

2023 年桐庐投资建设发展集团有限公司

公司债券募集说明书

本次债券发行金额	6.35 亿元
发行期限	7 年（在债券存续期的第 5 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
担保情况	由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
发行人	桐庐投资建设发展集团有限公司
主承销商	国金证券股份有限公司
债权代理人	交通银行股份有限公司杭州桐庐支行
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用评级	AA
本次债券信用评级	AAA

签署日期: 2023 年 7 月 4 日

声明及提示

中华人民共和国国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员已批准本期债券募集说明书。发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已对本期债券募集说明书的真实性、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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、债权代理人声明

债权代理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和债权代理协议的约定，履行债权代理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

五、律师事务所及律师声明

律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容适当，在引

用法律意见书的内容方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

七、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券，简称“23桐投债”。

（二）发行总额：计划发行规模为人民币6.35亿元。

（三）债券期限：本次债券期限为7年，在债券存续期的第5年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。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，以市场化方式确定发行票面年利率。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。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3年末至第5年末按照债券发行总额20%、20%、20%的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第6年末至第7年末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（六）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。在本期债券存续期的第5个计息年度末，发

行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300（包含本数）基点。发行人将于本期债券存续期的第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券的债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

（八）回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投资者回售选择权，接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本期债券。

（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行。

（十）发行对象：在主承销商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国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。主承销商在银行间市场发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（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）债券担保：由中合中小企业融资担保股份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）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

目 录

声明及提示.....	1
目录.....	4
第一章 释义.....	5
第二章 风险提示及说明.....	7
第三章 发行条款.....	15
第四章 募集资金运用.....	21
第五章 发行人基本情况.....	64
第六章 发行人财务状况.....	113
第七章 发行人资信状况.....	220
第八章 信用增进.....	229
第九章 税项.....	238
第十章 信息披露安排.....	240
第十一章 债权代理人机制.....	243
第十二章 投资人保护条款.....	250
第十三章 违约、风险情形及处置.....	257
第十四章 法律意见.....	261
第十五章 发行有关机构.....	263
第十六章 发行人、中介机构及相关人员声明.....	268
第十七章 备查文件.....	274

第一章 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、公司、桐庐国投	指	桐庐投资建设发展集团有限公司
桐庐国控、控股股东	指	桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司
县财政局	指	桐庐县财政局
县国资委	指	桐庐县国有资产管理委员会
桐庐全域	指	桐庐县富春江全域建设开发有限公司
桐庐城投	指	桐庐县城市建设投资集团有限公司
本期债券	指	总额为人民币 6.35 亿元的 2023 年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券。
本次发行	指	本期债券的发行
主承销商、簿记管理人、国金证券	指	国金证券股份有限公司
债权代理人	指	交通银行股份有限公司杭州桐庐支行
监管银行	指	交通银行股份有限公司杭州桐庐支行
审计机构、容诚	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司。
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
担保人、中合担保	指	中合中小企业融资担保股份有限公司
《债券债权代理协议》/《债权代理协议》	指	发行人与债券债权人签署的《2022 年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《2022 年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《募集说明书》	指	《2023 年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券募集说明书》
《审计报告》	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《审计报告》

《法律意见书》	指	《上海市锦天城律师事务所关于 2023 年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券的法律意见书》
报告期/最近三年及一期	指	2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 1-3 月。
报告期末/最近三年及一期末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 3 月末。
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
工作日	指	上海证券交易所或银行间市场营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《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》
《公司章程》	指	《桐庐投资建设发展集团有限公司公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中若出现加总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策、货币政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而导致投资者面临一定的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。但由于本期债券期限较长，在债券存续期内，公司所处的宏观经济形势、行业状况、资本市场及国家相关政策等外部环境和公司的生产经营状况存在一定的不确定性，可能导致公司的经营活动没有带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期及时支付本息，从而可能影响本期债券本息的按期偿付。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，仍存在由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分履行或完全无法履行的可能性，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时足额偿付债务本息。发行人诚信经营，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺，在报告期内与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期间，若由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，使发行人的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使发行人资信状况恶化，影响本期债券还本付息，从而可能使本期债券投资者受到不利影响。

（六）评级变化风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定。发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人主体信用评级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用评级，则可能导致本期债券的市场交易价格发生波动，对投资者的利益产生不利影响。

（七）募投项目收益不及预期的风险

本期债券募集资金主要拟用于大联区块（石马边）安置房工程项目和横村时尚智造产业园及配套设施工程项目的建设，项目投资规模大、建设周期长。在项目建设过程中，将不可避免地面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况。上述情况可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、公司资产流动性偏弱的风险

截至2023年3月末，发行人资产总额为5,557,136.81万元，主要由存货构成。

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为2,329,963.30万元、2,642,967.88万元、3,142,848.66万元和3,368,416.52万元，占各期末流动资产的比例分别为64.38%、66.49%、72.28%和72.34%。发行人存货主要为开发成本及受托代建项目（或合同履行成本）。由于涉及项目规模较大、开发周期长，且目前部分项目尚处于建设期，导致报告期内发行人的存货规模较大，存货周转率偏低，存货存在流动性偏弱的风险。

2、其他应收款金额较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为841,276.01万元、871,396.52万元、860,245.92万元和856,831.68万元，占发行人流动资产的比例分别为23.24%、21.92%、19.78%和18.40%。截至2023年3月末，发行人其他应收款主要系与桐庐县金融控股有限公司、桐庐县财政局等国有企业或地方政府部门之间的往来款，该部分款项余额较大。若受宏观政策或交易对手方经营情况影响，可能会对回款造成不利影响。

3、有息负债规模较大的风险

截至2022年末，发行人有息负债总额为2,888,392.41万元，占当期净资产的比重为169.04%。发行人有息负债规模较大，若未来发行人有息负债持续增加，可能会进一步加大财务费用支出压力，对公司的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若金融市场发生重大不利变化，较高余额的有息负债也将使公司面临一定的资金压力及集中偿付风险。

4、经营活动现金流量净额持续为负的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-145,966.43万元、-193,221.19万元、-314,252.10万元和-81,687.45万元，受基础设施建设项目支出规模大且回款较慢影响，近年来公司经营性净流出较大。发行人经营活动净现金流受政府拨付项目资金进度影响较大，未来存在一定的不确定性，一定程度上会影响发行人债务偿付。若未来宏观环境发生变化，或发行人所处的行业发生不利影响，发行人可能会因经营不稳定无法产生足够的现金流和净利润而承担较大额资本支出对应的财务风险。

5、投资活动现金流呈持续净流出状态的风险

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-266,871.89万元、-178,533.03万元、-205,162.47万元和-336,762.52万元，投资活动现金流入分别为8,486.27万元、4,461.92万元、2,555.93万元和18.74万元，投资活动现金流出分别为275,358.16万元、182,994.95万元、207,718.40万元和336,781.27万元。报告期内，发行人投资活动现金流呈现持续净流出状态，主要系发行人近年来投资规模扩大所致，投资活动现金净额持续为负可能导致发行人未来资金链面临紧张，带来一定的流动性风险。

6、对政府补助依赖较高的风险

发行人为桐庐县重要的城市基础设施投资和运营主体，公司的经营及财务状况对政府政策及资金支持依赖程度较高。最近三年，发行人收到的政府补助分别为30,348.45万元、27,502.59万元和42,724.82万元，同期发行人实现的利润总额分别为16,544.82万元、15,986.13万元和16,518.18万元，政府补助收入占利润总额的比例较高。若未来政府补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生一定影响。

7、受限资产规模较大的风险

截至2023年3月末，发行人受限资产总额为77,771.39万元，占2023年3月末净资产的比例为4.58%，除此之外，尚有安置房未来收益权、疏港公路综合码头纸深澳段工程项目未来收益权、全域土地综合整治项目未来收益权及电费收费权存在受限。上述资产主要因发行人借款抵质押而导致的权属受限。若未来发行人自身经营或外部融资、信贷环境发生重大不利变化，可能会对发行人受限资产的所有权产生影响。

8、砂石资源开采权减值风险

最近三年，桐庐县人民政府将管辖的保安溪出口以上分水江库区可采区砂石资源开采权注入发行人孙公司桐庐城市基础建设有限公司，入账价值为35.02亿元，经中铭国际资产评估（北京）有限公司评估。发行人砂石开采业务尚未进入大规模开采阶段，未达到预期开采规划。未来，若当地政府政策发生变化或无法实现量产，发行人采砂权存在减值风险，从而对发行人经营业绩产生不利影响。

9、往来占款或资金拆借的风险

发行人其他应收款中应收桐庐县金融控股有限公司等单位的往来款项较多，如果未来桐庐县金融控股有限公司等单位不能及时偿付上述款项，发行人存在其他应收款不能及时回收的风险，从而影响发行人偿债能力。

10、土地出让金补缴的风险

截至2023年3月末，发行人拥有的土地使用权账面价值502,109.09万元，上述土地资产中已缴纳出让金土地使用权价值为2,167.08万元，剩余499,942.01万元土地使用权尚未缴纳土地出让金。发行人未缴纳出让金土地资产规模较大，存在土地出让金补缴的风险。

（二）经营风险

1、基础设施建设项目风险

发行人主营业务包括桐庐县范围内的基础设施建设。城市基础设施项目总体投资规模大、建设周期长，其进度和成本容易受到多方面因素的影响。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上升、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能出现项目实际投资超出预算以及施工期延长的情况，将会影响项目的按期竣工和投入运营，并对发行人主营业务收益的实现产生不利影响。

2、行业经济周期风险

城市基础设施项目的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施项目的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

3、多元化经营风险

发行人主营业务涉及土地开发、代建、房地产销售、电站发电、自来水及污水处理等多项业务。多行业经营必然会分散公司的资源，且不同行业具有不同的经营特点和经营环境，从而对公司技术、管理、运营等多方面提出了更高要求。

若公司现有管理经营水平无法与公司业务相匹配,或不能有效提升自身管理运营水平,公司将面临多元化的经营风险。

4、市场竞争风险

发行人部分业务在桐庐当地处于垄断地位,但仍面临一定的市场风险。城市污水处理业务,目前竞争呈现区域性分割特点,随着公用事业的市场化进程,市场竞争加剧。房地产业务中,发行人保障房业务均面临国家宏观经济调整、市场竞争加大的风险。随着市场经济体制改革的深入,发行人的垄断地位可能面临着竞争者的威胁。因此发行人主营业务存在市场竞争风险。

(三) 管理风险

1、子公司管理风险

截至2022年末,发行人纳入合并范围的全资及控股子公司共计38家,组织结构较大、跨行业经营、管理体系复杂,对发行人财务管理、规划管理、制度建设、企业文化建设等诸多方面的统一管控水平提出了更高要求。存在发行人未能有效管理下属企业、整合相关企业资源,或未能逐步形成协同效应、发挥规模优势的可能性,从而对公司未来经营发展产生不利影响。

2、人力资源风险

随着发行人业务发展以及管理、运作和投资规模的增大,其对人才的素质要求越来越高,对人才的知识结构和专业技能的要求也更加多元化。随着业务的发展,发行人需要培养、稳定已有的人才队伍并积极挖掘业内高端人才以适应发展战略。人才的流失可能会影响发行人的可持续发展,因此发行人面临一定的人力资源管理风险。

3、公司业务拓展所引致的风险

发行人涉足土地开发、代建、房地产销售、电站发电、自来水及污水处理等多项业务。随着旗下公司数量的增加,涉及行业的扩展和资产规模的扩张,发行人经营决策、组织管理、风险控制的难度增加,可能出现因管理不到位等因素,导致公司战略难以如期顺利实施的风险。

4、对外担保规模较大的风险

截至2022年末，发行人对外担保余额为656,552.18万元，占当期末净资产的比重为38.42%。发行人对外担保的被担保单位为杭州市及桐庐县当地的国有企业，无民营企业，资信情况较好，总体代偿风险较小。但上述企业一旦违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

5、工程施工安全风险

公司所经营的几大主业涉及广大民众的日常生活、城建、房地产施工等，而工程施工业是安全事故多发的行业之一，由于工程建筑施工主要在露天、高空、地下作业，气候、环境等因素对工程施工工期和施工安全的影响较大。由于生产环境复杂、机器设备操作专业性要求较高等因素，发行人不能完全排除将来安全事故的发生，如发生重大安全事故，将对公司的社会信誉、生产经营、经济效益及企业形象等产生不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

目前桐庐县的经济的发展，无论是从经济总量、发展的质量，还是从发展的内外环境来看，正在步入一个发展的机遇期和转型期。发行人是一家以城市基础设施建设与运营、保障性住房建设、土地开发等产业为支撑的国有独资企业，现阶段发行人得到了桐庐县政府的大力支持。虽然政府支持力度较大但发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，房地产行业易受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响。未来相关政策存在不确定性，可能对盈利能力产生负面影响，发行人的经营也有可能受到宏观经济政策的不利影响。

2、投融资体制政策风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，因此，发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。若国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策

做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。

3、地方政府政策发生变化的风险

在发行人的业务运营过程中，公司获得的迅速发展客观上离不开当地政府的大力支持。这些支持包括资金支持、享有充分的信息资源等方面。因此，公司发展一定程度上存在对政府的依赖性，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。若上述政策发生重大变化，将会对公司的经营业绩和债务偿付能力产生不利影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

（一）债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】230号注册通知文件同意公开发行。

本次债券发行于2022年2月21日经发行人董事会决议通过，并于2022年4月25日经发行人股东批准。

（二）本期债券主要发行条款

债券全称：2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券，简称“23桐投债”。

发行人全称：桐庐投资建设发展集团有限公司。

主承销商：国金证券股份有限公司。

监管银行和债权代理人：发行人聘请交通银行股份有限公司杭州桐庐支行作为本期债券的监管银行，聘请交通银行股份有限公司杭州桐庐支行担任债权代理人。发行人与交通银行股份有限公司杭州桐庐支行签署了《募集资金账户与偿债资金账户专户监管协议》；发行人与交通银行股份有限公司杭州桐庐支行签署了《债权代理协议》，交通银行股份有限公司杭州桐庐支行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，交通银行股份有限公司杭州桐庐支行作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

本次发行成功后累计公开债券（公司债、企业债、中票）余额：46.70亿元。

注册通知书文号：本次债券于2022年11月9日经《国家发展改革委关于桐庐县国有资产投资经营有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2022】230号）注册成功。

注册金额：本次债券注册金额为14.00亿元。

发行金额：本次债券发行总额6.35亿元。

债券期限：本次债券期限为7年，在债券存续期的第5年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券面值及发行价格：本次债券票面金额为100元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。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，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

发行方式：本次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行。

发行市场：本次债券拟在银行间市场和上海证券交易所双市场发行。

发行对象：在主承销商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国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。主承销商在银行间市场发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（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）。

还本付息方式：还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3年末至第5年末按照债券发行总额20%、20%、20%的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第6年末至第7年末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300（包含本数）基点。发行人将于本期债券存续期的第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本

期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券的债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者回售登记期不进行申报的，则视为放弃投资者回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定。

回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记；若投资者在投资者回售登记期内未做登记，则视为放弃投资者回售选择权，接受上述关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的决定并继续持有本期债券。

托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2023 年 8 月 8 日。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2023年8月9日。

发行期限：2个工作日，自发行首日起至2023年8月10日止。

起息日期：本次债券的起息日为2023年8月10日。

本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

付息日：本次债券付息日为2024年至2030年每年的8月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本次债券兑付日为2030年8月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2023年2月22日出具的《2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券信用评级报告》，公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，债项信用等级为AAA。

担保情况及其他增信措施：由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、发行安排

本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。本期债券的簿记管理人为国金证券股份有限公司，拟采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：2023年8月3日。

簿记建档日：2023年8月8日。

发行期限：2023年8月9日至2023年8月10日，共2个工作日。

缴款截止日期：2023年8月10日下午5点之前。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

三、认购与托管

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

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期

债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

(三)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。

(四)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。

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

四、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

五、认购人承诺

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

(一)投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

变更；

（三）投资者同意交通银行股份有限公司杭州桐庐支行作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

1、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；

2、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；

3、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；

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

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

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

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

（一）本次债券的募集资金规模

本次债券于2022年11月9日经《国家发展改革委关于桐庐县国有资产投资经营有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2022】230号）注册成功，发行总额不超过14亿元（含14亿元）。

（二）本次债券募集资金使用计划

本次债券拟募集资金总额为人民币14亿元，其中7.4亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，1.0亿元用于横村时尚智造产业园及配套设施工程项目，5.6亿元用于补充营运资金。

本次债券分为两个品种发行，品种一已完成发行7.0亿元，其中4.2亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，2.8亿元用于补充营运资金。

本期债券为品种二，计划发行6.35亿元，其中3.20亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，0.61亿元用于横村时尚智造产业园及配套设施工程项目，2.54亿元用于补充营运资金。募集资金使用情况见下表：

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额		募集资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
				品种一	品种二		
大联区块（石马边）安置房工程	桐庐县富春江全域建设有限公司	100%	124,595.24	42,000.00	32,000.00	59.39%	55.43%
横村时尚智造产业园及配套设施工程	桐庐县富春江全域建设有限公司	100%	23,983.96	-	6,100.00	25.43%	4.57%
补充营运资金	-	-	-	28,000.00	25,400.00	-	40.00%
合计	-	-	-	70,000.00	63,500.00	-	100.00%

本期债券的募投项目均为自建项目，不涉及政府回购或代建。本期债券募集

资金投资项目符合国家产业政策方向，未用于弥补亏损、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目。根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》，大联区块（石马边）安置房工程项目符合第一类“鼓励类”四十二项“其他服务业”第1款“保障性住房建设与管理”。横村时尚智造产业园及配套设施工程项目符合第一类“鼓励类”二十项“纺织”第6款“建立智能化纺纱工厂，采用智能化、连续化纺纱成套装备（清梳联、粗细联、细络联及数控单机及喷气涡流纺、高速转杯纺等短流程先进纺纱设备），生产高品质纱线；采用高速数控无梭织机、自动穿经机、全成形电脑横机、高速电脑横机、高速经编机等新型数控装备，生产高支、高密、提花等高档机织、针织纺织品”。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

本次债券募集资金不用于土地费用支出，债券资金不用于商业性房地产建设。

二、募集资金投资项目概况

（一）大联区块（石马边）安置房工程项目

1、项目基本内容

建设性质：新建

建设地点：拟选地址位于浙富亲亲园北侧，北邻瑶琳路，西侧为下杭路，东侧为石马路。

建设规模：项目用地面积约为 33,439.72 平方米（约合 50.16 亩）；新建总建筑面积约为 127,808.64 平方米，其中：地上面积约为 82,555.54 平方米，地下面积约为 45,253.10 平方米。

建设内容：建设内容包括建设 8 幢住宅楼及沿街商业用房及其及公共服务用房、室外景观绿化等以及 1 幢幼儿园。

项目资本金：50,595.24 万元

开工时间及建设期限：从 2022 年开始项目前期准备工作，计划在 2025 年完成所有施工任务。

施工进度和投资进度：大联区块（石马边）安置房工程项目目前已开工，地下建设已完成，完成投资额 4.30 亿元。

2、项目实施主体

建设单位：桐庐县富春江全域建设开发有限公司

3、项目投资规模及资金来源

本项目总投资为124,595.24万元，其中建设投资118,675.24万元，建设期利息5,920.00万元，无铺底流动资金。建设资金由建设单位桐庐县富春江全域建设开发有限公司自筹解决。其中，拟通过发行本期债券方式筹集74,000.00万元，占项目总投资的59.39%；拟由企业自有资金投入50,595.24万元，占项目总投资的40.61%，符合相关法规要求。项目资本金为50,595.24万元。

4、项目批复情况

根据桐庐县住房和城乡建设局出具的《关于杭州市桐庐县房地产市场及大联区块（石马边）安置房工程项目情况的报告》，大联区块（石马边）安置房工程项目在原拆迁梅林社区范围内，位于浙富亲亲园北侧，北邻瑶琳路，西侧为下杭路，东侧为石马路。项目建设用地面积约33,439.72m²，总建筑面积约127,808.64m²，共计570套住宅。该项目570套住宅已全部纳入桐庐县2022年度保障性安居工程。项目建设的住宅拟参考项目所在地周边的普通商品房价格综合评估，采用一定的折扣价面向城中村改造的拆迁户定向销售。项目目前已获得相关的可研批复、用地预审、土地证等合规性文件，项目整体符合保障房的建设要求。

经桐庐县发展和改革局审批，项目备案代码为2020-330122-47-01-170346。项目已取得批文情况如下：

合法性文件名称	文号/备案证号	发文机关/备案机关	印发时间/备案时间	主要内容
《关于大联区块（石马边）	桐发改投〔2022〕35号	桐庐县发展和改革局	2022年3月3日	批复项目必要性、用地、规

安置房工程可行性研究报告的批复》				模、内容、投资、工期等要素
中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 330122202200571 号	桐庐县规划和自然资源局	2022 年 3 月 18 日	建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。
不动产权证	浙（2022）桐庐县不动产权第 0007262 号	桐庐县规划和自然资源局	2022 年 4 月 11 日	获得国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地（二类居住用地兼容商业用地（拆迁安置保障性用地））、教育用地（幼儿园），使用期限至 2062 年 03 月 09 日止。
中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第 330122202203534 号	桐庐县规划和自然资源局	2022 年 6 月 22 日	建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
中华人民共和国建筑工程施工许可证	330122202207150201	桐庐县住房和城乡建设局	2022 年 7 月 15 日	建筑工程符合施工条件，准予施工。

本项目用地情况如下：

权证编号	土地性质	用途	取得情况	土地成本/费用金额	是否纳入总投资
浙（2022）桐庐县不动产权第 0007262 号	出让	城镇住宅用地（二类居住用地兼容商业用地（拆迁安置保障性用地））、教育用地（幼儿园）	已取得不动产权证	30,043 万元	是

5、建设计划及现状

本项目的建设期限从2022年开始项目前期准备工作，计划在2025年完成所有施工任务。项目实施进度具体安排如下：

进度	2022 年	2023 年				2024 年				2025 年			
	Q1	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
项目前期报批	■												
招标	■												
土地挂牌及平整等		■											
基础设施建设			■	■	■	■							
土建施工						■	■	■	■	■	■	■	■
绿化、竣工验收											■	■	■

大联区块（石马边）安置房工程项目目前已开工，地下建设已完成，完成投资额 4.30 亿元。

6、项目建设的主要内容

大联区块（石马边）安置房工程项目新建总建筑面积约为 127,808.64 m²，其中：地上面积约为 82,555.54 m²，地下面积约为 45,253.10 m²。建设内容包括建设 8 幢住宅楼及沿街商业用房及其及公共服务用房、室外景观绿化等以及 1 幢幼儿园。

本项目拟对外出售部分包括保障房 68,636.50 m²，沿街配套底商建筑 4,679.81 m²，以及停车位 1014 个，销售对象为本项目定向拆迁安置户（梅林社区）。

大联区块（石马边）安置房工程项目指标汇总表如下：

序号	业态	结构形式	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地费用 (万元)	总投资额 (万元)
1	1-8#保障房住宅	独栋框架结构	5,316.66	68,636.50	16,133.86	66,732.96
2	配套底商	底层联排框架结构		4,679.81	1,100.05	4,369.33
3	社区用房	独栋框架结构		351.36	82.59	328.05
4	邻里中心	独栋框架结构		342.87	80.60	320.12
5	物业管理用房	独栋框架结构		277.40	65.21	259.00
6	消防控制室	独栋框架结构	64.16	64.16	15.08	59.90
7	配电房	独栋框架结构	573.68	573.68	134.85	535.62
8	入口大厅	独栋框架结构	86.25	86.25	20.27	80.53
9	物业经营用房	独栋框架结构	341.96	341.96	80.38	319.27
10	幼儿园	独栋框架结构	1,800.39	7,201.55	1,692.81	8,067.96
11	地下车库及人防工程	-	-	45,253.10	10,637.30	43,522.50
*	合计		8,183.10	127,808.64	30,043.00	124,595.24

石马边地块安置房拟建住宅建筑面积 68,636.50 m²（75 m² 共 98 套，90 m² 共 68 套，105 m² 共 257 套，136 m² 共 147 套），共计 570 安置房。项目配套商业

建筑面积 4,679.81 m²，为沿街住宅下方配套底商。可售 700 个地下停车位，可租 213 个地下停车位与 101 个地面停车位。

《国务院办公厅关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》（国办发〔2019〕3 号）中指出：“老城区（棚户区）改造、新城开发和居住区建设、易地扶贫搬迁应将配套建设幼儿园纳入公共管理和公共服务设施建设规划，并按照相关标准和规范予以建设。城镇小区没有规划配套幼儿园或规划不足，或者有完整规划但建设不到位的，要依据国家和地方配建标准，通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式予以解决。对存在配套幼儿园缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前，不得办理竣工验收。”本项目拟根据文件要求配套幼儿园，业态形式为独栋框架结构，占地面积 1,800.39m²，土地费用 1,692.81 万元，总建筑面积为 7,201.55 m²，总投资额 8,067.96 万元。

经查《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》暂未规定住宅配套车位数的相关要求，本项目拟根据住宅户型面积计算，其中 90 m² 以下按每户 1 个停车位，90 m²（含 90m²）以上按每户 1.5 个停车位，商业及配套 1.0 个/100 m² 计算，经计算，项目共配备地下停车位 913 个，另考虑到小区内道路广场面积、以及停车周转和充电需求，项目另配套地上车位 101 个。根据桐庐县 2021 年统计公报数据显示，截至 2021 年底，全县家庭总户数为 15.04 万户，其中城镇人口占比为 53.9%、乡村人口占比为 46.1%，年末社会机动车保有量为 159738 辆，较上年增加 28653 辆，增长率为 17.94%。本项目建设期内，机动车增长率按 15% 计算，则至项目计算期第 3 年，桐庐县机动车保有量将增至约 21.13 万辆，全县户均机动车保有量为 1.40，由于本项目拆迁安置位于城市已建成区内，人均收入，车辆保有量均高于农村居民，因此，本项目按 1.0、1.5 计算户型配套车位数具有一定的合理性。地下车库含公共道路分摊，单个地下车位面积按 35 平方计算时，地下车库所占用的地下建筑面积 31,955.00m²，低于项目地下总建筑面积为 45,253.10m²，盈余建筑面积为地下人防、电梯间等公共设施预留了空间。

本项目配套商业建筑面积 4,679.81 m²，为沿街住宅下方配套底商，项目新增总建筑面积为 127,808.64 m²，配套商业建筑面积占比为 3.66%，符合企业债券关于募投项目配套商业建筑面积不超过 20% 的相关规定。

7、项目拆迁方案

为提高城中村居民生活品质，促进城市化进程，满足现代化城市功能的需要，城南街道办事处决定对大联区块（石马边）城中村改造项目集体所有土地房屋实施搬迁，为切实维护被补偿人的合法权益，参照《杭州市征收集体所有土地房屋补偿条例》，结合县城其他区块集体所有土地房屋搬迁政策和本区块实际情况，特制定如下搬迁补偿实施方案：

（1）实施主体

补偿人：桐庐县人民政府城南街道办事处

动迁实施机构：桐庐县人民政府城南街道办事处

（2）补偿对象及补偿方案

本项目拆迁梅林社区 171 户，涉及的房屋建筑面积约 8.40 万平方米，涉及人口总数 790 人，在梅林社区所在地大联区块（石马边）新建套数 570 套，定向认购对象即被拆迁户均采用货币安置的方式安置。

货币安置是指补偿人向被补偿人提供货币安置款，由被补偿人自行解决居住用房的安置方式，同时被补偿人自愿放弃农村宅基地使用权。货币安置单价根据被拆迁房屋所在地周边普通商品房评估比准价格等因素评估确定，为 13,500.00 元/m²。

（3）奖励及补助

本项目拆迁签约时间节点为 2021 年 1 月 16 日，签约时段分三个阶段：第一阶段从 2021 年 1 月 16 日--2021 年 1 月 20 日止（含当日），第二阶段从 2021 年 1 月 21 日--2021 年 1 月 30 日止（含当日），第三阶段从 2021 年 1 月 31 日--2021 年 2 月 28 止（含当日）（2 月 11 日-18 日春节假期除外）。第三阶段最后一日为签约截止日，被补偿人在规定签约期限内签订安置补偿协议并腾空房屋的，补偿人可以给予被补偿人或被补偿人家庭安置人员签约腾空奖励；机关事业单位、国企正式在编人员、农嫁农人员和再婚配偶人员，只享受一半签约腾空奖励；农嫁居、农嫁农人员子女不享受任何奖励与补助。

1) 农户奖励及补助

①签约奖励

第一阶段签约的，给予货币安置款 10%和 1 万元/人的签约奖励；第二阶段

签约的，给予货币安置款 10%和 0.5 万元/人的签约奖励；第三阶段签约的，给予货币安置款 10%的签约奖励。

集中签约奖：在 2021 年 1 月 16 日 8:30 时至 24:00 时和 2021 年 1 月 17 日 8:30 时至 24:00 时内签约的，再给予被补偿人家庭中安置人员 1 万元/人的集中签约奖励。

②腾空奖励

在第一阶段、第二阶段内签约的且在从签约之日起 20 天内腾空交付被搬迁房屋的，给予被补偿人家庭中安置人员 3 万元/人的腾空奖励；从签约之日起 21 天（含当天）-30 天内腾空交付被搬迁房屋的，每延迟一天扣减 3000 元/人，扣完为止。

提前腾空奖励：在第一阶段签约且在签约之日起 15 天内腾空交付被搬迁房屋的，再给予被补偿人家庭中安置人员 2.5 万元/人的提前腾空奖励。

③装修保底奖励

安置人员装修奖励：给予被补偿人家庭中安置人员 7500 元/人的装修奖励。享受安置人员装修奖励的，不再享受装修面积奖励和住房实际装修补偿。

住房面积装修奖励：给予未装修被搬迁住房 400 元/m²的装修奖励。被搬迁住房装修分楼层评估计算，不足 400 元/m²的楼层，补足 400 元/m²；超过 400 元/m²的楼层，按实际评估价款补偿。享受装修面积奖励的家庭，不再享受安置人员装修奖励和住房实际装修补偿。

2) 非农居民户奖励及补助

①签约奖励

第一阶段签约的，给予货币安置款 10%和 3 万元/户的签约奖励；第二阶段签约的，给予货币安置款 10%和 2.5 万元/户的签约奖励；第三阶段签约的，给予货币安置款 10%和 2 万元/户的签约奖励。

集中签约奖：在 2021 年 1 月 16 日 8:30 时至 24:00 时和 2021 年 1 月 17 日 8:30 时至 24:00 时内签约的，再给予被补偿人 1 万元/户的集中签约奖励。

②腾空奖励

在第一阶段、第二阶段内签约的且在从签约之日起 20 天内腾空交付被搬迁房屋的，给予被补偿人 2.5 万元/户的腾空奖励；从签约之日起 21 天（含当天）

-30 天内腾空交付的，每延迟一天扣减 2500 元/户，扣完为止。

提前腾空奖励：在第一阶段签约且在签约之日起 15 天内腾空交付被搬迁房屋的，再给予被补偿人 2.5 万元/户的提前腾空奖励。

③装修保底奖励

给予未装修被搬迁住房 400 元/m²的装修奖励。被搬迁住房装修分楼层评估计算，不足 400 元/m²的楼层，补足 400 元/m²，超过 400 元/m²的楼层，按实际评估价款补偿。享受装修面积奖励的家庭，不再享受住房实际装修补偿。

上述项目拆迁成本由桐庐县人民政府城南街道办事处负责，实际由桐庐县财政局承担，未纳入募投项目总投资。建设资金由建设单位自筹解决。本项目建设的城中村改造安置房 570 套，定向销售安置面积 68,636.50m²，本项目政府限定价格为不超过 18,000 元/m²。

8、项目销售模式、桐庐县商业地产去库存情况

公司安置房的建设及处置主要按照桐庐县政府的规划和部署。主要以政府限定价格向特定安置户销售，如有剩余房源由公司向桐庐县人民政府提出请示，经桐庐县财政局、桐庐县人民政府批准后进行市场化拍卖。

本次募投项目涉及的拆迁户均采用货币安置的方式安置，货币安置单价根据被拆迁房屋所在地周边普通商品房评估比准价格等因素评估确定。本项目建设的城中村改造安置房 570 套，定向销售安置面积 68,636.50m²，均与拆迁安置户签署定向安置协议，全部向拆迁安置户定向销售，本项目不涉及剩余房源进行市场化拍卖的情形。本项目政府限定价格为不超过 18,000 元/m²。拆迁户领取拆迁款后以定向购买的方式认购本募投项目。

桐庐县在 2022 年全年，全年固定资产投资比上年增长 9.1%。全年房地产开发投资 12940 亿元，比上年增长 4.4%，总体保持平稳增长态势。住宅投资增长 3.2%，拉动房地产开发投资增长 2.3 个百分点；办公楼投资增长 15.9%；商业营业用房投资下降 0.2%。商品房销售面积 6815 万平方米，比上年下降 31.8%。商品房销售额下降 33.6%。

9、募投项目的经济效益

（1）计算期、运营期

本项目计算期为7年，与债券存续期相同。本项目的运营期处于债券的存续期内，项目计算期第3年开始运营。

（2）收入测算依据

①安置房价格分析

根据桐庐县住房和城乡建设局出具的《关于杭州市桐庐县房地产市场及大联区块（石马边）安置房工程项目情况的报告》，大联区块（石马边）安置房工程项目位于浙富亲亲园北侧，北邻瑶琳路，西侧为下杭路，东侧为石马路。项目建设用地面积约33,439.72m²，总建筑面积约127,808.64m²，共计570套住宅。该项目570套住宅已全部纳入桐庐县2022年度保障性安居工程。项目建设的住宅拟参考项目所在地周边的普通商品房价格综合评估，采用一定的折扣价面向城中村改造的拆迁户定向销售。

本项目安置房价格选取项目周边在售新房和二手房房价水平做参考并进行对比分析，本项目周边小区新房房屋均价均为20,000元/m²及以上，项目周边区域的二手房房价也较高，主要由于项目所在区域地理位置条件较好，靠近医院、学校、以及富春江。本项目综合考虑以上因素，销售单价拟按16,500.00元/m²计算，同时考虑到房屋成新率、城中村改造提升居民生活品质、拆迁安置户额外的签约和腾空奖励等因素，销售单价略高于拆迁安置单价13,500.00元/m²。

主要参考的价格情况如下：

序号	名称	单价 (元/m ²)	项目区位	资料来源	备注	距离
1	圆尊府	21,000	姚家路与东兴路交叉口北侧	安居客	在售新房	1.3km
2	金马高悦府	21,800	城南街道迎春南路41号	安居客	在售新房	3.3km
3	富春望	30,000	滨江路358号	安居客	在售新房	0.5km
4	华鸿中南壹号院	23,906	梅林路，近阆苑路	安居客	二手房	0.5km
5	美丽春天府	20,601	石马路521号	安居客	二手房	0.6km
6	金久城市花园	19,343	春江东路388号	安居客	二手房	0.5km



金马高悦府

[桐庐县 桐庐] 城南街道迎春南路41号
户型：3室/4室 | 建筑面积：85-112m²

均价 **21000** 元/m²

[在售](#) [住宅](#) [装修交付](#) [大型社区](#) [湖景地产](#) [复式](#) [大户型](#)



圆尊府

[桐庐县 桐庐] 姚家路与东兴路交叉口西北侧
户型：3室/4室/别墅 | 建筑面积：89-139m²

均价 **21000** 元/m²

[在售](#) [住宅](#) [大户型](#) [南北通透](#) [三房朝南](#) [双卫生间](#) [主卧套房](#)



富春望

[桐庐县 桐庐] 滨江路358号
户型：3室/4室 | 建筑面积：145-185m²

均价 **30000** 元/m²

[在售](#) [住宅](#) [项目在建](#) [装修交付](#) [小型社区](#) [医院](#) [银行](#)

华鸿中南壹号院

[外环以外](#) [次新小区](#)

桐庐-桐庐城区-梅林路,近阅苑路 | 公寓住宅 | 2021年建造

23906 元/m² 比上月 持平 [查看小区详情](#)

美丽春天府

[外环以外](#) [次新小区](#)

桐庐-桐庐城区-石马路521号 | 公寓住宅 | 2017年建造

20601 元/m² 比上月 持平 [查看小区详情](#)



金久城市花园

[外环以外](#)

桐庐-桐庐城区-春江东路388号 | 公寓住宅 | 2012年建造

19343 元/m² 比上月 持平 [查看小区详情](#)

②配套商业价格分析

本项目配套商业拟选取项目周边同类型社区底商做参考并进行对比分析，项目选取的在售配套商业销售价格区间为1.8-2.67万元/m²，本项目由于属于新房商铺，销售单价拟按25,000.00元/m²计算。项目配套商业参考价格情况如下：

序号	名称	单价 (元 /m ²)	项目区位	资料来源	距离
1	银泰城商铺	21,500	环城南路 555 号	安居客	1.5km
2	盛泰广宇花园底商	23,400	瑶琳路	安居客	2.4km
3	云栖梅林小区底商	26,700	梅林路与科技大道交汇处	58 同城	1.2km

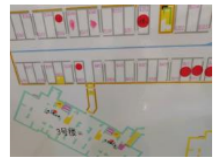
4	宋都如意云庐美术生活馆底商	18,400	金东路	58 同城	2.8km
5	春江路底商	20,000	春江路	58 同城	1.6km

	桐庐梅林路（混沌25平55万年租10万）三证齐... 桐庐 - 桐庐城区 - 桐庐银泰城(环城南路店)-杭州市桐庐县 经营中 商业街店铺 第1层 王青 盛井实业 无忧交易 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火 上水 下水	25.56㎡ 建筑面积	55万元 单价 2.15万/㎡
	盛泰广宇花园A幢-底商 桐庐 -- 社区底商 卢先生 个人房东 社区底商	64㎡ 建筑面积	150万元 单价 2.34万/㎡
	银泰城对面云栖梅林高档小区 桐庐 -- 天阳·云栖梅林 空置中 社区底商 第1层 钱晶晶 个人房东 社区底商 新房 临街	30㎡ 建筑面积	80万元 单价 2.67万/㎡
	出售桐庐桐庐城区社区底商 桐庐 - 桐庐城区 - 宋都如意云庐生活美学馆 空置中 社区底商 第1层 水先生 个人房东 社区底商 新房 临街 上水 下水 外摆区	50㎡ 建筑面积	92万元 单价 1.84万/㎡
	急售稀缺沿街商铺楼，需要联系我 桐庐-桐庐城区 春江路 经营中 商业街店铺 商业街店铺 临街 可餐饮	277㎡ 建筑面积	554万 单价 2万/㎡

③停车位价格分析

本项目停车位月租价格暂无公开数据，本项目拟按200元/月/个计算，停车位售价参考价格区间为8.5-13.0万元/个，本项目拟按10万元/个车位计算。项目相关参考情况如下：

序号	名称	出售价格 (万元/个)	项目区位	资料来源
1	春江东路 2155 号地下车位	8.5	春江东路 2155 号	58 同城
2	春江东路 388 号地下车位	13.0	春江东路 388 号	58 同城

	诚心出飘鹰3栋下面车位，可小刀 桐庐-桐庐城区 杭州市桐庐县春江东路2155号	10㎡ 建筑面积	8.5万 单价 8500元/㎡
---	--	-------------	--------------------



小区内部地下车位，离小区出口很近。

桐庐-桐庐城区

杭州市桐庐县春江东路388号

15m²
建筑面积

13万
单价 8666.67元/m²

03-

④充电服务费价格分析

根据“车指南”网站显示的桐庐县充电桩服务收费价格情况显示，目前桐庐县的充电服务费价格范围在0.6~0.82元/kw·h，本项目充电桩充电服务费收费标准拟按直流充电桩0.8元/kw·h，交流充电桩0.6元/kw·h计算，相关参考情况如下：

序号	位置	充电服务费（元/h）	信息来源
1	桐庐县天鹤路	0.82	车主指南
浙江环益资源充电站 充电桩数：快充：2个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:0.7800 服务费：00:00~24:00：0.8200元/小时 支付方式：不详 详细地址：浙江省杭州市桐庐县天鹤路1339号			
2	桐庐县城南街道	0.6	车主指南
桐庐久缘度假酒店充电站 充电桩数：快充：2个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时 支付方式：不详 详细地址：浙江省杭州市桐庐县城南街道青山村凯旋路777号院内停车位			
3	桐庐县迎春南路	0.8	车主指南
浙江省杭州市桐庐县富春江励骏酒店充电站 充电桩数：快充：8个，慢充：0个 充电费：按峰谷电价执行 服务费：0.8元/度 支付方式：国网充电卡/e充电APP 详细地址：浙江省杭州市桐庐县迎春南路与滨江路交叉口西			

