

2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司 公司债券募集说明书

发行人：乌镇实业（桐乡）有限公司



主承销商：华金证券股份有限公司



2021 年 3 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人股东、董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体领导成员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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读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作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

发行人、各中介机构均对本期债券出具了综合信用承诺书，若出

现违反承诺的情形，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券持有人会议规则》、《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债权代理协议》、《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券资金监管协议》对本期债券各项权利义务约定。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

六、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券（简称“21 乌镇债”）。

（二）计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币 12 亿元，为基础发行额与弹性配售额之和。

（三）基础发行额：基础发行额为人民币 7.00 亿元。

（四）弹性配售额：弹性配售额为人民币 5.00 亿元。

（五）强制弹性倍数：强制弹性倍数为 3 倍，即申购总量达到基础发行额的 3 倍。

（六）弹性配售选择权：

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相

关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍，当期计划发行规模为12.00亿元，其中基础发行额为7.00亿元，弹性配售额为5.00亿元；

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的3倍及以上），应按照当期计划发行规模12.00亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额7.00亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额7.00亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售；如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模12.00亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额7.00亿元进行配售。

（七）债券期限和利率：本期债券期限不超过7年期。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第5年分别按照本期债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本次债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第6年起，发行人逐年分别按照行使回售选择权后剩余债券每百元本金值50%的比例偿还债券本金。

（九）发行方式：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

（十）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

（十一）增信措施：本期债券由桐乡市城市建设投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十二）信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA。

目 录

释 义	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本次债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	36
第十条 发行人财务情况	48
第十一条 已发行尚未兑付的债券	105
第十二条 募集资金的用途	106
第十三条 偿债保障措施	131
第十四条 风险与对策	149
第十五条 信用评级	157
第十六条 投资人保护条款	160
第十七条 法律意见	175
第十八条 其他应说明的事项	179
第十九条 备查文件	180
附表一：2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券发行网点表	182
附表二：发行人报告期内合并资产负债表	183
附表三：发行人报告期内合并利润表	185
附表四：发行人报告期合并现金流量表	186
附表五：担保人 2018-2019 年经审计的合并资产负债表	187
附表六：担保人 2018-2019 年经审计的合并利润表	189
附表七：担保人 2018-2019 年经审计的合并现金流量表	190

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/乌镇实业/公司	指	乌镇实业（桐乡）有限公司
本期债券	指	总额为不超过人民币 12 亿元的“2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
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《2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券募集说明书摘要》
募投项目	指	桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目
主承销商、簿记管理人	指	华金证券股份有限公司
监管银行、债权代理人	指	宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行
担保人、桐乡城投	指	桐乡市城市建设投资有限公司
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者
申购和配售办法说明	指	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公开发行公司债券申购和配售办法说明》
承销协议	指	指发行人与主承销商签署的《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券承销协议》
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商分销商组成的承销团

承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项
国家发改委	指	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
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	通过认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之投资者
债券托管机构	指	中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《资金监管协议》	指	《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券资金监管协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
发改财金〔2004〕1134号文	指	《国家发改委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》
国发〔2010〕19号文	指	《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》
发改办财金〔2010〕2881号文	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》
发改办财金〔2012〕3451号文	指	《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》
民法通则	指	《中华人民共和国民法通则》
元	指	人民币元

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

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

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[2020] 355 号文注册公开发行。

发行人股东已同意发行人向国家发改委申请发行本期债券，并已授权发行人董事会办理发行本期债券的有关事宜。发行人董事会已通过决议同意向国家发改委申请发行本期债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：乌镇实业（桐乡）有限公司

住所：浙江省嘉兴市桐乡市乌镇镇凤仙街乌镇大桥西堍

法定代表人：陆晓荣

联系人：张明锋

联系地址：浙江省嘉兴市桐乡市乌镇镇凤仙街乌镇大桥西堍

联系电话：0573-88848695

传真：0573-88848695

邮编：314501

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

法定代表人：宋卫东

联系人：杨辉

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

电话：021-20655588

传真：021-20655566

邮编：200127

（二）分销商：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：吴远光

联系地址：上海浦东新区世纪大道 1788 号-1800 号 T1 第二层

联系电话：021-68779200-810

传真：021-68779216

邮编：200000

三、债券托管机构：

1、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 号楼

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

邮编：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

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：021-68875802-8245

邮编：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蒋锋

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

执行事务合伙人：胡咏华

联系人：虢正科

联系地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室

电话：010-82330558

传真：010-82327668

邮编：100083

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：李傲颜、杨羽明

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

七、发行人律师：浙江金道律师事务所

注册地址：杭州市文二路 391 号西湖国际科技大厦 A 座 12 楼

负责人：王全明

经办律师：何伟、王冰洁

联系地址：杭州市文二路 391 号西湖国际科技大厦 A 座 12 楼

电话：0571-87006666

传真：0571-87006661

邮政编码：310000

八、监管银行：宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行

注册地址：浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道庆丰南路（南）78号

法定代表人：沈小利

联系人：王震栋

联系地址：浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道庆丰南路（南）78号

联系电话：0573-80888637

传真：0573-80888686

邮编：314500

九、担保人：桐乡市城市建设投资有限公司

住所：桐乡市梧桐街道校场西路188号

法定代表人：陈政

联系人：沈慧霞

联系地址：桐乡市梧桐街道校场西路188号

联系电话：0573-88021987

传真号码：0573-88036465

邮政编码：314500

第三条 发行概要

（一）发行人：乌镇实业（桐乡）有限公司。

（二）债券名称：2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券（简称“21 乌镇债”）。

（三）计划发行规模：本期债券计划发行规模为人民币 12 亿元，为基础发行额与弹性配售额之和。

（四）基础发行额：基础发行额为人民币 7.00 亿元。

（五）弹性配售额：弹性配售额为人民币 5.00 亿元。

（六）强制弹性倍数：强制弹性倍数为 3 倍，即申购总量达到基础发行额的 3 倍。

（七）弹性配售选择权：

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 3 倍，当期计划发行规模为 12.00 亿元，其中基础发行额为 7.00 亿元，弹性配售额为 5.00 亿元；

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的 3 倍及以上），应按照当期计划发行规模 12.00 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条

款履行责任，应按照基础发行额 7.00 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 7.00 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售；如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 12.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 7.00 亿元进行配售。

（八）债券期限：不超过 7 年期。

（九）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（十）发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

（十一）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。由中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十二）发行方式：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

（十三）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境

内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任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）。

（十四）发行期限：本期债券发行期限为 3 个工作日，自发行首日起，至【2021】年【3】月【15】日止。

（十五）簿记建档日：【2021】年【3】月【10】日。

（十六）发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即【2021】年【3】月【11】日。

（十七）起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的【3】月【11】日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：自【2021】年【3】月【11】日起至【2028】年【3】月【10】日止。

（十九）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 5 年分别按照本期债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。本次债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在债券存续期的第 5 年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 6 年起，发行人逐年分别按照行使回售权后剩余债券每百元本金值 50% 的比例偿还债券本金。

（二十）付息日：【2022】年至【2028】年每年的【3】月【11】日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至

其后的第1个工作日)。

(二十一) 兑付日：**【2024】**年至**【2028】**年每年的**【3】**月**【11】**日偿还本金（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(二十二) 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。

(二十三) 承销方式：承销团余额包销。

(二十四) 承销团成员：主承销商为华金证券股份有限公司，分销商为开源证券股份有限公司。

(二十五) 增信措施：本期债券由桐乡市城市建设投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十六) 信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA。

(二十七) 流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，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。

(二十八) 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金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式公司债券，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簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券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）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，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）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《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结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发

行期间与本期债券主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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向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）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）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券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，在经有关主管部门批准后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、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。

四、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，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）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）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。

五、投资者同意宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订本期债券《债权代理协议》，制定《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。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

八、本期债券发行前，发行人应在发行公告文件中对潜在投资者进行充分的风险告知。投资者认购时，应签署书面文件，承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担与债券投资相关的风险。

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1次，第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为【2022】年至【2028】年每年的【3】月【11】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债券托管机构办理。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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第5年分别按照本期债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本次债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第6年起，发行人逐年分别按照行使回售选择权后剩余债券每百元本金值50%的比例偿还债券本金。

本期债券兑付日为【2024】年至【2028】年每年的【3】月【11】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。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、发行人概况

公司名称：乌镇实业（桐乡）有限公司

住所：浙江省嘉兴市桐乡市乌镇镇凤仙街乌镇大桥西堍

法定代表人：陆晓荣

注册资本：50,000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：投资兴办实业；国有资产投资；投资管理；资产管理；乌镇镇旧镇区范围内的基础设施开发建设、投资；公用设施建设。（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）

发行人受桐乡市人民政府委托，根据城市建设和政府统一部署实施乌镇地区的土地整理开发，负责资金的筹措、土地开发整理项目立项申报与项目的实施。土地开发整理完成并交由桐乡市土地储备中心验收合格后，由桐乡市财政局向公司支付土地开发费用并确认收入。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的资产总额为 1,058,909.19 万元，负债总额为 642,108.06 万元，所有者权益合计为 416,801.13 万元，资产负债率为 60.64%。发行人 2017-2019 年实现的营业收入分别为 53,498.27 万元、65,421.31 万元和 64,960.78 万元；净利润分别为 16,237.60 万元、15,799.41 万元和 15,139.79 万元。

二、发行人历史沿革

乌镇实业（桐乡）有限公司系经桐乡市人民政府批准设立的有限责任公司。

发行人由桐乡市国有资产监督管理委员会办公室设立，成立时注

册资本为人民币 3,000 万元，营业期限为 2010 年 12 月 8 日至 2060 年 12 月 7 日。

2011 年 6 月 21 日，公司注册资本由 3,000 万元 变更为 5,000 万元。2012 年 2 月 24 日，公司注册资本金由 5,000 万元变更为 10,000 万元。

2018 年 12 月 29 日，公司的注册资本由 10,000 万元变更为 50,000 万元，受理通知书为（桐市监）登记内受字[2018]第 028458 号。截至 2018 年 12 月 31 日，公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	持股比例	注册资本	实收资本
桐乡市国有资产监督管理委员会办公室	100.00%	50,000.00	30,000.00

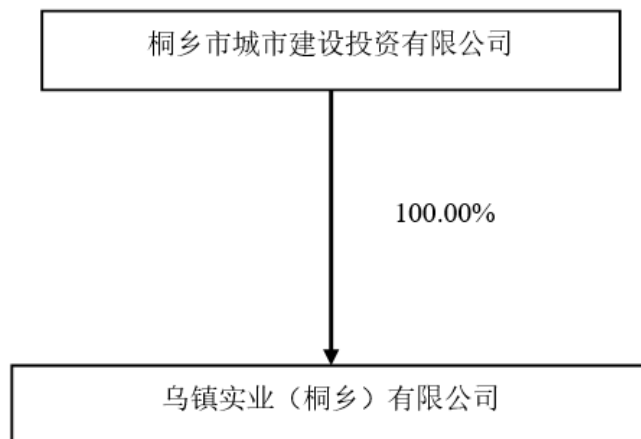
2019 年 7 月 16 日，根据桐乡市人民政府国有资产监督管理委员会与桐乡市城市建设投资有限公司签署的《乌镇实业（桐乡）有限公司股权转让协议》，同意将桐乡市人民政府国有资产监督管理委员会持有的发行人 100% 股权无偿划转至桐乡市城市建设投资有限公司。

截至 2019 年末，发行人股权结构如下：

单位：万元

股东名称	持股比例	注册资本	实收资本
桐乡市城市建设投资有限公司	100.00%	50,000.00	30,000.00

截至本募集说明书出具之日，发行人的股权结构无变化，股权结构图如下所示：



三、控股股东及实际控制人情况

2016年-2019年6月，乌镇实业（桐乡）有限公司控股股东为桐乡市国有资产监督管理委员会，持有发行人100.00%的股权，实际控制人为桐乡市人民政府。

2019年7月，乌镇实业（桐乡）有限公司控股股东变更为桐乡市城市建设投资有限公司，实际控制人仍然为桐乡市人民政府。

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人无变化。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

为保障公司生产经营活动的顺利、正常开展，公司设立出资人、董事会和监事会，负责全公司生产经营活动的策划和组织领导、协调、监督等工作。并设立资金管理部、资产管理部等具体办理机构，分别负责处理公司在开展生产经营活动中的各项日常具体事务。

1、出资人

公司不设股东会，出资人行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换由非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和决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对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3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；
- (3) 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以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (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）制定和修改公司章程；

（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制定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会形式下列职权：

（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的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，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；

监事可以列席董事会会议。

4、经理

公司设经理1名，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

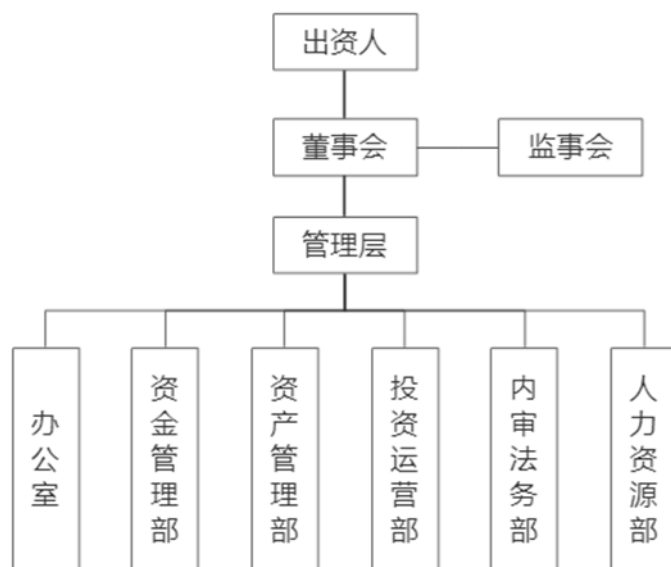
（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定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）公司组织结构

公司内设 6 个职能部门，负责组织管理和开展各项业务。公司组织结构图如下图所示：



1.办公室：负责处理、协调日常事务；负责拟定工作计划、工作总结和有关工作制度以及相关信息报送；组织督促实施年度工作目标实现及组织实施对公司各部门考核；负责实施办公室用品的采购工作，负责实业公司党建群团等工作以及董事会交办的其他工作。

2.资金管理部：负责财务核算、财务制度，编制年度收支预结算报告；负责编制年度资金使用计划和统一调度；监控审计公司及下属

公司财务运行状况；制定公司及下级子公司融资计划与融资方案并组织实施；负责国资审批及公司营业执照办理以及董事会交办的其他工作。

3.资产管理部：熟悉掌握公司资产的情况，建立台帐定期与财务部进行核对，并做好维护、管理、资产证件办理工作；维护市场的经营管理秩序，保障市场管理工作正常运行；负责委托物业督促管理及考核工作；负责公司建设项目的规划、论证、审查和报批；负责拟订公司年度项目建设计划并组织实施建设；负责乌镇镇具体区域的征用、征迁资金筹措工作，预征土地的管理开发利用；资产类证照办理；负责实施各类工程项目、商品和劳务的招标工作以及董事会交办的其他工作。

4.投资运营部：下设若干经营公司。负责管理公司下属的全资经营类子公司并对其他注资子公司进行业务联系；负责公司投资项目的收集、调研、论证、评估、规划、策划、设计、论证及组织实施和招商、经营业态创新；负责公司进行的国家法律法规允许其他形式投资活动的前期开展、配合实施、后期管理等工作；负责公司及各子公司资产经营方案，并所有对外投资、合作项目的审核论证和监督管理工作以及董事会交办的其他工作。

5.内审法务部：负责公司法务工作；制定公司招标采购管理办法和各类工作制度以及董事会交办的其他工作。

6.人力资源部：负责实业公司人员招聘、人事档案、薪酬福利等工作以及董事会交办的其他工作。

五、发行人合并范围内的一级子公司

截至2019年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共计4家，具体情况如下：

纳入合并范围的子公司情况列表

序号	下属子公司全称	注册资本 (万元)	发行人持 股比例(%)	取得方式
1	桐乡市乌镇人家旅游开发有限公司	10,000.00	100.00	划转
2	乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司	30,000.00	97.08	划转
3	桐乡市乌镇人家置业有限公司	30,000.00	100.00	划转
4	云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司	50,000.00	100.00	新设

六、发行人主要一级子公司情况

（一）桐乡市乌镇人家旅游开发有限公司

桐乡市乌镇人家旅游开发有限公司成立于2017年3月22日，注册资本人民币10,000万元，法定代表人陆晓荣。经营范围包括：旅游资源及旅游景区的开发、建设、经营；旅游纪念品、服装、服饰制品、针纺织品、工艺品（除文物）的销售；文化艺术创意；旅游观光服务；餐饮服务；旅游信息咨询；计算机软硬件技术研发；投资兴办实业；国有资产投资；投资管理；资产管理；工程管理服务；专业化设计服务。（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。截至2019年末，发行人持股比例100%。

截至2019年12月31日，桐乡市乌镇人家旅游开发有限公司资产总额153,553.58万元，负债总额148,720.67万元，所有者权益合计4,832.91万元。2019年度，桐乡市乌镇人家旅游开发有限公司实现营业收入8,148.64万元，净利润91.12万元。

（二）乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司

乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司成立于2010年1月22日，注册资本人民币30,000万元，法定代表人陆晓荣。经营范围包括：新市镇、新农村、新社区、安置房的建设开发；房地产开发；基础设施开发建设、投资；公用设施建设；水环境治理；水利基础设施投资；受政府委托进行土地开发；农村土地综合整治；土地

整理与开发；自有房屋的出租；物业管理；绿化养护；五金交电、建筑材料、机电设备、制冷设备的销售；经济信息咨询（除证券、期货咨询）。（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）。截至2019年末，发行人持股比例97.08%。

截至2019年12月31日，乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司资产总额219,215.74万元，负债总额82,727.32万元，所有者权益合计136,488.42万元。2019年度，乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司实现营业收入为10,713.79万元，净利润5,358.12万元。

（三）桐乡市乌镇人家置业有限公司

桐乡市乌镇人家置业有限公司成立于2017年6月13日，注册资本人民币305万元，法定代表人邵大卫。经营范围包括：建设工程、室内外装饰工程、市政工程、土石方工程、桥梁工程、护岸工程、钢结构工程、园林绿化工程、建筑装潢工程的设计、施工；固定资产的投资和管理；投资性商业项目的建设、开发、经营和管理；物业管理。

（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）。截至2019年末，发行人持股比例100%。

截至2019年12月31日，桐乡市乌镇人家置业有限公司资产总额208,581.80万元，负债总额159,894.59万元，所有者权益合计48,687.20万元。2019年度，桐乡市乌镇人家置业有限公司实现营业收入为9,034.36万元，净利润-90.74万元。

（四）云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司

云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司成立于2019年11月25日，注册资本人民币50,000万元，法定代表人曹银月。经营范围包括：股权投资；实业投资（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)。发行人尚未对云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司实际出资，未开展实际运营。

七、发行人主要领导成员情况

（一）董事会成员简介

陆晓荣，男，1964年出生，大专学历，中国共产党党员。现任乌镇实业（桐乡）有限公司董事长、经理。历任桐乡市民合乡文化中心职员，民合乡资产经营总公司经理，民合乡经管办主任，乌镇经济发展服务中心主任。

邵大卫：男，1969年出生，大专学历，中国共产党党员。现任乌镇实业（桐乡）有限公司董事。历任桐乡市龙翔街道办事处城建办职员，龙翔街道办事处农经中心主任，龙翔街道办事处城建办主任，桐乡市乌镇镇人民政府卫计办主任。

陈瞻昉：女，1987年出生，本科学历，中国共产党党员。现任乌镇实业（桐乡）有限公司董事。历任浙江桐乡市新华书店职员，嘉兴港区乍浦镇人民政府党委书记兼宣传干事，桐乡市乌镇国际旅游区建设管理委员会办公室职员，乌镇镇人民政府党政办副主任。

（二）监事会成员简介

潘国平：男，1979年出生，大专学历，中国共产党党员。现任乌镇实业（桐乡）有限公司监事会主席。历任桐乡市龙翔街道龙泾村村委会委员，龙翔街道村级会计服务中心工作职员，龙翔街道会计核算中心副主任。

张明锋：男，1984年出生，2006年参加工作，本科学历，历任桐乡市健民过滤材料有限公司职工，桐乡市崇福镇五丰村村主任助理，桐乡市乌镇镇财政办副主任，桐乡市乌镇镇统计中心副主任，现任乌镇实业（桐乡）有限公司公司监事。

朱凤：女，1982年出生，2015年参加工作，本科学历，历任浙江方圆检测集团股份有限公司职工，桐乡市乌镇国际旅游区投资建设有限公司出纳，现任乌镇实业（桐乡）有限公司公司监事。

孙敏慧：女，1988年出生，本科学历。现任乌镇实业（桐乡）有限公司监事。历任浙江昱辉阳光能源有限公司财务部资金专员，浙江帝斯曼中肯生物科技有限公司财务部会计，桐乡市乌镇国际旅游区建设管理委员会财务部科员。

沈玉萍：女，1981年出生，本科学历。现任乌镇实业（桐乡）有限公司监事。历任桐乡康宏时装有限公司职员，桐乡市乌镇镇会计核算中心职员。

（三）高级管理人员简介

陆晓荣：经理及公司财务负责人，见董事会成员简介。

发行人董事、监事、高级管理人员中，部分董事、监事具有事业单位编制身份，属于在发行人处兼职的事业单位编制人员均不在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不获取股权及其他利益。

八、董事会成员、监事会成员和高级管理人员政府任职情况

截至本募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职的情况，不存在违反《公务员法》以及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定的行为。

第九条 发行人业务情况

发行人是桐乡市乌镇地区重要的土地开发整理和投融资主体，是桐乡市政府授权委托对乌镇辖区内的城市土地投资、整理、经营，对基础设施建设项目及政府鼓励类产业进行投资、资产经营及管理的重要企业。

一、发行人的主营业务情况

作为桐乡市乌镇地区土地开发整理主体和投融资主体，发行人承担了土地开发整理和运营管理等职能。发行人负责项目的融资，通过招投标确定建设单位，支付相关工程款项并对整个施工过程实施监督管理。土地开发整理完成并交由桐乡市土地储备中心验收合格后，由桐乡市财政局向公司支付土地开发费用并确认收入。

发行人主要收入来源为在桐乡市乌镇地区范围内进行土地整理开发收入。2017-2019年，发行人分别实现主营业务收入 53,298.21 万元、65,265.04 万元和 64,061.62 万元。

发行人最近三年主营业务情况如下表所示：

发行人 2017-2019 年主营业务构成

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理开发业务	35,035.27	54.69%	56,358.83	86.35	53,161.91	99.74
委托代建收入	14,692.05	22.93%				
商贸服务业务	13,025.88	20.33%	7,968.80	12.21	-	-
资产租赁业务	1,243.00	1.94%	338.73	0.52	24.56	0.05
其他收入	65.42	0.10%	598.69	0.92	111.74	0.21
总计	64,061.62	100.00	65,265.04	100.00	53,298.21	100.00

2019 年主营业务收入、成本和利润情况

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
土地整理开发业务	35,035.27	33,862.52	1,172.75	3.35%
委托代建收入	14,692.05	13,992.43	699.62	4.76%
商贸服务业务	13,025.88	11,516.18	1,509.70	11.59%
资产租赁业务	1,243.00	421.54	821.46	66.09%
其他收入	65.42	78.21	-12.80	-19.56%
合计	64,061.62	59,870.88	4,190.74	6.54%

2018 年主营业务收入、成本和利润情况

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
土地整理开发业务	56,358.83	54,636.26	1,722.57	3.06%
商贸服务业务	7,968.80	7,851.11	117.69	1.48%
资产租赁业务	338.73	79.46	259.26	76.54%
其他收入	598.69	628.43	-29.75	-4.97%
合计	65,265.04	63,195.26	2,069.78	3.17%

2017 年主营业务收入、成本和利润情况

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
土地整理开发业务	53,161.91	51,372.64	1,789.26	3.37%
商贸服务业务	-	32.21	-32.21	-
资产租赁业务	24.56	-	24.56	100.00%
其他收入	111.74	43.22	68.52	61.32%
合计	53,298.21	51,448.07	1,850.14	3.47%

注：主营业务毛利率=（主营业务收入－主营业务成本）/主营业务收入×100%

二、发行人主营业务经营模式**1、土地整理开发业务**

近三年发行人主要收入来源为土地整理开发业务。

发行人作为桐乡市重要的土地整理开发主体，受桐乡市人民政府

委托，负责乌镇地区土地开发事宜，系乌镇唯一的土地开发主体。发行人土地开发业务运营主体为发行人本部和乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司（以下简称“互联网公司”）。发行人本部主要负责老乌镇区块的土地整理业务，互联网公司主要负责龙翔街道区块的土地整理业务。

发行人和子公司互联网公司分别就各自区域内的约 8,800 亩土地和约 3,000 亩土地与桐乡市财政局、桐乡市土地储备中心签订《土地开发整理项目委托三方协议书》。根据协议，公司本部和互联网公司前期自筹资金进行项目建设，土地开发整理完成并交由桐乡市土地储备中心验收合格后，由桐乡市财政局向公司支付土地开发费用并确认收入，土地开发费用每年年终进行结算。

土地开发费用包括土地开发直接成本和土地委托开发收益，土地开发直接成本包括前期费用、征地成本、城市配套建设费用、相关设施建设有关费用及土地储备开发供应过程中发生的审计、律师、工程监理等费用以及经同级财政和土地主管部门核准的其他支出；土地委托开发收益按照土地开发直接成本的 18% 进行核算。

2017 年-2019 年，发行人土地整理开发业务分别于当年度移交土地 1,250.00 亩、1,080.00 亩和 530.74 亩，形成收入分别为 53,161.91 万元、56,358.83 万元和 35,035.27 万元；同期，发行人分别实现土地开发业务回款 2,246.20 万元、72,737.47 万元和 42,147.46 万元。

2017-2019 年度，发行人土地整理开发业务情况如下：

单位：万元

项目名称	2019年	2018年度	2017年度
土地开发成本（万元）	33,883.57	54,636.26	51,372.64
土地移交面积（亩）	530.74	1,080.00	1,250.00
土地开发收入（万元）	35,035.27	56,358.83	53,161.91
土地开发业务回款（万	42,147.46	72,737.47	2,246.20

截至2019年末，公司待整理存量用地共计6,684.4亩，其中乌镇区块存量用地5451.9亩，龙翔区块存量用地1,232.5亩。发行人土地资源丰富，土地整理开发业务可持续性较强。

2、商贸服务业务

发行人商贸服务业务主要由下属子公司桐乡市乌镇人家旅游开发有限公司（以下简称“乌镇旅游”）负责运营，主要系对互联网大会的委托承办业务。

运营模式上，乌镇旅游子公司乌镇国际会展（桐乡）有限公司（以下简称“会展公司”）与桐乡市乌镇镇人民政府签订《会议会展服务合同》，合同委托会展公司负责世界互联网大会的承办工作，并负责各项费用的支付。会展公司全部经费支出在扣除取得相关企业单位对互联网大会的赞助金额后，由乌镇镇人民政府或其委托世界互联网大会承办工作委员会会展公司补齐差额部分并向其支付一定的利润。2018年，公司实现商贸服务业务收入7,968.80万元。2019年，发行人实现商贸服务收入13,025.88万元。

