	发行人开设募集资金专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。
募集资金总额	7.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金总额为人民币 7 亿元，其中 3.50 亿元用于中国乌镇互联网产业园众创空间项目，3.50 亿元用于补充营运资金，已按照批准用途使用。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	0

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）	0
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：亿元 币种：人民币

债券代码：152207.SH/1980176.IB

债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
募集资金专项账户运作情况	发行人开设募集资金专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金总额为人民币 5 亿元，其中 2.50 亿元用于中国乌镇互联网产业园众创空间项目，2.50 亿元用于补充营运资金，按照批准用途使用。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	0
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）	0
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

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	152127.SH/1980075.IB
债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 27 日
评级结果披露地点	上海证券交易所、中国债券信息网
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	受评对象偿还债务的能力很强，债券安全性很强，受

	不利经济环境的影响较小，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）	无

债券代码	152207.SH/1980176.IB
债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 5 月 15 日
评级结果披露地点	上海证券交易所、中国债券信息网
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	受评对象偿还债务的能力很强，债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，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）	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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152127.SH/1980075.IB

债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
保证人名称	桐乡市城市建设投资有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	40.05
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	13.09
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	不适用
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152207.SH/1980176.IB

债券简称	19桐乡02/19桐乡双创债02
保证人名称	桐乡市城市建设投资有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	40.05
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	13.09
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	不适用
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	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：152127.SH/1980075.IB

债券简称	19桐乡01/19桐乡双创债01
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。
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	按计划执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：152207.SH/1980176.IB

债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。
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	按计划执行
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：152127.SH/1980075.IB

债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
偿债计划概述	将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前5个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。
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：152207.SH/1980176.IB

债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
偿债计划概述	将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前5个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。
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	是

相关承诺执行	
--------	--

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：152127.SH/1980075.IB

债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
账户资金的提取情况	无
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

债券代码：152207.SH/1980176.IB

债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
账户资金的提取情况	无
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

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	152127.SH/1980075.IB
债券简称	19 桐乡 01/19 桐乡双创债 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	按照受托管理协议及相关规定履行职责
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）	每月进行月度核查
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

债券代码	152207.SH/1980176.IB
债券简称	19 桐乡 02/19 桐乡双创债 02
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	按照受托管理协议及相关规定履行职责

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）	每月进行月度核查
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

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

发行人主营业务为土地开发、委托代建板块两大板块，具体业务模式如下：

1、土地开发板块

发行人是桐乡市经济开发区土地一级开发和基础设施建设工程的主要实施主体。公司通过签订《土地一级开发项目委托开发协议书》承建土地一级开发业务，对桐乡市经济开发区管委会委托的建设土地进行开发和整理，每年年终，根据移交平整土地的实际成本，浙江省桐乡经济开发区管理委员会按照成本加成比例 5%，向发行人结算土地开发价款。过往年度，发行人与委托方按照合同约定，依据移交工程量按时结算土地开发价款，保障了发行人持续进行土地运作和开发的能力。

2、工程项目代建板块

发行人工程代建板块采用委托代建模式，其具体运作模式为：由发行人与浙江省桐乡经济开发区管理委员会签署委托代建协议，发行人负责资金筹措及城市基础设施项目建设，项目建成后移交委托方，由委托方向发行人支付工程实际投资额、项目管理费用等工程代建费用。

此种业务模式下，委托方支付的委托代建金额按照项目实际总投资加上一定收益空间确认，委托方根据项目投资、建设进度，按阶段对公司当年项目实际投资额进行核算，根据核定的金额按成本加成比例 5%计算工程代建费，并根据审定金额，向公司支付已经审定的工程代建费。所有的已完工和在建项目均已签订了委托代建协议。

3、其他业务

其他业务包括租赁、使用权出让等业务，占比较低，其占比对营业收入和利润情况不会构成大的影响。

（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 (%)
一级土地开发	11,468.98	10,922.84	4.76	25.21	34,506.71	32,863.53	4.76	89.29
委托代建	31,450.11	29,986.56	4.65	69.14	2,193.48	2,089.03	4.76	5.68
其他	2,571.57	885.16	65.58	5.65	1,943.63	1,196.41	38.44	5.03
合计	45,490.67	41,794.56	8.12	-	38,643.82	36,148.97	6.46	-