（3）收入测算

根据《大联区块（石马边）安置房工程可行性研究报告》，项目收入包括

住宅收入、配套商业收入、停车位收入、充电桩收入等，项目计算期内总营业收入为131,788.36万元，项目收入分析如下：

①安置房销售收入

本项目建成后安置房面积68,636.50m²，项目计算期第3年开始逐年销售，项目安置房销售价格拟按16,500.00元/m²估算，各年销售比例分别为20%、20%、20%、20%、20%。项目计算期内安置房销售收入合计113,250.23万元。

②配套商业收入

本项目建成后配套商业面积4,679.81m²，项目计算期第3年开始销售，拟按单价25,000.00元/m²估算，各年销售比例分别为20%、20%、20%、20%、20%，销售价格年增长2%。项目计算期内配套商业销售收入合计12,176.96万元。

③停车位收入

本项目配套停车位共计1014个，其中700个车位对外出售，销售单价按10.00万元/个估算，则项目总体销售计划按项目建成后5年内销售完毕，预计销售比例为20%、20%、20%、20%、20%，销售价格年增长2%。则项目运营期内停车位销售收入总额为7,285.66万元；另外314个车位对外租赁，租赁单价按200.00元/个/月，预计项目建成后首年承租率为30%，则项目运营期内车位租赁收入总额为188.40万元。

④充电桩收入

本项目拟建7kW交流充电桩200个，30kW直流充电桩100个，其中直流充电桩充电服务费收费单价为0.8元/千瓦时，交流充电桩充电服务费收费单价为0.6元/千瓦时，预计项目运营期首年充电使用率为30%，后续使用率逐年增长，直流充电桩平均每天充电3小时，交流充电桩平均每天充电6小时，预计项目运营期首年可实现营收1,116.90万元。

本项目收入估算如下表所示。

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期							
				第 0 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	营业收入		134,018.14				26,546.59	26,673.60	26,802.10	26,932.13	27,063.72
1	安置房收入	万元	113,250.23				22,650.05	22,650.05	22,650.05	22,650.05	22,650.05
	安置面积	m ²	68,636.50				13,727.30	13,727.30	13,727.30	13,727.30	13,727.30
	各年安置比例						0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	安置价格	元/m ²					16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00
	销项税额	万元	10,192.52				2,038.50	2,038.50	2,038.50	2,038.50	2,038.50
2	配套商业收入	万元	12,176.96				2,339.91	2,386.70	2,434.44	2,483.13	2,532.79
	销售面积	m ²	4,679.81				935.96	935.96	935.96	935.96	935.96
	销售单价	元/m ²					25,000.00	25,500.00	26,010.00	26,530.20	27,060.80
	销售率						0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	销项税额	万元	1,095.93				210.59	214.80	219.10	223.48	227.95
3	车位收入	万元	7,474.06				1,422.61	1,458.14	1,494.24	1,530.91	1,568.16
3.1	出售收入	万元	7,285.66				1,400.00	1,428.00	1,456.56	1,485.69	1,515.41
	车位数量	个	700				140	140	140	140	140
	单价	万元/个					10.00	10.20	10.40	10.61	10.82
	出售比例						0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
	销项税额	万元	410.81				126.00	128.52	131.09	12.60	12.60
3.2	租赁收入	万元	188.40				22.61	30.14	37.68	45.22	52.75
	车位数量	个	314				314	314	314	314	314
	单价	元/个/月					200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	使用率	%					0.30	0.40	0.50	0.60	0.70
	销项税额	万元	16.96				2.03	2.71	3.39	4.07	4.75
4	充电桩充电收入	万元	1,116.90				134.03	178.70	223.38	268.06	312.73
4.1	直流充电桩充电收入	万元	657.00				78.84	105.12	131.40	157.68	183.96
	充电服务费收入	元/千瓦时					0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	平均每天充电时间	h					3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	充电桩使用率						0.30	0.40	0.50	0.60	0.70
	充电桩数量	个	100				100	100	100	100	100
	销项税额	万元	39.42				4.73	6.31	7.88	9.46	11.04
4.2	交流充电桩充电收入	万元	459.90				55.19	73.58	91.98	110.38	128.77
	充电服务费收入	元/千瓦时					0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

序号	项目	单位	合计	计算期							
				第 0 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	平均每天充电时间	h					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	充电桩使用率						0.30	0.40	0.50	0.60	0.70
	充电桩数量	个	200.00				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	销项税额	万元	27.59				3.31	4.42	5.52	6.62	7.73

(4) 增值税、税费及附加测算

根据现行的税法，本项目固定资产出租、出售收入增值税销项税暂按征收率9%计算，城市维护建设税税率按5%，教育费附加费率按5%估算，项目营业收入中购销合同印花税按照收入的0.05%计算，租赁合同按收入的0.1%计算。

根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53号）和《浙江省地方税务局关于土地增值税征管若干问题的规定》（浙江省地方税务局公告2010年第2号），本项目保障性住房暂不预征土地增值税。

(5) 成本费用测算

①经营成本费用

项目经营成本费用包括外购燃料动力费、工资及福利费、其他费用等。第一，项目外购燃料动力费主要包括公共区域照明用电、地下车位通风用电，以及绿化、道路用水等，项目年外购燃料及动力费按200.00万元/年估算。第二，工资及福利费用包括项目运营期专门服务于本项目人员20人，人均工资6.6万元/年；项目运营期职工年工资总额132.00万元。第三，本项目修理维护费按项目固定资产原值的0.1%估算，则项目运营期内年修理维护费用为82.09万元。第四，其他管理费按人员工资总额的50%估算，运营期其他管理费用合计为330.00万元，其他销售费用按当年收入的1%估算，运营期其他销售费用合计为1,340.18万元。

②总成本费用

固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，建筑物按40年折旧，机器设备按照10年折旧，残值率按5%计算；土地使用权按40年摊销，

其他无形资产按照10年摊销，其他资产按照5年摊销。该项目计算期内总成本费用为51,935.18万元，经营成本3,740.65万元。

（6）所得税测算

项目所得税税率以25%计算。项目运营期所得税总额为20,385.41万元。

（7）利润及利润分配测算

项目运营期营业收入总额为134,018.14万元，利润总额合计为81,541.63万元，共计缴纳所得税款为20,385.41万元，净利润为61,156.22万元。项目所得税后利润提取10%的法定盈余公积金，其余部分为企业可分配利润。

（8）盈利性分析

项目在本期债券存续期内可实现总收入134,018.14万元，扣除相关税费等税后净收益为129,736.16万元，能覆盖用于募投项目部分的债券本息88,800.00万元，能覆盖项目总投资124,595.24万元。存续期内项目净收益覆盖借款本息倍数为1.46，项目净收益覆盖总投资倍数为1.04。项目净收益测算见下表。

单位：万元

序号	年份	合计	债券存续期							
			第0年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	项目收入	134,018.14				26,546.59	26,673.60	26,802.10	26,932.13	27,063.72
	安置房收入	113,250.23				22,650.05	22,650.05	22,650.05	22,650.05	22,650.05
	配套商业收入	12,176.96				2,339.91	2,386.70	2,434.44	2,483.13	2,532.79
	车位收入	7,474.06				1,422.61	1,458.14	1,494.24	1,530.91	1,568.16
	充电桩收入	1,116.90				134.03	178.70	223.38	268.06	312.73
2	运营成本及费用	3,740.65				745.56	746.83	748.11	749.42	750.73
3	税金及附加	541.33				13.35	13.44	32.67	240.50	241.37
4	净收益	129,736.16				25,787.67	25,913.33	26,021.31	25,942.22	26,071.62
5	当年还本付息	88,800.00		2,960.00	2,960.00	17,760.00	17,168.00	16,576.00	15,984.00	15,392.00
	还本	74,000.00				14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00	14,800.00
	付息	14,800.00		2,960.00	2,960.00	2,960.00	2,368.00	1,776.00	1,184.00	592.00
6	项目总投资	124,595.24	38,562.57	32,628.81	29,668.81	23,735.05				

7	项目存续期净收益覆盖借款本息倍数	1.46				1.45	1.51	1.57	1.62	1.69
8	运营期内项目净收益覆盖总投资倍数	1.04								

10、募投项目的社会效益

（1）项目背景

桐庐地处浙江西北部，位于钱塘江上游，“西湖-千岛湖-黄山”国家级黄金旅游线的中心地段，秀美的富春江斜贯县境，自然环境得天独厚，山水风光独树一帜，先后获得国际花园城市、全国文明县城、中国美丽乡村、中国人居环境范例奖、中国最具幸福感县级城市、国家园林城市、国家生态县、中国最美县城等众多殊荣。

近年来，在习近平总书记“做大做强、强化特色、拓展空间、城乡联动”重要指示引领下，桐庐经济社会各项事业驶入发展快车道，夯实了新型城镇化工作基础。综合经济实力稳步提升，深入贯彻新发展理念，加快实施产业强县战略，2022年全县实现生产总值（GDP）431.41亿元。

随着桐庐县经济快速发展，石马边区块已成为不适应一体化城市社会生活的地区，四周被城市建设包围，村中大部分是40、50年代建造的房屋，现都是危旧房，甚至部分倒塌，严重危害群众的生命安全，是近几年政府重点关注和亟待解决的地区。而城中村改造是城乡融合发展特定阶段的重要任务，也是城市有机更新的重要组成，通过大联区块（垅背、石马边、武举塘）城中村改造实现对石马边区块的城市有机更新，使之重新发展和繁荣。为更好的安置石马边区块居民，切实解决好居民生活环境，提升居民幸福指数，特提出大联区块（石马边）安置房工程。

（2）项目建设的必要性

首先，本项目是实现城市有机更新，打造生活品质之城的需要。“城市有机更新”的最大创新，在于把城市作为一个“有机体”和“生命体”，强调推进“城市有机更新”的实质就是走新型城镇化道路；就在于把生物学中的“生命”概念引入城市建设，把城市作为一个生命体来对待，突出“有机”二字，是城市可持续发展的必由之路，从而打造“生活品质之城”。城中村改造，拆的是村，改的是生

活。石马边区块内基础设施、公共配套设施相当不完善，道路不成系统，道路弯曲狭窄，通行差，消防车无法进入，区内排水设施不畅，存在脏乱差的现象。同时由于房屋廉租，外来人口复杂混乱，有一定的治安问题，再管理上出现的“盲点”，造成交通、环境、治安、消防等一系列隐患问题，直接影响到当地居民的生活质量和生命财产安全。通过项目的建设实现城市有机更新，能改善当地居民的生活环境，打造桐庐县生活品质之城。

其次，本项目有效缓解城市建设中土地供求矛盾的需要。城市化发展，城区范围扩大，必然要占用耕地。面对人多地少，耕地后备资源又十分有限的国情，通过土地整理处理好城市建设与耕地保护、生态保护和失地农民利益的保护之间的关系显得尤为重要，这就要求我们必须转变土地的使用方式，走集约、利用、内涵挖潜的路子，在智谋扩大城市外延用地的同时，通过土地整理、积极盘活存量土地，科学规划，合理布局，从而化解城市建设中的土地供求矛盾。

（3）项目的社会影响分析

工程将建设成为配套完善、功能齐全、环境优美的现代化城市居住空间，对桐庐创建高质量、高标准、高品位的城市新区，塑造现代、高效、活力的城市新区形象起到了积极的作用。项目对本地区社会效益影响如下：

1、加快保障性住房建设，促进社会和谐稳定

项目完工后将建设成为配套设施完善、功能齐全、环境优美的现代化城市居住空间，改善了农居生活环境，解决了人民群众最关心、最直接也是最现实的住房问题，让当地农民切实享受到改革发展的成果，有利于促进社会的和谐稳定。

2、推进旧城改造，提升城市形象

本项目坚持高标准、高品质建设，项目的建设不仅将带来周边土地的升值效益，还将优化用地布局，完善社会基础设施配套，提升社会公共服务水平，有利于进一步推动区域城市化进程，推进旧城改造；同时，焕然一新的城市新区面貌对于塑造城市形象，提升城市品位也大有裨益。

3、实现土地集约，推进节约型社会建设

通过本项目的建设，可以有效节约土地，提高单位面积的土地产出率，调整城市用地布局 and 结构，合理配置土地资源，整合现有城市规划区内的空间，缓解土地资源供需矛盾，在为城市建设提供有效用地保障的同时，更将为可持续发展创造有利条件。

4、改善人居环境，促进地区经济发展

该地区原有居民区设施陈旧、功能落后、环境面貌差，给当地居民生活带来诸多不便，项目通过建设功能完备、环境优美、适合人居的现代化小区，起到改善居民居住条件和生活质量的作用。本项目通过合理的规划和设计，整合资源，能够实现人与自然、城市的和谐，创造自然优美的人居环境。同时，可提高土地利用价值，创造劳动就业机会，提高交通、商贸、房地产、金融、旅游、休闲娱乐业等第三产业的发展，对国民经济的可持续发展将起积极推动作用。

（4）项目与所在地互适性分析

项目的建设不仅能满足由于当地经济发展需求的土地需求，而且可以改善农民的居住条件，将大大促进建设以人为本、和谐社会的建设。

本项目取得了良好的政策环境，政府的协作支持将有利于后续工作的进一步开展。本项目的建设符合县城发展规划，对区域经济发展、城市重建有着积极的推动作用，同时，项目的建设不会对周边环境造成不良影响和破坏。

项目建设单位具有丰富的技术知识、建设经验和人才，在技术上有较可靠的保证和后盾，资金到位后，项目的建设将更加顺利。

项目所在区域内具有完善的交通、供电、供水、通讯、燃气等基础设施条件，为项目建设后正常各项功能的发挥的提供了重要保障。项目充分依托当地生态条件，以水体、绿化、开敞空间共同构筑自然与人文相互融合的具有江南特色的空间景观小区。因此，项目建设与地方的文化状况、生态环境相适应。

（5）项目社会评价结论

项目建设将改善所在地居住环境和生活质量，带动区域人气，有利于周边商业、服务业的发展，改善社会就业形势。

项目建设得到当地人民群众和政府的支持和重视，建设单位具有丰富的建设经验，周边配套设施完备，并与当地文化特色相适应，这都有利于项目的建设实施。

项目具正面社会影响，工程的社会效益、环境效益良好，与地方政府、群众、工程技术条件互相适应，对于加快城镇化建设，促进地方经济的发展与繁荣等方面具有不可替代的重要作用。

（二）横村时尚智造产业园及配套设施工程项目

1、项目基本内容

项目选址及用地：本项目位于浙江省杭州市桐庐县，建设项目用地主要分为东区和西区两个区块，南侧为徐七线（北环路），北侧为深畈路，西侧为桐庐谷田围巾厂，东侧为悦心路，拟建建筑场地地势平坦，建设场地平整，场地条件适宜本项目建设，用地总面积35,397.00m²，其中东区块14,909.00m²，西区块20,488.00m²。

建设内容和建设规模：本项目为横村时尚智造产业园项目，东区建设4幢，西区建设8幢。东区建筑总面积26,233.90m²，西区建筑总面积52,146.30m²（地上建筑总面积45,221.70m²，地下建筑面积6,924.60m²），一幢办公楼服务大楼10层，一幢宿舍大楼，其余10幢为厂房，为5层，建筑限高40米，室外配套绿化面积约1,769.85m²，室外硬化面积约20,424.05m²，综合管道长约18,000.00m。

项目资本金：13,983.96万元

开工时间及建设期限：从2020年开始项目可研报告编制工作，计划在2022年完成竣工验收。受新冠疫情影响，未能如期竣工验收，预计2023年10月整体竣工验收。

施工进度和投资进度：横村时尚智造产业园及配套设施工程项目主体工程及室外工程已完成，完成投资额1.78亿元，尚有资金缺口0.61亿元。

2、项目实施主体

建设单位：桐庐县富春江全域建设开发有限公司

3、项目投资规模及资金来源

本项目总投资23,983.96万元，其中：建设投资23,183.96万元，建设期利息800.00万元。建设资金来源于建设单位桐庐县富春江全域建设开发有限公司自筹。其中，拟通过发行本期债券方式筹集10,000万元，占项目总投资的41.69%；拟通过自有资金方式出资13,983.96万元。项目资本金为13,983.96万元。

4、项目批复情况

经桐庐县发展和改革局审批，项目备案代码为2020-330122-18-01-108748。项目已取得批文情况如下：

	文号/ 备案证号	发文机关/ 备案机关	印发时间/ 备案时间	主要内容
《关于横村时尚智造产业园及配套设施工程可行性研究报告的批复》	桐发改投〔2020〕59号	桐庐县发展和改革局	2020年4月29日	批复项目必要性、用地、规模、内容、投资、工期等要素
《关于横村时尚智造产业园及配套设施工程初步设计的批复》	桐发改投〔2020〕103号	桐庐县发展和改革局	2020年8月5日	批复项目总平面图置、建筑设计、结构设计、环保设计等要素
《浙江省重大决策社会风险评估报告备案文书》	桐庐政法风评[2020]17号	中共桐庐县委政法委员会	2020年8月14日	项目社会风险评估报告符合评估程序规范要求，予以备案。
建设项目环境影响登记备案	202033012200000061	杭州市生态环境局桐庐分局	2020年5月8日	项目环境影响登记表完成备案
中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第桐横〔2020〕07号	桐庐县规划和自然资源局	2020年7月7日	建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第桐横〔2020〕06号	桐庐县规划和自然资源局	2020年7月6日	建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

中华人民共和国 建筑工程施工许 可证	330122202008190101	桐庐县住房和 城乡建设局	2020 年 8 月 19 日	建筑工程符合 施工条件。
不动产权证	浙（2020）桐庐县不 动产第 0011200 号	桐庐县规划和 自然资源局	2020 年 9 月 3 日	获得国有建设 用地使用权， 用途为工业用 地（标准厂 房），使用期限 至 2070 年 07 月 27 日止。
不动产权证	浙（2020）桐庐县不 动产第 0011114 号	桐庐县规划和 自然资源局	2020 年 9 月 2 日	获得国有建设 用地使用权， 用途为工业用 地（标准厂 房），使用期限 至 2070 年 07 月 27 日止。

本项目用地情况如下：

权证编号	土地 性质	用途	取得情况	土地成本/ 费用金额	是否纳入 总投资
浙（2020）桐 庐县不动产第 0011200 号	出让	工业用地（标 准厂房）	已取得不动 产权证	2,416.50 万元	是
浙（2020）桐 庐县不动产第 0011114 号	出让	工业用地（标 准厂房）	已取得不动 产权证		是

5、建设计划及现状

从2020年开始项目可研报告编制工作，计划在2022年完成竣工验收。受新冠疫情影响，未能如期竣工验收，预计2023年10月整体竣工验收。

横村时尚智造产业园及配套设施工程项目主体工程及室外工程已完成，完成投资额1.78亿元，尚有资金缺口0.61亿元。

6、项目建设的主要内容

本次横村时尚智造产业园及配套设施工程项目分为东西区两个区域，其中东区建设4幢，西区建设8幢，总建筑面积78,380.20 m²，其中东区建筑总面积26,233.90 m²，西区建筑总面积52,146.30m²，项目拟建设内容包括生产厂房、宿舍、办公服务中心及地下建筑等。

本项目厂房总建筑面积为61,366.00 m²，项目建成后拟对外出售和租赁，租

售比为40%：60%，则出租面积为24,546.40 m²，出售面积为36,819.60m²，配套办公区和员工宿舍总建筑面积为10,089.60 m²，拟全部对外出租。项目建设停车位386个，拟全部出租，项目各业态出售出租对象为园区拟入驻企业。

项目指标汇总表如下：

序号	业态及功能定位	结构形式	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	总投资额 (万元)
1	1-3#、6-12#生产车间	独栋框架结构	11,946.40	61,366.00	17,749.66
2	4#宿舍	独栋框架结构	582.90	3,452.30	1,229.86
3	5#办公服务中心	独栋框架结构	675.90	6,637.30	2,364.49
4	地下建筑面积	—	—	6,924.60	2,639.95
*	合计		13,205.20	78,380.20	23,983.96

7、项目园区的产业聚集优势、未来发展规划、企业入驻情况

（1）桐庐纺织产业聚集优势与未来发展规划

纺织产业是浙江桐庐县最大的传统块状经济板块之一，桐庐县横村镇现有针织企业682家、个体户1400余家，年产值近70亿元，桐庐横村针织，目前已形成集毛纺、染整、织造、印花于一体的现代纺织产业集群。当前，做大产业集群，培强制造业高质量发展主体成为大势所趋。2022年桐庐县提出实施产业跃升行动，打造特色产业示范地。其中，专为以针织、制笔为主的时尚产业成立专班，聚焦招大引强，吸纳更多优质企业强链补链。横村镇积极推动“一城三园”产业平台的建设，其中，“一城”即为中国围巾城，“三园”是指“时尚智造产业园”、“圆通物流智创园”和“针织小微园”，位于横村镇工业园区深畈区块的“时尚智造产业园”正加紧建设，推动针织产业走上从零散的家庭作坊到规模大、外向度高、品质高的特色产业集群之路。

本次横村时尚智造产业园及配套设施工程项目建成后，力争培育孵化针织小微企业，突破小微企业在人才招引、产品研发、品牌打造等方面的发展瓶颈，预计可引进企业70家。截至目前，意向企业共有24家，均尚未签订协议。

（2）工业及商业地产去化情况

桐庐县在2022年全年，全年固定资产投资比上年增长9.1%。全年房地产开发投资12940亿元，比上年增长4.4%，总体保持平稳增长态势。住宅投资增长3.2%，拉动房地产开发投资增长2.3个百分点；办公楼投资增长15.9%；商业营业用房投资下降0.2%。商品房销售面积6815万平方米，比上年下降31.8%。商品房销售额下降33.6%。

8、募投项目的经济效益

(1) 计算期、运营期

项目计算期12年，含建设期2年，运营期10年。

(2) 收入测算依据

① 厂房租售价格分析m²

本项厂房租售价格拟参考桐庐县标准化厂房的相关租售价格做参考进行对比分析，本项目可比厂房出售价格在4,500-5,733.33元/，本项目厂房销售价格拟按5,000均价计算；项目可比厂房出租价格在0.63-0.95元/m²/天，本项目厂房出租价格拟按0.8元/m²/天计算。项目周边厂房租售价格情况如下：

序号	名称	单位	单价	项目区位	资料来源	备注
1	全新双拼框架结构独栋厂房	元/m ²	5,733.33	桐庐县伺马线	58 同城	出售
2	框架结构 1200 平厂房	元/m ²	5,000	桐庐瑶琳仙境	58 同城	出售
3	富春江高速口钢结构厂房	元/m ²	4,500	桐庐县富春江互通路口	58 同城	出售
4	富春江镇钢结构厂房	元/m ²	4,750	桐庐县富春江镇	58 同城	出售
4	单层钢结构工业厂房	元/m ² /天	0.77	桐庐县渡济村	58 同城	出租
5	青山工业园钢结构厂房	元/m ² /天	0.63	桐庐县青山工业园	58 同城	出租
6	富春江镇钢结构厂房	元/m ² /天	0.73	桐庐县富春江镇	58 同城	出租
	金益科技厂房	元/m ² /天	0.95	桐庐县城区	58 同城	出租



花园式双拼独栋厂房出售，1500万起，可按按揭

桐庐·桐庐城区 | 浙江省杭州市桐庐县伺马线 | 可办环评

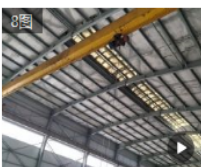
框架结构 全新

应甜甜 浙江嘉興

高速路口 食堂 宿舍

1500m²
建筑面积

860万
单价 5733.33元/m²

	出售桐庐瑶琳土地6亩厂房1200方报价600万。 桐庐-桐庐城区 桐庐瑶琳仙境-杭州市桐庐县 可办环评 框架结构 旧厂 陈琳 优顺房地产 食堂	1200m ² 建筑面积	600万 单价 5000元/m ²
	出售杭州富春江高出口25亩土地8000方厂房 桐庐-桐庐城区 富春江互通/杭新景高速(路口) 可办环评 钢结构 九成新 路朋朋 优顺房地产	8000m ² 建筑面积	3600万 单价 4500元/m ²
	富春江镇工业区土地25亩出售，高速出口1公里，报价3... 桐庐-桐庐城区 富春江镇 可办环评 钢结构 八成新 徐蕾 桐庐—杭房地产	8000m ² 建筑面积	3800万 单价 4750元/m ²
	出租桐庐俞赵工业园2200方单层带行车配套宿舍办公有... 桐庐-桐庐城区 渡济村-杭州市桐庐县 可办环评 框架结构、砖混结构 八成新 袁德庆 优顺房地产 高速公路 雨棚 月台 食堂	2100m ² 建筑面积	0.77元/m ² /天 4.83万/月
	杭州桐庐青山工业区 870 带行车 国道旁 可办环评 桐庐-桐庐城区 青山工业区-杭州市桐庐县 可办环评 钢结构 八成新 黄晓泽 浩达房地产 高速公路 宿舍	870m ² 建筑面积	0.63元/m ² /天 1.64万/月
	桐庐带10亩场带13米层高500方钢结构厂房，可办环评 桐庐-桐庐城区 富春江镇-杭州市桐庐县 可办环评 钢结构 八成新 房倩萍 企成房产	2500m ² 建筑面积	0.73元/m ² /天 5.5万/月
	出租桐庐办公楼、厂房、仓库 桐庐-桐庐城区 杭州金益科技有限公司	7000m ² 建筑面积	0.95元/m ² /天 20万/月

②办公楼及宿舍价格分析

本项目办公楼及宿舍位于厂区内，目前公开数据查询桐庐县城区的相关办公用房出租价格均为写字楼，且价格相对较高，本项目办公楼及宿舍均为框架结构，租赁价格拟在厂房租赁价格的基础上适当上浮，项目办公楼及宿舍出租价格拟按1.2元/m²/天计算。

③停车价格分析

本项目停车位月租价格暂无公开数据，项目停车位月租价格拟按200元/月/个计算。

④充电服务费价格分析

根据“车指南”网站显示的桐庐县充电桩服务收费价格情况显示，目前桐庐县的充电服务费价格范围在0.6~0.82元/kw·h，本项目充电桩充电服务费收费标准拟按直流充电桩0.8元/ kw·h，交流充电桩0.6元/ kw·h计算，相关参考情况如下：

序号	位置	充电服务费（元/h）	信息来源
1	桐庐县天鹤路	0.82	车主指南
浙江环益资源充电站 充电桩数：快充：2个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:0.7800 服务费：00:00~24:00：0.8200元/小时 支付方式：不详 详细地址：浙江省杭州市桐庐县天鹤路1339号			
2	桐庐县城南街道	0.6	车主指南
桐庐久缘度假酒店充电站 充电桩数：快充：2个，慢充：0个 充电费：00:00~24:00:1.0000 服务费：00:00~24:00：0.6000元/小时 支付方式：不详 详细地址：浙江省杭州市桐庐县城南街道青山村凯旋路777号院内停车位			
3	桐庐县迎春南路	0.8	车主指南
浙江省杭州市桐庐县富春江励骏酒店充电站 充电桩数：快充：8个，慢充：0个 充电费：按峰谷电价执行 服务费：0.8元/度 支付方式：国网充电卡/e充电APP 详细地址：浙江省杭州市桐庐县迎春南路与滨江路交叉口西			

(3) 收入测算

根据《横村时尚智造产业园及配套设施工程项目可行性研究报告》，项目收入包括厂房租售收入、办公及宿舍区租赁收入、停车位及充电桩收入等。

① 厂房收入

本项目厂房总建筑面积为61,366.00m²，项目建成后拟对外出售和租赁，租售比为40%：60%，则出租面积为24,546.40m²，出售面积为36,819.60m²。项目运营期首年预计项目厂房承租率为60%，出租单价按0.80元/m²/天估算，出租价格每3年增长5%，则项目运营期首年出租收入为6,652.82万元；厂房出售价格拟按5,000.00元/m²计算，年出售价格增长率为2%，则项目运营期出售收入为19,161.07万元。

② 办公楼及宿舍收入

本项目配套办公区和员工宿舍总建筑面积为10,089.60m²，拟全部对外出租。项目运营期首年出租价格标准按1.20元/m²/天估算，出租价格每3年增长5%，首年承租率预计为60%，则项目运营期出租收入为4,101.89万元。

③ 停车位收入

本项目共建设停车位386个，拟全部对外出租，出租价格按200.00个/月计算，项目运营期首年承租率为60%，预计项目运营期内可创收805.97万元。

④ 充电服务费收入

本项目拟建7kW交流充电桩80个，30kW直流充电桩40个，其中直流充电桩充电服务费收费单价为0.8元/千瓦时，交流充电桩充电服务费收费单价为0.6元/千瓦时，预计项目运营期首年充电使用率为30%，后续使用率逐年增长，直流充电桩平均每天充电3小时，交流充电桩平均每天充电6小时，预计项目运营期可实现营收1,246.84万元。

本项目收入估算如下表所示：

单位：万元

序号	项目	单位	合计	债券存续期							运营期				
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	营业收入	万元	31,968.58			4,486.36	4,703.00	4,921.12	5,198.24	5,360.61	1,393.90	1,459.20	1,459.20	1,459.20	1,527.76
1	厂房收入	万元	25,814.49			4,112.01	4,257.33	4,404.12	4,584.66	4,700.43	714.96	750.71	750.71	750.71	788.25
1.1	出租收入	万元	6,652.82			430.05	501.73	573.40	677.33	714.96	714.96	750.71	750.71	750.71	788.25
	出租面积	m ²	24,546.40			24,546.40	24,546.40	24,546.40	24,546.40	24,546.40	24,546.40	24,546.40	24,546.40	24,546.40	24,546.40
	单价	元/m ² /天				0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93
	承租率					60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额	万元	638.75			38.70	45.16	51.61	60.96	64.35	64.35	67.56	67.56	67.56	70.94
1.2	出售收入	万元	19,161.07			3,681.96	3,755.60	3,830.71	3,907.33	3,985.47					
	出售面积	m ²	36,819.60			7,363.92	7,363.92	7,363.92	7,363.92	7,363.92					
	单价	元/m ²				5,000.00	5,100.00	5,202.00	5,306.04	5,412.16					
	出售率					20%	20%	20%	20%	20%					
	销项税额	万元	1,724.50			331.38	338.00	344.76	351.66	358.69					
2	办公用房及宿舍出租收入	万元	4,101.89			265.15	309.35	353.54	417.62	440.82	440.82	462.86	462.86	462.86	486.00
	出租面积	m ²	10,089.60			10,089.60	10,089.60	10,089.60	10,089.60	10,089.60	10,089.60	10,089.60	10,089.60	10,089.60	10,089.60
	单价	元/m ² /天				1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39
	承租率					60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额	万元	369.17			23.86	27.84	31.82	37.59	39.67	39.67	41.66	41.66	41.66	43.74
3	停车位收入	万元	805.97			55.58	64.85	74.11	83.38	88.01	88.01	88.01	88.01	88.01	88.01
	车位月租收入	万元	805.97			55.58	64.85	74.11	83.38	88.01	88.01	88.01	88.01	88.01	88.01

序号	项目	单位	合计	债券存续期							运营期				
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
	月租车位数	个	386			386	386	386	386	386	386	386	386	386	386
	租赁单价	元/月				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	承租率					60%	70%	80%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	销项税额	万元	72.54			5.00	5.84	6.67	7.50	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92	7.92
4	充电服务费	万元	1,246.84			53.61	71.48	89.35	112.58	131.35	150.11	157.62	157.62	157.62	165.50
4.1	直流充电桩收入	万元	733.43			31.54	42.05	52.56	66.23	77.26	88.30	92.72	92.72	92.72	97.35
	单价	元/千瓦时				0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.93
	充电桩数量	个	40			40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	平均每天充电时间	h				3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	充电桩使用率					30%	40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税额	万元	44.01			1.89	2.52	3.15	3.97	4.64	5.30	5.56	5.56	5.56	5.84
4.2	交流充电桩收入	万元	513.40			22.08	29.43	36.79	46.36	54.08	61.81	64.90	64.90	64.90	68.15
	单价	元/千瓦时				0.60	0.60	0.60	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69
	充电桩数量	个	80			80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	平均每天充电时间	h				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	充电桩使用率					30%	40%	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
	销项税额	万元	30.80			1.32	1.77	2.21	2.78	3.25	3.71	3.89	3.89	3.89	4.09

（4）增值税、税费及附加测算

根据现行的税法，本项目固定资产出租、出售收入增值税销项税暂按征收率9%计算，城市维护建设税税率按5%，教育费附加费率按5%估算，项目营业收入中购销合同印花税按照收入的0.05%计算，租赁合同按收入的0.1%计算，房产税按租赁收入的12%计算。

根据《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53号）和《浙江省地方税务局关于土地增值税征管若干问题的规定》（浙江省地方税务局公告2010年第2号），本项目厂房出售收入土地增值税预征缴税率按8%计算。

（5）成本费用测算

①经营成本费用

本项目经营成本费用包括燃料动力费、人员工资及福利、修理费及其他费用等。第一，本项目外购燃料动力费主要包括公共区域照明用电、以及绿化、道路用水等，项目年外购燃料及动力费按100.00万元/年估算。第二，项目运营期专门服务于本项目人员15人，人均工资6.6万元/年。项目运营期职工年工资总额112.63万元。第三，本项目修理维护费按项目固定资产原值的0.1%估算，则项目运营期内年修理维护费用为36.99万元。第四，其他管理费按人员工资总额的50%估算，运营期其他管理费用合计为184.93万元，其他销售费用按当年收入的2%估算，运营期其他销售费用合计为639.37万元。

②总成本费用

固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，建筑物按40年折旧，机器设备按照10年折旧，残值率按5%计算；土地使用权按40年摊销，其他无形资产按照10年摊销，其他资产按照5年摊销。该项目计算期内总成本费用为15,345.48万元，经营成本3,320.49万元。

（6）所得税测算

项目所得税税率以25%计算。项目运营期所得税总额为3,395.15万元。

（7）利润及利润分配测算

项目运营期营业收入总额为31,968.58万元（不含税），利润总额合计为13,580.59万元，共计缴纳所得税款为3,395.15万元，净利润为10,185.44万元。项目所得税后利润提取10%的法定盈余公积金，其余部分为企业可分配利润。

（8）盈利性分析

项目在本期债券存续期内可实现总收入24,669.33万元，扣除相关税费等税后净收益为20,641.60万元，能覆盖用于募投项目部分的债券本息7,320.00万元，存续期内项目净收益覆盖借款本息倍数为2.82。项目在运营期内可实现总收入31,968.58万元，扣除相关税费等税后净收益为25,605.58万元，能覆盖项目总投资23,983.96万元，运营期内项目净收益覆盖总投资倍数为1.07。项目净收益测算见下表。

单位：万元

序号	年份	合计	债券存续期								运营期				
			第0年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	项目收入	31,968.58				4,486.36	4,703.00	4,921.12	5,198.24	5,360.61	1,393.90	1,459.20	1,459.20	1,459.20	1,527.76
	厂房收入	25,814.49				4,112.01	4,257.33	4,404.12	4,584.66	4,700.43	714.96	750.71	750.71	750.71	788.25
	办公及宿舍收入	4,101.89				265.15	309.35	353.54	417.62	440.82	440.82	462.86	462.86	462.86	486.00
	车位收入	805.97				55.58	64.85	74.11	83.38	88.01	88.01	88.01	88.01	88.01	88.01
	充电桩收入	1,246.84				53.61	71.48	89.35	112.58	131.35	150.11	157.62	157.62	157.62	165.50
2	运营成本及费用	3,320.49				357.84	362.17	366.53	372.08	375.32	295.99	297.30	297.30	297.30	298.67
3	税金及附加	3,042.51				387.30	408.38	429.59	457.23	511.29	162.10	169.67	169.67	169.67	177.61
4	净收益	25,605.58				3,741.23	3,932.45	4,125.00	4,368.93	4,474.00	935.81	992.23	992.23	992.23	1,051.48
5	当年还本付息	7,320.00		244.00	244.00	1,464.00	1,415.20	1,366.40	1,317.60	1,268.80					
	还本	6,100.00				1,220.00	1,220.00	1,220.00	1,220.00	1,220.00					
	付息	1,220.00		244.00	244.00	244.00	195.20	146.40	97.60	48.80					
6	项目总投资	23,983.96	11,991.98	11,991.98											
7	项目存续期净收益覆盖借款本息倍数	2.82													
8	运营期内项目净收益覆盖总投资倍数	1.07													

9、募投项目的社会效益

（1）项目背景

横村镇地处杭州市郊桐庐县中部，区域面积120平方公里，辖24个行政村、1个居民区，人口4.2万，是桐庐的经济强镇之一。东南距桐庐县城15分钟、距省城杭州90分钟，西至旅游名胜“瑶琳仙境”10分钟，距离桐庐县副中心分水镇20分钟。横村镇交通发达，区位优势明显，风景秀丽的天目溪和一级公路16省道穿镇而过。

全镇各项经济指标快速增长，2016年，工业销售产值137.5亿元，财政收入2.6亿元，农业总产值4.19亿元，农民人均纯收入25515元。

横村镇先后获得中国美丽乡村建设典范镇、国家级农村电子商务改革示范镇、浙江省文明镇、浙江省针织出口基地、浙江省森林城镇、浙江省“治水美镇·环境改造”样本10强、工业旅游创新示范镇、纺织结构调整突出贡献奖，浙江省创建百家农业农村现代化示范乡镇、浙江省星火示范乡镇、浙江省绿色小城镇、浙江省卫生城镇、浙江省教育强镇和杭州市新农村乡镇、杭州市文明镇。

2004年，横村镇被中国纺织工业协会授予“中国针织名镇”荣誉称号。2016年，全镇共有针织企业755家，其中规模企49家，亿元企业9家，5000万到1亿元企业18家，针织业个体户1655家，形成了大小企业分工协作、产业链配套完整的针织特色产业集群，产品远销欧洲、北美、日本、韩国等三十多个国家和地区。同年，横村镇针织特色工业功能区工业入园企业371家，总产值达86.3亿元，占全镇的61.8%，实现税收1.8亿元，占全镇的69%，集聚效应比较明显。

现横村镇的针织行业已经处于高峰阶段，为了更好的引导整个针织行业的良性发展，特此对各个小型作坊及小微企业进行集中办公生产，有效的利用城市空间。

（2）项目建设的必要性

首先，为小微企业搭建创业发展平台。随着改革开放的不断深入，民生不断改善，人们收入不断增加，很多人有了创业的想法。特别是在横村这个针织

小镇，人们从小就有办厂、做生意的习俗，创业的氛围很好，但是现在要租好的厂房，又要有办公等功能的，基本没有合适的，有合适的也太贵，创业成本高，风险大。为鼓励民间创业，激发民间创业热情，使民间资本流向实业领域，政府应当为小微企业搭建创业发展平台。这就有了本项目建设的必要性。政府在有效利用土地资源的前提下，通过科学论证，统筹兼顾，专门规划一块面积和位置适当的土地，打造小微企业智造园。根据横村当地特色制定智造园主题，将同一产业的小微企业召入园区，例如针织行业。这样不仅便于管理和建设，同时能扩大影响力，增加区域竞争力，加快产业集聚化、规模化。另外园区规划建设由政府相关部门监管，达到四个统一：物业设施统一建设，企业水、电、气生产要素统一解决，园区绿化、卫生统一管理。总之，政府助推小微企业创业发展，为小微企业搭台唱戏做好充分的准备，坚持政府推动，企业主导，政策扶持，市场运作的方针，遵循市场经济规律，转变职能，有管理型转向服务性，不过多干涉企业决策，为小微企业做大做强提供方方面面的服务，为小微企业成功孵化保驾护航。

