

2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司  
公司债券募集说明书



主承销商



二〇一八年十一月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。募投项目实施主体为发行人，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益和发行人经营收益构成。

### 二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，已对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实

体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人于2017年起展开发行相关筹备工作，并以“2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券（简称“17桐乡产投债”）为债券名称签署了《2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券承销协议》、《2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券持有人会议规则》、《2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券之债权代理协议》等协议或规则。由于本期债券在2018年发行，因此，根据企业债券的命名规则，发行人将本期债券的名称由“2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券”变更为“2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券”。本期债券的名称变更不影响相关协议或规则的效力。

## 六、本期债券基本要素

**(一) 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（简称“18桐乡产投债”）。

**(二) 发行总额：**不超过（含）人民币9.20亿元。

**(三) 债券期限：**7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，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。

**(四) 债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.Shibor.org](http://www.Shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终

基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**(五) 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。

**(六) 发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

**(七) 发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(八) 债券担保：**本期债券无担保。

**(九) 信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

## 目 录

释义	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本期债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要	13
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	22
第九条 发行人业务情况	38
第十条 发行人财务情况	56
第十一条 已发行尚未兑付的债券	131
第十二条 募集资金用途	132
第十三条 偿债保证措施	137
第十四条 风险与对策	144
第十五条 信用评级	144
第十六条 律师事务所出具的法律意见	155
第十七条 其他应说明事项	157
第十八条 备查文件	158

## 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人/本公司/公司/：**指桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司。

**桐乡皮毛管委会：**指桐乡市崇福皮毛市场管理委员会。

**本期债券：**指2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**《募集说明书》：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商/债权代理人：**指财通证券股份有限公司。

**承销团：**指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

**承销协议：**指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券承销协议》。

**余额包销：**指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

**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。

**《债权代理协议》：**指《2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券之债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

**《募集资金及偿债资金专户监管协议》：**指《2017年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金专户监管协议》。

**债券持有人：**指2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券的投资者。

**账户监管人：**中国民生银行股份有限公司桐乡支行。

**工作日：**指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

**元：**如无特别说明，指人民币元。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2018]82号文件批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会审核批准，并出具了浙发改财金[2017]913号转报文。

本期债券发行的相关议案已于2017年6月28日由发行人董事会审议通过，2017年7月13日发行人股东出具《关于同意桐乡市崇福皮革产业开发投资有限公司公开发行公司债券的批复》，同意发行公司债券的相关提案。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司

住所：浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道966号

法定代表人：陈炳根

联系人：蔡伟丰

联系地址：浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道966号

联系电话：0573-88411394

传真：0579-88411394

邮政编码：314500

### 二、承销团

#### （一）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：嘉华国际商务中心201，501，502，1103，1601-1615，  
1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：王露洁、方北林

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87821419、87821420

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

#### （二）分销商

##### 1、九州证券股份有限公司

住所：西宁市南川工业园区创业路108号

法定代表人：魏先锋

联系人：王广伟、张钰晨

联系地址：北京市朝阳区安立路30号仰山公园东一门2号楼

联系电话：010-57672114

传真：010-57672020

邮编：100020

## 2、光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路1508号

法定代表人：薛峰

联系人：陈昱奇

联系地址：上海市静安区延安中路789号6楼

联系电话：021-32587577

传真：021-32587598

邮政编码：200040

## 三、债券托管机构

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802

邮政编码：200120

**四、交易所发行场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

**五、审计机构：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至  
901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：叶增水、李亚军、黄奕

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区4层

联系电话：0573-82627290

传真：0573-82627279

邮政编码：314000

**六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：赵珊迪、李敖颜

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

**七、发行人律师：浙江丛典律师事务所**

住所：桐乡市振东新区中华东路68号

负责人：张学锋

联系人：闻国良

联系地址：桐乡市振东新区中华东路68号

联系电话：0573-88033178

传真：0573-88033118

邮政编码：330400

**八、账户监管人：中国民生银行股份有限公司桐乡支行**

营业场所：浙江省桐乡市振兴中路29号

负责人：罗琴华

联系人：王海燕

联系地址：浙江省桐乡市振兴中路29号

联系电话：0573-80888323

传真：0573-80888311

邮政编码：314500

**九、簿记管理人/债权代理人：财通证券股份有限公司**

住所：嘉年华国际商务中心201，501，502，1103，1601-1615，  
1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：王露洁、方北林

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉年华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87821419、87821420

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

### 第三条 发行概要

**一、发行人：**桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司。

**二、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（简称“18桐乡产投债”）。

**三、发行总额：**不超过（含）人民币9.20亿元。

**四、债券期限：**7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，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。

**五、债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**六、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。

**七、发行价格：**债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

**八、发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法

律、法规另有规定的除外)公开发行和通过上海证券交易所发行相结合的方式发行。

**九、发行对象:**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**十、债券形式及托管方式:**实名制记账式,投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载;在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**十一、发行期限:**2个工作日,自发行首日起至2018年11月30日止。

**十二、簿记建档日:**本期债券簿记建档日为2018年11月28日。

**十三、发行首日:**本期债券发行期限的第1日,即2018年11月29日。

**十四、起息日:**自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的11月29日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限:**本期债券的计息期限自2018年11月29日至2025年11月28日止。

**十六、付息日:**2019年至2025年每年的11月29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)。

**十七、兑付日:**2021年至2025年每年的11月29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)。

**十八、本息兑付方式:**通过本期债券托管机构和其他有关机构办

理。

**十九、承销方式：**本期债券由主承销商财通证券股份有限公司牵头组成的承销团，以余额包销方式承销。

**二十、承销团成员：**本期债券主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为光大证券股份有限公司、九州证券股份有限公司。

**二十一、债券担保：**本期债券无担保。

**二十二、信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

**二十三、债权代理人：**财通证券股份有限公司。

**二十四、账户监管人：**中国民生银行股份有限公司桐乡支行。

**二十五、上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十六、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开部分由中央国债登记公司托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发布的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照

(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同)被视为做出以下承诺:

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

三、投资者同意财通证券股份有限公司作为债权代理人,与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》,接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

四、本期债券的受托管理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

五、本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排;

六、在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让:

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

(三)原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四)如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须债券持有人大会同意，并经有关主管机关审核批准；

(五)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2019年至2025年每年的11月29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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一)本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为2021年至2025年每年的11月29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）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

(二)本期债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

企业名称：桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司

住所：浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道 966 号

法定代表人：陈炳根

注册资本：人民币壹亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立时间：2013 年 4 月 11 日

经营范围：房地产开发与销售；园区基础设施建设；园区公益设施建设；兴办实业；房屋拆除；物业管理服务；土地开发整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（会审字[2018]第 3233 号）审计报告，截至 2017 年 12 月 31 日，公司的资产总额为 769,205.85 万元，负债总额为 425,360.61 万元，所有者权益为 343,845.25 万元，资产负债率为 55.30%。2017 年度，公司实现营业收入 36,237.44 万元，利润总额 19,345.31 万元，净利润为 18,244.87 万元。

### 二、发行人历史沿革

发行人成立于 2013 年 4 月 11 日，系经桐乡市人民政府批准，由桐乡市国有资产监督管理委员会办公室出资设立，2017 年 5 月 15 日变更为现名桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司。

#### （一）公司设立

2013 年 3 月，桐乡市人民政府下发《关于同意设立桐乡市崇福皮草产业园开发投资有限公司的批复》（桐政函[2013]16 号），经市政府研究决定，由桐乡市国有资产监督管理委员会办公室出资设立

桐乡市崇福皮草产业园开发投资有限公司。设立时注册资本 10,000.00 万元，该次出资经浙江方联会计师事务所有限公司审验并出具方联会验内[2013]第 132、384 号《验资报告》。

## （二）发行人经营范围的变更

1、2013 年 8 月 1 日，营业范围由：“园区基础设施建设；园区公益设施建设；兴办实业；房屋拆除；物业管理服务。”变更为：“房地产开发与销售；园区基础设施建设；园区公益设施建设；兴办实业；房屋拆除；物业管理服务。”

2、2017 年 5 月 15 日，营业范围由：“房地产开发与销售；园区基础设施建设；园区公益设施建设；兴办实业；房屋拆除；物业管理服务。”变更为：“房地产开发与销售；园区基础设施建设；园区公益设施建设；兴办实业；房屋拆除；物业管理服务；土地开发整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”

## （三）发行人住所及名称变更

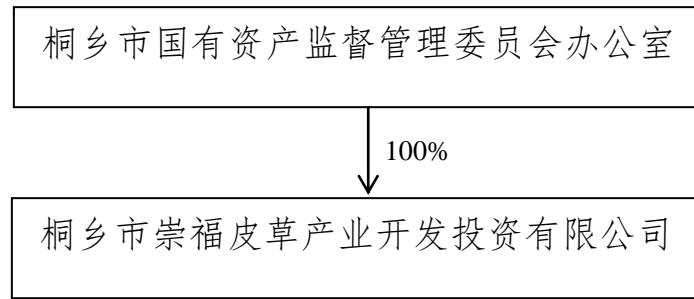
2017 年 5 月 15 日，公司住所由桐乡市崇福镇城郊村变更为浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道 966 号；同时，名称由桐乡市崇福皮草产业园开发投资有限公司变更为桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司。

发行人现持有桐乡市市场监督管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为 913304830656367207。

## 三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人为国有独资公司，桐乡市国有资产监督管理委员会办公室持有公司 100% 的股份，系发行人的唯一股东。

公司股权结构图如下：



## 四、发行人公司治理和组织结构

### (一) 公司治理

发行人是经工商行政管理部门核准登记注册的企业法人，按照《中华人民共和国公司法》、《桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）以及其他法律法规的规定，建立了完善的法人治理结构，并按有关规定规范运作。公司已设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### 1、股东

公司不设股东会，出资人行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 审议批准公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，成员为5人，其中职工代表1人。董事会成员由出资人委派，但其中由职工代表担任的董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期3年，任期届满经委派和选举可连任。董事会设董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 决定公司员工的录用方案；

(10) 制订和修改公司章程；

(11) 制定公司的基本管理制度。

## 3、监事会

公司设立监事会，成员为5人，其中职工代表2人。监事会成员由出资人委派，其中职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满经委派和选举可连任。监事会主席由出资人从监事会成员中指定。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；

- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向出资人提出建议；
- (5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

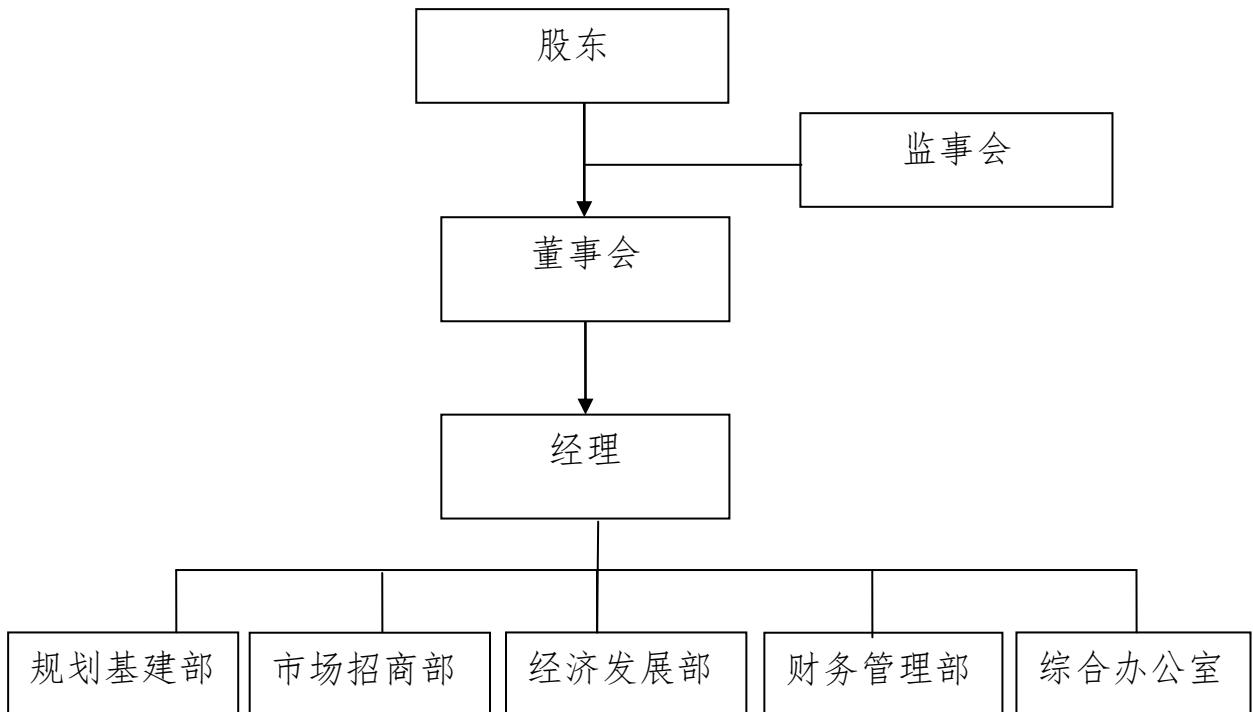
#### 4、经理

公司设经理 1 名，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 拟定公司员工的录用方案；
- (9) 董事会授予的其他职权。

#### (二) 组织结构图

公司组织架构图如下：



## 1、综合办公室

- (1) 负责公司办公室对内、对外发函、申请、通知等文件的起草；
- (2) 负责安排公司日常后勤工作，包括车辆、绿化、环境卫生、会务、接待、办公用品等，为各部门做好服务工作；
- (3) 协助公司各种管理规章制度的建立、修订及执行监督；
- (4) 协助建立公司办公费用的预算并控制办公费用在预算内执行；
- (5) 配合公司进行企业文化的建立；
- (6) 督促有关部门及时完成公司各项工作，并将监督情况及时反馈给领导；
- (7) 负责公司对外联系、宣传工作；
- (8) 负责本部门员工的评估与考核。

## 2、规划基建部

- (1) 负责编制定和完善的规划设计、前期手续相关制度、流程，并

监督实施；

(2) 负责组织研究国内外先进设计潮流及趋势，搜集建筑节能、智能建筑及新技术、新材料等方面信息，并结合公司实际情况研究可行性；

(3) 负责建筑风格、户型设计、宜居性、环保节能、园林绿化等方面进行研究，形成具有特色的建筑产品；

(4) 负责研究拟开发地块的总体规划和布局，组织制定规划方案；

(5) 负责参与下属各专业公司设计方案的审查工作，提出意见或建议；

(6) 负责审核项目建设过程中的重要设计变更；

(7) 负责组织编制项目可行性研究报告；

(8) 负责根据拟投资项目定位，组织编制《设计任务书》，协助工程造价部组织开发项目的规划、单体设计方案及地质勘查单位的招标工作；

(9) 负责建设用地的订桩、测绘工作；

(10) 负责编制《技术任务书》，对初步设计及施工图设计进行审查；

(11) 负责开发项目前期手续的申报工作，包括项目建议书及可行性研究报告、建设项目规划意见书、建设用地规划许可证、方案审查复函、建设工程规划许可证及建设工程施工许可证等；

(12) 办理开发建设项目的节能评估、环境评价、交通评价、人防、消防、园林、交通等方案及施工图审批手续；

(13) 把关涉及使用功能、建筑效果、资金费用有重大调整的施工洽商工作；

(14) 负责办理涉及使用功能、建筑效果的设计变更工作；

(15) 完成公司领导交办的其它各项工作。

### 3、市场招商部

(1) 认真贯彻落实公司关于市场招商的方针政策和决策部署，配合市场调查和商业信息收集工作；

(2) 贯彻落实公司的决定和意见；协助研究经营模式和开展市场招商运营工作；

(3) 负责市场动态信息的收集、整理及报送，编制招商资料，制定并执行长、中、短期招商策略和优惠政策；

(4) 制定并实施签约商家、品牌的进场、筹备和开业方案；

(5) 负责协调市场在商业运营中的任务、目标、计划及具体实施工作；

(6) 完成公司领导交办的其它各项工作。

### 4、经济发展部

(1) 分析整个行业经济运行态势，组织解决项目运行中的重要问题；

(2) 根据国家、省、市有关规定和我县经济发展实际，检查公司执行情况；制定公司下一步的战略规划、计划方案和措施并组织实施；

(3) 收集、整理、分析国家发布的经济信息；

(4) 加强对公司财产监管；

(5) 研究提出促进公司技术进步的政策。

### 5、财务管理部

(1) 参与制定本公司财务制度及相应的实施细则；

(2) 参与本公司的工程项目可行性研究和项目评估中的财务分

析工作；

- (3) 负责董事会及总经理所需的财务数据资料的整理编报；
- (4) 负责对财务工作有关的外部及政府部门，如税务局、财政局、银行、会计事务所等的联络、沟通工作；
- (5) 负责资金管理、调度。编制月、季、年度财务情况说明分析，向公司领导报告公司经营情况；
- (6) 负责统计、复核工作，每月负责编制应收款报表；
- (7) 负责每月转账凭证的编制，汇总所有的记账凭证；
- (8) 负责公司总账及所有明细分类账的记账、结账、核对，每月 5 日前完成会计报表的编制，并及时清理应收、应付款项；
- (9) 负责公司全年的会计报表、帐薄装订及会计资料保管工作；
- (10) 负责银行财务管理，负责支票等有关结算凭证的购买、领用及保管，办理银行收付业务；
- (11) 负责现金管理，审核收付原始凭证；
- (12) 负责编制银行收付凭证、现金收付凭证，登记银行存款及现金日记账，月末与银行对账单核对银行存款余额，并编制余额调节表；
- (13) 负责公司员工工资的发放工作，现金收付工作；
- (14) 完成公司领导交办的其它各项工作。

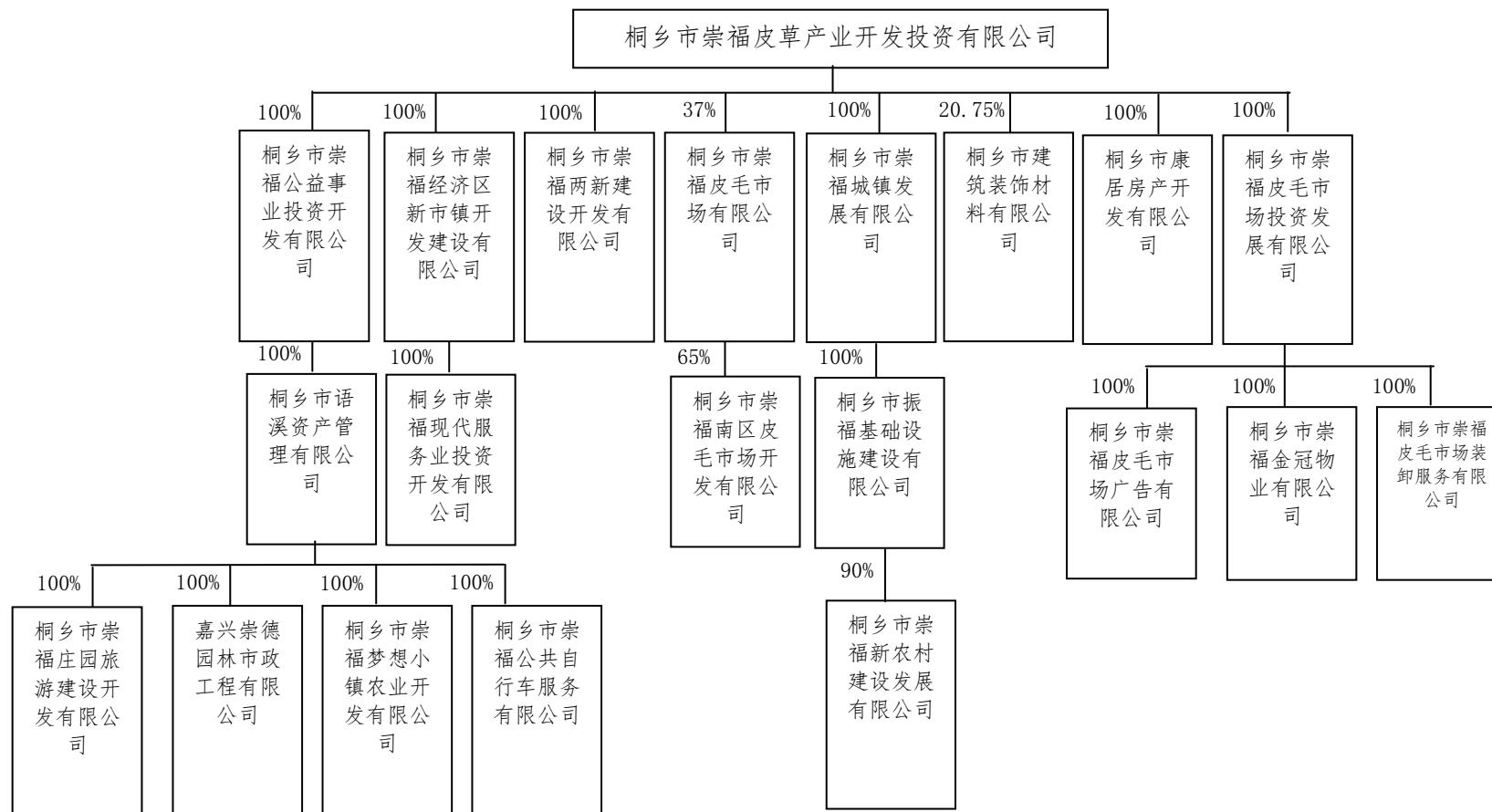
## 五、发行人与子公司投资关系及子公司情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有控股公司 20 家，其中一级子公司 8 家，具体情况如下：

控股子公司	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
桐乡市崇福公益事业投资开发有限公司	1	20,000.00	100.00
桐乡市语溪资产管理有限公司	2	2,000.00	100.00
桐乡市崇福庄园旅游建设开发有限公司	3	3,000.00	100.00
嘉兴崇德园林市政工程有限公司	3	5,000.00	100.00

控股子公司	级次	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
桐乡市崇福梦想小镇农业开发有限公司	3	100.00	100.00
桐乡市崇福公共自行车服务有限公司	3	50.00	100.00
桐乡市崇福经济区新市镇开发建设有限公司	1	22,000.00	100.00
桐乡市崇福现代服务业投资开发有限公司	2	8,000.00	100.00
桐乡市崇福两新建设开发有限公司	1	6,212.12	100.00
桐乡市崇福皮毛市场有限公司	1	2,000.00	37.00
桐乡市崇福南区皮毛市场开发有限公司	2	2,000.00	65.00
桐乡市崇福皮毛市场投资发展有限公司	1	3,200.00	100.00
桐乡市崇福皮毛市场广告有限公司	2	50.00	100.00
桐乡市崇福金冠物业有限公司	2	10.00	100.00
桐乡市崇福皮毛市场装卸服务有限公司	2	10.00	100.00
桐乡市崇福城镇发展有限公司	1	2,500.00	100.00
桐乡市振福基础设施建设有限公司	2	490.00	100.00
桐乡市崇福新农村建设发展有限公司	3	800.00	90.00
桐乡市建筑装饰材料有限公司	1	1,000.00	20.75
桐乡市康居房产开发有限公司	1	100.00	100.00

截至 2017 年 12 月 31 日，公司股权结构如下：



## 六、发行人主要控股子公司基本情况

### (一) 桐乡市崇福公益事业投资开发有限公司

桐乡市崇福公益事业投资开发有限公司（以下简称“公益事业公司”）成立于 2013 年 5 月 30 日，注册资本人民币 20,000.00 万元，经营范围包括公益事业投资建设；城市基础设施建设；旧城改造；房地产开发。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 265,376.41 万元，负债总额为 203,601.52 万元，所有者权益为 61,774.89 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 1,335.40 万元，实现净利润为 -276.42 万元。

### (二) 桐乡市崇福经济区新市镇开发建设有限公司

桐乡市崇福经济区新市镇开发建设有限公司（以下简称“新市镇公司”）成立于 2010 年 9 月 17 日，注册资本人民币 22,000.00 万元，经营范围包括桐乡市崇福经济区内的新市镇、新农村、新社区建设；基础设施开发建设、投资；公用设施建设；农业土地整理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 380,414.12 万元，负债总额为 273,687.45 万元，所有者权益为 106,726.67 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 18,678.05 万元，净利润为 10,204.46 万元。

### (三) 桐乡市崇福两新建设开发有限公司

桐乡市崇福两新建设开发有限公司（以下简称“两新建设公司”），成立于 2010 年 1 月 22 日，注册资本人民币 6,212.12 万元。经营范围包括新市镇、新社区的建设开发；农业土地整理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 66,417.60 万元，负债总额为 19,862.07 万元，所有者权益为 46,555.53 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 3,172.38 万元，实现净利润为 706.24 万元。

