

---

桐乡市崇德投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2023年)

二〇二四年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

容诚会计师事务所(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。

截至本报告批准报出日，公司面临的其他风险因素与《桐乡市崇德投资发展集团有限公司公司债券 2023 年中期报告》中“其他重大事项或风险提示”章节内容无重大不利变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节    发行人情况.....	6
一、    公司基本信息.....	6
二、    信息披露事务负责人.....	6
三、    控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、    报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、    公司业务和经营情况.....	8
六、    公司治理情况.....	11
七、    环境信息披露义务情况.....	12
第二节    债券事项.....	13
一、    公司信用类债券情况.....	13
二、    公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	13
三、    公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、    公司债券募集资金使用情况.....	15
五、    发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	16
六、    公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、    中介机构情况.....	19
第三节    报告期内重要事项.....	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、    资产情况.....	22
五、    非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、    负债情况.....	25
七、    利润及其他损益来源情况.....	26
八、    报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、    对外担保情况.....	27
十、    重大诉讼情况.....	27
十一、   报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、   向普通投资者披露的信息.....	28
第四节    专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、    发行人为可交换公司债券发行人.....	28
二、    发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、    发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、    发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、    发行人为扶贫债券发行人.....	28
六、    发行人为乡村振兴债券发行人.....	28
七、    发行人为一带一路债券发行人.....	28
八、    科技创新债或者双创债.....	28
九、    低碳转型（挂钩）公司债券.....	29
十、    纾困公司债券.....	29
十一、   中小微企业支持债券.....	29
十二、   其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节    发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节    备查文件目录.....	30
附件一：    发行人财务报表.....	32

## 释义

发行人、公司、本公司	指	桐乡市崇德投资发展集团有限公司
报告期	指	2023年1-12月
财通证券	指	财通证券股份有限公司
华金证券	指	华金证券股份有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
容诚会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
银行间	指	银行间债券市场
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
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地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	桐乡市崇德投资发展集团有限公司
中文简称	崇发集团
外文名称(如有)	-
外文缩写(如有)	-
法定代表人	郑新艳
注册资本(万元)	100,000.00
实缴资本(万元)	10,000.00
注册地址	浙江省嘉兴市 桐乡市崇福镇世纪大道 966 号
办公地址	浙江省嘉兴市 桐乡市崇福镇世纪大道 966 号
办公地址的邮政编码	314511
公司网址(如有)	-
电子信箱	-

### 二、信息披露事务负责人

姓名	郑新艳
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	总经理
联系地址	浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道 966 号
电话	(0573) 80897924
传真	(0573) 88411150
电子信箱	278105392@qq.com

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：桐乡市融杭产业发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：桐乡市财政局

报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%；0%

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%；0%

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

桐乡市融杭产业发展集团有限公司除发行人股权外的其他主要资产为存货、其他应收款、投资性房地产，报告期末除发行人受限资产外的其他受限资产金额合计 2.75 亿。

实际控制人为自然人

适用 不适用

#### （二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

报告期初控股股东名称：桐乡市国有资本投资运营有限公司

变更生效时间：2023 年 9 月 27 日

变更原因：为进一步深化国有资产管理体制改革，整合国资优势业务板块，提升国资国企运行效率，加快国有企业市场化转型进程，更好地服务桐乡市经济社会发展，桐乡市财政局同意将桐乡市崇德投资发展集团有限公司股权无偿划转给桐乡市融杭产业发展集团有限公司。

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

### （三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

## 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

### （一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
监事	孙戟	监事	辞任	2023年12月22日	2023年12月22日
监事	徐铭	监事	任职	2023年12月22日	2023年12月22日

### （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数10%。

### （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：郑新艳

发行人的董事长或执行董事：郑新艳

发行人的其他董事：张海忠、黄国强、朱海强、陈权初

发行人的监事：陈炳根、杨中一、沈夏洁、蔡伟丰、徐铭

发行人的总经理：郑新艳

发行人的财务负责人：朱海强

发行人的其他非董事高级管理人员：无

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司业务主要涉及土地开发、委托代建工程、房屋销售、租赁及贸易等板块，业务板块较为多元化。