2、各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：已按照板块披露

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。

注：

- (1) 发行人本年度一级土地开发业务收入、成本下降明显，主要系本年公司开展一级土地开发业务规模较少所致。
- (2) 发行人本年度委托代建业务收入、成本增幅明显，主要系公司工程建设项目本年集中结算所致。
- (3) 发行人本年度其他业务收入、毛利率增幅明显，主要系公司本年度租金收入的大幅增加所致。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

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

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

其他说明

不适用

（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、发行人市场地位

桐乡地处浙北杭嘉湖平原腹地，居上海、杭州、苏州“金三角”中心，区位优势明显。沪杭高铁、沪杭高速、申嘉湖高速、320 国道、京杭大运河等贯穿全境，水陆交通体系发达。

桐乡经济发达，产业特色鲜明，综合实力稳居全国百强县(市)前列。桐乡是浙江省首批“工业强市”，拥有七大国家级产业名镇，桐昆集团、新凤鸣集团、振石集团入围 2017 中国民营企业 500 强和中国制造业企业 500 强，拥有京马电机、双箭橡胶等多个同行业全国领先企业。桐乡是中国十大市场强县(市)，有全国最大的羊毛衫集散中心（濮院羊毛衫市场），有全国知名的皮革市场（崇福皮革市场）。桐乡是全国首个旅游综合改革试点县和中国优秀旅游城市。根据桐乡市政府 2019 年工作报告，桐乡市 2019 年全市 GDP 达到 968.17 亿元，财政总收入 135.26 亿元，同比增长 4.5%，一般公共预算收入 79.65 亿元，同比增长 10.0%。

2、地方政府支持优势

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，承担桐乡经济开发区土地一级开发任务和基础设施建设任务，在项目投资和项目融资等方面都得到了桐乡市政府和桐乡经济开发区管委会的大力支持。此外，开发区管委会在财政补贴等方面给予发行人多方面政策扶持。2017-2019 年发行人分别获得补贴收入 1.25 亿元、1.20 亿元和 1.20 亿元。整体看来，当地政府给予了发行人较大的支持，为公司的可持续经营发展提供了保障。

3、行业垄断优势

公司作为对桐乡经济开发区范围内的投资开发主体，经营领域和投资范围涵盖了土地开发整理和基础设施建设运营等重点行业，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定。桐乡市人民政府及开发区管委会为进一步强化公司的定位优势，在垄断业务的运营等方面给予公司较大的政策支持。随着桐乡市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，社会公共服务水平将持续稳定地提高，公司的业务量和效益将同步增长。

4、综合经营优势

近年来，随着桐乡市经济的快速发展，桐乡经济开发区建设水平的不断提高，相应城市基础设施建设步伐逐渐加快，发行人在桐乡市市政设施、公用设施及土地开发整理等基础设施业务中处于行业领先地位，并积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低

投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。发行人承建城市基础设施建设、土地一级开发等业务，综合经营能力较强，具有显著的经营优势。

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、财务等方面独立性的机制安排说明：

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会等组织机构，内部管理制度完善。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，公司有独立的行政办公场所，且各子公司也有独立的生产经营场所。公司产权清晰、权责明确、运作规范，业务、人员、资产、机构和财务均具有独立运营能力。

1、资产方面

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其股东单位和实际控制人未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的职员存在政府公务员兼职情况，但兼职不领薪，符合《中华人民共和国公务员法》第四十二条的规定。

3、机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

4、财务方面

公司设立了独立的财务会计部门，按照企业会计准则和《企业会计制度》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自

主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

发行人最近两年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、业务经营方面

发行人是由桐乡市国有资产监督管理委员会办公室下属的国有独资企业，具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

公司将与公司主营业务的开展存在直接或间接关联关系的往来款项定义为经营性往来款，将与公司主营业务的开展没有关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（四）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