### (四) 桐乡市崇福皮毛市场有限公司

桐乡市崇福皮毛市场有限公司（以下简称“皮毛市场公司”），成立于 2001 年 2 月 21 日，注册资本人民币 2,000.00 万元。经营范围包括市场开发、服务、投资兴办实业、摊位租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 78,837.82 万元，负债总额为 21,776.66 万元，所有者权益为 48,713.23 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 1,693.83 万元，实现净利润为 1,208.77 万元。

#### （五）桐乡市崇福皮毛市场投资发展有限公司

桐乡市崇福皮毛市场投资发展有限公司（以下简称“皮毛市场投资公司”），成立于 2006 年 8 月 3 日，注册资本人民币 3,200.00 万元。经营范围包括崇福皮草园区、皮毛市场的开发、建设、管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 24,048.52 万元，负债总额为 21,352.46 万元，所有者权益为 2,696.05 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 5.83 万元，净利润为 -1.28 万元。

#### （六）桐乡市崇福城镇发展有限公司

桐乡市崇福城镇发展有限公司（以下简称“城镇发展公司”），成立于 1999 年 11 月 17 日，注册资本人民币 2,500.00 万元。经营范围包括旧城改造、村镇基础设施建设（以上范围仅限崇福镇区域内）；房地产开发销售；园林绿化工程施工、雨污水管网的铺设。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 23,321.91 万元，负债总额为 22,268.96 万元，所有者权益为 973.44 万元。2017 年度，该公司未实现营业收入，净利润为 -56.21 万元。

#### （七）桐乡市建筑装饰材料有限公司

桐乡市建筑装饰材料有限公司（以下简称“建筑装饰材料公司”），

成立于 1999 年 11 月 3 日，注册资本人民币 1,000.00 万元。经营范围包括建筑装饰材料市场的开发、门面租赁。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 49,522.91 万元，负债总额为 18,902.97 万元，所有者权益为 30,619.93 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 1,114.96 万元，实现净利润为 1,630.99 万元。

### （八）桐乡市康居房产开发有限公司

桐乡市康居房产开发有限公司（以下简称“康居房产公司”），成立于 2002 年 5 月 23 日，注册资本人民币 100.00 万元。经营范围包括房产开发（凭资质证书经营）；房屋装潢（凭资质证书经营）；建筑材料的销售。

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 8,244.27 万元，负债总额为 7,389.53 万元，所有者权益为 854.73 万元。2017 年度，该公司实现营业收入 85.20 万元，实现净利润为 -1.19 万元。

## 七、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

根据最新《公司章程》，公司董事会由 5 人组成，董事会设董事长 1 名、董事 4 名。公司设总经理，由董事会聘任或者解聘。公司监事会由 5 人组成，设监事会主席 1 名，监事 4 名。具体明细如下表：

项目	姓名	性别	职务
董事会	陈炳根	男	董事长
	陈权初	男	董事
	陆坚	男	董事
	陈建康	男	董事
	张海忠	男	职工董事
监事会	郑新艳	女	监事会主席
	王智宇	女	监事
	沈夏洁	女	监事
	孙戟	男	职工监事
	蔡伟丰	男	职工监事
高级管理人员	陈炳根	男	总经理
	陈洁玲	女	财务负责人

## 1、董事会成员

陈炳根：男，1973年11月出生，大学本科学历，中共党员。历任桐乡华丰水泥厂仓库保管员、桐乡市虎啸丝厂助理会计、桐乡市虎啸乡财政组征收员、桐乡市崇福镇财政总会计、桐乡市崇福镇财政局副局长、桐乡市语溪资产管理有限公司总经理、桐乡市崇福镇财政局局长，现任公司法人代表、董事长兼总经理。

陈权初：男，1981年1月出生，大学本科学历，中级经济师、中级统计师职称，中共党员。历任桐乡市恒汇家纺有限公司外贸员、桐乡市新千禧时装有限公司报检员、桐乡市崇福镇民利村村委会大学生村官、桐乡市崇福镇五丰村村委大学生村官、桐乡市崇福镇统计中心统计员，现任公司董事。

陆坚：男，1965年11月出生，大学本科学历，中共党员。历任桐乡市财政局农财科副主任科员、桐乡市财政局综合科科员、桐乡市财政局综合科副科长、桐乡市财政局经济建设科科长、桐乡市财政局经济建设科科长、桐乡市国资办国有资产经营管理办法科、财务总监科科长，现任公司董事。

陈建康：男，1961年6月出生，高中学历，中共党员。历任上市乡财政组工作人员、崇福镇财政办主任、崇福镇统计中心主任、崇福经济区办公室主任，现任公司董事。

张海忠：男，1969年5月出生，大学本科学历，中共党员。历任上市乡财政组会计、崇福镇财政办副所长、崇福镇劳保所副所长、崇福镇副局长，现任公司董事。

## 2、监事会成员

郑新艳：女，1976年1月出生，大学本科学历，中共党员。历任留良乡政府农经员、崇福镇政府财政所副所长和审计室主任、崇福

镇审计室主任，现任公司监事会主席。

王智宇：女，1967 年 7 月出生，中共党员。历任桐乡审计师事务所员工、桐乡市审计局科员、桐乡市审计局副科长、桐乡市审计局科长，现任公司监事。

沈夏洁：女，1991 年 6 月出生，大学本科学历，中共党员。历任杭州学宝教育有限责任公司员工、桐乡市假日旅行社员工、桐乡市综合行政执法局崇福分局协管员、桐乡市崇福镇人民政府科员，现任公司监事。

孙戟：男，1979 年 2 月出生，大学本科学历，中共党员。历任桐乡市振福基础设施建设有限公司员工、桐乡市崇福经济区管理委员会科员，现任公司职工代表监事。

蔡伟丰：男，1986 年 7 月出生，大学本科学历，中共党员。历任崇福镇财政局科员，现任公司职工代表监事。

### 3、高级管理人员

陈炳根：现任公司总经理，见公司董事成员简历。

陈洁玲：女、1987 年 8 月出生，大学本科学历，中共党员。历任桐昆集团股份有限公司会计、嘉兴市南湖高级中学会计、崇福经济区管理委员会会计，现任公司财务负责人。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是桐乡市人民政府为开发建设“中国皮草名城”，加快桐乡市皮草产业发展而设立，并由桐乡市国有资产监督管理委员会办公室出资设立的国有独资公司。同时为支持桐乡市块状经济发展，桐乡市政府设立并委托桐乡市崇福皮毛市场管理委员会管理和监督公司日常运行。发行人是桐乡市重要的皮草产业投资主体及基础设施建设运营主体，主要从事授权范围内的皮草产业投资开发、土地一级开发、基础设施建设和国有资产经营管理业务。

公司的经营范围包括房地产开发与销售、园区基础设施建设、园区公益设施建设、兴办实业、物业管理服务、土地开发整理等，在桐乡市城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用。

根据审计报告显示，2015-2017 年，发行人主营业务收入分别为 43,292.01 万元、35,577.46 万元及 36,149.43 万元。发行人的主营业务收入包括土地开发收入、代建收入、租赁收入、房屋销售收入、装卸收入及绿化收入。报告期内，发行人各业务板块的收入构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	10,122.98	28.00	1,782.00	5.01	35,580.84	82.19
受托代建工程	18,678.05	51.67	28,323.33	79.61	-	-
租赁服务	3,343.07	9.25	4,060.84	11.41	3,880.41	8.96
绿化收入	563.57	1.56	929.45	2.61	744.24	1.72
房屋销售	3,229.52	8.93	472.62	1.33	3,084.52	7.12
装卸收入	212.24	0.59	9.22	0.03	2.00	0.00
<b>合计</b>	<b>36,149.43</b>	<b>100.00</b>	<b>35,577.46</b>	<b>100.00</b>	<b>43,292.01</b>	<b>100.00</b>

发行人 2017 年主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	10,122.98	5,231.05	4,891.93	48.33
受托代建工程	18,678.05	17,788.62	889.43	4.76
租赁服务	3,343.07	293.71	3,049.36	91.21
绿化收入	563.57	820.51	-256.94	-45.59
房屋销售	3,229.52	1,957.17	1,272.35	39.40
装卸收入	212.24	613.10	-400.86	-188.87
<b>合计</b>	<b>36,149.43</b>	<b>26,704.16</b>	<b>9,445.26</b>	26.13

发行人 2016 年主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发	1,782.00	239.28	1,542.72	86.57
受托代建工程	28,323.33	26,974.60	1,348.73	4.76
租赁服务	4,060.84	397.41	3,663.43	90.21
绿化收入	929.45	891.59	37.85	4.07
房屋销售	472.62	303.17	169.45	35.85
装卸收入	9.22	1.00	8.22	89.16
<b>合计</b>	<b>35,577.46</b>	<b>28,807.06</b>	<b>6,770.41</b>	<b>19.03</b>

发行人 2015 年主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地开发收入	35,580.84	20,403.32	15,177.51	42.66
租赁收入	3,880.41	218.93	3,661.48	94.36
绿化收入	744.24	688.36	55.88	7.51
房屋销售收入	3,084.52	2,931.45	153.08	4.96
装卸收入	2.00	3.00	-1.00	-50.00
<b>合计</b>	<b>43,292.01</b>	<b>24,245.06</b>	<b>19,046.95</b>	<b>44.00</b>

## 二、发行人主营业务经营模式

### (一) 土地开发业务

#### 1、业务模式

公司作为桐乡市重要的基础设施建设运营主体及皮草产业投资主体，受桐乡市人民政府委托，负责皮草产业区域内土地的一级开发事宜，包括土地征迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。

公司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，在扣除相关契税、规费后，桐乡市财政局将土地出让金按约定的比例返还给公司，公司将返还的土地出让金确认为土地开发收入，对应出让地块的开发成本结转为土地开发成本。

## 2、业务现状

2015-2017 年度土地开发业务收入分别为 35,580.84 万元、1,782.00 万元和 10,122.98 万元，受到政府总体发展规划和土地出让计划的影响，公司土地开发业务每年存在一定波动。

### 公司项目收入确认情况

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年
土地整理面积（亩）	969.80	9.95	210.61
平均开发成本（万元/亩）	21.04	24.05	24.84
土地开发总成本（万元）	20,403.32	239.40	5,231.05
土地出让面积（亩）	969.80	9.95	210.61
土地出让收入总额（万元）	59,301.39	2,970.00	16,871.63
土地出让收入返还（万元）	35,580.84	1,782.00	10,122.98

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人正在进行整理开发的地块包括城郊村征迁区块、李家坝村征用区块、新益村征迁区块、星火村征迁区块、南阳村征迁区块等，整理开发面积达一万亩左右。

## （二）代建业务

### 1、业务模式

发行人的代建业务主要由发行人及两新建设公司等子公司负责承担，采取委托代建的业务模式。发行人及其子公司与桐乡皮毛管委会签署委托代建协议，接受委托负责皮草产业区域内基础设施项目的建设工作，包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。待项目竣工移交后，发行人及其子公司与桐乡皮毛管委会进行结算。按照发行人及

其子公司与桐乡皮毛管委会签订的委托代建协议，代建项目均按照建设成本加成方式进行收入确认。2016年度及2017年度确认代建工程收入为28,323.33万元和18,678.05万元。

## 2、业务现状

发行人承接的代建业务众多且较为分散，截至2017年末，公司工程施工已累计投入193,490.35万元；主要代建项目为小城市培育提升化工程项目、中沙花园、世纪大道综合改造、品牌园和道路及其他工程，其中前五大项目运营情况如下：

发行人主要项目运营情况

单位：万元，%

项目名称	总投资	累计投资	建设周期	结算方式
小城市培育提升化工程项目	150,000.00	72,260.71	2016-2018年	待项目竣工移交后，与桐乡市崇福皮毛市场管理委员会进行结算
语溪中段	25,000.00	9,382.77	2015-2018年	待项目竣工移交后，与桐乡市崇福皮毛市场管理委员会进行结算
中沙花园	24,092.00	22,658.93	2014-2017年	待项目竣工移交后，与桐乡市崇福皮毛市场管理委员会进行结算
品牌园	18,445.53	17,792.94	2014-2017年	待项目竣工移交后，与桐乡市崇福皮毛市场管理委员会进行结算
世纪大道综合改造	15,428.57	13,352.21	2014-2017年	待项目竣工移交后，与桐乡市崇福皮毛市场管理委员会进行结算
小计	-	<b>135,447.56</b>	-	-

随着桐乡市未来经济水平的提高与城市化进程的加快，作为桐乡市皮草产业区域基础设施建设的重要主体，发行人在桐乡市基础设施建设行业中发挥着越来越大的作用。

### (三) 租赁业务

#### 1、业务模式

发行人主要业务之一为皮草市场的开发、租赁和服务，发行人的租赁业务目前由其子公司皮毛市场公司和建筑材料公司负责承担，包括皮毛市场、南区皮毛市场及建筑材料市场，主要采取出租的经营模式。

式，以收取租金及物业管理费取得收入。

2015-2017 年度租赁收入分别为 3,880.41 万元、4,060.84 万元和 3,343.07 万元，报告期内租赁业务收入稳步上升。

**定价方式：**公司一般采取定价定向方式或招投标方式确定出租价格。定价定向方式是指公司根据经营类别、实际成交价格、市场人气、市场运营情况、商品市场行情等综合因素制定不同的出租价格；招投标方式是指在公司确立的最低中标价基础上，通过逐一投标产生最高竞标价，报出最高竞标价的投标人获得承租权或购臵权。

**结算方式：**公司租赁合同 5 年一签，租金收取采取预收方式，在每个租赁期期初收取。一般在租赁方案确定后租赁期限开始之前向承租户发出通知，承租户在规定的时间内把租金存入公司帐户，再持银行存款回单到公司办理签约手续。

## 2、业务现状

目前皮毛市场公司和建筑材料公司下属的皮毛市场和建材市场商铺已全部对外出租，桐乡市崇福南区皮毛市场因建成时间较短，目前还有部分商铺处于招租中，公司将依据市场行情和商铺位置对商铺租金进行具体调整。

目前各个市场的情况统计如下：

单位：个、平方米

市场名称	建筑面积	可租赁面积	商铺数量	出租率
桐乡市崇福皮毛市场	20,514.21	17,508.72	610.00	100%
桐乡市崇福南区皮毛市场	22,557.55	22,557.55	336.00	80%
桐乡市建筑装饰材料市场	43,627.50	43,377.50	900.00	100%

## 三、发行人所在行业现状及前景

### (一) 土地开发行业

#### 1、我国土地开发行业现状及前景

土地是当今社会经济发展的基础和保障，对其的获取或利用已成为确定投资方向和规模的一个重要因素。长期以来，我国土地稀缺性和社会对土地日益增长的需求，使得我国地价水平一直保持增长趋势，故一级土地开发业务拥有可观的利润水平。

土地开发是指由政府或其授托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该其达到一定的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。其主要特点是政府行为的主导性、开发目标的多元性、开发过程的长期性、开发工作的复杂性、开发区域的差异性以及高垄断性。

随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。与此同时，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大，长期内将保持升值趋势。经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地整治解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地开发作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用，实现国有土地资源综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展等方面发挥着越来越大的作用。

根据《2016 年中国国土资源公报》，2016 年国有建设用地供应 51.80 万公顷，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等用地供应面积分别为 12.08 万公顷、3.46 万公顷、7.29 万公顷和 28.97 万公顷。

未来，随着国家安居工程的推进，房地产行业的回暖，土地需求将急速上升，土地整治行业将继续保持发展。

## 2、桐乡市土地开发的行业现状及前景

近年来，桐乡市加强政策调节，构建住房信息系统，增加住房有效供给，改善住房供应结构，建立完善多层次住房供应和保障体系，逐步形成梯次消费的住房模式，大力推进保障性住房建设，切实解决城市低收入群体“住房难”问题。目前，桐乡市着力深化土地要素配置机制改革，逐步建立城乡统一的建设用地市场，采取适合自身的土地整治措施，保证土地的供应和有效使用。

未来，桐乡市将继续加强工业用地节约管理，加大低效闲置及未开工土地的处置力度，促进资源节约利用，积极稳妥推进统筹城乡改革，进一步推进市场化资源配置，认真落实土地宏观调控政策；充分发挥土地参与房地产宏观调控的作用，在计划分配、用地供应等方面加大管控力度，确保宏观调控政策执行落实。这些具体措施的实施进一步推进了桐乡市土地开发业务的发展。

总体而言，我国城市化进程处在加速发展阶段，经济的不断发展和城镇人口的增加不断催生新的用地和住房需求。未来在宏观政策调控和房屋刚性需求的促使下，桐乡市乃至全国房地产仍将继续平稳发展，同时土地开发业务也将继续受到政府支持。综上，发行人土地开发业务面临较好的发展空间和机遇。

## （二）基础设施建设行业

### 1、我国基础设施建设的行业现状及前景

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极作用。我国城市基础设施建设发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，随着国民经济持续快速发展，我国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程。当下，我国城镇化建设成绩斐然，城市发展发生了翻天覆地的变化，城市建设成为现代化建设重要引擎。预计今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于快速推进的时期，到2030年我国的城镇化率将达到65%左右。



数据来源：国家统计局

1998年至今，我国城市化率每年都保持1.2%~2.2%的增长速度。2017年1月20日国家统计局发布的统计数据显示，2016年中国城镇化率比上年提高1.25个百分点，达到57.35%，但距离发达国家85%的水平仍有较大差距。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.5亿，城镇人口达8.10亿~8.40亿，城镇化进程的持续快速推进为城市基础设施建设行业的发展创造了广阔的空间。

但是随着我国城镇化进程的加快，我国的城镇化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，其中城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加、可利用土地资源稀缺等一系列问题的解决都要依靠地方基础设施建设行业的发展带动。除此之外，随着城市人口

增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施不能有效满足城市发展需要，污水处理设施不足、处理率低、汽车尾气排放超标、城市道路拥堵、停车难等问题依然存在。其中，中小城市基础设施的配建严重不足显得尤为突出，这也一定程度上制约国民经济的发展和人民生活水平的提高。

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（草案）》提出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。与此同时，我国要不断推动城乡协调发展，新型城镇化和新农村建设协调发展，提升县域经济支撑辐射能力，促进公共资源在城乡间均衡配置，开辟农村广阔发展空间，形成城乡共同发展新格局。发展特色县域经济，加快建设美丽宜居乡村，促进城乡公共资源均衡配置。

总体来看，随着我国新型城镇化战略的稳步推进，城市基础设施建设投资规模将保持快速增长。

## 2、桐乡市基础设施行业现状及前景

自“十二五”规划实施以来，桐乡市以加快发展方式转变和经济社会转型为主线，围绕全面实现小康、“四翻番”目标，经济社会发展取得显著成绩，基础设施建设脚步显著加快。

“十三五”时期桐乡市经济社会发展基本思路是，积极贯彻落实“四个全面”总体部署，切实把握“干在实处永无止境、走在前列要谋新篇”新使命，以“八八战略”为总纲，以“建设美丽桐乡、创造美好生活”为目标，扎实推进“一业一网”驱动引领和“五大行动计划”，着力强化创新驱动、改革推动和开放带动，进一步打响“鸟镇和互联网”两张金名片，构筑“一市三城、以城带区”的空间格局，

打造桐乡成为长三角“先进制造业强市、互联网发展新区、生态旅游人文名城”。

在城市建设方面，加快城市新区建设，着力打造高新技术、高端服务和高品质人居环境相融合的现代化品质新城。大力发展总部经济，建设市金融商务（总部经济）区，打造集企业办公、科技研发、结算中心等功能的总部经济集聚区。积极发展旅游、商贸、创意、物流和都市生态休闲等新业态，强化科技、教育和人才资源集聚优势，推动城市新区走创新驱动发展道路。完善人居及配套服务，统筹布局建设学校、医疗卫生、文化体育等公共服务设施。加强城市社区规范化建设，创新社区服务管理新模式。

在生态工程方面，桐乡市大力推进“建设美丽桐乡、创造美好生活”理念，初步形成比较完善的生态文明制度体系，以水、大气、土壤和绿化美化为主要标志的生态系统初步实现良性循环，生态文明建设主要指标和各项工作走在前列，着力建设生态文明建设示范区。

在交通体系方面，重点加强港口、机场、城际轨道、航道等重大交通设施互连互通，推动桐乡参与杭州都市经济圈共建共享。加快推进海盐至安吉公路桐乡凤鸣至洲泉段建设工程、钱江通道北接线、嘉善至余杭公路桐乡段，320国道桐乡凤鸣至大麻段改建工程等道路建设工程，着力崇福新客运站、乌镇客运站、崇福物流中心等客货运枢纽建设，改造提升等级航道，形成较为完善的桐乡西南部现代化综合交通体系。

在产业工程方面，围绕化纤、特色纺织服装等支柱产业，加快实施一批差别化纤维、新型纺织、高档毛衫针织与皮革皮草服装类重大生产性投资项目；围绕新材料、机械装备等新兴产业，加快实施一批特种材料、机械装备等重大新兴产业培育项目；围绕龙头企业培育、

创新能力提升，加快实施一批总部经济、科技创新平台类重大公共平台建设项目。

巨大的资金投入反映了桐乡对提升基础设施建设的信心，随着城市规模的不断扩大，高速发展的经济对基础设施提出了更高的要求，同时也为桐乡市基础设施建设提供了广阔的发展空间。当下，在我国全力推进城市化建设发展的同时，桐乡市结合自身实际情况，进一步完善城市配套设施的建设，由此可见，桐乡市基础设施建设行业具有较好的发展前景和较大的增长空间。未来几年，桐乡市基础设施建设行业还将呈现良好的发展态势。

### （三）租赁服务行业

#### 1、我国租赁服务行业现状及前景

专业市场是指为特定类别的商品提供大规模交易流通的商品流通市场。专业市场经营的商品类别比较单一，经营场所相对集中和固定。特定商品多品种、多品牌的大规模聚集是专业市场繁荣的前提。专业市场通过特定商品的大规模集聚，为消费者和采购商提供“货比三家”的选择空间，为生产商和经销商提供“商情共享”的信息平台，从而降低了商品的营销和交易成本，并实现规模效应。

随着居民消费能力的提高、现代化通讯技术和互联网的应用，专业市场从单纯的交易主体聚集场所逐步转为大生产厂家、大代理商、大经销商的培育基地；由最早的“摊位式”经营，逐渐向生产、加工、配送、进出口贸易等商品供应链两端纵向延伸；市场功能由单一的商品集散和交易拓宽为商品集散、财务结算、信息发布、价格形成、综合服务等；交易方式也由“一对一”的零散性交易发展为综合采用展览贸易、电子商务、竞价拍卖等新型交易方式。

作为房地产市场体系的重要组成部分，租赁市场与买卖市场共同

构成了房地产市场健康平稳运行的两个轮子。经过多年发展，我国房屋买卖市场建设已经有了较快速的发展，但租赁市场的发展相对缓慢。随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，商品流通规模飞速提高，带动了租赁市场的发展。

## 2、桐乡市租赁服务的行业现状及前景

桐乡市在十三五规划开局之时提出，发展桐乡经济，必须提档升级现代商贸市场，强化市场培育和监管，推进市场转型升级。引导传统市场转变为网商采购平台和实物体验平台，打造“休闲旅游+时尚购物”新型市场模式。

未来，桐乡市将加快配套交通和商贸设施建设，促进产城融合发展。积极引导产业转型升级，打造皮革和纺织 2 个特色优势产业集群，培育以新材料为主体的战略性新兴产业，打造皮革品牌，实现城市建筑特色、皮革时尚、运河文化和现代商贸有机融合，全面塑造“皮革时尚创意之都·历史文化运河古镇”新形象，全力推动集群地区市场租赁业务的发展。

## 四、发行人地域经济情况

### （一）桐乡市地域概况

桐乡隶属浙江省嘉兴市，位于浙江北部杭嘉湖平原，地处富饶的长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带，是典型的江南水乡，素有“鱼米之乡、丝绸之府”的美称。区域面积 727 平方公里，全市户籍总人口 67.6866 万，暂住人口 41.91 万，沪杭高铁、沪杭高速公路、320 国道、京杭大运河穿境而过，处于最具有经济活力的长江三角洲和中国沿海经济带的中心位置。桐乡市下辖 3 个街道、9 个镇、2 个新区。

1985 年经国务院批准，桐乡列入全国首批开放县（市），实行全方位的改革开放，极大地推动了桐乡社会经济文化发展，成为浙江

省十个经济发达县（市）和首批小康县（市）之一，从 2000 年首届中国经济百强县到目前连续跻身全国百强县（市）。

## （二）桐乡市经济概况

根据《2017 年桐乡市国民经济和社会发展统计公报》，2017 年，桐乡市经济保持增长，全年实现地区生产总值（GDP）802.61 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.1%，其中：第一产业增加值 25.68 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 406.05 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 370.89 亿元，增长 7.2%。三次产业结构比例为 3.2: 50.6: 46.2。按户籍人口计算人均生产总值 115,454.00 元，比上年增长 6.5%，按平均汇率计算折合约为 1.71 万美元。2017 年财政总收入 108.31 亿元，其中一般公共财政预算收入 61.69 亿元，同比增长 5.10%；税收收入 57.47 亿元，同比增长 9.10%。