赞助方面，2018年，公司前五大赞助商分别为中国第一汽车股份有限公司、中青旅联科（北京）公关顾问公司、中国光大银行嘉兴分行、杭州尚尚签网络科技有限公司和乌镇文化创意股份有限公司，赞助金额合计为1,931.23万元，占总赞助金额比重为51.35%。

2018年度，发行人商贸服务业务前五大赞助商赞助情况：

单位：万元

赞助商	赞助金额（万元）	占总赞助金额比重（%）
中国第一汽车股份有限公司	686.79	18.26%
中青旅联科（北京）公关顾问公司	583.96	15.53%
中国光大银行嘉兴分行	350.00	9.31%
杭州尚尚签网络科技有限公司	174.15	4.63%
乌镇文化创意股份有限公司	136.32	3.62%

赞助商	赞助金额（万元）	占总赞助金额比重（%）
合计	1,931.23	51.35%

2019年，发行人未收到赞助费。

3、委托代建业务

2019年，发行人新增委托代建业务，由乌镇实业（桐乡）有限公司（代建人）与乌镇镇人民政府（项目业主）签订委托代建协议，由乌镇实业公司代建道路、桥梁、管网等工程。在项目实施现场基本满足工程进场施工条件后，委托方各项目范围内的工程内容及现场交于代建人，由代建人按照项目业主提供相关施工图纸、技术要求及标准，自主进行建设、投资，项目业主对项目建设过程中的工程质量、进度进行适当的监控和管理，或由项目代建人返工至合格为止；工程竣工验收无误后，再由该项目代建人交于项目业主投入使用；项目业主按约定的代建工期、投资回报率、偿还期限、付款时点等内容分期偿还代建人代建投资形成的工程款总额。

工程代建费根据项目实际投资额，按照5%利润率计算代建费，每年按照补充协议确认具体项目的收入。工程代建费用按照成本加成的模式结算，即工程代建费=项目实际投资额*（1+利润率）。

2019年度，发行人委托代建项目为隆源路改造工程，确认项目收入14,692.05万元。

三、发行人所在行业状况和发展前景

（一）土地整理开发行业

1、我国土地整理开发行业的发展现状及前景

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。

2、桐乡市土地整理开发现状及前景

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，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，随着我国城市化进程的推进，桐乡市土地整理开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

（二）桐乡市其他平台情况

桐乡市主要城投类企业包括桐乡市城市建设投资有限公司、桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司、桐乡市工业发展投资有限公司。

桐乡市其他城投类企业情况

单位：万元

公司名称	成立时间	注册资本	主要职能
桐乡市城市建设投资有限公司	2003年11月	200,000	桐乡市最大的基础设施建设投融资主体和公共事业服务主体
桐乡市崇福皮草产业开发投资有限公司	2013年4月	10,000	主要负责桐乡市皮草产业区域内的基础建设及土地开发整理业务
桐乡市工业发展投资有限公司	2001年9月	55,000	主要负责桐乡经开区开发建设

1、桐乡市城市建设投资有限公司

桐乡市城市建设投资有限公司是桐乡市最大的基础设施建设投融资主体和公共事业服务主体，主要业务包括基础设施代建、土地一级开发业务及自来水销售、污水处理、供电供热、天然气销售、公共运输等公用事业。截至2019年末，桐乡市城市建设投资有限公司资

产总额 733.27 亿元，总负债 427.21 亿元，净资产 306.06 亿元，2019 年度实现营业收入 38.97 亿元，实现净利润 8.71 亿元。桐乡市城市建设投资有限公司于 2013 年发行“13 桐乡债”，发行规模 13 亿元。截至 2019 年末存续规模 2.6 亿元。

2、桐乡市崇德投资发展集团有限公司

桐乡市崇德投资发展集团有限公司是桐乡市重要的基础设施建设主体，主要负责桐乡市皮草产业区域内的基础建设及土地开发整理业务。截至 2019 年末，资产总额 95.80 亿元，总负债 53.90 亿元，净资产 41.90 亿元，2019 年度实现营业收入 3.98 亿元，实现净利润 0.96 亿元。桐乡市崇德投资发展集团有限公司于 2018 年发行“18 桐乡产投债”，发行规模 9.2 亿元。截至 2019 年末存续规模 9.2 亿元。

3、桐乡市工业发展投资有限公司

桐乡市工业发展投资有限公司是桐乡市重要的基础设施建设主体，主要负责桐乡经开区开发建设。截至 2019 年末，资产总额 87.87 亿元，总负债 44.98 亿元，净资产 42.88 亿元，2019 年度实现营业收入 4.55 亿元，实现净利润 1.11 亿元。桐乡市工业发展投资有限公司于 2019 年分别发行“19 桐乡双创债 01”及“19 桐乡双创债 02”，合计发行规模 12 亿元。截至 2019 年末存续规模 12 亿元。

四、发行人在行业中的竞争优势

发行人作为桐乡市乌镇地区下属重要的项目投资运营主体，是桐乡市乌镇地区战略规划的实施主体以及国有资产的经营和管理主体。发行人担负着土地开发整理、基础设施建设、国有资产经营等多项重点建设任务，在对列入桐乡市发展计划的项目进行融资、投资、建设、经营等业务方面得到了当地政府的大力支持。发行人的优势主要体现在以下几个方面：

（一）良好的区位优势

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，在土地整理开发、城市基础设施建设领域均处于主导地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。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，发行人先承担了多项重要项目的建设，完善了乌镇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）政府支持优势

发行人自成立以来，得到了桐乡市政府的大力支持。为支持不断做大做强发行人经营实力，桐乡市政府给与发行人一定的政府补助。2017-2019年，发行人分别来自政府的补助为16,054.66万元、15,852.60万元和15,690.10万元。

（三）良好的融资能力

发行人作为桐乡市重要投融资平台，与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，拥有良好的商业信用，无任何逾期违约记录。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。同时，发行人与桐乡市内企业在投资和业务合作方面保持着良好的互动，多渠道、全方位筹集资金，较好地保障了项目建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

五、发行人发展规划

未来几年，发行人将紧密围绕国家产业政策、桐乡市城市发展定位和目标，牢牢抓住城市化建设的机遇，不断提升管理能力和业务能力，以市场化运作为手段，对所有项目实行制度化管理，建立重大项目责任追究制，努力使国有资产投资经营运作水平得到显著提升。

第一，强化对城市基础设施和公用设施的建设和管理，提高城市资产的利用率，为城市发展服务。积极筹措资金，确保重点项目的顺利建设。根据行业特性、运营上的准垄断性以及投资额大、回收周期长等特性，发行人将集中精力做好区域内城建项目立项、投资、建设，进一步加强其在桐乡市乌镇地区城市经营中的主导地位。

第二，规范项目管理，进一步提升管理水平，对公司投资的各项重点工程，严格招投标和合同管理，明确相关部门职责，充分发挥各参建单位作用，提高工作效率，同时加强重点工程资金监管力度，提高管理水平，坚持重点工程月报制度，深入工地现场及时掌握工程项目建设进展和资金需求，确保重点建设工程管理的规范性、连续性和完整性。

第三，发行人将通过市场化运作，综合运用土地资源、地域空间和其他经济要素，通过积极经营区域内存量资产、实行多渠道融资等方式为城市建设筹措资金，实现资源效益最大化和最优化，促进桐乡市持续快速健康发展。公司将充分挖掘桐乡市已有的商业经营等项目的潜在资源，通过市场确定经营主体，增强桐乡市范围内城市经营的前瞻性；通过市场化运作模式，加大宣传推介，引导社会资本投入，多渠道筹集建设资金；同时进一步加强土地的市场化运作研究，通过基础设施的建设、引导、开发，实现土地增值，充分发挥资源的最大效应。

六、发行人地域经济发展概况

（一）桐乡市概况

桐乡市位于上海、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。2016 第三届世界互联网大会·乌镇峰会期间，习总书记还深情嘱托要“建设好乌镇，发展好桐乡”，这极大鼓舞了桐乡人民，深深激励着桐乡人民。

（二）桐乡市区域经济情况

2019 年，桐乡市全年实现地区生产总值 968.2 亿元，同比增长 7%；实现财政总收入 135.3 亿元，其中一般公共预算收入 79.7 亿元，同比分别增长 4.5%和 10%；城乡居民人均可支配收入分别为 60,880 元和 38,197 元，同比增长 7.4%和 9.5%。

工业经济稳中有进。实现规上工业总产值 1,789 亿元、增加值 323.5 亿元，同比增长 3.1%和 7.3%，位列中国工业百强县嘉兴第一。强化企业培育，新增“个转企”910 家、规上企业 181 家、股份制企业 261 家。桐昆、新凤鸣、振石入围中国民营企业 500 强，京马电机获评全国制造业单项冠军。深化工业企业绩效评价，规上企业亩均税收达 22 万元。建筑业持续健康发展，实现产值 319.6 亿元，同比增长 5.8%。数字经济快速壮大。高质量承办第六届世界互联网大会·乌镇峰会。新增数字经济项目 1,250 个，实现核心制造业产值 157.8 亿元，同比增长 20.5%，数字经济综合发展水平跻身全省 20 强。完成智能化改造项目 1095 个，新增“上云”企业 1,150 家，启动全国化纤行业首个工业互联网标识解析国家二级节点建设，两化融合指数连续四年全省晋位。现代服务业有效提升。实现服务业增加值 434.2 亿

元，同比增长 7.3%，9 个项目入围省服务业重大项目。接待游客 2,635 万人次，实现旅游收入 337.8 亿元，成功创建省首批全域旅游示范县。电商经济蓬勃发展，实现网络零售额 442.7 亿元，成为全国电子商务进农村综合示范县。金融机构本外币存、贷款余额达到 1,592.7 亿元和 1,332.7 亿元。农业产业加快发展。成立农业经济开发区，新增新型农业经营主体 167 个，农业总产值同比增长 2.4%，获评省首批乡村振兴产业发展示范建设县。建成全省首个 5G+智慧农场，获评全国数字农业农村发展水平评价先进县。全省首创产业组合抱团发展新模式，实施嘉兴最大飞地抱团项目，村级集体年经常性收入达 120 万元。石门湾田园综合体入选十大省级田园综合体。

在城市建设方面，桐乡市完成市域总规纲要方案和 15 项专项规划编制，启动乌镇大道沿线城市设计，城市规划馆基本建成。全面推动主城区“411”工程建设，实施项目 101 个，完成投资 102 亿元。稳步推进城市有机更新，启动崇福、屠甸旧镇改建房屋征收，完成老旧小区改造 5 个、城镇危旧房屋治理 47 幢、农村危旧房屋治理 189 户。深入推进小城镇环境综合整治，累计 14 个小城镇通过省级考核验收，三年任务两年完成。

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。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人2017年度至2019年度经审计的财务报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2017-2019年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的“大信审字[2020]第1-03050号”审计报告。发行人2020年1-9月财务报表未经审计。

在阅读下文的相关财务信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券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

报告期内合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计：	1,323,541.92	1,058,909.19	720,195.19	622,966.38
其中：流动资产	1,106,457.39	921,829.73	667,664.00	607,865.79
负债合计：	857,095.76	642,108.06	315,719.66	332,486.64
其中：流动负债	231,790.11	333,429.18	136,822.97	234,569.87
所有者权益	466,446.15	416,801.13	404,475.53	290,479.75

报告期内合并利润表简表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	53,251.50	64,960.78	65,421.31	53,498.27
营业成本	44,568.04	60,484.01	63,205.54	51,448.07
营业利润	8,683.46	16,142.46	15,946.12	16,310.73
利润总额	14,807.69	16,129.12	15,951.23	16,315.25

净利润	14,753.36	15,139.79	15,799.41	16,237.60
-----	-----------	-----------	-----------	-----------

报告期内合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-164,676.44	4,420.88	-93,968.10	-38,455.14
投资活动产生的现金流量净额	-78,225.36	-87,052.95	-11,981.07	-1,727.58
筹资活动产生的现金流量净额	329,008.08	176,495.69	107,402.61	45,290.41
现金及现金等价物净增加额	86,106.28	93,863.62	1,453.44	5,107.69

报告期内主要财务指标

项目	2020年1-9月	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率 ¹	4.77	2.76	4.88	2.59
速动比率 ²	2.62	1.39	1.97	1.11
资产负债率 ³	64.76%	60.64%	43.84%	53.37%
应收账款周转率 ⁴	0.95	1.12	0.76	0.61
存货周转率 ⁵	0.09	0.14	0.17	0.14
总资产周转率 ⁶	0.05	0.07	0.10	0.09
净资产收益率 ⁷	0.03	0.04	0.05	0.06
EBITDA利息倍数 ⁸	-	4.01	1.84	3.28

注：

- 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=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 8、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(一) 发行人财务分析

1、偿债能力分析

发行人报告期偿债能力指标

项目	2020年1-3季度	2019年度	2018年度	2017年度
流动比率	4.77	2.76	4.88	2.59
速动比率	2.62	1.39	1.97	1.11
资产负债率	64.76%	60.64%	43.84%	53.37%
EBITDA利息倍数	-	4.01	1.84	3.28

近年来，发行人一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使企业始终具备良好的长短期偿债能力。

从长期偿债能力来看，发行人2017-2019年末的资产负债率分别为53.37%、43.84%和60.64%。2020年9月末，发行人资产负债率为64.76%，整体有所上升，但仍处于合理范围内。

从短期偿债能力来看，发行人2017-2019年度流动比率分别为2.59、4.88和2.76，2020年9月末，发行人流动比率为4.77，流动比率保持较高水平，显示发行人短期偿债能力较强，2018年较2017年流动比率有所上升，主要是由于发行人流动负债减少所致；2017-2019年度发行人速动比率分别为1.11、1.97和1.39，2020年9月末，发行人速动比率为2.62，2018年较2017年速动比率有所上升，主要是由于发行人流动负债减少所致。

2017-2019年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为3.28、1.84和4.01。随着发行人融资规模的较大，财务费用增加，导致发行人2018年度EBITDA利息保障倍数有所降低，但是发行人总体偿债能力依然较好。

总体上，发行人具有较强的长期偿债能力。随着发行人存货的周转以及自身盈利能力的不断提升，短期资金流动性将进一步增强，短期偿债能力也将进一步提高。

2、营运能力分析

发行人报告期内营运能力指标

项目	2020年1-3季度	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
总资产周转率	0.05	0.07	0.10	0.09
应收账款周转率	0.95	1.12	0.76	0.61
存货周转率	0.09	0.14	0.17	0.14

报告期内，发行人的总资产周转率和存货周转率整体较低。发行人属于土地整理开发行业，一般项目的投资周期较长，因此发行人资产周转率较低，符合该类企业一般特征。报告期内，应收账款周转率有所提升，主要是由于应收账款平均余额下降所致。未来，公司将着力于提高资产的运营能力，发挥资产规模快速扩张所带来的规模优势，加快资产周转速度，提高经营效益。

从行业的整体情况来看，报告期内，公司总资产周转率、应收账款周转率和存货周转率基本保持较为合理的态势，公司整体存货和应收账款周转状况良好，营运状况良好。

3、盈利能力分析

发行人报告期内利润构成情况

单位：万元

项目	2020年1-3季度	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	53,251.50	64,960.78	65,421.31	53,498.27
营业成本	44,568.04	60,484.01	63,205.54	51,448.07
营业利润	8,683.46	16,142.46	15,946.12	16,310.73
利润总额	14,807.69	16,129.12	15,951.23	16,315.25
净利润	14,753.36	15,139.79	15,799.41	16,237.60
主营业务毛利率	16.30%	6.54%	3.17%	3.47%
净资产收益率	0.03	0.04	0.05	0.06

发行人2017-2019年度实现的营业收入分别为53,498.27万元、65,421.31万元和64,960.78万元。2020年1-3季度，发行人营业收入为

53,251.50万元。发行人营业收入主要来源于土地整理开发收入。2018年营业总收入较上年增加，主要因为土地整理开发收入增加所致，2019年度营业总收入较2018年保持稳定。

发行人2017-2019年度的净利润分别为16,237.60万元、15,799.41万元和15,139.79万元，近三年平均净利润为15,725.60万元，足以支付本期债券一年的利息。2020年1-3季度，发行人净利润为14,753.36万元，整体保持稳定。

2017-2019年度，发行人主营业务毛利率依次为3.47%、3.17%和6.54%，2019年度主营业务毛利率较2018年有所增长，主要是2019年度商贸服务收入增长，而商贸服务收入毛利率较高所致。

2017-2019年度，发行人的净资产收益率分别为0.06、0.05和0.04。2020年1-3季度，发行人净资产收益为0.03。发行人净资产收益率整体水平不高，且报告期内发行人的净资产收益率有所下降，主要是净资产规模增长所致。

4、现金流量分析

发行人报告期内现金流量情况表

单位：万元

项目	2020年1-3季度	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-164,676.44	4,420.88	-93,968.10	-38,455.14
投资活动产生的现金流量净额	-78,225.36	-87,052.95	-11,981.07	-1,727.58
筹资活动产生的现金流量净额	329,008.08	176,495.69	107,402.61	45,290.41
现金及现金等价物净增加额	86,106.28	93,863.62	1,453.44	5,107.69

发行人2017-2019年度的经营活动产生的现金流量净额分别为-38,455.14万元、-93,968.10万元和4,420.88万元。2020年1-3季度，发

行人经营活动产生的现金流量净额为-164,676.44万元。2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额有较大幅度的减少，主要原因系发行人的其他往来款增多。2019年度，发行人经营活动产生的现金流由净流出转为净流入，主要系支付的其他与经营活动有关现金下降所致。2020年1-3季度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负值，主要是购买商品、接受劳务支付的现金及支付的其他与经营活动有关现金增长所致。

发行人2017-2019年度的投资活动产生的现金流量净额分别为-1,727.58万元、-11,981.07万元和-87,052.95万元，2020年1-3季度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-78,225.36万元。2018年投资活动现金流量净额明显减少，主要系当年度发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金8,314.80万元，用于购买土地。2019年度及2020年1-3季度，发行人投资活动现金流量净额进一步减少，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增长所致。

发行人2017-2019年度的筹资活动产生的现金流量净额分别为45,290.41万元、107,402.61万元和176,495.69万元。2020年1-3季度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为329,008.08万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额逐年增加，主要是发行人取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金增多所致。由于发行人拥有稳定的经营性现金流入并与多家商业银行及信托机构均保持紧密的合作关系，筹资能力较强，足以保障公司持续的现金流入并使正常生产经营活动不受影响。

总体来看，发行人现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

（二）资产负债结构分析

截至2019年12月31日，发行人资产总额为1,058,909.19 万元，负债总额为642,108.06 万元。截至2020年9月末，发行人资产总额为1,323,541.92万元，负债总额为857,095.76万元。具体情况如下：

1、资产结构分析

发行人主要资产数据

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	193,216.37	14.60	107,110.08	10.12	13,246.47	1.84	11,793.03	1
应收账款	54,135.32	4.09	57,901.28	5.47	58,024.68	8.06	113,313.59	18
预付款项	70,702.85	5.34	14,177.65	1.34	8,317.13	1.15	4,487.84	0
其他应收款	289,956.57	21.91	283,116.37	26.74	189,204.87	26.27	131,372.97	21
存货	498,438.95	37.66	457,178.41	43.17	398,743.19	55.37	346,898.37	55
其他流动资产	7.34	0.00	2,345.94	0.22	127.67	0.02	-	
流动资产合计	1,106,457.39	83.60	921,829.73	87.05	667,664.00	92.71	607,865.79	97
非流动资产：								
长期股权投资	25,935.79	1.96	877.51	0.08	201.06	0.03	178.17	0
投资性房地产	25,267.95	1.91	24,638.57	2.33	22,392.53	3.11	-	
固定资产	3,462.88	0.26	3,298.18	0.31	3,515.88	0.49	2,262.98	0
在建工程	96,665.51	7.30	69,146.53	6.53	9,450.34	1.31	4,597.75	0
无形资产	65,321.22	4.94	38,903.36	3.67	16,719.32	2.32	7,985.23	1
开发支出	-	-	-	-	93.79	0.01	-	
递延所得税资产	232.47	0.02	16.59	0.00	34.43	0.00	21.00	0
其他非流动资产	198.43	0.01	198.71	0.02	123.84	0.02	55.46	0
非流动资产合计	217,084.52	16.40	137,079.46	12.95	52,531.19	7.29	15,100.60	2
资产总计	1,323,541.92	100.00	1,058,909.19	100.00	720,195.19	100.00	622,966.38	100

发行人2017-2019年末的资产总额分别622,966.38万元、

720,195.19万元和1,058,909.19万元。近三年公司总资产总额增长较为快速，主要是由于发行人受桐乡市政府委托，作为桐乡市乌镇地区基础建设的重要投融资主体，获得了政府部门的大力支持，资本实力不断增强。2020年9月末，发行人资产总额为1,323,541.92万元，保持稳定增长趋势。

2018年资产总额较2017年增加97,228.81万元，同比增长15.61%。其中存货增加52,691.98万元，主要是随着发行人的土地开发整理业务投入，存货中的开发成本逐渐增加；投资性房地产增加22,392.53万元，主要系根据桐乡市国有资产监督管理委员会办公室于2018年12月31日出具的桐国资办公函[2018]48号文件，发行人获得从桐乡市乌镇国际旅游区经营管理有限公司无偿划转的276处房产，并以公允价值入账所致。2019年资产总额较2018年增长338,714.00万元，同比增长47.03%，主要系货币资金、存货、在建工程、其他应收款增长所致。

报告期内发行人资产结构总体保持稳定，从资产构成来看，以流动资产为主。2017-2019年末，流动资产分别为607,865.79万元、667,664.00万元和921,829.73万元，占总资产的比例分别为97.58%、92.71%和87.05%。2020年9月末，流动资产为1,106,457.39万元，占总资产的比例为83.60%。

截至2019年末，发行人流动资产由应收账款、其他应收款、存货和货币资金构成。其中应收账款为57,901.28万元，占总资产的比例为5.47%，主要是来自乌镇国际旅游区建设管理委员会等政府部门的应收账款；其他应收款为283,116.37万元，占总资产的比例为26.74%，主要为应收乌镇国际旅游区经营管理有限公司、浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司、桐乡市乌镇国际旅游区物业发展有限公司的款项；存货为457,178.41万元，占总资产的比例为43.17%，较上年末

增加58,435.21 万元，主要原因系部分土地整理开发项目开发成本持续增加投入。

截至2019年末，发行人的非流动资产主要由投资性房地产、无形资产和在建工程构成。2019年末，发行人投资性房地产为24,638.57 万元，占总资产的比例为2.33%，主要系2018年度无偿划转并以公允价值入账的土地使用权；无形资产为38,903.36 万元，占总资产的比例为3.67%，主要系土地使用权；在建工程69,146.53万元，占总资产比重6.53%，主要系互联网广场（会展中心）项目增长所致。

总体来看，近年来公司资产规模增长较快，资产结构相对稳定，公司资产以流动资产为主，非流动资产所占比重较低，流动资产中尤其是存货所占比重较大，符合发行人所在土地整理开发行业的业务特点。未来，发行人将在承担原有土地整理开发任务的基础上，进一步参与桐乡市城市基础设施建设。随着发行人业务范围的不断拓展，预计资产规模将随之稳定增长。

2、负债结构分析

发行人主要负债数据

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	120,721.15	14.08	46,571.15	7.25	13,982.00	4.43	-	
应付票据	1,513.51	0.18	36.00	0.01	-	-	-	
应付账款	6,491.11	0.76	14,776.71	2.30	11,798.37	3.74	161.25	0.05
预收款项	463.06	0.05	82.43	0.01	351.84	0.11	49.35	0.01
应付职工薪酬	3.71	0.00	60.39	0.01	111.19	0.04	-	
应交税费	-1,976.00	-0.23	1,322.55	0.21	888.76	0.28	567.68	0.17
应付利息	-	-	827.03	0.13	-	-	-	

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	104,573.57	12.20	257,942.92	40.17	98,280.81	31.13	217,953.59	65.54
一年内到期的非流动负债	-	-	11,810.00	1.84	11,410.00	3.61	15,838.00	4.76
流动负债合计	231,790.11	27.04	333,429.18	51.93	136,822.97	43.34	234,569.87	70.55
非流动负债：								
长期借款	450,074.40	52.51	239,719.80	37.33	123,257.50	39.04	65,650.00	19.74
长期应付款	167,585.00	19.55	59,900.00	9.33	44,859.30	14.21	20,346.77	6.12
递延收益	1,946.50	0.23	3,096.50	0.48	5,390.00	1.71	11,920.00	3.59
递延所得税负债	5,699.75	0.67	5,962.58	0.93	5,389.89	1.71	-	-
非流动负债合计	625,305.65	72.96	308,678.88	48.07	178,896.69	56.66	97,916.77	29.44
负债合计	857,095.76	100.00	642,108.06	100.00	315,719.66	100.00	332,486.64	100.00

发行人2017-2019年末的负债总额分别为332,486.64万元、315,719.66万元和642,108.06万元。2020年9月末，负债总额为857,095.76万元。2017-2018年，发行人的负债规模保持相对稳定，2019年末，发行人负债总额较2018年末大幅增长103.38%，主要系其他应付款、长期借款增长所致。受长期借款及长期应付款的增长影响，2020年9月末，发行人负债总额继续增长。

从负债构成来看，报告期内发行人流动负债在负债总额中占比分别为70.55%、43.34%、51.93%和27.04%。发行人流动负债中以其他应付款为主。2018年以来，发行人流动负债占比有所下降，得益于发行人有效管理负债结构，在不增加总负债规模前提下，提高非流动负债比例。

发行人2017-2019年末的流动负债分别为234,569.87万元、136,822.97万元和333,429.18万元，占负债总额的比例分别为70.55%、

43.34%和51.93%。2020年9月末，流动负债为231,790.11万元，占负债总额比重为27.04%。截至2019年末，发行人短期借款、应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债分别为46,571.15万元、14,776.71万元、257,942.92万元和11,810.00万元。发行人流动负债主要由其他应付款构成。发行人2018年末其他应付款较2017年末大幅减少，主要是发行人于2018年度偿还较大规模的拆借资金所致。2019年末，随着发行人往来款增长，其他应付款相应增长。

截至2017年末、2018年末及2019年末，发行人非流动负债分别为97,916.77万元、178,896.69万元和308,678.88万元，占当年负债总额的比例分别为29.45%、56.66%和48.07%。2020年9月末，发行人非流动负债总额为625,305.65万元，占负债总额的比重为72.96%。发行人非流动负债主要由长期借款及长期应付款构成。发行人2019年末长期借款较2018年末增加116,462.30万元，发行人2019年末长期应付款较2018年末增加15,040.70万元，主要是由于发行人调整、优化有息负债结构，逐步以非流动负债替代流动负债所致。

总体来看，发行人的债务结构符合土地整理开发行业前期投资大的特点，且债务期限分布较为合理。

二、资产情况分析

截至2019年末，发行人资产总额为1,058,909.19万元，2020年9月末，发行人资产总额为1,323,541.92万元，发行人资产总额主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产、无形资产和在建工程构成。具体情况如下：

1、货币资金

截至2019年末，发行人货币资金余额为107,110.08万元，占当期总资产的比例为10.12%。2020年9月末，发行人货币资金余额为

193,216.37万元，占当期总资产的比例为14.60%。货币资金主要为银行存款。

2、应收账款

截至2019年末，发行人应收账款余额为57,901.28万元，占当期总资产的比例为5.47%。截至2019年末，发行人应收账款主要来自于政府部门或国有企业，其前五大明细如下所示：