正在有序逐步执行。

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。

（一）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。

（二）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

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	878,676.94	746,602.14	17.69	-
2	总负债	449,830.45	337,064.71	33.46	主要系本年发行 12 亿元企业债券所致
3	净资产	428,846.49	409,537.44	4.71	-
4	归属母公司股东的净资产	428,846.49	405,548.70	5.74	-
5	资产负债率（%）	51.19	45.15	13.40	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	51.30	46.26	10.90	-
7	流动比率	11.21	11.94	-6.10	-
8	速动比率	6.53	6.74	-3.23	-
9	期末现金及现金等价物余额	89,428.08	63,005.41	41.94	主要系筹资活动现金流量净额大幅增加所致

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	45,490.67	38,643.82	17.72	-
2	营业成本	41,794.56	36,148.97	15.62	-
3	利润总额	11,537.93	10,884.51	6.00	-
4	净利润	11,084.60	10,695.16	3.64	-
5	扣除非经常性损益后净利润	10,956.11	10,691.73	2.47	-
6	归属母公司股东的净利润	11,084.60	10,692.83	3.66	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	13,984.10	12,960.47	7.90	-
8	经营活动产生的现金流净额	-27,810.42	-50,220.30	-44.62	主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致
9	投资活动产生的现金流净额	-15,176.63	-23,450.84	-35.28	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本年有所下降所致
10	筹资活动产生的现金流净额	69,409.72	32,186.85	115.65	主要系发行债券收到的现金大幅增加所致
11	应收账款周转率	1.38	1.34	2.69	-
12	存货周转率	0.14	0.13	9.25	-
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00	-
14	利息保障倍数	0.65	0.82	-20.73	-
15	现金利息保障倍数	-0.97	-2.73	-64.31	主要系经营活动现金流净额增加所致
16	EBITDA 利息倍数	0.69	0.91	-23.37	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

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

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

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	89,428.08	63,005.41	41.94	主要系银行存款增加所致
应收账款	37,678.53	28,437.65	32.50	主要系新增应收桐乡市经济技术开发总公司款项所致
预付款项	9,272.61	2,749.13	237.29	主要系1年以内的预付款项大幅增加所致
其他应收款	287,590.86	265,335.42	8.39	-
存货	307,895.37	280,676.17	9.70	-
其他流动资产	5,137.37	4,962.68	3.52	-
投资性房地产	127,573.84	29,885.49	326.88	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
固定资产	5,593.99	15,346.67	-63.55	主要系部分房屋及建筑物转入投资性房地产核算所致
在建工程	4,025.29	38,177.16	-89.46	主要系产园区一期工程完工转入投资性房地产核算所致
无形资产	1,817.40	17,910.90	-89.85	主要系部分土地使用权转入投资性房地产核算所致
长期待摊费用	545.96	49.44	1,004.36	主要系税务局装修、行政执法分局办公楼改造工程等长期待摊费用增加所致
递延所得税资产	84.64	66.04	28.16	-
其他非流动资产	2,033.00	-	-	主要系对外有息借款增加所致

2. 主要资产变动的原因

见上表。

（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：28,887.34万元

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)
投资性房地产 —标准厂房	15,994.37	15,000	桐乡市畅达现代服务业综合 开发有限公司，抵押给桐乡 工行，贷款余额2.24亿	无
投资性房地产— 同德公寓	12,892.97	28,464.57	桐乡市工业发展投资有限公 司，抵押给桐乡建行，贷款 余额1.5亿	无
合计	28,887.34	43,464.57	-	-

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
应付账款	8,472.93	792.10	969.68	主要系1年以内(含1年)应付账款增加所致
预收款项	2,256.17	-	-	主要系1年以内(含1年)预收款项增加所致
应交税费	1,811.62	1,592.47	13.76	-
其他应付款	17,115.26	6,667.14	156.71	主要系其他单位往来款增加所致
一年内到期的非流 动负债	36,104.00	45,000.00	-19.77	-
长期借款	160,386.00	183,086.00	-12.40	-
应付债券	119,003.01	-	-	主要系本年发行12亿元企业债券所致
长期应付款	100,227.00	99,927.00	0.30	-
递延所得税负债	4,454.46	-	-	主要系由于固定资产及无形资产转换为投资性房地产产生递延所得税负债所致