从财力结构分析，桐乡经济实力和财政实力不断增强，城市化不断推进。桐乡在继续发展本地经济，夯实财政基础的同时，也将培植和扩大财源规模，确保地方经济及财政的稳步增长。

## （三）桐乡市主要国有平台公司情况

根据职能定位和发展方向，按照集团化、专业化管理的要求，桐乡市已初步形成桐乡市城市建设投资有限公司、桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司、桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司等几家大型国有平台公司。

1、桐乡市城市建设投资有限公司（以下简称“桐乡城投”）成立于 2003 年 11 月，目前注册资本为 10 亿元人民币，股东为桐乡市财政局。桐乡城投的业务主要集中在桐乡市市区范围内，公司的经营范围包括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；受托国有资产的经营、管理；保障房建设经营。

2、桐乡市金凤凰服务业发展集团有限公司（以下简称“桐乡金凤凰”）成立于2011年1月，目前注册资本为6亿元人民币，股东为桐乡市国有资产监督管理委员会办公室。桐乡金凤凰的业务主要集中在濮院毛衫及石门鞋业产业范围内，公司的经营范围包括市场的投资、经营管理；市场摊位租赁；物业管理；房地产开发、销售；受委托从事规划区范围土地征地；房屋拆迁；城市基础设施建设；旅游项目投资开发；档案用品销售。

## 五、发行人所在行业地位和竞争优势

### （一）发行人所在行业中的地位

发行人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，发行人具有领先于行业内其他公司的竞争优势。近年来，随着桐乡市经济不断发展，发行人在各项业务较快发展的同时，科学管理建设资金，显著提高资金使用率，使得公司资产经营效率稳步提高。

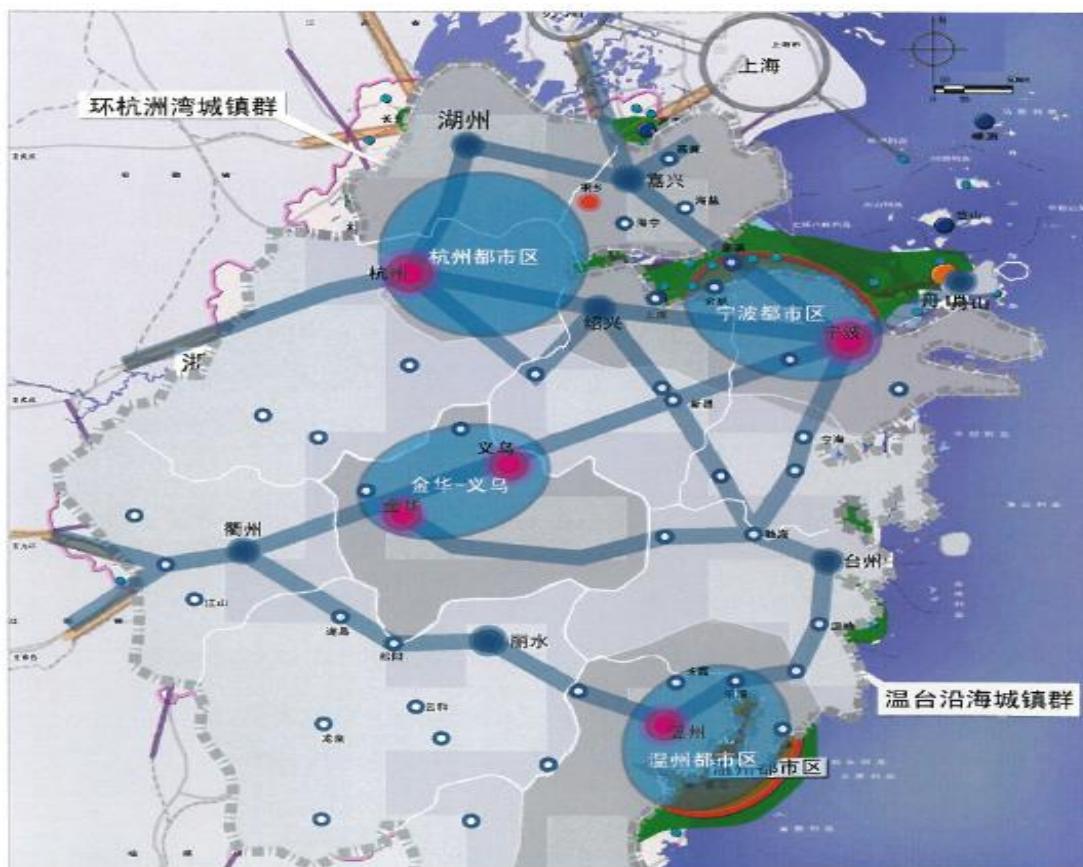
公司成立以来，发行人先后承担了运河世纪公寓、品牌园建设、崇福区块土地开发及道路工程建设、绿化工程等多项业务，完善了桐乡市的城市面貌和基础设施结构，加快了城市化进程的脚步，促进了桐乡市经济水平提高，巩固了自身在行业中的重要地位。随着桐乡市经济不断发展，今后公司业务规模将不断扩大，领先地位将更加凸显。

### （二）发行人的竞争优势

#### 1、突出的区位优势

桐乡市位于浙江省北部、长江三角洲两个最大城市——上海、杭

州间主要交通的中间位置，东邻嘉兴市秀洲区，南邻海宁市，西邻德清县、杭州市余杭区，西北接湖州市南浔区，北接江苏省苏州市吴江区。水陆交通十分便捷，320 国道、沪杭甬、申嘉湖杭高速公路、京杭大运河贯穿全境，省、县级公路纵横成网，近邻上海虹桥、浦东国际机场，杭州萧山机场及乍浦港。依托周边较发达城市的辐射效应，桐乡市经济发展保持良好势头。



## 2、稳固的区域经济优势

2017 年桐乡市实现地区生产总值（GDP）802.61 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.1%，其中：第一产业增加值 25.68 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 406.05 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 370.89 亿元，增长 7.2%。三次产业结构比例为 3.2: 50.6: 46.2。按户籍人口计算人均生产总值 115,454.00 元，比上年增长 6.5%，按平均汇率计算折合约为 1.71 万美元。

工业生产方面，桐乡市积极推动工业转型，新能源、新材料、机械制造、电子信息四大新兴产业得到长足发展。2017 年，全市完成工业增加值 362.20 亿元，比上年增长 8.4%，其中规模以上工业增加值增长 8.6%。规模以上工业总产值 1,501.16 亿元，同比增长 18.3%，其中大中型工业企业总产值 602.62 亿元，同比增长 22.2%；规模以上工业销售产值 1,466.17 亿元，同比增长 17.3%；规模以上工业产销率为 97.7%。

全年规模以上工业实现主营业务收入 1467.06 亿元，同比增长 17.9%，实现利税 157.35 亿元，同比增长 13.6%，其中利润总额 105.83 亿元，同比增长 13.4%。利润总额超亿元的行业共有 15 个，主导行业中化纤业、纺织业、建材业分别实现利润 32.70 亿元、15.46 亿元、21.56 亿元，同比分别增长 22.4%、6.0% 和 4.3%.

农业方面，桐乡市大力发展战略生态循环农业与休闲农业，优化建设农业“两区”。依托沪杭两大都市的科技、人才、资金、市场优势，推进农业产业延伸，以“一控二减四基本”为重点，发展现代生态循环农业，提升农产品质量安全，稳定粮食生产水平，提高农业综合效益；以发展高产、优质、高效、生态、安全农业为目标，创建省新型农业现代化示范区和国家新型农业现代化试验区，建立“农产品质量安全放心示范县”长效管理机制。

服务业方面，近年来，桐乡市致力于加强服务业政策支撑体系，提升服务业集聚区发展水平。截至 2017 年末，桐乡市共有 A 级旅游景区（点）25 个，其中国家 5A 级景区 1 个。2017 年桐乡市各旅游景点共接待国内外游客 2,030.55 万人次，比上年增长 7.00%；实现旅游总收入 244.13 亿元，比上年增长 20.10%。

桐乡市综合经济实力不断增强，城市化不断推进，未来城市经济

发展将更具活力，发展潜力巨大的桐乡也为发行人未来发展提供了充足的动力。

### 3、皮草产业规模化优势

改革开放以来，桐乡崇福打造成为了一个以裘皮制衣为龙头的皮毛加工制造业基地和以皮毛市场为依托的皮毛集散中心，发展成为了全国最大的集皮草设计、研发、生产、出口于一体的产业基地之一。2012 年 10 月，中国皮革协会正式授予了崇福“中国皮草名城”的荣誉称号。经过数十年的不断积累与发展，桐乡崇福在江南水乡这块缺少各种皮毛养殖业的土地上建立起了全国最大的皮草生产加工基地，当前，桐乡崇福已经基本建立起除上游养殖业外的皮草全产业链。

截至 2017 年底，桐乡崇福拥有皮草企业 1,800 多家。桐乡崇福皮草企业参与制订了“皮毛服装”、“皮革服装”等 18 项皮毛行业产品标准。皮草工艺和设计水平全国领先，创建了一批知名的自主皮草品牌，“银杉”、“依奴珈”获得“真皮标志”认证，并取得“中国裘皮衣王”、“中国名牌”称号。桐乡市崇福“依奴珈”、“银杉”两大品牌获得“2015 中国领先裘皮衣王”荣誉称号，占据国内皮草领域顶尖级品牌的半壁江山，“雪雄”、“罗珂维特”两大品牌也喜获“2015 中国裘皮衣王”荣誉称号。

### 4、良好的外部融资能力

发行人信用良好，在银行内部信用评级状况良好，拥有通畅的融资渠道。作为桐乡市重点构建的综合性投融资主体，公司良好的资信条件和融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，良好的信用记录有力地保障了发行人快速发展的资金需求，并为发行人在资本市场进一步开展融资活动奠定了坚实的基础，为业务开展和债务偿还提供较为充足的资金来源保障。

## 5、高效的运营管理能力

发行人承担了桐乡市土地开发和基础设施建设业务，同时还覆盖了绿化业务、租赁业务、房地产业务等领域。在长期的运营过程中积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、按时完成工程的管理程序。公司一贯推行市场化、专业化、规范化和透明化的经营战略，拥有高效的运营机制和管理能力，保障了公司持续的盈利能力，同时也确保了公司未来长期健康的发展。

## 第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2015 至 2017 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2018]第 3233 号）。本文中发行人 2015-2017 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人财务总体情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额 769,205.85 万元，所有者权益合计（含少数股东权益）343,845.25 万元，资产负债率为 55.30%。2017 年度，发行人实现营业收入 36,237.44 万元，利润总额 19,345.31 万元，净利润 18,244.87 万元。

发行人作为桐乡市重要的皮草产业投资主体及基础设施建设运营主体，接受地方政府的委托承担重大项目的投融资及建设、管理工作。经过多年发展，发行人的业务范围已涉及皮草产业投资开发、土地开发、基础设施建设等多个领域，已成为推进桐乡市城乡基础设施建设、推动桐乡市经济社会持续发展的重要力量。

总体来看，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，能够保证本期债券按时还本付息。

#### （一）发行人近三年经审计的主要财务数据

##### 1、发行人 2015-2017 年主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总计	769,205.85	678,664.83	549,489.09
其中：流动资产	587,993.03	507,402.74	391,239.21

负债合计	425,360.61	366,545.01	293,724.68
其中：流动负债	115,149.30	96,849.50	144,548.67
所有者权益合计	343,845.25	312,119.83	255,764.41
利润表项目	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	36,237.44	35,889.71	43,848.13
营业成本	26,801.64	29,369.93	24,557.70
补贴收入	12,500.00	11,340.20	601.92
利润总额	19,345.31	14,890.66	16,977.06
净利润	18,244.87	14,015.90	16,393.50
现金流量表项目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-61,678.83	-168,790.37	-31,288.43
投资活动产生的现金流量净额	-9,432.20	-8,772.65	-5,564.31
筹资活动产生的现金流量净额	64,436.65	172,644.09	27,593.00
期末现金及现金等价物余额	17,229.74	23,904.12	28,823.04

## 2、发行人 2015-2017 年主要财务指标

项目	2017年	2016年	2015年
流动比率	5.11	5.24	2.71
速动比率	1.08	1.15	0.59
资产负债率	55.30%	54.01%	53.45%
EBITDA 利息保障倍数	1.46	1.25	2.01
应收账款周转率	23.40	198.73	320.77
存货周转率	0.06	0.08	0.09
总资产周转率	0.05	0.06	0.09
净资产收益率	5.56%	4.94%	8.06%
总资产收益率	2.52%	2.28%	3.47%

计算公式如下：

- ①流动比率=流动资产/流动负债；
- ②速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- ③资产负债率=负债总额/资产总额；
- ④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销； EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- ⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- ⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- ⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- ⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
- ⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

## 3、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表、合并利润表及利润分配表和合并现金流量表（见附表一、附表二和附表三）。

### （二）发行人财务分析

## 1、偿债能力分析

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率	5.11	5.24	2.71
速动比率	1.08	1.15	0.59
资产负债率	55.30%	54.01%	53.45%
EBITDA (万元)	21,654.78	16,498.04	17,992.94
EBITDA 利息保障倍数	1.46	1.25	2.01

从短期偿债指标来看，2015-2017 年，发行人流动比率分别为 2.71、5.24 和 5.11，发行人速动比率分别为 0.59、1.15 和 1.08。发行人流动比率处于较高水平，反映了发行人资产的流动性较好，对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

从长期偿债指标来看，2015-2017 年，发行人资产负债率分别为 53.45%、54.01% 和 55.30%，处于行业合理水平，公司财务结构稳健。2015-2017 年，发行人 EBITDA 分别为 17,992.94 万元、16,498.04 万元和 21,654.78 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.01、1.25 和 1.46，公司资产及利润能够较好覆盖公司债务，具有较强的长期偿债能力。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

## 2、营运能力分析

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
应收账款周转率	23.40	198.73	320.77
存货周转率	0.06	0.08	0.09
总资产周转率	0.05	0.06	0.09

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 320.77、198.73 和 23.40，报告期内应收账款周转速度较快，应收账款周转情况良好，主要系公司近年来加大内部财务及业务的管理、考核力度，应收账款管理效率不断提高，在保持公司经营业绩稳定的同时大幅增强了回款能力。

2015-2017年，发行人存货周转率分别为0.09、0.08和0.06，处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设、土地开发行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。

2015-2017年，发行人总资产周转率分别为0.09、0.06和0.05，总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期较长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率始终处于较低水平。未来随着发行人开发土地的顺利出让以及代建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

总体而言，发行人各项营运指标处于行业合理水平，资金能够可靠回收，随着发行人土地一级开发业务的快速发展以及代建项目的陆续完工移交，发行人的营运能力将得到进一步的改善。

### 3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年
营业收入	36,237.44	35,889.71	43,848.13
净利润	18,244.87	14,015.90	16,393.50
净资产收益率	5.56%	4.94%	8.06%
总资产收益率	2.52%	2.28%	3.47%

2015-2017年，营业收入及毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2017年		2016年		2015年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
土地开发	10,122.98	48.33	1,782.00	86.57	35,580.84	42.66
受托代建工程	18,678.05	4.76	28,323.33	4.76	-	-
租赁服务	3,343.07	91.21	4,060.84	90.21	3,880.41	94.36
绿化收入	563.57	-45.59	929.45	4.07	744.24	7.51
房屋销售	3,229.52	39.4	472.62	35.85	3,084.52	4.96
装卸收入	212.24	-188.87	9.22	89.16	2.00	-50.00
其他业务	88.02	-10.74	312.24	-80.27	556.12	43.78

<b>合计</b>	<b>36,237.45</b>	<b>26.04</b>	<b>35,889.71</b>	<b>18.17</b>	<b>43,848.13</b>	<b>43.99</b>
-----------	------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	--------------

2015-2017 年，发行人整体业务运转良好，业务规模不断扩大，发行人营业收入分别 43,848.13 万元、35,889.71 万元和 36,237.45 万元；净利润分别为 16,393.50 万元、14,015.90 万元和 18,244.87 万元，净利润虽有波动但处于较高水平。

发行人营业收入主要包括土地开发收入、受托代建工程施工收入、租赁服务收入、绿化收入、房屋销售等。最近三年发行人综合毛利率分别为 43.99%、18.17% 和 26.04%，综合毛利率波动较大，主要系受土地开发业务和受托代建业务影响。2015-2017 年，发行人土地开发业务毛利率分别为 42.66%、86.57% 和 48.33%，2015 年及 2017 年工业用地出让占比较高，同时工业用地出让价格较低导致当年毛利率下降，2016 年出让地性质全部为商业用地，毛利率较高；公司 2016 年部分项目完工验收并移交，开始确认受托代建工程施工收入，由于所处行业特性，受托代建业务毛利率相对较低，同时受土地调控及出让计划影响，土地出让较少，导致 2016 年及 2017 年公司综合毛利率较低。

2015-2017 年，发行人净资产收益率分别为 8.06%、4.94% 和 5.56%，总资产收益率分别为 3.47%、2.28% 和 2.52%。最近三年发行人净资产收益率和总资产收益率处于较低水平，主要系随着业务规模的不断扩大，发行人总资产和净资产规模不断上升。

综上可见，随着发行人在建项目的推进，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、基础设施建设为主业，同时开拓其他经营性业务，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。随着在建项目的逐步完工，

未来发行人各项业务将稳定增长，预计未来盈利能力将进一步提高，为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

#### 4、现金流量分析

项目	2017 年	2016 年	2015 年	单位：万元
经营活动产生的现金流入小计	184,914.64	141,239.51	125,834.50	
经营活动产生的现金流出小计	246,593.47	310,029.88	157,122.93	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-61,678.83</b>	<b>-168,790.37</b>	<b>-31,288.43</b>	
投资活动产生的现金流入小计	130.23	27,086.03	11,356.72	
投资活动产生的现金流出小计	9,562.44	35,858.68	16,921.03	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,432.20</b>	<b>-8,772.65</b>	<b>-5,564.31</b>	
筹资活动产生的现金流入小计	205,035.63	263,910.40	129,241.70	
筹资活动产生的现金流出小计	140,598.97	91,266.31	101,648.70	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>64,436.65</b>	<b>172,644.09</b>	<b>27,593.00</b>	
现金及现金等价物期末余额	17,229.74	23,904.12	28,823.04	
现金及现金等价物净增加额	-6,674.38	-4,918.93	-9,259.74	

2015-2017 年，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 28,823.04 万元、23,904.12 万元和 17,229.74 万元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

##### 1、经营活动现金流量分析

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流入分别为 125,834.50 万元、141,239.51 万元和 184,914.64 万元，持续快速增长。经营活动产生的现金流量净额分别为 -31,288.43 万元、-168,790.37 万元和 -61,678.83 万元，2015-2017 年发行人经营活动现金流量净额表现为净流出，系公司业务迅速扩张，且工程项目投资总额大，前期垫付大量资金，同时受项目结算周期影响，导致公司经营活动现金流出量大于流入量。

由于公司承建的项目建设前期投入的资金较大，而项目尚未完工，未来随着项目完工并实现收入，公司的经营性现金流将得到改善，能够产生稳定的经营性现金流入。

## 2、投资活动现金流量分析

2015-2017年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-5,564.31万元、-8,772.65万元和-9,432.20万元。2015-2017年发行人投资活动产生的现金流出净额持续增加，主要系发行人对在建项目投入的现金增加。整体来看，发行人投资规模处于行业合理水平。

## 3、筹资活动现金流量分析

2015-2017年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是27,593.00万元、172,644.09万元和64,436.65万元。发行人筹资活动现金流量净额均为正数，显示了发行人较强的融资能力。随着发行人经营规模的扩张，资金需求逐年增长，发行人通过银行借款等渠道进行筹资，筹资活动为发行人经营活动供了较强的资金支持。近年来，发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，很好地补充了经营活动与投资活动之间的缺口，有效支持发行人各项业务的发展。

综合来看，发行人现金流状态处于行业内合理水平，对现金流量的控制能力较强。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，有助于形成更为充沛稳定的现金流。

## （三）资产负债结构分析

### 1、资产结构分析

资产构成情况表

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
货币资金	24,229.74	3.15%	25,404.12	3.74%	28,823.04	5.25%
应收账款	2,826.28	0.37%	119.28	0.02%	237.28	0.04%
预付账款	3,694.80	0.48%	3,118.22	0.46%	3,326.93	0.61%
其他应收款	89,800.10	11.67%	79,630.47	11.73%	46,515.55	8.47%
存货	463,298.71	60.23%	395,992.31	58.35%	306,210.89	55.73%

其他流动资产	4,143.41	0.54%	3,138.34	0.46%	6,125.51	1.11%
<b>流动资产合计</b>	<b>587,993.03</b>	<b>76.44%</b>	<b>507,402.74</b>	<b>74.76%</b>	<b>391,239.21</b>	<b>71.20%</b>
可供出售金融资产	1,000.00	0.13%	1,000.00	0.15%	1,000.00	0.18%
投资性房地产	121,395.88	15.78%	119,115.38	17.55%	116,907.01	21.28%
固定资产	45,741.27	5.95%	41,582.74	6.13%	37,791.14	6.88%
在建工程	12,936.61	1.68%	9,415.51	1.39%	2,495.09	0.45%
无形资产	1.90	0.00%	-	-	-	-
递延所得税资产	137.16	0.02%	148.47	0.02%	56.64	0.01%
<b>非流动资产合计</b>	<b>181,212.82</b>	<b>23.56%</b>	<b>171,262.10</b>	<b>25.24%</b>	<b>158,249.88</b>	<b>28.80%</b>
<b>资产总计</b>	<b>769,205.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>678,664.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>549,489.09</b>	<b>100.00%</b>

资产方面,截至 2017 年 12 月 31 日,发行人资产总计为 769,205.85 万元。2015-2017 年,发行人三年资产年均增长率为 19.99%,资产增长较快。

近三年来,发行人的流动资产规模占总资产规模的比例一直在 70%以上,截至 2017 年末,发行人流动资产合计 587,993.03 万元,占总资产比重 76.44%,流动资产以货币资金、其他应收款和存货为主;非流动资产合计 181,212.82 万元,占总资产比重 23.56%,非流动资产以投资性房地产和固定资产为主。总体来看,发行人资产中流动资产占比较高,各项主要资产情况具体分析如下:

### (1) 货币资金

发行人 2015-2017 年末货币资金分别为 28,823.04 万元、25,404.12 万元和 24,229.74 万元,占资产总计的比重分别为 5.25%、3.74% 和 3.15%。发行人近三年货币资金呈逐年下降趋势,但仍保持较大规模。

### (2) 其他应收款

发行人 2015-2017 年末其他应收款分别为 46,515.55 万元、79,630.47 万元和 89,800.10 万元,占资产总计的比重分别为 8.47%、11.73% 和 11.67%。近三年其他应收款增长较快,主要是增加与桐乡市财政局、桐乡市崇福新市镇开发建设有限公司等单位的往来款所致。

发行人 2017 年末其他应收款主要明细如下：

单位：万元

债务人名称	金额	年限	比例	款项性质
桐乡市财政局	67,061.55	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	74.35%	往来款
桐乡市新市镇投资开发有限公司	5,549.14	1 年以内、2 至 3 年、3 年以上	6.15%	往来款
桐乡市崇福镇城镇工业区	4,333.55	3 年以上	4.80%	往来款
桐乡市崇福新市镇开发建设有限公司	2,092.53	1 至 2 年	2.32%	往来款
桐乡市崇福镇星火股份经济合作社	2,000.00	1 至 2 年	2.22%	往来款
桐乡市崇福镇建设用地整理复垦资金专户	1,665.00	1 年以内	1.85%	往来款
华夏金融租赁有限公司	1,500.00	1 年以内	1.66%	往来款
合计	<b>84,201.77</b>		<b>93.35%</b>	

截至 2017 年 12 月 31 日，公司其他应收款账面价值为 89,800.10 万元，主要系公司与桐乡市财政局、桐乡市新市镇投资开发有限公司等国有企业和政府部门之间形成的日常资金往来款。上述单位信用程度高、支付能力强，发生坏账损失的风险极小，账款回收有充分保障，安全性很高。

### (3) 存货

发行人 2015-2017 年末存货账面价值分别为 306,210.89 万元、395,992.31 万元和 463,298.71 万元，占资产总计的比重分别为 55.73%、58.35% 和 60.23%，由于公司主要从事的土地开发、基础设施建设业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在最近三年资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，近三年的存货规模也不断扩大。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存货明细如下：

单位：万元

项目	账面金额	比例
库存商品	168.96	0.04%
开发产品	11,270.28	2.43%
土地资产	7,931.00	1.71%
开发土地	250,438.12	54.06%
开发成本	193,490.35	41.76%
合计	<b>463,298.71</b>	<b>100.00%</b>