发行人2019年末应收账款明细表

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质	比例(%)
1	乌镇国际旅游区建设管理委员会	应收账款	36,826.98	1年内	土地开发收入款	63.60
2	桐乡市乌镇镇人民政府	应收账款	10,713.79	1年内	土地开发收入款	18.50
3	桐乡市乌镇财政所	应收账款	8,672.88	1年内	会展服务款	14.98
4	桐乡市世界互联网大会承办工作委员会	应收账款	924.50	1年内	会展服务款	1.60
5	乌镇旅游股份有限公司	应收账款	280.00	1年内	会展服务款	0.48
合计			57,418.16			99.16

2017-2019年，发行人应收账款分别实现回款2,459.89万元、76,879.97万元和57,041.75万元，截至报告期末应收账款余额合计57,901.28万元，主要系部分土地开发整理工程款项暂未回款。预计未来2年内实现以上应收账款的全额回款。

3、其他应收款

截至2019年末，发行人其他应收款余额为283,116.37万元，占当期总资产的比例为26.74%。公司其他应收款主要包括应收政府部门、国有企业的往来款项、保证金及押金等。2017-2019年，发行人其他应收款分别实现回款金额37,240万元、139,169万元、161,803万元。

截至2019年末，其他应收账款前五名合计金额为238,538.41万

元，占比 84.25%。明细列示如下：

发行人 2019 年末其他应收款明细表

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质	比例 (%)
1	桐乡市乌镇国际旅游区经营管理有限公司	其他应收款	94,065.85	2-3 年	往来款	33.23
2	浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司	其他应收款	80,511.33	2-3 年	往来款	28.44
3	桐乡市乌镇国际旅游区物业发展有限公司	其他应收款	23,270.27	1-2 年	往来款	8.22
4	桐乡市乌镇南官基础设施投资有限公司	其他应收款	22,800.00	0-1 年	往来款	8.05
5	乌镇国际旅游区建设管理委员会	其他应收款	17,890.96	1-2 年	往来款	6.32
合计	-	-	238,538.41	-		84.25

截至2019年末，发行人来自政府的其他应收款为20,230.06万元，占比7.15%，其中经营性其他应收款为0万元，非经营性其他应收款为20,230.06万元，主要为与政府部门的资金拆借；发行人来自非政府部门的其他应收款为262,886.31万元，占比92.85%，其中经营性其他应收款为3,298.04万元，主要为保证金及押金，非经营性其他应收款为259,588.27万元，主要为与国有企业的资金拆借。具体情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比	分类	金额	占比
来自政府的其他应收款	20,230.06	7.15	经营性	-	-
			非经营性	20,230.06	100.00
来自非政府的其他应收款	262,886.31	92.85	经营性	3,298.04	1.25
			非经营性	259,588.27	98.75
合计	189,204.87	100.00	-	-	-

发行人承诺将积极协调督促乌镇国际旅游区经营管理有限公司、浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司、桐乡市乌镇国际旅游区物业发展有限公司、桐乡市乌镇南官基础设施投资有限公司、乌镇国际旅游区建设管理委员会等主要其他应收款交易对手方于2020-2025年内逐步偿还上述其他应收款。

发行人对上述资金拆借履行了内部决策程序，对资金收付建立了严格的内部控制流程，并实行集体决策。发行人大额资金使用的审批程序为：①支付申请：由相关责任业务部门提出资金使用意向和额度的书面申请材料，再报公司财务部。由公司财务部结合近期资金状况和管理要求，提出资金使用的具体安排或建议后，依据公司规定的审核权限逐级上报、审批；②支付复核：公司财务部对批准后的资金支付申请进行复核，复核经批准后的项目资金使用和支付，资金支付申请的批准范围、权限、程序是否正确，手续及相关单证是否齐备，票据是否合规，金额计算是否准确，支付方式是否妥当等。复核无误后，按公司制度进行会签后办理支付手续。

发行人将本着保证公司资金周转效率的原则最大限度的避免新增非经营性往来占款或资金拆借。但在公司的实际生产经营和发展过程中，资金的运用往往需要根据当时情况进行相应调整。因此，发行人若在本次债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借事项，将采取以下措施控制非经营性往来占款规模，保障本次债券的偿付不受较大影响。具体如下：

1) 严格履行非经营性往来占款相关决策程序：发行人将按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规、规范性文件严格履行非经营性

往来占款相关决策程序和定价机制，切实保证公司的资金正常周转、提高资金使用效率。

2) 及时有效地进行信息披露：本次债券存续期内发行人将对较大规模的或预期会对投资者决策产生实质影响的新增非经营性往来占款或资金拆借事项进行及时有效的信息披露，在主管机关要求的相关网站进行披露。

4、存货

截至2019年末，发行人存货余额为457,178.41 万元，占当期总资产的比例为43.17%。存货全部为土地开发成本。

截至 2019 年末，发行人土地开发成本明细如下表所示：

单位：万元

项目	金额
拆迁、征地	74,027.55
基础工程	322,945.64
其他工程	20,424.41
财务费用	29,239.62
其他费用	10,541.19
合计	457,178.41

截至 2019 年末，发行人土地开发成本按项目分类情况如下：

单位：万元

项目名称	位置	存量土地面积(亩)	预计开发完成时间	预计总投	完成进度%	账面价值	是否签订委托开发协议
互联网产业园项目	东至乌镇大道，南至京杭运河，西至金牛塘，北至嘉湖公路	1,394.66	2030 年	360,000.00	48.80	299,586.00	是
乌镇互联网与旅游文创项目	东至乌镇大道，南至申嘉湖高速，西至京杭运河，北至京杭运河	7,806.34	2030 年	500,000.00	65.85	157,592.40	是
	合计	9,201.00		860,000.00	58.34	457,178.41	

5、投资性房地产

截至2019年末，发行人投资性房地产余额为24,638.57万元，占当期总资产的比例为2.33%，全部为房产。2017年末，发行人投资性房地产无余额；2018年末，发行人投资性房地产余额为22,392.53万元，主要原因系根据桐乡市国有资产监督管理委员会办公室于2018年12月31日出具的桐国资办公函[2018]48号文件，发行人获得从桐乡市乌镇国际旅游区经营管理有限公司无偿划转的276处房产，并以公允价值入账所致。

根据桐乡市方联资产评估事务所出具的资产评估报告（方联评[2019]059号）。截至2018年末，该276处房产共计建筑面积24,695.50平方米，评估价值为22,392.53万元，评估后的平均单价为9,067.45元/平方米。

2019年末，上述房产评估增值2,246.04万元，2019年末余额24,638.57万元，截至2019年末计入投资性房地产的房产明细如下表所示：

投资性房地产中房产明细表

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
1	浙(2018)桐乡市不动产权第0033757号	乌镇镇东大街62-63号	住宅	143.64	83.18	评估法	5,790.87	是	是
2	浙(2018)桐乡市不动产权第0033753号	桐乡市乌镇镇北大街178号内	住宅	98.00	47.64	评估法	4,861.22	是	是
3	浙(2018)桐乡市不动产权第0033734号	桐乡市乌镇镇北大街246号	住宅	111.63	61.16	评估法	5,478.81	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
4	浙(2018)桐乡市不动产权第0033687号	桐乡市乌镇镇东大街97号	住宅	510.53	205.07	评估法	4,016.81	是	是
5	浙(2018)桐乡市不动产权第0033661号	桐乡市乌镇镇东大街132-136号	住宅	260.91	90.86	评估法	3,482.43	是	是
6	浙(2018)桐乡市不动产权第0033761号	桐乡市乌镇镇北大街279号	住宅	324.08	143.53	评估法	4,428.84	是	是
7	浙(2018)桐乡市不动产权第0033622号	桐乡市乌镇镇北大街148号	住宅	73.42	37.47	评估法	5,103.51	是	是
8	浙(2018)桐乡市不动产权第0033620号	桐乡市乌镇镇北大街89号	住宅	98.96	38.95	评估法	3,935.93	是	是
9	浙(2018)桐乡市不动产权第0033617号	桐乡市乌镇镇东大街2-3号	住宅	216.07	101.82	评估法	4,712.36	是	是
10	浙(2018)桐乡市不动产权第0033556号	桐乡市乌镇镇东大街50号	住宅	76.20	26.18	评估法	3,435.70	是	是
11	浙(2018)桐乡市不动产权第0033551号	桐乡市乌镇镇北大街282号内	住宅	139.25	62.56	评估法	4,492.64	是	是
12	浙(2018)桐乡市不动产权第0033544号	桐乡市乌镇镇北大街239号	住宅	94.09	21.05	评估法	2,237.22	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
13	浙(2018)桐乡市不动产权第0033524号	桐乡市乌镇镇北大街143号	住宅	84.86	48.45	评估法	5,709.40	是	是
14	浙(2018)桐乡市不动产权第0033517号	桐乡市乌镇镇东大街138-142号内	住宅	95.13	40.58	评估法	4,265.74	是	是
15	浙(2018)桐乡市不动产权第0033492号	桐乡市乌镇镇北大街129-137号	住宅	451.67	252.17	评估法	5,583.06	是	是
16	浙(2018)桐乡市不动产权第0033478号	桐乡市乌镇镇北大街164号	住宅	124.31	72.76	评估法	5,853.11	是	是
17	浙(2018)桐乡市不动产权第0033477号	桐乡市乌镇镇北大街廊下埭6号	住宅	121.42	62.1	评估法	5,114.48	是	是
18	浙(2018)桐乡市不动产权第0033470号	桐乡市乌镇镇东大街9-12号	住宅	405.92	166.82	评估法	4,109.68	是	是
19	浙(2018)桐乡市不动产权第0033463号	桐乡市乌镇镇北大街212-214号	住宅	164.40	96.3	评估法	5,857.66	是	是
20	浙(2018)桐乡市不动产权第0033459号	桐乡市乌镇镇东大街121号	住宅	146.95	64.69	评估法	4,402.18	是	是
22	浙(2018)桐乡市不动产权第0033354号	桐乡市乌镇镇北大街199-207号	住宅	646.78	276.44	评估法	4,274.10	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
23	浙(2018)桐乡市不动产权第0033189号	桐乡市乌镇镇北大街172-174号	住宅	226.05	91.67	评估法	4,055.30	是	是
24	浙(2018)桐乡市不动产权第0033128号	桐乡市乌镇镇北大街245-247号	住宅	236.75	134.63	评估法	5,686.59	是	是
25	浙(2018)桐乡市不动产权第0033117号	桐乡市乌镇镇东大街120号	住宅	57.43	25.32	评估法	4,408.85	是	是
26	浙(2018)桐乡市不动产权第0033114号	桐乡市乌镇镇北大街270-272号	住宅	154.13	78.75	评估法	5,109.32	是	是
27	浙(2018)桐乡市不动产权第0037110号	桐乡市乌镇镇北大街河东11-20号	住宅	890.63	393.37	评估法	4,416.76	是	是
28	浙(2018)桐乡市不动产权第0049255号	桐乡市乌镇镇东大街65-71号	住宅	2,667.60	1018.78	评估法	3,819.09	是	是
29	浙(2018)桐乡市不动产权第0048587号	桐乡市乌镇镇北大街183-191、增193、193、195号	住宅	1,087.41	530.35	评估法	4,877.19	是	是
30	浙(2018)桐乡市不动产权第0048538号	桐乡市乌镇镇北大街257-269号	住宅	809.10	425.53	评估法	5,259.30	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
31	浙(2018)桐乡市不动产权第0047929号	桐乡市乌镇镇北大街113-117、119、123、125号	住宅	650.89	372.85	评估法	5,728.31	是	是
32	浙(2018)桐乡市不动产权第0039725号	桐乡市乌镇镇北大街178号	住宅	262.30	122.45	评估法	4,668.32	是	是
33	浙(2018)桐乡市不动产权第0044016号	桐乡市乌镇镇北大街廊下埭14、15号	住宅	310.56	121.05	评估法	3,897.80	是	是
34	浙(2018)桐乡市不动产权第0045603号	桐乡市乌镇镇北大街274号西	住宅	72.75	32.67	评估法	4,490.72	是	是
35	浙(2018)桐乡市不动产权第0045120号	桐乡市乌镇镇北大街136号	住宅	79.96	44.36	评估法	5,547.77	是	是
36	浙(2018)桐乡市不动产权第0045436号	桐乡市乌镇镇北大街294-298号	住宅	284.90	125.27	评估法	4,396.98	是	是
37	浙(2018)桐乡市不动产权第0044004号	桐乡市乌镇镇东大街114-116号	住宅	197.23	73.96	评估法	3,749.94	是	是
38	浙(2018)桐乡市不动产权第0039727号	桐乡市乌镇镇北大街292号	住宅	241.25	89.39	评估法	3,705.28	是	是
39	浙(2018)桐乡市不动产权第0043986号	桐乡市乌镇镇北大街218号	住宅	74.61	44.22	评估法	5,926.82	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
40	浙(2018)桐乡市不动产权第0043981号	桐乡市乌镇镇北大街河东22号南	住宅	55.69	24.69	评估法	4,433.47	是	是
41	浙(2018)桐乡市不动产权第0043971号	桐乡市乌镇镇北大街河东32号	住宅	123.75	64.95	评估法	5,248.48	是	是
42	浙(2018)桐乡市不动产权第0042152号	桐乡市乌镇镇北大街178号内	住宅	171.30	53.81	评估法	3,141.27	是	是
43	浙(2018)桐乡市不动产权第0043171号	桐乡市乌镇镇北大街231号内	住宅	37.60	12.41	评估法	3,300.53	是	是
44	浙(2018)桐乡市不动产权第0055844号	桐乡市乌镇镇北大街215-217号	住宅	335.22	173.76	评估法	5,183.46	是	是
45	浙(2018)桐乡市不动产权第0055858号	桐乡市乌镇镇北大街85-87号	住宅	422.75	200.34	评估法	4,738.97	是	是
46	浙(2018)桐乡市不动产权第0055885号	桐乡市乌镇镇北大街159-161号	住宅	161.86	84.92	评估法	5,246.51	是	是
47	浙(2018)桐乡市不动产权第0060917号	桐乡市乌镇镇常新街84-87号	住宅	949.24	535.67	评估法	5,643.15	是	是
48	浙(2018)桐乡市不动产权第0060933号	桐乡市乌镇镇北大街300号北	住宅	317.55	141.16	评估法	4,445.28	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
49	浙(2018)桐乡市不动产权第0061013号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头87-89号	住宅	427.82	193.09	评估法	4,513.35	是	是
50	浙(2018)桐乡市不动产权第0061368号	桐乡市乌镇镇北大街288号	住宅	163.18	67.7	评估法	4,148.79	是	是
51	浙(2018)桐乡市不动产权第0061421号	桐乡市乌镇镇常新街91号	住宅	373.02	169.75	评估法	4,550.69	是	是
52	浙(2018)桐乡市不动产权第0061463号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头107-113号	住宅	612.44	208.92	评估法	3,411.27	是	是
53	浙(2018)桐乡市不动产权第0061473号	桐乡市乌镇镇常新街73、75号	住宅	2,404.31	1095.95	评估法	4,558.27	是	是
54	浙(2018)桐乡市不动产权第0063062号	桐乡市乌镇镇东大街23号	住宅	129.92	60.1	评估法	4,625.92	是	是
55	浙(2018)桐乡市不动产权第0063067号	桐乡市乌镇镇常春街增7、8-11号	住宅	771.18	440.87	评估法	5,716.82	是	是
56	浙(2018)桐乡市不动产权第0063070号	桐乡市乌镇镇常新街菜场新村1-7号	住宅	595.24	352.28	评估法	5,918.29	是	是
57	浙(2018)桐乡市不动产权第0063775号	桐乡市乌镇镇北大街112-118号	住宅	431.38	240.23	评估法	5,568.87	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
58	浙(2018)桐乡市不动产权第0063777号	桐乡市乌镇镇北大街108-110号	住宅	2,007.55	802.42	评估法	3,997.01	是	是
59	浙(2018)桐乡市不动产权第0067421号	桐乡市乌镇镇常新路17-21号	住宅	210.46	125.2	评估法	5,948.87	是	是
60	浙(2018)桐乡市不动产权第0063780号	桐乡市乌镇镇北大街112-118号内	住宅	161.90	17.75	评估法	1,096.36	是	是
61	浙(2018)桐乡市不动产权第0063806号	桐乡市乌镇镇北大街222-230号、夏家新弄1号	住宅	1,434.71	636.68	评估法	4,437.69	是	是
62	浙(2018)桐乡市不动产权第0070878号	桐乡市乌镇镇北大街258-260号	住宅	739.06	269.31	评估法	3,643.95	是	是
63	浙(2018)桐乡市不动产权第0070893号	桐乡市乌镇镇北大街156-160号	住宅	262.87	141.13	评估法	5,368.81	是	是
64	浙(2018)桐乡市不动产权第0070905号	桐乡市乌镇镇常新路35-37号	住宅	192.72	116.44	评估法	6,041.93	是	是
65	浙(2018)桐乡市不动产权第0070928号	桐乡市乌镇镇北大街208号	住宅	64.92	24.89	评估法	3,833.95	是	是
66	浙(2018)桐乡市不动产权第0070944号	桐乡市乌镇镇北大街202-206号	住宅	262.29	106.49	评估法	4,060.01	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
67	浙(2018)桐乡市不动产权第0070992号	桐乡市乌镇镇东大街14-15号内	住宅	163.47	86.23	评估法	5,274.97	是	是
68	浙(2018)桐乡市不动产权第0070998号	桐乡市乌镇镇东大街14-18号	住宅	457.32	260.54	评估法	5,697.10	是	是
69	浙(2018)桐乡市不动产权第0074774号	桐乡市乌镇镇东大街38-40号	住宅	394.60	203.09	评估法	5,146.73	是	是
70	浙(2018)桐乡市不动产权第0074767号	桐乡市乌镇镇东大街34号	住宅	102.87	56.88	评估法	5,529.31	是	是
71	浙(2018)桐乡市不动产权第0084181号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢1单元101室	住宅	69.28	50.25	评估法	7,253.18	是	是
72	浙(2018)桐乡市不动产权第0086375号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢1单元102室	住宅	69.28	50.25	评估法	7,253.18	是	是
73	浙(2018)桐乡市不动产权第0086292号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢1单元201室	住宅	73.03	54.1	评估法	7,407.91	是	是
74	浙(2018)桐乡市不动产权第0086149号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢1单元301室	住宅	73.03	55.18	评估法	7,555.80	是	是
75	浙(2018)桐乡市不动产权第0086111号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢1单元302室	住宅	73.03	55.18	评估法	7,555.80	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
76	浙(2018)桐乡市不动产权第0086043号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢1单元401室	住宅	73.03	54.1	评估法	7,407.91	是	是
77	浙(2018)桐乡市不动产权第0085993号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢1单元402室	住宅	73.03	54.1	评估法	7,407.91	是	是
78	浙(2018)桐乡市不动产权第0086363号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元101室	住宅	69.28	50.25	评估法	7,253.18	是	是
79	浙(2018)桐乡市不动产权第0086326号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元102室	住宅	44.98	32.62	评估法	7,252.11	是	是
80	浙(2018)桐乡市不动产权第0086257号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元201室	住宅	73.03	54.1	评估法	7,407.91	是	是
81	浙(2018)桐乡市不动产权第0086212号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元202室	住宅	48.73	36.1	评估法	7,408.17	是	是
82	浙(2018)桐乡市不动产权第0086088号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元301室	住宅	73.03	55.18	评估法	7,555.80	是	是
83	浙(2018)桐乡市不动产权第0086070号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元302室	住宅	48.73	36.82	评估法	7,555.92	是	是
84	浙(2018)桐乡市不动产权第0086007号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元401室	住宅	73.03	54.1	评估法	7,407.91	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
85	浙(2018)桐乡市不动产权第0085961号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村8幢2单元402室	住宅	48.72	36.1	评估法	7,409.69	是	是
86	浙(2018)桐乡市不动产权第0087733号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元101室	住宅	64.51	49.29	评估法	7,640.68	是	是
87	浙(2018)桐乡市不动产权第0087440号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元201室	住宅	67.67	52.81	评估法	7,804.05	是	是
88	浙(2018)桐乡市不动产权第0087697号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元202室	住宅	74.81	58.38	评估法	7,803.77	是	是
89	浙(2018)桐乡市不动产权第0087674号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元301室	住宅	67.67	53.86	评估法	7,959.21	是	是
90	浙(2018)桐乡市不动产权第0087629号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元302室	住宅	74.81	59.55	评估法	7,960.17	是	是
91	浙(2018)桐乡市不动产权第0087608号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元401室	住宅	67.67	52.81	评估法	7,804.05	是	是
92	浙(2018)桐乡市不动产权第0087580号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元501室	住宅	67.67	51.14	评估法	7,557.26	是	是
93	浙(2018)桐乡市不动产权第0087545号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢1单元502室	住宅	74.81	56.54	评估法	7,557.81	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
94	浙(2018)桐乡市不动产权第0087516号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元101室	住宅	37.96	29	评估法	7,639.62	是	是
95	浙(2018)桐乡市不动产权第0087506号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元102室	住宅	64.51	49.29	评估法	7,640.68	是	是
96	浙(2018)桐乡市不动产权第0087497号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元201室	住宅	41.12	32.09	评估法	7,803.99	是	是
97	浙(2018)桐乡市不动产权第0036979号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元202室	住宅	67.67	52.81	评估法	7,804.05	是	是
98	浙(2018)桐乡市不动产权第0064226号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元301室	住宅	41.12	32.73	评估法	7,959.63	是	是
99	浙(2018)桐乡市不动产权第0065279号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元402室	住宅	67.67	52.81	评估法	7,804.05	是	是
100	浙(2018)桐乡市不动产权第0087461号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元501室	住宅	41.12	31.07	评估法	7,555.93	是	是
101	浙(2018)桐乡市不动产权第0087443号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村9幢2单元502室	住宅	67.67	51.14	评估法	7,557.26	是	是
102	浙(2018)桐乡市不动产权第0089454号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村6幢1单元202室	住宅	68.96	52.69	评估法	7,640.66	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
103	浙(2018)桐乡市不动产权第0089560号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村6幢1单元101室	住宅	88.13	65.91	评估法	7,478.72	是	是
104	浙(2018)桐乡市不动产权第0089543号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村6幢1单元102室	住宅	65.35	48.88	评估法	7,479.72	是	是
105	浙(2018)桐乡市不动产权第0089528号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村6幢2单元502室	住宅	61.76	45.7	评估法	7,399.61	是	是
106	浙(2018)桐乡市不动产权第0089511号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村6幢2单元501室	住宅	68.96	51.02	评估法	7,398.49	是	是
107	浙(2018)桐乡市不动产权第0089495号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村6幢1单元502室	住宅	68.96	51.02	评估法	7,398.49	是	是
108	浙(2018)桐乡市不动产权第0089480号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村6幢2单元402室	住宅	61.76	47.19	评估法	7,640.87	是	是
109	浙(2018)桐乡市不动产权第0077377号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元101室	住宅	57.26	43.51	评估法	7,598.67	是	是
110	浙(2018)桐乡市不动产权第0077381号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元102室	住宅	74.71	56.78	评估法	7,600.05	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
111	浙(2018)桐乡市不动产权第0077387号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元103室	住宅	57.26	43.51	评估法	7,598.67	是	是
112	浙(2018)桐乡市不动产权第0077394号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元201室	住宅	59.79	46.42	评估法	7,763.84	是	是
113	浙(2018)桐乡市不动产权第0077712号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元202室	住宅	77.26	59.98	评估法	7,763.40	是	是
114	浙(2018)桐乡市不动产权第0077155号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元303室	住宅	59.79	47.35	评估法	7,919.38	是	是
115	浙(2018)桐乡市不动产权第0077721号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元401室	住宅	59.79	46.42	评估法	7,763.84	是	是
116	浙(2018)桐乡市不动产权第0077727号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元403室	住宅	59.79	46.42	评估法	7,763.84	是	是
117	浙(2018)桐乡市不动产权第0077730号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元501室	住宅	59.79	44.95	评估法	7,517.98	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
118	浙(2018)桐乡市不动产权第0077353号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元502室	住宅	77.26	58.09	评估法	7,518.77	是	是
119	浙(2018)桐乡市不动产权第0077361号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元503室	住宅	59.79	44.95	评估法	7,517.98	是	是
120	浙(2018)桐乡市不动产权第0077367号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元601室	住宅	59.79	44.03	评估法	7,364.11	是	是
121	浙(2018)桐乡市不动产权第0077372号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元602室	住宅	77.26	56.89	评估法	7,363.45	是	是
122	浙(2018)桐乡市不动产权第0078009号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢1单元603室	住宅	59.79	44.03	评估法	7,364.11	是	是
123	浙(2018)桐乡市不动产权第0077373号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元101室	住宅	57.26	43.51	评估法	7,598.67	是	是
124	浙(2018)桐乡市不动产权第0077826号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元102室	住宅	74.71	56.78	评估法	7,600.05	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
125	浙(2018)桐乡市不动产权第0077861号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元103室	住宅	58.98	44.83	评估法	7,600.88	是	是
126	浙(2018)桐乡市不动产权第0077879号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元201室	住宅	59.79	46.42	评估法	7,763.84	是	是
127	浙(2018)桐乡市不动产权第0077897号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元202室	住宅	77.26	59.98	评估法	7,763.40	是	是
128	浙(2018)桐乡市不动产权第0077924号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元203室	住宅	61.53	47.77	评估法	7,763.69	是	是
129	浙(2018)桐乡市不动产权第0077947号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元301室	住宅	59.79	47.35	评估法	7,919.38	是	是
130	浙(2018)桐乡市不动产权第0077703号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元302室	住宅	77.26	61.18	评估法	7,918.72	是	是
131	浙(2018)桐乡市不动产权第0077707号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元303室	住宅	61.53	48.72	评估法	7,918.09	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
13 2	浙(2018)桐乡市不动产权第0077698号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元401室	住宅	59.79	46.42	评估法	7,763.84	是	是
13 3	浙(2018)桐乡市不动产权第0077694号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元402室	住宅	77.26	59.98	评估法	7,763.40	是	是
13 4	浙(2018)桐乡市不动产权第0077691号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元403室	住宅	61.53	47.77	评估法	7,763.69	是	是
13 5	浙(2018)桐乡市不动产权第0077686号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元501室	住宅	59.79	44.95	评估法	7,517.98	是	是
13 6	浙(2018)桐乡市不动产权第0077681号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元502室	住宅	77.26	58.09	评估法	7,518.77	是	是
13 7	浙(2018)桐乡市不动产权第0078027号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元503室	住宅	61.53	46.26	评估法	7,518.28	是	是
13 8	浙(2018)桐乡市不动产权第0077211号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元601室	住宅	59.79	44.03	评估法	7,364.11	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
139	浙(2018)桐乡市不动产权第0077979号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元602室	住宅	77.26	56.89	评估法	7,363.45	是	是
140	浙(2018)桐乡市不动产权第0077993号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层1幢2单元603室	住宅	61.53	45.31	评估法	7,363.89	是	是
141	浙(2018)桐乡市不动产权第0076802号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢101室	住宅	63.86	48.01	评估法	7,518.01	是	是
142	浙(2018)桐乡市不动产权第0076786号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢102室	住宅	74.68	56.14	评估法	7,517.41	是	是
143	浙(2018)桐乡市不动产权第0076776号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢103室	住宅	56.50	42.48	评估法	7,518.58	是	是
144	浙(2018)桐乡市不动产权第0076760号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢201室	住宅	66.49	51.62	评估法	7,763.57	是	是
145	浙(2018)桐乡市不动产权第0076745号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢202室	住宅	77.22	59.94	评估法	7,762.24	是	是
146	浙(2018)桐乡市不动产权第0076701号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢203室	住宅	59.05	45.84	评估法	7,762.91	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
147	浙(2018)桐乡市不动产权第0076682号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢301室	住宅	66.49	52.65	评估法	7,918.48	是	是
148	浙(2018)桐乡市不动产权第0076628号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢302室	住宅	77.22	61.14	评估法	7,917.64	是	是
149	浙(2018)桐乡市不动产权第0077337号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢303室	住宅	59.05	46.75	评估法	7,917.02	是	是
150	浙(2018)桐乡市不动产权第0077332号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢401室	住宅	66.49	51.62	评估法	7,763.57	是	是
151	浙(2018)桐乡市不动产权第0077278号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢402室	住宅	77.22	59.94	评估法	7,762.24	是	是
152	浙(2018)桐乡市不动产权第0077285号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢403室	住宅	59.06	45.84	评估法	7,761.60	是	是
153	浙(2018)桐乡市不动产权第0077197号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢501室	住宅	66.49	49.99	评估法	7,518.42	是	是
154	浙(2018)桐乡市不动产权第0077282号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢502室	住宅	77.22	58.05	评估法	7,517.48	是	是
155	浙(2018)桐乡市不动产权第0076816号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢503室	住宅	59.06	44.39	评估法	7,516.09	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
156	浙(2018)桐乡市不动产权第0077325号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢601室	住宅	66.50	48.96	评估法	7,362.41	是	是
157	浙(2018)桐乡市不动产权第0077326号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢602室	住宅	77.22	56.85	评估法	7,362.08	是	是
158	浙(2018)桐乡市不动产权第0077327号	桐乡市乌镇镇常新街十三房头六层2幢603室	住宅	59.06	43.48	评估法	7,362.00	是	是
159	浙(2018)桐乡市不动产权第0090433号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢1单元401室	住宅	71.27	54.44	评估法	7,638.56	是	是
160	浙(2018)桐乡市不动产权第0090316号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢1单元402室	住宅	71.27	54.44	评估法	7,638.56	是	是
161	浙(2018)桐乡市不动产权第0090029号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢1单元501室	住宅	71.27	52.73	评估法	7,398.62	是	是
162	浙(2018)桐乡市不动产权第0090131号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢1单元502室	住宅	71.27	52.73	评估法	7,398.62	是	是
163	浙(2018)桐乡市不动产权第0089604号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢2单元101室	住宅	67.73	50.66	评估法	7,479.70	是	是
164	浙(2018)桐乡市不动产权第0089579号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢2单元201室	住宅	71.27	54.44	评估法	7,638.56	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
165	浙(2018)桐乡市不动产权第0090250号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢2单元402室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
166	浙(2018)桐乡市不动产权第0089701号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢2单元501室	住宅	71.26	52.73	评估法	7,399.66	是	是
167	浙(2018)桐乡市不动产权第0089688号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢3单元102室	住宅	67.73	50.66	评估法	7,479.70	是	是
168	浙(2018)桐乡市不动产权第0090701号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢3单元201室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
169	浙(2018)桐乡市不动产权第0090734号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢3单元202室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
170	浙(2018)桐乡市不动产权第0090589号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢4单元202室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
171	浙(2018)桐乡市不动产权第0090000号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢3单元302室	住宅	71.26	55.53	评估法	7,792.59	是	是
172	浙(2018)桐乡市不动产权第0090204号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢3单元402室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
173	浙(2018)桐乡市不动产权第0089613号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢3单元501室	住宅	71.26	52.73	评估法	7,399.66	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
174	浙(2018)桐乡市不动产权第0089626号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢3单元502室	住宅	71.26	52.73	评估法	7,399.66	是	是
175	浙(2018)桐乡市不动产权第0089673号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢4单元101室	住宅	67.73	50.66	评估法	7,479.70	是	是
176	浙(2018)桐乡市不动产权第0089661号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢4单元102室	住宅	67.73	50.66	评估法	7,479.70	是	是
177	浙(2018)桐乡市不动产权第0090751号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢4单元201室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
178	浙(2018)桐乡市不动产权第0090663号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢2单元202室	住宅	71.27	54.44	评估法	7,638.56	是	是
179	浙(2018)桐乡市不动产权第0090109号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢4单元401室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
180	浙(2018)桐乡市不动产权第0090068号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村4幢4单元402室	住宅	71.26	54.44	评估法	7,639.63	是	是
181	浙(2018)桐乡市不动产权第0101538号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢1单元102室	住宅	39.68	30.17	评估法	7,603.33	是	是
182	浙(2018)桐乡市不动产权第0101521号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢1单元202室	住宅	43.36	33.68	评估法	7,767.53	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
183	浙(2018)桐乡市不动产权第0101501号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢1单元302室	住宅	43.36	34.36	评估法	7,924.35	是	是
184	浙(2018)桐乡市不动产权第0101467号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢1单元402室	住宅	43.36	33.68	评估法	7,767.53	是	是
185	浙(2018)桐乡市不动产权第0101379号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢1单元501室	住宅	70.64	53.14	评估法	7,522.65	是	是
186	浙(2018)桐乡市不动产权第0101422号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢1单元502室	住宅	43.36	32.62	评估法	7,523.06	是	是
187	浙(2018)桐乡市不动产权第0101334号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢2单元102室	住宅	58.09	44.18	评估法	7,605.44	是	是
188	浙(2018)桐乡市不动产权第0100921号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢2单元401室	住宅	70.53	54.79	评估法	7,768.33	是	是
189	浙(2018)桐乡市不动产权第0099196号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢2单元402室	住宅	61.67	47.9	评估法	7,767.15	是	是
190	浙(2018)桐乡市不动产权第0101237号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢2单元501室	住宅	70.53	53.06	评估法	7,523.04	是	是
191	浙(2018)桐乡市不动产权第0101220号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元101室	住宅	56.41	42.9	评估法	7,605.03	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
19 2	浙(2018)桐乡市不动产权第0101193号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元102室	住宅	66.96	50.92	评估法	7,604.54	是	是
19 3	浙(2018)桐乡市不动产权第0101164号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元201室	住宅	60.10	46.68	评估法	7,767.05	是	是
19 4	浙(2018)桐乡市不动产权第0101121号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元202室	住宅	70.64	54.87	评估法	7,767.55	是	是
19 5	浙(2018)桐乡市不动产权第0100999号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元301室	住宅	60.10	47.62	评估法	7,923.46	是	是
19 6	浙(2018)桐乡市不动产权第0100987号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元302室	住宅	70.64	55.97	评估法	7,923.27	是	是
19 7	浙(2018)桐乡市不动产权第0100970号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元401室	住宅	60.10	46.68	评估法	7,767.05	是	是
19 8	浙(2018)桐乡市不动产权第0100959号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元402室	住宅	70.65	54.87	评估法	7,766.45	是	是
19 9	浙(2018)桐乡市不动产权第0100947号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元501室	住宅	60.10	45.21	评估法	7,522.46	是	是
20 0	浙(2018)桐乡市不动产权第0100935号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村5幢3单元502室	住宅	70.65	53.14	评估法	7,521.59	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
201	浙(2018)桐乡市不动产权第0118418号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元101室	住宅	47.69	36.61	评估法	7,676.66	是	是
202	浙(2018)桐乡市不动产权第0118403号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元102室	住宅	41.18	31.62	评估法	7,678.48	是	是
203	浙(2018)桐乡市不动产权第0118386号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元103室	住宅	67.87	52.1	评估法	7,676.44	是	是
204	浙(2018)桐乡市不动产权第0118502号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元104室	住宅	47.57	36.51	评估法	7,675.01	是	是
205	浙(2018)桐乡市不动产权第0118515号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元201室	住宅	47.69	37.39	评估法	7,840.22	是	是
206	浙(2018)桐乡市不动产权第0118542号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元202室	住宅	41.18	32.3	评估法	7,843.61	是	是
207	浙(2018)桐乡市不动产权第0118565号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元203室	住宅	67.87	53.22	评估法	7,841.46	是	是
208	浙(2018)桐乡市不动产权第0117927号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元204室	住宅	47.57	37.3	评估法	7,841.08	是	是
209	浙(2018)桐乡市不动产权第0118672号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元301室	住宅	47.59	38.04	评估法	7,993.28	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
210	浙(2018)桐乡市不动产权第0118694号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元302室	住宅	41.18	32.94	评估法	7,999.03	是	是
211	浙(2018)桐乡市不动产权第0118772号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元303室	住宅	67.87	54.28	评估法	7,997.64	是	是
212	浙(2018)桐乡市不动产权第0118122号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元304室	住宅	47.57	38.04	评估法	7,996.64	是	是
213	浙(2018)桐乡市不动产权第0118881号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元401室	住宅	47.69	37.39	评估法	7,840.22	是	是
214	浙(2018)桐乡市不动产权第0118918号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元402室	住宅	41.18	32.3	评估法	7,843.61	是	是
215	浙(2018)桐乡市不动产权第0119251号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元403室	住宅	67.87	53.22	评估法	7,841.46	是	是
216	浙(2018)桐乡市不动产权第0081003号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元403室	住宅	41.18	32.3	评估法	7,843.61	是	是
217	浙(2018)桐乡市不动产权第0119250号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元404室	住宅	47.57	37.3	评估法	7,841.08	是	是
218	浙(2018)桐乡市不动产权第0119253号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元501室	住宅	47.68	36.21	评估法	7,594.38	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
219	浙(2018)桐乡市不动产权第0119252号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元502室	住宅	41.18	31.28	评估法	7,595.92	是	是
220	浙(2018)桐乡市不动产权第0119259号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元503室	住宅	67.87	51.54	评估法	7,593.93	是	是
221	浙(2018)桐乡市不动产权第0119261号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢1单元504室	住宅	47.57	36.12	评估法	7,593.02	是	是
222	浙(2018)桐乡市不动产权第0118362号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元101室	住宅	47.57	36.51	评估法	7,675.01	是	是
223	浙(2018)桐乡市不动产权第0118439号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元102室	住宅	67.87	52.1	评估法	7,676.44	是	是
224	浙(2018)桐乡市不动产权第0118483号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元103室	住宅	41.18	31.62	评估法	7,678.48	是	是
225	浙(2018)桐乡市不动产权第0118611号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元201室	住宅	47.57	37.3	评估法	7,841.08	是	是
226	浙(2018)桐乡市不动产权第0118646号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元203室	住宅	41.18	32.3	评估法	7,843.61	是	是
227	浙(2018)桐乡市不动产权第0118811号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元301室	住宅	47.57	38.04	评估法	7,996.64	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	记载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
228	浙(2018)桐乡市不动产权第0118836号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元303室	住宅	41.18	32.94	评估法	7,999.03	是	是
229	浙(2018)桐乡市不动产权第0118859号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元304室	住宅	47.68	38.14	评估法	7,999.16	是	是
230	浙(2018)桐乡市不动产权第0119249号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元401室	住宅	47.57	37.3	评估法	7,841.08	是	是
231	浙(2018)桐乡市不动产权第0119248号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元402室	住宅	67.87	53.22	评估法	7,841.46	是	是
232	浙(2018)桐乡市不动产权第0119254号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元404室	住宅	47.68	37.39	评估法	7,841.86	是	是
233	浙(2018)桐乡市不动产权第0119277号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元502室	住宅	67.87	51.54	评估法	7,593.93	是	是
234	浙(2018)桐乡市不动产权第0119483号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元503室	住宅	41.18	31.28	评估法	7,595.92	是	是
235	浙(2018)桐乡市不动产权第0118712号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村7幢2单元504室	住宅	47.68	36.21	评估法	7,594.38	是	是
236	浙(2019)桐乡市不动产权第0000035号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢1-101	住宅	68.43	49.72	评估法	7,265.82	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
237	浙(2019)桐乡市不动产权第0000011号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢1-102	住宅	59.42	43.17	评估法	7,265.23	是	是
238	浙(2019)桐乡市不动产权第0000013号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢1-201	住宅	71.75	53.25	评估法	7,421.60	是	是
239	浙(2019)桐乡市不动产权第0000033号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢1-202	住宅	62.73	46.55	评估法	7,420.69	是	是
240	浙(2019)桐乡市不动产权第0000030号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢1-302	住宅	62.73	47.48	评估法	7,568.95	是	是
241	浙(2019)桐乡市不动产权第0000027号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢1-401	住宅	71.75	53.25	评估法	7,421.60	是	是
242	浙(2019)桐乡市不动产权第0000028号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢1-402	住宅	62.73	46.55	评估法	7,420.69	是	是
243	浙(2019)桐乡市不动产权第0000025号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢2-101	住宅	56.36	41.82	评估法	7,420.16	是	是
244	浙(2019)桐乡市不动产权第0000018号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢2-102	住宅	68.43	50.78	评估法	7,420.72	是	是
245	浙(2019)桐乡市不动产权第0000021号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢2-401	住宅	59.67	44.29	评估法	7,422.49	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
246	浙(2019)桐乡市不动产权第0000016号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村10幢2-402	住宅	71.74	53.25	评估法	7,422.64	是	是
247	浙(2019)桐乡市不动产权第0000083号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-101	住宅	57.99	43.9	评估法	7,570.27	是	是
248	浙(2019)桐乡市不动产权第0000164号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-102	住宅	57.99	43.9	评估法	7,570.27	是	是
249	浙(2019)桐乡市不动产权第0000165号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-101	住宅	57.99	43.9	评估法	7,570.27	是	是
250	浙(2019)桐乡市不动产权第0000168号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-102	住宅	57.99	43.9	评估法	7,570.27	是	是
251	浙(2019)桐乡市不动产权第0000169号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-101	住宅	57.99	43.9	评估法	7,570.27	是	是
252	浙(2019)桐乡市不动产权第0000171号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-102	住宅	57.99	43.9	评估法	7,570.27	是	是
253	浙(2019)桐乡市不动产权第0000177号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-201	住宅	61.10	47.25	评估法	7,733.22	是	是
254	浙(2019)桐乡市不动产权第0000180号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-202	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
255	浙(2019)桐乡市不动产权第0000209号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-201	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是
256	浙(2019)桐乡市不动产权第0000210号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-202	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是
257	浙(2019)桐乡市不动产权第0000211号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-201	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是
258	浙(2019)桐乡市不动产权第0000212号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-202	住宅	61.10	47.25	评估法	7,733.22	是	是
259	浙(2019)桐乡市不动产权第0000085号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-301	住宅	61.10	48.19	评估法	7,887.07	是	是
260	浙(2019)桐乡市不动产权第0000087号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-302	住宅	60.99	48.1	评估法	7,886.54	是	是
261	浙(2019)桐乡市不动产权第0000089号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-301	住宅	60.99	48.1	评估法	7,886.54	是	是
262	浙(2019)桐乡市不动产权第0000092号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-302	住宅	60.99	48.1	评估法	7,886.54	是	是
263	浙(2019)桐乡市不动产权第0000095号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-301	住宅	60.99	48.1	评估法	7,886.54	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
264	浙(2019)桐乡市不动产权第0000098号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-302	住宅	61.10	48.19	评估法	7,887.07	是	是
265	浙(2019)桐乡市不动产权第0000139号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-401	住宅	61.10	47.25	评估法	7,733.22	是	是
266	浙(2019)桐乡市不动产权第0000144号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-402	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是
267	浙(2019)桐乡市不动产权第0000150号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-401	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是
268	浙(2019)桐乡市不动产权第0000154号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-402	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是
269	浙(2019)桐乡市不动产权第0000157号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-401	住宅	60.99	47.16	评估法	7,732.42	是	是
270	浙(2019)桐乡市不动产权第0000158号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-402	住宅	61.10	47.25	评估法	7,733.22	是	是
271	浙(2019)桐乡市不动产权第0000159号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-501	住宅	61.10	45.76	评估法	7,489.36	是	是
272	浙(2019)桐乡市不动产权第0000111号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢1-502	住宅	60.99	45.67	评估法	7,488.11	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
273	浙(2019)桐乡市不动产权第0000112号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-501	住宅	60.99	45.67	评估法	7,488.11	是	是
274	浙(2019)桐乡市不动产权第0000113号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢2-502	住宅	60.99	45.67	评估法	7,488.11	是	是
275	浙(2019)桐乡市不动产权第0000133号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-501	住宅	60.99	45.67	评估法	7,488.11	是	是
276	浙(2019)桐乡市不动产权第0000114号	桐乡市乌镇镇常春街吴家浜新村11幢3-502	住宅	61.10	45.76	评估法	7,489.36	是	是
277	浙(2019)桐乡市不动产权第0002210号	桐乡市乌镇镇北大街244号	住宅	243.54	118.91	评估法	4,882.57	是	是
278	浙(2019)桐乡市不动产权第0002501号	桐乡市乌镇镇北大街240-242号	住宅	141.61	77.29	评估法	5,457.95	是	是
279	浙(2019)桐乡市不动产权第0002162号	桐乡市乌镇镇转船湾16号	住宅	71.02	42.39	评估法	5,968.74	是	是
280	浙(2019)桐乡市不动产权第0002208号	桐乡市乌镇镇北大街95-101号	住宅	886.10	298.55	评估法	3,369.26	是	是
281	浙(2019)桐乡市不动产权第0002382号	桐乡市乌镇镇十三房头66号	住宅	587.96	263.86	评估法	4,487.72	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
282	浙(2019)桐乡市不动产权第0002198号	桐乡市乌镇镇廊下埭12号	住宅	256.43	105.2	评估法	4,102.48	是	是
283	浙(2019)桐乡市不动产权第0002195号	桐乡市乌镇镇常新街69-71号	住宅	129.69	71.69	评估法	5,527.80	是	是
284	浙(2019)桐乡市不动产权第0002197号	桐乡市乌镇镇常新街61-71号	住宅	272.34	161.26	评估法	5,921.27	是	是
285	浙(2019)桐乡市不动产权第0002194号	桐乡市乌镇镇常新街马道弄4-8号	住宅	929.98	387.9	评估法	4,171.06	是	是
286	浙(2019)桐乡市不动产权第0002199号	桐乡市乌镇镇东大街100号	住宅	169.03	63.23	评估法	3,740.76	是	是
287	浙(2019)桐乡市不动产权第0002204号	桐乡市乌镇镇东大街104-110号	住宅	472.86	160.9	评估法	3,402.70	是	是
288	浙(2019)桐乡市不动产权第0002196号	桐乡市乌镇镇北大街273号	住宅	103.70	56	评估法	5,400.19	是	是
289	浙(2019)桐乡市不动产权第0001756号	桐乡市乌镇镇北大街275号	住宅	170.93	89.81	评估法	5,254.20	是	是
290	浙(2019)桐乡市不动产权第0001994号	桐乡市乌镇镇北大街河东22-24号	住宅	638.82	291.9	评估法	4,569.36	是	是