土地开发业务方面，发行人作为桐乡市重要的基础设施建设运营主体及皮革产业投资主体，受桐乡市人民政府委托，负责皮革产业区域内土地的一级开发事宜，包括土地征迁、人员安置、场地平整及城市配套设施等。发行人开发整理后的土地移交桐乡市国土资源局，通过招、拍、挂系统进行交易，土地出让后出让金上缴桐乡市财政局。公司按年度汇总土地开发的投资额，桐乡市财政局根据征迁工作进度及区域内出让情况与公司进行结算，一般按照10%的成本加成比例确定，公司据此确认收入并结转成本。

委托代建业务方面，运营主体为公司本部及下属子公司桐乡市崇福两新建设开发有限公司、桐乡市崇福公益事业投资开发有限公司和桐乡市崇福经济区新市镇开发建设有限公司等负

责承担，采取委托代建的业务模式。业务模式方面，自2018年起，公司与桐乡市国有资产监督管理委员会办公室下属的桐乡市崇德城市开发建设有限公司（以下简称“崇德城开”）签订受托代建协议，项目资金由崇德城开全额承担、分期支付。每年年末，崇德城开对完工项目的实际投资金额进行审定，并向公司支付工程代建费，一般为建设成本的5%左右。

房屋销售业务方面，主要由子公司桐乡市康居房产开发有限公司负责，业务模式主要为安置房和商品房的房屋建设、交房及销售等，发行人的主要项目有品牌园二期、运河花苑项目等。

租赁业务方面，主要由子公司桐乡市崇福皮毛市场有限公司和桐乡市建筑装饰材料有限公司负责承担，主要采取出租的经营模式，通过经营桐乡市崇福皮毛市场、桐乡市崇福南区皮毛市场及桐乡市建筑装饰材料市场，以收取租金及物业管理费收入。

贸易业务方面，主要由桐乡市崇福两新建设开发有限公司具体负责，公司主要的贸易产品为钢材、羊毛等。

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

公司作为桐乡市内主要的土地开发和基础设施建设主体之一，其主要职能是接受政府委托从事城市基础设施建设和国有资产经营管理业务。在资产规模、经营管理项目运作、市政府支持等方面，公司具有领先于行业内其他公司的竞争优势。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，不会影响公司的偿债能力。

## （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

## （三）业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
贸易销售	17,607.08	17,000.65	3.44	27.84	32,104.45	28,543.32	11.09	32.73
商品房销售	549.96	373.61	32.07	0.87	24,421.79	15,343.30	37.17	24.90

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地整理	12,626.06	11,478.23	9.09	19.97	15,734.40	14,304.00	9.09	16.04
委托代建	9,491.21	9,039.25	4.76	15.01	10,891.01	10,372.39	4.76	11.10
安置房销售	5,785.46	9,448.29	-63.31	9.15	5,362.51	13,242.75	-146.95	5.47
租赁服务	7,212.34	1,318.29	81.72	11.40	2,074.53	1,822.00	12.17	2.11
绿化服务	985.06	1,772.09	-79.90	1.56	1,714.07	1,724.01	-0.58	1.75
城市服务	5,751.91	4,653.93	19.09	9.10	2,010.39	1,544.20	23.19	2.05
其他业务	3,231.58	3,665.05	-13.41	5.11	3,773.81	3,024.90	19.84	3.80
合计	63,240.66	58,749.40	7.10	100.00	98,086.96	89,920.87	8.33	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

## (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人非产业类公司，不适用。

## 2. 收入和成本分析

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

公司贸易销售业务营业收入较上年度减少 45.16%，营业成本较上年度减少 40.44%，毛利率较上年度减少 68.95%，主要系业务规模降低所致。

公司商品房销售业务营业收入较上年度减少 97.75%，营业成本较上年度减少 97.56%，主要系项目完工已成交房，本年度销售规模降低所致。

公司安置房销售业务毛利率较上年度增加 56.92%，主要系成本降低所致。

公司租赁服务业务营业收入较上年度增加 247.66%，毛利率增加 571.32%，主要系租金收入增加所致。

公司绿化服务业务营业收入较上年度减少 42.53%，毛利率减少 13,672.42%，主要系本年度绿化业务规模降低所致。

公司城市服务业务营业收入较上年度增加 186.11%，营业成本较上年度增加 201.38%，主要系本年度拓展业务所致。

## （四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

随着公司在建项目的推进，公司未来的盈利能力具备保障及持续性。在业务目标上，发行人将继续以土地开发、基础设施建设、房屋销售等为主业，同时拓展劳务派遣、贸易收入等其他经营性业务，力争将公司打造成具有持续融资能力、强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域绝对领先的综合性产业公司。