其次，为产业强镇提供基础支持。产业发展决定小镇未来，必须紧扣产业升级趋势，锁定产业主攻方向，构筑产业创新高地。”这是时任浙江省长、现任江苏省委书记李强对浙江特色小镇发展提出的目标定位之一。产业是地区发展的基础。浙江经验进一步明晰，每个小镇都紧扣实际，主攻最有基础、最有优势的特色产业，而不是“千镇一面”、同质化竞争。横村镇目前正在实施“针织小镇”的特色小镇发展之路，镇领导清醒的意识到，必须坚持产业强镇抓发展。产业是发展的核心所系、支撑所系，要清醒的认识到产业的高度决定一个区域的高度，产业的水平影响一个区域的水平。面对前有标兵、后有追兵的竞争态势，要始终把握“产业强镇”理念，不断狠抓投入、搭建平台，使以针织为主的各类产业后劲不断增强，横村方能成为全县产业发展的主阵地、财政收入主来源、群众就业主渠道，方能为横村接轨县城、融入大杭州赢得话语权。本项目建设为针织类小微企业的智造园，引进各地的针织类小微企业，不只是横村当地，可以考虑引进桐庐的、省内的、甚至省外的同类企业，科学布局，加强服务，为横村针织产业发展的强有力的基础支持。

再次，为产业集群发展提供交流支撑。中小企业单枪匹马闯进国际市场难

度很大，通过“集群”这种组织形式，依靠“集体”的力量，在开拓国际市场过程中就比个体小企业更具竞争优势。分水制笔企业“抱团营销”事件在众多会展上给大家眼前一亮的感觉，这明显是一种集大家力量办大家事的营销手段。通过建设小微企业智造园，集中各企业的力量，横村的针织企业也可以效仿分水的制笔企业，方便企业之间的沟通，在开拓国际市场的时候发扬集体精神，一个企业完成不了的事情，我们几个，几十个共同完成，大家共享一个订单，将这个集群维护好，保证开向国际市场的这一条道路畅通。同时，在园区内也容易产生龙头企业，龙头企业对周围中小企业带动和产业链形成有很大作用，它不仅有质量、技术、管理上的楷模带动作用，还有助于生产、销售、流通等方面的产业链形成。建立智造园，让龙头企业与其他中小企业的关系更加密切，相互更加熟悉，推进有意向、互补企业的整合，做大龙头企业，培育和扶持几家年销售收入在亿元以上的具有产业辐射、带动作用的龙头企业，来带动小企业的差异化发展，形成以龙头企业为骨干、大量中小企业专业化分工的产业集群。实施品牌战略，把龙头企业的注册商标培育成地区品牌，同时确定一批品牌为培育对象，鼓励企业争创国家和省市驰名（著名）商标和名牌产品，引导中小企业依托产业集群优势，做强做大横村的针织产业。

然后，为彻底解决“三合一”整治提供可能。由于横村镇的针织行业起步较早，多年的发展“三合一”企业已形成规模，企业均存在着生产、住宿、仓储经营等合为一体的情况，这既不符合生产的要求，也不符合人住宿的要求，容易发生各种治安、环保、安全等事件，整治面广量大，困难多，整治的好坏直接关系到经济的发展。因此，镇政府在整治过程中，切实加强对“三合一”整治工作的领导，增强消除“三合一”现象的紧迫感和危机感，把消除“三合一”当做事关人民群众生命安全、经济发展和社会稳定的大事来抓。按照“政府主导，社会参与”的管理模式，制订总体规划，划出专门片区，快速推进有利于“三合一”从业人员生产、生活、仓储的项目建设，特别是本智造园项目的建设，将企业的生产、经营办公、住宿分离，实行集中供电、供气管理，逐步根治“三合一”场所造成的安全、治安、环保、卫生等系列社会问题。

最后，为本地创造更多的就业机会。在入园企业规范化后，企业集群效力也将体现出来，企业将做大做强，必然可以产生更多的就业岗位。建设智造

园，预计可以引进企业70家，从业人员700人，新增就业岗位达到200个。另项目公司在本项目的运营阶段，预计需要增加保安、物业人员30余人。另在智造园项目建成后，周边配套商业，包括餐饮、超市、农贸市场、便民服务等均需增加就业人口，预计可增加就业人口50人。综上，智造园项目建成后，预计可新增就业人口280人。

（3）项目的社会影响分析

第一，项目的实施可以完善项目所在地的工业、居住建设。随着桐庐县横村镇的快速发展，城市基础配套设施的建设也在同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证项目所在地持续健康的发展。本项目是桐庐县横村镇基础设施建设的组成部分，建成后将对完善桐庐县横村镇的基础设施建设起到积极的作用。

第二，项目的实施可以为社会提供更多就业机会。本项目建成后将为社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时也可以帮助无业的平困人员，给予他们通过自己劳动改善生活现状的机会，促进社会的和谐发展。

第三，项目的实施有助于发展桐庐县横村镇的经济发展，产业结构的完整化，保证项目所在地持续健康的发展，大大提升该区域的工业氛围，对于提升项目所在地的知名度和美誉度提高区域竞争力和影响力影响深远。

（4）项目与所在地互适性分析

该项目首先取得良好的政策环境，政府的态度及协作支持将有利于后期工作的进一步开展。桐庐县的各类组织机构对该项目建设和运营的态度也会更加的关注，会在很大程度上对该项目予以支持和配合。另一方面，由于社会的进步以及就业机会的需求，当地的群众对项目建设也会鼎力支持，所以外因方面看，项目能够很好的相互适应，并不会出现什么冲突，相互适应能力强。

（5）社会评价结论

综合以上可以看出，该项目的社会影响巨大，不但有利于解决横村镇小微企业的发展空间，还可以为社会提供更多的就业机会，同时，该项目的发展，能够完善区域基础设施建设，并有助于提高区域竞争力。该项目的建设，为项

目所在地的发展起到了积极的作用，使桐庐县地区的经济水平进一步提高。

三、补充营运资金

随着发行人重大工程项目的不断推进，公司对营运资金的需求也随之扩大。本债券募集资金中2.54元拟用于补充营运资金，满足发行人在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照主管部门的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务管理部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（一）签订募集资金及偿债资金专户监管协议

发行人与监管银行签订了《募集资金账户与偿债资金账户专户监管协议》。根据《募集资金账户与偿债资金账户专户监管协议》，监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用，并对本期债券偿债资金账户进行监管。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，做到募集资金按计划使用。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。

五、偿债保障措施

（一）项目收益是债券本息按时偿付的基本保障

本期债券拟募集资金总额为人民币6.35亿元，其中3.20亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，0.61亿元用于横村时尚智造产业园及配套基础设施工程项目，2.54亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金投资项目经济效益良好，产生的收益可以有效覆盖项目对应债券本息及项目总投资，对本期债券本息有较好的偿付能力。同时，发行人承诺将募投项目未来实现的收益优先用于本期债券的还本付息。

（二）发行人良好的盈利能力为偿还债券本息提供切实保障

发行人作为杭州市桐庐县核心的土地开发、城市基础设施项目投资和建设主体，承担着桐庐县的基础设施项目建设、房地产开发、土地开发等任务，具有区域垄断优势。截至2022年末，发行人资产总额达到5,223,728.40万元，净资产合计1,708,694.38万元。最近三年，发行人分别实现营业收入99,229.34万元、95,698.09万元和84,352.20万元，业务发展良好，经营状况稳定，发行人良好的盈利能力将为偿还债券本息提供切实保障。

（三）担保人的偿债能力与资信水平为发行人按期还本付息提供保障

本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人资信和资产状况良好，资本市场认可度较高，直接和间接融资渠道广泛，融资能力较强，为本期债券提供了偿付保障。

（四）地方经济发展持续向好为本期债券按期还本付息奠定经济基础

浙江省是我国经济最具活力的省份之一，杭州作为浙江省经济、政治和文化中心，也是长江三角洲经济圈南翼中心城市，城市竞争力位于全国前列。桐庐县位于杭州都市经济圈和义乌商圈的重合部，以及三江两湖杭州-黄山黄金旅游线的中段，传统优势产业为针织、制笔、箱包、医疗器械、水力发电设备制造等，近年来全县布局智慧化、生态化产业，与当地工业及自然资源较为契合，具有一定发展潜力。

随着桐庐县经济发展趋势的持续向好、城市建设规模的逐渐扩大、基础设施需求的不断增加，发行人在桐庐县城市基础设施建设领域处于主导地位，其经营规模和盈利能力将获得扩大和加强，行业地位将得到进一步的巩固和提升。而随着未来地方政府财力的日渐增强，地方政府对公司的支持预计也将具有较好的可持续性。

（五）其他偿债保障措施

1、严密的偿债计划为债券的偿付奠定牢固的基础

为了切实有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一系列偿债计划，包括设置提前偿还条款，建立多层次、互为补充的偿债财务安排等，努力确保债券本息的按期、足额、安全偿付。

（1）提前偿还条款

本期债券发行总额为人民币7.00亿元，为七年期固定利率债券，并设置提前偿还条款，自第3年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。设置提前偿还条款有利于在债券存续期内合理分摊还本的压力，避免一次性偿还巨额本金的风险，保护债券持有人的利益。

（2）偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息。

本期债券未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。偿本付息的主要资金来源为募投项目未来实现的收益。此外，发行人还将充分发挥自身优良的盈利能力、资信能力或通过其他特定渠道筹集资金、保障本息的按时偿付，具体包括：通过调动自有资金、变现各类资产、银行贷款等方式筹集或融入资金。

2、科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控

（1）人员安排

公司将安排专门部门与人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(2) 聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请交通银行股份有限公司杭州桐庐支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。债权代理人负责处理与本期债券相关的事务，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》约定范围内的授权事项。

(3) 聘请监管银行

发行人已与监管银行签署了《募集资金账户与偿债资金账户专户监管协议》，开设监管账户。根据协议，监管银行负责募集资金及偿债资金的接收、存储和划转，对发行人划转、提取和使用募集资金、偿债资金进行监管，并监督发行人在约定期限归集偿债资金至专户，以保障本期债券本息的及时、足额偿付。

(4) 债券持有人会议制度

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利，对涉及全体债券持有人利益的重大事项进行表决。

3、偿债资金专户的开设对募集资金的使用和本息的偿付提供了有效监管

发行人与监管银行签订《募集资金账户与偿债资金账户专户监管协议》，并开立募集资金及偿债资金专户。监管银行按照协议的约定对募集资金及偿债资金专户进行监管。除偿还债券本息外，偿债资金不得用作其它用途。

根据协议，发行人应在本期债券存续期内每个付息日的前一个月，开始归集偿付利息所需资金，确保在不迟于本期债券每个付息日前五个工作日内，专户的资金余额不少于当期应付利息金额；在本期债券存续期内本金兑付日的前两个月，开始归集偿付本息所需资金，确保在不迟于本期债券本金兑付日前五个工作日内，专户的资金余额不少于应付债券本金金额与当期应付利息金额之和。如果发行人未按协议约定将款项及时、足额存入募集资金及偿债资金专户，监管银行应在约

定期限后不超过两个工作日内进行催告，并同时书面通知债权代理人催告内容及收到的发行人反馈结果，以便债权代理人履行债权代理人职责。

4、强力的政府支持进一步保障了债券的按期偿付

发行人是由桐庐县财政局实际控制的国有企业，为桐庐县重要的国有资产投资与建设主体，得到了桐庐县财政局在项目建设、资产注入等方面的大力支持。桐庐县经济将持续发展，政府财政实力将不断增强，预计公司能够持续获得政府的强力支持，进一步保障公司各项业务的顺利开展及本期债券的按期偿付。

5、优良的资信状况和通畅的融资渠道增强了发行人抗流动性风险的能力

发行人拥有的融资渠道通畅，融资能力较强。发行人与银行等金融机构长期以来保持良好的合作关系，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况，树立了良好的企业信用形象。

截至2023年3月末，公司获得各银行授信额度合计285.83亿元，剩余授信额度73.42亿元。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，公司可以凭借自身良好的信用状况以及与金融机构的合作关系，通过间接融资筹措所需资金，增强了自身抵抗流动性风险的能力。

六、发行人承诺

针对本期债券募集资金使用等相关事宜，发行人承诺如下：

1、发行人承诺将依法、合规使用募集资金，募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划；不将募集资金借予他人，不用于除保障房以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出。

2、发行人承诺本期债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，其中所筹资金用于项目投资的，其募集资金应投向保障性安居工程项目建设等符合国家产业政策的项目。

3、发行人承诺在项目开展过程中遵守固定资产管理相关规定，履行相关手

续，确保项目合法合规开展，项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

4、本次债券不纳入地方政府性债务管理，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

5、发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券；承诺在本期债券存续期内，依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

6、发行人承诺将严格按照国家法律法规和国家发展改革委有关规定要求开展债券发行和存续期管理工作。如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：桐庐投资建设发展集团有限公司

法定代表人：卢利华

成立日期：2001年12月25日

注册资本：人民币18,000万元

住所：浙江省杭州市桐庐县县城春江西路69号

邮政编码：311599

信息披露事务负责人：卢利华

联系人：徐伟青

联系电话：0571-58505855

统一社会信用代码：913301227345100850

所属行业：建筑业

经营范围：县政府授权范围内的国有资产经营及有关部门委托的资产经营；政府性投资项目、市政工程等基础设施项目和经营性投资项目的建设开发。（经营范围中涉及许可证的项目凭证经营）。

二、发行人历史沿革

2001年12月21日，桐庐县人民政府办公室就县财政局《关于上报桐庐县国有资产投资经营有限公司<组建方案>和<章程>的请示》出具《桐庐县人民政府办公室简复单》（桐政办复[2001]第139号），同意组建桐庐县国有资产投资经营有限公司。公司于2001年12月25日取得由杭州市工商行政管理局桐庐分局核发的330122000020567号企业法人营业执照，注册资本为18,000万元，其中以货币出资4,500万元，以股权出资13,500万元，已经桐庐春江会计师事务所审验，并出具桐春会验字（2001）第198号验资报告。

2016年2月29日，发行人换发统一社会信用代码证，统一社会信用代码为913301227345100850。

2019年4月29日，桐庐县人民政府将桐庐县国有资产投资经营有限公司的股权由桐庐县国有资产管理委员会无偿划转给桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司，本次公司控股股东变更事项不涉及实际控制人变更，公司实际控制人仍为桐庐县国有资产管理委员会。

公司的股权结构为：

单位：万元

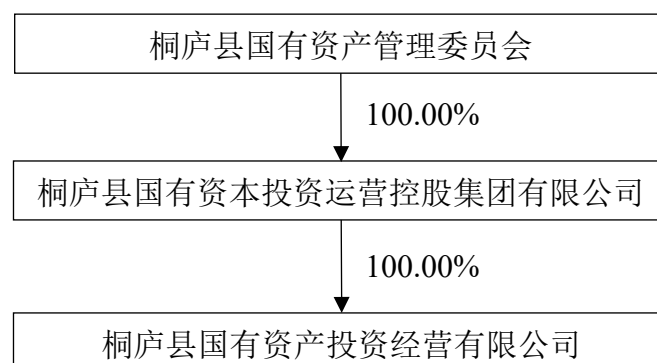
股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	股权比例%
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	18,000.00	18,000.00	100.00
合计	18,000.00	18,000.00	100.00

2023年1月13日，发行人名称由桐庐县国有资产投资经营有限公司变更为桐庐投资建设发展集团有限公司。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）股权结构图

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司，实际控制人为桐庐县国有资产管理委员会。发行人股权结构如下图所示：



截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行

人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（二）控股股东基本情况

2019年4月29日，发行人的控股股东由桐庐县国有资产管理委员会变更为桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司，除此以外，报告期内，发行人控股股东未发生其他变化。

桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司成立于2014年8月12日，注册资本为3亿元，是桐庐县核心国有资产运营主体，作为桐庐县城市基础设施建设与运营、保障性住房建设、土地开发、供水及污水处理、电站运营等国有资产经营和管理的重要实施主体，桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司的相关业务在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势。截至2022年末，控股股东总资产为675.88亿元，净资产为203.65亿元，2022年度营业收入为11.44亿元，合并净利润为1.16亿元。其所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

（三）实际控制人情况

报告期内，公司实际控制人未发生变化，均为桐庐县国有资产管理委员会。

四、发行人的独立性

发行人在控股股东授权的范围内，进行经营和管理，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间在业务、人员、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、资产

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

2、人员

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，

履行了合法的程序。

3、机构

公司法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东直接干预公司经营活动的情况。综上，公司与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

4、财务

公司实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

公司报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

5、业务经营

根据公司营业执照、《公司章程》等，公司拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；公司依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使公司的经营独立性受到不利影响；公司的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。公司的业务独立于股东及其他关联方。

五、发行人重要权益投资情况

（一）子公司基本情况

截至2022年末，发行人纳入合并范围的全资及控股子公司共计38家，其中20家一级子公司，12家二级子公司，4家三级子公司，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司全称	级次	主营业务	注册资本	持股比例	
					直接	间接
1	桐庐富春水利建设开发有限公司	一级	钱塘江干堤加固、防洪工程、农村供水工程建设	3,000.00	100.00	-
2	桐庐县机关事业后勤服务有限公司	一级	自有房屋租赁、物业管理、机关公务用车租赁	100.00	100.00	-
3	桐庐县 20 省道桐庐段建设有限公司	一级	20 省道桐庐段工程建设管理、服务	500.00	100.00	-
4	桐庐县城乡住房改造开发有限公司	一级	县域范围内村庄的整体拆迁改造开发	10,000.00	100.00	-
5	桐庐县保安服务有限公司	一级	保安服务	2,000.00	100.00	-
6	桐庐公立再生资源交易管理有限公司	二级	再生资源交易管理	500.00	-	100.00
7	桐庐徐七线建设有限公司	一级	桐庐徐七线(横村至钟山段)改建工程建设管理	500.00	100.00	-
8	桐庐迎春商务区产业发展有限公司	一级	迎春商务区产业投资	3,000.00	100.00	-
9	桐庐县市场发展有限公司	一级	市场开发、建设及管理、房地产开发	1,000.00	100.00	-
10	桐庐桐君综合市场有限公司	二级	市场承包经营	1,380.00	-	100.00
11	杭州桐庐越剧演艺有限责任公司	一级	艺术创作、文艺演出、艺术培训、庆典礼仪承办	200.00	100.00	-
12	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	一级	地块前期开发建设、市政工程建设	10,000.00	100.00	-
13	桐庐县土地整治开发利用有限公司	一级	土地耕作层剥离与利用、市政工程建设	10,000.00	100.00	-
14	桐庐县美丽桐君开发有限公司	一级	镇村基础设施建设	5,000.00	100.00	-
15	桐庐县 16 省道与 320 国道连接线建设有限公司	一级	16 省道与 320 国道连接线工程建设管理、服务	500.00	100.00	-
16	桐庐百川水利生态建设工程有限公司	一级	水利工程建设	2,600.00	100.00	-
17	桐庐县城市建设投资集团有限公司	一级	基础设施建设	20,000.00	100.00	-
18	桐庐城市发展经营有限公司	二级	基础设施建设	10,000.00	-	100.00
19	桐庐智慧停车产业有限公司	三级	停车场管理,停车场设计	2,000.00	-	60.00

序号	子公司全称	级次	主营业务	注册资本	持股比例	
					直接	间接
20	杭州富春马业投资发展有限公司	二级	体育运动项目投资、马术活动组织策划	5,000.00	-	100.00
21	桐庐分水水务有限公司	二级	水的生产和供应业	2,387.00	-	100.00
22	桐庐城市基础设施建设有限公司	二级	对城市市政、基础设施建设、公用设施、道路、房屋建筑、园林绿化、项目代建的投资	10,000.00	-	100.00
23	桐庐惠民建设有限公司	二级	基础设施建设	7,800.00	-	100.00
24	桐庐环保工业有限公司	二级	垃圾处理、废旧物资处理	500.00	-	100.00
25	桐庐水务有限公司	二级	水的生产和供应业	10,000.00	-	100.00
26	桐庐管道承装有限公司	三级	管道安装、维修	1,080.00	-	100.00
27	桐庐富春污水处理有限公司	三级	集中式污水处理	1,000.00	-	100.00
28	桐庐富春供水有限公司	三级	水的生产和供应业	1,000.00	-	100.00
29	桐庐县原水经营有限公司	二级	筹建集中式供水、污水处理项目，供排水配套工程建设与运营管理，水暖器材的销售	25,000.00	-	72.40
30	桐庐滨江建设有限公司	一级	房地产开发、经营;旧城拆迁改造;实业投资;	26,000.00	80.77	-
31	桐庐乡意旅游开发有限公司	一级	旅游开发服务	1,000.00	70.00	-
32	蜂网控股有限公司	一级	软件技术开发	10,000.00	60.00	-
33	浙江蜂网集采信息技术有限公司	二级	供应链管理服务	2,000.00	-	100.00
34	桐庐县分水江水力发电有限公司	一级	水力发电	7,650.00	51.00	-
35	桐庐君山融资担保有限公司	一级	融资担保	10,000.00	100.00	-
36	桐庐县环益环境服务有限公司	一级	环境卫生公共设施开发与管理	500.00	100.00	-
37	浙江云庐数字科技有限公司	一级	软件技术开发	1,000.00	100.00	-
38	桐庐抽水蓄能有限公司	一级	水力发电	50,000.00	100.00	-

发行人重要一级子公司情况如下：

（1）桐庐滨江建设有限公司

桐庐滨江建设有限公司成立于2004年9月，注册资本为26,000.00万元，经营范围为房地产开发、经营；旧城拆迁改造；实业投资；投资管理及咨询（除证券、期货）；城市市政公用设施、道路设施、园林基础设施建设；水利工程；管道安装；旅游投资及旅游资源开发；农业开发；农业休闲观光；批发、零售；建筑材料（不含砂石）。（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）。该公司主要负责桐庐县滨江区块拆迁安置房和保障性住房建设。

截至2022年末，该公司资产总计668,065.67万元，负债合计616,038.99万元，所有者权益合计52,026.68万元，2021年营业收入2,025.16万元，净利润376.21万元。

（2）桐庐县城市建设投资集团有限公司

桐庐县城市建设投资集团有限公司成立于2001年4月，注册资本为20,000.00万元，经营范围为对城市市政、公用设施、房地产（含保障性住房）、公用事业、城市空间、旅游开发、房屋建筑、物业管理、项目代建及自有资金对外的投资。该公司主要负责桐庐县内市政公用设施的投资建设。

截至2022年末，该公司本级资产总计2,081,654.15万元，负债合计1,191,088.43万元，所有者权益合计890,565.72万元，2022年营业收入52,591.97万元，净利润9,892.19万元。

（3）桐庐县富春江全域建设开发有限公司

桐庐县富春江全域建设开发有限公司成立于2003年12月，注册资本为10,000.00万元，经营范围包括：地块前期开发建设、旧城改造、旧地拆迁安置、园林绿化工程、市政公用工程、道路基础设施建设、旅游开发。

截至2022年末，该公司资产总计164,529.43万元，负债合计120,678.59万元，所有者权益合计43,850.85元，2022年暂无营业收入，净利润为33.40万元。该公司目前主要负责的项目为受托代建项目，待项目竣工结算回款后有相应的营业收入。

（二）发行人其他参股公司的基本情况

截至2022年末，发行人拥有的参股公司资产及业务规模较小，不存在对发行人有重大影响的合营、联营公司。发行人其他主要参股公司情况如下：

序号	公司名称	投资类型	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	桐庐县中小企业担保有限公司	直接 参股	2,000.00	50.00	国家政策允许范围内的担保业务
2	桐庐停车服务有限公司	直接 参股	360.00	30.00	停车服务
3	宁波大红鹰药业股份有限公司	直接 参股	9,000.00	0.15	药品生产、代理；医疗设备租赁、维修、技术咨询、技术服务等
4	华数数字电视传媒集团有限公司	直接 参股	123,995.95	1.24	国家数字电视试验平台运营，有线广播电视网络服务，有线广播电视网络建设与维护管理，网络出租等
5	桐庐农信融资担保有限公司	直接 参股	5,900.00	11.86	涉农贷款担保业务，其他融资性担保业务
6	桐庐浙富桐君股权投资基金合伙企业（有限合伙）	直接 参股	4,000.00	20.00	投资管理、股权投资
7	杭州睿沅庐国投资管理合伙企业（有限合伙）	直接 参股	200,001.00	10.00	服务：投资管理、股权投资。
8	桐庐近江建设开发有限公司	直接 参股	10,000.00	15.00	建筑工程施工、市政工程、园林绿化工程施工；销售：钢材，混凝土、石材、砂石（无堆放）、苗木；城镇基础设施建设、土地综合整治、拆迁及安置房建设。
9	桐庐汇融煤气有限责任公司	直接 参股	470.00	36.17	燃气经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务
10	浙江阜国投资管理有限公司	直接 参股	1,000.00	49.00	投资管理
11	杭州沪投产业投资合伙企业（有限合伙）	直接 参股	200,000.00	49.90	股权投资、投资管理、投资咨询
12	杭州海康智城投资发展有限公司	间接 参股	3,000.00	20.00	计算机软件技术开发、咨询等；建设项目投资；停车场经营、设计等
13	桐庐驿共享供应链管理有限公司	间接 参股	100.00	27.00	供应链管理服务

六、发行人的治理结构与内控制度

（一）发行人的治理结构

公司严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》及公司《公司章程》的规定，不断完善治理结构并坚持规范运作，制定了一套符合现代企业制度要求的规范的法人治理结构。

1、股东

根据《公司章程》，公司不设股东会，公司股东行使下列职权：

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

2、董事会

根据《公司章程》，公司设董事会，其成员为5人，其中非职工代表董事3人，由股东委派产生；职工代表2名，由公司职工代表大会民主选举产生，董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会议，并向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 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；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的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；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 选举和更换董事长；
- (12) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；
- (13) 对公司聘任、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- (14) 公司章程规定的其他职权。

3、总经理

公司设经理，由董事会聘任或解聘，经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司设置监事会，其成员为5人，其中非职工代表1人，由股东委派产生；职工代表4人，由公司职工代表大会民主选举产生，监事会设主席1名，由全体监事过半数选举产生。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、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) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

(5) 向股东会议提出提案；

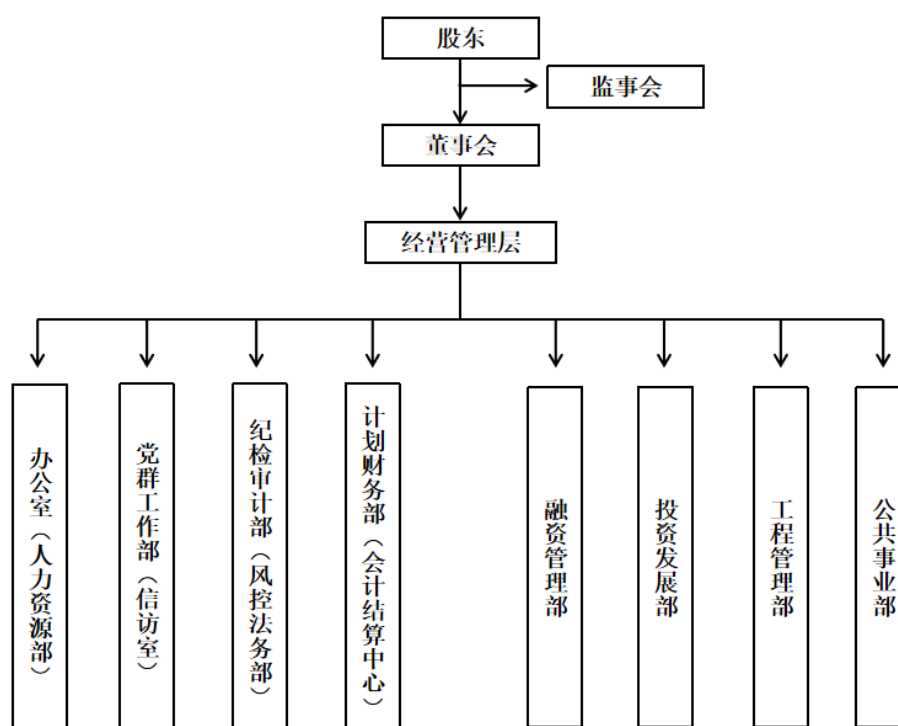
(6) 依照公司法第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 选举和更换监事会主席；

(8) 公司章程规定的其他职权。

(二) 发行人的组织机构

截至募集说明书签署日，发行人的组织结构图如下所示：



各职能部门具体职责如下：

一、办公室（人力资源部）

1、负责日常综合管理、文书文秘、人事管理、信息宣传、电子政务、档案、保密、提案议案、后勤保障等工作；

2、完成集团领导交办的其他事项。

二、党群工作部（信访室）

1、负责党建、意识形态、精神文明建设、联乡结对、群团、工青妇、志愿服务、信访投诉、平安综治维稳等工作；

2、完成集团领导交办的其它事项。

三、纪检审计部（风控法务部）

1、负责集团纪检、监督执纪问责、党风廉政建设、内部审计、风险管理、法务管理等工作；

2、负责监事会工作；

3、完成集团领导交办的其它事项。

四、计划财务部（会计结算中心）

1、负责集团日常财务核算工作，编制各类财务报表与财务分析报告、预算、决算、财务监督、税收管理、资金使用方案、资金调度、债务处理等工作；

2、完成集团领导交办的其它事项。

五、融资管理部

1、负责集团融资（包括银行贷款、债券融资、股权投资、资产证券化等）、资金筹措等工作；

2、完成集团领导交办的其它事项。

六、投资发展部

1、负责研究集团战略方向、市场化项目拓展、做地、对外投资、招商引资、企业接管、整合以及乡财县管、部门管理企业接管的牵头等工作；

2、完成集团领导交办的其它事项。

七、工程管理部

1、负责集团年度项目投资计划编制、申报、调整、对接及分解下达工作；

2、负责牵头重大项目方案、招标文件审查、工程重大变更审查；

3、负责项目实施进度、工程质量和安全施工的督查工作；

4、负责建设项目工程款拨付、项目竣工结算送审的审核；

5、负责集团小额公共资源交易等工作；

6、完成集团领导交办的其它事项。

八、工程管理部

1、负责供水、污水、垃圾、环境资源、市场、水电开发等综合协调、指导、监督检查等工作；

2、完成集团领导交办的其它事项。

（三）发行人的内控制度

发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。发行人内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。

为了加强内部管理，发行人建立了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了内部审计制度、财务管理办法、融资管理制度、对外担保管理办法、关联交易制度等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施。

1、内部审计制度

为加强发行人内部监督和风险控制，规范内部审计工作，发行人根据《中华人民共和国审计法》、《中国内部审计准则》、《桐庐县国有企业内部审计管理暂行办法》和公司章程等制定了《内部审计制度》，该制度对公司及其全资、控股企业的经营活动包括但不限于财务收支、财务预决算、资产质量、营运绩效、项目投资及风险控制等经济活动的真实性、合法性、合规性和有效性进行独立监督和评价，达到预防、发现、纠正、查处经营管理中的违法违规违纪行为，防范和化解经营风险，提高经营管理水平，实现依法合规稳健经营的目的。

2、信息披露制度

发行人为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《公司章程》等有关规定，制订了《信息披露事务管理制度》。该制度包括信息披露内容及披露标准；信息披露事务管理；信息披露责任的追究及处罚；保密措施；财务管理和会计核算的内部控制监督机制；与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度。

发行人所制订的《信息披露事务管理制度》中包含了定向发行信息披露机制，具体规定了发行文件、定期报告（年报、半年报等）、企业发生可能影响其偿债能力的重大事项等的披露事项。

3、融资管理制度

为规范发行人融资行为，加强融资管理，优化资本结构，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及配套指引及《公司章程》的规定，结合实际情况制定了《融资管理制度》，制度就融资活动的权责划分、融资活动的管理进行了规定。

4、财务管理办法

为健全公司财务管理制度，规范财务活动，根据《企业会计准则》等国家法律、法规，发行人结合自身实际情况制定了《财务管理办法》，该办法分别就货币资金、成本费用、往来账款、资产管理、对外投资、工程项目等方面进行了规定。上述内容的建立、完善和执行对公司建立规范的财务会计核算体系发挥了积极作用，规范了公司成本、费用、收入、利润等方面的会计基础核算工作。

5、对外担保管理办法

发行人通过《对外担保管理办法》明确了对外担保的对象和范围、对外担保的条件、办理对外担保的职能部门、对外担保的程序、反担保措施等内容。公司在决定为他人担保前，必须得到被担保人经县国资委审批同意的国有企业对外担保审批表、资金使用说明以及公司内部的会议纪要。公司对外担保由公司融资部提出初步意见，经公司同意，报县国资办和县国资委审议批准。

6、关联交易制度

为规范公司关联交易行为，明确各方管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联人之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《桐庐投资建设发展集团有限公司关联交易管理制度》。公司关联交易遵循市场价格

的原则，并对关联交易的内容、关联方的定义、关联交易的范围等方面的多个环节作了较为详尽的规定。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

根据《桐庐投资建设发展集团有限公司章程》的规定，该公司不设股东会，由桐庐国控行使股东会职权；公司设董事会，成员为5人，其中非职工代表董事3人，由桐庐国控委派，职工代表董事2人，由公司职工代表大会民主选举产生，董事会设董事长1人，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但连选可以连任；公司设监事会，成员为5人，其中非职工代表1人，由桐庐国控委派，职工代表4人，由公司职工代表大会民主选举产生，监事会设主席1名，由全体监事过半数选举产生，监事任期每届三年，监事任期届满，连选可以连任；公司设经理，由董事会聘任或解聘，经理对董事会负责。

（一）董事、监事和高级管理人员简历

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	性别	职务	任职期限
卢利华	男	董事长、总经理	2019年6月-至今
俞玉庆	男	董事、副总经理	2019年11月-至今
王振	男	董事、副总经理	2019年7月-至今
吴彩灵	女	职工董事	2019年11月-至今
翁慧芬	女	职工董事	2019年11月-至今
赵明霞	女	监事会主席	2019年7月-至今
张顺	男	职工监事	2020年4月-至今
郑惠分	女	职工监事	2020年4月-至今
王晶晶	女	职工监事	2019年11月-至今
徐伟青	男	职工监事	2019年11月-至今

1、董事

卢利华先生，1978年12月出生，中共党员，本科学历。历任桐庐县发展和改革局投资管理科干部、办公室主任、副局长，分水镇党委副书记。现任公司董事长兼总经理。

俞玉庆先生，1966年3月出生，中共党员，本科学历。曾在中国人民解放军服役，历任桐庐县建设局市政园林建设管理处科长、副主任，桐庐水务有限公司总经理。现任公司董事兼副总经理。

王振先生，1981年11月出生，中共党员，本科学历。历任桐庐县地方税务局分局干部、桐庐县财政局综合科干部、财政监督局局长、资产管理科科长。现任公司董事兼副总经理。

吴彩灵女士，1985年10月出生，中共党员，本科学历。曾任职于桐庐县人事局。现任公司职工董事。

翁慧芬女士，1986年12月出生，中共党员，本科学历。曾任职于桐庐县财政局会计结算中心、审批中心财政地税窗口。现就职于公司计划财务部，任公司职工董事。

2、监事

赵明霞女士，1974年11月出生，中共党员，本科学历。历任桐庐县质量计量监测中心副主任、主任，桐庐县质量技术监督局办公室负责人，桐庐县审计局办公室副主任。现任公司监事会主席。

张顺先生，1981年12月出生，中共党员，大专学历。曾就职于桐庐县国有资产投资经营有限公司资产管理部职员。现就职于公司工程管理部职员，兼任公司职工监事。

郑惠分女士，1988年4月出生，中共党员，本科学历。曾就职于桐庐县富春江全域建设开发有限公司会计。现就职于公司计划财务部副经理，兼任公司职工监事。

王晶晶女士，1986年1月出生，中共党员，本科学历。曾就职于联合大众汽车网络服务有限公司。现就职于公司产权管理部，任公司职工监事。

徐伟青先生，1985年1月出生，中共党员，本科学历。曾就职于义乌三鼎织造有限公司、杭州浩睿物资有限公司。现就职于公司融资部，任公司职工监事。

3、高级管理人员

公司总经理卢利华先生简历详见公司董事情况。

公司副总经理俞玉庆先生简历详见公司董事情况。

公司副总经理王振先生简历详见公司董事情况。

（二）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职情况如下表：

序号	姓名	企业职务	是否从公司领取薪酬	是否公务员	其他单位兼职情况
1	卢利华	董事长、总经理	是	否	兼桐庐滨江建设有限公司董事长、总经理；桐庐县富春江全域建设开发有限公司董事长、总经理；桐庐县城乡住房改造开发有限公司董事长、总经理；桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司董事；华数数字电视传媒集团有限公司董事
2	俞玉庆	董事、副总经理	是	否	兼桐庐滨江建设有限公司董事
3	王振	董事、副总经理	是	否	兼桐庐县富春江全域建设开发有限公司董事；浙江蜂网集采信息技术有限公司和蜂网控股有限公司董事长
4	吴彩灵	职工董事	是	否	兼桐庐县城乡住房改造开发有限公司董事
5	翁慧芬	职工董事	是	否	兼桐庐县融信投资管理有限公司董事；桐庐县分水江水力发电有限公司监事；桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司监事；桐庐乡意旅游开发有限公司监事
6	赵明霞	监事会主席	是	否	兼桐庐滨江建设有限公司监事；桐庐县富春江全域建设开发有限公司监事；桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司监事；桐庐县交通发展集团有限公司监事会主席；桐庐县城乡住房改造开发有限公司监事
7	张顺	职工监事	是	否	-
8	郑惠分	职工监事	是	否	兼桐庐滨江建设有限公司监事；桐庐县富春江全域建设开发有限公司董事；桐庐县市场发展有限公司监事；桐庐桐君综合市场有限公司监事；桐庐县城乡住房改造开发有限公司监事
9	王晶晶	职工监事	是	否	兼桐庐县分水江水力发电有限公司董事长；桐庐君山融资担保有限公司董事兼总经理；浙江蜂网集采信息技术有限公司监

序号	姓名	企业职务	是否从公司领取薪酬	是否公务员	其他单位兼职情况
					事；桐庐百川水利生态建设工程有限公司监事；桐庐县富春江全域建设开发有限公司监事；桐庐富春水利建设开发有限公司监事；蜂网控股有限公司监事
10	徐伟青	职工监事	是	否	兼桐庐县中小企业担保有限公司监事；桐庐滨江建设有限公司董事；桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司董事；桐庐卫星城建设开发有限公司董事；桐庐县城乡住房改造开发有限公司董事

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股票及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员均未持有发行人股份及债券。

（四）董事、监事和高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、监事、高级管理人员不存在最近36个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近12个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

八、发行人主要业务情况

（一）发行人主要业务情况

1、发行人经营业务范围

发行人作为桐庐县重要的基础设施建设投融资和国有资产经营主体，通过市场化运作，努力拓宽投融资渠道，积极参与桐庐县城市基础设施建设和保障性住房建设，是桐庐县政府重点打造和支持的大型国有企业。

发行人经营范围为县政府授权范围内的国有资产经营及有关部门委托的资产经营；政府性投资项目、市政工程等基础设施项目和经营性投资项目的建设开

发（经营范围中涉及许可证的项目凭证经营）。

2、发行人主要业务基本情况

发行人围绕自身发展战略，主要从事基础设施建设、土地开发、安置房建设、自来水及污水处理、工程结算、电站发电、物业、安保等业务。近年来公司营业收入主要来源基础设施建设、土地开发、安置房销售、自来水及污水处理业务。

（1）最近三年，发行人的营业收入构成如下：

单位：万元，%

行业种类	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	32,396.94	38.41	41,093.49	42.94	59,150.68	59.61
土地开发	-	-	7,258.37	7.58	-	-
自来水及污水处理	6,735.59	7.99	5,869.37	6.13	9,071.72	9.14
工程结算	3,999.15	4.74	2,724.69	2.85	2,294.68	2.31
电站发电	2,526.80	3.00	3,156.14	3.30	3,363.90	3.39
房产销售	1,473.04	1.75	10,890.73	11.38	7,094.41	7.15
物业	5,006.10	5.93	3,016.84	3.15	4,054.04	4.09
安保	10,081.55	11.95	10,125.43	10.58	8,751.79	8.82
砂石销售	5,027.43	5.96	673.17	0.70	1,776.06	1.79
车辆服务费	431.77	0.51	481.80	0.50	458.62	0.46
停车场收费	2,111.78	2.50	3,010.58	3.15	139.06	0.14
剥离层堆放管理	884.34	1.05	433.79	0.45	177.64	0.18
演出活动管理	397.85	0.47	116.04	0.12	119.95	0.12
商品销售	12,239.51	14.51	5,928.73	6.20	-	-
信息采集服务费	85.20	0.10	101.10	0.11	-	-
其他业务	955.15	1.13	817.82	0.85	2,776.77	2.80
总计	84,352.20	100.00	95,698.09	100.00	99,229.34	100.00