2. 主要负债变动的原因

见上表

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

报告期内有息借款总额 41.57 亿元，上年末有息借款总额 32.80 亿元，借款总额总比变动 26.74%。

报告期内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

无

(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：

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产合计 28,887.34 万元。

(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：

发行人未来一年营运资金、偿债资金的总体需求约 20 亿元，计划通过营业收入、银行借款和发行债券方式融资。

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
交通银行	1	0.5	0.5
杭州银行	1.4	0.8	0.6
民生银行	8.4	7.3	1.1
农业银行	1.85	1.85	0
工商银行	14.2	8.09	6.11
农商银行	1	0.3	0.7
兴业银行	15.8	12	3.8

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	7.2	7.2	0
合计	50.85	-	12.81

上年末银行授信总额度：42.55 亿元，本报告期末银行授信总额度 50.85 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：8.30 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至报告期末，公司无已获批尚未发行的债券或债务融资工具额度。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：11,537.93 万元

报告期非经常性损益总额：171.33 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

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

√是 □否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要系与其他单位往来款，不具有可持续性。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：217,500.00 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-8,860.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：208,640.00 万元

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

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
桐乡市振东新区建设投资有限公司	无	100,000	土地开发整理；城市基础设施建设和经营管理；实业投资；企业管理咨询服务等	良好	保证	20,000.00	2026 年 6 月 1 日	无影响
桐乡市乌镇国际旅游区物业发展有限公司	无	12,030	物业管理；旅游项目的投资开发；公共设施管理及维护；公共自行车租赁及维护；餐饮服务；会议会展服务；普种苗木、绿化苗木、花卉、经	良好	保证	7,500.00	2021 年 11 月 24 日	无影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			济林苗木、苗木销售					
桐乡市金开实业有限公司	无	15,000	现代服务业项目、科技产业项目的投资；河道拓宽整治；绿化工程施工及养护；物业管理；市政工程施工；标准厂房的建设；土地成片开发；基础设施建设及投资经营管理；房屋拆除；实业投资；企业管理咨询服务；会展服务；自有房屋租赁。	良好	保证	20,000.00	2025 年 5 月 22 日	无影响
桐乡市高桥新区新城开发建设有限公司	无	5,000	基础设施建设、投资；安置房建设；公用设施建设；绿化养护；建筑材料的销售；广告制作、发布；广告位出租；水利建设项目的投资开发建设与管理；受政府委托从事土地开发	良好	保证	21,500.00	2020 年 1 月 13 日	无影响
乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司	同为桐乡市城市建设投资有限公司的子公司	12,997.87	新市镇、新农村、新社区、安置房的建设开发；房地产开发；基础设施开发建设、投资；公用设施建设；水环境治理；水利基础设施投资；受政府委托进行土地开发；农村土地综合整治；土地整理与开发；自有房屋的出租；物业管理；绿化养护；五金交电、建筑材料、机电设备、制冷设备的销售；经济信息咨询（除证券、期货咨询）	良好	保证	23,140.00	2027 年 12 月 31 日	无影响
浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司	无	40,000	投资兴办实业；旧镇区改造；基础设施建设；市政工程建设；计算机软硬件技术研发；文化艺术创意	良好	保证	28,000.00	2021 年 2 月 5 日	无影响
桐乡市临杭水环境治理有限公司	无	10,000	水环境治理；水利基础设施投资	良好	保证	24,000.00	2023 年 12 月 20 日	无影响
桐乡市临杭水环境治理有限公司	无	10,000	水环境治理；水利基础设施投资	良好	保证	4,000.00	2023 年 12 月 20 日	无影响
桐乡市崇福公益事业投资开发有限公司	同为桐乡市城市建设投资有限公司的子公司	17,762.47	公益事业投资建设；城市基础设施建设；旧城改造；房地产开发	良好	保证	20,000.00	2024 年 3 月 16 日	无影响
桐乡市凤栖自来水有限公司	同为桐乡市城市建设投资有限公司的子公司	3,900	生活饮用水供应，管道维修	良好	保证	3,450.00	2020 年 2 月 3 日	无影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
桐乡市城市污水处理有限责任公司	同为桐乡市城市建设投资有限公司的子公司	24,850	桐乡市城市污水处理工程的建设和管理	良好	保证	1,450.00	2020年2月5日	无影响
桐乡市金开实业有限公司	无	15,000	现代服务业项目、科技产业项目的投资；河道拓宽整治；绿化工程施工及养护；物业管理；市政工程施工；标准厂房的建设；土地成片开发；基础设施建设及投资经营管理；房屋拆除；实业投资；企业管理咨询服务；会展服务；自有房屋租赁。	良好	保证	35,600.00	2023年8月15日	无影响
合计	—	—	—	—	—	208,640.00	—	—