未来随着发行人在建项目的逐步完工、各项业务的逐步增长，预计发行人未来盈利能力将进一步提高。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### （1）收入结构波动风险

发行人主营业务收入来源包括房产销售及贸易等业务。受项目建设周期的影响，以及发行人市场化业务运营，发行人的收入结构可能存在一定的波动。

### （2）持续融资风险

公司有息债务规模较大，随着公司在建项目的持续投入，公司的资金压力有所加大，若后续融资成本和融资条件发生不利变化，可能会对发行人的融资能力和盈利能力造成一定影响。

作为桐乡市内主要的土地开发和基础设施建设主体之一，发行人在资产规模、经营管理项目运作、市政府支持等方面有诸多优势。发行人在维持现有业务的基础上，将进一步拓展业务规模，开拓市场化业务，提升盈利能力，保障公司业务的顺利开展。

## 六、公司治理情况

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

是 否

### （二）发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产体系，自主经营、独立核算、自负盈亏。

#### 1、机构独立

公司建立了健全有效的内部管理机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策。公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。公司及其职能部门与股东单位（包括其他关联方）及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东和实际控制人及其控制的其他企业非正当干预公司机构设置、生产经营活动的情况。

#### 2、业务独立

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。发行人主要从事土地开发和基础设施建设等，有可靠的收入来源，已形成自身的核心竞争力。发行人是具有独立享有民事权利和承担民事义务的法人。发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。发行人的主营业务均独立于控股股东和实际控制人。对于发行人与控股股东发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

#### 3、资产独立

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东和实际控制人之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，公司不存在资产、资金被股东违规占用而损害利益的情况，也不存在为控股股东和实际控制人担保事项。发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

#### 4、财务独立

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与股东及地方政府完全分开，实行独立核算，不存在股东及地方政府干预发行人资金使用的情况；

发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项。

#### 5、人员独立

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的劳动、人事、工资管理等部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度，符合《公司法》及《公司章程》的规定。

### （三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定。

发行人董事长和总经理对关联交易进行监督管理，根据不同的关联交易决策权限审批关联交易事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。

发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益。

公司将按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等规定，对关联交易情况及时进行信息披露。

#### （四）发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

适用 不适用

##### 2. 其他关联交易

适用 不适用

##### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为4.69亿元人民币。

##### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

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

是 否

### （六）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

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	桐乡市崇德投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 崇发 01
3、债券代码	182473.SH
4、发行日	2022 年 8 月 18 日
5、起息日	2022 年 8 月 19 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 8 月 19 日
7、到期日	2027 年 8 月 19 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	每年付息一次，最后一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、交易场所	上交所
12、主承销商	华金证券股份有限公司
13、受托管理人	华金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2018 年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	18 桐乡产投债、PR 桐产投
3、债券代码	1880247.IB、152027.SH
4、发行日	2018 年 11 月 28 日
5、起息日	2018 年 11 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	/
7、到期日	2025 年 11 月 29 日
8、债券余额	3.68
9、截止报告期末的利率(%)	7.88
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 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、交易场所	上交所+银行间

12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	桐乡市崇德投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 崇发 01
3、债券代码	133664.SZ
4、发行日	2023 年 9 月 20 日
5、起息日	2023 年 9 月 21 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 9 月 21 日
7、到期日	2028 年 9 月 21 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.58
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本
11、交易场所	深交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	182473.SH
债券简称	22 崇发 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等(触发或执行的)	不适用

债券代码	133664.SZ
债券简称	23 崇发 01

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	182473.SH
债券简称	22 崇发 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	1.发行人偿债保障措施承诺：发行人承诺本次债券的偿债资金主要来源于货币资金，并于本息偿付日前定期跟踪、检测偿债资金来源的稳定性；2.救济措施：经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解；3.调研发行人：受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	1880247.IB、152027.SH
债券简称	18 桐乡产投债、PR 桐产投
债券约定的投资者保护条款名称	约定加速清偿条款及交叉保护承诺条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	根据发行人与债权代理人签署的《债权代理协议》：约定加速清偿条款及交叉保护承诺条款。在本次债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等规定，及时履行重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	133664.SZ
债券简称	23 崇发 01
债券约定的投资者保护条款名	交叉保护承诺及救济措施

称	
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	<p>(一) 交叉保护承诺 发行人承诺，发行人未能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在 30 个自然日内消除逾期状态。</p> <p>(二) 救济措施 发行人未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：</p> <p>1、在规定时间内为本次债券增加担保或其他增信措施； 2、在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。</p>
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