最近三年，发行人营业收入分别为99,229.34万元、95,698.09万元和84,352.20万元，其中主营业务收入分别为96,452.57万元、94,880.26万元和83,397.05万元。

2020年度发行人的营业收入为99,229.34万元，同比下降18.25%，主要系（1）因受项目结算进度影响，本期代建较上期减少10,343.64万元；（2）受房地产项目结算的影响，本期房地产销售收入较上期减少6,531.58万元（3）因政府开发规划调整，本期未取得土地开发收入。此外发行人积极拓展其他业务，本期增加了砂石销售业务，取得收入1,776.06万元。其他板块收入较往年基本持平。

2021年度发行人的营业收入为95,698.09万元，同比下降3.56%，主要系因受项目结算进度影响，本期代建业务较上期减少18,057.19万元。此外发行人积极拓展其他业务，本期增加了商品销售业务，取得收入5,928.73万元。其他板块收入较往年基本持平。

2022年度发行人的营业收入为84,352.20万元，同比下降11.86%，主要系（1）因受项目结算进度影响，本期代建业务较上期减少8,689.55万元；（2）受房地产项目结算的影响，本期房地产销售收入较上期减少9,417.69万元，当年度市场化销售的房产较少；（3）因政府开发规划调整，本期未取得土地开发收入。发行人砂石销售业务和商品销售业务收入分别增加4,354.26万元和6,310.78万元。

（2）最近三年，发行人的营业成本构成如下：

单位：万元，%

行业种类	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	29,427.22	35.00	34,411.62	40.16	49,589.18	53.95
土地开发	-	-	6,048.64	7.06	-	-
自来水及污水处理	6,010.27	7.15	5,034.77	5.88	6,626.29	7.21
工程结算	3,165.23	3.76	2,136.13	2.49	3,332.50	3.63
电站发电	1,952.06	2.32	2,010.38	2.35	1,608.87	1.75
房产销售	2,790.99	3.32	9,157.43	10.69	13,076.72	14.23
物业	4,366.81	5.19	3,420.68	3.99	3,590.41	3.91
安保	9,213.41	10.96	8,895.53	10.38	7,848.47	8.54
砂石销售	7,448.92	8.86	2,350.84	2.74	1,846.41	2.01
车辆服务费	-	-	-	-	-	-
停车场收费	3,696.96	4.40	2,525.39	2.95	121.11	0.13
剥离层堆放管理	522.95	0.62	463.03	0.54	230.83	0.25
演出活动管理	237.18	0.28	169.25	0.20	160.36	0.17
商品销售	13,032.93	15.50	6,653.21	7.76	-	-
信息采集服务费	19.81	0.02	26.46	0.03	-	-
其他业务	2,186.49	2.60	2,379.59	2.78	3,890.81	4.23
总计	84,071.23	100.00	85,682.95	100.00	91,921.95	100.00

最近三年，发行人营业成本分别为91,921.95万元、85,682.95万元和84,071.23万元，主要来自于主营业务成本，其中受托代建和房产销售为主要成本。总体来看，发行人各板块成本变动与收入变动趋势基本保持一致。

(3) 最近三年，发行人的毛利额及毛利率情况如下：

单位：万元，%

行业种类	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
受托代建	2,969.72	9.17	6,681.87	16.26	9,561.50	16.16
土地开发	-	-	1,209.73	16.67	-	-
自来水及污水处理	725.32	10.77	834.60	14.22	2,445.44	26.96
工程结算	833.92	20.85	588.56	21.60	-1,037.82	-45.23
电站发电	574.74	22.75	1,145.76	36.30	1,755.03	52.17
房产销售	-1,317.95	-89.47	1,733.30	15.92	-5,982.30	-84.32
物业	639.29	12.77	-403.84	-13.39	463.63	11.44
安保	868.14	8.61	1,229.91	12.15	903.33	10.32
砂石销售	-2,421.48	-48.17	-1,677.66	-249.22	-70.35	-3.96
车辆服务费	431.77	100.00	481.80	100.00	458.62	100.00
停车场收费	-1,585.19	-75.06	485.19	16.12	12.91	12.91
剥离层堆放管理	361.39	40.87	-29.24	-6.74	-53.19	-29.94
演出活动管理	160.67	40.38	-53.21	-45.85	-40.41	-33.69
商品销售	-793.42	-6.48	-724.48	-12.22	-	-
信息采集服务费	65.39	76.74	74.63	73.82	-	-
其他业务	-1,231.34	-128.92	-1,561.76	-190.97	-1,114.03	-40.12
总计	280.97	0.33	10,015.14	10.47	7,307.39	7.36

最近三年，发行人毛利额分别为7,307.39万元、10,015.14万元和280.97万元，业务综合毛利率分别为7.36%、10.47%和0.33%。各期间毛利率存在着一定的波动，主要系发行人各年度收入结构存在差异且主要业务板块在各年度的毛利率波动较大，具体原因如下：

(1) 最近三年，房产销售业务毛利率分别为-84.32%、15.92%、-89.47%。因公司的保障房面向安置对象和市场化销售的定价存在差异，2020年房产销售业务亏损5,982.30万元，2022年房产销售业务亏损1,317.95万元。

(2) 最近三年，发行人代建业务毛利率分别为16.16%、16.26%和9.17%，2020年和2021年公司代建业务毛利率较高主要受各个项目具体代建结算情况影响，2022年，代建业务毛利率有所下降。

(3) 最近三年，发行人砂石销售业务毛利率分别为-3.96%、-249.22%和-48.17%。砂石销售业务为发行人最近三年新增的业务。2019年桐庐县政府将其区

域内相关的砂石开采业务注入发行人，发行人于2020年开展砂石开采及销售业务。

(4) 最近三年，公司安保业务毛利率分别为10.32%、12.15%和8.61%，保持相对稳定。

(5) 最近三年，公司电站发电业务毛利额分别为1,755.03万元、1,145.76万元和574.74万元，毛利率分别为52.17%、36.30%和22.75%，毛利额及毛利率逐年降低，主要系受新冠疫情、降雨水量及防洪运行费等综合影响导致。

(6) 2021年，公司土地开发业务毛利额1,209.73万元，毛利率为16.67%，土地开发业务因受个别地块出让价格、开发整理成本影响较大，因此毛利率呈现波动性。

(二) 发行人业务经营情况及主营业务模式

1、基础设施建设板块

发行人作为桐庐县基础设施建设核心主体，主要从事区内的道路工程、绿化工程以及其他基础设施项目代建任务。该业务主要由发行人本部和下属一级子公司桐庐县城市建设投资集团有限公司运营，具有较强的区域专营性。

(1) 受托代建业务

桐庐县人民政府委托发行人负责全县范围内市政工程基础设施及公共配套设施建设。项目经竣工验收后，按项目成本+代建管理费确认收入。自2019年起，桐庐卫星城建设开发有限公司和桐庐绿水开发建设有限公司委托发行人开展基础设施代建业务，根据项目施工及管理难度，发行人收取15-20%的代建管理费。

最近三年，发行人代建项目主要委托方及主要付款方为桐庐卫星城建设开发有限公司、浙江富春山健康城投资开发有限公司等。2020年度、2021年度和2022年度，公司实现城市基础设施建设业务收入59,150.68万元、41,093.49万元和32,396.94万元。最近三年，发行人主要受托代建项目收入明细情况如下：

单位：万元

期间	项目名称	委托方	建设主体	实际投资 额	确认收入金 额
2022 年	2021 年桐庐县老旧小区综合改造提升工程	桐庐县财政局	桐庐惠民建设有限公司	14,966.46	16,476.84
	桐庐平阳山公园提升改造工程	桐庐县市政园林绿化工程公司	桐庐城市基础建设有限公司	3,002.92	3,305.97
	县城文化及零星景观提升工程	桐庐县市政园林绿化工程公司	桐庐城市基础建设有限公司	2,527.74	2,782.83
	县城四改联动项目（2013）32 号、109 号、113 号	桐庐县财政局	桐庐县城市建设投资集团有限公司	8,930.10	9,831.30
合计				29,427.22	32,396.94
2021 年	桐庐县城山体公园景观工程	桐庐县市政园林绿化工程公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	5,356.99	6,397.19
	城区人居环境提升工程	桐庐县市政园林绿化工程公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	2,745.08	3,278.11
	县城环境美化提升改造工程	桐庐县市政园林绿化工程公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	5,068.79	6,053.02
	中心广场改造提升工程(2010)30 号	桐庐县市政园林绿化工程公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	10,045.72	11,996.35
	2020 年桐庐县老旧小区综合改造提升工程	桐庐县财政局	桐庐惠民建设有限公司	11,195.04	13,368.83
合计				34,411.62	41,093.49
2020 年	320 国道（大源溪至江南镇政府以东段）改建工程	桐庐卫星城建设开发有限公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	25,442.83	30,383.19
	青山区块高家路延伸及市政配套工程	浙江富春山健康城投资开发有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	1,989.33	2,336.98
	青山园区道路提升改造工程（2016）	浙江富春山健康城投资开发有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	1,484.98	1,744.49
	文创园市政配套工程	浙江富春山健康城投资开发有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	1,655.16	1,976.55
	大奇山路提升改造工程（2016）15 号	浙江富春山健康城投资开发有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	3,261.90	3,895.28
	新烟草大楼工程（滨江商务楼及地下停车场工程）	桐庐县财政局	桐庐县城市建设投资集团有限公司	15,754.98	18,814.20
合计				49,589.18	59,150.68

根据公司与委托方签署的委托代建合同的约定，公司需定期将施工进度、已发生的工程成本及核定的利润率报业主方审定，业主方对相应工程成本进行审核，待与业主方确认无误后，公司将审定的建设成本加核定的利润确认为收入，并相

应确认应收的代建工程款。公司应收的代建工程款随项目进度逐步支付，全部款项在项目竣工后方予以全部结清。

（2）工程结算业务

发行人从事的工程结算收入主要系孙公司桐庐管道承装有限公司的管道安装、维护。最近三年，公司分别实现工程结算收入2,294.68万元、2,724.69万元和3,999.15万元。

发行人工程结算业务主要采用自主经营模式，由项目业主发包给公司或下属子公司，再由公司或下属子公司进行项目施工，结算收入采用市场定价，成本由公司或下属子公司承担，自负盈亏。项目业主根据工程项目进度，在工程竣工验收合格后支付工程款。桐庐管道承装有限公司根据与发包人签订的改造施工合同进行施工，施工内容以管道安装及附属工程为主。发行人从事的管道安装项目均为零星工程项目。

发行人开展的基础设施建设业务为发行人根据业务需要进行建设，不涉及政府投资行为，不存在地方政府以企业债务形式增加隐性债务及通过金融机构违规融资或变相举债的情形，相关项目建设资金由发行人自筹、通过银行借款等直接融资渠道，或部分通过地方政府专项债等途径取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，自2018年7月之后不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

2、土地开发整理板块

（1）土地开发整理业务

发行人的土地开发整理业务主要由下属一级子公司桐庐县富春江全域建设开发有限公司及桐庐县城市建设投资集团有限公司开展。桐庐全域和桐庐城投的经营范围包括地块前期开发建设或城市基础设施建设等，故其具有土地开发整理

业务资质。

按土地权属的不同，发行人土地开发业务模式分两种：一是开发整理无证土地。发行人受桐庐县政府委托，负责对授权区域的土地进行征拆及平整，开发的土地由生地变为熟地并具备出让后交由桐庐县政府统一规划并按照“招、拍、挂”流程出让。二是开发整理有证土地。发行人根据自身经营需要，指定土地出让计划并委托县自然资源局代为完成土地“招、拍、挂”流程。发行人仅承担土地一级开发业务，不承担土储中心负责的土地储备、土地出让、管理土地交易场所等其他业务。

在盈利模式及合法合规性方面，桐庐县政府获得土地受让人缴纳的土地出让金后，通过县财政局将土地出让金总额按规定扣除相关费用后的50%返还给发行人，发行人最终确认为土地开发收入及政府补助，对应出让地块的开发成本结转为土地开发成本。自2019年起，发行人的土地开发业务模式调整为成本加成模式。按土地整理成本加成10-25%确认收入并结转成本，符合财综[2016]4号文的要求。

（2）最近三年已出让土地情况

最近三年，发行人土地开发收入分别为0.00万元、7,258.37万元和0.00元，已出让土地情况如下：

单位：平方米、万元

序号	出让年度	地块名称	受让单位	面积	总投资	成交价格	确认收入	回款情况
1	2021	城南街道瑶琳西路与大丰路交叉口东南侧地块	杭州桐庐恒泽投资有限公司	70,790.00	6,048.64	5,500.00	7,258.37	全部回款
合计			-	-	15,967.55	-	18,268.36	

发行人土地开发整理业务的总投资主要受建筑物的结构、高度以及施工环境等因素影响；土地招拍挂的成交价格主要受区域位置、土地性质等因素影响，均通过浙江省土地使用权网上交易系统市场化拍卖；发行人确认收入主要是受商务谈判的分成比例影响，并与桐庐县土地储备中心签署开发合作协议或土地整理协议。关于已注入公司土地开发整理业务，该土地由政府划拨，划拨时土地用途为工业，根据《桐庐县人民政府办公室简复单》（桐政办复[2016]106号），划拨土地被出让或处置，所取得收入必须优先偿还县土地储备中心；此外，根据《批而

未供、供而未用、城镇低效土地盘活利用工作方案》，通过协商收回、收购储备、提高土地利用效率、临时改变房屋用途等手段，推出“退二优二”、“退二进三”、“腾笼换鸟”等鼓励政策，发行人收购了与上述划拨地相邻的地块（原美克瑞斯、原康基医疗）。发行人将划拨地与收购地合并为一个地块，并根据相关政策将土地用途由工业变更为商业后，进行招拍挂出让，成交价与确认收入的差额为优先偿还县土地储备中心部分以及收购地的对价，以净额确认收入更符合土地整理业务的实质，会计处理方面也更为谨慎。综上，不同项目的总投资、成交价格和确认收入之间存在差异合理。

发行人土地开发业务经营实体未承担土地储备职能，其土地开发业务符合《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）等文件要求。发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能，不涉及政府投资行为，不存在地方政府以企业债务形式增加隐性债务及通过金融机构违规融资或变相举债的情形，相关项目建设资金由发行人自筹、通过银行借款等直接融资渠道，或部分通过地方政府专项债等途径取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的土地开发整理业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，自2018年7月之后不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

3、房地产销售板块

（1）房地产销售业务

2020年度、2021年度和2022年度，发行人房地产销售板块收入分别为7,094.41万元、10,890.73万元和1,473.04万元。房地产开发板块是发行人重要板块之一，主要经营主体为子公司桐庐滨江建设有限公司、桐庐县美丽桐君开发有限公司、桐庐县城乡住房改造开发有限公司及孙公司桐庐惠民建设有限公司、桐庐城市基础建设有限公司。

最近三年，发行人通过住宅、商铺和停车位的市场化销售、定向安置或政府回购形式，形成项目资金回流。发行人房地产销售业务模式如下：

① “定向安置+市场化”销售模式：发行人2017年及以前的安置房适用该模式。发行人根据桐庐县政府部署，就安置性住房项目直接进行建设，该类项目将按照计划安置总户数的1.3倍-1.4倍进行规划设计并建设，在政府限定的价格范围内针对特定安置户进行非公开定向销售，从而形成一部分成本资金的回流；扣除前述已安置的房源外，剩余房源包括车位/库、储藏室等资产按照市场化价格公开销售，从而形成项目建设资金的回流。该模式下项目可通过市场化销售实现盈利。

② “定向安置”销售模式：2018年起，发行人按照桐庐县政府部署，就安置性住房项目直接进行建设，该类项目建设套数与计划安置户数一致，除配套商业外，安置房不再采用市场化销售。安置房定向销售价格为当地同类型商品房价格的60-80%。

③ “政府回购”模式：针对桐庐县部分总投较大、户数较多的安置房项目，由于资金占用量大，安置进度受拆迁进度影响大，采用定向安置与政府回购相结合的方式，项目竣工后未及时安置的部分，由政府予以分期回购，以减少企业的资金压力。

（2）已经完工项目

截至2023年3月末，发行人已完工安置房项目情况如下：

截至2023年3月末发行人主要已完工安置房项目

单位：年、万元、平方米、%

序号	项目名称	项目主体	截至 2023 年 3 月 末已销售总额	总投资	竣工面积	销售面积	已确认收入	销售进 度	回款情 况	后续销售安排
1	龙潭安置 小区	桐庐滨江建 设有限公司	23,981.10	22,000.00	216,959.05	207,998.64	23,981.10	95.87	95.87	根据拆迁情况安排销 售
2	春江景苑 安置小区	桐庐滨江建 设有限公司 (春江景苑 分公司)	30,888.10	106,484.00	352,983.56	88,951.86	30,888.10	29.01	29.01	根据拆迁情况安排销 售
3	富春居及 桐君苑安 置房项目 (一期)	桐庐县美丽 桐君开发有 限公司	-	70,454.00	130,024.53	-	-	-	-	该项目与二期合并开 发，暂未对外销售
4	保障性住 房项目	桐庐惠民建 设有限公司	3,876.05	9,695.66	39,829.50	14,004.05	3,876.05	35.16	35.16	根据拆迁情况安排销 售
5	芝溪垅安 置小区	桐庐县城乡 住房改造开 发有限公司	14,700.00	13,492.08	54,394.00	13,849.02	14,700.00	94.74	94.74	根据拆迁情况安排销 售
6	滩头村安 置房工程	桐庐滨江建 设有限公司	16,100.00	39,108.48	119,505.18	4,624.55	16,100.00	35.81	35.81	根据拆迁情况安排销 售

注：春江景苑安置小区、保障性住房项目主要由于地理位置不属于成熟商业地段，周边商业开发、生活配套等基础设施相对薄弱，因此在销售进度方面较为缓慢，随着后期项目周边商业开发进展，安置小区销售进度将持续增长。

截至2023年3月末发行人主要已完工安置房项目（续表）

序号	项目名称	立项批复	环评批复	土地证号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
1	龙潭安置小区	桐发改投[2011]132 号	桐环批[2011]综 62 号	桐土国用[2009]第 0015506 号	地字第桐城镇[2011]012049 号	建字第桐城镇[2011]012049 号	330122201302280702
2	春江景苑安置小区	桐发改投[2011]75 号	桐环批[2011]综 162 号	桐土国用[2011]第 0013302 号	地字第桐城镇[2012]012008 号； 地字第桐城镇[2011]012016 号； 地字第桐城镇[2011]0407011 号	建字第桐城镇[2012]012018 号； 建字第桐城镇[2012]012006 号	330122201302280101 330122201302280201 330122201203290101 330122201303300101 330122201104130301
3	富春居及桐君苑安置房项目（一期）	桐发改投[2013]166 号	桐环批[2013]综 64 号	桐土国用[2014]第 0010432 号	地字第桐城镇[2013]012015 号； 地字第桐城镇[2013]012016 号	建字第桐城镇[2013]012008 号	330122201405140201； 3301222014051401
4	保障性住房项目	桐发改投[2012]42 号	桐环批[2010]综 35 号	桐土国用[2012]第 0011005 号	地字第桐城镇[2010]012022 号	建字第桐城镇[2011]012009-1 号； 建字第桐城镇[2011]012009-2 号； 建字第桐城镇[2011]012009-3 号	330122201103240101
5	芝溪垅安置小区	桐发改投[2011]16 号	桐环评[2011]综 12 号	桐土国用[2011]第 0012392 号	地字第桐城镇[2011]012045 号	建字第桐城镇[2011]012102 号	330122201302270212
6	滩头村安置房工程	桐发改投[2015]5 号	桐环评[2015]综 10 号	桐土国用[2015]第 01405028 号	地字第桐区镇[2015]012-008-056 号	建字第桐区镇[2015]012-032-091 号	30112220160421620133 0122201604216101

发行人的保障房建成后开展销售，非定向安置部分可直接对外销售或拍卖，资金回笼效率较高。定向安置部分定向销售给已进行拆迁签约的乡村拆迁户，由于相关乡村拆迁尚未完成，导致定向安置销售进度较慢。

（3）在建安置房项目

截至2023年3月末，发行人主要在建安置房项目如下：

截至 2023 年 3 月末发行人主要在建安置房项目

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	总投资	已投资	建设进度	总建筑面积	销售模式	未来三年投资计划		
							2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
1	开元街区块	70,454.00	70,454.00	100.00%	129,795.00	政府回购	-	-	-
2	拆迁安置项目（浮桥埠）	70,890.00	70,890.00	100.00%	176,640.00	政府回购	-	-	-
3	柴埠区块安置房项目	161,059.10	161,059.10	100.00%	526,140.00	政府回购	-	-	-
4	窄溪农民集聚安置小区	46,000.59	46,000.59	100.00%	183,318.00	安置销售	-	-	-
5	分水镇农民集聚安置项目(桥东村 C 区) ¹	15,000.00	23,897.51	100.00%	56,443.00	安置销售	-	-	-
6	桐君街道牛山坞、西武山区块棚改项目	63,223.00	32,658.18	51.66%	35,848.20	安置销售	10,000.00	10,000.00	10,564.82
7	桐庐县城南街道城西区块拆迁改造一期-安置房工程 ²	75,030.00	118,507.97	85.88%	119,421.65	安置销售	6,000.00	6,000.00	7,492.03

¹ 分水镇农民集聚安置项目（桥东村 C 区）在实际建设过程中，由于施工需求，导致实际投资额大于计划的投资额。

² 桐庐县城南街道城西区块拆迁改造一期-安置房工程在实际建设过程中，由于施工需求，导致实际投资额大于计划的投资额。

8	桐庐县城大联区块（垅背、石马边、武举塘）城市有机更新项目	249,739.00	61,300.00	24.55%	256,300.00	安置销售	40,000.00	50,000.00	50,000.00
合计		751,395.69	584,767.35		1,483,905.85		56,000.00	66,000.00	68,056.85

截至 2023 年 3 月末发行人主要在建安置房项目（续表）

序号	项目名称	立项	环评	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
1	开元街区块	桐发改投[2013]166 号	桐环批[2013]综 59 号	桐土国用[2014]第 0010432 号	地字第桐城镇[2013]012015 号	选字第桐[2013]005 号	330122201405140201
2	拆迁安置项目（浮桥埠）	桐发改投[2012]159 号	桐环批[2013]综 7 号	桐土国用[2013]第 CB-027 号	地字第桐城镇[2013]012005 号	建字第桐城镇[2013]012017 号	330122201312050101
3	柴埠区块安置房项目	桐发改投[2012]32 号	桐环评[2012]综 2 号	桐土国用[2012]第 0060015 号	地字第桐村镇[2012]012007 号	建字第桐村镇[2012]012009-1 号	330122201211060101 330122201209260201 330122201211050101 330122201211050201 330122201211050301
4	窄溪农民集聚安置小区	桐发改投[2015]5 号	桐环评[2015]综 10 号	桐土国用[2015]第 01405028 号	地字第桐区镇[2015]012003056 号	建字第桐区镇[2015]012-132-091 号	330122201604216101
5	分水镇农民集聚安置项目（桥东村 C 区）	桐发改投[2011]37 号	桐环批[2011]综 30 号	桐土国用[2013]第 0110348 号	地字第桐村分 2013 003 号	建字第桐村分 2013 015 号	330122201303120101
6	桐君街道牛山坞、西武山区块棚改项目	桐发改投资[2019]49 号 桐发改投资[2020]76 号	201933012200000161 202033012200000074	浙[2019]桐庐县不动产权第 0026032 号 浙[2020]桐庐县不动产权第 006238 号	建字第桐城镇[2019]012003 号 建字第桐城镇[2020]012001 号	建字第桐城镇[2019]012013 号 建字第桐城镇[2020]012003 号	330122201909200201
7	桐庐县城南街道城西区块拆迁改造一期-安置房工程	桐发改投[2020]140 号	20203301220000172	浙[2020]桐庐县不动产权第 0011237 号	地字第桐城镇[2019]012011 号 地字第 330122202000873 号	建字第 330122202001689 号	330122202009150301

序号	项目名称	立项	环评	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证
8	桐庐县城大联区块（垅背、石马边、武举塘）城市有机更新项目	桐发改投[2022]34 号 桐发改投[2022]35 号	桐投联审[2022]185 号	浙[2022]桐庐县不动产权第 0001048 号 浙[2022]桐庐县不动产权第 0007262 号	地字第 330122202200571 号 地字第 33012220220606 号	建字第 330122202203534 号 建字第 330122202203786 号	330122202207150201 330122202208260101
9	乔林新建区块城中村改造项目	桐发改投（2022）3 号	处于前期拆迁阶段，尚未办理				

(4) 拟建安置房项目

截至 2023 年 3 月末，发行人的拟建项目如下表所示：

截至 2023 年 3 月末发行人主要拟建安置房项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资	未来三年投资计划		
				2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
1	浮桥埠安置房建设工程	2023-2025	30,000.00	12,000.00	9,000.00	9,000.00
合计		-	30,000.00	12,000.00	9,000.00	9,000.00

发行人的安置房业务符合国家相关的法律法规的要求，安置房业务过程合法合规。符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财预[2017]50号、财预[2017]87号、财金[2018]23号等相关文件规定，合法合规。

4、自来水及污水处理板块

2020年度、2021年度和2022年度，发行人水务板块收入分别为9,071.72万元、5,869.37万元和6,735.59万元。发行人的水务板块处于自然垄断地位。

（1）供水业务

经营模式及经营资质：发行人主要通过桐庐水务有限公司和桐庐分水水务有限公司开展供水业务。桐庐水务和分水水务的营业范围包括“集中式供水生产和供应”，凭营业执照范围开展业务，在桐庐县内处于自然垄断地位，其供水业务主要水源来自富春江。其中，桐庐水务有限公司主要供给桐庐县城；桐庐分水水务有限公司主要供给桐庐县分乡镇。

桐庐水务日供水能力10万吨，分水水务日供水能力2.5万吨，在全县范围内实现了供水经营管理一体化，水费收入月结，结算方式为现金和汇款为主。其供水业务主要水源来自富春江。随着桐庐县城市化的进程和工业的发展，发行人最近三年供水收入保持稳定增长。截至2022年末，发行人供水产能如下：

截至 2022 年末发行人供水产能

单位：万立方米、平方公里、万人、公里

公司	日供水能力	服务区域/面积	服务人口	管网长度	漏损率
桐庐水务	25.00	19.75	21.00	640.00	9.50
分水水务	2.50	12.60	4.50	50.00	10.00
合计	27.50	32.35	25.50	690.00	-

根据桐庐县物价局《关于调整桐庐县城自来水价格的通知》（桐价【2015】53号），自2016年2月1日起，为鼓励节约用水，保护水环境，桐庐县物价局对桐庐县城自来水供水价格标准规定如下：

桐庐水务有限公司水价收费标准

单位：吨/年、元/吨

供水分类	用水性质		供水价格
居民生活用水	“一户一表”阶梯	用水量<240	1.25
		240<用水量<360	1.88
		用水量>360	1.45、2.20、4.35
	非“一户一表”		1.50
非居民生活用水	工业用水		2.05
	其他经营性用水、非经营性用水		
特种行业用水	高尔夫球场、桑拿、水疗等		2.60

根据桐庐县物价局《关于调整分水镇自来水价格的通知》（桐价【2015】52号），为使供水企业良性发展，保障广大居民和社会各行业正常用水，结合当地镇政府价格建议，对桐庐县分水镇的供水标准规定如下：

桐庐分水水务有限公司水价收费标准

单位：元/吨

供水分类	供水价格
居民生活用水	1.50
非居民生活用水	2.10
特种行业用水	2.60

发行人供水业务主要成本由治水成本（水源费、水处理药剂、电耗等）、管道费用（铺设、维护、折旧费用）、损漏费和人工及其他费用组成，其中占比最大的是管道费用及治水成本，两者共计约占总成本的80%。

目前发行人供水管网平均使用年限为15年，每年对管网进行一次全面巡查、检修，检修率达到100%，修复率达到100%。以上管网采用平均年限法计提折旧，折旧年限15年，年折旧率6.5%。

（2）排水业务方面

发行人的排水业务由孙公司桐庐富春污水处理有限公司负责。为了收集桐庐县各乡镇（街道）、开发区各工业企业产生的污水，发行人已经建成了覆盖全县各工业园区和主要城区的规模庞大的污水收集管网，全县工业污水的收集率已达100%，城区生活污水收集面积全面覆盖，收集率达95%。

发行人近三年排水业务情况表

单位：万吨、千米、万户

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
日排水能力	6	6	6
平均排水量	5.88	5.88	5.37
工业污水收集率	100%	100%	100%
居民污水收集率	95%	95%	95%
排污管网总长度	627	627	598.21
用户数	9.68	9.68	9.10

根据桐庐县物价局《关于调整县城污水处理费标准的通知》（桐价【2015】59号）文件要求，自2016年11月1日起，居民生活用水污水处理费由0.30元/吨调整为0.85元/吨；非居民生活用水的非工业用水由1.85元/吨调整为1.80元/吨，工业用水保持不变仍为1.85元/吨；特种行业用水由2.05元/吨调整为1.80元/吨。

桐庐县污水处理收费标准

单位：元/吨

污水分类	污水性质	污水处理费
居民生活污水	居民生活污水	0.85
工业污水	工业用水	1.85
非工业污水（含特种行业）	其他经营性用水、非经营性用水	1.80
	高尔夫球场、桑拿、水疗等	1.80

排水业务主要成本由污水处理费和污水收集费组成，其中污水收集成本主要为城市污水输送、管网维修和折旧费；2015年以来，按照上级主管单位相关要求，公司污水处理业务的经营权转让给江苏维尔利环保科技股份有限公司（以下简称“维尔利公司”）。污水处理业务中的设备、管网等固定资产的购置、维修与折旧由发行人承担。污水处理的业务操作具体由维尔利公司开展，发行人向维尔利公司逐年收取经营权转让费作为污水处理业务收入。

5、电力板块

2020年度、2021年度和2022年度，发行人电力板块收入分别为3,363.90万元、3,156.14万元和2,526.80万元。发行人的电力板块主要由桐庐县分水江水力发电有限公司负责。桐庐县分水江水力发电有限公司是发行人下属子公司中唯一的一家水力发电企业，由发行人占51%股份。该电厂位于分水江干流中游河段，为分水

江水利枢纽工程电站，河床式厂房，水库正常蓄水位43.5米，安装2台由东方电机股份有限公司生产的单机容量15MW灯泡贯流式水轮机组（型号：GZ(738)-WP-385），该厂发电机装机容量为30MW（即3万千瓦）。桐庐县分水江水力发电有限公司的电力销售区域为浙江地区，电力直供国家电网浙江省分公司。

发行人最近三年发电业务情况如下表所示。

年度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
可控装机容量（万千瓦）	3	3	3
发电量（亿千瓦时）	0.50	0.74	0.72
上网电量（亿千瓦时）	0.50	0.74	0.71
上网电价（元/千瓦时）	0.53	0.54	0.52

6、安保业务板块

2020年度、2021年度和2022年度，发行人安保业务经营板块收入分别为8,751.79万元、10,125.43万元和10,081.55万元。发行人安保业务板块主要经营主体为子公司桐庐县保安服务有限公司，主要采取市场化运作模式。

发行人子公司桐庐县保安服务有限公司依成立于1988年，位于桐庐县桐君街道大奇山路富电花苑2楼，是发行人全资子公司，注册资本为2,000万元，法定代表人丁拥军。桐庐县保安服务有限公司持有浙江省公安厅核发的“浙公保服2010235号”保安服务许可证，依此证开展桐庐县范围内门卫、巡逻、押运（武装押运除外）、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估等业务。上述业务的上游主要系安保服务人员，主要服务于桐庐县内各商场、写字楼、住宅、政府办公楼等安保工作。

7、物业板块

发行人从事的其他主营业务中，物业板块收入较大，包括租赁业务和摊位管理业务，近三年，发行人物业收入分别为4,054.04万元、3,016.84万元和5,006.10万元。

发行人从事的租赁业务主要由孙公司桐庐县市场发展有限公司（以下简称“市场发展公司”）和桐庐县户外公益设施管理有限公司（以下简称“户外公益管理公司”）负责运营。其中，市场发展公司负责出租公司持有的商铺和农贸市场

场摊位；户外公益管理公司负责出租户外广告牌牌位。

市场发展公司和户外公益管理公司分别与商品、农贸市场摊位和广告牌排位的承租主体签署租赁协议，定期收取租金。市场发展公司拥有桐庐县广场路营业房、邮电路营业房、广场路自产自销市场、分水综合市场二楼、桐庐商业广场等大小商铺共计200余间，分水农贸市场、分水综合市场一楼等农贸摊位500余个。户外管理公司拥有桐庐县内各行政道路的广告牌牌位200余块，其中，商铺按大小面积、临街位置等因素按10,000-50,000元/间/年出租，并提前收取10%-20%的保证金，租金月付或季付；农贸摊位按大小面积、临街位置等因素按8,200-15,000元/间/年出租，租金月付或季付；广告牌牌位按类型和地段按10,000-25,000元/个/年出租，租金月付或季付。

九、发行人在建工程

最近三年及一期，发行人在建工程账面价值分别为113,832.29万元、123,218.00万元、158,789.80万元和172,489.13万元。

截至2023年3月末，发行人主要在建工程如下：

单位：万元

工程名称	建设期	项目总投资	账面金额
农饮水达标提标改建工程	2020-2022	26,000.00	23,196.92
桐庐第二自来水厂及配套管网建设	2020-2022	44,000.00	30,975.80
桐庐农村生活污水提升改造项目	2019-2022	18,000.00	18,542.68
桐庐县农村饮用水达标提标改造工程（富春江区域）	2019-2021	22,000.00	17,731.16
2020 年农村生活污水提升改造项目	2020-2022	18,000.00	14,123.61
桐庐县千岛湖配水配套引水工程	2018-2022	34,667.00	31,762.73
合计		162,667.00	136,332.90

十、发行人发展战略

发行人作为桐庐县土地开发整理、城市基础设施建设和保障房业务的实施主体，将紧紧围绕桐庐县总体规划，积极把握长三角一体化上升为国家战略的有利时机，结合自身实际制定了未来3-5年的发展规划。

第一，公司经营发展方面，做大做强公司的各项经营业务的同时积极拓展新

的业务领域,进一步提高公司资产规模,为桐庐县城市建设和经济发展做出贡献。

第二,公司自身建设方面,严格按照建立现代企业制度的要求,坚持做到政企分离,切实提高公司内部管理效能和经营管理水平,增强自身活力。

第三,土地开发整理方面,坚持集约发展、优化配置的路线,力争以最小的土地空间实现最大的经济产出,实现用地效率最大化。

第四,保障性住房建设方面,进一步加强区内保障房的投资力度,提高区域的承载能力和城市化建设水平,改善区域人居环境,使居民切实享受区域经济发展的成果。

总体来看,未来公司将在现有业务优势的基础上,进一步提高公司整体实力,并将积极向多元化产业方向发展,为桐庐县的发展提供更好的服务。

十一、发行人所处行业情况及地区社会经济发展情况

(一) 城市基础设施建设行业状况及发展前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑,是城市经济和社会协调发展的物质条件,是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础,更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施,对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自1998年以来,国家逐年增加城市基础设施建设投入,对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策,为城市基础设施建设领域注入了大量的资金,全年全社会固定资产投资由2000年的26,222亿元增长到2021年的552,884亿元。同时,各地地方政府也纷纷响应国家号召,出台了许多相应的优惠政策,积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国2022年国民经济和社会发展统计公报》,2022年全国常住人口城镇化率为65.22%,比上年末提高0.50个百分点。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加,对我国城市基础设施建设行业来说,既是挑战也是机遇。目前,我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出,主要表现为交通拥挤、居民

居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》明确指出，完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量，加快农业转移人口市民化，完善城镇化空间布局，全面提升城市品质。“十四五”时期常住人口城镇化率将提高到65%，2035年基本实现新型城镇化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

桐庐县位于浙江省西北部，地处钱塘江中游，隶属于杭州市，位于杭州都市经济圈和义乌商圈的重合部。近年来，桐庐县抢抓新型城市化机遇，富春江科技城列入杭州国家自主创新示范区“一区十片”，国家级开发区创建报请国务院审批；迎春商务区楼宇入驻率达70.0%，成为省级现代服务业集聚示范区提升发展试点；健康小镇列入首批省级特色小镇，智慧安防小镇、分水妙笔小镇、富春江慢生活小镇列入首批市级特色小镇；首届中国（杭州）国际快递业大会成功举办，会址永久落户桐庐。2016-2020五年间，桐庐县建成区面积、城镇化率分别增长16.7%、5.4%。在城市建设中，桐庐始终坚持精品理念，高起点规划，高强度投入，高标准建设，相继获得国际花园城市、国家生态县、国家园林城市、国际人居环境示范奖、全国文明县城、国家级生态县等殊荣，跻身全国县城经济竞争力百强县。

2020年，桐庐县持续推进民生实事项目建设。全年新建道路6.34公里，面积16.42万平方米，年末人均道路面积15.88平方米。提升改造老旧小区6个。继续实施既有住宅加装电梯，通过加梯项目联审61处，完工50处。新增停车泊位505个，其中道路两侧泊位285个，停车场泊位220个。完成充电桩建设45个。大力推动绿道建设，实施富春绿道7段，共计33.4公里；乡镇绿道30条，共计117.12公里。推进“无违建县”复评工作，14个乡镇（街道）完成两轮督查和梳理。农村生活污水处理设施提升改造655处。县城绿地面积863.94万平方米，建成区绿地率41.1%，

绿化覆盖率43.2%，人均公园绿地面积14.95平方米。

未来桐庐将坚持城乡统筹、产城融合，推进形成更为科学合理的城镇、产业和人口布局，努力实现城乡一体化发展，打造以山水为特色的现代化品质城市，力争实现新型城镇化走在浙江乃至全国中小城市前列。适时推进行政区划调整。

（二）土地开发整理行业状况及发展前景

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

2016年至2020年是我国全面建设小康社会的决胜阶段，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

根据《桐庐县土地利用总体规划（2006-2020年）》，土地利用规划目标为：至2020年末，全县建设用地总规模控制在13082公顷以内，城乡建设用地规模控制在8600公顷以内。桐庐县中心城区（包括桐君街道、城南街道、旧县街道、凤川街道）规划范围为346平方公里，到2020年中心城区城镇建设用地扩展边界控制范围为35.06平方公里，城乡建设用地规模控制在3825公顷以内，城镇建设用地规模控制在2866公顷以内。整体看，近年来桐庐县土地出让形势良好，未来几年土地计划出让规模较大，有望形成较大土地净收益现金流。发行人作为桐庐县的土地开发及整理主要载体，具有一定的区域业务垄断地位，亦受益于近年来土地市场景气行情。

（三）保障性住房建设行业的发展现状和前景

保障性住房建设是一项重大的民生工程，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。随着我国经济的发展和城镇化的加快推进，居住需求和攀升的房价矛盾日益突出，居住问题成为社会关注的焦点问题。

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确提出要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。2011年9月，国务院出台《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号），文件提出要积极落实政府投入、土地供应、信贷支持、税费减免等政策，着力提高规划建设和工程质量水平，制定保障性住房分配、管理、退出等制度和办法。2012年2月，国家发改委颁布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好2012年保障性安居工程建设工作的通知》，要求各级发展改革部门从全局和战略的高度，进一步提高认识，加大保障性安居工程建设投资计划落实力度，保证保障性住房建设项目的落实。2015年6月，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），确立制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017年）的工作目标，要求加大改造力度、创新融资体制机制。未来，在我国政府对保障性住房建设的大力扶持下以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

近年来，桐庐县委、县政府着力推进保障性住房为重点的民生工程，构建起以廉租房、经济适用房和公共租赁房为主要内容，覆盖全部低收入住房困难家庭的城乡一体化住房保障体系。