发行人存货主要由开发土地、开发成本、开发产品和土地资产构成。开发土地主要系前期产生的征地成本、土地平整成本等；开发成本主要系项目建设开发成本；开发产品主要系已完工的经济适用房、道路等项目；土地资产系项目建设用地。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面金额
1	道路及其他工程	44,902.13
2	语溪中段	9,382.77
3	北沙新城基础设施	1,467.98
4	小城市培育提升化工程项目	72,260.71
5	中沙花园	22,658.93
6	世纪大道综合改造	13,352.21
7	污水管网	7,460.10
8	品牌园	17,792.94
9	南阳安置小区	4,212.57
小计		<b>193,490.35</b>

#### (4) 投资性房地产

发行人 2015-2017 年投资性房地产账面价值分别为 116,907.01 万元、119,115.38 万元及 121,395.88 万元，占资产总计的比重分别为 21.28%、17.55% 和 15.78%。发行人投资性房地产主要系子公司桐乡市建筑装饰材料有限公司、桐乡市崇福皮毛市场有限公司、桐乡市崇福南区皮毛市场开发有限公司出租的建筑材料市场、皮毛市场、南区皮毛市场。

#### (5) 固定资产

发行人 2015-2017 年末固定资产账面净值分别为 37,791.14 万元、41,582.74 万元和 45,741.27 万元，占资产总计的比重分别为 6.88%、6.13% 和 5.95%。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面净值为 45,741.27 万元，主要构成如下：

单位：万元

项目	账面价值	比例
房屋及建筑物	44,749.65	97.83%
运输工具	50.67	0.11%
办公及电子设备	47.23	0.10%
专用设备	893.71	1.95%
合计	<b>45,741.27</b>	<b>100.00%</b>

## 2、负债结构分析

负债构成情况表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
短期借款	25,160.00	5.91%	21,635.00	5.90%	19,850.00	6.76%
应付账款	1,245.27	0.29%	2,619.88	0.71%	1,620.06	0.55%
预收款项	8,115.06	1.91%	5,027.55	1.37%	5,939.39	2.02%
应付职工薪酬	5.12	0.00%	0.62	0.00%	0.62	0.00%
应交税费	724.33	0.17%	268.23	0.07%	277.18	0.09%
应付利息	977.73	0.23%	451.9	0.12%	248.73	0.08%
其他应付款	15,911.80	3.74%	34,421.32	9.39%	91,197.70	31.05%
一年内到期的非流动负债	63,010.00	14.81%	32,425.00	8.85%	25,415.00	8.65%
<b>流动负债合计</b>	<b>115,149.30</b>	<b>27.07%</b>	<b>96,849.50</b>	<b>26.42%</b>	<b>144,548.67</b>	<b>49.21%</b>
长期借款	260,375.00	61.21%	220,925.00	60.27%	118,950.00	40.50%
长期应付款	11,733.71	2.76%	11,875.00	3.24%	-	0.00%
专项应付款	10,744.43	2.53%	10,444.43	2.85%	4,744.43	1.62%
递延收益	782.87	0.18%	444.33	0.12%	120	0.04%
递延所得税负债	26,575.31	6.25%	26,006.74	7.10%	25,361.57	8.63%
<b>非流动负债合计</b>	<b>310,211.31</b>	<b>72.93%</b>	<b>269,695.51</b>	<b>73.58%</b>	<b>149,176.00</b>	<b>50.79%</b>
<b>负债合计</b>	<b>425,360.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>366,545.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>293,724.68</b>	<b>100.00%</b>

负债方面，2015-2017 年末发行人负债合计分别为 293,724.68 万元、366,545.01 万元和 425,360.61 万元，年均增长率为 22.41%，负债增长较快。

负债结构方面，2015-2017 年流动负债占负债合计的比例分别为 49.21%、26.42% 和 27.07%。2016 年较 2015 年流动负债占负债比例下降较大，主要系其他应付款减少。

截至 2017 年末，发行人流动负债主要由短期借款、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。非流动负债主要由长期借款构成。总体看，公司债务结构符合项目建设周期长、投入规模大的行业特征，债务期限分布合理，未出现逾期未偿还负债的情况。随着工程的开展，项目收入规模增加，资金需求也日益增大，长短期借款均有所增长。

### (1) 其他应付款

发行人 2015-2017 年末其他应付款分别为 91,197.70 万元、34,421.32 万元和 15,911.80 万元，占负债合计比例分别为 31.05%、9.39% 和 3.74%，主要系公司与桐乡市相关政府单位的往来款以及保证金。发行人其他应付款近三年大幅下降，主要系往来款结清所致。

发行人 2017 年末主要其他应付款明细如下：

单位：万元

往来单位	账面余额	账龄	占其他应付款的比例%	款项性质
崇福镇南阳股份经济合作社	4,059.16	1 年以内	25.51	往来款
桐乡市崇福镇城市股份经济合作社	3,535.00	2-3 年、3-4 年	22.22	往来款
桐乡市城市建设投资有限公司	3,000.00	1-2 年	18.85	往来款
浙江景华建设有限公司	2,600.00	1 年以内	16.34	往来款
桐乡市住房和城乡规划建设局	1,417.89	1 年以内	8.91	往来款
小计	14,612.05		91.83	

### (2) 一年内到期的非流动负债

发行人 2015-2017 年末一年内到期的长期负债分别为 25,415.00

万元、32,425.00 万元和 63,010.00 万元，占负债合计比例分别为 8.65%、8.85% 和 14.81%。2017 年末比 2016 年末增加 30,585.00 万元，原因是长期借款将在一年内到期。发行人一年内到期的非流动负债变动均系长期借款重分类所致。

### (3) 长期借款

发行人 2015-2017 年末长期借款分别为 118,950.00 万元、220,925.00 万元和 260,375.00 万元，占负债合计比例分别为 40.50%、60.27% 和 61.21%。其中 2016 年较 2015 年增加 101,975.00 万元，增幅为 85.73%，主要系新市镇开发公司增加的保证借款。发行人近三年长期借款增长较快，由于发行人业务规模扩大，发行人通过增加银行借款建设资金，以满足前期工程的大量资金投入。

## 3、所有者权益合计分析

发行人 2015-2017 年所有者权益情况表

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占所有者权益比重	金额	占所有者权益比重	金额	占所有者权益比重
实收资本	10,000.00	2.91%	10,000.00	3.20%	10,000.00	3.91%
资本公积	198,239.19	57.65%	184,443.64	59.09%	141,789.12	55.44%
其他综合收益	14,911.87	4.34%	14,911.87	4.78%	14,911.87	5.83%
盈余公积	3,722.12	1.08%	3,233.04	1.04%	3,062.95	1.20%
未分配利润	53,588.99	15.59%	38,011.00	12.18%	26,223.93	10.25%
归属于母公司所有者权益合计	<b>280,462.17</b>	<b>81.57%</b>	<b>250,599.55</b>	<b>80.29%</b>	<b>195,987.87</b>	<b>76.63%</b>
少数股东权益	63,383.07	18.43%	61,520.27	19.71%	59,776.54	23.37%
所有者权益合计	<b>343,845.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>312,119.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>255,764.41</b>	<b>100.00%</b>

所有者权益方面，2015-2017 年发行人所有者权益合计分别为 255,764.41 万元、312,119.83 万元和 343,845.24 万元。由于发行人承

担了桐乡市土地开发及基础设施建设工作，因此在资产注入、财政补贴等方面获得了当地政府的大力支持，发行人所有者权益不断增加。

发行人 2015-2017 年末公司盈余公积为 3,062.95 万元、3,233.04 万元和 3,722.12 万元，未分配利润为 26,223.93 万元、38,011.00 万元和 53,588.99 万元，盈余公积、未分配利润的呈逐年递增，主要系发行人近年来业务发展稳定，净利润稳定增长所致。

## 二、资产情况分析

### （一）土地使用权

截至2017年12月31日，发行人土地资产明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	桐国用【2015】第06509号	桐乡市崇福镇南津路南侧、语溪大道东侧	出让	商住用地	36.23	7,931.00	成本法	218.88	是	是
		小计	-	-	-	<b>36.23</b>	<b>7,931.00</b>	-	-	-	-

## (二) 投资性房地产

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
1	桐房权证桐字第00260072号	崇福镇工农路南端西侧1幢	市场	1,250.33	2,431.14	评估法	1.94	是	是
				374.97	291.65	评估法	0.78	是	是
2	桐房权证桐字第00260073号	崇福镇工农路南端西侧2幢	市场	1,250.33	2,431.14	评估法	1.94	是	是
				463.92	360.84	评估法	0.78	是	是
3	桐房权证桐字第00260074号	崇福镇工农路南端西侧3幢	市场	749.82	1,457.95	评估法	1.94	是	是
				47.82	92.98	评估法	1.94	是	是
4	桐房权证桐字第00260075号	崇福镇工农路南端西侧4幢	市场	688.01	1,337.77	评估法	1.94	是	是
				168.46	131.03	评估法	0.78	是	是
5	桐房权证桐字第	崇福镇工农路南端	市场	749.82	1,457.95	评估法	1.94	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
	00260076 号	西侧 5 幢		47.82	92.98	评估法	1.94	是	是
6	桐房权证桐字第 00260077 号	崇福镇工农路南端西侧 6 幢	市场	590.63	1,148.42	评估法	1.94	是	是
				131.46	102.25	评估法	0.78	是	是
7	桐房权证桐字第 00260078 号	崇福镇工农路南端西侧 7 幢	市场	749.82	1,457.95	评估法	1.94	是	是
				47.82	92.98	评估法	1.94	是	是
8	桐房权证桐字第 00260079 号	崇福镇工农路南端西侧 8 幢	市场	502.67	977.39	评估法	1.94	是	是
				157.08	122.18	评估法	0.78	是	是
9	桐房权证桐字第 00260080 号	崇福镇工农路南端西侧 9 幢	市场	539.20	1,048.42	评估法	1.94	否	是
10	桐房权证桐字第 00260081 号	崇福镇工农路南端西侧 10 幢	市场	166.84	324.40	评估法	1.94	否	是
11	桐房权证桐字第 00260082 号	崇福镇工农路南端西侧 11 幢	市场	773.24	1,503.49	评估法	1.94	否	是
12	桐房权证桐字第 00260083 号	崇福镇工农路南端西侧 12 幢	市场	368.20	715.93	评估法	1.94	否	是
13	桐房权证桐字第 00166644 号	崇福镇崇新线西侧 1 幢 S100 号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
14	桐房权证桐字第 00166645 号	崇福镇崇新线西侧 1 幢 S92 号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
15	桐房权证桐字第00166646号	崇福镇崇新线西侧1幢S93号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
16	桐房权证桐字第00166647号	崇福镇崇新线西侧1幢S95号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
17	桐房权证桐字第00166648号	崇福镇崇新线西侧1幢S96号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
18	桐房权证桐字第00166649号	崇福镇崇新线西侧1幢S97号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
19	桐房权证桐字第00166650号	崇福镇崇新线西侧1幢S98号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
20	桐房权证桐字第00166651号	崇福镇崇新线西侧1幢S91号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
21	桐房权证桐字第00166652号	崇福镇崇新线西侧1幢S99号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
22	桐房权证桐字第00166656号	崇福镇崇新线西侧1幢S78号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
23	桐房权证桐字第00166657号	崇福镇崇新线西侧1幢S79号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
24	桐房权证桐字第00166658号	崇福镇崇新线西侧1幢S80号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
25	桐房权证桐字第00166659号	崇福镇崇新线西侧1幢S81号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
26	桐房权证桐字第00166660号	崇福镇崇新线西侧1幢S82号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
27	桐房权证桐字第00166661号	崇福镇崇新线西侧1幢S83号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
28	桐房权证桐字第00166662号	崇福镇崇新线西侧1幢S85号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
29	桐房权证桐字第00166663号	崇福镇崇新线西侧1幢S86号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
30	桐房权证桐字第00166664号	崇福镇崇新线西侧1幢S87号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
31	桐房权证桐字第00166665号	崇福镇崇新线西侧1幢S88号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
32	桐房权证桐字第00166666号	崇福镇崇新线西侧1幢S89号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
33	桐房权证桐字第00166667号	崇福镇崇新线西侧1幢S90号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
34	桐房权证桐字第00166668号	崇福镇崇新线西侧1幢S219号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
35	桐房权证桐字第00166669号	崇福镇崇新线西侧1幢S220号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
36	桐房权证桐字第00166670号	崇福镇崇新线西侧1幢S221号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
37	桐房权证桐字第00166671号	崇福镇崇新线西侧1幢S222号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
38	桐房权证桐字第00166672号	崇福镇崇新线西侧1幢S223号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
39	桐房权证桐字第00166673号	崇福镇崇新线西侧1幢S225号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
40	桐房权证桐字第00166674号	崇福镇崇新线西侧1幢S226号	市场	44.73	51.22	评估法	1.15	是	是
41	桐房权证桐字第00166675号	崇福镇崇新线西侧1幢S227号	市场	46.05	52.73	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
42	桐房权证桐字第00166676号	崇福镇崇新线西侧1幢S228号	市场	42.97	49.20	评估法	1.15	是	是
43	桐房权证桐字第00166677号	崇福镇崇新线西侧1幢S229号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
44	桐房权证桐字第00166678号	崇福镇崇新线西侧1幢S101号	市场	35.70	40.88	评估法	1.15	是	是
45	桐房权证桐字第00166679号	崇福镇崇新线西侧1幢S102号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
46	桐房权证桐字第00166680号	崇福镇崇新线西侧1幢S103号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
47	桐房权证桐字第00166681号	崇福镇崇新线西侧1幢S105号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
48	桐房权证桐字第00166682号	崇福镇崇新线西侧1幢S106号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
49	桐房权证桐字第00166683号	崇福镇崇新线西侧1幢S107号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
50	桐房权证桐字第00166684号	崇福镇崇新线西侧1幢S108号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
51	桐房权证桐字第00166685号	崇福镇崇新线西侧1幢 S109 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
52	桐房权证桐字第00166686号	崇福镇崇新线西侧1幢 S110 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
53	桐房权证桐字第00166687号	崇福镇崇新线西侧1幢 S111 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
54	桐房权证桐字第00166691号	崇福镇崇新线西侧1幢 S112 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
55	桐房权证桐字第00166692号	崇福镇崇新线西侧1幢 S113 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
56	桐房权证桐字第00166700号	崇福镇崇新线西侧1幢 S115 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
57	桐房权证桐字第00166702号	崇福镇崇新线西侧1幢 S125 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
58	桐房权证桐字第00166703号	崇福镇崇新线西侧1幢 S126 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
59	桐房权证桐字第00166704号	崇福镇崇新线西侧1幢 S127 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
60	桐房权证桐字第00166705号	崇福镇崇新线西侧1幢S128号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
61	桐房权证桐字第00166706号	崇福镇崇新线西侧1幢S129号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
62	桐房权证桐字第00166707号	崇福镇崇新线西侧1幢S130号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
63	桐房权证桐字第00166708号	崇福镇崇新线西侧1幢S131号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
64	桐房权证桐字第00166709号	崇福镇崇新线西侧1幢S132号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
65	桐房权证桐字第00166710号	崇福镇崇新线西侧1幢S133号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
66	桐房权证桐字第00166711号	崇福镇崇新线西侧1幢S135号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
67	桐房权证桐字第00166712号	崇福镇崇新线西侧1幢S136号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
68	桐房权证桐字第00166713号	崇福镇崇新线西侧1幢S137号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
69	桐房权证桐字第00166714号	崇福镇崇新线西侧1幢S138号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
70	桐房权证桐字第00166715号	崇福镇崇新线西侧1幢S139号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
71	桐房权证桐字第00166716号	崇福镇崇新线西侧1幢S140号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
72	桐房权证桐字第00166717号	崇福镇崇新线西侧1幢S141号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
73	桐房权证桐字第00166718号	崇福镇崇新线西侧1幢S142号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
74	桐房权证桐字第00166719号	崇福镇崇新线西侧1幢S143号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
75	桐房权证桐字第00166720号	崇福镇崇新线西侧1幢S145号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
76	桐房权证桐字第00166721号	崇福镇崇新线西侧1幢S146号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
77	桐房权证桐字第00166722号	崇福镇崇新线西侧1幢S147号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
78	桐房权证桐字第00166723号	崇福镇崇新线西侧1幢S148号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
79	桐房权证桐字第00166724号	崇福镇崇新线西侧1幢S149号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
80	桐房权证桐字第00166725号	崇福镇崇新线西侧1幢S150号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
81	桐房权证桐字第00166726号	崇福镇崇新线西侧1幢S151号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
82	桐房权证桐字第00166727号	崇福镇崇新线西侧1幢S152号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
83	桐房权证桐字第00166728号	崇福镇崇新线西侧1幢S153号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
84	桐房权证桐字第00166729号	崇福镇崇新线西侧1幢S155号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
85	桐房权证桐字第00166730号	崇福镇崇新线西侧1幢S156号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
86	桐房权证桐字第00166731号	崇福镇崇新线西侧1幢S157号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
87	桐房权证桐字第00166732号	崇福镇崇新线西侧1幢S158号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
88	桐房权证桐字第00166733号	崇福镇崇新线西侧1幢S159号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
89	桐房权证桐字第00166737号	崇福镇崇新线西侧1幢S2号	市场	78.04	89.36	评估法	1.15	是	是
90	桐房权证桐字第00166738号	崇福镇崇新线西侧1幢S3号	市场	62.93	72.05	评估法	1.15	是	是
91	桐房权证桐字第00166739号	崇福镇崇新线西侧1幢S5号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
92	桐房权证桐字第00166740号	崇福镇崇新线西侧1幢S6号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
93	桐房权证桐字第00166741号	崇福镇崇新线西侧1幢S7号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
94	桐房权证桐字第00166742号	崇福镇崇新线西侧1幢S8号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
95	桐房权证桐字第00166743号	崇福镇崇新线西侧1幢S9号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
96	桐房权证桐字第00166744号	崇福镇崇新线西侧1幢S10号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
97	桐房权证桐字第00166745号	崇福镇崇新线西侧1幢S11号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
98	桐房权证桐字第00166746号	崇福镇崇新线西侧1幢S12号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
99	桐房权证桐字第00166747号	崇福镇崇新线西侧1幢S13号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
100	桐房权证桐字第00166748号	崇福镇崇新线西侧1幢S15号	市场	47.98	54.94	评估法	1.15	是	是
101	桐房权证桐字第00166749号	崇福镇崇新线西侧1幢S16号	市场	68.44	78.36	评估法	1.15	是	是
102	桐房权证桐字第00166750号	崇福镇崇新线西侧1幢S17号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
103	桐房权证桐字第00166751号	崇福镇崇新线西侧1幢S18号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
104	桐房权证桐字第00166752号	崇福镇崇新线西侧1幢S19号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
105	桐房权证桐字第00166753号	崇福镇崇新线西侧1幢S20号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
106	桐房权证桐字第00166754号	崇福镇崇新线西侧1幢S21号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
107	桐房权证桐字第00166755号	崇福镇崇新线西侧1幢S22号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
108	桐房权证桐字第00166756号	崇福镇崇新线西侧1幢S23号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
109	桐房权证桐字第00166757号	崇福镇崇新线西侧1幢S25号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
110	桐房权证桐字第00166758号	崇福镇崇新线西侧1幢S26号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
111	桐房权证桐字第00166759号	崇福镇崇新线西侧1幢S27号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
112	桐房权证桐字第00166760号	崇福镇崇新线西侧1幢S28号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
113	桐房权证桐字第00166761号	崇福镇崇新线西侧1幢S29号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
114	桐房权证桐字第00166762号	崇福镇崇新线西侧1幢S30号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
115	桐房权证桐字第00166763号	崇福镇崇新线西侧1幢S31号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
116	桐房权证桐字第00166764号	崇福镇崇新线西侧1幢S32号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
117	桐房权证桐字第00166765号	崇福镇崇新线西侧1幢S33号	市场	62.31	71.34	评估法	1.15	是	是
118	桐房权证桐字第00166773号	崇福镇崇新线西侧1幢S43号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
119	桐房权证桐字第00166774号	崇福镇崇新线西侧1幢S45号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
120	桐房权证桐字第00166775号	崇福镇崇新线西侧1幢S46号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
121	桐房权证桐字第00166776号	崇福镇崇新线西侧1幢S47号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
122	桐房权证桐字第00166777号	崇福镇崇新线西侧1幢S48号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
123	桐房权证桐字第00166778号	崇福镇崇新线西侧1幢S49号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
124	桐房权证桐字第00166779号	崇福镇崇新线西侧1幢S50号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
125	桐房权证桐字第00166780号	崇福镇崇新线西侧1幢S51号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
126	桐房权证桐字第00166781号	崇福镇崇新线西侧1幢S52号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
127	桐房权证桐字第00166782号	崇福镇崇新线西侧1幢S53号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
128	桐房权证桐字第00166783号	崇福镇崇新线西侧1幢S55号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
129	桐房权证桐字第00166784号	崇福镇崇新线西侧1幢S56号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
130	桐房权证桐字第00166785号	崇福镇崇新线西侧1幢S57号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
131	桐房权证桐字第00166786号	崇福镇崇新线西侧1幢S58号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
132	桐房权证桐字第00166787号	崇福镇崇新线西侧1幢S59号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
133	桐房权证桐字第00166788号	崇福镇崇新线西侧1幢S60号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
134	桐房权证桐字第00166801号	崇福镇崇新线西侧1幢S178号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
135	桐房权证桐字第00166802号	崇福镇崇新线西侧1幢S177号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
136	桐房权证桐字第00166803号	崇福镇崇新线西侧1幢S179号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
137	桐房权证桐字第00166804号	崇福镇崇新线西侧1幢S180号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
138	桐房权证桐字第00166805号	崇福镇崇新线西侧1幢S230号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
139	桐房权证桐字第00166806号	崇福镇崇新线西侧1幢S231号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
140	桐房权证桐字第00166807号	崇福镇崇新线西侧1幢S232号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
141	桐房权证桐字第00166808号	崇福镇崇新线西侧1幢 S233 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
142	桐房权证桐字第00166809号	崇福镇崇新线西侧1幢 S235 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
143	桐房权证桐字第00166810号	崇福镇崇新线西侧1幢 S236 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
144	桐房权证桐字第00166811号	崇福镇崇新线西侧1幢 S237 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
145	桐房权证桐字第00166812号	崇福镇崇新线西侧1幢 S238 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
146	桐房权证桐字第00166813号	崇福镇崇新线西侧1幢 S239 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
147	桐房权证桐字第00166814号	崇福镇崇新线西侧1幢 S240 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
148	桐房权证桐字第00166815号	崇福镇崇新线西侧1幢 S241 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
149	桐房权证桐字第00166816号	崇福镇崇新线西侧1幢 S242 号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
150	桐房权证桐字第00166817号	崇福镇崇新线西侧1幢S243号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
151	桐房权证桐字第00166818号	崇福镇崇新线西侧1幢S245号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
152	桐房权证桐字第00166819号	崇福镇崇新线西侧1幢S246号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
153	桐房权证桐字第00166820号	崇福镇崇新线西侧1幢S247号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
154	桐房权证桐字第00166821号	崇福镇崇新线西侧1幢S248号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
155	桐房权证桐字第00166822号	崇福镇崇新线西侧1幢S249号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
156	桐房权证桐字第00166823号	崇福镇崇新线西侧1幢S250号	市场	63.36	72.55	评估法	1.15	是	是
157	桐房权证桐字第00166824号	崇福镇崇新线西侧1幢S251号	市场	55.32	63.34	评估法	1.15	是	是
158	桐房权证桐字第00166825号	崇福镇崇新线西侧1幢S252号	市场	58.41	66.88	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
159	桐房权证桐字第00166826号	崇福镇崇新线西侧1幢 S176 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
160	桐房权证桐字第00166832号	崇福镇崇新线西侧1幢 S168 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
161	桐房权证桐字第00166833号	崇福镇崇新线西侧1幢 S169 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
162	桐房权证桐字第00166834号	崇福镇崇新线西侧1幢 S170 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
163	桐房权证桐字第00166835号	崇福镇崇新线西侧1幢 S171 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
164	桐房权证桐字第00166836号	崇福镇崇新线西侧1幢 S172 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
165	桐房权证桐字第00166837号	崇福镇崇新线西侧1幢 S173 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
166	桐房权证桐字第00166838号	崇福镇崇新线西侧1幢 S175 号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
167	桐房权证桐字第00166839号	崇福镇崇新线西侧1幢 S182 号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
168	桐房权证桐字第00166840号	崇福镇崇新线西侧1幢S181号	市场	38.97	44.62	评估法	1.15	是	是
169	桐房权证桐字第00166841号	崇福镇崇新线西侧1幢S183号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
170	桐房权证桐字第00166842号	崇福镇崇新线西侧1幢S185号	市场	47.36	54.23	评估法	1.15	是	是
171	桐房权证桐字第00166843号	崇福镇崇新线西侧1幢S186号	市场	44.51	50.96	评估法	1.15	是	是
172	桐房权证桐字第00166844号	崇福镇崇新线西侧1幢S187号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
173	桐房权证桐字第00166845号	崇福镇崇新线西侧1幢S188号	市场	44.45	50.90	评估法	1.15	是	是
174	桐房权证桐字第00166846号	崇福镇崇新线西侧1幢S189号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
175	桐房权证桐字第00166847号	崇福镇崇新线西侧1幢S190号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
176	桐房权证桐字第00166848号	崇福镇崇新线西侧1幢S191号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
177	桐房权证桐字第00166849号	崇福镇崇新线西侧1幢S192号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
178	桐房权证桐字第00166850号	崇福镇崇新线西侧1幢S193号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
179	桐房权证桐字第00166851号	崇福镇崇新线西侧1幢S195号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
180	桐房权证桐字第00166852号	崇福镇崇新线西侧1幢S196号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
181	桐房权证桐字第00166853号	崇福镇崇新线西侧1幢S197号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
182	桐房权证桐字第00166854号	崇福镇崇新线西侧1幢S198号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
183	桐房权证桐字第00166855号	崇福镇崇新线西侧1幢S199号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
184	桐房权证桐字第00166856号	崇福镇崇新线西侧1幢S200号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
185	桐房权证桐字第00166861号	崇福镇崇新线西侧1幢S201号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
186	桐房权证桐字第00166862号	崇福镇崇新线西侧1幢S202号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
187	桐房权证桐字第00166866号	崇福镇崇新线西侧1幢S211号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
188	桐房权证桐字第00166867号	崇福镇崇新线西侧1幢S212号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
189	桐房权证桐字第00166868号	崇福镇崇新线西侧1幢S213号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
190	桐房权证桐字第00166869号	崇福镇崇新线西侧1幢S215号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
191	桐房权证桐字第00166870号	崇福镇崇新线西侧1幢S216号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
192	桐房权证桐字第00166871号	崇福镇崇新线西侧1幢S217号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
193	桐房权证桐字第00166872号	崇福镇崇新线西侧1幢S218号	市场	42.68	48.87	评估法	1.15	是	是
194	桐房权证桐字第00197490号	崇福镇崇新线西侧1幢2S1号	市场	85.62	68.62	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
195	桐房权桐字第00197491号	崇福镇崇新线西侧1幢2S2号	市场	49.24	39.47	评估法	0.80	否	是
196	桐房权桐字第00197494号	崇福镇崇新线西侧1幢2S6号	市场	49.24	39.47	评估法	0.80	否	是
197	桐房权桐字第00197495号	崇福镇崇新线西侧1幢2S7号	市场	49.24	39.47	评估法	0.80	否	是
198	桐房权桐字第00197497号	崇福镇崇新线西侧1幢2S9号	市场	86.63	69.43	评估法	0.80	否	是
199	桐房权桐字第00197498号	崇福镇崇新线西侧1幢2S10号	市场	86.63	69.43	评估法	0.80	否	是
200	桐房权桐字第00197501号	崇福镇崇新线西侧1幢2S13号	市场	49.24	39.47	评估法	0.80	否	是
201	桐房权桐字第00197502号	崇福镇崇新线西侧1幢2S15号	市场	49.24	39.47	评估法	0.80	否	是
202	桐房权桐字第00197503号	崇福镇崇新线西侧1幢2S16号	市场	49.24	39.47	评估法	0.80	否	是
203	桐房权桐字第00197504号	崇福镇崇新线西侧1幢2S17号	市场	49.24	39.47	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
204	桐房权桐字第00197505号	崇福镇崇新线西侧1幢2S18号	市场	86.63	69.43	评估法	0.80	否	是
205	桐房权桐字第00197506号	崇福镇崇新线西侧1幢2S19号	市场	323.63	259.39	评估法	0.80	否	是
206	桐房权桐字第00197508号	崇福镇崇新线西侧1幢2S21号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
207	桐房权桐字第00197509号	崇福镇崇新线西侧1幢2S22号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
208	桐房权桐字第00197510号	崇福镇崇新线西侧1幢2S23号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
209	桐房权桐字第00197511号	崇福镇崇新线西侧1幢2S25号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
210	桐房权桐字第00197512号	崇福镇崇新线西侧1幢2S26号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
211	桐房权桐字第00197513号	崇福镇崇新线西侧1幢2S27号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
212	桐房权桐字第00197514号	崇福镇崇新线西侧1幢2S28号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
213	桐房权桐字第00197515号	崇福镇崇新线西侧1幢2S29号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
214	桐房权桐字第00197516号	崇福镇崇新线西侧1幢2S30号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
215	桐房权桐字第00197517号	崇福镇崇新线西侧1幢2S31号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
216	桐房权桐字第00197518号	崇福镇崇新线西侧1幢2S32号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
217	桐房权桐字第00197519号	崇福镇崇新线西侧1幢2S33号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
218	桐房权桐字第00197520号	崇福镇崇新线西侧1幢2S35号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
219	桐房权桐字第00197521号	崇福镇崇新线西侧1幢2S36号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
220	桐房权桐字第00197522号	崇福镇崇新线西侧1幢2S37号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
221	桐房权桐字第00197523号	崇福镇崇新线西侧1幢2S38号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
222	桐房权桐字第00197524号	崇福镇崇新线西侧1幢2S39号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
223	桐房权桐字第00197525号	崇福镇崇新线西侧1幢2S40号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
224	桐房权桐字第00197526号	崇福镇崇新线西侧1幢2S41号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
225	桐房权桐字第00197527号	崇福镇崇新线西侧1幢2S42号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
226	号桐房权桐字第00197528号	崇福镇崇新线西侧1幢2S43号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
227	桐房权桐字第00197529号	崇福镇崇新线西侧1幢2S45号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
228	桐房权桐字第00197530号	崇福镇崇新线西侧1幢2S46号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
229	桐房权桐字第00197531号	崇福镇崇新线西侧1幢2S47号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是
230	桐房权桐字第00197532号	崇福镇崇新线西侧1幢2S48号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
231	桐房权桐字第00197533号	崇福镇崇新线西侧1幢2S49号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
232	桐房权桐字第00197534号	崇福镇崇新线西侧1幢2S50号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
233	桐房权桐字第00197535号	崇福镇崇新线西侧1幢2S51号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
234	桐房权桐字第00197536号	崇福镇崇新线西侧1幢2S52号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
235	桐房权桐字第00197537号	崇福镇崇新线西侧1幢2S53号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
236	桐房权桐字第00197538号	崇福镇崇新线西侧1幢2S55号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
237	桐房权桐字第00197539号	崇福镇崇新线西侧1幢2S56号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
238	桐房权桐字第00197540号	崇福镇崇新线西侧1幢2S57号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
239	桐房权桐字第00197541号	崇福镇崇新线西侧1幢2S58号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
240	桐房权桐字第00197542号	崇福镇崇新线西侧1幢2S59号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
241	桐房权桐字第00197543号	崇福镇崇新线西侧1幢2S60号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
242	桐房权桐字第00197544号	崇福镇崇新线西侧1幢2S61号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
243	桐房权桐字第00197545号	崇福镇崇新线西侧1幢2S62号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
244	桐房权桐字第00197546号	崇福镇崇新线西侧1幢2S63号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
245	桐房权桐字第00197547号	崇福镇崇新线西侧1幢2S65号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
246	桐房权桐字第00197548号	崇福镇崇新线西侧1幢2S66号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
247	桐房权桐字第00197549号	崇福镇崇新线西侧1幢2S67号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
248	桐房权桐字第00197550号	崇福镇崇新线西侧1幢2S68号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
249	桐房权桐字第00197551号	崇福镇崇新线西侧1幢2S69号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
250	桐房权桐字第00197552号	崇福镇崇新线西侧1幢2S70号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
251	桐房权桐字第00197553号	崇福镇崇新线西侧1幢2S71号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
252	桐房权桐字第00197554号	崇福镇崇新线西侧1幢2S72号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
253	桐房权桐字第00197555号	崇福镇崇新线西侧1幢2S73号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
254	桐房权桐字第00197556号	崇福镇崇新线西侧1幢2S75号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
255	桐房权桐字第00197557号	崇福镇崇新线西侧1幢2S76号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
256	桐房权桐字第00197558号	崇福镇崇新线西侧1幢2S77号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
257	桐房权桐字第00197560号	崇福镇崇新线西侧1幢2S79号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
258	桐房权桐字第00197561号	崇福镇崇新线西侧1幢2S80号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
259	桐房权桐字第00197563号	崇福镇崇新线西侧1幢2S82号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
260	桐房权桐字第00197564号	崇福镇崇新线西侧1幢2S83号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
261	桐房权桐字第00197565号	崇福镇崇新线西侧1幢2S85号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
262	桐房权桐字第00197566号	崇福镇崇新线西侧1幢2S86号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
263	桐房权桐字第00197567号	崇福镇崇新线西侧1幢2S87号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
264	桐房权桐字第00197568号	崇福镇崇新线西侧1幢2S88号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
265	桐房权桐字第00197569号	崇福镇崇新线西侧1幢2S89号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
266	桐房权桐字第00197570号	崇福镇崇新线西侧1幢2S90号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
267	桐房权桐字第00197571号	崇福镇崇新线西侧1幢2S91号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
268	桐房权桐字第00197572号	崇福镇崇新线西侧1幢2S92号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
269	桐房权桐字第00197573号	崇福镇崇新线西侧1幢2S93号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
270	桐房权桐字第00197574号	崇福镇崇新线西侧1幢2S95号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
271	桐房权桐字第00197575号	崇福镇崇新线西侧1幢2S96号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
272	桐房权桐字第00197576号	崇福镇崇新线西侧1幢2S97号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
273	桐房权桐字第00197577号	崇福镇崇新线西侧1幢2S98号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
274	桐房权桐字第00197578号	崇福镇崇新线西侧1幢2S99号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
275	桐房权桐字第00197579号	崇福镇崇新线西侧1幢2S100号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
276	桐房权桐字第00197580号	崇福镇崇新线西侧1幢2S101号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
277	桐房权桐字第00197581号	崇福镇崇新线西侧1幢2S102号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
278	桐房权桐字第00197582号	崇福镇崇新线西侧1幢2S103号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
279	桐房权桐字第00197583号	崇福镇崇新线西侧1幢2S105号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
280	桐房权桐字第00197584号	崇福镇崇新线西侧1幢2S106号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
281	桐房权桐字第00197585号	崇福镇崇新线西侧1幢2S107号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
282	桐房权桐字第00197586号	崇福镇崇新线西侧1幢2S108号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
283	桐房权桐字第00197587号	崇福镇崇新线西侧1幢2S109号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是
284	桐房权桐字第00197588号	崇福镇崇新线西侧1幢2S110号	市场	55.85	44.76	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
285	桐房权桐字第00197589号	崇福镇崇新线西侧1幢2S111号	市场	83.92	67.26	评估法	0.80	否	是
286	桐房权桐字第00197590号	崇福镇崇新线西侧1幢2S112号	市场	49.94	40.03	评估法	0.80	否	是
287	桐房权桐字第00197591号	崇福镇崇新线西侧1幢2S113号	市场	195.70	156.85	评估法	0.80	是	是
288	桐房权桐字第00197592号	崇福镇崇新线西侧1幢2S115号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是
289	桐房权桐字第00197593号	崇福镇崇新线西侧1幢2S116号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是
290	桐房权桐字第00197594号	崇福镇崇新线西侧1幢2S117号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是
291	桐房权桐字第00197595号	崇福镇崇新线西侧1幢2S118号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是
292	桐房权桐字第00197596号	崇福镇崇新线西侧1幢2S119号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是
293	桐房权桐字第00197597号	崇福镇崇新线西侧1幢2S120号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
294	桐房权桐字第00197598号	崇福镇崇新线西侧1幢2S121号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是
295	桐房权桐字第00197599号	崇福镇崇新线西侧1幢2S122号	市场	56.57	45.34	评估法	0.80	是	是
296	桐房权桐字第00197600号	崇福镇崇新线西侧1幢2S123号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是
297	桐房权桐字第00197601号	崇福镇崇新线西侧1幢2S125号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是
298	桐房权桐字第00197602号	崇福镇崇新线西侧1幢2S126号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是
299	桐房权桐字第00197603号	崇福镇崇新线西侧1幢2S127号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是
300	桐房权桐字第00197604号	崇福镇崇新线西侧1幢2S128号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是
301	桐房权桐字第00197605号	崇福镇崇新线西侧1幢2S129号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是
302	桐房权桐字第00197606号	崇福镇崇新线西侧1幢2S130号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(㎡)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/㎡)	抵押情况	是否出租
303	桐房权桐字第00197607号	崇福镇崇新线西侧1幢2S131号	市场	66.03	52.92	评估法	0.80	否	是
304	桐房权桐字第00197608号	崇福镇崇新线西侧1幢2S132号	市场	45.27	36.28	评估法	0.80	否	是
305	桐房权桐字第00197609号	崇福镇崇新线西侧1幢2S133号	市场	45.27	36.28	评估法	0.80	否	是
306	桐房权桐字第00197610号	崇福镇崇新线西侧1幢2商场1	市场	2,674.55	2,143.65	评估法	0.80	否	是
307	桐房权桐字第00197611号	崇福镇崇新线西侧1幢2商场2	市场	315.72	253.05	评估法	0.80	否	是
308	桐房权桐字第00160397号	崇福镇崇新线西侧1幢	市场	10,573.55	6,779.76	评估法	0.64	否	是
309	桐房权桐字第00160398号	崇福镇崇新线西侧1幢	市场	5,018.54	2,896.20	评估法	0.58	否	是
310	桐房权证桐字第00030873号	综合大楼	市场	4,508.24	7,408.84	评估法	1.64	否	是
311	桐房权证桐字第00153254号	1幢	市场	990.46	2,260.72	评估法	2.28	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况	是否出租
312	桐房权证桐字第00153255号	2 棟	市场	838.79	1,914.54	评估法	2.28	否	是
313	桐房权证桐字第00153256号	3 棟	市场	2,556.38	5,834.94	评估法	2.28	否	是
314	桐房权证桐字第00153257号	4 棟	市场	4,164.75	9,506.04	评估法	2.28	是	是
315	桐房权证桐字第00153258号	5 棟	市场	801.11	1,828.53	评估法	2.28	否	是
316	桐房权证桐字第00153259号	6 棟	市场	1,585.96	3,619.95	评估法	2.28	否	是
317	桐房权证桐字第00153260号	7 棟	市场	5,068.52	7,219.09	评估法	1.42	否	是
318	桐房权证桐字第00331630号	桐乡市崇福镇皮毛工业区 10 号 1 棚	市场	11,528.16	17,582.75	评估法	1.53	是	是
319	桐房权证桐字第00331631号	桐乡市崇福镇皮毛工业区 10 号 2 棚	市场	7,784.24	11,872.52	评估法	1.53	是	是
320	桐房权证桐字第00331632号	桐乡市崇福镇皮毛工业区 10 号 3 棚	市场	3,492.15	5,326.23	评估法	1.53	是	是
	合计	-		-	<b>119,115.38</b>	-	-	-	-