#### 四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

**债券代码：133664.SZ**

**债券简称：23 崇发 01**

##### （一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	桐乡市崇德投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	20.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.01
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“20 崇发 01”本金和其他有息债务。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	募集资金扣除发行费用后，用于偿还“20 崇发 01”本金和其他有息债务。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	运作规范

##### （二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说	根据募集说明书的约定，发行人调整募集资金用于偿还公司除“20 崇发 01”本金外其他有息债务具体明细

明书的约定	, 需要经过董事会或其授权机构或授权人士审批同意, 并及时进行临时信息披露。本次募集资金用途调整已经董事会授权人士董事长审批同意并进行公告披露。
变更调整募集资金用途的信息披露情况	发行人于2023年10月11日和2023年11月1日两次披露调整债券募集资金偿还公司债务明细的公告
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	扣除发行费用后偿还“20崇发01”本金和其他有息债务, 募集资金使用符合募集说明书的约定, 募集资金使用合法合规

### (三) 募集资金实际使用情况(不含临时补流)

单位:亿元 币种:人民币

报告期内募集资金实际使用金额	19.94
3.1.1 偿还有息债务(不含公司债券)金额	7.94
3.1.2 偿还有息债务(不含公司债券)情况	偿还银行借款
3.2.1 偿还公司债券金额	12.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还“20崇发01”债券
3.3.1 补充流动资金(不含临时补充流动资金)金额	0.00
3.3.2 补充流动资金(不含临时补充流动资金)情况	无
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	无
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	无
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	无

### (四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况(如有)	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化, 或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后, 募集资金用途的变更情况(如有)	不适用

4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

#### （五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

#### （六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：182473.SH

<b>债券简称</b>	<b>22 崇发 01</b>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：桐乡市国有资本投资运营有限公司提供不可撤销连带责任担保。偿债计划：本期债券的付息日为2022年至2027年每年的8月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的8月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券的兑付日期为2027年8月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为2025年8月19日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。其他偿债保障措施：为形成确保债券本息偿付安全的内部机制，发行人设立了专门的偿付工作小组，制定并严格执行资金管理计划，采取了一系列设立偿债资金专户、安排偿债资金、制定管理制度等措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内未触发

债券代码：1880247.IB、152027.SH

<b>债券简称</b>	<b>18 桐乡产投债、PR 桐产投</b>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本次债券无担保。偿债计划：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额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。其他偿债保障措施：为形成确保债券本息偿付安全的内部机制，发行人设立了专门的偿付工作小组，制定并严格执行资金管理计划，采取了一系列设立偿债资金专户、安排偿债资金、制定管理制度等措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内未触发

债券代码：133664.SZ

<b>债券简称</b>	<b>23 崇发 01</b>
增信机制、偿债计划及其他	增信机制：由桐乡市国有资本投资运营有限公司提供全

偿债保障措施内容	额无条件不可撤销的连带责任保证担保。偿债计划：本次债券的起息日为 2023 年 9 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2024 年至 2028 年间每年的 9 月 21 日为本次债券上一计息年度的付息日；若持有人行使回售选择权，则 2024 年至 2026 年间每年的 9 月 21 日为回售部分债券上一个计息年度的付息日期。本次债券兑付日为 2028 年 9 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为 2026 年 9 月 21 日。本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。其他偿债保障措施：为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金监管专项账户和偿债专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内未触发

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	容诚会计师事务所（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	陈志敏、王福林

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	182473.SH
债券简称	22 崇发 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	胡佳丽
联系电话	021-20655659

债券代码	1880247.IB、152027.SH
债券简称	18 桐乡产投债、PR 桐产投

名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼
联系人	方北林
联系电话	0571-87821419

债券代码	133664.SZ
债券简称	23 崇发 01
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市五星路 201 号
联系人	蒲奕
联系电话	0571-87903134

### （三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	1880247.IB、152027.SH
债券简称	18 桐乡产投债、PR 桐产投
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	133664.SH
债券简称	23 崇发 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

### （四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

#### （1）重要会计政策变更

1)执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》(财会[2022]31号，以下简称“解释16号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行。执行解释16号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2)执行《企业会计准则解释第17号》中“关于售后租回会计处理的政策变更”的规定