桐庐县自1997年实行住房制度改革以来，经过十多年来的改革与发展，住房制度改革不断深化，县城住宅建设持续快速发展，县城居民住房条件总体上有了很大改善。2005年，桐庐县委、县政府相继出台了《桐庐县城廉租住房管理实施办法》和《桐庐县廉租房管理实施细则》，启动“廉租房”工程，解决部分低保收入和低收入住房困难家庭的住房问题。根据《桐庐县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十二五”期间，桐庐县保障性住房累计建筑面积达到111万平方米，同时结合桐庐县“十三五”国民经济和社会发展主要指标2020年桐庐

县城镇常住人口保障性住房覆盖率需达到20%；在房地产方面，积极引入省内外知名房产企业，有序发展住宅和商业地产，引导房地产与旅游、医疗、养老、文化等产业的融合发展，积极发展新型复合地产，有序开发安置房和保障性住房。未来随着桐庐县经济社会的快速发展，保障性住房的需求也将日益增大。未来发行人保障性住房建设业务发展前景良好。

（四）自来水及污水处理行业

我国的淡水资源总量为2.8万亿立方米，其中地表水2.7万亿立方米，地下水0.83万亿立方米，水资源总量占全球的6%，居世界第六位。但我国水资源的人均占有量较低，仅为2,240立方米，约为世界人均的1/4，在世界银行连续统计的153个国家中居第88位。再加上水资源地区分布和年内年际分配的不均衡，我国的水资源缺乏情况较为普遍。与此相反，中国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺水城市。

水务事业作为政府公用事业的核心内容之一，是地方经济和社会发展的载体，直接关系到社会公共利益，关系到人民群众生活质量，关系到地方经济和社会的可持续发展，具有显著的基础性、先导性、公用性和自然垄断性的特点。目前，水务行业已经形成政府监管力度有效加强、政策法规不断完善、市场投资主体和运营主体多元化、水务工程技术含量提升、供水与排污管网里程延伸、供水与排污能力大幅增强、水务市场蓬勃发展、产业化程度越来越高、水务投资和经营企业规模壮大的新局面。

未来中国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。目前，中国共有城市661个，基本上每个城市都拥有自己的自来水公司，共有水厂2,000多个，资产总额达5,000亿元，各自来水公司的供水能力普遍比较小，所占份额也以当地需水量为限。污水处理方面，根据国家环保总局的规划，全国需要建设污水厂677座，将有3,000亿元左右资金投向污水处理设施建设领域。

桐庐县位于浙江省西北部，富春江、分水江贯穿全境，水资源丰富且优良，2020年，桐庐县境内114条主要河道水质稳定在Ⅲ类及以上，其中Ⅰ、Ⅱ水质河道

数量占总数的89%。功能区水质达标率为100%，12个县控及以上断面水质均达到Ⅱ类水质标准，出境断面水质达到Ⅱ类水质，集中式饮用水水源地水质达标率100%。化学需氧量、氨氮、二氧化硫、氮氧化物等主要污染物排放量均顺利完成省、市下达的减排目标任务。

供水方面，近年来桐庐县制定城镇供水一体化规划，推进应急水源、备用水源建设。污水处理方面，为实现打造中国最美山水型现代化中等城市的目标，近年来桐庐在加大城镇环境保护和整治力度的同时，全面启动农村环境连片整治工程。

（五）竞争优势

1、地方经济发达，区位优势明显

浙江省是我国经济最具活力的省份之一，杭州作为浙江省经济、政治和文化中心，也是长江三角洲经济圈南翼中心城市，城市竞争力位于全国前列。桐庐县位于杭州都市经济圈和义乌商圈的重合部，以及三江两湖杭州-黄山黄金旅游线的中段，传统优势产业为针织、制笔、箱包、医疗器械、水力发电设备制造等，近年来全县布局智慧化、生态化产业，与当地工业及自然资源较为契合，具有一定发展潜力。现阶段桐庐县工业增长有所承压，投资及外贸增长动力趋缓，但旅游及电商等产业呈现快速发展态势，区域消费保持较高增速。

2、信用水平良好，经营规范高效

发行人具有良好的信用水平，作为桐庐县较大的国有企业，与多家银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，发行人良好的信用水平，为公司进一步拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。此外，公司根据相关法律法规建立了一系列内部控制制度，形成了规范的管理体系，保障了公司规范运营，有效防范了经营风险。

3、强有力的政府支持

发行人是顺应城市建设投资体制改革和国有资产管理体制改革成立的桐庐县城市基础设施建设领域主要的投融资主体。公司的运作已成为城市运营的重要环节，其排他性的地位和专业化的职能决定了公司资源经营的主体角色，城市可

持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。发行人在桐庐县城市基础设施建设领域处于主导地位，随着政府的支持力度不断加大，发行人经营实力和可持续发展能力也不断提升。

十二、发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致其主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况，不存在重大资产重组情况。

十三、发行人所在区域社会经济发展情况及同级基础设施投融资主体

（一）发行人所在区域社会经济发展情况

1、桐庐县经济社会发展情况、地区产业、资源及竞争优势

最近三年，桐庐县经济社会发展数据如下：

区域经济指标	2022 年	2021 年	2020 年
GDP（亿元）	431.41	413.88	371.77
GDP 增速（%）	3.5	9.5	2.1
社会消费品零售总额（亿元）	166.99	158.62	137.44
城镇居民人均可支配收入（元）	64,275.00	61,982.00	56,450.00

报告期内，桐庐县GDP增长率为2.1%、9.5%和3.5%，在复杂多变的外部环境和各项风险挑战下，桐庐县积极统筹疫情防控和经济社会发展，经济运行稳中有进。

分产业看，2022年桐庐县第一产业增加值为28.20亿元，占比6.54%，同比增长2.4%；第二产业增加值为123.27亿元，占比28.62%，同比增长6.40%；第三产业增加值为201.63亿元，占比46.74%，同比增长2.4%。桐庐县经济以第二产业与第三产业为重要支柱，目前，桐庐县已形成大智造、大健康、大旅游三大主导产业。

在大智造方面，桐庐县加快推进制造业高质量发展。2021年，桐庐县发布《桐庐县人民政府关于加快建设“未来工厂”的实施意见》，以数字化“十条新政”全面启动制造领域数字化改革。2021年，桐庐县快递物流产业大脑、数字安防产业大脑（共建项目）入选省产业大脑建设试点“揭榜挂帅”项目。2021年桐庐县

新增省“专精特新”中小企业8家、省级单项冠军培育企业2家、省首台（套）3个、省智能工厂（数字化车间）1个、省级绿色低碳工厂1家、省级节水标杆企业2家、市级技术中心6个、省市级“未来工厂”6个、国家“两化融合”管理体系贯标企业4家。桐庐县立足优势抓特色，立足创新抓效益，依托环境、市场、资源优势招商引资，逐步形成以智能制造、康养旅游、农业休闲为特色的产业体系，并打造了快递科技小镇、海康威视“未来工厂”、“152”智能制造产业园、健康小镇等特色工业园区，放大产业集聚效应。

在大健康方面，桐庐富春山健康城成功跻身长三角首个国家级生命健康产业先行试验区，已打造成以精准医疗大数据+基因医疗+细胞制药+再生医学+3D打印+中药饮片+新型医疗器械产品为主导的全产业链产业基地。

在旅游业方面，桐庐县积极打造全域旅游发展蓝图。制定《桐庐县全域旅游发展规划》《桐庐县旅游高质量发展三年行动计划》，以培育5A级景区为导向，推进品牌创建工作。2021年在传统景区改造提升项目上投资1.62亿元，升级改造桐君山、垂云通天河、天子地、竹溪乐园等项目。全年“微改造、精提升”项目352个，投资10.18亿元。招引文旅项目25个，完成协议投资额10.60亿元。列入全国文旅项目管理系统项目60个，其中竣工37个；完成投资44.3亿元。2021年全年接待游客583万人次，同比增长22.3%；旅游总收入104.2亿元，同比增长31.1%，其中乡村旅游经营收入16.4亿元，增长15.8%。全县A级景区7个，其中4A级6个、3A级1个。3A级以上村落景区8个，其中4A级1个、3A级7个。浙江省景区村庄181个，其中3A级40个、2A级34个。2021年，桐庐县上榜“2021中国县域旅游综合竞争力百强县市”；入选2021年度美国《国家地理》杂志公布的25个全球最佳旅行目的地。

此外，快递是桐庐“金名片”。为推进从“快递人之乡”向“快递产业之乡”转变，2020年以来，桐庐县开展快递回归工作以来，积极引进和发展快递特色产业核心企业和装备制造、包装物料生产等一系列上游配套企业，完善产业链体系，规模优势突出。截至2021年末，桐庐县共招引落地和培育快递产业关联企业311家，涉及快递智能分拣设备、面单包装、智能货架、AGV 机器人、服装制造、快递客服、股权基金、教育康养等多个领域，2021年快递关联产业实现营收320.64亿元，入库税收12.77亿元，占全县财政总收入的18.90%。中国（杭州）国际快递业大会永久会址设在桐庐，国家邮政局与浙江省共建的浙江省国邮快递物流研究

院亦落地桐庐，相关权威优势也有力地支持了桐庐快递物流产业发展，带动了快递专用装备研发中心、快递业标准化示范基地和快递业发展基金等三个项目同步落地，形成了快递产业链全面发力格局。

2、桐庐县2022年一般公共预算收入及同比变化

最近三年，桐庐县地方政府财政数据如下：

单位：亿元，%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
财政总收入(亿元)	71.22	67.58	58.30
一般公共预算收入(亿元)	41.49	38.40	34.22

报告期内，桐庐县一般公共预算收入分别为34.22亿元、38.40亿元和41.49亿元，2022年一般公共预算收入较2021年增长8.07%，实现一般公共预算收入持续增长。

（二）发行人所在地同级基础设施投融资主体及融资情况

发行人所在地浙江省桐庐县基础设施投融资主体共有6家，其中一级投融资主体2家，分别为桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司和桐庐新城发展投资有限公司，其中桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司下属子公司主要包括桐庐国投、桐庐交发、桐庐城投、桐庐城发。相关投融资平台2022年度的财务情况如下表所示：

单位：亿元，%

城投平台	控股股东	总资产	资产负债率	营业收入	净利润
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县国资委	675.88	69.87	11.44	1.16
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐国控	522.37	67.29	8.44	1.57
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐国投	208.17	57.22	5.26	0.99
桐庐城市发展经营有限公司	桐庐城投	64.80	55.46	0.26	-0.38
桐庐新城发展投资有限公司	桐庐县国资委	233.93	63.21	1.72	1.03
桐庐县交通发展集团有限公司	桐庐国控	67.19	49.47	2.75	0.48

截至本募集说明书签署日，发行人所在地同级基础设施投融资主体已发行尚未兑付发行债券情况、业务分工及排名情况如下表所示：

城投平台	债券余额 (亿元)	私募债占比 (%)	主体评级	省内排名	业务分工
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	107.00	74.77	AA	253/1164	桐庐县主要的国有资本运营、基础设施建设主体，主要承担控股管理职能
桐庐投资建设发展集团有限公司	94.70	47.52	AA	292/1164	桐庐县保障房、安置房及基础设施建设投资、建设主体
桐庐县城市建设投资集团有限公司	5.00	-	AA	280/1164	桐庐县基础设施投资、建设主要主体
桐庐城市发展经营有限公司	10.00	100.00	-	445/1164	桐庐县基础设施投资、建设主体
桐庐新城发展投资有限公司	31.10	70.74	AA	429/1164	桐庐经济开发区基础设施投资、建设主体
桐庐县交通发展集团有限公司	6.00	100.00	AA	377/1164	桐庐县交通设施建设、投资重要主体

发行人和同级城投企业已批复未发行债券如下：

发行主体	获批时间	债券类型	发行规模 (亿元)	已发行金额 (亿元)	尚未发行金额 (亿元)
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	2021/12/28	定向工具	20.00	0.00	20.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	2021/11/18	中期票据	20.00	17.70	2.30
桐庐投资建设发展集团有限公司	2023/4/26	私募债	20.00	0.00	20.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	2022/5/9	中期票据	7.00	5.00	2.00
桐庐新城发展投资有限公司	2022/7/28	私募债	10.00	5.00	5.00

第六章 发行人财务状况

一、财务报告及相关资料

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-3月的财务状况、经营成果和现金流量。本文中2020-2022年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告，2023年1-3月的财务会计数据来源于发行人2023年1-3月未经审计的财务报表。为完整反映发行人的实际经营状况和财务实力，在本章中，对发行人的财务状况分析以合并财务报表的财务数据为主。

（一）财务报表审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日合并及母公司资产负债表，2020年度、2021年度、2022年度合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的《审计报告》。

公司2020年度财务报表审计机构由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）变更为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），主要系公司与原审计机构中汇会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。该变更已经过公司内部有权决策机构的审议，且已获得公司股东桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司的批准。公司已就该事项履行信息披露义务，会计师事务所变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

（二）财务报表编制基础

公司财务会计年度自公历1月1日起至12月31日止。公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》及具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

（三）会计政策变更

公司自2021年1月1日开始执行《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、

《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）。

（四）会计估计变更

最近三年，公司未发生会计估计变更。

（五）前期会计差错更正

最近三年，公司未发生会计差错变更。

（六）追溯调整事项及追溯调整依据

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。发行人于2021年1月1日执行新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，发行人按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2021年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

因执行新金融工具准则，对发行人2021年1月1日合并资产负债表各项目影响如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,353,771,205.94	3,347,713,781.28	-6,057,424.66
应收账款	1,008,080,357.87	1,007,377,422.62	-702,935.25
其他应收款	8,412,760,111.79	8,374,403,671.68	-38,356,440.11
其中：应收利息	942,575.34	-	-942,575.34

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
一年内到期的非流动资产	-	7,000,000.00	7,000,000.00
非流动资产：			
可供出售金融资产	441,538,059.39	-	-441,538,059.39
长期应收款	185,238,115.35	-	-185,238,115.35
其他权益工具投资	-	25,973,263.39	25,973,263.39
其他非流动金融资产	-	255,238,115.35	82,303,500.00
其他非流动资产	305,941,385.00	824,440,796.35	518,499,411.35
流动负债：			
短期借款	744,500,000.00	745,242,194.44	742,194.44
其他应付款	3,507,694,788.59	3,343,798,349.64	-163,896,438.95
其中：应付利息	163,896,438.95	-	-163,896,438.95
一年内到期的非流动负债	4,917,876,264.10	5,052,855,175.27	134,978,911.17
其他流动负责	1,600,000,000.00	1,628,175,333.34	28,175,333.34
所有者权益：			
未分配利润	1,421,096,864.76	1,382,980,064.74	-38,116,800.02

因执行新金融工具准则，对发行人2021年1月1日母公司资产负债表各项目影响如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
其他应收款	9,898,229,384.99	9,871,002,907.02	-27,226,477.97
其中：应收利息	-	-	-
非流动资产：			
可供出售金融资产	441,538,059.39	-	-441,538,059.39
长期应收款	51,303,500.00	-	-51,303,500.00
其他权益工具投资	-	25,973,263.39	25,973,263.39
其他非流动金融资产	-	82,303,500.00	82,303,500.00
其他非流动资产	-	384,564,796.00	384,564,796.00
流动负债：			
其他应付款	3,315,260,775.31	3,165,305,238.17	-149,955,537.14
其中：应付利息	149,955,537.14	-	-149,955,537.14
一年内到期的非流动负债	2,299,679,450.22	2,421,459,654.02	121,780,203.80
其他流动负责	1,600,000,000.00	1,628,175,333.34	28,175,333.34
所有者权益：			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
未分配利润	386,989,613.86	359,763,135.89	-27,226,477.97

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2021年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，发行人仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

因执行新收入准则，对发行人2021年1月1日合并资产负债表各项目影响汇总如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动负债：			
预收款项	406,170,469.66	24,588,060.11	-381,582,409.55
合同负债	-	440,211,818.62	440,211,818.62
其他流动负债	1,600,000,000.00	1,618,170,590.93	18,170,590.93
递延收益	180,849,979.81	104,049,979.81	-76,800,000.00

因执行新收入准则，对发行人2021年1月1日母公司资产负债表各项目无影响。

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。发行人于2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。因执行新租赁准则，对2021年1月1日财务报表各项目无影响。

2019年12月10日，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》。发行人于2020年1月1日执行解释13号，执行解释13号对发行人财务报表无重大影响。

2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会[2021]1号）（以下简称“解释14号”），自公布之日起施行。发行人于2021年1月26日执行解释14号，执行解释14号对发行人财务报表无重大影响。

2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，发行人自2021年12月30日起执行该规定，执行解释15号对发行人财务

报表无重大影响。

二、合并报表范围的变化

1、2020年度，公司合并范围较上年度未发生变化。

2、2021年度，公司合并范围较上年度变化情况如下：

新增子公司：

序号	子公司名称	持股比例（%）	级次
1	桐庐君山融资担保有限公司	100.00	一级

2021年2月23日，发行人设立桐庐君山融资担保有限公司，注册资本10,000.00万元，持股100.00%。截至2021年12月31日，已出资到位。

减少子公司：

序号	子公司名称	持股比例（%）	级次
1	桐庐分水天溪管道安装有限公司	100.00	三级

3、2022年度，公司合并范围较上年度变化情况如下：

新增子公司：

序号	子公司名称	持股比例（%）	级次
1	浙江云庐数字科技有限公司	100.00	一级
2	桐庐抽水蓄能有限公司	100.00	一级

根据股东会决议，发行人子公司桐庐分水天溪管道安装有限公司由发行人子公司桐庐管道承装有限公司为主体吸收合并。吸收合并完成后，桐庐管道承装有限公司继续存续，桐庐分水天溪管道安装有限公司全部业务、资产、负债由桐庐管道承装有限公司依法承继，桐庐分水天溪管道安装有限公司法人资格于2021年12月31日依法注销。

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）最近三年合并资产负债表、利润表及现金流量表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	340,810.95	259,555.41	360,941.30	335,377.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	64,205.18	66,353.24	84,213.40	100,808.04
预付款项	973.73	218.41	1,815.23	2,637.63
其他应收款	856,831.68	860,245.92	871,396.52	841,276.01
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	3,368,416.52	3,142,848.66	2,642,967.88	2,329,963.30
持有待售资产			-	-
一年内到期的非流动资产	3,300.00	3,300.00	700.00	-
其他流动资产	21,705.03	15,827.15	12,946.75	9,241.23
流动资产合计	4,656,243.08	4,348,348.80	3,974,981.07	3,619,303.32
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	44,153.81
持有至到期投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	110,860.64	110,860.64	6,420.08	-
其他非流动金融资产	2,703.52	2,703.52	4,088.47	-
长期应收款	-	-	-	18,523.81
长期股权投资	1,924.05	1,924.05	3,129.42	2,094.72
投资性房地产	38,591.05	39,167.23	33,795.87	32,610.65
固定资产	109,842.60	109,965.79	101,656.20	60,125.60
在建工程	172,489.13	158,789.80	123,218.00	113,832.29
无形资产	397,040.31	397,183.66	407,583.12	360,797.43
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	6,409.18	6,809.42	7,947.10	10,220.61
递延所得税资产	1,030.71	1,030.71	1,520.80	1,880.93
其他非流动资产	60,002.53	46,944.77	52,169.08	30,594.14
非流动资产合计	900,893.72	875,379.60	741,528.15	674,834.00
资产总计	5,557,136.81	5,223,728.40	4,716,509.22	4,294,137.32
流动负债：				
短期借款	131,900.00	68,024.29	112,952.78	74,450.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	26,440.40	27,224.92	33,847.04	15,200.04
预收款项	948.61	783.30	824.68	40,617.05
应付职工薪酬	609.91	1,729.05	1,519.05	1,665.32
合同负债	47,756.38	46,724.69	42,992.07	-
应交税费	12,696.86	12,424.74	13,925.31	16,309.23
其他应付款	233,172.98	374,460.63	316,583.43	350,769.48
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	516,062.23	504,045.10	258,046.59	491,787.63
其他流动负债	154,588.85	224,390.74	205,073.36	160,000.00
流动负债合计	1,124,176.21	1,259,807.47	985,764.32	1,150,798.73
非流动负债：				
长期借款	1,497,466.50	1,067,570.60	887,837.08	638,215.94
应付债券	835,378.03	845,488.09	876,770.05	509,986.11
长期应付款	391,227.97	331,766.32	328,333.13	394,635.35
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	9,100.53	9,138.50	9,816.07	18,085.00
递延所得税负债	1,263.03	1,263.03	1,169.76	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债小计	2,734,436.06	2,255,226.55	2,103,926.09	1,560,922.40
负债合计	3,858,612.27	3,515,034.02	3,089,690.41	2,711,721.13
所有者权益：				
实收资本	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,508,920.40	1,508,245.40	1,434,711.42	1,403,658.02
其他综合收益	3,789.10	3,789.10	3,509.28	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	11,618.59	11,618.59	11,618.59	11,618.59
未分配利润	149,845.73	160,629.47	152,182.41	142,109.69
归属于母公司所有者权益合计	1,692,173.83	1,702,282.57	1,620,021.71	1,575,386.30
少数股东权益	6,350.71	6,411.81	6,797.11	7,029.89
所有者权益合计	1,698,524.54	1,708,694.38	1,626,818.82	1,582,416.19
负债和所有者权益总计	5,557,136.81	5,223,728.40	4,716,509.22	4,294,137.32

2、合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	12,637.23	84,352.20	95,698.09	99,229.34
其中：营业收入	12,637.23	84,352.20	95,698.09	99,229.34
二、营业总成本	23,800.50	113,265.16	108,626.04	115,022.33
其中：营业成本	14,791.61	84,071.23	85,682.95	91,921.95
税金及附加	947.50	1,357.45	821.60	1,031.87
销售费用	162.75	624.39	539.78	497.16
管理费用	3,344.90	12,085.74	6,585.38	7,215.80
研发费用	-	-	-	-
财务费用	4,553.72	15,126.36	14,996.33	14,355.55
其中：利息费用	8,633.45	31,759.10	35,372.05	42,399.70
利息收入	6,068.42	16,694.09	20,420.34	28,069.83
加：其他收益	4,700.00	42,724.82	27,502.59	30,348.45
投资收益	18.74	-207.14	1,110.57	1,158.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-217.32	498.82	112.47
信用减值损失	109.41	-1,114.01	-425.04	-
资产减值损失	-	-	0.00	329.80
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	411.95	11.33	13.75
三、营业利润	-6,335.11	12,902.65	15,271.49	16,057.94
加：营业外收入	993.69	4,373.56	1,555.96	856.46
减：营业外支出	8.44	758.03	841.32	369.58
四、利润总额	-5,349.87	16,518.18	15,986.13	16,544.82
减：所得税费用	38.03	820.91	1,818.71	3,261.30
五、净利润	-5,387.90	15,697.28	14,167.42	13,283.52
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	-5,387.90	15,697.28	14,167.42	13,283.52
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	-5,326.81	15,671.47	14,448.82	13,537.90
2.少数股东损益	-61.10	25.81	-281.40	-254.38
六、其他综合收益的税后净额	-	279.82	3,509.28	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	279.82	3,509.28	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	279.82	3,509.28	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-5,387.90	15,977.10	17,676.70	13,283.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,326.81	15,951.29	17,958.10	13,537.90

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于少数股东的综合收益总额	-61.10	25.81	-281.40	-254.38

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	10,850.38	112,696.19	99,427.19	116,916.56
收到的税费返还	-	6,801.05	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	7,824.93	130,525.85	74,783.46	99,283.30
经营活动现金流入小计	18,675.31	250,023.09	174,210.66	216,199.86
购买商品、接受劳务支付的现金	86,411.52	519,909.19	337,111.82	330,373.66
支付给职工以及为职工支付的现金	3,496.61	18,582.37	17,298.40	12,875.07
支付的各项税费	1,538.05	2,661.38	3,862.50	2,802.23
支付其他与经营活动有关的现金	8,916.57	23,122.25	9,159.13	16,115.32
经营活动现金流出小计	100,362.76	564,275.20	367,431.84	362,166.28
经营活动产生的现金流量净额	-81,687.45	-314,252.10	-193,221.19	-145,966.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	18.74	1,113.30	3,528.88	7,409.82
取得投资收益收到的现金	-	766.28	908.15	1,011.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	676.34	24.89	64.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	18.74	2,555.93	4,461.92	8,486.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,701.67	64,019.94	37,699.76	99,516.94
投资支付的现金	-	30,350.20	600.00	845.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	302,079.60	113,348.25	144,695.19	174,996.22
投资活动现金流出小计	336,781.27	207,718.40	182,994.95	275,358.16
投资活动产生的现金流量净额	-336,762.52	-205,162.47	-178,533.03	-266,871.89
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	2,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	2,000.00
取得借款收到的现金	569,326.31	1,157,744.13	1,216,851.77	1,336,026.00
收到其他与筹资活动有关的现金	176,199.37	332,450.40	243,537.89	467,271.15
筹资活动现金流入小计	745,525.68	1,490,194.53	1,460,389.66	1,805,297.15

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
偿还债务支付的现金	124,971.16	798,370.31	816,343.28	1,170,780.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,320.28	133,978.59	116,011.25	125,655.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	411.11	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	83,528.74	139,816.94	130,716.73	44,455.17
筹资活动现金流出小计	245,820.18	1,072,165.84	1,063,071.26	1,340,890.19
筹资活动产生的现金流量净额	499,705.50	418,028.69	397,318.40	464,406.95
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	81,255.53	-101,385.88	25,564.18	51,568.64
加：期初现金及现金等价物余额	259,555.41	360,941.30	335,377.12	283,808.48
六、期末现金及现金等价物余额	340,810.95	259,555.41	360,941.30	335,377.12

(二) 最近三年母公司资产负债表、利润表及现金流量表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	161,906.02	75,694.23	89,682.76	75,988.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	38.00	38.00
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	1,103,209.08	979,900.49	993,014.22	989,822.94
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	320.68	320.68	-	-
存货	812,385.09	797,513.56	653,109.07	633,808.97
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	2,077,500.18	1,853,108.29	1,735,844.05	1,699,658.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	44,153.81
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	5,130.35

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期股权投资	157,493.63	157,493.63	157,765.40	135,299.62
其他权益工具投资	6,793.18	6,793.18	6,420.08	-
其他非流动金融资产	2,703.52	2,703.52	4,088.47	-
投资性房地产	17,631.19	17,891.48	18,244.44	19,230.89
固定资产	5,423.83	5,554.50	6,072.96	6,565.74
在建工程	-	-	1,946.65	1,841.43
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	5,997.60	6,467.20	7,685.78	9,707.68
递延所得税资产	942.84	942.84	713.65	30.45
其他非流动资产	41,890.28	41,890.28	39,956.48	-
非流动资产合计	238,876.07	239,736.63	242,893.91	221,959.96
资产总计	2,316,376.25	2,092,844.91	1,978,737.96	1,921,618.31
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,015.74	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	44.37	66.03	43.31	-
应交税费	4,844.75	5,373.93	5,371.13	5,393.48
其他应付款	183,620.96	207,930.72	138,936.25	331,526.08
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	214,754.91	259,486.58	69,528.34	229,967.95
其他流动负债	150,641.19	150,641.19	151,528.81	160,000.00
流动负债合计	555,921.92	623,498.44	365,407.84	726,887.50
非流动负债：				
长期借款	320,360.00	11,600.00	111,140.00	20,960.00
应付债券	745,737.57	745,737.57	777,348.67	450,363.47
长期应付款	20,948.81	31,068.77	54,902.13	57,400.75
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	1,263.03	1,263.03	1,169.76	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,088,309.41	789,669.37	944,560.56	528,724.22

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
负债合计	1,644,231.33	1,413,167.80	1,309,968.40	1,255,611.72
所有者权益：				
实收资本	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	598,574.95	598,574.95	598,489.04	597,689.04
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	3,789.10	3,789.10	3,509.28	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	11,618.59	11,618.59	11,618.59	11,618.59
未分配利润	40,162.27	47,694.46	37,152.66	38,698.96
所有者权益合计	672,144.92	679,677.11	668,769.56	666,006.59
负债和所有者权益总计	2,316,376.25	2,092,844.91	1,978,737.96	1,921,618.31

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	20.46	864.17	515.18	689.21
减：营业成本	277.32	1,503.65	1,432.66	1,364.97
税金及附加	50.23	146.13	16.26	56.83
销售费用	-	-	-	-
管理费用	375.59	1,354.45	1,162.65	1,205.66
研发费用	-	-	-	-
财务费用	6,897.49	11,253.17	17,729.91	12,862.05
其中：利息费用	12,465.32	37,928.24	50,178.22	35,550.03
利息收入	5,499.29	26,684.40	32,455.58	22,692.47
加：其他收益	-	26,000.00	19,398.69	20,000.00
投资收益	-	5,339.32	1,642.74	1,883.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	78.23	27.49	831.48
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-916.74	-10.17	-
资产减值损失	-	-	-	160.99
资产处置收益	-	-	5.62	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,580.17	17,029.34	1,210.58	7,244.55
加：营业外收入	48.40	534.40	1.46	9.26
减：营业外支出	0.42	52.83	718.90	44.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,532.19	17,510.92	493.14	7,209.56

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
减：所得税费用	-	-255.29	-683.21	-4.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,532.19	17,766.22	1,176.34	7,213.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,532.19	17,766.22	1,176.34	7,213.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	279.82	3,509.28	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	279.82	3,509.28	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	-7,532.19	18,046.04	4,685.62	7,213.74

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	20.46	907.73	541.37	442.09
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	25,356.86	286,352.37	40,355.11	63,920.24
经营活动现金流入小计	25,377.32	287,260.10	40,896.48	64,362.33
购买商品、接受劳务支付的现金	15,148.84	142,909.24	12,779.85	11,678.81
支付给职工以及为职工支付的现金	202.36	638.11	750.40	539.35
支付的各项税费	85.35	146.33	100.19	1.46
支付其他与经营活动有关的现金	111,857.56	123,504.20	2,356.35	1,022.65
经营活动现金流出小计	127,294.12	267,197.88	15,986.78	13,242.26
经营活动产生的现金流量净额	-101,916.80	20,062.22	24,909.70	51,120.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	475.25	3,528.88	7,409.82
取得投资收益收到的现金	-	5,582.75	1,027.79	1,011.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	9.35	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	6,058.01	4,566.03	8,421.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	3,124.00	136.03	4,115.32
投资支付的现金	-	-	21,582.00	3,800.00

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	226,906.43	376,794.71
投资活动现金流出小计	-	3,124.00	248,624.46	384,710.03
投资活动产生的现金流量净额	-	2,934.01	-244,058.44	-376,288.59
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	323,000.00	472,600.00	625,700.00	819,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,385.92	79,760.34	123,083.92
筹资活动现金流入小计	323,000.00	477,985.92	705,460.34	942,183.92
偿还债务支付的现金	59,359.96	436,390.58	402,870.29	530,230.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,851.08	77,659.09	65,617.98	82,155.39
支付其他与筹资活动有关的现金	53,660.38	921.00	4,129.00	5,021.95
筹资活动现金流出小计	134,871.42	514,970.67	472,617.27	617,407.45
筹资活动产生的现金流量净额	188,128.58	-36,984.76	232,843.06	324,776.47
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	86,211.79	-13,988.53	13,694.32	-392.05
加：期初现金及现金等价物余额	75,694.23	89,682.76	75,988.44	76,380.49
六、期末现金及现金等价物余额	161,906.02	75,694.23	89,682.76	75,988.44

四、重大会计科目及重要财务指标分析

公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

最近三年及一期，发行人资产的总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	4,656,243.08	83.79	4,348,348.80	83.24	3,974,981.07	84.28	3,619,303.32	76.74
非流动资产	900,893.72	16.21	875,379.60	16.76	741,528.15	15.72	674,834.00	14.31
合计	5,557,136.81	100.00	5,223,728.40	100.00	4,716,509.22	100.00	4,294,137.32	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为4,294,137.32万元、4,716,509.22万

元、5,223,728.40万元和5,557,136.81万元，资产总额持续增长，其中，流动资产占总资产的比例分别为76.74%、84.28%、83.24%和83.79%；非流动资产占总资产的比例分别为14.31%、15.72%、16.76%和16.21%。从构成来看，最近三年及一期末，发行人资产以流动资产为主。

1、流动资产分析

最近三年及一期末，发行人流动资产的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	340,810.95	7.32	259,555.41	5.97	360,941.30	9.08	335,377.12	9.27
应收账款	64,205.18	1.38	66,353.24	1.53	84,213.40	2.12	100,808.04	2.79
预付款项	973.73	0.02	218.41	0.01	1,815.23	0.05	2,637.63	0.07
其他应收款	856,831.68	18.40	860,245.92	19.78	871,396.52	21.92	841,276.01	23.24
存货	3,368,416.52	72.34	3,142,848.66	72.28	2,642,967.88	66.49	2,329,963.30	64.38
一年内到期的非流动资产	3,300.00	0.07	3,300.00	0.08	700.00	0.02	-	-
其他流动资产	21,705.03	0.47	15,827.15	0.36	12,946.75	0.33	9,241.23	0.26
流动资产合计	4,656,243.08	100.00	4,348,348.80	100.00	3,974,981.07	100.00	3,619,303.32	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为3,619,303.32万元、3,974,281.07万元、4,348,348.80万元和4,656,243.08万元，主要由货币资金、其他应收款和存货构成，上述三项资产金额合计分别为3,506,616.43万元、3,875,305.70万元、4,262,649.99万元和4,566,059.15万元，占各期末流动资产的比例分别为96.89%、97.49%、98.03%和98.06%。公司主要流动资产具体情况如下：

(1) 货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	6.00	0.00	6.00	0.00	4.83	0.00	8.38	0.00
银行存款	340,804.95	100.00	259,549.42	100.00	360,936.46	100.00	335,368.74	100.00
其他货币资金	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	340,810.95	100.00	259,555.41	100.00	360,941.30	100.00	335,377.12	100.00

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为335,377.12万元、360,941.30万元、259,555.41万元和340,810.95万元，占发行人流动资产的比例分别为9.27%、9.08%、5.97%和7.32%，发行人货币资金主要系银行存款和少量的库存现金。2022年末，发行人货币资金较2021年末减少101,385.89万元，降幅28.09%，主要原因系在建项目投入增加。2023年3月末，发行人货币资金较2022年末增加81,255.54万元，增幅31.31%，主要原因系随着业务规模的扩张，发行人对资金需求量增加，融资收到的现金增加。

（2）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为100,808.04万元、84,213.40万元、66,353.24万元和64,205.18万元，占发行人流动资产的比例分别为2.79%、2.12%、1.53%和1.38%。

截至2022年末，发行人应收账款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1 年以内	12,420.81	18.56
1 至 2 年	23.36	0.03
2 至 3 年	44,493.67	66.47
3 年以上	9,999.44	14.94
小计	66,937.28	100.00
减：坏账准备	584.05	-
合计	66,353.24	-

截至2022年末，发行人期末余额较大的应收账款明细情况如下：

单位：万元

序号	欠款单位	账面余额	账龄	形成原因	坏账准备	回款情况	未来回款计划
应收账款							
1	桐庐卫星城建设开发有限公司	44,139.08	2-3年	代建收入	220.70	尚未回款	3年内回款
2	桐庐县交通局	9,868.41	3年以上	代建收入	49.34	尚未回款	3年内回款
3	桐庐县市政园林绿化工程公司	6,600.79	1年以内	代建收入	33.18	尚未回款	3年内回款
4	浙江富春山健康城投资开发有限公司	1,867.91	1年以内	代建收入	9.34	尚未回款	3年内回款
5	桐庐迎春商务区	658.64	1年以内	租金收入	3.29	尚未回款	3年内回款

	管理委员会						
	合计	63,134.83			315.85		

(3) 预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项分别为2,637.63万元、1,815.23万元、218.41万元和973.73万元，占发行人流动资产的比例分别为0.07%、0.05%、0.01%和0.02%。2021年末，发行人预付款项较2020年末减少822.40万元，降幅31.18%，主要系桐庐县美丽城南开发有限公司及桐庐县人民政府桐君街道办事处预付款项确认所致。2022年末，发行人预付款项较2021年末减少1,596.82万元，降幅87.97%，主要系桐庐旧县城镇开发有限公司及桐庐县旧县街道办事处预付款项确认所致。2023年3月末，发行人预付款项较2022年末增加755.32万元，增幅345.83%，主要系新增对桐庐县人民政府城南街道办事处等单位预付工程款所致。

截至2022年末，发行人预付款项账龄情况如下：

单位：万元，%

账龄	金额(万元)	比例
1 年以内	110.22	50.47
1 至 2 年	108.14	49.51
2 至 3 年	0.05	0.02
3 年以上	-	-
合计	218.41	100.00

截至2022年末，发行人按预付对象归集的期末余额较大的预付款项情况如下：

单位：万元，%

单位名称	期末余额	比例
桐庐县横村镇人民政府	150.00	68.68
城市宝（杭州）互联网技术有限公司	49.55	22.69
浙江律人工程造价咨询有限公司	3.84	1.76
桐庐杭燃燃气有限公司	0.95	0.43
中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	0.30	0.14
合计	204.64	93.70

(4) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为841,276.01万元、

871,396.52万元、860,245.92万元和856,831.68万元，占发行人流动资产的比例分别为23.24%、21.93%、19.78%和18.40%。截至2022年末，公司的其他应收款主要为与国有企业、政府单位间的资金往来款、保证金等。

最近三年及一期末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	-	-	-	-	-	-	94.26	0.01
其他应收款	856,831.68	100.00	860,245.92	100.00	871,396.52	100.00	841,181.75	99.99
合计	856,831.68	100.00	860,245.92	100.00	871,396.52	100.00	841,276.01	100.00

2021年末，应收利息账面价值为0，主要系按照新金融工具准则，“其他应收款”中的“应收利息”，仅仅反映相关金融工具已到期可收取但尚未收到的利息，如果是基于权责发生制原则根据实际利率法计提的应计利息，应并入相关金融资产对应本金的账面价值列示。公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，公司选择不进行重述。

1) 截至2022年末，发行人其他应收款账龄及坏账准备情况如下：

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内	237,760.14	27.32
1 至 2 年	134,590.16	15.47
2 至 3 年	128,544.80	14.77
3 年以上	369,330.9	42.44
小计	870,226.00	100.00
减：坏账准备	9,980.08	-
合计	860,245.92	-

2) 截至2022年末，坏账准备按三阶段模型计提如下：

单位：万元，%

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	865,113.92	4,868.00	860,245.92
第二阶段	5,112.09	5,112.09	
第三阶段			

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
合计	870,226.01	9,980.08	860,245.92

其中，处于第一阶段的坏账准备计提如下：

单位：万元，%

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	865,113.92	0.56	4,868.00	860,245.92
组合 3：	8,369.87		4,218.80	869.87
组合 4：	843,760.16	0.50	649.19	839,541.36
组合 5：	12,983.89	5.00	4,868.00	12,334.69
合计	865,113.92	0.56	4,868.00	860,245.92

截至2022年末，发行人按组合3计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元，%

其他应收款（按单位）	2022 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
桐庐交通资产经营有限公司	8,369.87			坏账可能性较小
合计	8,369.87			

截至2022年末，发行人按组合4计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元，%

其他应收款（按单位）	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
桐庐县金融控股有限公司	69,959.23	349.80	0.50
桐庐县人民政府城南街道办事处	58,745.20	293.73	0.50
桐庐县 05、16 省道有限责任公司	50,674.64	253.37	0.50
桐庐县小城镇环境整治有限公司	49,246.14	246.23	0.50
桐庐县富春未来城开发建设有限公司	48,449.61	242.25	0.50
桐庐县医疗投资发展有限公司	54,199.19	271.00	0.50
桐庐江南镇新农村镇村建设有限公司	33,659.46	168.30	0.50
桐庐县人民政府办公室疏港公路、富春江干堤加固二期项目建设指挥部	32,953.58	164.77	0.50
桐庐卫星城建设开发有限公司	32,259.90	161.30	0.50
桐庐县江南镇古村落旅游开发有限公司	29,415.00	147.08	0.50
桐庐县分水江水利枢纽工程开发有限责任	29,021.67	145.11	0.50