序号	房屋产权使用证号	座落	证载用途	总面积 m ²	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否出租
合计					24,638.57				

6、固定资产

截至2019年末，发行人的固定资产为3,298.18 万元，占当期总资产的比例为0.31%。发行人固定资产主要由房屋建筑物、运输工具及办公设备等构成。

截至2019年末，发行人固定资产中房屋明细如下：

序号	房屋产权使用证号	座落	取得日期	入账方式	用途	总面积 (平方米)	账面价值 (万元)	是否抵押
1	浙（2018）桐乡市不动产权第0062497	桐乡市乌镇镇北大街河东7号3幢等	2018.11.12	成本法	自用	1,099.66	232.81	是
2	浙（2018）桐乡市不动产权第0062427	桐乡市乌镇镇常新街十三房头62号1-7幢	2018.11.12	成本法	自用	2,654.46	371.97	是
3	桐房权证桐字第00218530号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号1幢	2011.9.7	成本法	自用	11.94	85.14	否
4	桐房权证桐字第00218531号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号3幢	2011.9.7	成本法	自用	33.27		否
5	桐房权证桐字第00218532号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号4幢	2011.9.7	成本法	自用	898.31		否
6	桐房权证桐字第00218533号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号9幢	2011.9.7	成本法	自用	175.30		否
7	桐房权证桐字第00218534号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号13幢	2011.9.7	成本法	自用	46.59		否
8	桐房权证桐字第00218535号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号15幢	2011.9.7	成本法	自用	316.90		否
9	桐房权证桐字第00218536号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号19幢	2011.9.7	成本法	自用	11.94		否
10	桐房权证桐字第00218537号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号22幢	2011.9.7	成本法	自用	260.02		否
11	桐房权证桐字第00218538号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号24幢	2011.9.7	成本法	自用	369.04		否
12	桐房权证桐字第00218539号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号26幢	2011.9.7	成本法	自用	124.77		否
13	桐房权证桐字第00218540号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号27幢	2011.9.7	成本法	自用	302.72		否
14	桐房权证桐字第00218541号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号28幢	2011.9.7	成本法	自用	95.38		否
15	桐房权证桐字第00218542号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号29幢	2011.9.7	成本法	自用	39.02		否
16	桐房权证桐字第00218543号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号30幢	2011.9.7	成本法	自用	223.74		否
17	桐房权证桐字第	桐乡市乌镇镇北大街	2011.9.7	成本法	自用	165.20		否

序号	房屋产权使用证号	座落	取得日期	入账方式	用途	总面积（平方米）	账面价值（万元）	是否抵押
	00218544号	河东25号31幢						
18	桐房权证桐字第00218545号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号32幢	2011.9.7	成本法	自用	227.61		否
19	桐房权证桐字第00218546号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号33幢	2011.9.7	成本法	自用	8.16		否
20	桐房权证桐字第00218547号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号34幢	2011.9.7	成本法	自用	20.95		否
21	桐房权证桐字第00218548号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号35幢	2011.9.7	成本法	自用	231.28		否
22	桐房权证桐字第00218549号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号37幢	2011.9.7	成本法	自用	470.84		否
23	桐房权证桐字第00218550号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号38幢	2011.9.7	成本法	自用	110.08		否
24	桐房权证桐字第00218551号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号39幢	2011.9.7	成本法	自用	70.15		否
25	桐房权证桐字第00218552号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号40幢	2011.9.7	成本法	自用	189.72		否
26	桐房权证桐字第00218553号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号41幢	2011.9.7	成本法	自用	141.32		否
27	桐房权证桐字第00218554号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号42幢	2011.9.7	成本法	自用	50.09		否
28	桐房权证桐字第00218555号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号43幢	2011.9.7	成本法	自用	527.16		否
29	桐房权证桐字第00218556号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号44幢	2011.9.7	成本法	自用	42.81		否
30	桐房权证桐字第00218557号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号45幢	2011.9.7	成本法	自用	170.88		否
31	桐房权证桐字第00218558号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号46幢	2011.9.7	成本法	自用	329.59		否
32	桐房权证桐字第00218559号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号47幢	2011.9.7	成本法	自用	121.50		否
33	桐房权证桐字第00218560号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号48幢	2011.9.7	成本法	自用	47.85		否
34	桐房权证桐字第00218561号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号49幢	2011.9.7	成本法	自用	145.37		否
35	桐房权证桐字第00218562号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号50幢	2011.9.7	成本法	自用	215.97		否
36	桐房权证桐字第00218563号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号51幢	2011.9.7	成本法	自用	46.69		否
	合计	-	-	-	-	-	689.92	-

7、在建工程

截至2019年末，发行人在建工程余额为69,146.53万元，占当期总资产的比例为6.53%。主要为在建的中市广场综合大楼工程、乌镇智慧社区一期、互联网广场（会展中心）等项目，主要明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	入账科目	账面价值
1	互联网广场(会展中心)	互联网广场工程	2018.11-2019.11	否	在建工程	45,893.88
2	中市广场综合大楼工程	综合大楼工程	2016.3-2017.3	否	在建工程	9,417.77
3	乌镇智慧社区一期	智慧社区工程	2018.6-2019.6	否	在建工程	6,070.24
4	乌镇电机厂址两创中心	改造工程	2019.6-2019.9	否	在建工程	4,900.66
5	宴会中心	宴会中心项目	2019.6-2021.9	否	在建工程	1,249.63
6	乌镇啤酒厂改造	改造工程	2018.11-2019.11	否	在建工程	503.06
7	民兴菜场改造工程	改造工程	2018.12-2019.12	否	在建工程	459.73
8	乌镇城市客厅装修	装修工程	2018.8-2018.10	否	在建工程	355.02
9	乌镇锅厂改造	改造工程	2018.6-2019.6	否	在建工程	139.24
10	其他	-	-	否	在建工程	157.30
合计						69,146.53

8、无形资产

截至2019年末，发行人无形资产余额为38,903.36 万元，占当期总资产比例为3.67%。主要为土地使用权，其明细如下：

序号	取得方式	土地使用权证号	座落	证载用途	面积(平方米)	单价(元/平方米)	账面余额(万元)	入账方式	是否抵押	是否纳入土地出让金
1	出让	桐国用(2011)第16991号	桐乡市乌镇镇北大街河东25号	工业用地	44,441.59	409.57	1,777.55	成本法	否	否
2	出让	桐国用(2015)第03069号	桐乡市乌镇镇子夜路北侧、广业大酒店西侧	批发零售、住宿餐饮用地	18,465.90	3,199.69	5,743.63	成本法	否	是
3	出让	浙(2018)桐乡市不动产权第0062427号	乌镇镇常新街十三房头62号1-7幢	工业用地	1,252.50	404.22	48.97	成本法	否	否
4	出让	浙(2019)桐乡市不动产权第0013446号	桐乡市乌镇镇子夜路北侧、上塔庙路东侧	商服用地、住宿餐饮用地	16,319.30	4,193.83	6,668.90	成本法	否	是
5	出让	浙(2019)桐乡市不动产权第0013457号	桐乡市乌镇镇乌镇中学、西侧陈庄村综合用房北侧	商服用地(住宿餐饮用地)	6,971.66	3,005.92	2,104.47	成本法	是	是
6	出让	浙(2019)桐乡市不动产权第0015244号	桐乡市乌镇镇创维路东侧、智程路西侧、云享路南侧	商务金融用地	65,977.38	3,342.80	22,054.91	成本法	是	是

7	出让	浙(2019)桐乡市不动产权第0005851号	桐乡市乌镇镇民兴集镇	批发零售用地	2,032.21	1,535.27	312.00	成本法	否	是
		合计	-	-	-	-	38,710.43	-	-	-

9、其他资产情况分析

截至2019年末，发行人资产合计1,058,909.19万元，不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产注入发行人及其子公司的行为。

三、负债情况分析

（一）有息负债明细

截至2019年末，发行人有息债务总额357,900.95万元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及长期应付款构成。有息负债明细如下：