### (三) 主要在建工程

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
1	建筑装饰材料市场二区扩建工程	自建	2014-2017年	否	1,773.00
2	嘉兴市消防训练基地	自建	2015-2018年	否	9,845.53
3	庄园精品民宿	自建	2016-2017年	否	978.95
	小计	-	-	-	<b>12,597.48</b>

### (四) 前五大应收款项

单位：万元

债务人名称	金额	年限	比例	入账科目	款项性质
桐乡市财政局	67,061.55	1年以内、1至2年、2至3年	74.35%	其他应收款	往来款
桐乡市新市镇投资开发有限公司	5,549.14	1年以内、2至3年、3年以上	6.15%	其他应收款	往来款
桐乡市崇福镇城镇工业区	4,333.55	3年以上	4.80%	其他应收款	往来款
桐乡市崇福新市镇开发建设有限公司	2,092.53	1至2年	2.32%	其他应收款	往来款
桐乡市崇福镇星火股份经济合作社	2,000.00	1至2年	2.22%	其他应收款	往来款
合计	<b>81,036.77</b>		<b>89.84%</b>		

### (五) 其他资产情况

截至2017年12月31日，公司不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

### (六) 报告期内评估资产情况

发行人报告期内除投资性房地产外，对固定资产评估情况如下：

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
1	桐房权证桐字第 00311657 号	桐乡市崇福镇横街 48-52#县街 2#	住宅	103.53	56.41	评估法	0.54	否
2	桐房权证桐字第 00311650 号	桐乡市崇福镇宫前弄 27 号、29 号	住宅	74.66	58.99	评估法	0.79	否
3	桐房权证桐字第 00311653 号	桐乡市崇福镇宫前路 55-63 号	住宅	126.89	88.91	评估法	0.70	否
4	桐房权证桐字第 00311652 号	桐乡市崇福镇宫前路 60 号	住宅	45.82	36.08	评估法	0.79	否
5	桐房权证桐字第 00311646 号	桐乡市崇福镇横街 104、106、108 号	住宅	65.49	36.43	评估法	0.56	否
6	桐房权证桐字第 00311651 号	桐乡市崇福镇宫前路 20、22、24、26、28 号	住宅	178.75	134.48	评估法	0.75	否
7	桐房权证桐字第 00309340 号	桐乡市崇福镇横街 25、27 号	住宅	73.01	35.79	评估法	0.49	否
8	桐房权证桐字第 00308707 号	桐乡市崇福镇横街 110#112#	住宅	60.27	30.95	评估法	0.51	否
9	桐房权证桐字第 00308710 号	桐乡市崇福镇县街 28#	住宅	12.58	6.35	评估法	0.51	否
10	桐房权证桐字第 00312355 号	桐乡市崇福镇庙弄 5 号	住宅	106.62	39.09	评估法	0.37	否
11	桐房权证桐字第 00312356 号	桐乡市崇福镇横街 94-98 号	住宅	90.83	35.22	评估法	0.39	否
12	桐房权证桐字第 00300092 号	桐乡市崇福镇横街 1、3 号	住宅	73.54	36.20	评估法	0.49	否
13	桐房权证桐字第 00300093 号	桐乡市崇福镇横街 4 号	住宅	51.51	27.30	评估法	0.53	否
14	桐房权证桐字第 00300094 号	桐乡市崇福镇横街 6-12 号	住宅	152.58	84.16	评估法	0.55	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
15	桐房权证桐字第 00300095 号	桐乡市崇福镇横街 7、9、11 号	住宅	114.26	50.98	评估法	0.45	否
16	桐房权证桐字第 00300098 号	桐乡市崇福镇横街 19 号	住宅	17.67	5.16	评估法	0.29	否
17	桐房权证桐字第 00300099 号	桐乡市崇福镇横街 33、35 号	住宅	88.61	53.44	评估法	0.60	否
18	桐房权证桐字第 00300100 号	桐乡市崇福镇横街 86 号	住宅	136.71	60.59	评估法	0.44	否
19	桐房权证桐字第 00300101 号	桐乡市崇福镇横街 116、118、120 号	住宅	199.69	76.48	评估法	0.38	否
20	桐房权证桐字第 00300102 号	桐乡市崇福镇县街 19 号	住宅	26.53	15.79	评估法	0.60	否
21	桐房权证桐字第 00300103 号	桐乡市崇福镇县街 31、33 号	住宅	71.06	49.88	评估法	0.70	否
22	桐房权证桐字第 00300104 号	桐乡市崇福镇县街 36、38 号	住宅	75.08	33.95	评估法	0.45	否
23	桐房权证桐字第 00300105 号	桐乡市崇福镇县街 54、55 号	住宅	72.24	35.76	评估法	0.50	否
24	桐房权证桐字第 00300106 号	桐乡市崇福镇宫前路 2 号	住宅	14.12	3.76	评估法	0.27	否
25	桐房权证桐字第 00300107 号	桐乡市崇福镇宫前路 6 号	住宅	89.82	44.67	评估法	0.50	否
26	桐房权证桐字第 00300108 号	桐乡市崇福镇宫前路 65 号	住宅	61.43	31.15	评估法	0.51	否
27	桐房权证桐字第 00300121 号	桐乡市崇福镇庙弄 6-17#	住宅	289.38	141.08	评估法	0.49	否
28	桐房权证桐字第 00297176 号	桐乡市崇福镇县街 4-5 号	住宅	82.06	35.04	评估法	0.43	否
29	桐房权证桐字第 00297177 号	桐乡市崇福镇县街 15 号	住宅	26.16	14.68	评估法	0.56	否
30	桐房权证桐字第 00297178 号	桐乡市崇福镇县街 26 号	住宅	29.26	14.44	评估法	0.49	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
31	桐房权证桐字第 00297179 号	桐乡市崇福镇县街 30 号	住宅	29.64	13.70	评估法	0.46	否
32	桐房权证桐字第 00297180 号	桐乡市崇福镇县街 39-43 号	住宅	102.47	48.67	评估法	0.48	否
33	桐房权证桐字第 00297181 号	桐乡市崇福镇官前路 17、19、21 号	住宅	98.17	88.56	评估法	0.90	否
34	桐房权证桐字第 00297182 号	桐乡市崇福镇官前路 69 号	住宅	62.61	46.50	评估法	0.74	否
35	桐房权证桐字第 00297183 号	桐乡市崇福镇官前路 89 号	住宅	58.81	46.92	评估法	0.80	否
36	桐房权证桐字第 00297184 号	桐乡市崇福镇官前路 91 号	住宅	45.58	37.33	评估法	0.82	否
37	桐房权证桐字第 00297186 号	桐乡市崇福镇横街 21、23 号	住宅	67.80	28.57	评估法	0.42	否
38	桐房权证桐字第 00297187 号	桐乡市崇福镇横街 22 号	住宅	35.91	19.53	评估法	0.54	否
39	桐房权证桐字第 00297188 号	桐乡市崇福镇横街 28、30 号	住宅	143.82	51.41	评估法	0.36	否
40	桐房权证桐字第 00297189 号	桐乡市崇福镇横街 31 号	住宅	43.20	24.33	评估法	0.56	否
41	桐房权证桐字第 00297190 号	桐乡市崇福镇横街 36 号	住宅	31.45	14.70	评估法	0.47	否
42	桐房权证桐字第 00297191 号	桐乡市崇福镇横街 37、39 号	住宅	80.59	34.91	评估法	0.43	否
43	桐房权证桐字第 00297192 号	桐乡市崇福镇横街 44 号	住宅	41.37	18.19	评估法	0.44	否
44	桐房权证桐字第 00297193 号	桐乡市崇福镇横街 46 号	住宅	40.23	22.97	评估法	0.57	否
45	桐房权证桐字第 00297194 号	桐乡市崇福镇横街 54-58 号	住宅	105.00	51.87	评估法	0.49	否
46	桐房权证桐字第 00297230 号	桐乡市崇福镇甬道 30、32、36 号	住宅	197.53	101.86	评估法	0.52	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
47	桐房权证桐字第 00298479 号	桐乡市崇福镇庙弄 11 号	住宅	30.99	14.05	评估法	0.45	否
48	桐房权证桐字第 00298495 号	桐乡市崇福镇通园路 17、19、20 号	住宅	96.65	47.29	评估法	0.49	否
49	桐房权证桐字第 00298497 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 12 号	住宅	59.74	17.40	评估法	0.29	否
50	桐房权证桐字第 00298500 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 37、38、39 号	住宅	107.64	30.80	评估法	0.29	否
51	桐房权证桐字第 00298501 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 37 号内 36 号东	住宅	40.15	23.18	评估法	0.58	否
52	桐房权证桐字第 00301195 号	桐乡市崇福镇横街 53 号	住宅	29.15	14.14	评估法	0.48	否
53	桐房权证桐字第 00301196 号	桐乡市崇福镇横街 55-69 号	住宅	231.00	114.30	评估法	0.49	否
54	桐房权证桐字第 00301197 号	桐乡市崇福镇横街 71-73 号	住宅	77.08	38.28	评估法	0.50	否
55	桐房权证桐字第 00301198 号	桐乡市崇福镇宫前路 74-78 号、横街 97 号内	住宅	250.47	92.15	评估法	0.37	否
56	桐房权证桐字第 00301199 号	桐乡市崇福镇横街 85 号	住宅	31.04	15.09	评估法	0.49	否
57	桐房权证桐字第 00301200 号	桐乡市崇福镇横街 89-93 号	住宅	112.47	54.99	评估法	0.49	否
58	桐房权证桐字第 00301201 号	桐乡市崇福镇横街 97 号	住宅	360.38	137.53	评估法	0.38	否
59	桐房权证桐字第 00301202 号	桐乡市崇福镇横街 101 号	住宅	284.99	92.39	评估法	0.32	否
60	桐房权证桐字第 00301203 号	桐乡市崇福镇横街 115 号	住宅	23.01	12.48	评估法	0.54	否
61	桐房权证桐字第 00301207 号	桐乡市崇福镇宫前路 84 号	住宅	130.04	100.70	评估法	0.77	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
62	桐房权证桐字第 00301208 号	桐乡市崇福镇宫前路 96、100 号	住宅	146.17	121.65	评估法	0.83	否
63	桐房权证桐字第 00303908 号	桐乡市崇福镇横街 38、40、42 号	住宅	105.22	49.97	评估法	0.47	否
64	桐房权证桐字第 00303906 号	桐乡市崇福镇县街 35 号	住宅	30.95	17.30	评估法	0.56	否
65	桐房权证桐字第 00303907 号	桐乡市崇福镇县街 40、42、44 号	住宅	113.95	57.18	评估法	0.50	否
66	桐房权证桐字第 00306787 号	桐乡市崇福镇县街 32-34#	住宅	76.49	35.43	评估法	0.46	否
67	桐房权证桐字第 00306774 号	桐乡市崇福镇横街 130-138#	住宅	149.39	72.93	评估法	0.49	否
68	桐房权证桐字第 00306789 号	桐乡市崇福镇庙弄 1、2、3#	住宅	243.75	139.38	评估法	0.57	否
69	桐房权证桐字第 00306783 号	桐乡市崇福镇宫前路 36#38#40#42#	住宅	140.67	113.00	评估法	0.80	否
70	桐房权证桐字第 00306768 号	桐乡市崇福镇横街学前弄 7#	住宅	23.83	7.01	评估法	0.29	否
71	桐房权证桐字第 00306785 号	桐乡市崇福镇县街 23-29#	住宅	136.22	68.47	评估法	0.50	否
72	桐房权证桐字第 00306773 号	桐乡市崇福镇横街 68#	住宅	81.86	37.41	评估法	0.46	否
73	桐房权证桐字第 00306775 号	桐乡市崇福镇横街 100-102#	住宅	69.77	38.86	评估法	0.56	否
74	桐房权证桐字第 00312357 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 48、49 号	住宅	164.49	98.12	评估法	0.60	否
75	桐房权证桐字第 00312367 号	桐乡市崇福镇太平弄 31 号	住宅	143.56	63.17	评估法	0.44	否
76	桐房权证桐字第 00312366 号	桐乡市崇福镇北沙滩 19-20 号	住宅	60.41	29.38	评估法	0.49	否
77	桐房权证桐字第 00312365 号	桐乡市崇福镇城南街 47-57 号	住宅	610.23	397.64	评估法	0.65	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
78	桐房权证桐字第 00312364 号	桐乡市崇福镇北大街 64 号内	住宅	54.28	26.55	评估法	0.49	否
79	桐房权证桐字第 00312363 号	桐乡市崇福镇保养弄 3 号	住宅	756.22	329.94	评估法	0.44	否
80	桐房权证桐字第 00312362 号	桐乡市崇福镇公园路四幢 14-15 号	住宅	61.57	43.90	评估法	0.71	否
81	桐房权证桐字第 00312370 号	桐乡市崇福镇公园路五幢 1-2 号	住宅	56.40	42.11	评估法	0.75	否
82	桐房权证桐字第 00312369 号	桐乡市崇福镇县前 27 号	住宅	52.62	24.03	评估法	0.46	否
83	桐房权证桐字第 00311649 号	桐乡市崇福镇 146、148、150 号	住宅	104.45	81.40	评估法	0.78	否
84	桐房权证桐字第 00311660 号	桐乡市崇福镇保安弄 12 号	住宅	117.21	57.55	评估法	0.49	否
85	桐房权证桐字第 00311662 号	桐乡市崇福镇南大街 18#	住宅	94.82	74.53	评估法	0.79	否
86	桐房权证桐字第 00311661 号	桐乡市崇福镇南大街 33 号	住宅	215.91	170.95	评估法	0.79	否
87	桐房权证桐字第 00311659 号	桐乡市崇福镇崇德路 106 号	住宅	96.77	144.72	评估法	1.50	否
88	桐房权证桐字第 00311658 号	桐乡市崇福镇崇德路 74 号内	住宅	148.79	178.87	评估法	1.20	否
89	桐房权证桐字第 00311647 号	桐乡市崇福镇横街 106 号内	住宅	132.56	45.25	评估法	0.34	否
90	桐房权证桐字第 00308711 号	桐乡市崇福镇羊行弄 9#	住宅	104.77	34.43	评估法	0.33	否
91	桐房权证桐字第 00308709 号	桐乡市崇福镇县街 28#	住宅	55.91	13.44	评估法	0.24	否
92	桐房权证桐字第 00308708 号	桐乡市崇福镇横街 15#	住宅	28.92	18.83	评估法	0.65	否
93	桐房权证桐字第 00308705 号	桐乡市崇福镇大巷弄 6#	住宅	422.76	358.58	评估法	0.85	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
94	桐房权证桐字第 00308706 号	桐乡市崇福镇宫前路 8#	住宅	12.71	6.21	评估法	0.49	否
95	桐房权证桐字第 00312354 号	桐乡市崇福镇太平弄 3 号	住宅	124.95	43.16	评估法	0.35	否
96	桐房权证桐字第 00312368 号	桐乡市崇福镇北坛弄 49 号	住宅	45.94	29.27	评估法	0.64	否
97	桐房权证桐字第 00301178 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 6-10 号	住宅	243.51	171.53	评估法	0.70	否
98	桐房权证桐字第 00301179 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 12 号	住宅	48.69	34.04	评估法	0.70	否
99	桐房权证桐字第 00301180 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 14 号	住宅	70.95	33.11	评估法	0.47	否
100	桐房权证桐字第 00301181 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 16、17 号	住宅	79.17	64.82	评估法	0.82	否
101	桐房权证桐字第 00301182 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 20 号	住宅	37.35	17.43	评估法	0.47	否
102	桐房权证桐字第 00301183 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 24 号	住宅	88.29	67.48	评估法	0.76	否
103	桐房权证桐字第 00301184 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 26-28 号	住宅	175.60	79.72	评估法	0.45	否
104	桐房权证桐字第 00301185 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 31-32 号	住宅	79.50	37.10	评估法	0.47	否
105	桐房权证桐字第 00301186 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 44 号	住宅	60.11	42.52	评估法	0.71	否
106	桐房权证桐字第 00301187 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 46 号	住宅	48.69	34.11	评估法	0.70	否
107	桐房权证桐字第 00301188 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 50 号	住宅	29.23	13.62	评估法	0.47	否
108	桐房权证桐字第 00301189 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 50 号	住宅	44.29	40.83	评估法	0.92	否
109	桐房权证桐字第 00301190 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 52、53、54、62 号	住宅	322.82	168.60	评估法	0.52	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
110	桐房权证桐字第 00301191 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 56、57 号	住宅	131.36	78.60	评估法	0.60	否
111	桐房权证桐字第 00301192 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 60 号	住宅	25.14	11.73	评估法	0.47	否
112	桐房权证桐字第 00301193 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 61 号内	住宅	23.68	10.79	评估法	0.46	否
113	桐房权证桐字第 00301194 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 61 号内	住宅	22.74	21.15	评估法	0.93	否
114	桐房权证桐字第 00301211 号	桐乡市崇福镇茅桥埭 14 号		149.14	69.60	评估法	0.47	否
115	桐房权证桐字第 00297214 号	桐乡市崇福镇北坛弄 16 号	住宅	35.28	16.14	评估法	0.46	否
116	桐房权证桐字第 00297223 号	桐乡市崇福镇北渔船汇 13 号	住宅	65.28	30.41	评估法	0.47	否
117	桐房权证桐字第 00297224 号	桐乡市崇福镇皮蛋弄 12 号	住宅	61.32	22.49	评估法	0.37	否
118	桐房权证桐字第 00298492 号	桐乡市崇福镇北坛弄 20-26 号	住宅	248.74	72.03	评估法	0.29	否
119	桐房权证桐字第 00300096 号	桐乡市崇福镇横街 13 号	住宅	29.37	14.52	评估法	0.49	否
120	桐房权证桐字第 00300097 号	桐乡市崇福镇横街 16 号	住宅	40.44	20.45	评估法	0.51	否
121	桐房权证桐字第 00300109 号	桐乡市崇福镇官前弄 17 号	住宅	50.55	22.83	评估法	0.45	否
122	桐房权证桐字第 00300110 号	桐乡市崇福镇官前弄 21 号	住宅	30.90	16.20	评估法	0.52	否
123	桐房权证桐字第 00300111 号	桐乡市崇福镇羊行弄 1-2 号	住宅	66.98	40.71	评估法	0.61	否
124	桐房权证桐字第 00300112 号	桐乡市崇福镇羊行弄 6-7 号	住宅	166.32	81.58	评估法	0.49	否
125	桐房权证桐字第 00300113 号	桐乡市崇福镇羊行弄 15 号	住宅	40.74	11.58	评估法	0.28	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
126	桐房权证桐字第 00300114 号	桐乡市崇福镇羊行弄 16 号内	住宅	56.19	27.39	评估法	0.49	否
127	桐房权证桐字第 00300115 号	桐乡市崇福镇羊行弄 17 号内	住宅	76.72	39.57	评估法	0.52	否
128	桐房权证桐字第 00300116 号	桐乡市崇福镇大巷弄 10-11 号	住宅	51.90	30.64	评估法	0.59	否
129	桐房权证桐字第 00300117 号	桐乡市崇福镇大巷弄 12-14 号	住宅	121.29	61.44	评估法	0.51	否
130	桐房权证桐字第 00300118 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 4-7 号	住宅	170.77	85.93	评估法	0.50	否
131	桐房权证桐字第 00300119 号	桐乡市崇福镇皂隶弄 3-11 号	住宅	442.92	157.64	评估法	0.36	否
132	桐房权证桐字第 00300120 号	桐乡市崇福镇西寺弄 7、9 号	住宅	46.52	13.70	评估法	0.29	否
133	桐房权证桐字第 00300122 号	桐乡市崇福镇糖坊弄二幢 4-5#	住宅	76.51	34.24	评估法	0.45	否