2023年10月25日，财政部发布了《企业会计准则解释第17号》(财会[2023]21号)(以下简称“解释17号”)，其中“关于售后租回会计处理的政策变更”(以下简称“售后租回会计政策变更”)内容自2024年1月1日起施行。执行解释17号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

### (2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

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

适用 不适用

## 四、资产情况

### (一) 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	5.21	2.65	96.29	主要系银行借款增加所致
应收账款	2.83	2.88	-2.02	-
预付款项	0.16	0.30	-46.76	主要系预付工程款结转所致
其他应收款	11.02	8.59	28.20	-
存货	134.14	116.88	14.77	-
其他流动资产	1.27	0.93	36.66	主要系增值税留抵税额增加所致
长期股权投资	1.31	1.19	10.67	-
其他权益工具投资	0.04	0.04	-	-
其他非流动金融资产	-	0.18	-100.00	主要系处置对杭州君富股权投资合伙企业(有限合伙)投资所致
投资性房地产	27.45	27.40	0.18	-
固定资产	0.26	0.24	9.73	-
在建工程	7.00	5.86	19.59	-
使用权资产	0.01	0.01	-10.62	-

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
无形资产	0.35	0.36	-2.21	-
长期待摊费用	0.07	0.07	-5.24	-
递延所得税资产	0.04	0.06	-39.96	主要系可抵扣暂时性差异减少所致
其他非流动资产	0.14	0.15	-5.40	-

## (二) 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
存货	134.14	0.02	-	0.02
投资性房地产	27.45	5.02	-	18.28
合计	161.59	5.04	-	-

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：8.34亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.24亿元，收回：0.34亿元；

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

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9.24亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.50亿元。

### (二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期内，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：13.37%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：  
与桐乡市当地国有企业、政府及事业单位的往来款项

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	9.24	100%
合计	9.24	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
桐乡市崇 德城市开 发建设有 限公司	1.13	7.71	资信良好	往来款	催促其尽快 回款	尚未到期， 且到期日在 1 年后的
桐乡市财 政局	-0.34	0.48	资信良好	往来款	催促其尽快 回款	尚未到期， 且到期日在 1 年后的
桐乡市崇 福镇城镇 工业区	0.00	0.39	资信良好	往来款	催促其尽快 回款	尚未到期， 且到期日在 1 年后的
桐乡市崇 福镇星火 股份经济 合作社	0.00	0.37	资信良好	往来款	催促其尽快 回款	尚未到期， 且到期日在 1 年后的
桐乡市崇 福镇建设 用地整理 复垦资金 专户	0.00	0.17	资信良好	往来款	催促其尽快 回款	尚未到期， 且到期日在 1 年后的

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 66.26 亿元和 79.04 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 19.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	6.99	1.84	27.77	36.60	46.31
银行贷款	0.00	9.69	5.28	21.47	36.44	46.11
非银行金融机构贷款	0.00	0.19	1.19	1.13	2.50	3.16
其他有息债务	0.00	2.40	-	1.09	3.49	4.42
合计	0.00	19.27	8.31	51.46	79.04	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 25.94 亿元，企业债券余额 3.67 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.99 亿元，且共有 8.83 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 78.33 亿元和 100.27 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 28.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	6.99	1.84	27.77	36.60	36.50
银行贷款	0.00	16.32	8.67	32.31	57.30	57.15
非银行金融机构贷款	0.00	0.19	1.19	1.13	2.50	2.49
其他有息债务	0.00	2.40	-	1.46	3.86	3.85
合计	0.00	25.90	11.69	62.67	100.27	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 25.94 亿元，企业债券余额 3.67 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.99 亿元，且共有 8.83 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024

年5至12月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

**(二) 报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况**

适用 不适用

**(三) 负债情况及其变动原因**

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	18.37	18.26	0.64	-
应付票据	0.04	-	-	-
应付账款	1.90	2.57	-25.78	-
预收款项	0.38	0.40	-5.61	-
合同负债	1.56	1.47	6.67	-
应付职工薪酬	0.00	0.00	-7.16	-
应交税费	0.15	0.11	40.68	主要系应交房产税增加所致
其他应付款	7.89	8.29	-4.81	-
一年内到期的非流动负债	18.83	22.16	-15.00	-
其他流动负债	1.07	0.07	1,396.19	主要系新增理财直融所致
长期借款	32.31	19.82	63.02	主要系银行借款增加所致
应付债券	27.77	16.62	67.09	主要系新增发行“23崇发01”债券所致
租赁负债	0.00	0.01	-11.15	-
长期应付款	6.41	6.48	-1.14	-
递延收益	0.59	0.28	108.72	主要系孵化园建设补助款增加所致
递延所得税负债	4.82	4.83	-0.22	-