有息负债明细表

单位：万元

债权人	余额	性质	期限	入账科目	贷款利率	抵质押情况
恒丰银行	7,500.00	流贷	2019.1.7-2020.1.7	短期借款	6.50	担保
光大银行	23,140.00	项目贷款	2016.4.28-2025.12.31	一年内到期的非流动负债	5.39	担保
南京银行	5,000.00	流贷	2019.6.27-2020.6.17	短期借款	5.89	担保
农发行	2,400.00	项目贷款	2019.12.11-2027.12.10	长期借款	5.24	担保
农发行	1,600.00	项目贷款	2019.12.20-2029.12.19	长期借款	4.45	担保
乌镇农行	1,700.00	项目贷款	2018.01.30-2033.01.28	长期借款	5.88	抵押
杭州银行	5,000.00	项目贷款	2018.04.28-2033.01.28	长期借款	5.75	担保
杭州银行	2,700.00	项目贷款	2018.05.04-2031.05.01	长期借款	5.75	担保
杭州银行	6,800.00	项目贷款	2018.08.01-2032.07.25	长期借款	5.75	担保
农业银行	6,800.00	项目贷款	2019.5.29-2032.5.28	长期借款	5.88	抵押
农业银行	12,000.00	项目贷款	2019.6.25-2032.6.24	长期借款	5.88	抵押
杭州银行	10,000.00	项目贷款	2018.02.13-2022.12.20	长期借款	6.47	担保
杭州银行	6,700.00	项目贷款	2018.02.28-2024.12.20	长期借款	6.47	担保
杭州银行	10,700.00	项目贷款	2018.03.01-2023.12.20	长期借款	6.47	担保
杭州银行	9,000.00	项目贷款	2018.03.26-2021.12.20	长期借款	6.47	担保
杭州银行	1,200.00	项目贷款	2018.03.26-2020.12.20	一年内到期的非流动负债	6.47	担保
杭州银行	6,300.00	项目贷款	2018.05.10-2020.12.20	一年内到期的非流动负债	6.47	担保

兴业银行	15,000.00	流贷	2019.03.25-2020.03.10	短期借款	5.38	担保
恒丰银行	8,000.00	流贷	2019.2.25-2020.2.25	短期借款	6.80	担保
恒丰银行	12,000.00	流贷	2019.10.24-2020.10.10	长期借款	6.80	担保
中信银行	26,444.80	流贷	2018.1.31-2021.8.19	长期借款	5.94	信用
乌镇农商行	6,000.00	项目贷款	2019.3.11-2020.2.20	长期借款	5.88	抵押
绍兴银行	10,000.00	流贷	2019.6.28-2021.6.27	长期借款	6.18	担保
厦门国际银行	9,360.00	流贷	2019.8.9-2021.8.9	长期借款	6.18	担保
台湾上海商业储蓄银行	3,871.15	流贷	2019.11.14-2020.10.25	短期借款	3.44	担保
龙翔信用社	255.00	项目贷款	2019.9.10-2024.6.13	一年内到期的非流动负债	7.00	担保
国开行	64,800.00	项目贷款	2019.9.25-2034.9.24	长期借款	4.95	担保/抵押
乌镇信用社	6,730.00	项目贷款	2019.12.10-2023.12.5	长期借款	7.01	担保
绍兴银行	2,000.00	流贷	2019.04.03-2020.1.2	短期借款	6.53	担保
绍兴银行	470.00	流贷	2019.4.23-2020.1.22	短期借款	6.53	担保
绍兴银行	1,380.00	流贷	2019.4.23-2020.1.22	短期借款	6.53	担保
绍兴银行	1,400.00	流贷	2019.4.30-2020.1.29	短期借款	6.53	担保
绍兴银行	1,950.00	流贷	2019.5.6-2020.2.5	短期借款	6.53	担保
永赢金融租赁有限公司	9,900.00	融资租赁	2019.7.1-2024.7.1	长期借款	8.20	担保
永赢融资租赁	12,000.00	融资租赁	2018.1.8-2023.1.7	长期应付款	5.10	担保
永赢融资租赁	6,000.00	融资租赁	2018.1.8-2023.1.7	长期应付款	5.10	担保
永赢融资租赁	8,910.00	融资租赁	2019.3.6-2024.3.5	长期应付款	8.80	担保
陆家嘴国际信托有限公司	3,000.00	信托	2019.3.15-2021.2.26	长期应付款	7.50	担保
陆家嘴国际信托信托融资	29,890.00	信托	2019.5.27-2021.5.26	长期应付款	7.90	担保
合计	357,900.95	-	-	-	-	-

（二）债务偿还压力测算

截至募集说明书签署日，发行人债券存续期有息负债偿还压力测试明细如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当年偿付规模	96,823.00	43,210.00	49,075.00	36,595.00	25,390.00	21,500.00	15,650.00

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
其中：银行借款偿还规模	56,508.00	33,460.00	41,190.00	31,510.00	25,390.00	21,500.00	15,650.00
信托计划偿还规模	32,890	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	7,425.00	9,750.00	7,885.00	5,085.00	-	-	-
本期债券偿付规模	7,200.00	7,200.00	31,200.00	29,760.00	28,320.00	26,880.00	25,440.00
合计	104,023.00	50,410.00	80,275.00	66,355.00	53,710.00	48,380.00	41,090.00

根据对主要有息负债偿还压力的测算，发行人在本期债券存续期内具有一定的偿债压力，包括本期债券在内的债务偿还规模为444,243.00万元。发行人有息负债的债务期限相对较长，利率相对较低，还款压力相对较小，通过合理的经营和融资计划能够有效降低发行人还款压力和债务风险。同时，本期债券募投项目的收入来源稳定，收益水平良好，能够有效覆盖本期债券的本息。

四、发行人对外担保情况

截至2020年9月末，公司对外担保金额为94,000.00万元，对外担保合计占期末净资产的比重为22.55%。

截至2020年9月末公司对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额 (万元)	担保形式	担保期限	是否关联方	担保是否已经履行完毕	担保类型	反担保措施
浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司	80,000.00	保证	2016.12.15-2024.12.13	否	否	贷款	无
桐乡市乌镇国际旅游区物业发展有限公司	6,500.00	保证	2018.12.10-2021.12.10	否	否	贷款	无
桐乡市望龙物业管理有限公司	7,500.00	保证	2019.1.30-2022.1.30	否	否	贷款	无
合计	94,000.00	-	-	-	-	-	-

注：发行人对浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司担保总额上限为8亿元，截至2020年9月末，实际对浙江乌镇互联网特色小镇投资建设有限公司担保余额为1.09亿元。

上述对外担保可能给发行人带来一定的代偿风险，但预计产生损失的可能性很小，对公司的偿债能力不构成重大不利影响。

五、发行人受限资产情况

截至2019年12月31日，发行人受限资产余额95,296.61万元，具体如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
在建工程	45,893.88	专项借款抵押受限
投资性房地产	24,638.57	抵押借款
固定资产	604.78	抵押借款
无形资产	24,159.38	抵押借款
合 计	95,296.61	-

六、发行人关联交易情况

发行人的关联方及关联方交易如下：

（一）本公司的实际控制人及控股股东情况

实际控制人名称	单位性质	实际控制人对本企业的持股比例（%）
桐乡市人民政府	政府	100.00

截至本募集说明书出具之日，发行人实际控制人无变化。

母公司名称	单位性质	母公司对本企业的持股比例（%）
桐乡市城市建设投资有限公司	国企	100.00

（二）本公司的子公司情况

截至2020年9月末，发行人纳入合并范围的子公司共计13家，具体情况如下：

纳入合并范围的子公司情况列表

序号	下属子公司全称	注册资本 (万元)	发行人持 股比例(%)
1	桐乡市乌镇人家旅游开发有限公司	10,000.00	100.00
2	乌镇世界互联网产业园（桐乡）开发建设有限公司	30,000.00	100.00
3	桐乡市乌镇城乡经营管理有限公司	3,000.00	36.00
4	桐乡市乌镇人家商贸有限公司	1,000.00	40.00
5	桐乡市乌镇人家置业有限公司	30,000.00	100.00
6	浙江乌镇文化创意股份有限公司	2,000.00	51.00
7	乌镇互联网平台有限公司	10,000.00	51.00
8	桐乡市乌镇人家网络科技股份有限公司	1,000.00	51.00
9	桐乡市乌镇车溪生态农业有限公司	2,000.00	100.00
10	乌镇国际会展（桐乡）有限公司	5,000.00	100.00
11	浙江沅智投资发展有限公司	10,000.00	65.00
12	桐乡市乌镇浮澜桥宴会中心有限公司	500.00	100.00
13	云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司	50,000.00	100.00

（三）重要的合营企业和联营企业基本情况

序号	下属子公司全称	注册资本 (万元)	发行人持 股比例(%)	会计处理 方法
1	浙江乌镇街科技有限公司	1,000.00	20.00	权益法
2	谭家湾遗址公园运营管理(桐乡乌镇)有限公司	500.00	40.00	权益法

（四）关联方交易及往来情况

截至 2019 年末，发行人关联交易余额情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日余额
其他应付款	桐乡市城市建设投资有限公司	85,000.00
其他应收款	桐乡市水利工程建筑有限责任公司	61.79
预付款项	桐乡市凤栖市政工程有限公司	24.27

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2020 年 9 月末，发行人无已发行尚未兑付的公司债、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种。

第十二条 募集资金的用途

一、募集资金总量和用途

本期债券拟募集资金总额为人民币 12 亿元，其中基础发行额为 7 亿元，弹性配售额为 5 亿元，发行期限为不超过 7 年期。

如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 7 亿元，其中 4.2 亿元用于桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目（募集资金不用于公益性质建设内容或商业性质建设内容），2.8 亿元用于补充流动资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 12 亿元，其中 7.2 亿元将用于桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目（募集资金不用于公益性质建设内容或商业性质建设内容），4.8 亿元用于补充流动资金。该项目可行性研究报告的编制单位为浙江勋达工程咨询有限公司。

未行使弹性配售选择权时本期债券募集资金用途表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例
桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目	182,503.18	42,000.00	23.01%
合计	182,503.18	42,000.00	23.01%

行使弹性配售选择权时本期债券募集资金用途表

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例
桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目	182,503.18	72,000.00	39.45%
合计	182,503.18	72,000.00	39.45%

二、募集资金投资项目概况

（一）项目简介

1、项目名称

桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目。

2、建设内容与规模

桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目总用地 138,374.84 平方米，总建筑面积 159,780.28 平方米，共分为四个子项目，分别为互联网之光博览会展馆扩建项目、乌镇互联网智慧创业园 A、B 区块、乌镇互联网培训中心建设工程项目，其建设内容具体包括：

（1）互联网之光博览会展馆扩建项目具体建设内容包括：主展馆（19,466.00 m²）、次展馆（6,285.00 m²）、展馆配套项目（3D 打印桥、智慧亭、东大门）、展馆周边基础设施（停车位 1,350 个、周边道路提升、绿化及景观改造）等。

（2）乌镇互联网智慧创业园 A 区块主要建设内容包括：建筑修缮改造（26,386.30 m²）及配套道路、停车场及广场工程。

（3）乌镇互联网智慧创业园 B 区块项目主要建设内容包括：建筑修缮改造（12,433.42 m²）及配套道路、停车场及广场工程。

（4）乌镇互联网培训中心建设工程项目主要建设内容包括：接待中心及学员住宿建筑（7,920.07 m²）、培训及餐饮建筑（2,352.66 m²）、地下停车库（5,413.47 m²）及配套道路、停车场及广场工程。

发行人承诺本次债券募集资金不用于乌镇互联网智慧创业园 A、B 区块、乌镇互联网培训中心建设工程项目部分。

本项目建设规模分别如下：

（1）互联网之光博览会展馆扩建项目

互联网之光博览会展馆扩建项目总建设用地面积 65,977.38 平方米,总建筑面积 105,236.85 平方米,其中地上计容面积 105,236.85 平方米,具体建设规模见下经济技术指标表:

序号	项目	单位	指标
1	总用地面积	m ²	65,977.38
1.1	其中:建设用地面积	m ²	65,977.38
2	总建筑面积	m ²	105,236.85
2.1	其中:地上建筑计容面积	m ²	105,236.85
3	地上建筑计容面积	m ²	105,236.85
3.1	其中:主展馆计容面积	m ²	93,875.87
3.2	展馆配套计容面积	m ²	11,360.98
4	地下建筑面积	m ²	-
5	建筑占地面积	m ²	20,296
6	建筑密度		31%
7	容积率		1.60
8	绿地率		20%
9	绿化面积		13,196.00
10	道路广场面积		32,485.00
11	机动车停车位	个	10
11.1	其中:地上室外停车位	个	10
11.2	地下车库停车位	个	-

本项目为原互联网之光博览会展馆的异地扩建项目,原互联网之光博览会是互联网大会召开期间的一个辅助展会,原会展区共分为七个小展馆,其中最大一个展馆占地仅 4,000 多平方米,难以满足乌镇作为世界互联网大会永久举办地今后互联网会展业务发展的需要。

本项目主要用途如下:

①项目展厅可使用面积 15,640.00 平方米,会议室可使用面积 1,950.00 平方米,可提供会展、会务等场地租赁业务,产生相应的会务、会展场所租赁收入;

②项目约有 8,000 余平方米的露天展览区域广场可用于举办各种室外展览、展销、产品发布等活动；

③项目所形成的展馆将作为世界互联网大会永久举办地特色游览景点之一，在未举办各类会展的时段可作为整个乌镇互联网特色小镇大景区中的一个独具特色的重要景点提供参观、游览等服务。按照项目占地及建筑规模，结合项目作为世界互联网大会永久会址以及互联网智慧小镇对外展示的特色平台，并可作为互联网特色展馆与原会址、乌村景区等景点一起出售套票，以供游客参观；

④项目建设完成后，将在适当地点设置商业零售点 5 个，用于零售、餐饮、纪念品销售等方面，以满足参展与会人员以及游客购物、餐饮以及适当的休息放松需要，可产生相应的服务及零售收入。项目还将在室外广场、展厅内规划布置一定规模的自动售货机等互联网智慧应用等设施 45 个，用于商业零售；

⑤项目将建成智慧停车位共计 1,350 个，按照充电桩占停车位的比例 20%配置充电桩 270 个，提供停车及充电服务；

⑥项目将配套展厅空调、会展设备及材料（会场多媒体系统、会展设备、展位布置设施等）以及户内外广告牌及显示屏等，分别提供空调使用、会展设备及材料租赁及户内外广告牌、显示屏广告服务。

（2）乌镇互联网智慧创业园 A 区工程

乌镇互联网智慧创业园 A 区工程用地面积 45,343.80 平方米，总建筑面积 26,386.30 平方米，其中地上建筑面积 26,386.30 平方米，具体建设指标如下表：

序号	名 称		单位	数值
1	总用地面积		m ²	45,343.79
	其中	建设用地面积	m ²	45,343.79

		河道道路控制用地面积	m ²	-
2	总建筑面积		m ²	26,386.3
	地上建筑面积		m ²	26,386.3
	地下建筑面积		m ²	0
3	建筑占地面积		m ²	11,668.1
4	容积率			0.58
5	建筑密度		%	25.73
6	绿地率		%	27.64
7	机动车停车位		辆	216
8	非机动车停车位		辆	268

本项目主要用途如下：

①项目完成后，形成的乌镇智慧创业园 A 区块占地 45,343.79 平方米，建筑面积 26,386.30 平方米,将全部采用亦租亦售的方式租售给各种互联网智慧创业企业经营之用；

②项目由于占地大，建筑密度低，其室外活动空间还可举办各类产品广告发布、创意发布等活动，可出租用于展览；

（3）乌镇互联网智慧创业园 B 区工程

乌镇互联网智慧创业园 B 区工程用地面积 22,509.23 平方米，总建筑面积 12,433.42 平方米，其中地上建筑面积 12,433.42 平方米，具体建设指标如下表：

序号	名 称		单位	数值
1	总用地面积		m ²	22,509.23
	其中	建设用地面积	m ²	22,506.67
		河道道路控制用地面积	m ²	-
2	总建筑面积		m ²	12,433.42
	地上建筑面积		m ²	12,433.42
	地下建筑面积		m ²	-
3	建筑占地面积		m ²	9,325.07
4	容积率			0.55
5	建筑密度		%	41.43
6	绿地率		%	30

7	机动车停车位	辆	85
8	非机动车停车位	辆	105

本项目主要用途如下：

①项目完成后，形成的乌镇智慧创业园B区块占地22,509.23平方米，建筑面积12,433.42平方米，将全部采用亦租亦售的方式租售给各种互联网智慧创业企业经营之用；

②项目由于占地大，建筑密度低，其室外活动空间还可举办各类产品广告发布、创意发布等活动，可出租用于展览；

（4）乌镇互联网培训中心项目

乌镇互联网培训中心项目用地面积4,544.43平方米，总建筑面积15,723.71平方米，其中地上建筑面积10,310.24平方米，地下建筑面积5,413.47平方米，具体建设指标如下表：

序号	建筑物名称		单位	数值
1	总用地面积		m ²	4,544.43
2	总建筑面积		m ²	15,723.71
3	地上建筑面积面积		m ²	10,310.24
	其中	学员住宿客房面积	m ²	7,920.07
		培训及餐饮中心面积	m ²	2,352.66
		配套用房面积	m ²	37.51
	地下建筑面积		m ²	5,413.47
4	计容面积		m ²	11,889.85
5	建筑占地面积		m ²	2,631.55
6	建筑容积率			2.27
7	建筑密度		%	57.91
8	绿化率		%	20
9	客房数		间	102
10	桌数		桌	54
11	停车数		辆	120
	其中	地上停车位	辆	10
		地下停车位	辆	110

本项目主要用途如下：

项目建设完成后,将形成可容纳约 500 余人左右的集培训、住宿、餐饮于一体的互联网培训中心,为社会各界人士以及互联网相关从业者提供包括住宿、餐饮在内的一体化互联网培训服务。

3、项目投资

(1) 互联网之光博览会展馆扩建项目

互联网之光博览会展馆扩建项目用地面积 65,977.38 平方米,总计容建筑面积 105,236.85 平方米,项目投资估算如下表:

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)	备注
一	建安工程投资				41,573.12	
1	主展馆建安工程	m ²	194,66.00	9100	17,714.06	
2	次展馆建安工程	m ²	6,285.00	8150	5,122.28	
3	装修工程	m ²	25,751.00	2250	5,793.98	
4	给排水工程	m ²	25,751.00	150	386.27	
5	虹吸式雨水工程	m ²	19,466.00	180	350.39	
6	消防工程	m ²	25,751.00	420	1,081.54	
7	消防报警系统	m ²	25,751.00	40	103.00	
8	变配电工程	m ²	25,751.00	325	836.91	
9	电力照明工程	m ²	25,751.00	520	1,339.05	
10	暖通工程	m ²	25,751.00	540	1,390.55	
11	弱电智能化工程	m ²	25,751.00	395	1,017.16	
12	广场、道路工程	m ²	23,750.00	550	1,306.25	
13	智慧亭工程	m ²	800.00	25000	2,000.00	
14	东大门工程	项	1.00		500.00	
15	3D 打印桥工程	项	1.00		1,000.00	
16	景观及绿化工程	m ²	28,000.00	300	840.00	
17	室外给排水(除绿化外)	m ²	23,750.00	100	237.50	
18	室外电气照明(除绿化外)	m ²	23,750.00	150	356.25	
19	安防设施	m ²	65,977.38	30	197.93	
二	设备投资				9,135.00	
1	管控指挥系统	套	1		320.00	
2	办公及管理设备	套	1		215.00	
3	监控设备	套	1		300.00	
4	会场舞台多媒体设施	套	1		2,500.00	

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)	备注
5	会展设备及设施	批	1		5,500.00	
6	物流配套设备及设施	批	1		300.00	
三	展馆周边基础设施提升投资				29,963.41	
1	配套智慧停车场工程				10,125.00	停车位 1,350个
2	周边道路提升改造工程				8,137.46	
3	周边绿化及景观改造工程				6,623.70	
4	周边建筑立面及基础设施改造工程				5,077.25	
四	工程建设其他费用				25,607.44	
1	建设单位管理费	万元	50,708.12	5%	2,535.41	
2	土地取得费用	m ²	65,977.38	3095	20,420.00	
3	勘察费	万元	50,708.12	0.10%	50.71	
4	设计费	万元	50,708.12	1.80%	912.75	
5	工程监理费	万元	50,708.12	1.20%	608.50	
6	工程审价费（含结算审核费）	万元	50,708.12	0.50%	253.54	
7	城市基础设施配套费	万元	50,708.12	0.65%	329.60	
10	环境影响评价费	万元	50,708.12	0.10%	50.71	
11	可行性研究费及评估	万元	50,708.12	0.10%	50.71	
12	工程保险费	万元	50,708.12	0.18%	91.27	
13	场地准备及临时设施费	万元	50,708.12	0.50%	253.54	
15	安全、节能等评估检测费	万元	50,708.12	0.10%	50.71	
	项目总投资				106,278.97	

注：投资估算表中建筑物面积按实际可使用面积 25,751.00 平方米估算建设投资，由于展馆层高非常高，按浙江省最新建筑面积计算规则计算，其计容建筑面积为 105,236.85 平方米。

（2）乌镇互联网智慧创业园 A 区工程

乌镇互联网智慧创业园 A 区工程用地面积 45,343.79 平方米，总建筑面积 26,386.30 平方米，其中地上建筑面积 26,386.30 平方米，项目投资估算如下表：

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
一	建安工程投资				11,811.41
1	建筑修缮改造工程	m ²	26,386.30	2,350	6,200.78
2	装修工程	m ²	26,386.30	3,050	8,047.82

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
4	强电工程	m ²	26,386.30	125	329.83
5	弱电工程（含电视、网络、电话系统）	m ²	26,386.30	45	118.74
6	暖通工程（综合楼、配套用房）	m ²	26,386.30	375	989.49
7	消防工程	m ²	26,386.30	105	277.06
8	给排水工程	m ²	26,386.30	65	171.51
9	道路、停车场及广场工程	m ²	21,144.70	475	1,004.37
10	绿化工程	m ²	12,531.00	395	494.97
11	河岸修整改造工程	m	345.00	2,250	77.63
12	其他工程	项	1.00		300.00
二	设备投资				1,900.00
1	变配电设备	套	1		850.00
2	空调设备	套	1		600.00
3	电梯及自动扶梯	台	12	250,000	300.00
4	网络监控设备	套	1		150.00
三	工程建设其他费用				17,786.69
1	土地取得费用	m ²	45,343.79	3,500.00	15,870.33
2	建设单位管理费		13,711.41	5.00%	685.57
3	工程勘察设计费		45,343.80	75.00	340.08
4	工程监理费用		13,711.41	1.00%	137.11
5	造价咨询费（含结算审核费）		11,811.41	0.30%	35.43
6	环评、能评、测绘、检测等费用		13,711.41	1.50%	205.67
7	市政配套、白蚁防治、墙改等费用		45,343.80	100.00	453.44
8	场地准备及临时设施费		11,811.41	0.50%	59.06
	智慧创业园 A 区块投资合计				31,498.11

（3）乌镇互联网智慧创业园 B 区工程

乌镇互联网智慧创业园 B 区工程用地面积 22,509.23 平方米，总建筑面积 12,433.42 平方米，其中地上建筑面积 12,433.42 平方米，项目投资估算如下表：

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
一	建安工程投资				5,370.70
1	建筑修缮改造工程	m ²	12,433.42	2,350	2,921.85
2	装修工程	m ²	12,433.42	3,050	3,792.19

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
3	强电工程	m ²	12,433.42	125	155.42
4	弱电工程(含电视、网络、电话系统)	m ²	12,433.42	45	55.95
6	消防工程	m ²	12,433.42	375	466.25
7	给排水工程	m ²	12,433.42	105	130.55
	暖通工程	m ²	12,433.42	65	80.82
8	道路、停车场及广场工程	m ²	5,626.67	475	267.27
9	绿化工程	m ²	5,626.67	395	222.25
10	其他工程				200.00
二	设备投资				1,145.00
1	变配电设备	套	1		550.00
2	空调设备	套	1		325.00
3	电梯及自动扶梯	台	6	250,000	150.00
4	网络监控设备	套	1		120.00
三	工程建设其他费用				8,803.79
1	土地取得费用	m ²	22,509.23	3,500.00	7,878.23
2	建设单位管理费		6,515.70	5.00%	325.79
3	工程勘察设计费	m ²	22,509.23	75.00	168.82
4	工程监理费用		6,515.70	1.00%	65.16
5	造价咨询费(含结算审核费)		5,370.70	0.30%	16.11
6	环评、能评、测绘、检测等费用		6,515.70	1.50%	97.74
7	市政配套、白蚁防治、墙改等费用	m ²	2,209.23	100.00	225.09
8	场地准备及临时设施费		5,370.70	0.50%	26.85
	智慧创业园 B 区块投资合计				15,319.49

(4) 乌镇互联网培训中心项目

乌镇互联网培训中心项目用地面积 4,544.43 平方米，总建筑面积 15,723.71 平方米，其中地上建筑面积 10,310.24 平方米，地下建筑面积 5,413.47 平方米，项目投资估算如下表：

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
一	建安工程投资				6,732.46
1	建筑工程费用	m ²			3,444.82
1.1	接待中心及学员住宿建筑工程	m ²	7,920.07	1,850	1,465.21
1.2	培训及餐饮建筑工程	m ²	2,352.66	1,950	458.77
1.3	辅助用房工程	m ²	37.51	1,350	5.06

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价 (元)	金额 (万元)
1.4	地下停车库	m ²	5,413.47	2,800	1,515.77
2	装修工程	m ²	10,272.73	2,350	2,414.09
3	强电工程	m ²	15,723.71	135	212.27
4	弱电工程（含电视、网络、电话系统）	m ²	15,723.71	35	55.03
5	消防工程	m ²	15,723.71	95	149.38
6	给排水工程	m ²	15,723.71	45	70.76
7	道路、停车场及广场工程	m ²	2,597.19	475	123.37
8	绿化工程	m ²	1,742.92	360	62.75
9	其他工程				200.00
二	设备投资				875.00
1	变配电设备	套	1		200.00
2	电梯设备	部	4		100.00
3	学员住宿设备	套	1		300.00
4	培训及设备	套	1		200.00
5	网络监控设备	套	1		75.00
三	工程建设其他费用				2,816.79
1	土地取得费用	m ²	4,544.43	4,220.00	1,917.21
2	建设单位管理费		7,607.46	5.00%	380.37
3	工程勘察设计费		15,723.71	75.00	117.93
4	工程监理费用		7,607.46	1.00%	76.07
5	造价咨询费（含结算审核费）		6,732.46	0.30%	20.20
6	环评、能评、测绘、检测等费用		7,607.46	1.50%	114.11
7	市政配套、白蚁防治、墙改等费用		15,723.71	100.00	157.24
8	场地准备及临时设施费		6,732.46	0.50%	33.66
	互联网培训中心投资合计				10,424.25

（5）项目总投资估算

综合以上四个子项目以及工程建设其他费用、项目预备费、建设期贷款利息等，项目总投资为 18,2503.18 万元，具体如下表：

序号	项目名称	单位	数量	单价	金额
一	互联网之光博览会展馆扩建项目建设投资				106,278.97
二	互联网智创园区 A 区建设投资				31,498.11

序号	项目名称	单位	数量	单价	金额
三	互联网智创园区 B 区建设投资				15,319.49
四	互联网培训中心建设投资				10,424.25
五	工程建设其他费用				2,616.33
1	建设单位总管理费 1%	万元	163,520.81	1%	1,635.21
2	可行性研究及评价费	万元	163,520.81	0.10%	163.52
3	规划、论证等其他费用	万元	163,520.81	0.50%	817.60
六	预备费			5.00%	8,176.04
1	基本预备费	万元	163,520.81	2.00%	3,270.42
2	涨价预备费	万元	163,520.81	3.00%	4,905.62
七	建设期贷款利息	万元	126,000.00	6.50%	8,190.00
八	项目建设总投资				182,503.18

本项目估算总投资 182,503.18 万元，四个子项目的工程费用为 163,520.81 万元；工程建设其他费用为 2,616.33 万元；预备费为 8,176.04 万元；建设期利息 8,190.00 万元。