其他应收款（按单位）	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
公司			
桐庐县交通投资有限公司	28,348.32	141.74	0.50
桐庐县市政园林绿化工程公司	27,859.90	139.30	0.50
桐庐县财政局	26,411.22	132.06	0.50
桐庐茂盛旅游开发有限公司	17,315.00	86.58	0.50
桐庐近江建设有限公司	15,703.00	78.52	0.50
桐庐双龙村镇建设开发有限公司	14,863.30	349.80	0.50
桐庐县企业服务中心	12,771.61	293.73	0.50
桐庐云栖综合开发有限公司	12,615.94	253.37	0.50
桐庐县财政综合服务中心	12,518.22	246.23	0.50
桐庐县瑶琳镇新农村镇村建设有限公司	11,723.15	242.25	0.50
桐君街道办事处桐庐县舞象山道路道路工程项目征收补偿资金专户	10,702.95	271.00	0.50
桐庐县县城迎春南路农居点建设指挥部	10,494.03	52.47	0.50
桐庐县富春江镇城镇建设投资开发有限公司	10,300.66	51.50	0.50
桐庐七里泥污水处理有限公司	9,911.00	49.56	0.50
浙江省分水江水利枢纽工程建设开发有限公司	9,900.00	49.50	0.50
桐庐县城南街道综合服务中心	9,746.69	48.73	0.50
桐庐县国土资源局	8,579.15	42.90	0.50
桐庐县文化旅游投资集团有限公司	8,411.00	42.06	0.50
桐庐县富春江镇新农村建设有限公司	8,230.00	41.15	0.50
杭州桐鸿交通发展有限公司	7,311.84	36.56	0.50
桐庐县智慧治理信息中心	5,448.36	27.24	0.50
桐庐县美丽瑶琳开发有限公司	5,226.29	26.13	0.50
桐庐县人民政府凤川街道办事处	4,639.93	23.20	0.50
桐庐县旧县街道新农村建设开发有限公司	4,353.16	21.77	0.50
桐庐县下轮区块拆迁指挥部	4,324.98	21.62	0.50
桐庐县大奇山路和环城南路区块拆迁改造指挥部	4,310.94	21.55	0.50
桐庐新城发展投资有限公司	4,077.58	20.39	0.50
桐庐分水生态旅游开发建设有限公司	4,000.00	20.00	0.50
桐庐县富春江镇集体资产经营有限公司	3,900.00	19.50	0.50
杭黄高铁（桐庐段）项目拆迁指挥部	3,623.96	18.12	0.50

其他应收款（按单位）	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
杭州行瑶建设工程有限公司	3,462.39	17.31	0.50
杭州市财政局	3,000.00	15.00	0.50
浙江富春山健康城投资开发有限公司	2,000.00	10.00	0.50
桐庐县百江镇人民政府	1,798.35	8.99	0.50
桐庐县钟山乡人民政府	1,482.66	7.41	0.50
杭州山客旅游开发有限公司	1,371.63	6.86	0.50
桐庐县横村村镇建设开发有限公司	1,358.44	6.79	0.50
桐庐县财务开发公司	122,581.31	6.13	0.50
桐庐县莪山畲族乡人民政府	1,155.34	5.78	0.50
桐庐西部开发建设有限公司	1,028.33	5.14	0.50
桐君街道新农村资金专户	1,000.00	5.00	0.50
桐庐县窄溪自来水厂	1,000.00	5.00	0.50
桐庐县职业技术学校	1,000.00	5.00	0.50
零星单位	16,671.40	83.36	0.50
合计	843,760.16	4,218.80	0.50

3) 截至2022年末，其他应收款前五大情况如下：

单位：万元，%

序号	欠款单位	入账价值	账龄	形成原因	坏账准备	回款情况	未来回款计划
其他应收款							
1	桐庐县金融控股有限公司	69,959.23	1年以内283.73; 1-2年283.73; 2-3年284.50; 3-4年4,107.28; 4-5年65,000.00	往来款	349.80	尚未回款	积极催收中
2	桐庐县人民政府城南街道办事处	59,745.20	1-2年9,199.19; 2-3年576.84; 3-4年1,263.67; 4-5年22,347.65; 5年以上26,357.85	项目代垫款	298.73	尚未回款	3年内回款
3	桐庐县05、16省道有限责任公司	50,674.64	1年以内11,315.29; 1-2年2,464.01; 2-3年2,470.76; 3-4年2,464.01; 4-5年2,464.01; 5年以上29,496.58	项目代垫款	253.37	尚未回款	3年内回款
4	桐庐县小城镇环境整治有限公司	49,246.14	2-3年48,701.42; 3-4年1,594.71;	项目代垫款	246.23	尚未回款	3年内回款

5	桐庐县富春未来城开发有限公司	48,449.61	1年以内	项目代垫款	242.25	尚未回款	3年内回款
	合计	278,074.82			1,390.37		

4) 其他应收款经营性、非经营性分类情况

截至2022年末，发行人其他应收款860,245.92万元，其中经营性其他应收款为766,555.40万元，非经营性其他应收款为92,500.52万元，具体情况如下：

截至2022年末，公司主要非经营性往来的情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	利率	回款安排
桐庐县金融控股有限公司	往来款	69,959.23	-	积极催收中
桐庐茂盛旅游开发有限公司	往来款	17,315.00	-	积极催收中
桐庐县美丽瑶琳开发有限公司	借款	5,226.29	8%	积极催收中
合计		92,500.52		

A、经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：将与发行人主营业务密切相关，可以具体到特定项目合作的往来款定性为经营性其他应收款；将与发行人主营业务联系不紧密，不涉及到具体项目或无法具体到特定项目的业务合作资金拆借款定性为非经营性其他应收款。非经营性其他应收款主要为往来款。

B、往来占款或者资金拆借等其他应收款的决策权限、决策程序

发行人根据《公司法》《证券法》（2019年修订）等有关法律法规的规定，明确了股东、董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。发行人的其他应收款事

项均根据公司内控体系完成了相应的审批决策程序。

C、其他应收款主要构成、形成原因、主要债务方等

发行人作为杭州市桐庐县核心的土地开发、城市基础设施项目投资和建设主体，承担着桐庐县的基础设施项目建设、房地产开发、土地开发等任务。发行人其他应收款的交易对手方主要为其他从事桐庐县内基础设施建设业务的公司以及政府部门等，发行人其他应收款的主要性质为资金拆借款，即为加快桐庐县区域内基础设施的建设，发行人对有关单位提供资金支持。发行人其他应收款的产生经由发行人有权机构的审批，履行了公司必要的内部程序。

D、债券存续期内若新增往来占款或资金拆借事项，发行人应履行的决策程序和持续信息披露安排

根据《预算法》第三十五条规定：“地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。”

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第一条第二款第二项规定：“分清责任。明确政府和企业的责任，政府债务不得通过企业举借，企业债务不得推给政府偿还，切实做到谁借谁还、风险自担。政府与社会资本合作的，按约定规则依法承担相关责任。”第五项规定：“稳步推进。加强债务管理，既要积极推进，又要谨慎稳健。在规范管理的同时，要妥善处理存量债务，确保在建项目有序推进。”第二条第（四）款规定：“加强政府或有债务监管。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方

政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。地方政府要加强对或有债务的统计分析和风险防控，做好相关监管工作。”以及第六条第（三）款规定：“妥善偿还存量债务。处置到期存量债务要遵循市场规则，减少行政干预……对确需地方政府偿还的债务，地方政府要切实履行偿债责任，必要时可以处置政府资产偿还债务。对确需地方政府履行担保或救助责任的债务，地方政府要切实依法履行协议约定，作出妥善安排……”

《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）第四条规定：“全面贯彻落实依法治国战略，严格执行预算法和国发〔2014〕43号文件规定，健全规范的地方政府举债融资机制，地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务……”

发行人已发行债券的募集资金用途均已在各期债券《募集说明书》等相关发行文件中进行了详细披露，均不涉及新增地方政府债务；发行人不存在为地方政府举借债务的情形，符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）的有关规定。

发行人的其他应收款主要为往来款项，交易对手方与发行人有着广泛的业务关系，为加快桐庐县基础设施、保障房项目的建设，发行人对相关方提供资金支持，相关方工作的顺利开展对于发行人自身业务的实施有着良好的促进作用，上述款项未纳入地方政府债务管理，同时上述款项无地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保，不涉及新增政府债务。发行人对区域内其他国有企业及政府单位的其他应收款项符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。同时，发行人的非经营性往来占款和资金拆借行为属于《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（以下简称“《民间借贷若干问题的规定》”）项下的民间借贷，不存在《民法典》第144条、146条、153条、154条及《民间借贷若干问题的规定》第十四条规定的情形，该等债权债务关系应属合法有效。

发行人承诺：本次债券存续期内，本次债券募集资金不会用于资金拆借，若在债券存续期内新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将继续严格按照公司财务管理制度及内部控制制度的要求履行决策程序，并在本次债券存续期的定期报告中及时披露相关信息。

5) 发行人财务报表政府性应收款金额和占比

根据发行人2022年度经审计的财务报表计算的政府类应收款余额为212,950.85万元，具体如下：

单位：万元

项目	政府类应收款余额	总资产	占总资产的比重	净资产	占净资产的比例
其他应收款	212,950.85	5,223,728.40	4.08%	1,708,694.38	12.46%
应收账款	12,072.23	5,223,728.40	0.23%	1,708,694.38	0.71%
长期应收款	-	5,223,728.40	-	1,708,694.38	-
合计	225,023.08	5,223,728.40	4.31%	1,708,694.38	13.17%

(5) 存货

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为2,329,963.30万元、2,642,967.88万元、3,142,848.66万元和3,368,416.52万元，占各期末流动资产的比例分别为64.38%、66.49%、72.28%和72.34%。最近三年及一期末，发行人存货余额逐年增长，主要是由于发行人受委托代建的大量未完工市政基础设施及保障房项目。

最近三年及一期末，发行人存货账面价值明细如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	1,195,252.01	35.48	1,140,369.10	36.28	973,805.12	36.85	830,392.24	35.64
受托代建项目			-	-	-	-	1,436,457.82	61.65
合同履约成本	2,138,852.83	63.50	1,968,134.83	62.62	1,627,676.07	61.59	-	-
原材料	1,282.35	0.04	1,282.35	0.04	1,916.75	0.07	2,035.64	0.09
库存商品	207.64	0.01	166.04	0.01	140.07	0.01	196.14	0.01
开发产品	32,821.69	0.97	32,896.34	1.05	39,429.87	1.49	60,643.53	2.60
工程施工	-	-	-	-	-	-	237.91	0.01
合计	3,368,416.52	100.00	3,142,848.66	100.00	2,642,967.88	100.00	2,329,963.30	100.00

注：2021 年 1 月 1 日起，公司执行新收入准则，存货分类明细受托代建项目调整至合同履约成本。

1) 开发成本

最近三年及一期末，开发成本账面价值分别为830,392.24万元、973,805.12万元、1,140,369.10万元和1,195,252.01万元。其中，除土地使用权资产之外的开发成本项目明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
旱地改水田工程	206,754.12	192,205.50	161,409.12	134,513.92
桐庐县城南街道城西区块拆迁改造项目一期主体	118,507.97	118,507.97	96,068.75	75,548.34
窄溪农民集聚安置点	46,683.31	46,594.75	45,437.70	35,962.96
桐庐县桐君街道牛山坞、西武山区块棚改项目	32,658.18	32,658.18	28,361.39	22,342.56
分水镇农民集聚安置项目（桥东村 C 区）	24,042.62	24,040.55	24,041.64	24,039.54
桑园村农房改造项目	20,161.45	20,134.29	20,112.37	19,190.09
桐江职业技术学校地块	29,488.81	29,484.29	12,159.01	11,608.23
大联区块武举塘安置房	54,264.49	54,093.65	35,183.99	1.04
分水智能产业园	23,947.71	22,661.81	16,382.82	8,267.71
横村时尚智造产业园及配套设施工程项目	17,839.69	16,050.39	11,607.00	4,850.32
垅背项目	43,630.69	38,482.11	31,270.00	-
石马边项目	42,954.12	36,799.90	-	-
分江公寓项目	19,446.38	9,439.50	-	-
分水镇玉华东路 65 号	15,010.00	-	-	-
林家新区	7,441.37	7,441.37	-	-
其他	2,688.41	2,042.13	2,038.62	4,334.82
合计	705,519.32	650,636.39	484,072.40	340,659.53

其中，主要在建项目主要情况如下：

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	后续投资额	资金来源	项目进度	竣工达产后的预期收益
------	------	--------	--------	------	-------	------	------	------------

旱地改水田工程	2017 年	2027 年	27	20.68	6.32	自筹	在建	29.7
桐庐县桐君街道牛山坞、西武山区块棚改项目	2020 年	2023 年	6.32	3.27	3.05	自筹	在建	6.95
桐庐县城南街道城西区块拆迁改造项目一期	2018 年	2023 年	12.69	11.85	0.84	自筹	在建	13.96
大联区块武举塘安置房	2021 年	2027 年	26.4	5.43	20.97	自筹	在建	29.04

发行人开发成本中工程项目基本情况：

项目名称	账面价值 (万元)	建设期间	项目性质	是否签署 协议	协议日期
旱地改水田工程	206,754.12	2017-2027	自建	不适用	不适用
桐庐县桐君街道牛山坞、西武山区块棚改项目	32,658.18	2020-2023	自建	不适用	不适用
桐庐县城南街道城西区块拆迁改造项目一期	118,507.97	2018-2023	自建	不适用	不适用
大联区块武举塘安置房	54,264.49	2021-2027	自建	不适用	不适用
横村时尚智造产业园及配套设施工程项目	17,839.69	2020-2023	自建	不适用	不适用

其中“横村时尚智造产业园及配套设施工程项目”为本次债券发行募集资金投资项目。

截至2023年3月末，发行人开发成本中的土地使用权资产账面价值为489,732.71万元，土地使用权归发行人所有，其明细情况如下所示：

序号	取得方式(政府注入 / 协议出让 / 招拍挂 / 划拨 / 作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(M ² /元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	桐土国用(2008)第03-130号	桐庐县滨江区块	出让	住宅	33,940.17	5,648.63	评估法	1664.29	否	否
2	划拨	桐土国用(2008)第03-090号	桐庐县滨江区块	出让	住宅	29,600.15	5,225.65	评估法	1765.41	否	否
3	划拨	桐土国用(2008)第03-101号	桐庐县滨江区块	出让	商业、金融	8,846.71	3,476.29	评估法	3929.47	否	否
4	划拨	桐土国用(2008)第03-107号	桐庐县滨江区块	出让	商业、旅游	22,526.78	5,712.48	评估法	2535.86	否	否
5	划拨	桐土国用(2008)第03-109号	桐庐县滨江区块	出让	商业、旅游	30,766.82	9,417.77	评估法	3061.02	否	否
6	划拨	桐土国用(2008)第03-108号	桐庐县滨江区块	出让	商业、旅游	50,500.25	16,038.30	评估法	3175.89	否	否
7	划拨	桐土国用(2008)第03-106号	桐庐县滨江区块	出让	商业、旅游	38,106.86	11,844.73	评估法	3108.29	否	否
8	划拨	桐土国用	桐庐县滨江区块	出让	商业、旅	35,120.18	9,025.84	评估法	2569.99	否	否

序号	取得方式(政府注入 / 协议出让 / 招拍挂 / 划拨 / 作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(M ² /元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		(2008)第03-105号	块		游						
9	划拨	桐土国用(2008)第03-094号	桐庐县滨江区块	出让	商业、旅游	30,406.82	7,043.26	评估法	2316.34	否	否
10	划拨	桐土国用(2008)第03-093号	桐庐县滨江区块	出让	商业、绿化	17,306.75	4,830.06	评估法	2790.85	否	否
11	划拨	桐土国用(2008)第03-129号	桐庐县迎春南路	出让	商住	11,000.06	2,528.68	评估法	2298.79	否	否
12	划拨	桐土国用(2008)第03-089号	桐庐县滨江区块	出让	商住	41,753.54	7,321.46	评估法	1753.49	否	否
13	划拨	桐土国用(2008)第03-119号	桐庐县滨江区块	出让	商住	36,446.85	6,702.05	评估法	1838.86	否	否
14	划拨	桐土国用(2009)第03-001号桐土国用(2009)第03-002号	桐庐县滨江区块	出让	商住	32,026.83	4,337.26	评估法	1354.26	否	否
15	划拨	桐土国用(2008)第03-095号	桐庐县滨江区块	出让	住宅(兼容商业)	36,640.18	16,354.26	评估法	4463.48	否	否

序号	取得方式(政府注入 / 协议出让 / 招拍挂 / 划拨 / 作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(M ² /元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
16	划拨	桐土国用(2008)第03-098号	桐庐县滨江区块	出让	住宅(兼容商业)	46,306.90	7,900.40	评估法	1706.10	否	否
17	划拨	桐土国用(2008)第03-092号	桐庐县滨江区块	出让	住宅(兼容商业)	12,086.73	5,895.81	评估法	4877.92	否	否
18	划拨	桐土国用(2008)第03-112号	桐庐县滨江区块	出让	住宅(兼容商业)	9,540.05	5,076.33	评估法	5321.07	否	否
19	划拨	桐土国用(2008)第03-110号	桐庐县富春路	出让	商住	6,593.37	2,421.22	评估法	3672.21	否	否
20	划拨	桐土国用(2008)第03-111号	桐庐县富春路	出让	商住	6,240.03	1,832.00	评估法	2935.88	否	否
21	划拨	桐土国用(2008)第03-114号	桐庐县邮电路	出让	住宅(兼容商业)	7,220.04	2,489.89	评估法	3448.58	否	否
22	划拨	桐土国用(2008)第03-132号	桐庐县洋塘	出让	商住	19,666.77	3,750.44	评估法	1906.99	否	否
23	划拨	桐土国用(2012)第CB-012号	桐庐县凤川大道	出让	商住	67,893.67	72,216.61	评估法	10636.72	否	否
24	划拨	桐土国用	桐庐县凤川大	出让	商住	67,827.01	64,983.53	评估法	9580.78	否	否

序号	取得方式(政府注入 / 协议出让 / 招拍挂 / 划拨 / 作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(M ² /元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		(2012)第CB-014号	道								
25	划拨	桐土国用(2012)第CB-013号	桐庐县凤川大道	出让	商住	67,673.67	64,470.99	评估法	9526.75	否	否
26	划拨	桐土国用(2013)第CB-016号	桐庐县开发区姚家路	出让	商业	17,260.09	14,455.17	评估法	8374.91	否	否
27	划拨	桐土国用(2013)第CB-017号	桐庐县开发区姚家路	出让	商业	27,273.47	8,735.22	评估法	3202.83	否	否
28	划拨	桐土国用(2013)第CB-018号	桐庐县开发区姚家路	出让	商业	10,560.05	4,824.55	评估法	4568.68	否	否
29	划拨	桐土国用(2013)第CB-015号	桐庐县凤川街道	出让	商住	67,500.34	24,097.14	评估法	3569.93	否	否
30	划拨	桐土国用(2013)第CB-028号	桐庐县梅林路	出让	商住	31,860.16	15,745.22	评估法	4941.98	否	否
31	划拨	桐土国用(2013)第CB-029号	桐庐县梅林路	出让	商住	31,446.82	13,987.48	评估法	4447.98	否	否
32	划拨	桐土国用(2013)第CB-	桐庐县梅林路	出让	商住	40,093.53	19,814.13	评估法	4941.98	否	否

序号	取得方式(政府注入 / 协议出让 / 招拍挂 / 划拨 / 作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(M ² /元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
		030号									
33	划拨	桐土国用(2013)第CB-031号	桐庐县梅林路	出让	商住	39,840.20	17,374.23	评估法	4360.98	否	否
34	划拨	桐土国用(2013)第CB-032号	桐庐县梅林路	出让	商住	26,973.47	11,763.08	评估法	4360.98	否	否
35	划拨	桐土国用(2013)第CB-033号	桐庐县梅林路	出让	商住	28,046.81	12,231.16	评估法	4360.98	否	否
36	划拨	浙(2019)桐庐县不动产权第0028044号	桐君街道濮家庄村	出让	公共设施用地	46,666.90	161.39	评估法	34.58	否	否
		合计					489,732.71				

截至2022年末，土地使用权资产以评估价值入账，评估价值无大幅增减变化，账务处理符合《企业会计准则》或国家相关会计制度的规定。近年来，发行人营业收入来源主要为基础设施建设、土地开发整理、安置房销售、自来水及污水处理、电力、安保等。土地资源及其价格是影响发行人保障性住房、土地开发整理等主营业务持续发展的重要因素。对于上述土地，发行人未来主要用于建设安置房项目、土地开发整理以及土地合作开发项目等。因此，通过项目销售，发行人可以获取一定的利润，前述土地能够为发行人带来商业价值。

2) 开发产品

最近三年及一期末，开发产品账面价值分别为60,643.53万元、39,429.87万元、32,896.34万元和32,821.69万元。截至2022年末，主要工程项目基本情况如下：

项目名称	账面价值 (万元)	建设期间	项目 性质	是否签署 协议	协议 日期
滩头富春景苑小区	18,714.64	2016-2019	自建	不适用	不适用
芝溪垄安置小区	8,402.84	2012-2014	自建	不适用	不适用
富春江镇安置小区一期	4,356.85	2014-2015	自建	不适用	不适用
大联区块（石马边）安置房工程项目	219.33	2022-2025	自建	不适用	不适用

其中“大联区块（石马边）安置房工程项目”为本次债券募集资金投资项目。

3) 受托代建/合同履约成本

2021年末起，根据最新会计准则，公司将受托代建成本调整为合同履约成本核算。最近三年，其主要项目构成情况如下：

单位：万元

项目名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保障性住房			
柴埠区块拆迁及安置房项目	288,030.87	286,144.78	277,881.19
浮桥埠区块（美丽桐君）	201,928.60	197,496.87	186,577.33
开元街区块（滨江建设）	65,605.62	65,377.71	64,233.47
下轮区块（惠民建设）	56,819.66	54,764.63	53,236.68
滨江拆迁改造项目	31,289.42	31,289.42	31,364.81
徐家埠区块安置房项目	25,870.77	25,871.44	25,848.61

道路桥梁工程建设及维修项目			
徐七线	17,206.13	17,066.09	16,867.30
桐庐县 20 省道桐庐段	25,080.17	25,080.17	25,050.11
县城三线入地工程	18,471.25	18,471.25	17,895.13
春江西路整治工程	16,679.71	16,679.71	16,117.98
320 国道（大源溪至江南镇政府以东段） 改建工程	50.78	-	-
市政工程			
桐庐县城城南路提升改造工程	26,365.98	22,162.60	17,979.53
县城浮桥埠区块桥北路工程	10,327.93	10,327.93	9,994.49
富春江水利风景区滨水风光带（洋洲段）	30,437.08	29,855.57	25,285.59
桐庐县规划展示馆工程	8,327.30	17,681.86	16,942.20
桐庐县第一人民医院（县 120 急救中心） 迁建项目	72,727.33	52,506.29	37,881.36
杭州亚运会马术项目工程	93,224.76	69,482.32	41,555.02
桐庐县妇幼保健院迁建项目	40,684.97	28,100.96	22,856.46
县城四改联动项目	-	1,647.45	1,647.45
中心广场改造提升工程	-	-	9,910.19
舞象山路道路建设工程	49,370.05	21,404.38	5,911.03
合计	1,078,498.38	1,016,441.39	925,873.81

其中，开元街区块、拆迁安置项目（浮桥埠）安置房项目和柴埠区块安置房项目均为政府回购模式，目前已完成投资额，待竣工验收后即可开始回购。发行人上述项目的建设进度达100%但尚未结转，主要原因系上述项目因受新冠疫情等因素的影响，尚未获得上述项目的工程竣工报告、竣工财务决算报告等资料，未完成最终的竣工验收工作。

发行人的上述在建项目主要通过政府回购等方式实现未来收益。如发行人的开元街区块安置房项目、拆迁安置项目（浮桥埠）等项目与项目委托方签署了回购协议，发行人拥有获得合理收益的权利，相关收益分配方案在各项目竣工验收后执行。根据《企业会计准则》的规定，发行人存货跌价准备的计提方法具体为资产负债表日按存货成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。经会计师测算，发行人预计可收到的政府建设资金规模或未来销售收入金额可有效覆盖公司存货中的投资开发成本金额，因此，发行人存货中在建项目未计提存货跌价准备，相应依据充分合理，符合《企业会计准则》的相关规定。

上述项目具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	是否已签署合同	总投资额	已投资额	资金来源	建设周期	项目进度	竣工达产后的预期收益
柴埠区块安置房项目	是	16.10	16.10	自筹	5 年	竣工验收	18.52
拆迁安置项目（浮桥埠）	是	7.09	7.09	自筹	3 年	竣工验收	8.15
开元街区块（滨江建设）	是	7.05	7.05	自筹	3 年	竣工验收	8.11

注：“浮桥埠区块”包含整个区块的基础设施建设、道路、征迁、安置房建设工作，上表中“拆迁安置项目（浮桥埠）”项目仅包含安置房建设情况。

除上述情况外，截至2022年末，发行人主要在建受托代建项目的基本情况如下：

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	后续投资额	资金来源	项目进度	竣工达产后的预期收益
滨江拆迁安置项目	2017 年	2020 年	3.10	3.13	0.00	自筹	基本完工待验收	3.57
桐庐县城城南路提升改造工程	2016 年	2021 年	4.52	2.64	2.30	自筹	在建	5.20
桐庐县第一人民医院（县 120 急救中心）迁建项目	2020 年	2024 年	15.99	7.27	10.74	自筹	在建	18.39
杭州亚运会马术项目工程	2019 年	2022 年	11.97	9.32	5.02	自筹	在建	13.77
桐庐县妇幼保健院迁建项目	2019 年	2022 年	4.24	4.07	1.43	自筹	在建	4.88
徐家埠区块安置房项目	2018 年	2022 年	4.50	2.59	1.91	自筹	在建	5.18
下轮区块	2019 年	2022 年	8.50	5.68	3.02	自筹	在建	9.78

发行人受托代建/合同履行成本中工程项目基本情况：

项目名称	账面价值（万元）	建设期间	项目性质	是否签署协议	协议日期
浮桥埠区块	197,496.87	2014-2019	代建	是	2014 年 9 月
柴埠区块安置房项目	147,399.91	2013-2019	代建	是	2014 年 9 月
柴埠拆迁安置项目	138,744.87	2013-2019	代建	是	2014 年 9 月
水利工程	132,342.92	2017-2023	代建	是	2014 年 7 月

项目名称	账面价值 (万元)	建设期间	项目性质	是否签署协议	协议日期
杭州亚运会马术项目工程	69,482.32	2019-2022	自建	不适用	不适用
下轮区块	54,764.63	2019-2022	代建	是	2018 年 7 月
桐庐县第一人民医院 (县 120 急救中心) 迁建项目	52,506.29	2020-2024	自建	不适用	不适用
滨江拆迁改造项目	31,289.42	2017-2020	代建	是	2014 年 9 月
桐庐县妇幼保健院迁建项目	28,100.96	2019-2022	自建	不适用	不适用
徐家埠区块安置房项目	25,871.44	2018-2022	代建	是	2018 年 7 月
桐庐县城城南路提升改造工程	22,162.60	2016-2021	代建	是	2014 年 9 月

发行人建设项目较多，部分投资规模较大，建设周期较长，故投资规模较大，但发行人受托代建及土地开发项目随着项目进度逐步支付投资款，资金集中支付的压力较小。

近年来，发行人业务多元，盈利状况良好，能够实现较好的现金流，随着上述项目的逐步移交结算，发行人业务规模有望进一步得到提升。同时，作为桐庐县核心城市基础设施建设平台，发行人发展受到了当地政府的大力支持，2020年、2021年和2022年分别获得政府补助30,348.45万元、27,502.59万元和42,724.82万元，可进一步补充公司流动资金，提升盈利能力。

截至2022年末，发行人货币资金余额259,555.41万元，流动资金较为充裕，其他应收款和存货余额亦较大，若发生不利事件，发行人可使用其他应收款、存货变现来保障本息的及时偿付。此外，发行人资信情况良好，与主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接融资渠道畅通。在必要时，发行人可通过银行贷款补充流动资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。

总体而言，发行人业务经营正常，盈利能力较好，存货项目后续资金支出不会对发行人盈利能力和偿债能力造成重大不利影响。

(6) 其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为9,241.23万元、12,946.75万元、15,827.15万元和21,705.03万元，占发行人流动资产的比例分别为0.26%、

0.33%、0.36%和0.47%。2021年末较2020年末增加40.10%，2022年末较2021年末增加22.25%，2023年3月末较2022年末增加37.14%，主要原因系待抵扣的增值税额增加。

2、非流动资产分析

最近三年及一期，发行人非流动资产的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	44,153.81	6.54
其他权益工具投资	110,860.64	12.31	110,860.64	12.66	6,420.08	0.87	-	-
其他非流动金融资产	2,703.52	0.30	2,703.52	0.31	4,088.47	0.55	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	18,523.81	2.74
长期股权投资	1,924.05	0.21	1,924.05	0.22	3,129.42	0.42	2,094.72	0.31
投资性房地产	38,591.05	4.28	39,167.23	4.47	33,795.87	4.56	32,610.65	4.83
固定资产	109,842.60	12.19	109,965.79	12.56	101,656.20	13.71	60,125.60	8.91
在建工程	172,489.13	19.15	158,789.80	18.14	123,218.00	16.62	113,832.29	16.87
无形资产	397,040.31	44.07	397,183.66	45.37	407,583.12	54.97	360,797.43	53.46
长期待摊费用	6,409.18	0.71	6,809.42	0.78	7,947.10	1.07	10,220.61	1.51
递延所得税资产	1,030.71	0.11	1,030.71	0.12	1,520.80	0.21	1,880.93	0.28
其他非流动资产	60,002.53	6.66	46,944.77	5.36	52,169.08	7.04	30,594.14	4.53
非流动资产合计	900,893.72	100.00	875,379.60	100.00	741,528.15	100.00	674,834.00	100.00

发行人非流动资产主要由其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产构成。最近三年，上述五项合计金额占发行人非流动资产的比例分别为84.07%、90.73%和93.20%。

（1）可供出售金融资产/其他权益工具投资

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为44,153.81万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元，2021年末可供出售金融资产账面价值变更为0，主要系按照新金融工具准则，可供出售金融资产调整至其他权益工具投资科目核算。2021年末、2022年末和2023年3月末，发行人其他权益工具投资账面价值分别为6,420.08万元、110,860.64万元、110,860.64万元。

公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较

财务报表数据与新金融工具准则不一致的，公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，公司调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

截至2022年末，发行人其他权益工具投资明细情况如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
非上市权益工具投资	110,860.64	100.00
其中：铜庐绿水建设开发有限公司	104,067.46	93.87
华数数字电视传媒集团有限公司	6,779.54	6.12
宁波大红鹰药业股份有限公司	13.64	0.01
合计	110,860.64	100.00

（2）长期应收款

最近三年及一期，发行人长期应收款账面价值分别为18,523.81万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元，占非流动资产总额的比例分别为2.74%、0.00%、0.00%和0.00%，主要为融资保证金。2021年发行人长期应收款账面价值为0，主要系按照新金融工具准则，长期应收款调整至“其他非流动资产—保证金”和“其他非流动金融资产”科目核算。2021年末，“其他非流动资产—保证金”和“其他非流动金融资产”中的保证金账面价值之和为21,106.93万元；2022年末，“其他非流动资产—保证金”和“其他非流动金融资产”中的保证金账面价值之和为8,700.00万元；2023年3月末，“其他非流动资产—保证金”和“其他非流动金融资产”中的保证金账面价值之和为8,700.00万元。

（3）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为2,094.72万元、3,129.42万元、1,924.05万元和1,924.05万元，占发行人非流动资产的比例分别为0.31%、0.42%、0.22%和0.21%。2021年末较2020年末增加49.40%，主要原因为发行人的联营企业杭州海康智城投资发展有限公司2021年业绩较好，通过权益法核算的长期股权投资价值增长。2022年末较2021年末减少38.52%，主要原因为发行人的联营企业桐庐县海康智城投资发展有限公司进行清算，发行人收回投资所致。

(4) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为32,610.65万元、33,795.87万元、39,167.23万元和38,591.05万元，占各期末非流动资产合计的比例分别为4.83%、4.56%、4.47%和4.28%。发行人的投资性房地产为房屋建筑物，采用成本模式进行后续计量，最近三年及一期末投资性房地产具体明细如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	38,591.05	100.00	39,167.23	100.00	33,795.87	100.00	32,610.65	100.00
合计	38,591.05	100.00	39,167.23	100.00	33,795.87	100.00	32,610.65	100.00

截至2023年3月末，发行人投资性房地产明细如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值	入账依据	单价	抵押情况	是否出租
							(M ² /元)		
1	浙(2017)桐庐县不动产权第0022917号	迎春南路29号裙楼部分非住宅房地产	商业住宅	593.96	1,084.44	评估	18257.8	否	出租 (商务区代管)
2	浙(2017)桐庐县不动产权第0006195号	迎春南路31号、29号2-03、3-03、4-03房地产	商业住宅	2,672.67	1,915.11	评估	7165.53	否	出租 (商务区代管)
3	权证尚未办理	横村镇龙腾路333号	工业用房	5,686.12	915.49	评估	1610.04	否	出租
4	浙(2016)桐庐县不动产权第0009144号	桐庐县县城小岭路4号	商业住宅	93.18	78.54	评估	8428.85	否	出租
5	浙(2016)桐庐县不动产权第0009146号	桐庐县县城国贸路10号、12号	商业住宅	318.81	32.55	评估	1020.98	否	出租
6	浙(2016)桐庐县不动产权第0009145号	桐庐县县城富春路63号	商业住宅	101.46	192.81	评估	22379.26	否	出租
7		桐庐县县城富春路61号	商业住宅		34.25	评估	22379.26	否	出租
8	浙(2016)桐庐县不动产权第0009148号	桐庐县县城广场路146号	商业住宅	82.36	23.88	评估	2899.47	否	出租
9	浙(2016)桐庐县不动产权第0009961号	桐庐县富春江镇七里泷大街98号	商业住宅	294.92	46.39	评估	1572.97	否	出租
10	浙(2016)桐庐县不动产权第0009962号	桐庐县县城体育场路77号	商业住宅	554.85	168.99	评估	3045.69	否	出租

11	浙（2017）桐庐县不动产权第0020893号	杭州市桐庐县县城大奇山路360-15号	商业住宅	1,107.73	92.57	评估	835.67	否	出租
12	浙（2018）桐庐县不动产权证0006189号	迎春南路29号裙楼部分的非住宅房地产（2018年）	商业住宅	578.37	3,056.37	评估	6733.49	否	出租（商务区代管）
	浙（2018）桐庐县不动产权证0006190号		商业住宅	656.13		评估	6733.49	否	出租（商务区代管）
	浙（2018）桐庐县不动产权证0006191号		商业住宅	547.49		评估	6733.49	否	出租（商务区代管）
	浙（2018）桐庐县不动产权证0006192号		商业住宅	556.73		评估	6733.49	否	出租（商务区代管）
	浙（2018）桐庐县不动产权证0006196号		商业住宅	842.93		评估	6733.49	否	出租（商务区代管）
	浙（2018）桐庐县不动产权证0006194号		商业住宅	524.27		评估	6733.49	否	出租（商务区代管）

									代 管)
	浙(2018)桐庐县不动产权证0006195号		商业住宅	833.14		评估	6733.49	否	出租 (商务区代 管)
13	浙(2018)桐庐县不动产权第0012351号	江南镇工业功能区工业用地(江南镇窄溪东路100号)	工业用房	32,730.00	3,603.83	评估	1101.08	否	闲置
14	权证尚未办理	权证未办理暂估价值入账			1,150.69			否	
15	浙(2018)桐庐县不动产权第0013301号	迎春路32号207-211室(国投公司)	商业住宅	15.99	34.89	评估	21819.89	否	出租、 闲置
16	浙(2019)桐庐县不动产权第0000972号	新市路3号(市政园林建设管理处)	商业住宅	2,748.54	756.32	评估	2751.72	否	出租、 闲置
17	浙(2018)桐庐县不动产权第0015811号	迎春南路518号(散装水泥办公室)	商业住宅	48.42	126.15	评估	26053.28	否	出租
18	浙(2018)桐庐县不动产权第0015808号	迎春南路520号(散装水泥办公室)	商业住宅	56.96	139.98	评估	24575.14	否	出租
19	浙(2019)桐庐县不动产权第0001317号	南门弄15号	商业住宅	1,126.11	205.77	评估	1827.26	否	闲置
20	权证尚未办理	桐庐县城大丰村外旺28号地块	工业用房		557.16	评估		否	闲置
21	浙(2019)桐庐县不动产权第0015556号	县城开元街393-317号(13间)	商业住宅	554.35	352.37	评估	6356.45	否	出租
22	浙(2019)桐庐县不动产权第0026469号	县城迎春南路27号房产	商业住宅	1,279.65	1,327.64	评估	10375.02	否	出租
23	浙(2019)桐庐县不动	县城迎春南路29号2-01房产	商业住	1,537.01	1,594.65	评估	10375.01	否	闲置

	产权第0026468号		宅						
24	浙（2019）桐庐县不动产权第0033403号	春江路803号（福达工贸公司）	商业住宅	55.77	49.66	评估	8904.43	否	出租
25	浙（2019）桐庐县不动产权第0033413号	春江路833、835号（福利生产管理办公室）	商业住宅	91.04	127.6	评估	14015.82	否	出租
26	浙（2019）桐庐县不动产权第0033402号	春江路636、638号（救灾保险互助互济会）	商业住宅	103.88	173.66	评估	16717.37	否	出租
27	浙（2019）桐庐县不动产权第0033408号	春江路805号（救灾保险互助互济会）	商业住宅	50.74	49.71	评估	9797	否	出租
28	桐房权证城字第31158号	桐庐县县城瑶琳路桐庐商业广场	商业服务	3,785.15	288.35	评估	761.79	否	出租
29	桐房权证城字第31159号	桐庐县县城瑶琳路桐庐商业广场	商业服务	1,850.85	134.06	评估	724.32	否	出租
30	桐房权证城字第1001493号	桐庐县县城瑶琳路167号桐庐商业广场	商业服务	11,713.83	1,024.35	评估	874.48	否	出租
31	桐房权证城字第1001494号	桐庐县县城瑶琳路167号桐庐商业广场2区	商业服务	8,817.47	1,179.51	评估	1337.7	否	出租
32	浙（2019）桐庐县不动产权第0010229号	桐庐县分水镇县前街179号	商业服务	1,586.49	258.86	评估	1631.65	否	出租
33	浙（2019）桐庐县不动产权第0010234号	桐庐县分水镇县前街179号	商业服务	1,191.87	185.42	评估	1555.71	否	出租
34	浙（2019）桐庐县不动产权第0010237号	桐庐县分水镇县前街179号	商业服务	848.09	121.71	评估	1435.11	否	出租
35	浙（2019）桐庐县不动产权第0010240号	桐庐县分水镇新醇路423号	商业服务	2,259.11	362.54	评估	1604.79	否	出租
36	浙（2019）桐庐县不动产权第0010243号	桐庐县县城邮电路37、39、41、43、45、47、49、51、53、55号	商业服务	367.78	59.26	评估	1611.29	否	出租
37	浙（2019）桐庐县不动产权第0015180号	桐庐县县城邮电路61号	商业服务	2,185.54	356.61	评估	1631.68	否	出租

38	浙（2019）桐庐县不动产权第0015181号	桐庐县县城邮电路63号	商业服务	9,995.29	1,630.91	评估	1631.68	否	出租
39	桐庐桐君综合市场有限公司	邮电路63号	商业服务	9,995.29	3,059.76	评估	1631.68	否	出租
40	桐庐桐君综合市场有限公司	邮电路61号	商业服务	2185.54	669.04	评估	1631.68	否	出租
41	桐庐桐君综合市场有限公司	邮电路37-55（单数号））	商业服务	367.78	59.26	评估	1611.29	否	出租
42	桐庐桐君综合市场有限公司	分水镇县前街179号	商业服务	1586.49	100.6	评估	634.11	否	出租
43	桐庐县市场发展有限公司	分水镇县前街179号	商业服务	1191.81	133.92	评估	634.11	否	出租
44	桐庐桐君综合市场有限公司	分水镇县前街179号	商业服务	848.09	98.98	评估	634.11	否	出租
45	桐庐桐君综合市场有限公司	分水镇新淳路423号	商业服务	251.46	332.38	评估	634.11	否	出租
46	桐房权证移字第12057432号/桐土国用（2014）0143939号	阳光华庭学圣路241号	商业服务	46.27	37.82	评估	8173.76	否	出租
47	桐房权证移字第12057433号/桐土国用（2014）0143938号	阳光华庭学圣路243号	商业服务	46.27	37.82	评估	8173.76	否	出租
48	浙（2016）桐庐县不动产权第0005162号	春江路1281号龙潭综合楼	住房	5,922.04	715.33	评估	1207.91	否	出租
49	浙2020桐庐县不动产权第0002155号	马家路18号	商业用房	139.84	57.83	评估	4135.44	否	出租
50	浙2020桐庐县不动产	马家路38号	商业用房	209.16	86.49	评估	4135.44	否	出租