**(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

**七、利润及其他损益来源情况**

**(一) 基本情况**

报告期利润总额：1.06亿元

报告期非经常性损益总额：0.01亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

**(二) 投资状况分析**

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

到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
桐乡市崇福经济区新市镇开发建设有限公司	是	45.45%	委托代建业务	40.62	13.10	0.61	0.03

### （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与报告期内净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

发行人承担当地安置房建设、基础设施建设及土地开发工作，业务发展受到了当地政府的大力支持，报告期内政府补助金额较大，盈利状况良好。但由于发行人承建的项目建设资金投入较大，建设周期较长，故经营活动现金流出金额较大，同时受项目结算周期影响，导致公司经营活动现金流出大于经营活动现金流入，经营活动产生的现金流量净额为负。

### 八、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：8.14亿元

报告期内对外担保的余额：6.14亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.00亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0亿元

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

### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

## 十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

## 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

### 六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

### 七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

### 八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

**九、低碳转型（挂钩）公司债券**

适用 不适用

**十、纾困公司债券**

适用 不适用

**十一、中小微企业支持债券**

适用 不适用

**十二、其他专项品种公司债券事项**

无

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

2018 年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券募投项目为桐乡中国皮草名城产业一体化建设项目中的皮草产业园 A、B 区块，该项目均已完工，运营效益正常，不存在抵押或质押情况。报告期内项目未发生重大变化，报告期末项目净收益未较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上。

## 第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

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

(以下无正文)

(本页无正文，为《桐乡市崇德投资发展集团有限公司公司债券年度报告(2023年)》盖章  
页)



桐乡市崇德投资发展集团有限公司  
2024年4月29日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

**合并资产负债表**

2023 年 12 月 31 日

编制单位: 桐乡市崇德投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	520,773,317.09	265,306,357.33
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	282,617,298.73	288,457,663.42
应收款项融资		
预付款项	16,197,061.45	30,425,089.62
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,101,604,910.85	859,307,548.22
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,414,466,695.20	11,688,435,244.95
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	126,980,745.86	92,919,036.75
流动资产合计	15,462,640,029.18	13,224,850,940.29
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	131,311,530.95	118,648,558.52
其他权益工具投资	4,000,000.00	4,000,000.00

其他非流动金融资产		18,000,000.00
投资性房地产	2,744,831,021.05	2,739,998,953.13
固定资产	25,791,614.76	23,504,318.02
在建工程	700,430,956.34	585,704,581.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	939,776.01	1,051,406.86
无形资产	35,496,958.64	36,300,844.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,675,507.10	7,044,740.47
递延所得税资产	3,811,734.49	6,348,441.96
其他非流动资产	14,202,442.58	15,013,244.82
非流动资产合计	3,667,491,541.92	3,555,615,089.81
资产总计	19,130,131,571.10	16,780,466,030.10
<b>流动负债:</b>		
短期借款	1,837,140,695.43	1,825,520,417.65
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	4,360,815.95	
应付账款	190,447,316.28	256,609,732.49
预收款项	38,215,308.02	40,485,413.80
合同负债	156,353,705.57	146,577,960.43
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	197,750.00	213,000.00
应交税费	15,449,166.04	10,981,531.61
其他应付款	789,453,339.99	829,313,974.69
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,883,361,362.23	2,215,630,141.85
其他流动负债	107,332,571.81	7,173,728.98
流动负债合计	5,022,312,031.32	5,332,505,901.50

<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	3,231,163,400.00	1,982,113,268.46
应付债券	2,777,062,233.99	1,662,010,764.67
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	494,440.00	556,457.73
长期应付款	640,900,526.96	648,272,893.13
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	59,463,859.88	28,489,994.20
递延所得税负债	482,083,525.65	483,156,100.04
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,191,167,986.48	4,804,599,478.23
<b>负债合计</b>	<b>12,213,480,017.80</b>	<b>10,137,105,379.73</b>
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,567,741,609.06	4,376,635,921.38
减：库存股		
其他综合收益	658,809,340.16	658,809,340.16
专项储备		
盈余公积	50,008,714.37	50,008,714.37
一般风险准备		
未分配利润	764,992,067.56	665,909,104.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,141,551,731.15	5,851,363,080.49
少数股东权益	775,099,822.15	791,997,569.88
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>6,916,651,553.30</b>	<b>6,643,360,650.37</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>19,130,131,571.10</b>	<b>16,780,466,030.10</b>