4、项目地点

募投项目建设地址根据乌镇城镇总体规划以及桐乡市城市总体规划的需要，均选址于桐乡市乌镇范围内。桐乡市乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目共分为四个子项目，分别为互联网之光博览会展馆扩建项目、乌镇互联网智慧创业园 A、B 区块、乌镇互联网培训中心建设工程项目，具体选址及用地情况如下：

（1）互联网之光博览会展馆扩建项目选址于智程路西侧、云享路南侧、创维路东侧，项目占地 65,977.38 平方米（98.97 亩），土地性质为商务金融用地，目前已通过出让方式取得土地证，缴纳土地出让金 20,420 万元，土地费用计入项目总投资；

（2）乌镇互联网智慧创业园 A 区块位于环河北侧、北大街东侧，项目占地 45,343.79 平方米（68.02 亩），用地性质为零售商业、餐饮、商务办公用地，目前尚未取得土地证，项目投资总额中已计提土地款；

(3) 乌镇互联网智慧创业园 B 区位于子夜路北侧、隆源路东侧、凤仙路南侧，占地面积 22,509.23 平方米（33.76 亩），土地性质为工业用地，目前已通过转让方式取得土地证，支付转让款 1,762 万元，土地费用计入项目总投资；

(4) 互联网培训中心选址于昭明路东侧、民丰苑东西大道南侧，项目占地面积 4,544.43 平方米（6.82 亩），用地性质为住宅餐饮、商务办公用地，目前尚未取得土地证，项目投资总额中已计提土地款。

5、业主单位：桐乡市乌镇人家置业有限公司。桐乡市乌镇人家置业有限公司成立于 2017 年，为发行人全资子公司，主要负责固定资产项目投资和管理。截至 2019 年 12 月 31 日，桐乡市乌镇人家置业有限公司资产总额 208,581.80 万元，负债总额 159,894.59 万元，所有者权益合计 48,687.20 万元。2019 年度，桐乡市乌镇人家置业有限公司实现营业收入为 9,034.36 万元，净利润-90.74 万元。

（二）项目建设背景

1、我国经济步入中高速发展的“新常态”的时代背景

在“十二五”高速发展后，中国经济将步入中高速稳定增长期的“新常态”。认识新常态，适应新常态，引领新常态，是当前和今后一个时期我国经济发展的大逻辑。

在我国经济发展进入“新常态”时期后，社会经济各个方面开始出现以下热点领域：

- (1) 互联网经济的发展带来创客群体大量涌现
- (2) 新型城镇化：建设各具特色、宜业宜居的新型城镇
- (3) 文化强国战略：通过创新与创造进一步解放文化生产力
- (4) 古镇旅游适应休闲时代旅游消费新趋势

2、桐乡市以及乌镇社会与经济发展的地方背景

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 67.69 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。

进入二十一世纪以来，桐乡市政府制定了“加快建设长江三角洲的经济重镇，江南水乡的文化名城”的发展思路，还提出了“要从城市创新中求发展，要以经营城市的理念规划城市，以经营城市的思路发展城市，推动城市经济持续健康发展”。在贯彻桐乡市城镇总体规划的基础上，坚持以科学发展观为指导，确立以统筹城乡协调发展、推进社会主义新农村建设为目标，进一步完善规划体系。通过加快产业升级来推进新型工业化，加快人口聚集推进新型城市化，加快土地流转推进农业现代化，努力提升桐乡市经济社会发展水平，促进城乡经济社会快速、协调和可持续发展。

世界互联网大会互联网·乌镇峰会带动效应显著，互联网经济快速发展，新引进互联网项目 159 个，总投资 194 亿元；中国航天科工三院 310 所“互联网+”军民融合双创平台、全国首个虚拟产业园引进落户；互联网创新发展试验区、互联网特色小镇和互联网产业园建设进展顺利；企业信息化改造深入推进，实体经济与电子商务融合发展，新增“上云”企业 1924 家，实现网络零售额 287 亿元，列中国电商百佳县第五位，跻身省“两化融合”一类地区。

3、世界互联网大会在乌镇连续成功举办的现实背景

2014 年 11 月 19 日，由中共国家互联网信息办公室和浙江省人民政府联合主办的首届世界互联网大会（乌镇峰会）在浙江省乌镇召

开。包括马云、马化腾、李彦宏、刘强东、丁磊等中国互联网界的大佬级人物以及全球 100 多个国家和地区的上千名嘉宾齐聚乌镇，将以“互联互通、共享共治”为主题进行深入交流。首届世界互联网大会新闻发言人、国家互联网信息办公室网络新闻信息传播局局长姜军表示，世界互联网大会将永久落地桐乡乌镇，每年一届，持续举办。

2015 年 12 月，第二届世界互联网大会在浙江乌镇隆重开幕，国家主席习近平出席开幕式并发表主旨演讲。习近平主席指出，以互联网为代表的信息技术日新月异，引领了社会生产新变革，创造了人类生活新空间，拓展了国家治理新领域，极大提高了人类认识水平，认识世界、改造世界的能力得到了极大提高。我们的目标，就是要让互联网发展成果惠及 13 亿多中国人民，更好造福各国人民。

在此之后的 2016 年至 2018 年，世界互联网大会—乌镇峰会在新落成的乌镇互联网国际会展中心陆续成功举办。峰会的连续成功举办，标志着乌镇从一个单纯的江南水乡古镇旅游目的地成功转型升级为世界知名的互联网小镇，桐乡市各种传统优势产业也迎来了与互联网、大数据接轨的转型升级的新机遇。

2018 年 11 月 7 日至 9 日，来自 76 个国家和地区的政府代表、国际组织代表、中外互联网企业领军人物、知名专家学者等约 1,500 名嘉宾齐聚乌镇，围绕“创造互信共治的数字世界——携手共建网络空间命运共同体”主题，纵论网络空间发展大势大计，展示信息技术创新成果成就，共商数字经济合作思路途径，为推进全球互联网发展治理进程注入新动力、作出新贡献。

（三）项目建设的必要性

1、项目的建设是乌镇作为世界互联网大会永久落户地的必然要求

近年来乌镇旅游产业发展迅速，已经成为乌镇的支柱型产业；但乌镇旅游发展的单一化问题极为突出，旅游吸引力几乎完全依赖于东栅西栅两大景区，旅游收入过度依赖景区门票，旅游产品仍为与周边大量江南水乡古镇具有很强同质性的景区型水乡观光度假游。而在互联网所推动的社会变革中，互联网也正全面改变着旅游业和旅游生态圈，旅游者的需求日益多元化，旅游要素的内涵不断拓展，旅游的商业模式不断创新。面对这些全新的变化趋势，不仅乌镇旅游的单一化亟待破局，乌镇更应该紧抓变革所带来的发展机遇，促进乌镇旅游业发展方式的整体升级。

首先，世界经济论坛、汉诺威工业博览会等造就了达沃斯、汉诺威等著名的国际会议会展小镇，而借助世界互联网大会这一国际性高端会议的直接带动效应，乌镇的互联网会议会展及其配套延伸产业与功能将获得快速发展。

其二，我国在互联网应用方面发展迅速，尤其民生服务类的智慧应用进展明显。目前乌镇在智慧景区、智慧政务、智慧养老、智慧医疗、智慧交通、智慧环保、无线网络覆盖等信息化基础设施的软硬件建设方面成效凸显。互联网时代的发展将进一步带动乌镇互联网应用的相关领域及其上下游支撑产业链条的拓展。

其三，互联网作为创新最快的领域，日益成为创新驱动发展的先导力量，也是大众创业、万众创新的重要支撑平台催生创客经济。互联网时代的创新创业生态系统超越了传统地理空间约束，展现出广阔前景。而乌镇作为长三角城镇密集区的小城镇，与上海、杭州等大城市之间的联系便捷，拥有优美的环境、良好的互联网基础设施、低成本的创业场所，具备承载创新创业功能的必备条件。尤其乌镇的独特文化和良好生态是激发创新创业灵感的绝佳环境，乌镇大量游客也是

创新产品的重要目标市场，互联网大会更是为创新创业主体搭建了解行业前沿和发展趋势的国际平台，让乌镇具有了吸引创新创业功能落户的独特优势条件。2015 年 8 月浙江省人民政府批复设立乌镇互联网创新发展试验区，乌镇 CIFIC 普众创客空间启用、众筹邦等平台入驻，网络电影《乌镇创客》创作启动，互联网+信息安全产业园签约，乌镇已经迈出了互联网创新创业的先行先试步伐。未来互联网时代的发展将为乌镇依托自身优势拓展互联网创新创业功能提供更多机遇。

其四，网络空间互联互通、无边界，全球化的互联网产业空间格局也更加扁平化、网络化。随着价值链主导的全球产业分工日益深化细化，像乌镇这样的小城镇更易通过专业化的细分产业及功能优势实现在全球互联网产业发展格局中的能级跃迁和战略地位提升；尤其世界互联网大会为乌镇嵌入全球和区域互联网产业网络提供了更大的可能。

互联网大会不仅让乌镇成为中国与世界互联互通的窗口，对乌镇提出了再上新台阶的战略要求，更是为乌镇提前注入了互联网基因，带来了互联网时代全新生产生活方式变革的发展要求与发展机遇。在这一大的发展背景下，乌镇紧紧抓住世界互联网大会永久落户地落户乌镇这一重大发展机遇，以本项目所建设的互联网之光博览会展馆扩建项目、互联网智慧创业园、互联网培训中心等项目为载体，将“互联网+”元素全面融入乌镇各项建设内容中，提升乌镇文化旅游特色功能，并积极孵化互联网新功能、新业态、新模式，加快形成旅游和互联网互促共进的发展动力模式。

2、项目的建设是乌镇作为互联网大会永久举办地，大力发展互联网会务会展产业的需要

自 2014 年第一届世界互联网大会—乌镇峰会至今，乌镇已连续五年成功举办了这一举世瞩目的世界性互联网界的盛会。中国乌镇已成为世界互联网和数字经济发展的风向标，乌镇已经从一个单纯的旅游度假目的地，成功转型成长为一个具有鲜明互联网经济特色的集旅游度假、商务会展、文艺文化、养生养老等多种功能为一体的特色小镇。随着世界互联网界对乌镇的关注度的不断增加，越来越多的互联网业界及高科技、智慧创业等相关行业选择乌镇作为举办各类会议、会展以及产品发布的首选场所。自首届世界互联网大会成功举办以来，中国乌镇·围棋峰会于 2017 年 5 月在乌镇如期举行，举世瞩目的当今世界排名第一的围棋选手柯洁与人工智能 AlphaGo 的巅峰对决在乌镇精彩上演；华为、三星、VIVO 等智能手机行业领军者在乌镇发布其最新的手机产品；奔驰、奥迪、大众、本田等众多知名车企以及合众汽车等新能源车企选择在乌镇发布、展示其最先进、最具代表性的车型；还有众多如时装、智能家电、工业互联网等行业选择在乌镇举办各类发布会、展示展览等，表明了乌镇互联网会议会展业正处于黄金增长时期。

乌镇将以互联网大会永久落户地及周边配套为依托，以互联网、智能产品等领域新技术、新产品服务为牵引，促进产品静态会展与产品体验相结合，新产品会展与新产品发布相结合，会展服务对象与互联网、智能等领域新技术、新产品相结合，推动会展产业从传统展览模式向新产品展览、发布、体验为一体的新模式转变，不断提升会展服务的水平和层次，塑造会展品牌，将乌镇打造成为长三角地区重要的高端会展中心。

目前乌镇适合承办各类大型会展会务活动的场所仅有景区内的用于世界互联网大会—乌镇峰会召开使用的乌镇互联网国际会展中

心，其设计目的是用于每年一次的世界互联网大会—乌镇峰会及相关会展活动的召开。由于该会展中心设计用途是为世界互联网大会的召开之用，考虑到安保等方面要求，故设计当初即将其与西栅景区相连作为景区的一部分运营管理，相对较为封闭，难以形成开放、包容的运营环境，因此，乌镇作为一个互联网特色小镇，急需一个大型、包容、开放的主题会议会展场所，以提供给互联网相关行业举办各类会展之用，因此，新建一个设施设备先进、规模适度的大型多功能互联网广场型会议会展中心已经是乌镇作为世界互联网大会永久举办地的非常迫切的要求。

3、项目的建设是将乌镇打造成为互联网智慧小镇的需要

在 2014 年第一届世界互联网大会结束后，桐乡市政府紧紧把握世界互联网大会永久落户乌镇的历史性机遇，为把桐乡市建成诗画水乡典范、旅游休闲名城、互联网智慧强市，打造国际一流的乌镇互联网智慧小镇，结合乌镇信息化发展实际，制订了《桐乡市乌镇“互联网小镇”建设实施方案》。

经过近三年的建设，乌镇在智慧旅游、智慧政务、智慧医疗、智慧养老以及智慧创新创业等众多方面取得了一定的成果。但从整体上看，乌镇距离互联网论坛（会展）小镇、国家智慧应用示范区、国家互联网创新发展试验区的建设目标还存在一定的差距，本项目通过打造乌镇互联网之光博览会展馆扩建项目、乌镇互联网智慧创业园、乌镇互联网培训中心等项目，将从会议会展、智慧创业、互联网及智慧应用推广等方面提升其软硬件设施水平，为将乌镇打造成为一个集会务会展、智慧创业等众多功能为一体的互联网智慧小镇打下坚实的基础。

4、项目的建设是浙江省大力发展特色小镇经济的需要

《浙江省产业集聚区发展总体规划（2011-2020 年）》中提出，浙江将发挥产业、科技、人才集聚的优势，着力培育新能源产业、生物产业、新材料产业、信息网络业、高端装备制造产业、节能环保产业、核电关联产业等七大产业，带动区域产业结构调整 and 空间布局优化，加快经济发展方式转变。根据规划，省委省政府在 2015 年 4 月出台了《浙江省人民政府关于加快特色小镇规划建设的指导意见》，明确了未来三年里浙江将重点培育 100 个特色小镇，在产业上聚焦信息、环保、健康、旅游、时尚、金融、高端装备制造等七大产业，兼顾茶叶、丝绸、黄酒、中药、青瓷、木雕、根雕、石雕、文房等历史经典产业。

乌镇，作为世界互联网大会永久举办地，在互联网发展大潮的驱动下，不断的向着自然环境更加优美、人文特色更加鲜明，网络化、智能化的水平全面提升的方向发展。2016 年 1 月 29 日，浙江省第二批特色小镇创建名单正式出炉，42 个小镇入围第二批创建名单，乌镇作为江南水乡千年古镇，将创建为特色互联网小镇。本项目的建设，正是桐乡市乌镇为全面建设互联网特色小镇而实施的具体工作，项目实施后，将为乌镇互联网产业以及旅游产业的发展提供必要的空间，实现乌镇从单纯的旅游业向互联网产业与旅游业协同发展的转型升级目标，打造独具江南水乡特色的互联网智慧应用小镇。

5、项目的建设是乌镇大力发展互联网产业、文化创意产业，实现“大众创业、万众创新”需要

2014 年 9 月，国务院总理李克强在夏季达沃斯论坛上公开发出“大众创业、万众创新”的号召，号召提出，要在 960 万平方公里土地上掀起“大众创业”“草根创业”的新浪潮，形成“万众创新”“人人创新”的新势态。此后，他在首届世界互联网大会、国务院常务会

议和各种场合中频频阐释这一关键词。每到一地考察，他几乎都要与当地年轻的“创客”会面，希望能够激发民族的创业精神和创新基因，“双创”一词由此开始走红。2015年李克强总理在政府工作报告又提出：“大众创业，万众创新”。政府工作报告中如此表述：推动大众创业、万众创新，“既可以扩大就业、增加居民收入，又有利于促进社会纵向流动和公平正义”。在论及创业创新文化时，强调“让人们在创造财富的过程中，更好地实现精神追求和自身价值”。

“互联网+”代表着一种新的经济形态，它指的是依托互联网信息技术实现互联网与传统产业的联合，以优化生产要素、更新业务体系、重构商业模式等途径来完成经济转型和升级。实施“互联网+”行动计划的本质是贯彻落实创新驱动战略，以互联网所代表的新时代下的生产力关系，激发“大众创业、万众创新”的新活力，全面推进社会、经济各个方面的互联网的深入运用。其目的在于充分发挥互联网的优势，将互联网与传统产业深度融合，通过融合发展培育新产业，以产业升级提升经济生产力，最后实现社会经济的全面转型升级以及社会财富的增加。

综上，我国经济已经步入新常态，桐乡市社会经济的发展也已进入了转型升级的关键时期。本项目的建设，通过打造互联网之光博览会展馆扩建项目以及互联网智慧创业园区，将极大的拓展乌镇互联网产业、智慧创业产业的发展空间，为广大的互联网创客、文化创业企业提供优越的经营条件，并为其优秀产品、创意提供展示、发布的平台。可加强互联网产业、文化创意产业与桐乡市原有的传统优势产业的深度融合，优化整合行业资源，节省交易成本、提升原有产品的技术水平，加速传统生产方式的转变，推动传统产业的优化转型升级，

从而使桐乡市的经济增长模式由传动的投资拉动型向创新驱动型转变。

（四）项目建设周期

项目计划建设工期为 24 个月（不含前期准备工作），拟于 2019 年 6 月开始动工，2021 年 6 月竣工。截至 2020 年 6 月末，项目已开工建设，已投资总额约 5.3 亿元，占投资总额的 29.04%，已到位资本金 5.3 亿元。

（五）项目审批情况

项目审批文件基本情况表

序号	文件名称	发文机关	文号	印发时间
1	建设项目环境影响登记表	-	201933048300000313	2019 年 8 月 21 日
2	固定资产投资项目节能统计表	乌镇人民政府	桐用能登记文字乌镇[2019]2 号	2019 年 4 月 28 日
3	建设项目选址意见书	桐乡市自然资源和规划局	3304832019TX057	2019 年 8 月 13 日
4	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	桐乡市发改局	-	2019 年 3 月 9 日
5	用地预审意见书	桐乡市自然资源和规划局	桐自然预字[2019]0415 号	2019 年 4 月 10 日

（六）项目总投资和资金来源

项目总投资 182,503.18 万元，其中：资本金 56,503.18 万元，占项目总投资（含建设期利息）的 30.96%。资金全部来源于发行人自有资金。同时，本项目外部融资计划通过发行公开发行公司债券、银行借款等方式予以解决，可能存在公开发行公司债券最终发行额度发生变化，导致项目整体建设资金不足的情况。对此，公司将使用自有资金解决项目建设资金缺口，保证项目的顺利建设与实施。

（七）项目建设经济效益和社会效益

1、项目建设经济效益

根据本项目《可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，经营期 8 年，本项目收入来源主要包括：会议、会展场租收入、项目露天展览收入、门票收入、停车费及充电桩收入、展览配套收入、智慧创意园 A、B 区域经营收入等。

项目总投资 182,503.18 万元，拟运用募集资金 72,000.00 万元，募投项目在债券存续期内产生销售收入 135,547.42 万元，扣除相关经营成本和税费后的净收益为 120,030.38 万元，本次债券募集资金 72,000.00 万元用于项目建设，相应的本息合计约 82,800.00 万元（利率 5%测算），募投项目净收益（债券存续期内）对本息覆盖倍数为 1.45 倍；募投项目运营期内预计产生销售收入 211,762.69 万元，扣除相关经营成本和税费后的净收益为 184,456.01 万元，募投项目净收益（运营期内）对项目总投资的覆盖倍数为 1.01 倍。

考虑到乌镇互联网智慧创业园 A 区块、乌镇互联网智慧创业园 B 区块及乌镇互联网培训中心建设工程项目主要为商业部分。发行人承诺本次债券募集资金不用于商业部分，扣除上述商业部分后项目投资总额为 125,261.33 万元，扣除商业部分后项目收益及其对债券本息、项目总投资覆盖情况如下：

债券存续期内，扣除商业部分后净收益为 83,887.91 万元，对本次债券本息（用于募投项目建设部分本息）覆盖倍数为 1.01 倍；项目运营期内，扣除商业部分后净收益为 143,048.02 万元，扣除商业部分后投资总额为 125,261.33 万元，扣除商业部分后净收益对投资总额的覆盖倍数为 1.14 倍。

2、项目建设社会效益

本项目的建设，通过打造互联网之光博览会展馆扩建项目、乌镇智慧创业园 A、B 区块以及乌镇互联网培训中心，将极大的拓展乌镇作为世界互联网大会永久落户地以及著名的江南水乡旅游目的地的互联网产业以及智慧创业产业的发展空间，为广大的互联网创客、智慧创客提供优越的创业、创意条件，并可加强互联网产业与桐乡市原有的传统优势产业的深度融合，优化整合行业资源，节省交易成本、提升原有产品的技术水平，加速传统生产方式的转变，推动传统产业的优化转型升级，从而使乌镇乃至整个桐乡市的经济增长模式由传动的投资拉动型向创新驱动型转变。

本项目实施后，通过项目的实施通过对互联网会展会务、创新创业、智能制造等新兴功能的植入，使乌镇从历史名镇、旅游名镇等传统职能向互联网小镇转变，将全面提升乌镇的竞争力和创造力。在推进乌镇传统水乡特色保护与传承的基础上，顺应互联网时代下生产生活方式的变化趋势，形成以水为脉、多元聚合的有机生长空间模式，营造既有小镇式的自然恬静、又有浓郁文化氛围和现代时尚气息的水乡风情小城镇，推动乌镇向桐乡市委市政府提出的“中国（乌镇）互联网产业基地”、“乌镇国际旅游综合体”、“中国旅游第一大县”以及“世界知名旅游城市”的建设目标迈进具有非常重大的意义。项目的实施对改善当地社会经济环境、生活环境和生态环境都将产生积极的影响，项目的建设必将产生良好的社会效益。

（八）本期债券不新增地方政府债务的相关承诺

发行人承诺，发行人已明确与政府之间的权利责任关系，实现与政府信用严格隔离，发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，不存在地方政府及相关部门为本次债券申报发行提供不规范的政府和社会资本合作、政府购买服务、财政补贴等问题。

三、本期债券募集资金使用及管理

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益，概括如下：

（一）募集资金的存放

发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监督的原则。发行人对募集资金采用专户管理，在银行设立专用账户存储募集资金。发行人财务管理部对涉及募集资金运用的活动建立、健全有关会计记录和台账。

（二）募集资金的使用

发行人募集资金将严格按董事会审议通过的募集资金投资项目使用，实行专款专用。使用募集资金时，由具体使用部门提出使用募集资金的报告。募集资金的使用由财务管理部审核，财务负责人、经理签批。资金使用超出计划额度时，超出额度的资金使用由董事会批准。募集资金的具体运用必须严格按照公司财务管理有关规定执行。发行人不得将募集资金用于委托理财、质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。禁止其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的检查与监督

发行人财务管理部将每季度检查一次募集资金的使用情况。包括专用账户资金的使用、批准及项目实施进度等情况，并不定期对各募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金专款专用。监事会有权对募集资金使用情况进行监督。发行人的财务管理部将对募集资金的使用情况进行日常监督。

第十三条 偿债保障措施

本期债券由桐乡市城市建设投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。同时，发行人采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人自身偿付能力

随着桐乡市经济的发展、城市化进程的逐步加快，公司的业务逐年扩张，盈利能力逐年增强。截至2019年末，公司的资产总额为1,058,909.19万元，负债总额为642,108.06万元，所有者权益合计为416,801.13万元，资产负债率为60.64%，2019年实现净利润15,139.79万元。发行人良好的财务状况为本期债券还本付息提供有力保障。

二、本次募投项目在本期债券存续期清偿能力分析

根据本项目《可行性研究报告》，本项目建设期2年，经营期8年，本项目收入来源主要包括：会议、会展场租收入、项目露天展览收入、门票收入、互联网应用服务及零售收入、停车费及充电桩收入、展览配套收入、智慧创意园A、B区域经营收入。

1、会展会议收入

项目展厅可使用面积15,640.00平方米，会议室可使用面积1,950.00平方米，可提供会展、会务等场地租赁业务，产生相应的会务、会展场所租赁收入。

会展会务用房租金价格水平的确定：参照国内各大会展中心以及本地的乌镇互联网国际会展中心以及乌镇旅游公司景区内各会议、会展场所租金价格水平，结合本项目实际情况，按保守估计，本项目各会展会议场所日租金为35元/平方米·日。保守估计，租金价格在整个运营期内保持不变。

租赁价目表

2019年杭州和平国际会展中心展馆租赁价目表

一、展厅出租价格表

2019年1月1日起实行

展 厅		标准展位 (3×3M ²)	国内展位 (人民币)	备 注
室内展位	一楼B、C、D区		1600元/个期	
室内光地	一楼B、C、D区		135元/M ² 期	

注 1：资料杭州和平国际会展中心网站：<http://www.hzpiec.com/nav/50.html>

注 2：根据上述资料，杭州和平国际会展中心平均展览价格为 52 元/平方米·日(每期约 3 天)，本项目各会展会议场所日租金为 35 元/平方米·日，定价相对合理。

出租率的估算：据相关统计资料显示，近年来我国各大展览中心平均出租率已达 30%以上，2018 年排名前十位的各大会展中心整体馆租率在 43%-82%之间。并且本项目所在地乌镇作为世界互联网大会的永久举办地，已连续五年成功举办了世界互联网大会——乌镇峰会，本项目在测算时，参照国内展馆平均出租情况，结合项目所在地实际情况，按保守估计，项目经营期首年展馆整体出租率按 30%估算，以后每年出租率递增 5%，5 年后整体出租率达到 50%并保持不变计算。

表 2018 年全国重要会展场馆出租率

排名	会展场馆	出租率
1	国家会议中心	82.1%
2	上海新国际博览中心	69.3%
3	深圳会展中心	65.2%
4	广州保利世贸博览馆	61.7%
5	西安曲江国际会展中心	59.8%
6	中国国际展览中心(新馆)	55.4%
7	中国国际展览中心(老馆)	54.5%
8	中国进出口商品交易会展馆	44.5%
9	成都世纪城新国际会展中心	44.3%
10	郑州国际会展中心	43.0%

注：资料来源搜房网

综合以上两方面，项目经营期各年会展、会议租金收入估算如下表：

收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
会展用房面积(m ²)	15,640.00	15,640.00	15,640.00	15,640.00	15,640.00	15,640.00
使用率%	30%	35%	40%	45%	50%	50%
出租单价(元/m ² .日)	35	35	35	35	35	35
会展收入(万元)	5,994.03	6,993.04	7,992.04	8,991.05	9,990.05	9,990.05
会议用房面积(m ²)	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00
出租率%	30%	35%	40%	45%	50%	50%
出租单价(元/m ² .日)	35	35	35	35	35	35
会议收入(万元)	747.34	871.89	996.45	1,121.01	1,245.56	1,245.56
会议、会展场租收入合计	6,741.37	7,864.93	8,988.49	10,112.05	11,235.61	11,235.61

2、项目露天展览收入

本项目用地 65,977.38 平方米中除建筑占地 20,296 平方米，绿化占地 13,196 平方米外，项目将建成以互联网智慧科技为主题的广场及道路等面积共计 30,000 余平方米，其中约有 8,000 余平方米的露天展览区域广场可用于举办各种室外展览、展销、产品发布等活动。场地租赁费价格按照 10 元/平方米.日估算，出租率水平参照前述会展会