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

1. 被担保人名称：桐乡市金开实业有限公司

2. 报告期末对该被担保人剩余担保金额超过发行人上年末净资产 5%且触发如下风险情形：

报告期末被担保债务存在逾期状况

最近半年内对外担保曾发生代偿情形，且截至报告期末尚未完成追偿

被担保人在报告期内存在被列为失信被执行人、三次以上被列为被执行人或存在其他重大风险情况

3. 被担保人基本情况及资信状况

被担保人为桐乡市经济开发总公司下属子公司，负责现代服务业项目、科技产业项目的投资、河道拓宽整治、绿化工程施工及养护等工作，整体经营实力较强，资信情况良好，不存在偿债风险。

4. 发行人与被担保人的关联关系

无关联关系

5. 对该被担保人的担保明细情况

单位：亿元 币种：人民币

担保类型	主债务金额	主债务到期时间	担保金额	抵质押资产及其账面价值(如有)	反担保情况(如有)
保证	3.56	2023.8.15	3.56	无	无
保证	2.00	2025.5.22	2.00	无	无
合计	5.56	—	5.56	—	—

6. 被担保人是否存在为发行人合并范围内主体提供担保的情形

是 否

主债务人、主债务类别、主债务到期时间及担保金额：

被担保人桐乡市金开实业有限公司于 2019 年 4 月 9 日为桐乡市工业发展投资有限公司向民生银行的 3 年期流贷，提供 3.8 亿的保证担保，该笔债务已提款 2.7 亿，债务余额 2.7 亿，到期日 2022 年 10 月 19 日。

7. 最近一年内对外担保曾发生代偿情形，且截至报告期末尚未完成追偿

是 否

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
控股股东或实际控制人变更	www.sse.com.cn	2019 年 7 月 8 日	控股股东已完成变更	无重大不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为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

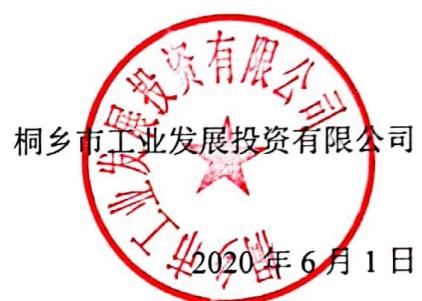
无

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（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

（本页无正文，为《桐乡市工业发展投资有限公司公司债券 2019 年年度报告》
之盖章页）



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: 桐乡市工业发展投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	894,280,789.86	630,054,063.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	376,785,252.42	284,376,454.11
应收款项融资		
预付款项	92,726,125.66	27,491,279.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,875,908,629.87	2,653,354,159.90
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,078,953,737.58	2,806,761,669.13
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	51,373,708.19	49,626,805.97
流动资产合计	7,370,028,243.58	6,451,664,432.04
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,275,738,350.00	298,854,928.00
固定资产	55,939,865.53	153,466,675.62
在建工程	40,252,922.69	381,771,622.18
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	18,173,993.25	179,109,039.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,459,633.58	494,369.02
递延所得税资产	846,371.06	660,382.97
其他非流动资产	20,330,000.00	
非流动资产合计	1,416,741,136.11	1,014,357,017.42
资产总计	8,786,769,379.69	7,466,021,449.46
流动负债:		
短期借款		
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		
应付账款	84,729,287.78	7,920,958.34
预收款项	22,561,691.53	
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费	18,116,150.61	15,924,729.87
其他应付款	171,152,575.87	66,671,369.54
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	361,040,000.00	450,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	657,599,705.79	540,517,057.75