	权第0002146号								
51	浙2020桐店县不动立 权第0002145号	马家路50号	商业用 房	192.14	79.45	评估	4135.44	否	出租
52	浙2022桐庐县不动产 权第0009746号	龙潭金东路254号	商业用 房	55.26	10.23	评估	1851.25	否	出租
53	浙2022桐庐县不动产 权第0009745号	龙潭金东路256-270号	商业用 房	466.21	86.27	评估	1850.45	否	出租
54	浙2022桐庐县不动产 权第0009747号	龙潭金东路272号	商业用 房	53.82	9.96	评估	1850.61	否	出租
55	折2022桐庐县不动产 权第0009748号	龙潭金东路274号	商业用 房	53.82	9.96	评估	1850.61	否	出租
56	折2022桐庐县不动产 权第0009326号	石马路238号	商业用 房	43.29	8.44	评估	1949.64	否	出租
57	折2022桐庐县不动产 权第0004469号	石马路240、242号	商业用 房	91.36	17.82	评估	1950.53	否	出租
58	浙2020桐店县不动立 权第0002147号	马家路34号	商业用 房	153.71	63.56	评估	4135.06	否	出租
59	浙2020桐庐县不动产 权第0002953号	滨江东路966号	商业用 房	237.36	98.15	评估	4135.07	否	出租
60	浙2020桐店县不动产 权第0002150号	马家路40号	商业用 房	192.14	79.45	评估	4135.01	否	出租
61	浙2020桐庐县不动产 权第0002139号	马家路42号	商业用 房	192.14	79.45	评估	4135.01	否	出租
62	浙2020桐庐县不动产 权第0002142号	马家路44号	商业用 房	192.14	79.45	评估	4135.01	否	出租
63	浙2020店县不动立权 第0002143号	马家路46号	商业用 房	192.14	79.45	评估	4135.01	否	出租
64	折2020桐庐县不动产 权第0002149号	马家路48号	商业用 房	192.14	79.45	评估	4135.01	否	出租

65	浙（2020）桐庐县不动产权第0002391号	董家路7号	商业用房	219.52	90.78	评估	4135.39	否	出租
66	浙（2020）桐庐县不动产权第0002435号	董家路9号	商业用房	224.1	92.67	评估	4135.21	否	出租
67	浙（2020）桐庐县不动产权第0002406号	董家路11号	商业用房	268.52	111.04	评估	4135.26	否	出租
68	房权证第12045445号	龙潭路83号	商业用房	264.24	65.76	评估	2488.65	否	出租
69	房权证第12045446号	龙潭路85号、87号	商业用房	138.92	34.57	评估	2488.48	否	出租
70	房权证第12045222号	龙潭路65号	商业用房	150.78	37.58	评估	2492.37	否	出租
71	房权证第12045223号	龙潭路67号	商业用房	160.06	39.9	评估	2492.82	否	出租
72	房权证第12045224号	龙潭路69号	商业用房	157.74	39.32	评估	2492.71	否	出租
73	房权证第12045225号	龙潭路71号	商业用房	306.53	76.4	评估	2492.42	否	出租
74	房权证第12045226号	龙潭路73号、75号	商业用房	291.85	72.75	评估	2492.72	否	出租
75	房权证第12045227号	龙潭路77号	商业用房	293.93	73.26	评估	2492.43	否	出租
76	房权证第12045236号	龙潭路59号	商业用房	164.97	41.12	评估	2492.57	否	出租
77	房权证第12045237号	龙潭路61号	商业用房	162.58	40.52	评估	2492.31	否	出租
78	房权证第12045238号	龙潭路63号	商业用房	260.06	64.82	评估	2492.5	否	出租
79	房权证第12045293号	龙潭路49号	商业用房	150.6	37.54	评估	2492.7	否	出租

80	房权证第12045294号	龙潭路51号	商业用房	159.85	39.84	评估	2492.34	否	出租
81	房权证第12045295号	龙潭路53号	商业用房	159.85	39.84	评估	2492.34	否	出租
82	房权证第12045296号	龙潭路55号	商业用房	255.7	63.73	评估	2492.37	否	出租
83	房权证第12045297号	龙潭路57号	商业用房	159.85	39.84	评估	2492.34	否	出租
84	房权证第12045367号	春江路1379号	商业用房	162.34	40.46	评估	2492.3	否	出租
85	房权证第12045368号	春江路1381号	商业用房	162.34	40.46	评估	2492.3	否	出租
86	房权证第12045369号	春江路1383号	商业用房	275.43	68.65	评估	2492.47	否	出租
87	房权证第12045370号	春江路1385号	商业用房	307.96	76.76	评估	2492.53	否	出租
88	房权证第12045372号	龙潭路47号	商业用房	320.26	79.83	评估	2492.66	否	出租
89	不动产权第0016022号	瑶琳西路1幢203室（与286号相通）	商业用房	131	38.83	评估	2964.12	否	出租
90	房权证第12077391号	瑶琳西路286号	商业用房	324.04	96.05	评估	2964.14	否	出租
91	房权证第12077392号	瑶琳西路288号	商业用房	156.75	46.46	评估	2963.96	否	出租
92	房权证第12077393号	瑶琳西路290-1号	商业用房	80.88	23.97	评估	2963.65	否	出租
93	不动产权第0016021号	瑶琳西路290号	商业用房	190.03	56.33	评估	2964.27	否	出租
94	房权证第12077399号	瑶琳西路292号	商业用房	283.36	84	评估	2964.43	否	出租

95	房权证第12077339号	瑶琳西路296号	商业用房	232.99	94.53	评估	4057.26	否	出租
96	房权证第12077340号	瑶琳西路300号	商业用房	299.35	121.46	评估	4057.46	否	出租
97	房权证第12077341号	瑶琳西路302号	商业用房	292.22	118.56	评估	4057.22	否	出租
98	房权证第12077342号	瑶琳西路304号	商业用房	268.73	109.03	评估	4057.23	否	出租
99	房权证第12077821号	瑶琳西路308号	商业用房	212.71	81.68	评估	3839.97	否	出租
100	房权证第12077822号	瑶琳西路312号	商业用房	291.69	112.01	评估	3840.04	否	出租
101	房权证第12077823号	瑶琳西路314号	商业用房	232.56	89.3	评估	3839.87	否	出租
102	房权证第12077824号	瑶琳西路316号	商业用房	232.56	89.3	评估	3839.87	否	出租
103	不动产权第0002276号	瑶琳西路320号	商业用房	304.71	147.35	评估	4835.75	否	出租
104	不动产权第0002194号	瑶琳西路322号	商业用房	122.28	59.13	评估	4835.62	否	出租
105	不动产权第0017413号	瑶琳西路324-1号	商业用房	227.17	109.85	评估	4835.59	否	出租
106	不动产权第0002044号	瑶琳西路324号	商业用房	64.53	31.2	评估	4834.96	否	出租
107	不动产权第0002042号	瑶琳西路326号	商业用房	303.54	146.78	评估	4835.61	否	出租
108	不动产权第0001939号	瑶琳西路330号	商业用房	231.67	87.42	评估	3773.47	否	出租
109	不动产权第0002157号	瑶琳西路332号	商业用房	264.33	99.74	评估	3773.31	否	出租

110	不动产权第0002008号	瑶琳西路334号	商业用房	69.41	26.19	评估	3773.23	否	出租
111	不动产权第0017409号	瑶琳西路336号	商业用房	229.89	86.75	评估	3773.54	否	出租
112	不动产权第0002086号	瑶琳西路338号	商业用房	231.68	87.42	评估	3773.31	否	出租
113	不动产权第0002324号	瑶琳西路340号	商业用房	231.68	87.42	评估	3773.31	否	出租
114	不动产权第0001941号	瑶琳西路342号	商业用房	208.28	78.59	评估	3773.29	否	出租
115	不动产权第0001858号	瑶琳西路346号	商业用房	272.99	103.01	评估	3773.4	否	出租
116	不动产权第0017411号	瑶琳西路348号	商业用房	209.79	79.16	评估	3773.3	否	出租
117	不动产权第0002164号	瑶琳西路350号	商业用房	231.68	87.42	评估	3773.31	否	出租
118	不动产权第0002014号	瑶琳西路352号	商业用房	231.68	87.42	评估	3773.31	否	出租
119	房权证第12077867号	龙潭路102号	商业用房	321.1	95.18	评估	2964.19	否	出租
120	房权证第12077868号	龙潭路90-2号	商业用房	304.36	90.22	评估	2964.25	否	出租
121	房权证第12077869号	龙潭路90号	商业用房	78.13	23.16	评估	2964.29	否	出租
122	房权证第12077870号	龙潭路92号	商业用房	63.29	18.76	评估	2964.13	否	出租
123	房权证第12077871号	龙潭路94-2号	商业用房	320.88	95.12	评估	2964.35	否	出租
124	房权证第12077872号	龙潭路94号	商业用房	111.13	32.94	评估	2964.1	否	出租

125	房权证第12077873号	龙潭路96-2号	商业用房	309.8	91.83	评估	2964.17	否	出租
126	房权证第12077874号	龙潭路96号	商业用房	111.13	32.94	评估	2964.1	否	出租
127	房权证第12077505号	龙潭路78号	商业用房	214.68	74.95	评估	3491.24	否	出租
128	房权证第12077506号	龙潭路80号	商业用房	208.56	72.81	评估	3491.08	否	出租
129	房权证第12077507号	龙潭路82号	商业用房	327.87	114.46	评估	3491.02	否	出租
130	房权证第12077546号	春江西路13号	商业用房	177.47	52.73	评估	2971.21	否	出租
131	房权证第12077547号	春江西路15号	商业用房	110.83	32.93	评估	2971.22	否	出租
132	房权证第12077548号	春江西路17号	商业用房	110.22	32.75	评估	2971.33	否	出租
133	房权证第12077549号	春江西路3号、龙潭路68号	商业用房	159.89	47.5	评估	2970.79	否	出租
134	房权证第12077550号	春江西路5号	商业用房	274.9	81.67	评估	2970.9	否	出租
135	房权证第12077551号	春江西路7号	商业用房	274.89	81.67	评估	2971.01	否	出租
136	房权证第12077552号	春江西路9号	商业用房	100.25	29.78	评估	2970.57	否	出租
137	房权证第12077553号	龙潭路72号	商业用房	91.44	27.17	评估	2971.35	否	出租
138	房权证第12077554号	龙潭路74号	商业用房	93.58	27.8	评估	2970.72	否	出租
139	房权证第12077661号	春江西路27号	商业用房	240.49	59.35	评估	2467.88	否	出租
140	房权证第12077662号	春江西路29号	商业用	160.24	39.55	评估	2468.17	否	出租

			房						
141	不动产权第0006100号	春江西路37号	商业用房	377.12	112.35	评估	2979.16	否	出租
142	不动产权第0006096号	春江西路47号	商业用房	353.14	105.2	评估	2978.99	否	闲置
143	不动产权第0028010号	春江西路49号	商业用房	43.4	12.93	评估	2979.26	否	出租
144	不动产权第0001894号	春江西路51号	商业用房	313.67	93.45	评估	2979.25	否	出租
145	浙（2018）桐庐县不动产权第0015767号	峙山北路23号	商业用房	90.66	31.27	评估	3449.15	否	社区用房
146	浙（2018）桐庐县不动产权第0015737号	峙山北路25号、35号	商业用房	1,051.34	362.57	评估	3448.65	否	出租
147	浙（2018）桐庐县不动产权第0015730号	峙山北路33号	商业用房	49.62	17.11	评估	3448.21	否	出租
148	浙（2018）桐庐县不动产权第0015798号	峙山北路37号	商业用房	253.32	87.36	评估	3448.6	否	出租
149	浙（2018）桐庐县不动产权第0015777号	峙山北路39号	商业用房	291	100.36	评估	3448.8	否	自用
150	浙（2018）桐庐县不动产权第0015740号	春江景苑龙腾园25幢1单元1102室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
151	浙（2018）桐庐县不动产权第0015801号	春江景苑龙腾园25幢1单元301室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管处代管
152	浙（2018）桐庐县不动产权第0015731号	春江景苑龙腾园25幢1单元302室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
153	浙（2018）桐庐县不	春江景苑龙腾园25幢1单元401室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管

	动产权第0015747号								处代 管
154	浙（2018）桐庐县不动产权第0015783号	春江景苑龙腾园25幢1单元402室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管 处代 管
155	浙（2018）桐庐县不动产权第0015791号	春江景苑龙腾园25幢1单元501室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管 处代 管
156	浙（2018）桐庐县不动产权第0015780号	春江景苑龙腾园25幢1单元502室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管 处代 管
157	浙（2018）桐庐县不动产权第0015724号	春江景苑龙腾园25幢1单元602室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管 处代 管
158	浙（2018）桐庐县不动产权第0015750号	春江景苑龙腾园25幢2单元1003室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管 处代 管
159	浙（2018）桐庐县不动产权第0015738号	春江景苑龙腾园25幢2单元1004室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管 处代 管
160	浙（2018）桐庐县不动产权第0015721号	春江景苑龙腾园25幢2单元1103室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管 处代 管
161	浙（2018）桐庐县不动产权第0015781号	春江景苑龙腾园25幢2单元1104室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管 处代 管
162	浙（2018）桐庐县不动产权第0015772号	春江景苑龙腾园25幢2单元303室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管 处代 管

163	浙（2018）桐庐县不动产权第0015792号	春江景苑龙腾园25幢2单元304室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
164	浙（2018）桐庐县不动产权第0015765号	春江景苑龙腾园25幢2单元403室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管处代管
165	浙（2018）桐庐县不动产权第0015732号	春江景苑龙腾园25幢2单元404室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
166	浙（2018）桐庐县不动产权第0015718号	春江景苑龙腾园25幢2单元503室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管处代管
167	浙（2018）桐庐县不动产权第0015741号	春江景苑龙腾园25幢2单元504室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
168	浙（2018）桐庐县不动产权第0015785号	春江景苑龙腾园25幢2单元603室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管处代管
169	浙（2018）桐庐县不动产权第0015752号	春江景苑龙腾园25幢2单元604室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
170	浙（2018）桐庐县不动产权第0015748号	春江景苑龙腾园25幢2单元703室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管处代管
171	浙（2018）桐庐县不动产权第0015720号	春江景苑龙腾园25幢2单元704室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
172	浙（2018）桐庐县不动产权第0015789号	春江景苑龙腾园25幢2单元803室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管处代管

173	浙（2018）桐庐县不动产权第0015790号	春江景苑龙腾园25幢2单元804室	住宅	91.78	33.94	评估	3697.97	否	房管处代管
174	浙（2018）桐庐县不动产权第0015793号	春江景苑龙腾园25幢2单元903室	住宅	91.95	34	评估	3697.66	否	房管处代管
175	浙（2018）桐庐县不动产权第0015757号	春江景苑龙腾园26幢1单元1002室	住宅	91.95	33.87	评估	3683.52	否	房管处代管
176	浙（2018）桐庐县不动产权第0015768号	春江景苑龙腾园26幢1单元1102室	住宅	91.95	33.87	评估	3683.52	否	房管处代管
177	浙（2018）桐庐县不动产权第0015742号	春江景苑龙腾园26幢1单元201室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
178	浙（2018）桐庐县不动产权第0015778号	春江景苑龙腾园26幢1单元302室	住宅	91.95	33.87	评估	3683.52	否	房管处代管
179	浙（2018）桐庐县不动产权第0015773号	春江景苑龙腾园26幢1单元401室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
180	浙（2018）桐庐县不动产权第0015743号	春江景苑龙腾园26幢1单元402室	住宅	91.95	33.87	评估	3683.52	否	房管处代管
181	浙（2018）桐庐县不动产权第0015734号	春江景苑龙腾园26幢1单元802室	住宅	91.95	33.87	评估	3683.52	否	房管处代管
182	浙（2018）桐庐县不动产权第0015728号	春江景苑龙腾园26幢1单元902室	住宅	91.95	33.87	评估	3683.52	否	房管处代管

183	浙（2018）桐庐县不动产权第0015796号	春江景苑龙腾园26幢2单元1103室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
184	浙（2018）桐庐县不动产权第0015758号	春江景苑龙腾园26幢2单元303室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
185	浙（2018）桐庐县不动产权第0015735号	春江景苑龙腾园26幢2单元403室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
186	浙（2018）桐庐县不动产权第0015774号	春江景苑龙腾园26幢2单元503室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
187	浙（2018）桐庐县不动产权第0015755号	春江景苑龙腾园26幢2单元603室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
188	浙（2018）桐庐县不动产权第0015779号	春江景苑龙腾园26幢2单元703室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
189	浙（2018）桐庐县不动产权第0015795号	春江景苑龙腾园26幢2单元903室	住宅	92.12	33.94	评估	3684.32	否	房管处代管
190	浙（2016）桐庐县不动产权第0002529号	迎春街34、34-1、36、36-1、38、38-1、40号	住宅	248.71	17.11	评估	687.95	否	闲置
191	桐房权证城字第10268号	广场路127号	营业、办公	63.89	0.33	评估	51.65	否	出租
192	浙（2016）桐庐县不动产权第02528号	小岭路188号下1-2层、小岭路2、3层厂房	商服用地	2,155.02	14.18	评估	65.8	否	出租
193	浙（2019）桐庐县不动产权第0010197号	桐庐镇康乐区7幢	非住宅	68	0.21	评估	30.88	否	出租

194	浙（2019）桐庐县不动产权第0010193号	桐庐镇康乐区14-1幢2层	非住宅	162.59	0.39	评估	23.99	否	
195	桐房权证城字第10294号	洋塘路庙湾2号仓库	非住宅	285.81	0.8	评估	27.99	否	闲置
196	尚未办理	南门弄16-28号	非住宅		10.76	评估		否	
197	尚未办理	桐君路225-237号	非住宅		15.73	评估		否	
198	尚未办理				812.13			否	
	合计				38,044.58				

（5）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为60,125.60万元、101,656.20万元、109,965.79万元和109,842.60万元，占各期末非流动资产的比例分别为8.91%、13.71%、12.56%和12.19%。发行人固定资产主要系房屋及建筑物、机器设备。发行人固定资产账面价值2021年较2020年增长69.07%，主要系房屋及建筑物增加。

最近三年及一期末，发行人固定资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	104,978.86	95.57	105,096.60	95.57	97,280.92	95.70	55,335.80	92.03
机器设备	3,206.08	2.92	3,209.67	2.92	2,774.79	2.73	3,379.88	5.62
办公及电子设备	1,024.75	0.93	1,025.90	0.93	595.17	0.59	687.21	1.14
运输设备	632.92	0.58	633.63	0.58	1,005.33	0.99	722.70	1.20
小计	109,842.60	100.00	109,965.79	100.00	101,656.20	100.00	60,125.60	100.00

（6）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为113,832.29万元、123,218.00万元、158,789.80万元和172,489.13万元，占非流动资产总额的比例分别为16.87%、16.62%、18.14%和19.15%。随着发行人在建项目的增加，在建工程账面价值逐年增加。

截至2023年3月末，发行人主要在建工程如下：

工程名称	项目总投资 (万元)	账面金额 (万元)	建设期	建设 进度
农饮水达标提标改建工程	26,000.00	23,196.92	2020-2022	84%
桐庐第二自来水厂及配套管网建设	44,000.00	30,975.80	2020-2022	68%
桐庐农村生活污水提升改造项目	18,000.00	18,542.68	2019-2022	84%
桐庐县农村饮用水达标提标改造工程（富春江区域）	22,000.00	17,731.16	2019-2021	74%
2020 年农村生活污水提升改造项目	18,000.00	14,123.61	2020-2022	73%
桐庐县千岛湖配水配套引水工程	34,667.00	31,762.73	2018-2022	75%
合计	162,667.00	136,332.89	-	-

发行人在建工程中主要工程项目的的基本情况：

项目名称	账面价值	建设期间	项目性质	是否签署协议	协议日期
桐庐第二自来水厂及配套管网建设工程	30,975.80	2020-2022	自建	不适用	不适用
桐庐县千岛湖配水配套引水主体工程	31,762.73	2018-2022	自建	不适用	不适用
农饮水达标提标改建工程	23,196.92	2020-2022	自建	不适用	不适用
桐庐县农村饮用水达标提标改造工程(富春江区域)	17,731.16	2019-2021	自建	不适用	不适用
桐庐农村生活污水提升改造项目工程	18,542.68	2019-2022	自建	不适用	不适用
2020 年农村生活污水提升改造项目	14,123.61	2020-2022	自建	不适用	不适用

(7) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 360,797.43 万元、407,583.12 万元、397,183.66 万元和 397,040.31 万元，占非流动资产总额的比例分别为 53.46%、54.97%、45.37%和 44.07%。发行人无形资产主要为砂石开采权、土地使用权、软件使用权和停车场收益权。

最近三年及一期末，发行人无形资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	12,376.37	3.12	12,519.72	3.15	13,127.67	3.22	11,756.73	3.26
软件使用权	119.46	0.03	119.46	0.03	125.76	0.03	139.75	0.04
砂石开采权	340,736.48	85.82	340,736.48	85.79	347,236.09	85.19	348,900.95	96.70
停车场收益权	43,808.00	11.03	43,808.00	11.03	47,093.60	11.55	-	-
小计	397,040.31	100.00	397,183.66	100.00	407,583.12	100.00	360,797.43	100.00

2021年，发行人孙公司桐庐城市发展经营有限公司从桐庐县财政局处购买桐庐县停车收费特许经营权，享有桐庐县范围内合计8204个道路停车泊位的收费特许经营权。

截至2023年3月末，发行人无形资产中的土地使用权信息如下表所示：

序号	取得方式(政府注入 / 协议出让 / 招拍挂 / 划拨/作价出资)	土地证编号	坐落	证载使用权类型(划拨/出让)	证载用途	面积(M ²)	账面价值(万元)	入账方式(成本法/评估法)	单价(M ² /元)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	桐土国用(2010)第01-042号	凤川工业区块CB-121	出让	商业服务业、仓储	55,753.00	5,203.33	评估法	933.28	否	否
2	划拨	桐土国用(2011)第0012392号	桐政储出(2010)74号地块	出让	城镇住宅用地	19,361.00	-	评估法	-	否	否
3	划拨	浙(2022)桐庐县不动产权第0018045号	杭州市桐庐县凤川街道春江东路589号	出让	-	26,820.00	4,562.08	评估法	1701.00	否	否
4	划拨	浙(2016)桐庐县不动产权第0258号	小岭路188号	出让	工业用地	427.40	7.08	成本法	165.65	否	是
5	划拨	浙(2017)桐庐县不动产权第0020060号	桐庐县分水镇武盛街261号	划拨	商业服务	178.00	65.71	评估法	3691.57	否	是
6	划拨	浙(2020)桐庐县不动产权第0021327号	桐庐县经济开发区求是路110号	划拨	公用设施用地	31,773.00	1,293.58	成本法	407.13	否	是
7	划拨	浙(2021)桐庐县不动产权第0005219号	桐庐县瑶琳镇盘龙路58号	出让	工业用地	19,817.00	800.71	成本法	404.05	否	是
8	划拨	尚未办理权证	老人民医院开元街156号	划拨	-	-	334.17	成本法	-	否	否
9	划拨	尚未办理权证	-	-	-	-	109.72	-	-	否	否

		合计				154,129.40	12,376.38				
--	--	----	--	--	--	------------	-----------	--	--	--	--

发行人存货中的土地使用权36宗，无形资产中的土地使用权9宗，共计拥有45宗土地使用权，账面价值共计50.21亿元。2宗为无证土地，账面价值0.04亿元；40宗为有证出让地，账面价值50.03亿元，其中0.08亿元已缴纳土地出让金；3宗为有证划拨地，账面价值0.17亿元，其中0.14亿元已缴纳土地出让金。

（8）其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为30,594.14万元、52,169.08万元、46,944.77万元和60,002.53万元，占发行人非流动资产的比例分别为4.53%、7.04%、5.36%和6.66%。2021年末较2020年末增加70.52%，主要原因为项目投资款不断增加。

（二）负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,124,176.21	29.13	1,259,807.47	35.84	985,764.32	31.90	1,150,798.73	42.44
非流动负债	2,734,436.06	70.87	2,255,226.55	64.16	2,103,926.09	68.10	1,560,922.40	57.56
合计	3,858,612.27	100.00	3,515,034.02	100.00	3,089,690.41	100.00	2,711,721.13	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为2,711,721.13万元、3,089,690.41万元、3,515,034.02万元和3,858,612.27万元，负债规模随着资产规模的增加而增加，其中，流动负债占总负债的比例分别为42.44%、31.90%、35.84%和29.13%，非流动负债占总负债的比重分别为57.56%、68.10%、64.16%和70.87%。

1、流动负债分析

最近三年及一期末，发行人流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	131,900.00	11.73	68,024.29	5.40	112,952.78	11.46	74,450.00	6.47
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	26,440.40	2.35	27,224.92	2.16	33,847.04	3.43	15,200.04	1.32
预收款项	948.61	0.08	783.30	0.06	824.68	0.08	40,617.05	3.53
应付职工薪酬	609.91	0.05	1,729.05	0.14	1,519.05	0.15	1,665.32	0.14
合同负债	47,756.38	4.25	46,724.69	3.71	42,992.07	4.36	-	-
应交税费	12,696.86	1.13	12,424.74	0.99	13,925.31	1.41	16,309.23	1.42
其他应付款	233,172.98	20.74	374,460.63	29.72	316,583.43	32.12	350,769.48	30.48

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	516,062.23	45.91	504,045.10	40.01	258,046.59	26.18	491,787.63	42.73
其他流动负债	154,588.85	13.75	224,390.74	17.81	205,073.36	20.80	160,000.00	13.90
合计	1,124,176.22	100.00	1,259,807.46	100.00	985,764.32	100.00	1,150,798.73	100.00

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为1,150,798.73万元、985,764.32万元、1,259,807.47万元和1,124,176.21万元。发行人流动负债主要包括短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

(1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为74,450.00万元、112,952.78万元、68,024.29万元和131,900.00万元，占各期末流动负债的比例分别6.47%、11.46%、5.40%和11.73%。2021年末较2020年末增加51.72%，主要原因为保证借款增加。2022年末较2021年末减少39.78%，主要原因为偿还到期借款。2023年3月末较2022年末增加93.90%，主要原因系随着业务规模的扩张，发行人对资金需求量增加，银行借款增加所致。

最近三年，发行人短期借款分类下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款		-	-	-
保证借款	131,900.00	68,000.00	112,900.00	68,450.00
信用借款		-	-	-
保证、抵押借款		-	-	6,000.00
保证、质押借款		-	-	-
计提的应付利息		24.29	52.78	-
合计	131,900.00	68,024.29	112,952.78	74,450.00

新增“计提的应付利息”明细，主要系2021年执行新金融工具准则所致。

(2) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为15,200.04万元、33,847.04万元、

27,224.92万元和26,440.40万元，占各期末流动负债的比例分别为1.32%、3.43%、2.16%和2.35%。应付账款主要由与项目建设相关的未付资产购买款、工程款组成。2021年末，发行人应付账款较2020年末增加18,647.00万元，增幅为122.68%，主要原因系随着发行人工程项目业务规模的扩大，应付账款的金额也有所提升。

（3）预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项分别为40,617.05万元、824.68万元、783.30万元和948.61万元，占各期末流动负债的比例分别为3.53%、0.08%、0.06%和0.08%。2021年末，发行人预付款项较2020年末减少39,792.37万元，降幅为97.97%，主要原因为2021年发行人执行新收入准则，将原预收账款中部分款项列示至合同负债科目，对以前年度数据不再追溯重述。

（4）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为350,769.48万元、316,583.43万元、374,460.63万元和233,172.98万元，占各期末流动负债的比例分别为30.48%、32.12%、29.72%和20.74%，发行人其他应付款主要包括应付利息和其他应付款。

1) 其他应付款分类

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付利息	-	-	-	16,389.64
其他应付款	233,172.98	374,460.63	316,583.43	334,379.83
合计	233,172.98	374,460.63	316,583.43	350,769.48

2) 应付利息

最近三年及一期末，公司应付利息分别为16,389.64万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元。2019年末与2020年末应付利息主要为根据实际利率法计提的长短期银行借款、应付债券和其他流动负债利息。2021年末，应付利息账面价值为0，主要系按照新金融工具准则，其他应付款中的“应付利息”仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息，如果是基于权责发生制原则根据实际利率法计提的应计利息，应并入相关金融负债对应本金的账面价值列示。公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务

报表数据与新金融工具准则不一致的，公司选择不进行重述。

3) 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款分别为334,379.83万元、316,583.43万元、374,460.63万元和233,172.98万元。公司其他应付款主要系往来款。

截至2022年末，发行人其他应付款分账龄情况如下：

单位：万元

款项性质	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	249,158.42
1-2 年	32,479.03
2-3 年	44,704.25
3 年以上	48,118.93
合计	374,460.63

截至2022年末，发行人其他应付款前五名情况如下：

单位：万元、%

项目	余额	占其他应付款余额比例（%）
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	73,339.50	20.40
桐庐绿水建设开发有限公司	58,462.92	16.26
桐庐玖里名洲综合开发有限公司	48,244.11	13.42
桐庐县土地储备中心	48,398.53	12.21
桐庐县财政局	35,076.23	9.75
合计	259,021.28	72.03

截至2023年3月末，发行人其他应付款分账龄情况如下：

单位：万元

款项性质	2023 年 3 月 31 日
1 年以内	107,870.59
1-2 年	32,479.03
2-3 年	44,704.25
3 年以上	48,118.93
合计	233,172.81

截至2023年3月末，发行人其他应付款前五名情况如下：

单位：万元、%

项目	余额	占其他应付款余额比例
桐庐绿水建设开发有限公司	58,462.92	25.07
桐庐玖里名洲综合开发有限公司	48,244.11	20.69
桐庐县土地储备中心	43,898.52	18.83
桐庐县财政局	35,076.23	15.04
桐庐缤彩农业开发有限公司	27,255.00	11.69
合计	212,936.78	91.32

（5）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为491,787.63万元、258,046.59万元、504,045.10万元和516,062.23万元，占各期末流动负债的比例分别为42.73%、26.18%、40.01%和45.91%。一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款、一年内到期的长期借款利息、一年内到期的应付债券利息组成。2021年末较2020年末减少47.53%，主要原因为2021年长期借款大量偿还，导致一年内到期的长期借款金额下降；2022年末较2021年末增加95.33%，主要原因为一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款转入该科目所致。

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	203,832.32	206,486.45	133,608.53	307,739.09
一年内到期的应付债券	179,739.62	119,827.67	22,000.00	89,812.95
一年内到期的长期应付款	78,635.00	100,635.00	75,497.15	94,235.59
一年内到期的其他非流动负债	40,000.00	55,000.00	-	-
长期借款应付利息	729.75	1,418.89	5,203.45	-
应付债券应付利息	10,847.80	20,579.47	21,737.46	-
其他非流动负债应付利息	2,277.74	97.62	-	-
合计	516,062.23	504,045.10	258,046.59	491,787.63

（6）其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为160,000.00万元、205,073.36万元、224,390.74万元和154,588.85万元，占各期末流动负债的比例分别为13.90%、

20.80%、17.81%和13.75%。发行人其他流动负债主要系短期融资券和理财直融计划，2021年较2020年其他流动负债有较大增长主要系短期应付债券增加。

最近三年及一期末，发行人其他流动负债明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
短期应付债券	100,000.00	169,801.89	199,987.50	160,000.00
待转销项税额	1,889.66	1,889.66	1,669.93	-
计提的短期应付债券利息	3,621.33	3,621.33	3,415.93	-
理财直融计划	49,000.00	49,000.00	-	-
计提的理财直融计划利息	77.86	77.86	-	-
合计	154,588.85	224,390.74	205,073.36	160,000.00

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,497,466.50	54.76	1,067,570.60	47.34	887,837.08	42.20	638,215.94	40.89
应付债券	835,378.03	30.55	845,488.09	37.49	876,770.05	41.67	509,986.11	32.67
长期应付款	391,227.97	14.31	331,766.32	14.71	328,333.13	15.61	394,635.35	25.28
递延收益	9,100.53	0.33	9,138.50	0.41	9,816.07	0.47	18,085.00	1.16
递延所得税负债	1,263.03	0.05	1,263.03	0.06	1,169.76	0.06	-	-
合计	2,734,436.06	100.00	2,255,226.55	100.00	2,103,926.09	100.00	1,560,922.40	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为1,560,922.40万元、2,103,926.09万元、2,255,226.55万元和2,734,436.06万元。发行人的非流动负债主要由包括长期借款、应付债券和长期应付款。最近三年及一期，上述三项合计占非流动负债的比例分别为98.84%、99.48%、99.54%和99.62%。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为638,215.94万元、887,837.08万元、1,067,570.60万元和1,497,466.50万元，占各期末非流动负债的比例分别为40.89%、

42.20%、47.34%和54.76%。随着公司经营规模的不断扩大，公司资金需求上升速度较快，公司长期借款余额呈上升趋势。

最近三年及一期末，发行人长期借款明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款	40,000.00	40,000.00	50,000.00	55,000.00
抵押借款	3,393.37	3,532.91	4,070.73	11,040.94
保证借款	1,360,644.64	933,137.69	616,926.35	414,515.00
信用借款	15,788.48	10,960.00	119,000.00	-
质押、保证借款	60,100.00	17,540.00	72,000.00	80,600.00
抵押、保证借款	17,540.00	62,400.00	25,840.00	77,060.00
合计	1,497,466.50	1,067,570.60	887,837.08	638,215.94

（2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为509,986.11万元、876,770.05万元、845,488.09万元和835,378.03万元，占各期末非流动负债的比例分别为32.67%、41.67%、37.49%和30.55%。

截至2022年末，应付债券明细情况详见“五、有息负债情况”。

（3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人的长期应付款余额分别为394,635.35万元、328,333.13万元、331,766.32万元和391,227.97万元，占各期末非流动负债合计的比例分别为25.28%、15.61%、14.71%和14.31%。

最近三年及一期末，发行人长期应付款构成如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一般长期应付款	175,820.73	44.94	206,582.72	62.27	208,382.77	63.47	268,423.64	68.02
专项应付款	215,407.24	55.06	125,183.61	37.73	119,950.36	36.53	126,211.71	31.98
合计	391,227.97	100.00	331,766.32	100.00	328,333.13	100.00	394,635.35	100.00

最近三年及一期末，发行人一般长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
中国农发重点建设基金有限公司	2,569.48	2,578.48	3,623.41	4,680.51
广州越秀融资租赁有限公司	-	-	4,433.64	8,639.00
永赢金融租赁有限公司	35,113.46	38,280.13	26,688.42	46,190.25
平安国际融资租赁（天津）有限公司	-	4,750.00	23,200.00	12,600.00
原水公司股权回购	6,439.54	6,439.54	6,439.54	6,523.49
华融金融租赁股份有限公司	4,403.25	9,773.21	13,722.93	17,449.52
浙江股权服务集团有限公司	-	-	-	14,702.00
利程融资租赁（上海）有限公司	-	-	292.77	2,880.78
远东国际融资租赁有限公司	-	-	-	8,814.84
长江联合金融租赁有限公司	-	-	-	4,166.67
冀银金融租赁股份有限公司	-	-	-	1,687.98
浙江省富浙融资租赁有限公司	1,807.24	3,402.36	9,918.84	16,075.95
浙江浙银金融租赁股份有限公司	-	-	8,000.00	28,526.64
桐庐县财政局	111,400.00	111,400.00	68,000.00	49,000.00
深圳广金联合投资有限公司	-	-	8,338.00	20,000.00
重庆鈰渝金融租赁股份有限公司	3,000.00	4,500.00	7,500.00	10,500.00
华宝信托有限责任公司	-	-	-	7,100.00
深圳亚太租赁资产交易中心有限公司	5,087.76	5,459.00	8,225.21	5,486.00
华融金融租赁股份有限公司宁波分公司	4,403.25	-	-	3,400.00
浙江金融资产交易中心股份有限公司	6,000.00	20,000.00	20,000.00	-
合计	175,820.73	206,582.72	208,382.77	268,423.64

（4）递延收益

最近三年及一期末，发行人递延收益分别为18,085.00万元、9,816.07万元、9,138.50万元和9,100.53万元，占各期末非流动负债的比例分别为1.16%、0.47%、0.41%和0.33%。2021年较2020年下降45.72%，主要原因为2021年发行人执行新收入准则，将原递延收益中部分款项列示至合同负债科目，对以前年度数据不再追溯重述。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量简要情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	18,675.31	250,023.09	174,210.66	216,199.86
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	10,850.38	112,696.19	99,427.19	116,916.56
经营活动现金流出小计	100,362.76	564,275.20	367,431.84	362,166.28
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	86,411.52	519,909.19	337,111.82	330,373.66
经营活动产生的现金流量净额	-81,687.45	-314,252.10	-193,221.19	-145,966.43
投资活动现金流入小计	18.74	2,555.93	4,461.92	8,486.27
投资活动现金流出小计	336,781.27	207,718.40	182,994.95	275,358.16
投资活动产生的现金流量净额	-336,762.52	-205,162.47	-178,533.03	-266,871.89
筹资活动现金流入小计	745,525.68	1,490,194.53	1,460,389.66	1,805,297.15
筹资活动现金流出小计	245,820.18	1,072,165.84	1,063,071.26	1,340,890.19
筹资活动产生的现金流量净额	499,705.50	418,028.69	397,318.40	464,406.95
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	81,255.53	-101,385.88	25,564.18	51,568.64
期初现金及现金等价物余额	259,555.41	360,941.30	335,377.12	283,808.48
期末现金及现金等价物余额	340,810.95	259,555.41	360,941.30	335,377.12

1、经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-145,966.43万元、-193,221.19万元、-314,252.10万元和-81,687.45，经营活动现金流量净额持续为负主要系购买商品、接受劳务支付的现金远大于销售商品、提供劳务收到的现金，其中购买商品、接受劳务支付的现金金额较大，主要系随着业务的拓展，发行人受托代建项目、土地开发等成本投入增加，各期末存货余额逐步增加。

2021年末存货金额较2020年末增加313,004.58万元，2022年末存货金额较2021年末增加499,880.78万元，为“购买商品、接受劳务支付的现金”主要构成部分。发行人存货逐年递增主要系开发成本和受托代建项目成本增加，其中开发成本余额增加主要系旱地改水田工程、桐庐县桐君街道牛山坞、西武山区块棚改项目、桐庐县城南街道城西区块拆迁改造项目一期及大联区块武举塘安置房项目等项目投入，受托代建项目余额增加主要系柴埠区块、浮桥埠区块、开元街区块等项目投入。上述项目因部分周期较长，投资规模较大，尚未完工或者未移交验

收，故未确认收入及产生现金流入，同时项目成本的持续投入导致现金流出金额较大。

总体而言，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负具有一定的合理性。随着项目的逐步验收移交，发行人基础设施建设与土地开发业务能产生稳定的现金流入，同时发行人将结合银行贷款、政府补助合理安排资金，上述事项对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-266,871.89万元、-178,533.03万元、-205,162.47万元和-336,762.52万元，投资活动现金流入分别为8,486.27万元、4,461.92万元、2,555.93万元和18.71万元，投资活动现金流出分别为275,358.16万元、182,994.95万元、207,718.40万元和336,781.27万元。最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要由于投资活动支出较多，大部分投资尚未到达取得收益的时点。

3、筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别464,406.95万元、397,318.40万元、418,028.69万元和499,705.50万元。公司筹资活动现金流入主要系吸收投资和取得借款收到的现金，筹资活动现金流出主要系偿还债务流出的现金和偿付利息所支付的现金。最近三年，发行人的筹资活动产生的现金流量净额均为正值，筹资活动产生的现金流量净额能基本弥补资金缺口，表明随着公司业务扩张和在建项目规模扩大，投资活动现金流持续大额净流出，公司主要通过银行借款、债券发行等方式进行融资，以弥补投资性支出的资金需求，另一方面也说明发行人具有较强的融资能力和良好的公司信誉。