134	桐房权证桐字第 00300123 号	桐乡市崇福镇横街幼儿园托儿所北	住宅	193.31	90.47	评估法	0.47	否
135	桐房权证桐字第 00300124 号	桐乡市崇福镇横街学前弄	住宅	283.96	192.11	评估法	0.68	否
136	桐房权证桐字第 00300125 号	桐乡市崇福镇横街学前弄	住宅	398.08	178.50	评估法	0.45	否
137	桐房权证桐字第 00297185 号	桐乡市崇福镇横街 17 号	住宅	22.55	12.69	评估法	0.56	否
138	桐房权证桐字第 00297195 号	桐乡市崇福镇横街 124 号内	住宅	106.61	51.79	评估法	0.49	否
139	桐房权证桐字第 00297196 号	桐乡市崇福镇搬运弄 4 号北面	住宅	14.71	4.24	评估法	0.29	否
140	桐房权证桐字第 00297197 号	桐乡市崇福镇羊行弄 10、12 号	住宅	83.60	35.34	评估法	0.42	否
141	桐房权证桐字第 00297198 号	桐乡市崇福镇羊行弄 11 号	住宅	26.10	13.75	评估法	0.53	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
142	桐房权证桐字第 00297199 号	桐乡市崇福镇混堂弄 3 号	住宅	47.55	21.35	评估法	0.45	否
143	桐房权证桐字第 00297200 号	桐乡市崇福镇高踏埠 11、12、18 号	住宅	166.37	64.47	评估法	0.39	否
144	桐房权证桐字第 00297201 号	桐乡市崇福镇工农路 38 号	住宅	31.09	24.36	评估法	0.78	否
145	桐房权证桐字第 00297202 号	桐乡市崇福镇西寺弄 6 号	住宅	11.87	2.46	评估法	0.21	否
146	桐房权证桐字第 00297203 号	桐乡市崇福镇西寺弄 8-23 号	住宅	160.07	46.59	评估法	0.29	否
147	桐房权证桐字第 00297204 号	桐乡市崇福镇西寺弄 13-22 号	住宅	79.77	22.79	评估法	0.29	否
148	桐房权证桐字第 00297205 号	桐乡市崇福镇竹行路 1 号	住宅	88.55	53.05	评估法	0.60	否
149	桐房权证桐字第 00297206 号	桐乡市崇福镇竹行路 1 号内	住宅	104.60	32.56	评估法	0.31	否
150	桐房权证桐字第 00297207 号	桐乡市崇福镇城西街西坛弄 1-2 号	住宅	208.18	80.46	评估法	0.39	否
151	桐房权证桐字第 00297208 号	桐乡市崇福镇城西街西坛弄 3 号东边	住宅	16.07	4.01	评估法	0.25	否
152	桐房权证桐字第 00297209 号	桐乡市崇福镇城南街 21 号	住宅	31.30	26.35	评估法	0.84	否
153	桐房权证桐字第 00297210 号	桐乡市崇福镇城南街 22 号	住宅	62.03	43.58	评估法	0.70	否
154	桐房权证桐字第 00297211 号	桐乡市崇福镇城南街 31 号	住宅	38.22	17.29	评估法	0.45	否
155	桐房权证桐字第 00297212 号	桐乡市崇福镇北沙滩 21-23 号	住宅	150.08	114.70	评估法	0.76	否
156	桐房权证桐字第 00297213 号	桐乡市崇福镇北沙滩 52 号	住宅	35.86	30.08	评估法	0.84	否
157	桐房权证桐字第 00297215 号	桐乡市崇福镇陆家弄 10-15 号	住宅	167.25	77.72	评估法	0.46	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
158	桐房权证桐字第 00297216 号	桐乡市崇福镇陆家弄 20-21 号	住宅	74.25	58.30	评估法	0.79	否
159	桐房权证桐字第 00297217 号	桐乡市崇福镇城墙弄 7-10、12 号	住宅	201.32	92.48	评估法	0.46	否
160	桐房权证桐字第 00297218 号	桐乡市崇福镇太平弄 67 号	住宅	90.15	43.31	评估法	0.48	否
161	桐房权证桐字第 00297219 号	桐乡市崇福镇染店弄 11-13 号、城南 28-29 号	住宅	214.70	87.70	评估法	0.41	否
162	桐房权证桐字第 00297220 号	桐乡市崇福镇长生弄 2-3 号	住宅	60.02	39.42	评估法	0.66	否
163	桐房权证桐字第 00297221 号	桐乡市崇福镇保养弄 16-18、20 号	住宅	92.18	26.81	评估法	0.29	否
164	桐房权证桐字第 00297222 号	桐乡市崇福镇硝皮弄 2、7、8 号	住宅	136.57	105.92	评估法	0.78	否
165	桐房权证桐字第 00297225 号	桐乡市崇福镇城南街 33-34 号	住宅	85.89	63.50	评估法	0.74	否
166	桐房权证桐字第 00297226 号	桐乡市崇福镇官前弄 11 号	住宅	29.41	25.13	评估法	0.85	否
167	桐房权证桐字第 00297227 号	桐乡市崇福镇城南街废品仓库内	住宅	187.22	54.56	评估法	0.29	否
168	桐房权证桐字第 00297228 号	桐乡市崇福镇染店弄 10 号	住宅	60.87	24.92	评估法	0.41	否
169	桐房权证桐字第 00297229 号	桐乡市崇福镇朱家门头七幢 1-2 号	住宅	57.96	30.84	评估法	0.53	否
170	桐房权证桐字第 00297231 号	桐乡市崇福镇北沙滩 34 号	住宅	26.23	7.65	评估法	0.29	否
171	桐房权证桐字第 00297232 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 2 号	住宅	159.75	71.96	评估法	0.45	否
172	桐房权证桐字第 00297233 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 38 号南	住宅	16.39	7.34	评估法	0.45	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
173	桐房权证桐字第 00297234 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 45 号	住宅	42.52	19.52	评估法	0.46	否
174	桐房权证桐字第 00298478 号	桐乡市崇福镇保安弄 1 号	住宅	514.48	169.49	评估法	0.33	否
175	桐房权证桐字第 00298480 号	桐乡市崇福镇城西街西坛弄 3-12 号	住宅	353.96	407.28	评估法	1.15	否
176	桐房权证桐字第 00298481 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 1 條 1 号	住宅	64.24	29.00	评估法	0.45	否
177	桐房权证桐字第 00298482 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 1 條 2-5 号	住宅	176.47	82.51	评估法	0.47	否
178	桐房权证桐字第 00298483 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 35-36 号南	住宅	54.47	14.05	评估法	0.26	否
179	桐房权证桐字第 00298484 号	桐乡市崇福镇太平弄 36 号、38 号	住宅	124.80	49.91	评估法	0.40	否
180	桐房权证桐字第 00298485 号	桐乡市崇福镇新民路 9 号	住宅	25.64	11.15	评估法	0.43	否
181	桐房权证桐字第 00298486 号	桐乡市崇福镇北渔船汇 21 号	住宅	34.35	15.43	评估法	0.45	否
182	桐房权证桐字第 00298487 号	桐乡市崇福镇太平弄 9 号南面	住宅	228.25	99.24	评估法	0.43	否
183	桐房权证桐字第 00298488 号	桐乡市崇福镇官前弄 9 号	住宅	30.87	15.86	评估法	0.51	否
184	桐房权证桐字第 00298489 号	桐乡市崇福镇北沙滩 42 号	住宅	37.14	20.43	评估法	0.55	否
185	桐房权证桐字第 00298490 号	桐乡市崇福镇陆家弄 17、18 号	住宅	108.83	50.36	评估法	0.46	否
186	桐房权证桐字第 00298491 号	桐乡市崇福镇北沙滩 46 号	住宅	39.12	20.22	评估法	0.52	否
187	桐房权证桐字第 00298493 号	桐乡市崇福镇公园路 1 條 15-16 号	住宅	58.42	16.77	评估法	0.29	否
188	桐房权证桐字第 00298494 号	桐乡市崇福镇公园路 2 條 5 号	住宅	28.83	13.44	评估法	0.47	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
189	桐房权证桐字第 00298496 号	桐乡市崇福镇城南街 37、43、44、46 号	住宅	116.84	32.80	评估法	0.28	否
190	桐房权证桐字第 00298498 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 25-26 号	住宅	63.67	37.15	评估法	0.58	否
191	桐房权证桐字第 00298499 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 33 号	住宅	124.65	57.33	评估法	0.46	否
192	桐房权证桐字第 00298502 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 13、14、15 号	住宅	103.34	49.54	评估法	0.48	否
193	桐房权证桐字第 00298503 号	桐乡市崇福镇五桂坊弄 19、20、21 号	住宅	186.72	70.38	评估法	0.38	否
194	桐房权证桐字第 00298504 号	桐乡市崇福镇宫前弄 2、3、4 号	住宅	70.19	36.00	评估法	0.51	否
195	桐房权证桐字第 00298505 号	桐乡市崇福镇司马高桥堍 20-24 号	住宅	313.80	76.86	评估法	0.24	否
196	桐房权证桐字第 00298506 号	桐乡市崇福镇健康路 1 号	住宅	79.51	35.23	评估法	0.44	否
197	桐房权证桐字第 00298507 号	桐乡市崇福镇城南街南寺 6 号内	住宅	58.75	26.47	评估法	0.45	否
198	桐房权证桐字第 00298508 号	桐乡市崇福镇健康路 20 号	住宅	30.18	25.95	评估法	0.86	否
199	桐房权证桐字第 00298509 号	桐乡市崇福镇朱家门头 15 幢 1-8 号	住宅	383.58	320.35	评估法	0.84	否
200	桐房权证桐字第 00298510 号	桐乡市崇福镇城西街西坛弄 15~16	住宅	71.49	35.01	评估法	0.49	否
201	桐房权证桐字第 00298511 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 5-9 号	住宅	140.04	103.94	评估法	0.74	否
202	桐房权证桐字第 00298512 号	桐乡市崇福镇糖坊弄 18-20 号	住宅	204.83	70.59	评估法	0.34	否
203	桐房权证桐字第 00298513 号	桐乡市崇福镇北沙滩 33 号内西	住宅	51.11	26.21	评估法	0.51	否
204	桐房权证桐字第 00298514 号	桐乡市崇福镇北沙滩 33 号内东	住宅	50.96	25.64	评估法	0.50	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
205	桐房权证桐字第 00298515 号	桐乡市崇福镇太平弄 6-3 号	住宅	29.48	13.14	评估法	0.45	否
206	桐房权证桐字第 00298781 号	桐乡市崇福镇南渔船汇 33 号	住宅	58.47	27.77	评估法	0.47	否
207	桐房权证桐字第 00301172 号	桐乡市崇福镇北大街 51 号	住宅	209.35	106.15	评估法	0.51	否
208	桐房权证桐字第 00301175 号	桐乡市崇福镇北大街 82 号	住宅	133.58	104.84	评估法	0.78	否
209	桐房权证桐字第 00301176 号	桐乡市崇福镇北大街 83 号	住宅	38.37	18.74	评估法	0.49	否
210	桐房权证桐字第 00301204 号	桐乡市崇福镇横街 115 号内	住宅	123.23	27.53	评估法	0.22	否
211	桐房权证桐字第 00301205 号	桐乡市崇福镇横街 127 号	住宅	102.67	49.69	评估法	0.48	否
212	桐房权证桐字第 00301206 号	桐乡市崇福镇庙弄 20、22、23 号	住宅	295.60	118.09	评估法	0.40	否
213	桐房权证桐字第 00301209 号	桐乡市崇福镇南渔船汇 12 号	住宅	90.60	25.90	评估法	0.29	否
214	桐房权证桐字第 00301210 号	桐乡市崇福镇南渔船汇 12 号	住宅	94.03	26.93	评估法	0.29	否
215	桐房权证桐字第 00301213 号	桐乡市崇福镇北大街 13 号	住宅	22.55	10.61	评估法	0.47	否
216	桐房权证桐字第 00301216 号	桐乡市崇福镇北渔船汇 11 号	住宅	147.41	42.64	评估法	0.29	否
217	桐房权证桐字第 00303909 号	桐乡市崇福镇糖坊弄二幢 1-3 号	住宅	81.83	36.76	评估法	0.45	否
218	桐房权证桐字第 00303905 号	桐乡市崇福镇宫前路 8 号	住宅	80.80	34.79	评估法	0.43	否
219	桐房权证桐字第 00303896 号	桐乡市崇福镇县街 9-10	住宅	90.07	26.41	评估法	0.29	否
220	桐房权证桐字第 00306777 号	桐乡市崇福镇羊行弄 19-20#	住宅	70.21	35.35	评估法	0.50	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
221	桐房权证桐字第 00306767 号	桐乡市崇福镇横街学前弄西杠 42#	住宅	602.69	336.15	评估法	0.56	否
222	桐房权证桐字第 00306792 号	桐乡市崇福镇南大街 23-26#	住宅	288.74	207.08	评估法	0.72	否
223	桐房权证桐字第 00306784 号	桐乡市崇福镇官前路 67#内	住宅	21.38	9.60	评估法	0.45	否
224	桐房权证桐字第 00306770 号	桐乡市崇福镇西寺弄 24#内	住宅	8.58	2.52	评估法	0.29	否
225	桐房权证桐字第 00306772 号	桐乡市崇福镇西寺弄 35#	住宅	76.73	29.59	评估法	0.39	否
226	桐房权证桐字第 00306776 号	桐乡市崇福镇羊行弄 3#	住宅	71.22	21.29	评估法	0.30	否
227	桐房权证桐字第 00306795 号	桐乡市崇福镇半片弄 6#	住宅	17.92	5.63	评估法	0.31	否
228	桐房权证桐字第 00306786 号	桐乡市崇福镇县街 28#	住宅	146.79	37.15	评估法	0.25	否
229	桐房权证桐字第 00306788 号	桐乡市崇福镇县街 46-50#	住宅	107.89	51.61	评估法	0.48	否
230	桐房权证桐字第 00306771 号	桐乡市崇福镇西寺弄 27#	住宅	167.23	50.99	评估法	0.30	否
231	桐房权证桐字第 00306769 号	桐乡市崇福镇横街学前弄	住宅	244.31	92.55	评估法	0.38	否
232	桐房权证桐字第 00306790 号	桐乡市崇福镇大巷弄 2-3#	住宅	44.84	13.08	评估法	0.29	否
233	桐房权证桐字第 00312361 号	桐乡市崇福镇崇德路 108 号	商住	40.45	67.72	评估法	1.67	否
234	桐房权证桐字第 00312358 号	桐乡市崇福镇北大街 64 号	商住	142.44	88.71	评估法	0.62	否
235	桐房权证桐字第 00312359 号	桐乡市崇福镇北大街 87-88 号	商住	278.02	278.36	评估法	1.00	否
236	桐房权证桐字第 00311655 号	桐乡市崇福镇崇德路 102 号	商住	72.49	112.88	评估法	1.56	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
237	桐房权证桐字第 00311656 号	桐乡市崇福镇崇德路 104-106 号	商住	77.62	111.00	评估法	1.43	否
238	桐房权证桐字第 00311654 号	桐乡市崇福镇崇德路 30 号	商住	72.35	88.94	评估法	1.23	否
239	桐房权证桐字第 00311648 号	桐乡市崇福镇横街 140 号、142 号	商住	87.28	35.74	评估法	0.41	否
240	桐房权证桐字第 00308280 号	桐乡市崇福镇南大街 32#	商住	27.98	32.64	评估法	1.17	否
241	桐房权证桐字第 00312371 号	桐乡市崇福镇崇德路 42-44 号	商业服务	311.72	389.56	评估法	1.25	否
242	桐房权证桐字第 00312360 号	桐乡市崇福镇崇德路 6 号	商住	33.35	125.96	评估法	3.78	否
243	桐房权证桐字第 00301158 号	桐乡市崇福镇崇德路 2、4 号	商住	141.71	174.62	评估法	1.23	否
244	桐房权证桐字第 00301159 号	桐乡市崇福镇崇德路 8 号	商住	87.24	140.82	评估法	1.61	否
245	桐房权证桐字第 00301160 号	桐乡市崇福镇崇德路 12 号	商住	83.75	108.17	评估法	1.29	否
246	桐房权证桐字第 00301161 号	桐乡市崇福镇崇德路 130 号	商住	77.79	123.62	评估法	1.59	否
247	桐房权证桐字第 00301162 号	桐乡市崇福镇健康路 12-15 号	商住	124.80	146.00	评估法	1.17	否
248	桐房权证桐字第 00301164 号	桐乡市崇福镇崇德路 94 号杨家弄 2 号	商住	55.80	66.08	评估法	1.18	否
249	桐房权证桐字第 00301165 号	桐乡市崇福镇崇德路 124 号	商住	37.27	52.50	评估法	1.41	否
250	桐房权证桐字第 00301166 号	桐乡市崇福镇北大街 1 号	商住	138.73	143.38	评估法	1.03	否
251	桐房权证桐字第 00301167 号	桐乡市崇福镇北大街 9-10 号	商住	263.34	121.61	评估法	0.46	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
252	桐房权证桐字第 00301168 号	桐乡市崇福镇北大街 11-12 号	商住	163.44	168.43	评估法	1.03	否
253	桐房权证桐字第 00301169 号	桐乡市崇福镇北大街 16 号	商住	206.37	206.10	评估法	1.00	否
254	桐房权证桐字第 00301170 号	桐乡市崇福镇北大街 17 号	商住	162.32	147.09	评估法	0.91	否
255	桐房权证桐字第 00301171 号	桐乡市崇福镇北大街 47-48 号	商住	108.54	94.85	评估法	0.87	否
256	桐房权证桐字第 00301173 号	桐乡市崇福镇北大街 53-54 号	商住	41.17	47.39	评估法	1.15	否
257	桐房权证桐字第 00301174 号	桐乡市崇福镇北大街 55-58 号	商住	150.83	162.80	评估法	1.08	否
258	桐房权证桐字第 00301177 号	桐乡市崇福镇北大街 89 号	商住	48.13	45.66	评估法	0.95	否
259	桐房权证桐字第 00301213 号	桐乡市崇福镇北大街 13 号	商住、住宅	62.51	60.82	评估法	0.97	否
260	桐房权证桐字第 00301214 号	桐乡市崇福镇北大街 84 号	商住	25.47	27.56	评估法	1.08	否
261	桐房权证桐字第 00301215 号	桐乡市崇福镇北大街 62 号	商住	55.91	32.62	评估法	0.58	否
262	桐房权证桐字第 00303895 号	桐乡市崇福镇横街 2 号	商住	36.19	8.73	评估法	0.24	否
263	桐房权证桐字第 00303893 号	桐乡市崇福镇南大街 33 号	商住	180.15	413.12	评估法	2.29	否
264	桐房权证桐字第 00303894 号	桐乡市崇福镇西寺弄 33、40、42 号	商住	167.71	310.86	评估法	1.85	否
265	桐房权证桐字第 00303897 号	桐乡市崇福镇崇德路 92 号、杨家弄 1 号	商住	71.92	82.71	评估法	1.15	否
266	桐房权证桐字第 00303898 号	桐乡市崇福镇崇德路 15-17 号	商住	72.26	125.59	评估法	1.74	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
267	桐房权证桐字第 00303899 号	桐乡市崇福镇崇德路 19 号	商住	113.14	209.53	评估法	1.85	否
268	桐房权证桐字第 00303900 号	桐乡市崇福镇崇德路 39、41、37 号	商住	179.65	305.69	评估法	1.70	否
269	桐房权证桐字第 00303901 号	桐乡市崇福镇崇德路 46 号	商住	74.95	146.18	评估法	1.95	否
270	桐房权证桐字第 00303902 号	桐乡市崇福镇崇德路 68 号	商住	60.62	81.95	评估法	1.35	否
271	桐房权证桐字第 00303903 号	桐乡市崇福镇崇德路 72 号	商住	47.60	72.05	评估法	1.51	否
272	桐房权证桐字第 00303904 号	桐乡市崇福镇崇德路 76 号	商住	48.40	70.27	评估法	1.45	否
273	桐房权证桐字第 00306781 号	桐乡市崇福镇崇德路 55-63#	商住	300.64	358.79	评估法	1.19	否
274	桐房权证桐字第 00306794 号	桐乡市崇福镇崇德路 40#	商住	223.55	300.33	评估法	1.34	否
275	桐房权证桐字第 00306780 号	桐乡市崇福镇崇德路 36#	商住	231.29	188.40	评估法	0.81	否
276	桐房权证桐字第 00306779 号	桐乡市崇福镇崇德路 28#	商住	38.95	57.17	评估法	1.47	否
277	桐房权证桐字第 00306778 号	桐乡市崇福镇崇德路 26#	商住	74.95	119.97	评估法	1.60	否
278	桐房权证桐字第 00306791 号	桐乡市崇福镇南大街 21#	商住	74.65	74.89	评估法	1.00	否
279	桐房权证桐字第 00306782 号	桐乡市崇福镇崇德路 112-114#	商住	63.12	101.04	评估法	1.60	否
280	桐房权证桐字第 00306793 号	桐乡市崇福镇南大街 35#	商住	34.20	34.83	评估法	1.02	否
281	桐房权证桐字第 00301163 号	桐乡市崇福镇北塘直街 8 号	商住	38.69	19.30	评估法	0.50	否
282	桐房权证桐字第 00311493 号	桐乡市崇福镇崇民大道 1053 号 1 棟	办公	7,653.31	6,114.96	评估法	0.78	是