务用房出租率相同估算，保守考虑，运营期内出租单价不增长，维持在 10 元/平方米.日不变，项目经营期各年露天展览区域收入估算如下表：

项目区域	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
露天展览区域面积（m ² ）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
使用率%	30%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	50%
出租单价（元/m ² .日）	10	10	10	10	10	10
露天展览区域收入（万元）	876.00	1,022.00	1,168.00	1,314.00	1,460.00	1,460.00

3、门票收入

项目所形成的展馆将作为世界互联网大会永久举办地特色游览景点之一，在未举办各类会展的时段可作为整个乌镇互联网特色小镇大景区中的一个独具特色的重要景点提供参观、游览等服务。按照项目占地及建筑规模，结合项目作为世界互联网大会永久会址以及互联网智慧小镇对外展示的特色平台，并可作为互联网特色展馆等景点一起出售套票，以供游客参观。参照乌镇景区各景点门票价格结合本项目规模，乌镇东西栅景区门票为 190 元/人次，本项目门票定价按 40 元/人次，考虑到联票及优惠门票等因素，项目门票收入平均按 30 元/人次估算。项目经营期参观人次估算：按桐乡市 2018 年统计公报数据显示，乌镇景区 2018 年共接待游客 915 万人次，本次估算假设本项目年接待乌镇总游客数量的 20%约 182 万人次，并在运营期内保持不变。

表：乌镇主要景区门票价格



门票



东西栅景区联票

¥190



西栅景区门票

¥150



东栅景区门票

¥110

注：资料来自乌镇旅游股份有限公司官方网站

则项目经营期门票收入估算如下表：

项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
游览人数（万人次）	182	182	182	182	182	182
票价（元/人次）	30	30	30	30	30	30
项目门票收入合计	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00

4、停车费及充电桩收入

项目完成后，将建成智慧停车位共计 1,350 个，按照充电桩占停车位的比例 20%配置，项目共可设置充电桩 270 个，参照桐乡市目前停车收费价格水平及充电桩收费价格水平，桐乡市主要停车场收费标准如下：

桐乡市吾悦广场	1 小时免费，超过 1 小时按每小时 5 元收费
金凤凰大厦停车场	1 小时免费，超过 1 小时按每小时 5 元收费
公园路社会停车场	1 小时免费，超过 1 小时按每小时 5 元收费
中虹天地地下停车场	4 元/小时收取停车费用，不足 1 小时的，按 1 小时计算

结合乌镇整个镇区停车及充电桩收费价格趋势，项目停车费及充电桩收入估算如下表：

项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
------	-----	-----	-----	-----	-----	--------

停车位数量（个）	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
停车位使用率	50%	55%	60%	65%	70%	70%
停车位收费标准（元/小时）	4.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00
日均使用时间（小时）	12	12	12	12	12	12
年停车费收入（万元）	1,182.60	1,626.08	1,773.90	2,306.07	2,483.46	2,483.46
充电桩数量（个）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
每小时充电量（千瓦时）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
每天有效充电时间（小时）	3.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00
每千瓦时收费（元）	1.80	1.80	1.80	2.00	2.00	2.00
年充电量（万千瓦时）	591.30	788.40	788.40	985.50	985.50	985.50
年充电桩收费（万元）	1,064.34	1,419.12	1,419.12	1,971.00	1,971.00	1,971.00

5、乌镇智慧创意园 A、B 区域经营收入

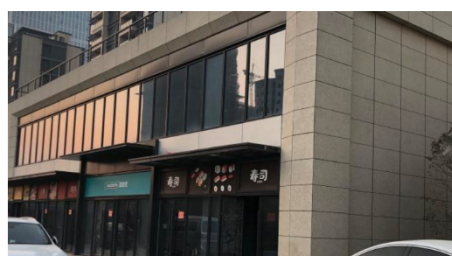
项目完成后，形成的乌镇智慧创意园 A 区块占地 45,343.79 平方米，建筑面积 26,386.30 平方米，B 区块占地 22,509.23 平方米，建筑面积 12,433.42 平方米，合计建筑面积 38,819.72 平方米，将全部采用亦租亦售的方式租售给各种互联网智慧创业企业经营之用，按照公司租售计划，本项目所形成房产中 60%用于出租，其余 40%将销售给各种互联网创业企业使用。租赁及出售价格参照乌镇目前商务办公用房市场租赁价格水平结合本项目所形成的房产装修、设施、设备等硬件水平以及项目环境质量等因素，综合估算租赁单价为 100 元/m².月，出售单价为 18,000 元/m²。按照项目建设方的计划安排，拟出售的房产将在项目建设完成后五年内销售完毕，拟出租房产的出租率按照项目经营期首年 70%，以后每年增长 10%，到经营期第四年达到 100% 估算。项目已租售房地产物管费按照 4 元/m².月估算。

表：桐乡市商铺销售单价

(出售) 乌镇旁，桐乡中心，小区门口这几间，开店投资首选

写字楼配套 新房 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V 外摆区 更新于2020-01-04 84人已浏览

☆ 收藏
0人气



88万元 2.05万/m²

43m²
建筑面积

写字楼配套
物业类型

1层/共2层
楼层

区域：桐乡区-桐乡市区

地址：发展大道 地图

茹正宇 ★★★★★



注:资料来源 58 同城网

表：桐乡市商铺出租单价



58同城·房产

桐乡58同城 > 桐乡房产信息 > 桐乡商铺租售/生意转让 > 乌镇商铺租售/生意转让 > 新百商场商铺租售/生意转让

(出租) 旅游景区临街商铺出租

临街门面 新房 临街 更新于2019-11-30 20人已浏览

5000元/月 5.56元/m²/天

30m² 建筑面积

临街门面 物业类型

12个月 起租期

区域: 乌镇区-新百商场

地址: 浙江省嘉兴市桐乡市虹桥路 [地图](#)

陈想荣 个人
已在58注册3年
[已实名认证](#)

注:资料来源 58 同城网

运营期内物业销售单价及出租单价保持稳定不变。

综上所述，项目经营期互联网智慧创业园 A、B 区域各年各项收入估算如下表：

项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
各年出售面积 (m²)	3,105.58	3,105.58	3,105.58	3,105.58	3,105.58	
销售单价 (元/m²)	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	
各年销售收入 (万元)	5,590.04	5,590.04	5,590.04	5,590.04	5,590.04	
可出租面积 (m²)	23,291.82	23,291.82	23,291.82	23,291.82	23,291.82	23,291.82
出租单价 (元/m².月)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
出租率 (%)	70%	80%	90%	100%	100%	100%
出租收入 (万元)	1,956.51	2,236.01	2,515.52	2,795.02	2,795.02	2,795.02
智创园区收入合计 (万元)	7,546.55	7,826.05	8,105.56	8,385.06	8,385.06	2,795.02

综合上述收入，乌镇互联网大会永久落户地配套建设项目收益汇

总表如下：

序号	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
1、	会展收入：						

序号	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
	会展用房面积（m ² ）	15,640.00	15,640.00	15,640.00	15,640.00	15,640.00	15,640.00
	使用率%	30%	35%	40%	45%	50%	50%
	出租单价（元/m ² .日）	35	35	35	35	35	35
	会展收入（万元）	5,994.03	6,993.04	7,992.04	8,991.05	9,990.05	9,990.05
2、	会议收入：						
	会议用房面积（m ² ）	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00
	出租率%	30%	35%	40%	45%	50%	50%
	出租单价（元/m ² .日）	35	35	35	35	35	35
	会议收入（万元）	747.34	871.89	996.45	1,121.01	1,245.56	1,245.56
3、	露天展览区域收入：						
	露天展览区域面积（m ² ）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	使用率%	30%	35.00%	40.00%	45.00%	50.00%	50%
	出租单价（元/m ² .日）	10	10	10	10	10	10
	露天展览区域收入（万元）	876.00	1,022.00	1,168.00	1,314.00	1,460.00	1,460.00
4、	项目门票收入：						
	游览人数（万人次）	182	182	182	182	182	182
	票价（元/人次）	30	30	30	30	30	30
	项目门票收入合计	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00
5、	停车费收入：						
	停车位数量（个）	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
	停车位使用率	50%	55%	60%	65%	70%	70%
	停车位收费标准（元/小时）	4.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00
	日均使用时间（小时）	12	12	12	12	12	12
	年停车费收入（万元）	1,182.60	1,626.08	1,773.90	2,306.07	2,483.46	2,483.46
6、	充电桩收费：						
	充电桩数量（个）	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	每小时充电量（千瓦时）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	每天有效充电时间（小时）	3.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00
	每千瓦时收费（元）	1.80	1.80	1.80	2.00	2.00	2.00
	年充电量（万千瓦时）	591.30	788.40	788.40	985.50	985.50	985.50
	年充电桩收费（万元）	1,064.34	1,419.12	1,419.12	1,971.00	1,971.00	1,971.00
7、	智创园销售收入：						

序号	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年及以后
	各年出售面积（m ² ）	3,105.58	3,105.58	3,105.58	3,105.58	3,105.58	-
	销售单价（元/m ² ）	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	-
	智创园销售收入（万元）	5,590.04	5,590.04	5,590.04	5,590.04	5,590.04	-
8、	智创园出租收入：						
	可出租面积（m ² ）	23,291.82	23,291.82	23,291.82	23,291.82	23,291.82	23,291.82
	出租单价（元/m ² .月）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出租率（%）	70%	80%	90%	100%	100%	100%
	智创园出租收入（万元）	1,956.51	2,236.01	2,515.52	2,795.02	2,795.02	2,795.02
9、	合计	22,870.86	25,218.18	26,915.07	29,548.18	30,995.13	25,405.09

本次募投项目建设期为2年，建成后将形成会展会务场租金、商品零售及服务收入。募投项目在债券存续期内产生销售收入135,547.42万元，扣除相关经营成本和税费后的净收益为120,030.38万元，本次债券募集资金72,000.00万元用于项目建设，相应的本息合计约82,800.00万元（利率5%测算），募投项目净收益（债券存续期内）对本息覆盖倍数为1.45，为本期债券用于项目的募集资金还本付息提供有力保障。

三、偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划

本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3年至第5年分别按照本期债券发行总额20%的比例偿还债券本金。本次债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，即在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第6年起，发行人逐年分别按照行使回售选择权后剩余债券每百元本金值50%的比例偿还债券本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、

大规模还款的压力。

为了充分、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，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

自本次发行起，发行人将成立专门工作小组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，偿付工作小组全面负责利息支付、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。

（三）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、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

（四）偿债专户安排

安排发行人聘请宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行作为本期债券监管银行，并签署《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券偿债账户监管协议》，发行人在债权代理人处为本期债券开设偿债专户，由发行人自行筹集资金在每年还本付息日之前5个工作日将当期偿付资金划入该偿债专户。

（五）充分发挥债权代理人的作用

发行人已聘请宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《2019年乌镇实业（桐乡）有限公

司公司债券债权代理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债权人履行职责，在可能出现债券违约时及时通知债权人并以公告方式通知债券持有人，便于启动相应违约事件处理程序，或根据《债权代理协议》采取其他必要的措施。在本期债券存续期限内，宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行依照《债权代理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

（六）制定债券持有人会议规则

发行人为本期债券制定了《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

发行本期债券是桐乡市经过慎重研究做出的重要决策，桐乡市政府将大力支持，并将在资产、业务、资金、政策等方面继续加大对发行人的支持力度，增强发行人实力，从而保障对本期债券还本付息的能力。

（七）担保人对本期债券的无条件不可撤销连带责任保证，将为本期债券提供较为坚实的保障

本期债券由桐乡市城市建设投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。桐乡市城市建设投资有限公司主体长期信用评级为 AA+。届时如果由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投

投资者相关合法权益。

综上，本期债券的偿债保障措施是可行的，也是完善的。发行人在自身具备良好的资产实力、盈利能力、现金流管理能力以及桐乡市大力支持和监督的情况下，具备对本期债券的还本付息能力。

四、担保情况

本期债券由桐乡市城市建设投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

（一）担保人基本情况

名称：桐乡市城市建设投资有限公司

住所：桐乡市梧桐街道校场西路 188 号

法定代表人：陈政

注册资本：200,000.00万元

经营范围：城乡一体化中基础设施和公益事业的投资建设；投资咨询（除证券、期货咨询）；投资管理；国有资产的建设、投资、控股、参股；资产收购、转让、租赁；受托国有资产经营、管理；保障房建设经营。

担保人经桐乡市人民政府桐政发[2003]58 号文件批准，成立于 2003 年 11 月 26 日，取得注册号为 3304831109459 的企业法人营业执照（2010 年 11 月 4 日工商注册号升级为 330483000070541），担保人由市国有资产管理办公室投资组建，为国有控股公司，注册资本为 3 亿元。

2005 年 12 月 20 日，根据桐乡市人民政府桐政函（2005）16 号文件，公司变更出资人为桐乡市财政局，法定代表人为赵洪亮。2005 年 12 月 31 日，根据桐乡市人民政府桐政函（2005）16 号文件，公

司吸收合并桐乡市国有资产投资经营有限公司，被吸收合并的桐乡市国有资产投资经营有限公司注册资本 7,361 万元，由桐乡市财政局全额出资。2006 年桐乡市财政局以货币资金方式增加注册资本 2,639 万元。变更后的注册资本总额为人民币 4 亿元。

2015 年 12 月，公司出资人桐乡市财政局决定注册资本由 4 亿元增加为 10 亿元，2016 年 1 月份已完成工商变更，实收资本到位 10 亿元。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规和《中共桐乡市委办公室桐乡市人民政府办公室印发关于国有资本授权经营体制改革的实施意见的通知》（桐委办发〔2019〕39 号）文件精神，2019 年 7 月 5 日，桐乡市财政局下发《桐乡市财政局关于同意对桐乡市城市建设投资有限公司增加投资的批复》（桐财发〔2019〕59 号），同意对桐乡市城市建设投资有限公司增加注册资本 10 亿元，其中实物出资 9.3 亿元，其余为货币资金。增资后，桐乡市城市建设投资有限公司注册资本增至 20 亿元。2019 年 12 月 26 日根据《桐乡市财政局关于同意对桐乡市城市建设投资有限公司增加投资的批复》（桐财发〔2019〕117 号）文件精神，桐乡市财政局再次向公司增加投资 10 亿元，增资后注册资本增至 30 亿元。截至 2020 年 3 月末，公司注册资本为 30 亿元，实收资本为 10.38 亿元，公司控股股东及实际控制人为桐乡市财政局。

（二）担保人财务情况

1、担保人主要财务指标

担保人2018年度、2019年度财务报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的标准无保留意见的2018年度审计报告（大信审字【2019】第1-01540号）和2019年度审计报

告（大信审字【2020】第1-03193号）。本文中担保人2018年和2019年的财务数据均来源于经审计的财务报告。截至2019年末，担保人净资产为3,060,639.20万元，资产负债率为58.26%。

担保人基本财务数据/指标

财务数据/指标	2019 年	2018 年
资产总额（万元）	7,332,702.24	2,699,425.08
所有者权益合计（万元）	3,060,639.20	1,273,433.19
负债合计（万元）	4,272,063.04	1,425,991.89
利润总额（万元）	96,569.59	33,011.78
资产负债率（%）	58.26	52.83

2、担保人2018-2019年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人2018-2019年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人2018-2019年经审计的现金流量表（见附表七）

（三）担保人的资信状况

中诚信国际信用评级有限责任公司基于对担保人的主体概况、外部环境、公司管理、经营与竞争、风险管理及财务与资本实力等因素进行了综合分析，确定担保人桐乡市城市建设投资有限公司主体长期信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

中证鹏元于 2019 年 6 月对担保人“2013 年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券”出具跟踪评级，评级结果显示担保人主体信用等级为 AA，由于该期债券已于 2020 年 5 月到期，中证鹏元未继续出具跟踪评级报告。

最近一年内，大公国际、中诚信国际对担保人的评级结果均为 AA+。

（四）担保人对外担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，担保人对外担保余额共计 51.19 亿元，

为2020年6月末净资产的16.40%。担保人对外担保中含有对桐乡市振东新区建设投资有限公司发行的10亿元“20桐乡绿色债”的担保。

（五）担保人代偿能力分析

担保人的实际控制人为桐乡市人民政府，2019年末的负债总额合计427.21亿元，资产负债率为58.26%，偿债能力较强，资产安全性较好，可以确保公司的偿付能力。

（六）担保人发债情况

截至2020年6月末，桐乡市城市建设投资有限公司已发行且尚在存续期的债券及债务融资工具情况如下：

债券简称	起息日	到期日	发行规模	当期余额	利率
20 桐乡城投 scp001	2020-5-11	2021-1-26	6.00	6.00	1.85
20 桐城 01	2020-3-24	2023-3-24	5.00	5.00	3.83
19 桐城 01	2019-07-30	2022-07-30	15.00	15.00	4.45
19 桐乡城投 MTN001	2019-05-08	2024-05-08	10.00	10.00	4.98
19 桐乡城投 PPN001	2019-04-18	2022-04-18	5.00	5.00	4.55
19 桐乡城投 PPN002	2019-11-15	2022-11-15	2.00	2.00	4.20
19 桐乡城投 SCP004	2019-11-19	2020-08-14	6.00	6.00	3.38
19 桐乡城投 SCP005	2019-11-29	2020-8-25	6.00	6.00	3.33
18 桐乡城投 MTN001	2018-03-28	2021-03-28	10.00	10.00	6.96
16 桐乡债	2016-08-10	2021-08-10	15.00	0.70	4.20
合计	-	-	80.00	65.70	-

桐乡市城市建设投资有限公司已发行且尚在存续期的债券及债务融资工具中公开发行债券包含“18 桐乡城投 MTN001”和“19 桐乡城投 MTN001”，合计余额为20亿元。

（七）担保函主要内容

桐乡市城市建设投资有限公司为本期债券出具了《担保函》，其主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期“2021年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券”，发行规模总计为不超过人民币12亿元（实际发行金额、期限、债券名称以中华人民共和国国家发展

和改革委员会最终批复\备案的发行方案为准，但担保总额不超过本条约定金额）。

2、债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

5、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

6、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

10、加速到期：在该保证合同项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效：本担保函自法定代表人（或授权代理人）签字并加盖公章之日起成立，自本担保函项下债券发行首日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

（八）担保人与发行人、债券债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在保证期间内，如本期债券发行人不能在本募集说明书规定的期限内按约定偿付本次债券本金和/或利息，担保人应在收到登记在册的本期债券持有人或债券债权代理人的书面要求后，在不超过担保人担保范围的情况下，根据担保函向债券持有人履行担保义务。本期债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债券债权代理人亦可依照本期债券的《债权代理协议》的约定代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

本期债券持有人依担保函规定的条款要求担保人承担保证责任时，应向担保人提供证明其持有本期债券和到期未获清偿债权的充分、合法、有效的凭证。

本期债券持有人、债券债权代理人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主张债权后未在诉讼时效届满之前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

（九）担保协议及程序的合法合规性

发行人律师浙江金道律师事务所认为，担保人系依法设立并合法存续的公司，具有为本次债券的债券持有人提供无条件不可撤销连带责任保证担保的资格，其所出具的《担保函》合法有效，符合《中华人民共和国担保法》、《企业债券管理条例》以及《企业债券管理通知》第六条的规定。

第十四条 风险与对策

一、风险

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

（二）与行业有关的风险

1、经济周期风险

目前，发行人的业务集中于土地开发整理，而上述领域会受到经济周期的影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对公司及其下属子公司的盈利能力产生不利影响。

2、产业政策风险

作为桐乡市乌镇地区最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，发行人的投资与经营对政府政策依赖度高。随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。国家固定资产投资、城市规划、土地利用、城市建设融资政策、房地产宏观调控政策、地方政府支持力度等方面的调整可能会影响发行人的经营管理活动，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。

（三）与发行人有关的风险

1、市场竞争风险

政府鼓励在土地开发整理市场进行有序竞争。随着土地开发整理市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进土地开发整理的市场化进程，桐乡市土地开发整理现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业主导地位受到一定影响。

2、经营管理风险

发行人作为国有企业，业务以土地开发整理为主，公司盈利能力一般，利润水平对财政补贴的依赖性较大，政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。另一方面，由于桐乡市尚处于城市化进程的快速发展阶段，发行人在建及拟建项目投资规模较大，导致未来资本性支出较大，而且公司的银行授信额度较低，未来面临较大的资金压力。此外，发行人项目回购收入的持续性和应收款项的回款时间存在一定的不确定性。

3、项目建设风险

发行人主要投资项目集中在土地开发整理领域，总体投资规模大、建设周期长，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程。由于

投资规模大、施工强度高、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果工程建设管理中出现重大失误，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

4、财务风险

发行人资产规模大，负债水平合理，财务结构较为稳健。但是，发行人资产主要为土地使用权、应收账款和其他应收款为主，实际流动性较弱，资产质量一般。另一方面，发行人承建的土地开发整理项目施工周期普遍较长，资金周转压力较大，随着未来项目建设资金的需求，公司有息负债规模将不断扩大，未来存在较大的刚性本息支付压力。

5、合规使用债券资金的风险

本期债券募投项目建设规模大，对工程建设的资金管理要求较高。若本期债券募集资金未按照募集说明书披露的用途使用，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，对项目收益的实现产生不利影响，存在合规使用债券资金风险。

6、对外担保风险

截至2020年9月末，公司对外担保金额为94,000.00万元，对外担保合计占期末净资产的比重为22.55%。在担保期间，如果被担保方无法继续偿还贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将存在承担代为偿还相应银行贷款损失的风险。

7、其他应收款回款风险

截至2019年末，发行人其他应收款余额为283,116.37万元，占当期总资产的比例为26.74%。公司其他应收款主要包括应收政府部

门、国有企业的往来款项、保证金及押金等。发行人其他应收款的规模较大，未来若相关债务人受到外部经济环境以及政策的不利影响，发行人应收款项将会面临一定的回款风险。

8、负债规模大幅增长，偿债压力增长的风险

受业务规模持续增长影响，发行人 2019 年末负债规模较 2018 年末大幅增长 103.38%，受桐乡市国资办将多家公司 100%股权划转至担保人影响，担保人 2019 年总负债较 2018 年末大幅增长 299.59%，如果未来发行人及担保人负债规模持续增长，发行人及担保人将面临较大的偿债压力，对本期债券的还本付息形成一定的风险。

9、募投项目入园企业收入波动及出租率不及预期的风险

项目完成后，形成的乌镇智慧创业园 A 区块和乌镇智慧创业园 B 区块，将全部租售给各种互联网智慧创业企业经营之用，预计出租率经营期首年 70%，以后每年增长 10%，到经营期第四年达到 100%估算。目前拟入园意向互联网企业主要为各类互联网行业创业企业，企业经营存在一定的风险，入园企业收入可能大幅波动，导致未来出租率存在达不到 100%的风险，对募投项目的收益形成一定的负面影响。

二、对策

（一）与债券有关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请债券在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如申请获得批准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、兑付风险的对策

发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保

公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的兑付风险。

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或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业有关风险的对策

1、经济周期风险的对策

近年来，我国经济的快速增长和人民生活水平的提高为土地开发整理的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期的影响。投资项目所在区域经济的快速发展也有利于投资项目取得良好的经济效益。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，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。发行人将对桐乡市发展情况和政策导向的变化进行跟踪研判，并及时调整业务发展节奏和方向，努力获取收益良好的建设项目，从而降低区域经济水平波动对公司经营造成的不利影响。

2、产业政策风险的对策

针对产业政策因素的影响，发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注土地开发整理行业的发展动态，把握产业发展机遇，不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

（三）与发行人有关风险的对策

1、市场竞争风险的对策

面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与外来企业的交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强新技术研发，提高管理效率，增强企业竞争力。

2、经营管理风险的对策

发行人今后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，提高公司整体运营实力；进一步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。从长远来看，随着桐乡市城市建设的不断推进和拓展，发行人在城市建设和运营方面还将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。

针对公司未来一段时间资金压力较大的问题，一方面发行人将继续合理制定年度投资计划，并提前安排好债务资金的还本付息；另一方面，发行人还将在以土地开发整理为基础的前提下开展多元化经营，大力开展经营性项目，增强自身造血能力，提高自身盈利能力同时进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，从而保证公司的财务安全。

此外，发行人今后将进一步加强与桐乡市政府的沟通、协商，确保政府对项目回购业务的持续支持以及回购款项的及时支付，以保障项目回购收入的稳定性和可持续性。

3、项目建设风险的对策

发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，采取财务监理制、工程审价制等措施控制项目建设成本。发行人将继续加强项目管理，在项目前期进行科学评估和论证，在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人将安排技术过硬、经验丰富的团队进行实地勘察，综合考

考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求建立健全质量保证体系，对资金使用情况进行实时监控，确保项目建设实际投资控制在预算范围内，从而保障各项目如期按质竣工并投入运营。

4、财务风险的对策

一方面，随着发行人承建项目陆续完工，发行人将有计划的移交建设项目，以进一步提升公司的资产的流动性，同时争取政府的支持，尽可能缩短委托代建款的支付期限，从而有效降低资金周转压力；另一方面，发行人将根据自身的偿债能力合理制定融资计划，并提前安排好债务资金的还本付息，同时积极拓宽融资渠道，确保公司的财务安全。此外，发行人将进一步加强对被担保企业的经营情况的监测，做好代偿风险防范。

5、合规使用债券资金风险的对策

为了保证募集资金严格按照募集说明书约定使用，发行人与监管银行签订了《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券资金监管协议》，该协议的签署将会让募集资金的使用更加透明、规范，也将进一步保障债券投资者的根本权益。同时，发行人加强对相关业务人员的培训与监督，严格按照国家发改委关于公司债券募集资金使用的有关规定，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，严格按资金计划、项目施工进度核拨资金，确保全部募集资金的专款专用。

6、对外担保风险对策

发行人将积极关注被担保方运营情况及偿债安排，如果出现潜在对外担保风险，将积极协调被担保方提供反担保物，并向当地政府沟通汇报，寻求政府统筹协调。

7、其他应收款回款风险对策

发行人将积极协调欠款方按时偿还其他应收款，强化非经营性往来款拆借的内部审批流程，逐渐降低其他应收款余额。

8、负债规模大幅增长，偿债压力增长的风险对策

发行人负债规模增长系业务规模持续推进影响，发行人将加快在建项目的推进速度，尽快移交土地整理及代建项目至委托方，加强资产流动性管理；同时发行人将加强与当地金融机构的合作，拓宽融资渠道，做好债务管理工作，确保有息负债按时偿付。

9、募投项目入园企业收入波动及出租率不及预期的风险对策

发行人将积极对接各类意向入园企业，提高募投项目出租率，保障募投项目的运营收益。同时发行人也将加强风险管理，对出租率波动进行压力测试，测试结果如下：

出租率	预期值（运营期首年 70%，以后每年增长 10%，到经营期第四年达到 100%）	情景 1（各年出租率在预期值基础上下降 10%）	情景 2（各年出租率在预期值基础上下降 20%）
募投项目净收益	120,030.38	118,632.87	117,235.36
募投项目净收益对债券本息覆盖倍数	1.45	1.43	1.42

根据压力测试结果，当募投项目入住率分别下降 10%和 20%时，募投项目对债券本息（用于募投项目部分）本息覆盖倍数分别为 1.43 倍和 1.42 倍，仍能对债券本息形成有效的覆盖。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AA+。该债券信用等级表明债券安全性很高，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

中诚信国际给出该等级的评定是考虑到外部环境较好，为公司发展提供了良好基础；公司资本实力不断夯实；公司获得的外部支持力度较大；桐乡城投提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券信用水平。同时，中诚信国际也关注到了收入来源较为单一，盈利水平一般；资产质量一般；经营活动净现金流持续为负。