公司负责人：郑新艳 主管会计工作负责人：朱海强 会计机构负责人：朱海强

#### 母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位:桐乡市崇德投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	240,905,854.83	93,626,725.23
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	99,798,386.91	110,299,154.86
应收款项融资		
预付款项	7,186,113.75	18,247,962.18
其他应收款	3,119,869,001.90	2,947,114,775.34
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,483,430,758.18	8,001,224,225.99
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	89,471,841.46	72,401,278.20
流动资产合计	13,040,661,957.03	11,242,914,121.80
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,395,905,392.39	2,268,266,861.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	175,696,990.30	171,637,061.13
固定资产	919,630.50	381,462.06
在建工程	314,569,804.72	274,296,163.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,675,507.10	7,044,740.47
递延所得税资产		1,655,567.86
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,893,767,325.01	2,723,281,856.62
资产总计	15,934,429,282.04	13,966,195,978.42
<b>流动负债：</b>		

短期借款	1,372,209,301.37	1,171,502,223.21
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	4,360,815.95	
应付账款	103,715,283.40	131,724,765.51
预收款项	2,032,107.70	1,856,679.60
合同负债	18,354,268.26	5,115,494.69
应付职工薪酬		
应交税费	4,046,104.88	69,896.72
其他应付款	4,243,103,762.99	3,549,704,962.52
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,343,306,548.50	2,178,223,848.85
其他流动负债	100,000,000.00	
流动负债合计	7,191,128,193.05	7,038,197,871.10
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,147,233,400.00	1,400,923,900.00
应付债券	2,777,062,233.99	1,662,010,764.67
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	219,591,924.65	257,091,924.65
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,995,593.99	9,663,389.31
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,152,883,152.63	3,329,689,978.63
负债合计	12,344,011,345.68	10,367,887,849.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,103,633,495.31	3,126,184,936.79
减：库存股		
其他综合收益	27,536,275.87	27,536,275.87
专项储备		
盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00

未分配利润	309,248,165.18	294,586,916.03
所有者权益（或股东权益）合计	3,590,417,936.36	3,598,308,128.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,934,429,282.04	13,966,195,978.42

公司负责人：郑新艳 主管会计工作负责人：朱海强 会计机构负责人：朱海强

合并利润表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	632,406,598.67	980,869,569.72
其中：营业收入	632,406,598.67	980,869,569.72
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	685,516,489.82	995,977,009.87
其中：营业成本	587,494,010.04	899,208,706.04
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	12,872,232.00	7,821,598.23
销售费用	5,020,226.32	6,663,668.48
管理费用	73,254,578.29	70,637,336.54
研发费用		
财务费用	6,875,443.17	11,645,700.58
其中：利息费用	9,133,253.90	3,581,075.48
利息收入	7,342,017.23	3,467,572.36
加：其他收益	152,928,976.55	125,094,975.67
投资收益（损失以“—”号填列）	-980,694.83	-5,040,265.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,337,027.57	-5,790,000.18
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）	4,226,969.38	1,393,907.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,571,255.82	-6,932,687.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		2,066,136.67
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	104,636,615.77	101,474,626.96
加：营业外收入	2,108,388.52	6,089,058.13
减：营业外支出	770,193.26	626,411.85
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	105,974,811.03	106,937,273.24
减：所得税费用	5,162,595.78	1,815,615.93
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	100,812,215.25	105,121,657.31
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	100,812,215.25	105,121,657.31
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)	99,994,962.98	97,270,211.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	817,252.27	7,851,445.83
六、其他综合收益的税后净额		482,752,433.66
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		482,752,433.66
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		482,752,433.66
（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		482,752,433.66
(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	100,812,215.25	587,874,090.97
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	99,994,962.98	580,022,645.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	817,252.27	7,851,445.83
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：郑新艳 主管会计工作负责人：朱海强 会计机构负责人：朱海强

#### 母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	211,678,007.28	454,399,123.72
减：营业成本	192,206,181.62	403,557,340.65
税金及附加	7,284,757.69	1,656,561.96
销售费用	1,390,994.89	4,409,419.77
管理费用	53,615,892.24	44,966,299.82
研发费用		
财务费用	-1,565,428.27	-625,078.15
其中：利息费用		
利息收入	3,265,019.63	685,442.49
加：其他收益	52,333,848.00	258,000.00
投资收益（损失以“—”号填	622,972.43	