非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	1,603,860,000.00	1,830,860,000.00
应付债券	1,190,030,136.34	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,002,270,000.00	999,270,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	44,544,648.81	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,840,704,785.15	2,830,130,000.00
负债合计	4,498,304,490.94	3,370,647,057.75
所有者权益（或股东权益）:		
实收资本（或股本）	550,000,000.00	550,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,859,997,487.60	2,867,641,442.39
减：库存股		
其他综合收益	129,775,802.39	
专项储备		
盈余公积	49,823,083.41	49,823,083.41
一般风险准备		
未分配利润	698,868,515.35	588,022,477.91
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,288,464,888.75	4,055,487,003.71
少数股东权益		39,887,388.00
所有者权益（或股东权益）合计	4,288,464,888.75	4,095,374,391.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,786,769,379.69	7,466,021,449.46

法定代表人：郑天成 主管会计工作负责人：潘国林 会计机构负责人：钟英

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位:桐乡市工业发展投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	613,442,161.15	91,414,820.77
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	8,046,167.31	87,691,386.37
应收款项融资		
预付款项	2,260,659.66	8,867,904.01
其他应收款	1,338,889,373.62	469,599,094.63
其中：应收利息		
应收股利		
存货	383,232,975.56	265,291,076.08
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	12,729,861.84	10,027,896.13
流动资产合计	2,358,601,199.14	932,892,177.99
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	2,755,071,371.44	2,677,540,028.65
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	331,638,700.00	
固定资产	18,490,048.39	117,917,807.31
在建工程	15,677,274.57	37,805,164.19
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,392,126.75	86,838,452.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	196,448.64	
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,134,465,969.79	2,920,101,453.03
资产总计	5,493,067,168.93	3,852,993,631.02
流动负债：		

短期借款		
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	1,996,351.00	4,028,994.84
预收款项	63,687.53	
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	883,918.69	906,375.40
其他应付款	50,682,503.06	186,622,194.75
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		
其他流动负债	128,000,000.00	
流动负债合计	181,626,460.28	191,557,564.99
非流动负债：		
长期借款	671,000,000.00	322,000,000.00
应付债券	1,190,030,136.34	
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		
递延所得税负债	29,806,147.00	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,890,836,283.34	322,000,000.00
负债合计	2,072,462,743.62	513,557,564.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	550,000,000.00	550,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,297,540,028.65	2,297,540,028.65
减：库存股		
其他综合收益	89,418,440.98	
专项储备		
盈余公积	49,823,083.41	49,823,083.41

未分配利润	433,822,872.27	442,072,953.97
所有者权益（或股东权益）合计	3,420,604,425.31	3,339,436,066.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,493,067,168.93	3,852,993,631.02

法定代表人：郑天成 主管会计工作负责人：潘国林 会计机构负责人：钟英

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	454,906,665.12	386,438,169.88
其中：营业收入	454,906,665.12	386,438,169.88
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	461,570,307.18	397,638,872.52
其中：营业成本	417,945,645.86	361,489,710.48
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	3,662,801.88	2,633,253.60
销售费用		
管理费用	24,778,563.31	24,784,918.95
研发费用		
财务费用	15,183,296.13	8,730,989.49
其中：利息费用	16,296,515.84	9,130,800.00
利息收入	1,161,115.14	422,393.70
加：其他收益	120,329,711.33	120,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	5,144,192.00	264,695.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-759,928.55	-340,310.43
资产处置收益（损失以“—”号填列）		32,931.03
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	118,050,332.72	108,756,613.05
加：营业外收入	329,007.34	92,450.05
减：营业外支出	3,000,000.00	4,000.87
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	115,379,340.06	108,845,062.23
减：所得税费用	4,533,302.62	1,893,429.22
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	110,846,037.44	106,951,633.01
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	110,846,037.44	106,951,633.01
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)	110,846,037.44	106,928,285.01
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		23,348.00
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	110,846,037.44	106,951,633.01
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	110,846,037.44	106,928,285.01
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		23,348.00
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。