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
283	桐房权证桐字第 00311494 号	桐乡市崇福镇青阳西路 309 号崇福广场 2 档 401 室	办公	208.22	0.00		0.00	
284	桐房权证桐字第 00311495 号	桐乡市崇福镇青阳西路 309 号崇福广场 2 档 402 室	商业服务	463.03	360.16	评估法	0.78	是
285	桐房权证桐字第 00271721 号	桐乡市崇福镇建业中路 193-195 号	商业服务	205.2	181.68	评估法	0.89	否
286	桐房权证桐字第 00271722 号	桐乡市崇福镇建业中路 165 档 4 单元 301 室	住宅	108.42	43.64	评估法	0.40	否
287	桐房权证桐字第 00271723 号	桐乡市崇福镇建业中路 165 档 4 单元 401 室	住宅	108.42	43.64	评估法	0.40	否
288	桐房权证桐字第 00271724 号	桐乡市崇福镇建业中路 165 档 4 单元 501 室	住宅	108.42	43.64	评估法	0.40	否
289	桐房权证桐字第 00271725 号	桐乡市崇福镇建业中路 165 档 4 单元 601 室	住宅	108.42	43.64	评估法	0.40	否
290		桐乡市崇福镇建业中路 165 档 4 单元 601 室、601 跃	住宅	84.92	27.40	评估法	0.32	否
291	桐房权证桐字第 00123176 号	崇福镇北塘直街 22 号	办公	105.12	11.86	评估法	0.11	否
292		崇福镇北塘直街 22 号	办公	20.38	2.30	评估法	0.11	否
293	桐房权证桐字第 00123177 号	崇福镇日晖路镇政府宿舍 101 室	住宅	273.4	110.04	评估法	0.40	否
294		崇福镇日晖路镇政府宿舍 201 室	住宅		0.00		0.00	否
					0.00	评估法	0.00	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
295		崇福镇日晖路镇政府宿舍 301 室	住宅		0.00	评估法	0.00	否
296		崇福镇日晖路镇政府宿舍 401 室	住宅			评估法		否
297	桐房权证桐字第 00355135 号	桐乡市崇福镇青阳路 1 條	办公	444.05	89.79	评估法	0.20	否
298	桐房权证桐字第 00355136 号	桐乡市崇福镇青阳路 2 條	办公	42.31	4.77	评估法	0.11	否
299	桐房权证桐字第 00329888 号	桐乡市崇福镇崇德东路	商业服务	2269.73	2,009.62	评估法	0.89	否
300	桐房权证桐字第 00328765 号	桐乡市崇福镇南大街 9 号	住宅	73.85	11.50	评估法	0.16	否
301	桐房权证桐字第 00338229 号	桐乡市崇福镇宫前路 13 号 1 條	办公	651.18	263.34	评估法	0.40	否
302	桐房权证桐字第 00338230 号	桐乡市崇福镇宫前路 13 号 2、3 條	办公	4.53	1.83	评估法	0.40	否
303		桐乡市崇福镇宫前路 13 号 2、3 條	办公	37.76	15.27	评估法	0.40	否
304	桐房权证桐字第 00328764 号	桐乡市崇福镇公园路 17 号 1 條	办公	106.44	21.52	评估法	0.20	否
305	桐房权证桐字第 00328760 号	桐乡市崇福镇崇德东路东园新村 103-104 室	商业服务	113.33	100.34	评估法	0.89	否
306	桐房权证桐字第 00328761 号	桐乡市崇福镇崇德东路东园新村 105 室	商业服务	57.85	51.22	评估法	0.89	否
307	桐房权证桐字第 00328762 号	桐乡市崇福镇崇德东路东园新村 106 室	商业服务	57.85	51.22	评估法	0.89	否
308	桐房权证桐字第 00328763 号	桐乡市崇福镇崇德东路东园新村 107 室	商业	57.85	51.22	评估法	0.89	否

序号	房屋所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式 (成本法/评估法)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	抵押情况
			服务					
309	桐房权证桐字第 00338228 号	桐乡市崇福镇太平弄 7 号 1 棟	办公	7.84	3.17	评估法	0.40	否
310		桐乡市崇福镇太平弄 7 号 2 棟	办公	15.79	6.39	评估法	0.40	否
311		桐乡市崇福镇太平弄 7 号 3 棟	办公	318.74	128.90	评估法	0.40	否
	合计	-	-	-	29,578.21	-	-	-

### 三、负债情况分析

#### (一) 发行人前十大有息负债

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国农业发展银行桐乡支行	贷款	60,000.00	5.30%	2017.1.16-20 32.1.13	保证质押借款
2	华夏金融租赁有限公司	融资租赁	30,000.00	5.23%	2017.10.19-2 022.10.15	保证借款
3	渤海国际信托股份有限公司	信托	26,250.00	5.85%	2016.4.20-20 21.4.20	保证借款
4	工商银行桐乡支行	贷款	25,000.00	5.80%	2016.2.22-20 20.2.4	保证借款
5	杭州银行桐乡支行	贷款	25,000.00	5.98%	2015.12.28-2 020.12.18	保证抵押借款
6	中国建设银行股份有限公司桐乡支行	贷款	22,460.00	5.94%	2015.2.11-20 19.12.9	抵押借款
7	中信银行股份有限公司嘉兴桐乡支行	贷款	21,875.00	4.75%	2016.6.24-20 21.4.20	保证质押借款
8	渤海国际信托有限公司	信托	10,000.00	8.00%	2015.1.29-20 18.1.29	抵押借款
9	嘉兴银行桐乡支行	贷款	12,000.00	6.20%	2016.10.19-2 021.4.19	保证借款
10	中信银行桐乡支行	贷款	10,000.00	6.60%	2014.12.19-2 019.12.18	保证借款
	小计		242,585.00			

#### (二) 债务偿还压力测算表

##### 债券有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
有息负债当年偿付规模	88,170.00	77,354.00	66,850.00	38,323.00	77,848.00	-	-	-
其中：银行借款偿还规模	78,170.00	69,654.00	66,850.00	12,073.00	47,848.00	-	-	-
融资租赁还款规模					30,000.00			
信托计划偿还规模	10,000.00	7,700.00	-	26,250.00	-	-	-	-

本期债券 偿付规模	-	-	-	18,400.00	18,400.00	18,400.00	18,400.00	18,400.00
小计	88,170.00	77,354.00	66,850.00	56,723.00	96,248.00	18,400.00	18,400.00	18,400.00

#### 四、发行人对外担保情况

截至2017年12月31日，发行人及子公司累计对外担保余额12,520.00万元，占公司2017年末净资产的3.64%，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保人	担保金额	担保类型	担保方式	期限
1	桐乡市洲泉工业区开发有限公司	4,500.00	贷款	信用担保	至2018年6月7日
2	桐乡市石门湾现代农业示范区投资开发有限公司	8,000.00	贷款	信用担保	至2018年8月1日
3	中节能(桐乡)环保科技有限公司	20.00	贷款	信用担保	至2021年11月9日
合计	-	12,520.00	-	-	-

#### 五、最近一年末受限资产情况

截至2017年12月31日，发行人资产受限合计97,847.39万元，占净资产比例为28.46%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2017年度	受限原因
货币资金	7,000.00	借款质押
投资性房地产	77,998.78	借款抵押
固定资产	10,987.46	借款抵押
存货	1,861.15	借款抵押
合计	97,847.39	

#### 六、发行人关联交易和关联方往来情况

(一) 报告期内，发行人不存在关联交易情况。

(二) 关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2017年末账面余额
其他应收款	桐乡市新市镇投资开发有限公司	5,549.14

其他应收款	桐乡市崇德城市开发建设有限公司	5,00.00
-------	-----------------	---------

## 第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，除下述信托及融资租赁产品外，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品、融资租赁及其他各类私募债权品种，不存在代建回购、售后回租等方式融资情况。

截至2017年末，发行人存在信托计划的情况如下：

单位：万元

债权人	利率	期限	账面余额
渤海国际信托有限公司	5.85%	2016.4.20-2021.4.20	26,250.00
渤海国际信托有限公司	8.00%	2015.1.29-2018.1.29	10,000.00
交银国际信托有限公司	5.80%	2016.12.16-2019.9.15	7,700.00
华夏金融租赁有限公司	5.23%	2017.10.19-2022.10.15	30,000.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73,950.00</b>

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

本期拟募集资金 9.20 亿元，其中 7.20 亿元用于桐乡“中国皮草名城”产业一体化建设项目中的皮革产业园 A、B 区块的投资、建设，2.00 亿元用于补充公司营运资金。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	拟使用募集资金占投资规模比例
桐乡“中国皮草名城”产业一体化建设项目中的皮革产业园 A、B 区块	104,093.47	72,000.00	69.17%
小计	104,093.47	<b>72,000.00</b>	<b>69.17%</b>
补充营运资金	-	20,000.00	-

### 二、项目核准情况

该项目批文完备，审批程序合法合规。具体批文情况如下表所示：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
建设项目用地的审查意见	桐土资审[2017]001 号	桐乡市国土资源局	2017/07/13
风险评估报告的复函	-	桐乡市维护稳定领导小组办公室	2017/07/24
环保初审意见	桐环建函[2017]第 0038 号	桐乡市环境保护局	2017/07/25
可行性研究报告的批复	桐发改审[2017]96 号	桐乡市发展和改革局	2017/08/01
建设用地规划许可证	地字第 3304832017TY177 号	桐乡市住房和城乡规划建设局	2017/08/09
建设工程规划许可证	建字第 3304832017TY187 号	桐乡市住房和城乡规划建设局	2017/08/09
节能评估	建字第 Tx20170822002 号	桐乡市住房和城乡规划建设局	2017/08/28

### 三、募集资金投资项目介绍

#### (一) 项目建设规模及内容

本项目位于桐乡崇福区块，对皮革产业园 A、B 区块进行建设，主要建设内容有皮革产业园 A、B 区块标准厂房、辅助用房等项目，

项目总用地面积 190,913.93 平方米，总建筑面积 357,279.78 平方米，项目完成后，将实现集皮革设计研发、皮革企业培育、皮革品牌企业创建等诸多功能为一体的皮革产业一体化的皮革名城。

皮革产业园 A 区块，共分 A1、A2 两个地块，其中 A1 地块用地面积 7,352.04 平方米，A2 地块用地面积 41,616.18 平方米；总建筑面积 94,572.78 平方米。皮革产业园 A 区块建设内容主要为标准厂房及生活配套用房。

皮革产业园 B 区块土地面积 141,945.71 平方米，总建筑面积 262,707 平方米。皮革产业园 B 区块建设内容主要为标准厂房及生活配套用房。

## （二）项目实施主体

该项目实施主体为发行人，即桐乡市崇福皮革产业开发投资有限公司。

## （三）项目建设进度

本项目计划于 2018 年初开工，2019 年底竣工验收，建设工期为 24 个月，目前累计投资 4,285.00 万元，投资完成率为 4.12%，项目处于开工前期阶段。

## （四）项目实施情况

截至目前，已完成项目立项、审批、初步方案设计等前期工作。

## 四、募投项目建设的必要性

本项目的建设是桐乡市国民经济与社会发展十三五规划的必然要求。“十三五”期间是桐乡市深入贯彻实施国家“四个全面”总体布局、省委“八八战略”，加快转变经济发展方式，全面建成小康社会的关键时期。“十三五”期间，桐乡市将以“建设美丽桐乡、创造美好生活”为目标，扎实推进“一业一网”驱动引领和“五大行动计

划”，着力强化创新驱动、改革推动和开放带动，进一步打响“鸟镇和互联网”两张金名片，构筑“一市三城、以城带区”的空间格局，打造桐乡成为长三角“先进制造业强市、互联网发展新区、生态旅游人文名城”。本项目作为“一市三城、以城带区”总体布局中桐乡市西部的重要组成部分，将与桐乡市濮院毛衫产业、洲泉化纤产业以及鸟镇旅游产业一起，推动桐乡市整体国民经济向“十三五”规划的目标迈进。

本项目将依托皮革行业特色，突出创新典范的职能，促进新型城镇化与新型工业化协调发展；以打造中国皮革行业设计研发高地、生产出口基地和展示展览中心为目标，重点发展皮革皮草业和高档纺织业，并积极发展机械装备、环保新材料等新兴产业和创意设计、科技研发等生产性服务业。

本项目通过皮革产业园的建设可优化整合桐乡市域范围内各中小皮革企业的各项优势，补足中小皮革企业在发展过程中遇到的各种不足及短板，促使桐乡市内中小皮革企业抱团发展，形成信息共享、优势互补、精品协作的皮革特色产业集群。

本项目通过建设皮革产业园，将完善桐乡市皮革产业的配套服务设施，健全中小皮革企业研发、信息、检测、展示、培训等各项行业辅助功能；有利于入园企业在同业合作、原料采购、行业信息等方面的资源共享，有利于入园中小皮革企业的产品升级，增强企业产品竞争力，从而提升桐乡市皮革行业的整体品位，塑造崭新的中小皮革企业整体形象。同时，招募产业链中各种现代企业的入驻，为皮革行业带来的不仅仅是产业规模的扩张，更是通过现代企业的集聚效应，促进整个皮革行业转型升级，全面提高产品质量，打造产业区域品牌，提升桐乡市的市场关注度及城市吸引力。

## 五、募投项目的盈利性分析

根据《桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司桐乡“中国皮草名城”产业一体化建设项目可行性研究报告》，项目建设工期为两年，皮草产业园A、B区块的投资为104,093.47万元。募投项目经营收入主要包括出售收入、出租收入、物管费收入以及其他配套服务收入。该项目20年运营期，募投项目建成并投入生产运营后，前五年收入及净收益情况如下表所示，其中第6年开始，每年营业收入为3,907.02万元，每年项目净收益为2,470.36万元，本项目预计可实现总收入186,082.24万元，净收益145,578.68万元。在本期债券存续期内预计可实现收入127,476.99万元，净收益108,523.28万元，可覆盖募投项目总投资，经济效益良好。

项目收入测算表

单位：万元

项目	合计	债券存续期						
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
营业收入	<b>127,476.99</b>	-	-	<b>25,809.10</b>	<b>25,696.91</b>	<b>25,542.25</b>	<b>25,340.80</b>	<b>25,087.92</b>
出售收入	105,904.53	-	-	21,180.91	21,180.91	21,180.91	21,180.91	21,180.91
出租收入	19,451.10	-	-	4,422.13	4,200.84	3,937.07	3,626.53	3,264.54
物管费收入	2,121.36	-	-	206.07	315.17	424.27	533.37	642.47
运营成本及费用	<b>4,313.12</b>	-	-	<b>887.72</b>	<b>878.74</b>	<b>866.37</b>	<b>850.26</b>	<b>830.03</b>
营业税金及附加	<b>14,640.59</b>	-	-	<b>3,009.20</b>	<b>2,976.48</b>	<b>2,936.32</b>	<b>2,887.97</b>	<b>2,830.63</b>
项目净收益	<b>108,523.28</b>	-	-	<b>21,912.18</b>	<b>21,841.69</b>	<b>21,739.56</b>	<b>21,602.57</b>	<b>21,427.27</b>

## 六、募集资金使用管理制度

公司已依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点制定了完善资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。公司将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相

关会计记录。在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位向公司计划发展部提出使用募集资金的申请，由财务部以及总经理审批。财务部将负责对资金使用情况进行日常管理，并将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保专款专用。

本次债券签署了《债权代理协议》，拟定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。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。

## 七、发行人相关承诺

1、本期债券募集资金投资项目的收入将优先用于本期债券本金及利息的偿还；2、本期债券存续期内，公司将严格按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划和募集资金投资项目进展情况等；3、本期债券存续期内，公司如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，同时将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人将通过制定严密的偿债计划、制度安排及其他保障措施，确保本期债券按期兑付本息，保障投资者利益。

### 一、发行人自身偿付能力

2015-2017年，公司营业收入分别为43,848.13万元、35,889.71万元和36,237.44万元，近三年归属于母公司的净利润分别为15,105.88万元、11,957.17万元和16,067.07万元，三年平均归属于母公司的净利润为14,376.71万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备较强的偿债能力。

通过发行本期债券有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模，扩大盈利能力。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保证。

### 二、地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础

2015-2017年，桐乡市分别实现生产总值（GDP）652.63亿元、693.73亿元和802.61亿元，分别较上年度增长8.10%、6.40%及15.69%。快速发展的经济，为桐乡市财政收入的增长提供了较大动力。2015-2017年，桐乡市实现一般公共预算收入55.00亿元、58.00亿元和61.69亿元，分别较上年度增长11.81%、5.45%及6.36%。全市经济总量的不断上升、财政收入的增加以及经济环境的持续向好，为发行人业务经营活动创造了良好的客观经济基础，公司业务经营规模将不断扩大，盈利能力将持续增强。

### 三、募集资金投资项目收益测算

本期债券募集资金中7.2亿元将用于桐乡“中国皮革名城”产业一体化建设项目中的皮革产业园A、B区块的投资、建设。募投项目的厂房销售收入、厂房出租收入及物管费收入将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。

根据《桐乡市崇福皮革产业开发投资有限公司桐乡“中国皮革名城”产业一体化建设项目可行性研究报告》，项目建设工期为两年，皮革产业园A、B区块的投资为104,093.47万元。募投项目皮革产业园A、B区块经营收入主要包括出售收入、出租收入、物管费收入以及其他配套服务收入。该项目20年运营期，募投项目建成并投入生产运营后，前五年收入及净收益情况如下表所示，其中第6年开始，每年营业收入为3,907.02万元，每年项目净收益为2,470.36万元，本项目预计可实现总收入186,082.24万元，净收益145,578.68万元。在本期债券存续期内预计可实现收入127,476.99万元，净收益108,523.28万元，可覆盖募投项目总投资，经济效益良好。

项目收入测算表

单位：万元

项目	合计	债券存续期						
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
营业收入	127,476.99	-	-	25,809.10	25,696.91	25,542.25	25,340.80	25,087.92
出售收入	105,904.53	-	-	21,180.91	21,180.91	21,180.91	21,180.91	21,180.91
出租收入	19,451.10	-	-	4,422.13	4,200.84	3,937.07	3,626.53	3,264.54
物管费收入	2,121.36	-	-	206.07	315.17	424.27	533.37	642.47
运营成本及费用	4,313.12	-	-	887.72	878.74	866.37	850.26	830.03
营业税金及附加	14,640.59	-	-	3,009.20	2,976.48	2,936.32	2,887.97	2,830.63
项目净收益	108,523.28	-	-	21,912.18	21,841.69	21,739.56	21,602.57	21,427.27