1、优势

（1）桐乡市经济环境良好。桐乡市依托自身资源优势，近年来经济实力稳步增长。2017~2019 年，桐乡市分别实现地区生产总值 802.61 亿元、893.51 亿元和 968.17 亿元，按可比价格计算，增速分别为 7.1%、8.2%和 7.0%，稳步发展的区域经济为公司提供了良好的外部环境。

（2）业务可持续性较强。公司作为乌镇地区唯一的土地一级开发及基础设施建设主体，目前仍有较大规模的待开发土地，业务持续性较强。

（3）良好的偿债保障措施。本期债券由桐乡城投提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。桐乡城投系桐乡市重要的基础设施建

设投融资主体和重要的公用事业服务主体，受桐乡市政府的支持力度较大，为本期债券的还本付息起到良好的保障作用。

2、关注

（1）公司资产质量一般，流动性不足。目前公司资产以流动资产为主，主要由存货和其他应收款构成，截至 2020 年 9 月末，公司其他应收款及存货分别占总资产的比重为 21.91%和 37.66%，资产流动性及收益性不足。

（2）公司负债规模增长较快。随着土地开发及基础设施建设项目的持续推进，2017~2019 年末及 2020 年 9 月末，公司总债务分别为 12.97 亿元、22.13 亿元、45.13 亿元和 76.99 亿元，呈增长态势，中诚信国际对公司面临的偿债压力表示关注。

（3）担保方债务规模较大且增长较快，存在一定资本支出压力。2017~2019 年及 2020 年 9 月末，桐乡城投总债务分别为 96.97 亿元、94.60 亿元、294.63 亿元和 387.02 亿元，随着股权划转的完成，债务规模增长较快，且在建项目投资规模较大，未来存在一定的资本支出压力。

（三）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。同时，中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测，密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人历史评级情况

本次评级为发行人首次评级。

三、发行人银行授信情况

截至 2020 年 6 月末，发行人银行综合授信总额为 74.73 亿元，已使用 58.46 亿元，剩余授信余额为 16.27 亿元。发行人除现有银行贷款外，无其他银行授信。

四、发行人信用记录

根据发行人提供的由中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2019 年末，发行人无未结清不良信贷信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

第十六条 投资人保护条款

一、债权代理协议

发行人与宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行签署了《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债权代理协议》全文。

债券持有人认购本期债券，视作同意宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行作为本期债券的债权代理人，且视作同意债权代理协议项下的相关规定。

（一）发行人的权利与义务

1、发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。

3、一旦发现发生违约事件发行人应立即书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

4、在发行人出现下列情形之一时，应在15日内通知债权代理人：

（1）预计到期无法偿付本期债券利息或本金；

（2）发生或可能发生重大亏损或者遭受超过净资产百分之十以上的重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响（以前一会计年度经审计的净资产值为准）；

（3）减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；

(4) 发生或可能发生重大仲裁、诉讼且可能对发行人还本付息能力产生重大影响(标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的仲裁或诉讼视为重大);

(5) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生或可能发生重大影响(标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10%以上的仲裁或诉讼视为重大);

(6) 未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响;

(7) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同;

(8) 本期债券被暂停或终止转让交易;

(9) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

(二) 债权代理人的权利与义务

1、当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

2、预计发行人不能偿还债务时，要求发行人提供其他形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

3、在本期债券付息日及兑付日，如果发行人不能偿付利息和/或本金，债权代理人应向发行人催缴本息款项。发行人不能偿还债务时，应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

4、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

5、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

6、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内将该通知或要求转发给发行人。

7、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

8、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行债权代理协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

9、债权代理人不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行，但就其履行本协议项下的职责和义务而聘请财务顾问和法律顾问等中介机构的情形除外。

10、债权代理人应勤勉尽责地履行债权代理协议中关于债权代理人的职权和承诺之规定。当发行人未按时、足额支付本期债券本金或利息时，债权代理人不承担相应的本金和利息的偿付责任。

11、债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

（三）违约和救济

1、以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）本期债券到期未能偿付应付本金，且该种违约持续超过30天仍未解除；

(2) 发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该种违约持续超过30天仍未解除；

(3) 发行人发生导致其丧失清偿能力的事件；被依法撤销、注销、解散、终止的；发行人及发行人的法定代表人、负责人、主要管理人员涉入或可能涉入影响发行人偿债能力的诉讼、仲裁、被索赔事件；

(4) 在本期债券存续期间内，发行人发生对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、加速清偿的宣布

如果本协议第七条项下的违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额10%的债券持有人或债权代理人可以提议召开债券持有人会议，通过债券持有人会议决议是否启动提前偿债程序，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

3、措施

在宣布加速清偿后但在债权代理人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施：(1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付本金；(iv) 法律允许范围内的复利；(2) 除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免；(3) 取消违约的决定不与任何法院判决相冲突；持有未偿还债券本金半数以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

4、其他救济方式

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合并持有未偿还债券本金余额达本期发行债券总额二分之一以上的债券持有

人的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行本协议或本期债券条款项下的义务。

二、资金监管协议

发行人与宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行签署了《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券资金监管协议》，本节仅列示资金监管协议的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券资金监管协议》全文。

（一）监管账户的用途

1、募集资金使用专户的使用。

发行人指定募集资金使用专户为本期债券募集资金的收款账户。发行人应当在募集说明书规定的资金用途范围内使用募集资金。确需变更募集资金用途的，发行人必须向监管机构履行相关的批准程序且需通过债券持有人大会会议决议，并在批准通过后及时以书面形式通知监管银行，同时向监管银行提供债券持有人大会会议决议。

2、偿债资金专户的使用

（1） 发行人指定偿债资金专户为本期债券偿债资金的归集和付款账户。偿债资金专户的资金专用于债券本息偿付。

（2） 发行人应在本期债券的付息日或兑付日10个工作日之前，提取偿债资金并划入偿债资金专户。

（3） 发行人应在本期债券付息日或兑付日前5个工作日向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，监管银行应根据发行人的划款指令，在本期债券付息日或兑付日前3个工作日将当期应付的利息/本息划转至本期债券登记结算机构指定的账户。监管银行在完成划款工作后2个工作日内，应将有关结算凭证传真给发行人。监管银行仅根据发行人提供的材料划付，并不负责核对债券兑付专用账户的

信息。

（二）监管银行的权利与职责

1、监管银行应当按照本协议的约定，全面、及时、善意地履行本协议中的职责和义务，对监管账户中的款项进行监管。监管银行应建立资金明细账簿，记录监管账户资金明细和变动情况。定期与发行人对监管账户信息进行核对，确保其准确无误；核对不一致时，双方应共同及时查找原因并予以解决。

2、本期债券存续期间，监管银行应依据本协议的约定进行资金划拨，监督并记录发行人关于本期债券资金划拨。对于发行人做出的任何违反本协议规定的资金拨付请求，监管银行应予以拒绝。

3、监管银行应当及时履行在本协议项下的通知义务。

4、监管银行应配合发行人对监管账户的检查。发行人同意，债券债权人、主承销商、担保人指定的专门工作人员可以随时到监管银行查询、复印专户的资料。监管银行应及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户的资料。债券债权人、主承销商、担保人指定的专门工作人员查询专户时，应出具本人的合法身份证明及债券债权人、主承销商、担保人提供的授权书或介绍信。

5、除非本协议另有约定，未经发行人授权或同意，监管银行不得擅自提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置监管账户中的资金。

6、因非监管银行原因造成划款指令无法及时执行或未执行的，监管银行不承担任何形式的责任。

（三）监管银行的变更

1、变更资金监管协议项下的监管银行，需经发行人和监管银行一致书面同意，下述情况除外：

2、若发行人有确凿证据证明监管银行怠于履行本协议所约定的义务时，经本期债券持有人会议决议，可以更换监管银行，监管银行应当配合发行人进行资金划转以及办理监管账户的销户手续。

3、在发行人与新的监管银行签署《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券监管账户资金监管协议》前，监管银行仍有义务履行本协议项下的各项义务，并按照本协议约定收取监管费用。

三、债券持有人会议规则

发行人与宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）总则

1、为保证债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（简称“《证券法》”）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（简称“《通知》”）的规定，制定本规则。

2、本规则下公司债券为发行人依据国家发展和改革委员会核准所发行的2021年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券（下称“本期债券”），本期债券发行人为乌镇实业（桐乡）有限公司，本期债权代理人为宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

3、债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人会议依据法律、《通知》、《募集说明书》的规定行

使如下职权：

（1）就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率和期限；

（2）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

（4）决定变更或解聘债权代理人；

（5）决定是否同意发行人与债权代理人达成的《2019年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债权代理协议》之补充协议；

（6）法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

5、债券持有人进行表决时，以每一张本期债券为一表决权。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

6、债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

（二）债券持有人会议的召开程序

1、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）变更募集说明书的约定；

（2）变更募集资金用途；

- (3) 发行人不能按期支付本期债券的本息；
- (4) 可变更债权代理人的情形发生；
- (5) 发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- (7) 债权人书面提议召开债券持有人会议；
- (8) 单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (9) 发生其他包括但不限于资产重组等对债券持有人权益有重大实质影响的事项。

2、债权人得知或者应当得知本规则第七条规定的事项发生之日起5个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债权人得知或者应当得知本规则第七条规定的事项发生之日起5个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

发行人向债权人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权人发出召开债券持有人会议通知的，债权人是债券持有人会议召集人。

单独代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出

召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前10个交易日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前3个交易日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

5、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、本规则的规定；

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

（4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

（三）债券持有人会议的通知

1、本规则规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前15个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和方式；

（2）会议拟审议的事项；

（3）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（4）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

4、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第四条和第七条的规定决定。未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债权代理人、单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

5、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

6、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五个工作日公告并说明原因。

（四）债券持有人会议的出席

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本期债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

2、应单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人、债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债权代理人的询问作出解释和说明。

3、经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

4、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（五）债券持有人会议的召开

1、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、

监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本期债券张数不计入有表决权债券张数：

(1) 债券持有人为持有发行人10%以上股权的发行人股东；

(2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

7、债券持有人会议决议须经代表本期债券过半数表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效。

任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《通知》和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

(1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

(3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；

(4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本

期债券张数及占本期债券总张数的比例；

（5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

（7）法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地省级发展改革部门及本期债券交易的场所报告。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江金道律师事务所已出具法律意见书。
发行人律师认为：

一、主要观点

（一）发行人已按照相关法律、法规的要求，获得所必需的授权及批准，且获得的批准和授权合法有效。

（二）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，符合《企业债券管理条例》关于发行企业债券主体资格的要求，具备发行本期债券的主体资格。

（三）发行人已符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2004〕1134号文、国发〔2010〕19号文、发改办财金〔2010〕2881号文以及发改办财金〔2012〕3451号文等法律法规和规范性文件中规定的发行公司债券的相关实质性条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式符合法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准。同时在设立过程中，发行人履行了必要的验资程序，操作过程合法合规。同时，发行人股东依法存续，人数、住所、出资比例均合法、合规，其投入的资产合法、合规。

（五）发行人已经按照现代企业制度建立法人治理结构，确保业务、人员、机构、财务独立，资产独立完整。

（六）发行人经营范围和经营方式合法、合规，没有境外经营，业务变更均符合公司法业务变更要求的规定，主营业务突出、不存在

持续经营的法律障碍。发行人聘请中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券发行进行信用评级，符合《企业债券管理条例》第十五条第二款之规定。

（七）发行人未有与关联方违规发生关联交易及同业竞争的情形。

（八）发行人的房产、土地使用权等财产均通过合法、合规的途径获得，不存在财产纠纷的情况，发行人用其资产进行的抵押、质押的行为也符合相关法律法规，不存在法律障碍；

（九）发行人的重大债权、债务不存在违规集资或拖欠情况。

（十）发行人的重大资产变化均经过合法、合规的步骤，符合法律依据。

（十一）发行人的税种、税率合法合规，发行人依法纳税，其享受的财政补贴政策合法、合规、真实、有效。

（十二）发行人的生产经营活动和拟投资项目均经过有权部门的批复，近三年发行人不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚的情况。

（十三）发行人本期债券所募集资金投资项目已经取得必要的许可，募集资金使用安排合法，投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需项目投资管理、土地、环评、规划及能评批复手续齐全，符合《证券法》第十六条第一款第（四）项及第二款、《管理条例》第十二条第（五）项、《企业债券管理工作的通知》第三条第（一）款第一项以及《有关事项的通知》第二条第（四）项之规定。

（十四）截至法律意见书出具日之前，发行人、股权或股份的主要出资人、发行人董事长、经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在任何尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚的

案件。

（十五）包括《募集说明书》在内的本期债券发行的申请文件中有关本期债券发行的信息披露内容均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，该等文件的编制符合法律、法规中有关编制要求的规定。

（十六）宁波银行股份有限公司嘉兴桐乡支行具备担任本期监管银行的资格，其与发行人签署的资金监管协议等法律文件均合法有效；本期债券承销协议合法有效，对协议签署双方具有约束效力；发行人为本期债券发行所聘请的主承销商及承销团成员、信用评级机构、审计机构、律师事务所具有从事相应业务的资格，具备法律、法规和规范性文件规定的资质。

（十七）本次债券发行的相关各方签署了《资金监管协议》、《债权代理协议》等相关协议，制定了《债券持有人会议规则》，对本次发行的有关事宜作出了具体安排。上述协议之签署主体具有完全的民事权利能力和民事行为能力，协议内容及形式符合《合同法》等法律、法规和规范性文件之规定，协议文件合法、有效、齐备，条款内容合法、有效、充分、合规，且对投资者的保护充分而完善。

（十八）桐乡城投具有为发行债券提供担保的资质，其出具的担保函内容全面，担保债券种类、面额，担保方式，担保范围，担保期限及担保责任的承担明确具体，符合《中华人民共和国担保法》的规定，其出具的担保函合法有效。

二、结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金〔2004〕1134号文、发改办财金〔2010〕2881号文以及发改办财金〔2012〕3451号等现行法律、法规和规范

性文件规定的企业债券发行的主体资格和实质条件。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，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。

二、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金由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）《2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- （四）大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《乌镇实业（桐乡）有限公司》（大信审字[2020]第 1-03050 号）；
- （五）浙江金道律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （七）募集资金投资项目审批或备案文件；
- （八）《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券债权代理协议》；
- （九）《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （十）《2019 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券资金监管协议》。

二、查阅地址

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

1、发行人：乌镇实业（桐乡）有限公司

住所：浙江省嘉兴市桐乡市乌镇镇凤仙街乌镇大桥西堍

法定代表人：陆晓荣

联系人：张明锋

联系地址：浙江省嘉兴市桐乡市乌镇镇凤仙街乌镇大桥西堍

联系电话：0573-88848695

传真：0573-88848695

邮编：314501

2、主承销商：华金证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

法定代表人：宋卫东

联系人：杨辉

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

电话：021-20655588

传真：021-20655566

邮编：200127

（二）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

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本期债券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。

附表一：2021 年乌镇实业（桐乡）有限公司公司债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
▲华金证券股份有限公司	债券及结构融资部	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层	杨辉	021-20655782
开源证券股份有限公司	固定收益总部	上海浦东新区世纪大道 1788 号-1800 号 T1 第二层	吴远光	021-68779200

附表二：发行人报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	193,216.37	107,110.08	13,246.47	11,793.03
应收账款	54,135.32	57,901.28	58,024.68	113,313.59
预付款项	70,702.85	14,177.65	8,317.13	4,487.84
其他应收款	289,956.57	283,116.37	189,204.87	131,372.97
存货	498,438.95	457,178.41	398,743.19	346,898.37
其他流动资产	7.34	2,345.94	127.67	-
流动资产合计	1,106,457.39	921,829.73	667,664.00	607,865.79
非流动资产：				
长期股权投资	25,935.79	877.51	201.06	178.17
投资性房地产	25,267.95	24,638.57	22,392.53	-
固定资产	3,462.88	3,298.18	3,515.88	2,262.98
在建工程	96,665.51	69,146.53	9,450.34	4,597.75
无形资产	65,321.22	38,903.36	16,719.32	7,985.23
开发支出	232.47		93.79	-
长期待摊费用	198.43	16.59	34.43	21.00
递延所得税资产	0.29	198.71	123.84	55.46
非流动资产合计	217,084.52	137,079.46	52,531.19	15,100.60
资产总计	1,323,541.92	1,058,909.19	720,195.19	622,966.38
流动负债：				
短期借款	120,721.15	46,571.15	13,982.00	-
应付票据	1,513.51	36.00	-	-
应付账款	6,491.11	14,776.71	11,798.37	161.25
预收账款	463.06	82.43	351.84	49.35
应付职工薪酬	3.71	60.39	111.19	-
应交税费	-1,976.00	1,322.55	888.76	567.68
应付利息	-	827.03	-	-
其他应付款	104,573.57	257,942.92	98,280.81	217,953.59
一年内到期的非流动负债	-	11,810.00	11,410.00	15,838.00
流动负债合计	231,790.11	333,429.18	136,822.97	234,569.87
非流动负债：				
长期借款	450,074.40	239,719.80	123,257.50	65,650.00
长期应付款	167,585.00	59,900.00	44,859.30	20,346.77
递延收益	1,946.50	3,096.50	5,390.00	11,920.00
递延所得税负债	5,699.75	5,962.58	5,389.89	-
非流动负债合计	625,305.65	308,678.88	178,896.69	97,916.77
负债合计	857,095.76	642,108.06	315,719.66	332,486.64
股东权益：				
股本	30,000.00	30,000.00	30,000.00	10,000.00
资本公积	327,293.66	292,402.00	292,411.91	234,407.05
其他综合收益	15,119.66	15,119.66	15,119.66	-
盈余公积	4,250.75	4,250.75	3,186.76	1,520.79
未分配利润	73,982.73	58,860.76	44,417.09	30,123.98

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
归属于母公司所有者权益合计	450,646.80	400,633.17	385,135.42	276,051.82
少数股东权益	15,799.36	16,167.96	19,340.12	14,427.92
所有者权益合计	466,446.15	416,801.13	404,475.53	290,479.75
负债和所有者权益总计	1,323,541.92	1,058,909.19	720,195.19	622,966.38

附表三：发行人报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
一、营业收入	53,251.50	64,960.78	65,421.31	53,498.27
减：营业成本	44,568.04	60,484.01	63,205.54	51,448.07
税金及附加	58.76	814.32	162.41	53.23
销售费用	99.51	168.47	12.99	4.62
管理费用	1,947.60	2,691.73	1,406.98	1,296.57
研发费用	-	10.21	8.82	-
财务费用	300.80	2,550.53	628.91	324.41
其中：利息费用	597.36	3,646.11	2,126.65	435.60
利息收入	345.96	1,501.17	1,501.17	113.65
资产减值损失	-	-299.48	-362.80	-92.98
加：其他收益	-	15,690.10	15,852.60	16,054.66
投资收益（损失以“-”号填列）	-	102.54	330.01	-22.31
其中：公允价值变动收益	-	2,220.85	130.65	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,683.46	16,142.46	15,946.12	16,310.73
加：营业外收入	6,124.33	4.33	5.19	4.57
减：营业外支出	0.10	17.68	0.09	0.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,807.69	16,129.12	15,951.23	16,315.25
减：所得税费用	54.33	989.33	151.82	77.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,753.36	15,139.79	15,799.41	16,237.60
1.归属于母公司股东的净利润	15,121.97	15,507.66	15,959.07	16,198.05
2.少数股东损益	-368.60	-367.88	-159.66	39.55
五、其他综合收益的税后净额	-	-	15,119.66	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	15,119.66	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	15,119.66	-
6.其他	-	-	15,119.66	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	14,753.36	15,139.79	30,919.07	16,237.60
归属于母公司股东的综合收益总额	14,753.36	15,507.66	31,078.73	16,198.05
归属于少数股东的综合收益总额	-	-367.88	-159.66	39.55

附表四：发行人报告期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年	2018年	2017年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	82,398.09	57,041.75	76,879.97	2,459.89
收到的税费返还	-	2,089.43	0.25	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	389,131.45	392,497.88	140,750.47
经营活动现金流入小计	82,398.09	448,262.64	469,378.10	143,210.36
购买商品、接受劳务支付的现金	146,755.20	80,887.47	38,978.45	13,701.19
支付给职工以及为职工支付的现金		439.99	193.59	202.84
支付的各项税费	58.76	1,464.11	215.30	11.50
支付其他与经营活动有关的现金	100,260.56	361,050.18	523,958.85	167,749.97
经营活动现金流出小计	247,074.53	443,841.75	563,346.20	181,665.50
经营活动产生的现金流量净额	-164,676.44	4,420.88	-93,968.10	-38,455.14
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	326.56	42.84
投资活动现金流入小计	-	-	326.56	42.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,225.36	80,392.95	8,314.80	1,770.42
投资支付的现金	-	6,660.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2,498.53	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	1,494.30	-
投资活动现金流出小计	78,225.36	87,052.95	12,307.63	1,770.42
投资活动产生的现金流量净额	-78,225.36	-87,052.95	-11,981.07	-1,727.58
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	49.00	33,802.00	25,144.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	0.00	13,337.34	-
取得借款收到的现金	556,941.22	244,124.15	115,664.50	20,834.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	73,238.00	169,384.59	33,840.00
筹资活动现金流入小计	556,941.22	317,411.15	318,851.09	79,818.00
偿还债务支付的现金	202,393.88	79,276.97	178,503.00	20,538.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,539.25	15,318.78	12,754.38	8,118.85
支付其他与筹资活动有关的现金		46,319.71	20,191.10	5,870.74
筹资活动现金流出小计	227,933.13	140,915.46	211,448.48	34,527.59
筹资活动产生的现金流量净额	329,008.08	176,495.69	107,402.61	45,290.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	86,106.28	93,863.62	1,453.44	5,107.69
加：期初现金及现金等价物余额	107,110.08	13,246.47	11,793.03	6,685.33
六、期末现金及现金等价物余额	193,216.37	107,110.08	13,246.47	11,793.03

附表五：担保人 2018-2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
流动资产：		
货币资金	846,195.66	274,726.88
应收票据及应收账款	146,138.82	48,342.54
预付款项	50,920.18	5,072.21
应收股利	-	13,068.02
应收利息	-	-
其他应收款	1,331,407.55	684,648.89
存货	2,842,072.66	662,317.89
一年内到期的非流动资产	16,800.00	26,800.00
其他流动资产	45,783.85	186,856.22
流动资产合计	5,279,318.73	1,901,832.65
非流动资产：		
可供出售金融资产	166,301.41	106,156.91
持有至到期投资		-
长期应收款	7,074.59	35,987.86
长期股权投资	251,687.21	20,168.39
投资性房地产	503,622.69	64,576.62
固定资产	238,931.26	181,412.35
固定资产清理	125.83	13,732.43
在建工程	794,264.92	344,308.86
无形资产	80,479.78	27,444.85
长期待摊费用	4,848.68	3,611.38
递延所得税资产	1,691.25	192.79
非流动资产合计	2,053,383.51	797,592.43
资产总计	7,332,702.24	2,699,425.08
流动负债：		
短期借款	204,792.53	43,428.24
应付票据及应付账款	66,259.20	7,622.99
预收款项	121,886.48	25,953.84
应付职工薪酬	1,384.48	899.99
应交税费	8,987.63	2,433.21
应付利息	-	20,368.41
其他应付款	607,354.63	147,201.29
一年内到期的非流动负债	421,192.00	287,700.00
流动负债合计	1,431,946.95	535,607.96
非流动负债：		
长期借款	1,146,213.42	227,510.00
应付债券	758,899.07	202,000.00
长期应付款	378,632.90	46,009.59

项目	2019 年末	2018 年末
专项应付款	-	-
递延所得税负债	60,892.34	3,375.61
递延收益	356,428.16	262,881.33
其他非流动负债	139,050.21	148,607.40
非流动负债合计	2,840,116.09	890,383.94
负债合计	4,272,063.04	1,425,991.89
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	103,800.00	100,000.00
其他权益工具: 永续债	100,000.00	100,000.00
资本公积	2,019,142.30	809,999.17
其它综合收益	51,189.45	4,063.06
专项储备	79.35	83.13
盈余公积	27,073.89	23,849.00
未分配利润	610,819.72	217,331.10
归属于母公司所有者权益合计	2,912,104.71	1,255,325.46
少数股东权益	148,534.49	18,107.72
所有者权益合计	3,060,639.20	1,273,433.19
负债和所有者权益总计	7,332,702.24	2,699,425.08

附表六：担保人 2018-2019 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	389,655.14	142,043.81
其中：营业收入	389,655.14	142,043.81
二、营业总成本	409,847.61	153,188.75
其中：营业成本	342,614.88	122,443.00
税金及附加	9,476.87	2,141.95
销售费用	13,426.12	9,591.79
管理费用	31,941.49	18,297.03
财务费用	12,378.03	989.25
资产减值损失	7.55	-274.28
加：其他收益	68,976.55	35,213.64
投资净收益	41,993.65	8,707.08
公允价值变动净收益	7,581.95	140.00
资产处置收益	-2,627.08	13.36
三、营业利润	95,740.14	32,929.13
加：营业外收入	2,206.41	874.20
减：营业外支出	1,376.97	791.55
其中：非流动资产处置净损失	-	-
四、利润总额	96,569.59	33,011.78
减：所得税	8,267.65	2,487.87
五、净利润	88,301.94	30,523.90
少数股东损益	1,173.30	593.18
归属于母公司所有者的净利润	87,128.64	29,930.72

附表七：担保人 2018-2019 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	439,043.66	156,195.79
收到的税费返还	2,112.60	28.33
收到其他与经营活动有关的现金	1,172,645.82	436,030.44
经营活动现金流入小计	1,613,802.08	592,254.56
购买商品、接受劳务支付的现金	473,078.49	97,388.55
支付给职工以及为职工支付的现金	42,799.50	34,420.31
支付的各项税费	16,416.36	8,864.05
支付其他与经营活动有关的现金	1,034,891.89	351,067.74
经营活动现金流出小计	1,567,186.23	491,740.65
经营活动产生的现金流量净额	46,615.85	100,513.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	267,286.60	1,289,215.52
取得投资收益收到的现金	5,463.74	3,117.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,994.10	62.13
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	832,963.87	-
投资活动现金流入小计	1,117,708.32	1,292,395.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	242,949.79	80,244.89
投资支付的现金	76,943.72	1,243,707.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	42,862.65	3,740.00
支付其他与投资活动有关的现金	845,457.17	-
投资活动现金流出小计	1,208,213.33	1,327,692.40
投资活动产生的现金流量净额	-90,505.02	-35,297.16
三、筹资活动产生的现金流量：		

项目	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	4,906.14	99,100.00
取得借款收到的现金	1,750,308.79	143,721.48
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	146,216.96	119,742.00
筹资活动现金流入小计	1,901,431.90	362,563.48
偿还债务支付的现金	1,245,976.01	287,460.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	145,209.37	30,586.45
支付其他与筹资活动有关的现金	137,910.35	-
筹资活动现金流出小计	1,529,095.73	318,046.94
筹资活动产生的现金流量净额	372,336.17	44,516.54
四、汇率变动对现金的影响	19.08	-27.00
五、现金及现金等价物净增加额	328,466.07	109,706.29
加：期初现金及现金等价物余额	503,229.59	165,020.59
六、期末现金及现金等价物余额	831,695.66	274,726.88