法定代表人：郑天成 主管会计工作负责人：潘国林 会计机构负责人：钟英

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	15,391,451.95	98,877,961.07
减：营业成本	9,697,428.90	92,371,536.27
税金及附加	1,395,424.45	1,069,640.57
销售费用		
管理费用	9,669,310.96	11,589,476.94
研发费用		
财务费用	30,266.65	5,724.14
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填		

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-49,107.92	-629,560.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,450,086.93	-6,787,977.34
加：营业外收入	200,005.23	
减：营业外支出	3,000,000.00	2,024.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,250,081.70	-6,790,001.62
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,250,081.70	-6,790,001.62
（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	-8,250,081.70	-6,790,001.62
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：郑天成 主管会计工作负责人：潘国林 会计机构负责人：钟英

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
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	405,491,198.09	263,886,083.62
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		53.77
收到其他与经营活动有关的现金	1,618,521,185.27	1,539,053,963.40
经营活动现金流入小计	2,024,012,383.36	1,802,940,100.79

购买商品、接受劳务支付的现金	513,024,906.42	768,638,408.59
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	12,005,861.50	
支付的各项税费	12,980,650.29	4,366,321.43
支付其他与经营活动有关的现金	1,764,105,193.50	1,532,138,358.16
经营活动现金流出小计	2,302,116,611.71	2,305,143,088.18
经营活动产生的现金流量净额	-278,104,228.35	-502,202,987.39
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	131,436,273.65	234,508,406.23
投资支付的现金	20,330,000.00	
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	151,766,273.65	234,508,406.23
投资活动产生的现金流量净额	-151,766,273.65	-234,508,406.23
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		150,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,003,450,000.00	592,370,000.00
发行债券收到的现金	1,188,240,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,000,000.00	173,920,000.00
筹资活动现金流入小计	2,194,690,000.00	916,290,000.00
偿还债务支付的现金	1,319,410,000.00	460,510,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	139,952,407.62	133,911,509.94
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	41,230,364.44	
筹资活动现金流出小计	1,500,592,772.06	594,421,509.94
筹资活动产生的现金流量净额	694,097,227.94	321,868,490.06
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	264,226,725.94	-414,842,903.56
加：期初现金及现金等价物余额	630,054,063.92	1,044,896,967.48
六、期末现金及现金等价物余额	894,280,789.86	630,054,063.92

法定代表人：郑天成 主管会计工作负责人：潘国林 会计机构负责人：钟英

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
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	96,514,798.23	14,981,841.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,071,756,298.80	832,184,190.95
经营活动现金流入小计	1,168,271,097.03	847,166,032.90
购买商品、接受劳务支付的现金	55,253,504.43	121,206,375.27
支付给职工及为职工支付的现金	6,043,780.54	
支付的各项税费	9,768,164.33	593,764.80
支付其他与经营活动有关的现金	2,115,785,654.09	1,024,916,547.45

经营活动现金流出小计	2,186,851,103.39	1,146,716,687.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,018,580,006.36	-299,550,654.62
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,638,602.06	34,319,426.58
投资支付的现金	71,230,364.44	210,000,000.00
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	92,868,966.50	244,319,426.58
投资活动产生的现金流量净额	-92,868,966.50	-244,319,426.58
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		150,000,000.00
取得借款收到的现金	500,000,000.00	160,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,188,240,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,688,240,000.00	310,000,000.00
偿还债务支付的现金	23,000,000.00	23,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,763,686.76	15,917,224.11
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	54,763,686.76	38,917,224.11
筹资活动产生的现金流量净额	1,633,476,313.24	271,082,775.89
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	522,027,340.38	-272,787,305.31
加：期初现金及现金等价物余额	91,414,820.77	364,202,126.08
六、期末现金及现金等价物余额	613,442,161.15	91,414,820.77

法定代表人：郑天成 主管会计工作负责人：潘国林 会计机构负责人：钟英

附件二、担保人财务报表

适用 不适用

担保人桐乡市城市建设投资有限公司财务报告已在上海清算所（网址：<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/cwbg/20200529/1660146.html#cp=cwbg>）披露，敬请查阅。