### 四、其他偿债保障措施

#### (一) 严密的偿债计划是本期债券偿付的牢固基础

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括：

### **1、提前偿还条款**

本期债券拟发行总额不超过（含）9.20亿人民币，为7年期固定利率债券，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。设置提前偿还条款有利于发行人提前安排偿债资金，将债券还本压力在债券存续期内进行合理分摊，避免因到期一次还本而累积过大的偿付压力和风险。

### **2、偿债计划的财务安排**

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流入。

## **(二)合理的人员及制度安排为本期债券偿付提供了持续的动态保障**

### **1、人员安排**

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### **2、聘请债权代理人**

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理中国法律、法

规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

### 3、聘请监管银行

发行人聘请中国民生银行股份有限公司桐乡支行作为监管银行，以加强债券存续期内的监管力度。如果监管人发现发行人未按账户监管人通知的专项基金计提金额或《募集说明书》的约定时间将偿债基金划拨至专项基金账户，账户监管人应及时以书面形式通知要求发行人补足，从而保护债券持有人的合法权益。

### 4、债券持有人会议制度

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

在本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更募集说明书的约定；
- (2) 变更或解聘债权代理人；
- (3) 发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息；
- (4) 发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- (5) 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项；
- (6) 当出现①拟变更募集说明书的约定；②发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息；③发行人减资、分立、合并、整

顿、和解、重组、解散及申请破产；④发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议；

(7) 当出现变更或解聘债权代理人之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议；

(8) 下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

①发行人提议；

②单独或合并持有本期债券10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

③债权代理人提议；

④法律、法规规定的其他机构或人士。

(9) 持有10%以上面值的债券持有人及合计持有10%以上面值的债券持有人有权提出债券持有人会议议案；

(10) 发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人10%以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

(三) 专项偿债基金账户的设置为本期债券的偿付提供了监管渠道

发行人已与中国民生银行股份有限公司桐乡支行（以下简称“账户监管人”）签订《募集资金及偿债资金专户监管协议》，并开立了

专项偿债基金账户。发行人将从募集资金投资项目收益、财政补贴及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债基金（以下简称“专项基金”），并将专项基金存入专项偿债基金账户；专项基金账户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息。

发行人从本期债券发行当年起按年计提专项偿债基金，在不晚于每年本息兑付日前的第10个工作日将所归集的专项基金集中存放在专项偿债基金账户。

账户监管人应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前15个工作日书面通知发行人划款金额，核对发行人是否将每年应计提的专项基金足额按时划拨至专项偿债基金账户。如果账户监管人发现发行人未按账户监管人通知的专项基金计提金额或《募集说明书》的约定时间将偿债基金划拨至专项基金账户，账户监管人应及时以书面形式通知要求发行人补足，如发行人在接到账户监管人通知之后付息日前五日未补足专项基金，账户监管人应立即在公开媒体（包括但不限于中央国债登记公司网站[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）发布发行人违约公告，公告费用由发行人承担。

#### （四）发行人持有大量可变现资产进一步降低了本期债券的偿付风险

发行人拥有大量的优质投资性房地产，包括南区皮毛市场、皮毛市场和建材市场，截至2017年12月31日，发行人拥有的投资性房地产账面价值为121,395.88万元，必要时发行人可以通过出售部分商铺来筹集资金偿还本期债券。

同时，发行人还拥有大量房屋及建筑物。截至2017年12月31日，发行人拥有的房屋及建筑物账面价值为45,741.27万元，如果经济环境

发生重大不利变化致使公司未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，发行人可以通过变现房屋及建筑物资产来补充偿债资金。

此外，发行人还持有较多回款保障较高的应收款项。截至2017年12月31日，发行人应收账款净额为2,826.28万元，其他应收款净额为89,800.10万元。由于发行人具有很好的市场信誉，如果因财务状况恶化等原因而无法从其他渠道筹集偿债资金，必要时可通过应收账款和其他应收款的变现来筹集资金偿还本期债券。

#### （五）发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按期偿付提供有力支撑

发行人信用良好，在银行内部信用评级状况良好。作为桐乡市土地开发和基础设施建设的实施主体，发行人积极加强与金融机构的合作，其良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过多渠道、全方位筹集资金，有力地保障了发行人快速发展的资金需求。畅通的外部融资渠道，良好的资信水平，将进一步提高发行人的偿债能力。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

## 第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、风险

#### (一) 与本期债券相关的风险

##### 1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

##### 2、偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

##### 3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

##### 4、募投项目风险

本期债券募集资金主要用于桐乡“中国皮草名城”产业一体化建设项目建设，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集

资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

## 5、违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于桐乡“中国皮草名城”产业一体化建设项目和补充公司营运资金。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

## 6、偿债保障措施相关风险

本期债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

### （二）与发行人相关的风险

#### 1、经营管理风险

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大，政府对公司的治理结构、经营决策、未来发展方向等方面存在干预的可能性，这在一定程度上影响公司的经营状况和业务拓展。发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

#### 2、项目建设风险

本期债券募集资金拟投入项目投资规模较大，建设周期较长，产生效益时间较晚，是受多方面因素影响的系统工程，在项目建设过程中原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、政府政策调整、不可抗拒的

自然灾害等重要因素，都可导致项目总成本上升，从而影响项目建设的进度，进而影响项目收益的实现，导致公司盈利能力降低。

### **3、存货周转率较低及资产流动性较弱的风险**

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.09、0.08 和 0.06，其中以开发成本、受托代建工程为主的资产占存货比重较大，存货资产变现速度慢，资产流动性相对较弱。

### **4、其他应收款收回风险**

截至 2017 年末，发行人其他应收款 89,800.10 万元，占总资产比例 11.67%。发行人其他应收款主要为公司与桐乡市政府部门及其他国有企业之间形成的往来款，虽然该部分款项目前整体回款情况良好，但若未来出现不能按时收回的情况，将对公司未来现金流造成不利影响。

### **5、受限资产规模较大的风险**

截至2017年12月31日，所有权或使用权受到限制的资产总额为97,847.39万元，占净资产比例为28.46%，上述受限资产主要为因银行借款等融资业务而产生的资产抵质押，受限资产账面金额较大，若未来发行人自身经营或融资、信贷环境突发重大不利变化，可能会对发行人受限资产所有权产生影响。

### **6、收入结构波动风险**

发行人主营业务收入来源包括土地开发收入、代建收入、租赁收入、房屋销售收入、装卸收入及绿化收入等业务。随着发行人去平台化及主营业务市场化，未来发行人的收入结构将处于逐步调整的状态。另外，受项目建设周期的影响，代建收入也存在一定的波动性。因此，发行人的业务特点对公司主营业务收入结构带来不稳定的风

险。

## 7、持续融资风险

公司负债规模较大，尤其是有息债务规模较大。随着公司在建项目的逐步开工建设，公司的资金压力有所加大；同时，公司的债务结构中银行贷款占较大比重，若今后银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的融资能力和盈利能力。

### （三）政策及宏观经济环境风险

#### 1、政策性风险

公司主要从事土地开发、基础设施建设等业务，受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不同阶段，相关政策会有不同程度的调整，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

#### 2、经济周期风险

公司负责桐乡“中国皮草名城”产业一体化建设项目的投资建设，但该项目的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响。如果未来经济增长放缓或出现衰退，将影响皮草产业的发展，将使公司的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的兑付。

## 二、对策

### （一）与本期债券有关的风险对策

#### 1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

#### 2、偿付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，具有良好的偿债能力。随着政府对发行人支持力度的逐渐加大和发行人自身实力的不断增强，发行人自身经营收入可覆盖本期债券发行的本息。同时，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人良好的资产流动性和强大的融资能力也为债券按期足额偿付提供了有力的保障。

### **3、流动性风险的对策**

发行人和主承销商将推进本期债券的上市及交易流通申请工作，力争本期债券早日获准上市流通。同时，其他各承销商也将促使本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

### **4、募投项目风险的对策**

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了影响预期收益的因素。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考量了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案，并已得到相关管理部门的批准。在项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监督管理，实行建设项目全过程跟踪审计，积极加强各投资环节的管理，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，按计划推进工程建设进度，确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

### **5、违规使用债券资金风险的对策**

发行人与中国民生银行股份有限公司桐乡支行签署《募集资金及偿债资金专户监管协议》，由中国民生银行股份有限公司桐乡支行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监管，从而防止发行人违规使用本期债券募集资金。

## 6、偿债保障措施相关风险的对策

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与财通证券股份有限公司签署《债权代理协议》，由财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

### （二）与发行人相关的风险对策

#### 1、经营风险对策

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，丰富经营模式，加速应收款回款，提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。随着发行人在城市建设运营方面发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

#### 2、项目建设风险对策

发行人将积极参与投资项目的管理、实施和运作过程。一方面，发行人将继续加强项目的监督管理，注重项目可行性研究和项目方案设计，进行科学的评估和论证，同时加强招投标管理和合同管理；另一方面，在项目实施的过程中，发行人将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效地控制公司运营成本，并且严格按照程序完善建设手续，按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

#### 3、存货周转率较低及资产流动性较弱的风险对策

报告期内，发行人存货周转率处于较低水平，主要系发行人从事

城市基础设施建设、土地开发等行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢，资产流动性相对较弱。虽然发行人主营业务的特殊性造成发行人存货运营能力指标较低，但该指标仍处于行业平均水平，且发行人应收账款周转率较高，体现了发行人较强的资产营运能力，确保在项目竣工后及时收回工程款项，从而提高发行人的资产流动水平。

#### **4、其他应收款收回风险对策**

公司其他应收款债务人主要为桐乡市政府部门及桐乡市大型国有企业，收回风险相对较低，公司将严格履行公司《财务管理制度》规定，履行必要的资金使用程序，降低款项收回风险。

#### **5、受限资产规模较大风险的对策**

发行人将严格控制债务规模，优化资产负债结构，确保公司按时、足额偿付各项债务本息，避免公司受限资产受到冻结和处置。同时，公司将严格按照《募集说明书》的约定以及企业债券相关法律法规的要求，做好债券存续期的信息披露工作。一旦公司出现因未能按时、足额偿付各项债务本息导致受限资产受到冻结和处置等对本期债券偿付造成重大不利影响的情况，公司将及时进行信息披露。

#### **6、收入结构波动风险对策**

发行人受当地政府大力支持，在桐乡市皮草产业区域内土地开发、基础设施及保障房建设等领域具有垄断地位，在项目承建方面具备绝对优势，发行人有能力尽可能科学地安排或搭配项目周期并按期竣工确认收入。此外，发行人通过在多领域的业务扩展将进一步推进发行人收入结构多元化，使其收入结构将更加稳固，受单一因素的冲击将逐步减小。

#### **7、持续融资风险**

发行人将进一步完善和拓宽企业融资渠道，同时针对市场环境的变化做出相应的应对方案。发行人将继续维护同各大银行间的良好合作关系，以充分利用现有融资渠道。同时，积极开拓新的融资渠道，进行直接融资，避免公司融资渠道单一，进一步提高公司综合竞争力。本次债券系发行人首次通过资本市场进行公开融资，也是发行人拓宽直接融资渠道的有益尝试。

### （三）政策及宏观经济环境风险的对策

#### 1、政策性风险的对策

发行人肩负桐乡市土地开发和基础设施建设任务，自成立以来一直得到政府部门的大力支持。发行人将密切跟踪国家政策和行业发展变化，加强政策信息的收集和研究，及时根据国家政策变化制定应对策略，并增强对政策制定和变动的预见性，适时调整经营策略和方针，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响，以增强适应政策变化的能力。

#### 2、经济周期风险的对策

发行人将进一步优化投资布局，保留充足的流动资金，从而减少经济周期波动等不可控因素对公司的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，增强自身核心竞争力，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力造成不利影响。

## 第十五条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称“中诚信评级”)综合评定,发行人的主体长期信用等级为AA级,本期债券的信用等级为AA级。该级别反映了债券的偿付安全性很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

### 一、主要优势/机遇

#### (一) 桐乡市良好的区域经济环境

2017年,桐乡市实现地区生产总值802.61亿元,同比增长7.1%;此外,桐乡崇福小城市培育处于稳步推进过程中,良好的区域经济环境为公司发展提供了良好保障。

(二) 公司业务服务于桐乡皮草产业发展,政府相关扶持政策将有利于公司未来的发展。

公司作为桐乡崇福重要的建设主体,主要承担桐乡市皮草产业区域内基础设施投资与建设工作,服务于桐乡皮草产业的发展。桐乡崇福作为浙江省小城市培育试点得到省市政府在税费与要素保障上的支持,有利于公司未来的发展。

#### (三) 公司获现能力较好

2015~2017年,公司收现比分别为1.10倍、1.00倍和1.34倍,公司业务现金回款情况较好。

### 二、主要风险/关注

#### (一) 收入结构的不稳定性

公司土地开发较易受政策调控与土地市场环境影响,呈现一定波动性;基础设施建设项目收入确认受完工进度与结算情况影响较大,收入确认具有不稳定性。

#### (二) 存在一定资本支出压力

公司土地开发与基础设施建设项目建设期大多需要公司自筹资金，目前基础设施在建项目投资规模较大，公司存在一定的资本支出压力。

### （三）经营活动净现金流持续为负

2015~2017年，公司经营活动现金流均呈净流出状态，分别为-3.13亿元、-16.88亿元和-6.17亿元。

### （四）经营活动净现金流持续为负

2015~2017年末，公司总债务规模分别为16.42亿元、28.69亿元和34.85亿元，债务规模持续增加。

## 三、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

中诚信评级的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

中诚信评级将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信评级将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟

披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

#### 四、发行人近三年信用评级情况

发行人近三年未发行其他企业债券、公司债券以及其他债券融资工具，不存在委托其他资信评级机构对公司进行主体评级的情况。

#### 五、发行人银行授信情况

截至2017年12月末，公司在多家银行共取得授信额度44.10亿元，其中，已使用额度为34.85亿元，尚未使用的额度为9.24亿元。

#### 六、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约情况。

## 第十六条 律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人律师浙江丛典律师事务所已出具法律意见书。

发行人律师认为：

一、发行人是依法设立并合法存续的公司法人，具备发行本期债券的主体资格，且发行人名称变更前以桐乡市崇福皮草产业园开发投资有限公司名称获得的所有批文、批复、函件等文件均适用于变更后的桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司。

二、发行人申请发行本期债券已获得董事会通过及股东批准，并取得向国家有关主管部门正式发行申请前必须取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

三、发行人申请发行本期债券符合《企业债券管理条例》等法律法规规定的有关企业债券发行的各项实质条件。

四、发行人发行本期债券募集资金拟投项目已经取得相关主管部门的批准，募集资金用途符合国家产业政策。

五、本期债券的发行已经信用评级机构信用评级，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《七号文》等相关法律、法规、规范性文件规定。

六、本期债券《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形，且内容符合《企业债券管理条例》、《3451号文》、《7号文》等相关法律、法规和规范性文件规定。

七、为本期债券发行提供服务的主承销商、审计机构、信用评级机构、律师事务所均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行的相关业务资质，符合《企业债券管理条例》、《3451号文》及《7号文》等相关法律、法规和规范性文件规定。

八、本期债券监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件均合

法有效。

九、发行人已就本期债券发行取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得的各项批准和授权，经国家有关主管部门批准后即可发行本期债券。

综上所述，发行人律师认为，发行人具备发行本期债券的主体资格；本次发行已经取得所需取得的各项合法批准和授权；本次发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号文）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金[2012]3451号）、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）和《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）等法律、法规、规章及规范性文件规定的条件和要求；发行人近三年没有违法违规行为；《募集说明书》引用本法律意见书意见适当，本期债券的《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

## 第十七条 其他应说明事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

### 二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税费由投资者自行承担。

## 第十八条 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 《2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 发行人2015-2017年经审计的财务报告;
- (四) 本期债券募投项目之可行性研究报告;
- (五) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 本期债券债权代理协议;
- (八) 本期债券持有人会议规则;
- (九) 本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议。

### 二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 发行人: 桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司

住所: 浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道966号

法定代表人: 陈炳根

联系人: 蔡伟丰

联系地址: 浙江省嘉兴市桐乡市崇福镇世纪大道966号

联系电话: 0573-88411394

传真: 0573-88411394

(二) 主承销商: 财通证券股份有限公司

住所: 嘉华国际商务中心201, 501, 502, 1103, 1601-1615,  
1701-1716室

法定代表人：陆建强

联系人：王露洁、方北林

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉年华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87821419、87821420

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2018年桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司公司债券发行营业网点**

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江省	1	▲财通证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街 14 号月新大厦 9 层	吴雪梅	010-68530328
青海省	2	▲九州证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼	王广伟	010-57672114
上海市	3	▲光大证券股份有限公司	上海市静安区延安中路 789 号 6 楼	陈昱奇	021-32587577

## 附表二：

## 发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	242,297,370.41	254,041,150.69	288,230,420.75
结算备付金			
拆出资金			
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	28,262,768.94	1,192,813.70	2,372,801.50
预付款项	36,948,025.04	31,182,191.76	33,269,349.36
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	898,001,003.06	796,304,689.78	465,155,499.03
买入返售金融资产			
存货	4,632,987,068.95	3,959,923,072.11	3,062,108,919.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	41,434,092.54	31,383,447.46	61,255,131.98
<b>流动资产合计</b>	<b>5,879,930,328.94</b>	<b>5,074,027,365.50</b>	<b>3,912,392,121.68</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	1,213,958,800.00	1,191,153,800.00	1,169,070,051.00
固定资产	457,412,669.71	415,827,358.84	377,911,402.82
在建工程	129,366,132.18	94,155,124.65	24,950,910.29
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	18,958.33		
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	1,371,643.26	1,484,689.55	566,414.39
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,812,128,203.48</b>	<b>1,712,620,973.04</b>	<b>1,582,498,778.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,692,058,532.42</b>	<b>6,786,648,338.54</b>	<b>5,494,890,900.18</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	251,600,000.00	216,350,000.00	198,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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	12,452,667.58	26,198,830.18	16,200,564.98
预收款项	81,150,603.99	50,275,535.42	59,393,918.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	51,177.19	6,177.19	6,177.19
应交税费	7,243,267.73	2,682,306.16	2,771,779.46
应付利息	9,777,257.65	4,518,998.23	2,487,334.04
应付股利			
其他应付款	159,117,991.57	344,213,179.48	911,976,959.83
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	630,100,000.00	324,250,000.00	254,150,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>1,151,492,965.71</b>	<b>968,495,026.66</b>	<b>1,445,486,733.55</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,603,750,000.00	2,209,250,000.00	1,189,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	117,337,081.12	118,750,029.04	
长期应付职工薪酬			
专项应付款	107,444,291.00	104,444,291.00	47,444,291.00
预计负债			
递延收益	7,828,661.33	4,443,328.00	1,200,000.00

递延所得税负债	265,753,053.87	260,067,406.01	253,615,736.98
其他非流动负债			
非流动负债合计	<b>3,102,113,087.32</b>	<b>2,696,955,054.05</b>	<b>1,491,760,027.98</b>
负债合计	<b>4,253,606,053.03</b>	<b>3,665,450,080.71</b>	<b>2,937,246,761.53</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	100,000,000.00	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	1,982,391,874.94	1,844,436,361.22	1,417,891,195.81
减：库存股			
其他综合收益	149,118,735.18	149,118,735.18	149,118,735.18
专项储备			
盈余公积	37,221,229.23	32,330,424.83	30,629,474.16
一般风险准备			
未分配利润	535,889,948.54	380,110,022.81	262,239,300.18
归属于母公司所有者权益合计	<b>2,804,621,787.89</b>	<b>2,505,995,544.04</b>	<b>1,959,878,705.33</b>
少数股东权益	<b>633,830,691.50</b>	<b>615,202,713.79</b>	<b>597,765,433.32</b>
所有者权益合计	<b>3,438,452,479.39</b>	<b>3,121,198,257.83</b>	<b>2,557,644,138.65</b>
负债和所有者权益总计	<b>7,692,058,532.42</b>	<b>6,786,648,338.54</b>	<b>5,494,890,900.18</b>

## 附表三：

## 发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表及利润分配表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>362,374,440.32</b>	<b>358,897,068.87</b>	<b>438,481,296.08</b>
其中：营业收入	362,374,440.32	358,897,068.87	438,481,296.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	<b>318,036,969.61</b>	<b>342,350,508.19</b>	<b>281,356,197.09</b>
其中：营业成本	268,016,375.75	293,699,296.28	245,577,018.44
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	5,845,132.08	7,062,496.07	7,406,667.79
销售费用	2,048,932.41	2,707,131.24	2,584,474.91
管理费用	32,217,619.34	29,356,787.15	18,423,170.83
财务费用	10,361,095.19	5,851,696.84	7,387,231.79
资产减值损失	-452,185.16	3,673,100.61	-22,366.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	22,597,321.00	17,776,491.09	6,741,893.12
投资收益（损失以“-”号填列）	1,302,345.06	813,639.37	567,223.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益（损失以“-”号填列）	125,000,000.00		
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>193,237,136.77</b>	<b>35,136,691.14</b>	<b>164,434,215.47</b>
加：营业外收入	491,754.90	114,227,952.48	6,479,068.75
减：营业外支出	275,784.89	458,056.27	1,142,733.75
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>193,453,106.78</b>	<b>148,906,587.35</b>	<b>169,770,550.47</b>
减：所得税费用	11,004,398.94	8,747,633.58	5,835,576.67
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>182,448,707.84</b>	<b>140,158,953.77</b>	<b>163,934,973.80</b>

<b>(一) 按经营持续性分类</b>			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	182,448,707.84	140,158,953.77	163,934,973.80
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
<b>(二) 按所有权归属分类</b>			
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	160,670,730.13	119,571,673.30	151,058,770.79
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	21,777,977.71	20,587,280.47	12,876,203.01
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			<b>208,796,398.34</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			50,215,533.80
(一)以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			50,215,533.80
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			50,215,533.80
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			158,580,864.54
<b>七、综合收益总额</b>	<b>182,448,707.84</b>	<b>140,158,953.77</b>	<b>372,731,372.14</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	160,670,730.13	119,571,673.30	201,274,304.59
归属于少数股东的综合收益总额	21,777,977.71	20,587,280.47	171,457,067.55
<b>八、每股收益</b>			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

## 附表四：

## 发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 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	486,727,052.95	358,087,813.58	482,968,383.64
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还	406.43	351,339.05	430,317.23
收到其他与经营活动有关的现金	1,362,418,964.90	1,053,955,974.61	774,946,261.95
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,849,146,424.28</b>	<b>1,412,395,127.24</b>	<b>1,258,344,962.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,062,942,866.86	1,611,903,933.62	813,459,240.84
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	8,984,459.39	6,034,802.26	3,490,872.55
支付的各项税费	10,170,156.78	12,620,088.66	15,384,143.86
支付其他与经营活动有关的现金	1,383,837,242.13	1,469,740,006.95	738,895,036.92

<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,465,934,725.16</b>	<b>3,100,298,831.49</b>	<b>1,571,229,294.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-616,788,300.88</b>	<b>-1,687,903,704.25</b>	<b>-312,884,331.35</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	270,000,000.00	113,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,302,345.06	813,639.38	567,223.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,681.20	-
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,302,345.06</b>	<b>270,860,320.58</b>	<b>113,567,223.36</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,837,423.68	88,586,794.78	29,210,303.33
投资支付的现金	5,000,000.00	270,000,000.00	140,000,000.00
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	11,786,942.00		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>95,624,365.68</b>	<b>358,586,794.78</b>	<b>169,210,303.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-94,322,020.62</b>	<b>-87,726,474.20</b>	<b>-55,643,079.97</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-		
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	1,879,600,000.00	1,962,150,000.00	1,034,662,716.90
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	170,756,250.00	676,954,000.00	257,754,291.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,050,356,250.00</b>	<b>2,639,104,000.00</b>	<b>1,292,417,007.90</b>
偿还债务支付的现金	1,188,000,000.00	854,450,000.00	927,056,827.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	147,989,708.78	41,963,120.65	89,430,157.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,150,000.00	1,575,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	70,000,000.00	16,249,970.96	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,405,989,708.78</b>	<b>912,663,091.61</b>	<b>1,016,486,985.33</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>644,366,541.22</b>	<b>1,726,440,908.39</b>	<b>275,930,022.57</b>

<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>	<b>-66,743,780.28</b>	<b>-49,189,270.06</b>	<b>-92,597,388.75</b>
加：期初现金及现金等价物余额	239,041,150.69	288,230,420.75	380,827,809.50
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>172,297,370.41</b>	<b>239,041,150.69</b>	<b>288,230,420.75</b>