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,337,027.57	
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）	3,454,830.63	1,490,151.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）	496,259.52	-2,750,545.15
资产减值损失（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）	15,653,519.69	-567,814.30
加：营业外收入	15,939.50	136.99
减：营业外支出	20,437.50	54,474.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,649,021.69	-622,152.13
减：所得税费用	987,772.54	-315,098.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,661,249.15	-307,053.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,661,249.15	-307,053.64
（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		27,536,275.87
（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		27,536,275.87
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		27,536,275.87
六、综合收益总额	14,661,249.15	27,229,222.23
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：郑新艳 主管会计工作负责人：朱海强 会计机构负责人：朱海强

#### 合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<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	695,908,176.56	776,834,127.41
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	308,114,588.36	920,172,399.36
经营活动现金流入小计	1,004,022,764.92	1,697,006,526.77

购买商品、接受劳务支付的现金	1,981,871,363.16	2,029,965,337.04
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	54,287,186.74	38,316,422.24
支付的各项税费	22,276,834.10	9,372,137.84
支付其他与经营活动有关的现金	316,464,922.55	389,979,552.90
经营活动现金流出小计	2,374,900,306.55	2,467,633,450.02
经营活动产生的现金流量净额	-1,370,877,541.63	-770,626,923.25
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	18,000,000.01
取得投资收益收到的现金	1,260,089.01	569,036.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,160,970.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,260,089.01	21,730,006.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,804,340.79	429,305,702.83
投资支付的现金	31,027,000.00	108,306,821.96
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	152,831,340.79	537,612,524.79
投资活动产生的现金流量净额	-146,571,251.78	-515,882,518.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	6,000,000.00	14,774,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		6,200,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,214,500,000.00	4,675,478,340.66
收到其他与筹资活动有关的现金	367,154,169.88	229,144,364.65
筹资活动现金流入小计	7,587,654,169.88	4,919,396,705.31
偿还债务支付的现金	5,118,369,568.46	3,357,724,731.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	451,985,639.44	382,254,102.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,688,000.00	840,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	241,330,813.69	495,293.04
筹资活动现金流出小计	5,811,686,021.59	3,740,474,126.85
筹资活动产生的现金流量净额	1,775,968,148.29	1,178,922,578.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-3,052,395.12	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	255,466,959.76	-107,586,863.47
加：期初现金及现金等价物余额	265,306,357.33	372,893,220.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	520,773,317.09	265,306,357.33

公司负责人：郑新艳 主管会计工作负责人：朱海强 会计机构负责人：朱海强

#### 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<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	243,557,823.24	175,302,523.36
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,226,453,189.66	1,338,381,337.42
经营活动现金流入小计	2,470,011,012.90	1,513,683,860.78
购买商品、接受劳务支付的现金	1,335,278,726.18	1,098,537,710.57
支付给职工及为职工支付的现金	34,889,678.50	29,730,590.04
支付的各项税费	6,171,990.32	2,573,543.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,667,271,513.22	1,318,572,105.24
经营活动现金流出小计	3,043,611,908.22	2,449,413,949.01

经营活动产生的现金流量净额	-573,600,895.32	-935,730,088.23
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	2,960,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	2,960,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,037,567.16	366,315,191.30
投资支付的现金	22,527,000.00	1,006,821.96
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	67,564,567.16	367,322,013.26
投资活动产生的现金流量净额	-64,604,567.16	-367,322,013.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		220,000,000.00
取得借款收到的现金	5,010,000,000.00	2,636,757,943.92
收到其他与筹资活动有关的现金		600,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,010,000,000.00	3,456,757,943.92
偿还债务支付的现金	3,729,676,200.00	1,966,838,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	359,178,956.53	309,971,103.56
支付其他与筹资活动有关的现金	135,660,251.39	
筹资活动现金流出小计	4,224,515,407.92	2,276,809,203.56
筹资活动产生的现金流量净额	785,484,592.08	1,179,948,740.36
<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>	147,279,129.60	-123,103,361.13
加：期初现金及现金等价物余额	93,626,725.23	216,730,086.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	240,905,854.83	93,626,725.23

公司负责人：郑新艳 主管会计工作负责人：朱海强 会计机构负责人：朱海强