综合来看，发行人现金流状态处于合理水平。未来随着发行人市场经营业务的持续发展，预计发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，发行人的现金流将更为充沛稳定。

（四）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人的经营业绩情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	12,637.23	84,352.20	95,698.09	99,229.34
营业成本	14,791.61	84,071.23	85,682.95	91,921.95
营业毛利	-2,154.38	280.97	10,015.14	7,307.39
营业毛利率	-17.05	0.33	10.47	7.36
期间费用	8,061.37	27,836.49	22,121.49	22,068.51
期间费用率	63.79	33.00	23.12	22.24
利润总额	-5,349.87	16,518.18	15,986.13	16,544.82
净利润	-5,387.90	15,697.28	14,167.42	13,283.52
归属于母公司所有者的净利润	-5,326.81	15,671.47	14,448.82	13,537.90

- 注：1、营业毛利=营业收入-营业成本
2、营业毛利率=营业毛利/营业收入
3、期间费用=销售费用+管理费用+财务费用
4、期间费率=期间费用/营业收入

1、营业收入构成及其变化分析

单位：万元，%

行业种类	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	-	-	32,396.94	38.41	41,093.49	42.94	59,150.68	59.61
土地开发	-	-	-	-	7,258.37	7.58	-	-
自来水及污水处理	1,678.77	13.28	6,735.59	7.99	5,869.37	6.13	9,071.72	9.14
工程结算	1,518.08	12.01	3,999.15	4.74	2,724.69	2.85	2,294.68	2.31
电站发电	531.07	4.20	2,526.80	3.00	3,156.14	3.30	3,363.90	3.39
房产销售	70.53	0.56	1,473.04	1.75	10,890.73	11.38	7,094.41	7.15
物业	556.53	4.40	5,006.10	5.93	3,016.84	3.15	4,054.04	4.09
安保	2,486.29	19.67	10,081.55	11.95	10,125.43	10.58	8,751.79	8.82
砂石销售	-	-	5,027.43	5.96	673.17	0.70	1,776.06	1.79
车辆服务费	105.66	0.84	431.77	0.51	481.80	0.50	458.62	0.46
停车场收费	125.63	0.99	2,111.78	2.50	3,010.58	3.15	139.06	0.14
剥离层堆放管理	-	-	884.34	1.05	433.79	0.45	177.64	0.18
演出活动管理	56.84	0.45	397.85	0.47	116.04	0.12	119.95	0.12
商品销售	4,110.43	32.53	12,239.51	14.51	5,928.73	6.20	-	-
信息采集服务费	-	-	85.20	0.10	101.10	0.11	-	-
其他业务	1,397.40	11.06	955.15	1.13	817.82	0.85	2,776.77	2.80
总计	12,637.23	100.00	84,352.20	100.00	95,698.09	100.00	99,229.34	100.00

最近三年及一期，发行人营业收入分别为99,229.34万元、95,698.09万元、84,352.20万元和12,637.23万元，其中主营业务收入分别为96,452.57万元、

94,880.26万元、83,397.05万元和11,239.83万元。

2021年度发行人的营业收入为95,698.09万元，同比下降3.56%，主要系因受项目结算进度影响，本期代建业务较上期减少18,057.19万元。此外发行人积极拓展其他业务，本期增加了商品销售业务，取得收入5,928.73万元。其他板块收入较往年基本持平。

2022年度发行人的营业收入为84,352.20万元，同比下降11.86%，主要系（1）因受项目结算进度影响，本期代建业务较上期减少8,696.55万元；（2）受房地产项目结算的影响，本期房地产销售收入较上期减少9,417.69万元；（3）因政府开发规划调整，本期未取得土地开发收入。发行人砂石销售业务和商品销售业务收入分别增加4,354.26万元和6,310.78万元。其他版块收入较往年基本持平。

2、营业成本分析

单位：万元，%

行业种类	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
受托代建	-	-	29,427.22	35.00	34,411.62	40.16	49,589.18	53.95
土地开发	-	-	-	-	6,048.64	7.06	-	-
自来水及污水处理	1,250.90	8.46	6,010.27	7.15	5,034.77	5.88	6,626.29	7.21
工程结算	2,687.23	18.17	3,165.23	3.76	2,136.13	2.49	3,332.50	3.63
电站发电	550.16	3.72	1,952.06	2.32	2,010.38	2.35	1,608.87	1.75
房产销售	100.86	0.68	2,790.99	3.32	9,157.43	10.69	13,076.72	14.23
物业	695.72	4.70	4,366.81	5.19	3,420.68	3.99	3,590.41	3.91
安保	2,310.27	15.62	9,213.41	10.96	8,895.53	10.38	7,848.47	8.54
砂石销售	-	-	7,448.92	8.86	2,350.84	2.74	1,846.41	2.01
车辆服务费	-	-	-	-	-	-	-	-
停车场收费	90.62	0.61	3,696.96	4.40	2,525.39	2.95	121.11	0.13
剥离层堆放管理	-	-	522.95	0.62	463.03	0.54	230.83	0.25
演出活动管理	26.72	0.18	237.18	0.28	169.25	0.20	160.36	0.17
商品销售	4,947.68	33.45	13,032.93	15.50	6,653.21	7.76	-	-
信息采集服务费	-	-	19.81	0.02	26.46	0.03	-	-
其他业务	2,131.45	14.41	2,186.49	2.60	2,379.59	2.78	3,890.81	4.23
总计	14,791.61	100.00	84,071.23	100.00	85,682.95	100.00	91,921.95	100.00

最近三年及一期，发行人营业成本分别为91,921.95万元、85,682.95万元、84,071.23万元和14,791.61万元，主要来自于主营业务成本，其中受托代建、安保、

商品销售和房产销售为主要成本。总体来看，发行人各板块成本变动与收入变动趋势基本保持一致。

3、综合毛利及毛利率分析

(1) 最近三年及一期，发行人的毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元、%

行业种类	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
受托代建	-	-	2,969.72	9.17	6,681.87	16.26	9,561.50	16.16
土地开发	-	-	-	-	1,209.73	16.67	-	-
自来水及污水处理	427.87	25.49	725.32	10.77	834.60	14.22	2,445.44	26.96
工程结算	-1,169.15	-77.02	833.92	20.85	588.56	21.60	-1,037.82	-45.23
电站发电	-19.09	-3.59	574.74	22.75	1,145.76	36.30	1,755.03	52.17
房产销售	-30.33	-43.00	-1,317.95	-89.47	1,733.30	15.92	-5,982.30	-84.32
物业	-139.19	-25.01	639.29	12.77	-403.84	-13.39	463.63	11.44
安保	176.02	7.08	868.14	8.61	1,229.91	12.15	903.33	10.32
砂石销售	-	-	-2,421.48	-48.17	-1,677.66	-249.22	-70.35	-3.96
车辆服务费	105.66	100.00	431.77	100.00	481.80	100.00	458.62	100.00
停车场收费	35.01	27.87	-1,585.19	-75.06	485.19	16.12	12.91	12.91
剥离层堆放管理	-	-	361.39	40.87	-29.24	-6.74	-53.19	-29.94
演出活动管理	30.12	52.99	160.67	40.38	-53.21	-45.85	-40.41	-33.69
商品销售	-837.25	-20.37	-793.42	-6.48	-724.48	-12.22	-	-
信息采集服务费	-	-	65.39	76.74	74.63	73.82	-	-
其他业务	-734.05	-52.53	-1,231.34	-128.92	-1,561.76	-190.97	-1,114.03	-40.12
总计	-2,154.38	-17.05	280.97	0.33	10,015.14	10.47	7,307.39	7.36

最近三年及一期，发行人毛利润分别为7,307.39万元、10,015.14万元、280.97万元和-2,154.38万元，业务综合毛利率分别为7.36%、10.47%、0.33%和-17.05%。各期间毛利率存在着一定的波动，主要系发行人各年度收入结构存在差异且主要业务板块在各年度的毛利率波动较大，具体原因如下：

(1)最近三年及一期，房产销售业务毛利率分别为-84.32%、15.92%、-89.47%和-43.00%。因公司的保障房面向安置对象和市场化销售的定价存在差异，2020年、2022年和2023年1-3月房产销售业务分别亏损5,982.30万元、1,317.95万元和-30.33万元。

(2)最近三年,发行人代建业务毛利率分别为16.16%、16.26%和9.17%,2020年和2021年公司代建业务毛利率较高主要受各个项目具体代建结算情况影响,发行人早期项目代建管理费率相对较高,2022年毛利率有所降低。2023年1-3月,发行人代建业务在年底决算,2023年1-3月未确认收入。

(3)最近三年,发行人砂石销售业务毛利率分别为-3.96%、-249.22%和-48.17%。砂石销售业务为发行人最近三年新增的业务。2019年桐庐县政府将其区域内相关的砂石开采业务注入发行人,发行人于2020年开展砂石开采及销售业务。2023年1-3月,发行人未开展砂石销售业务。

(4)最近三年及一期,公司安保业务毛利率分别为10.32%、12.15%、8.61%和7.08%,保持相对稳定。

(5)最近三年及一期,公司电站发电业务毛利润分别为1,755.03万元、1,145.76万元、574.74万元和-19.09万元,毛利率分别为52.17%、36.30%、22.75%和-3.59%,毛利润及毛利率逐年降低,主要系受降雨水量及防洪运行费等综合影响导致电站发电成本增加。

(6)2020年、2022年和2023年1-3月公司无土地开发业务收入。2021年,公司土地开发业务毛利润为1,209.73万元,毛利率为16.67%,土地开发业务因受个别地块出让价格、开发整理成本影响较大,因此毛利率呈现波动性。

4、期间费用分析

最近三年及一期,发行人期间费用具体明细如下:

单位:万元、%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重
销售费用	162.75	1.29	429.79	0.70	539.78	0.56	497.16	0.50
管理费用	3,344.90	26.47	9,395.63	15.34	6,585.38	6.88	7,215.80	7.27
财务费用	4,553.72	36.03	7,496.19	12.24	14,996.33	15.67	14,355.55	14.47
合计	8,061.37	63.79	17,321.61	28.28	22,121.49	23.12	22,068.51	22.24

最近三年及一期,发行人期间费用分别为22,068.51万元、22,121.49万元、

17,321.61万元和8,061.37万元，期间费用保持在合理可控的范围之内。发行人期间费用主要为管理费用和财务费用。

发行人的管理费用主要包括职工薪酬、折旧摊销等。最近三年及一期，发行人的管理费用分别为7,215.80万元、6,585.38万元、9,395.63万元和3,344.90万元，占当期营业收入的比例分别为7.27%、6.88%、15.34%和26.47%。

发行人的财务费用主要为利息费用。最近三年及一期，发行的财务费用分别为14,355.55万元、14,996.33万元、7,496.19万元和4,553.72万元，占当期营业收入的比例分别为14.47%、15.67%、12.24%和36.03%。

5、政府补助分析

最近三年，发行人计入其他收益的政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	与资产相关/与收益相关
国有企业运营补助	919.96	1,202.59	492.03	与收益相关
城市棚户区改造资金补助	-	-	1,856.42	与收益相关
水务运营补助	15,804.85	7,300.00	4,000.00	与收益相关
基础设施维护补助	26,000.00	19,000.00	24,000.00	与收益相关
合计	42,724.82	27,502.59	30,348.45	

2020年、2021年和2022年，发行人计入其他收益的政府补助分别为30,348.45万元、27,502.59万元和42,724.82万元，其主要明细情况如下：

2022年度：

单位：万元

项目	补助金额	占比	依据
水务运营补助	15,804.85	36.99%	2022 年 12 月 30 日桐庐县财政局出具《关于安排财政资金作为你公司补贴收入的通知》
基础设施维护补助	26,000.00	60.85%	2022 年 12 月 30 日桐庐县财政局出具《关于同意桐庐县财政安排的财政拨款作为你公司当年补贴收入的批复》
合计	41,804.85	97.85%	

2021 年度：

单位：万元

项目	补助金额	占比	依据
水务运营补助	7,300.00	26.54%	2021 年 12 月 30 日桐庐县财政局出具《关于安排财政资金作为你公司补贴收入的通知》
基础设施维护补助	19,000.00	69.08%	2021 年 12 月 27 日桐庐县财政局出具《关于同意桐庐县财政安排的财政拨款作为你公司当年补贴收入的批复（桐财国资[2021]196 号）》
合 计	26,300.00	95.63%	

2020 年度：

单位：万元

项目	补助金额	占比	依据
水务运营补助	4,000.00	13.18%	2020 年 12 月 30 日桐庐县财政局出具《关于安排财政资金作为你公司补贴收入的通知》
基础设施维护补助	4,000.00	13.18%	2020 年 12 月 30 日桐庐县财政局出具《关于安排财政资金作为你公司补贴收入的通知》
基础设施维护补助	3,000.00	9.89%	2020 年 4 月 29 日桐庐县财政局出具《关于同意桐庐县财政安排的财政拨款作为你公司当年补贴收入的批复（桐财国资[2020]30 号）》
基础设施维护补助	17,000.00	56.02%	2020 年 12 月 14 日桐庐县财政局出具《关于同意桐庐县财政安排的财政拨款作为你公司当年补贴收入的批复（桐财国资[2020]131 号）》
合 计	28,000.00	92.26%	

公司收到的上述政府补助有相应的政府补贴文件，补贴收入已收到现金，符合补贴收入的确认条件。

发行人作为桐庐县重要的基础设施建设主体，承担着桐庐地区的保障安装房、城市基础设施、杭州亚运会场馆等重要的基础设施项目建设，在桐庐县城市建设和社会经济发展中具有重要地位。最近三年发行人其他收益-政府补助金额分别为30,348.45万元、27,502.59万元和42,724.82万元，来自于政府的补助较为稳定，产生较为稳定的现金流入，对公司利润规模形成了良好的补充。预期在未来期间内，发行人将持续获得当地政府的大力支持，产生可持续的政府补助。

6、营业外收支分析

营业外收入科目2022年较2021年增加2,817.60万元，增长181.08%，主要系2022年获得与日常活动无关的政府补助953.71万元。

营业外支出科目2022年较2021年减少83.29万元，下降9.90%，主要系营业外支出其他项目支出增加较大。

（五）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债指标如下表所示：

财务指标	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率 ¹ （倍）	4.14	3.45	4.03	3.15
速动比率 ² （倍）	1.15	0.96	1.35	1.12
资产负债率 ³ （%）	69.44	67.29	65.51	63.15
全部债务 ⁴ （万元）	3,309,326.68	2,914,211.88	2,547,392.70	1,651,075.68
债务资本比率 ⁵ （倍）	66.08	63.04	61.03	51.06
利息保障倍数 ⁶	0.13	0.49	0.44	0.47
EBITDA ⁷ （万元）	-	67,939.62	67,228.47	72,867.89
EBITDA 全部债务比 ⁸	-	0.02	0.03	0.04
EBITDA 利息保障倍数 ⁹	-	0.69	0.58	0.58
货币资金（万元）	340,810.95	259,555.41	360,941.30	335,377.12

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=负债总计/资产总计×100%
- 4、全部债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+不含待转销项税额的其他流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款明细中的一般长期应付款
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益总额）×100%
- 6、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 7、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 8、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 9、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

从长期偿债能力来看，2020年末、2021年末、2022年末及2023年3月末，公司资产负债率分别为63.15%、65.51%、67.29%和69.44%，资产负债率相对稳定。2020年度、2021年度、2022年度，EBITDA利息保障倍数分别为0.58、0.58、0.69，EBITDA利息保障倍数适中，公司资产对长期负债具有良好的偿还能力。

从短期偿债能力来看，2020年末、2021年末、2022年末和2023年3月末，公

司流动比率分别为3.15、4.03、3.45和4.14，速动比率分别为1.12、1.35、0.96和1.15，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。最近三年公司短期偿债压力较小，本次公司债券的发行将进一步提高中长期债务的比例，使得债务结构更加合理，进一步增强公司的短期偿债能力。

发行人总体负债良性增长，债务结构以长期债务为主，与主营业务开展相匹配，融资能力较强，与公司偿债能力相关的指标未发生重大不利变化，公司整体偿债能力不断增强。公司存续期债券均已按期兑付本息，不存在逾期的情形。

（六）资产周转能力分析

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率 ¹ (次)	0.19	1.12	1.03	0.93
存货周转率 ² (次)	0.00	0.03	0.03	0.04
总资产周转率 ³ (次)	0.00	0.02	0.02	0.02

1、应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2〕

2、存货周转率=营业成本/〔（期初存货净额+期末存货净额）/2〕

3、总资产周转率=营业收入/〔（期初资产总额+期末资产总额）/2〕

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为0.93、1.03、1.12和0.19，发行人存货周转率分别为0.04、0.03、0.03和0.00，总资产周转率分别为0.02、0.02、0.02和0.00。发行人营运能力指标较低主要是由于发行人从事城市基础设施建设、安置房建设等业务，该等业务具有投资数额较大、建设周期长、资金回收期长等特点，因此导致其资产规模较大，各项营运指标较低，但符合发行人所在行业的发展特征。

五、有息负债情况

（一）最近一年末有息债务余额和期限结构

截至2022年12月31日，发行人有息负债规模为2,888,392.41万元。截至募集说明书签署日，发行人不存在高利融资的情况，并承诺在本期债券发行及未来存续期内不进行高利融资。若发生信托、理财、资产证券化等私募产品融资的，将及时报备。

截至2022年12月31日，发行人有息负债到期分布情况如下：

截至 2022 年 12 月 31 日有息负债到期分布情况

单位：万元，%

类型 (含一年内到期)	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5-6 年	6 年及以上	合计	占比
短期借款	68,000.00	-	-	-	-	-	-	68,000.00	2.35
其他流动负债	218,801.89	-	-	-	-	-	-	218,801.89	7.58
长期借款	206,486.45	366,974.53	294,947.53	66,800.53	114,624.05	163,283.95	60,940.00	1,274,057.04	44.11
长期应付款 (有息部分)	100,635.00	126,094.00	11,932.49	51,351.68	6,439.54	-	111,400.00	307,217.71	10.64
应付债券	119,827.67	139,650.57	150,000.00	249,542.50	177,000.00	-	69,383.07	965,315.76	33.42
非流动负债	55,000.00							55,000.00	1.90
合计	768,751.01	632,719.10	456,880.02	367,694.71	298,063.59	163,283.95	241,723.07	2,888,392.41	100.00
占比	26.62	21.91	15.82	12.73	10.32	5.65	8.37	100.00	

注：全部债务（2,894,005.554 万元）扣除短期借款利息（24.29 万元）、其他流动负债利息（3,699.19 万元）、其他流动负债待转销项税额（1,889.66）等于有息负债总额（2,888,392.41 万元）。

从债务期限结构看，截至2022年末，公司一年内到期的有息债务金额为768,751.01万元，占有息负债总余额的26.62%，短期偿债压力适中。随着桐庐县的快速发展和公司业务的不拓展，长期来看公司对资金的需要量较大。公司拟通过发行公司债券继续调整债务期限结构，进一步提高中长期债务的比例，以满足长期资产投资的需求，保障公司在建拟建项目的资金需要。

（二）2022年末有息债务信用融资与担保融资的结构

截至2022年12月31日，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元，%

项目	账面余额	占比
信用融资	1,191,920.38	41.27
保证融资	1,538,509.47	53.27
抵押融资	6,242.56	0.22
抵押及保证融资	31,720.00	1.10
质押融资	50,000.00	1.73
质押及保证融资	70,000.00	2.42
合计	2,888,392.41	100.00

（三）2022年末有息债务情况

截至2022年12月31日，发行人及其下属子公司应付债券情况如下：

债券名称	发行主体	发行规模 (亿元)	2022 年末余额 (亿元) (含一年内到期)	发行日期	发行期限	票面利率 (%)	债券品种
20 桐庐国资 PPN001	桐庐投资建设发展集团有限公司	10.00	10.00	2020-8-11	3+2 年	4.25	定向工具
20 桐资 01	桐庐投资建设发展集团有限公司	10.00	9.98	2020-11-5	3 年	4.78	私募债
20 浙桐庐国投 ZR002	桐庐投资建设发展集团有限公司	2.00	2.00	2020-12-25	3 年	5.35	债权融资计划
21 桐资 01	桐庐投资建设发展集团有限公司	10.00	9.98	2021-1-22	3 年	5	私募债
21 桐庐国资 PPN001	桐庐投资建设发展集团有限公司	10.00	9.98	2021-1-25	5 年	5.01	定向工具
21 桐投 01	桐庐投资建设发展集团有限公司	15.00	14.97	2021-6-22	5 年	4.3	一般公司债
22 桐庐国资 MTN001A	桐庐投资建设发展集团有限公司	5.00	5.00	2022-4-21	3+2 年	3.55	中期票据
22 桐庐国资 MTN001B	桐庐投资建设发展集团有限公司	5.00	5.00	2022-4-21	5 年	4.16	中期票据
22 桐庐国资 MTN002	桐庐投资建设发展集团有限公司	7.70	7.70	2022-7-13	5 年	4.05	中期票据
22 桐资 01	桐庐投资建设发展集团有限公司	5.00	5.00	2022-9-29	3 年	3.27	私募债
22 桐投债 01	桐庐投资建设发展集团有限公司	7.00	6.94	2022-12-23	7 年	4.48	企业债
20 桐发 01	桐庐城市发展经营有限公司	6.00	5.99	2020-9-11	3+2+2 年	4.61	私募债
21 桐发 01	桐庐城市发展经营有限公司	4.00	3.98	2021-11-30	3+2+2 年	4.60	私募债
应付债券合计		96.70	96.53				
22 桐庐国资 CP001	桐庐投资建设发展集团有限公司	10.00	10.00	2022-5-30	1 年	2.68	一般短期融资券
22 桐庐城投 CP001	桐庐县城市建设投资集团有限公司	7.00	6.98	2022-1-19	1 年	2.94	一般短期融资券
短期应付债券合计		17.00	16.98				

截至2022年12月31日，发行人及其下属子公司长期借款与短期借款情况如下：

序号	债务人	债权人	借款类别	债务余额 (亿元) (含一年内 到期)	利率	借款日	约定还款日	担保或抵质 押情况
1	桐庐富春水利建设开发有限公司	浙江民泰商业银行股份有限公司杭州桐庐支行	短期借款	0.55	5.52%	2022-1-21	2023-1-10	保证
2	桐庐迎春商务区产业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司桐庐县支行	短期借款	0.20	浮动利率	2023/1/10	2024/1/0	保证
3	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	宁波通商银行股份有限公司杭州分行	短期借款	1.50	5.30%	2022-1-14	2023-1-14	保证
4	桐庐城市基础建设有限公司	宁波通商银行杭州分行	短期借款	1.50	5.30%	2022-1-10	2023-1-9	保证
5	桐庐水务有限公司	南京银行杭州分行	短期借款	0.50	4.80%	2022-12-30	2023-12-27	保证
6	桐庐环保工业有限公司	南京银行杭州富阳支行	短期借款	0.50	4.80%	2022-12-30	2023-12-27	保证
7	桐庐环保工业有限公司	兴业银行富阳支行	短期借款	1.95	4.80%	2022-3-17	2023-3-16	保证
8	桐庐管道承装有限公司	光大银行杭州城西支行	短期借款	0.10	4.35%	2022-1-26	2023-1-25	保证
短期借款合计				6.80				
9	桐庐县国有资产投资经营有限公司	南京银行股份有限公司杭州富阳支行	理财直融计划	2.00	5.20%	2022-10-21	2023-10-21	信用

10	桐庐县国有资产投资经营有限公司	南京银行股份有限公司杭州富阳支行	理财直融计划	2.90	5.20%	2022-10-28	2023-10-28	信用
理财直融计划合计				4.90				
11	桐庐县国有资产投资经营有限公司	广发银行股份有限公司杭州淳安支行	长期借款	0.57	5.20%	2022-1-18	2024-1-17	保证
12	桐庐县国有资产投资经营有限公司	杭州银行股份有限公司桐庐支行	长期借款	1.50	5.80%	2021-1-4	2023-12-22	信用
13	桐庐县国有资产投资经营有限公司	浙商银行股份有限公司杭州桐庐支行	长期借款	1.39	6.00%	2020-1-22	2023-1-21	抵押及保证
14	桐庐县国有资产投资经营有限公司	民生银行杭州分行	长期借款	0.59	5.10%	2022-3-21	2024-3-13	保证
15	桐庐县国有资产投资经营有限公司	南京银行股份有限公司	长期借款	1.00	5.70%	2021-4-12	2023-4-12	信用
16	桐庐县国有资产投资经营有限公司	江苏银行股份有限公司	长期借款	1.50	5.90%	2021-3-30	2023-3-30	信用
17	桐庐县国有资产投资经营有限公司	徽商银行股份有限公司	长期借款	2.00	5.80%	2021-4-13	2023-4-13	信用
18	桐庐县国有资产投资经营有限公司	徽商银行股份有限公司	长期借款	1.00	5.80%	2021-4-28	2023-4-28	信用
19	桐庐富春水利建设开发有限公司	中国农业银行股份有限公司桐庐县支行	长期借款	0.05	5.64%	2016-2-6	2023-2-2	保证
20	桐庐富春水利建设开发有限公司	中国农业银行股份有限公司桐庐县支行	长期借款	1.50	5.64%	2016-2-6	2028-2-2	保证
21	桐庐县城乡住房改造开发有限公司	中国工商银行股份有限公司桐庐支行	长期借款	1.00	4.70%	2017-9-29	2031-12-15	质押

22	桐庐县城乡住房改造开发有限公司	中国工商银行股份有限公司桐庐支行	长期借款	1.00	4.70%	2019-9-27	2030-6-15	质押
23	桐庐县城乡住房改造开发有限公司	中国工商银行股份有限公司桐庐支行	长期借款	1.00	4.70%	2017-9-26	2028-12-15	质押
24	桐庐县城乡住房改造开发有限公司	中国工商银行股份有限公司桐庐支行	长期借款	1.00	4.70%	2017-9-26	2028-12-15	质押
25	桐庐县城乡住房改造开发有限公司	中国工商银行股份有限公司桐庐支行	长期借款	1.00	4.70%	2017-9-12	2023-12-15	质押
26	桐庐迎春商务区产业发展有限公司	中国农业银行桐庐支行	长期借款	0.40	5.98%	2018-12-20	2028-12-12	抵押
27	桐庐迎春商务区产业发展有限公司	中国农业银行桐庐支行	长期借款	0.34	浮动利率	2022-9-1	2025-9-1	保证
28	桐庐迎春商务区产业发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.50	6.95%	2021-8-16	2022-8-16	保证
29	桐庐迎春商务区产业发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.25	5.70%	2021-3-18	2023-3-15	保证
30	桐庐县市场发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.60	5.40%	2022-1-26	2024-1-23	保证
31	桐庐县市场发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	2.30	5.20%	2022-5-30	2024-5-29	保证
32	桐庐县市场发展有限公司	南京银行杭州富阳支行	长期借款	0.50	5.20%	2022-8-6	2024-7-25	保证
33	桐庐县市场发展有限公司	宁波银行桐庐支行	长期借款	0.80	6.00%	2021-1-15	2024-1-15	保证
34	桐庐县市场发展有限公司	桐庐恒丰村镇银行	长期借款	0.17	5.50%	2022-1-17	2025-1-16	保证

35	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	北京银行富阳支行	长期借款	0.85	5.65%	2021-4-30	2023-4-29	保证
36	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	中国工商银行桐庐支行	长期借款	0.60	4.90%	2017-6-1	2025-5-31	质押及保证
37	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	中国工商银行桐庐支行	长期借款	2.00	4.35%	2022-9-22	2027-9-15	保证
38	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	1.50	5.30%	2022-9-20	2029-9-19	保证
39	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.50	5.30%	2022-10-21	2029-9-19	保证
40	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	南京银行富阳支行	长期借款	1.15	5.50%	2021-1-22	2023-1-20	保证
41	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	邮政储蓄银行桐庐支行	长期借款	2.00	4.00%	2022-12-31	2027-12-31	保证
42	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	民生银行杭州分行	长期借款	3.00	4.90%	2022-12-15	2027-12-14	保证
43	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	中国银行桐庐支行	长期借款	0.30	4.90%	2021-3-31	2029-12-1	保证
44	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	中国银行桐庐支行	长期借款	0.30	4.90%	2022-1-20	2029-12-1	保证
45	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	中国银行桐庐支行	长期借款	1.50	4.75%	2022-9-23	2026-12-22	保证
46	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	中国银行桐庐支行	长期借款	1.00	4.75%	2022-9-23	2026-12-22	保证
47	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	中信银行桐庐支行	长期借款	2.30	4.90%	2022-12-19	2027-12-19	保证

48	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	金华银行杭州分行	长期借款	1.45	6.00%	2021-4-1	2028-11-20	保证
49	桐庐县土地整治开发利用有限公司	中国农业发展银行桐庐支行	长期借款	2.31	5.39%	2019-5-29	2027-5-28	保证
50	桐庐县土地整治开发利用有限公司	中国农业发展银行桐庐支行	长期借款	4.09	5.145%	2018-1-29	2028-1-28	保证
51	桐庐县土地整治开发利用有限公司	中国农业发展银行桐庐支行	长期借款	1.49	4.20%	2022-10-20	2037-10-19	保证
52	桐庐县土地整治开发利用有限公司	中国农业银行桐庐支行	长期借款	0.30	4.90%	2021-5-19	2029-5-7	信用
53	桐庐县土地整治开发利用有限公司	中国农业银行桐庐支行	长期借款	4.80	4.557%	2019-9-20	2027-9-17	质押及保证
54	桐庐县美丽桐君开发有限公司	浙商银行桐庐支行	长期借款	1.38	5.79%	2022-6-2	2025-6-1	抵押及保证
55	桐庐县美丽桐君开发有限公司	浙商银行桐庐支行	长期借款	0.40	5.79%	2022-6-1	2025-5-31	抵押及保证
56	桐庐县美丽桐君开发有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.50	5.00%	2022-12-19	2024-12-18	保证
57	桐庐县美丽桐君开发有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	3.39	5.20%	2022-5-30	2024-5-29	保证
58	桐庐县美丽桐君开发有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.30	5.30%	2022-6-20	2024-6-19	保证
59	桐庐县美丽桐君开发有限公司	中信银行桐庐支行	长期借款	1.05	5.90%	2020-12-28	2023-12-23	保证
60	桐庐县美丽桐君开发有限公司	农商银行桐君支行	长期借款	1.00	5.30%	2022-1-12	2025-1-20	保证

61	桐庐百川水利生态建设工程有限公司	上海银行杭州桐庐支行	长期借款	0.91	6.00%	2020-9-29	2023-9-28	保证
62	桐庐百川水利生态建设工程有限公司	华夏银行桐庐支行	长期借款	0.19	浮动利率	2022-5-30	2025-5-30	保证
63	桐庐滨江建设工程有限公司	中国农业发展银行桐庐支行	长期借款	1.30	5.29%	2017-3-31	2027-3-24	质押及保证
64	桐庐县分水江水力发电有限公司	上海浦东发展银行桐庐支行	长期借款	0.30	4.85%	2021-5-21	2028-5-21	质押及保证
65	桐庐县城市建设投资集团有限公司	金华银行杭州分行	长期借款	2.00	6.00%	2021-1-5	2024-1-3	保证
66	桐庐县城市建设投资集团有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	2.00	5.35%	2022-6-9	2024-6-7	保证
67	桐庐县城市建设投资集团有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	3.00	5.25%	2022-9-20	2024-9-19	保证
68	桐庐县城市建设投资集团有限公司	华夏银行桐庐支行	长期借款	0.99	5.35%	2022-1-6	2025-1-6	保证
69	桐庐县城市建设投资集团有限公司	广发银行城西支行	长期借款	1.00	5.00%	2022-9-23	2024-9-23	保证
70	桐庐县城市建设投资集团有限公司	光大银行杭州分行	长期借款	2.00	5.10%	2022-5-30	2023-9-3	保证
71	桐庐城市发展经营有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.20	7.36%	2019-11-26	2023-11-21	保证
72	桐庐城市发展经营有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.20	7.3625%	2020-1-3	2023-6-21	保证
73	桐庐城市发展经营有限公司	宁波银行桐庐支行	长期借款	1.80	6.20%	2020-9-18	2023-8-17	保证

74	桐庐城市发展经营有限公司	农业银行桐庐县支行	长期借款	0.50	5.10%	2021-2-9	2026-1-8	保证
75	桐庐城市发展经营有限公司	农业银行桐庐县支行	长期借款	0.35	5.10%	2021-2-9	2026-1-8	保证
76	桐庐城市发展经营有限公司	农业银行桐庐县支行	长期借款	0.45	5.10%	2021-2-9	2026-1-8	保证
77	桐庐城市发展经营有限公司	农业银行桐庐县支行	长期借款	1.00	5.10%	2021-2-9	2026-1-8	保证
78	桐庐城市发展经营有限公司	农业银行桐庐县支行	长期借款	2.30	5.10%	2022-11-4	2026-1-8	保证
79	桐庐城市发展经营有限公司	中国银行桐庐支行	长期借款	2.00	5.30%	2021-2-3	2025-12-1	保证
80	桐庐城市发展经营有限公司	中国银行桐庐支行	长期借款	2.90	5.30%	2022-1-28	2025-12-1	保证
81	桐庐城市发展经营有限公司	中国银行桐庐支行	长期借款	0.45	5.30%	2022-12-19	2025-12-1	保证
82	桐庐城市发展经营有限公司	中信银行桐庐支行	长期借款	3.20	5.00%	2021-8-31	2026-8-30	保证
83	桐庐城市发展经营有限公司	中信银行桐庐支行	长期借款	1.50	5.00%	2022-6-28	2026-8-30	保证
84	桐庐城市发展经营有限公司	南京银行杭州富阳支行	长期借款	5.00	5.44%	2022-1-7	2025-1-6	保证
85	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	1.00	6.20%	2020-11-1	2040-10-29	保证
86	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	1.00	6.20%	2020-12-23	2040-10-29	保证

87	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.40	6.20%	2021-5-19	2040-10-29	保证
88	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.26	6.20%	2021-7-26	2040-10-29	保证
89	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.37	6.20%	2021-8-27	2040-10-29	保证
90	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.10	6.20%	2021-9-17	2040-10-29	保证
91	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.27	6.20%	2021-9-27	2040-10-29	保证
92	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.20	6.20%	2021-10-29	2040-10-29	保证
93	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.25	6.20%	2021-11-25	2040-10-29	保证
94	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.20	6.20%	2021-12-9	2040-10-29	保证
95	杭州富春马业投资发展有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	0.06	6.20%	2022-3-2	2040-10-29	保证
96	杭州富春马业投资发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.50	6.20%	2021-7-21	2025-12-19	保证
97	杭州富春马业投资发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.30	6.20%	2021-7-21	2025-12-19	保证
98	杭州富春马业投资发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.30	6.20%	2021-7-21	2025-12-19	保证
99	杭州富春马业投资发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.30	6.20%	2021-7-21	2025-12-19	保证

100	杭州富春马业投资发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.30	6.20%	2021-7-21	2025-12-19	保证
101	杭州富春马业投资发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.30	6.20%	2021-7-21	2025-12-19	保证
102	杭州富春马业投资发展有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.30	6.20%	2021-7-21	2025-12-19	保证
103	桐庐分水水务有限公司	中国农业发展银行	长期借款	1.65	4.895%	2019-8-29	2034-8-28	保证
104	桐庐分水水务有限公司	宁波银行桐庐支行	长期借款	0.95	5.50%	2021-6-11	2024-6-10	保证
105	桐庐城市基础建设有限公司	稠州银行杭州分行	长期借款	0.98	6.40%	2020-11-25	2023-8-26	保证
106	桐庐城市基础建设有限公司	农业发展银行桐庐支行	长期借款	0.55	4.90%	2020-9-30	2030-9-27	保证
107	桐庐城市基础建设有限公司	农业发展银行桐庐支行	长期借款	2.00	4.90%	2021-4-8	2030-9-27	保证
108	桐庐城市基础建设有限公司	农业发展银行桐庐支行	长期借款	0.30	4.90%	2021-9-17	2030-9-27	保证
109	桐庐城市基础建设有限公司	农业发展银行桐庐支行	长期借款	0.10	4.90%	2022-5-27	2030-9-27	保证
110	桐庐城市基础建设有限公司	农业发展银行桐庐支行	长期借款	0.60	4.90%	2022-8-25	2030-9-27	保证
111	桐庐城市基础建设有限公司	湖州银行杭州分行	长期借款	0.99	5.60%	2021-7-1	2023-7-1	保证
112	桐庐城市基础建设有限公司	北京银行富阳支行	长期借款	0.90	5.50%	2021-7-28	2023-7-27	保证

113	桐庐环保工业有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.50	5.70%	2021-3-2	2023-3-1	保证
114	桐庐水务有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	1.19	6.30%	2020-3-2	2045-2-24	保证
115	桐庐水务有限公司	民生银行桐庐支行	长期借款	0.85	7.20%	2020-3-17	2026-3-12	保证
116	桐庐水务有限公司	民生银行桐庐支行	长期借款	1.24	6.50%	2020-10-26	2028-10-20	保证
117	桐庐水务有限公司	中信银行桐庐支行	长期借款	0.13	6.00%	2020-5-28	2023-5-27	保证
118	桐庐水务有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.50	5.25%	2022-9-22	2024-9-19	保证
119	桐庐水务有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.70	5.00%	2022-12-2	2024-11-27	保证
120	桐庐水务有限公司	渤海银行杭州分行	长期借款	1.55	6.50%	2020-10-19	2030-10-15	保证
121	桐庐水务有限公司	华夏银行桐庐支行	长期借款	0.98	6.00%	2021-1-18	2024-1-18	保证
122	桐庐水务有限公司	浙商银行杭州富阳支行	长期借款	0.86	5.70%	2021-1-22	2023-1-21	保证
123	桐庐管道承装有限公司	宁波银行桐庐分行	长期借款	0.50	5.50%	2021-6-11	2024-6-10	保证
124	桐庐管道承装有限公司	杭州银行桐庐支行	长期借款	0.50	5.00%	2022-11-28	2024-11-27	保证
125	桐庐富春供水有限公司	宁波银行桐庐支行	长期借款	0.70	5.50%	2021-6-11	2024-6-10	保证
126	桐庐富春供水有限公司	浙江桐庐农村商业银行股份有限公司	长期借款	0.39	5.50%	2021/8/30	2026-8-26	保证
127	桐庐富春污水处理有限公司	宁波银行	长期借款	0.80	5.20%	2022-6-6	2025-6-6	信用
128	桐庐县原水经营有限公司	交通银行桐庐支行	长期借款	0.48	5.88%	2017-1-24	2027-1-22	保证
129	桐庐县原水经营有限公司	交银国际信托	长期借款	0.94	5.88%	2017-6-30	2027-6-29	保证

130	桐庐县原水经营有限公司	农业银行桐庐支行	长期借款	2.28	5.15%	2017-1-22	2031-1-21	保证
131	桐庐县原水经营有限公司	工商银行桐庐支行	长期借款	1.65	4.90%	2017-3-10	2025-2-28	保证
132	桐庐县原水经营有限公司	中国光大银行杭州分行	长期借款	1.17	6.50%	2020-7-22	2028-7-21	保证
133	桐庐县原水经营有限公司	中国光大银行杭州分行	长期借款	0.63	6.50%	2020-8-5	2028-7-21	保证
134	桐庐县原水经营有限公司	宁波银行杭州桐庐支行	长期借款	2.00	5.20%	2022-10-24	2025-10-24	保证
长期借款合计				132.91				

截至2022年12月31日，发行人及其下属子公司长期应付款（有息部分）情况如下：

序号	所属单位	贷款银行	借款日	约定还款日	期末余额 （亿元） （含一年内到期）	担保或 抵质押 情况
1	桐庐投资建设发展集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	2017-12-28	2023-12-28	0.22	管网设备回租
2	桐庐投资建设发展集团有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	2018-9-11	2023-9-10	0.42	信用
3	桐庐投资建设发展集团有限公司	平安国际融资租赁（天津）有限公司	2021-1-12	2024-1-12	1.43	信用
4	桐庐投资建设发展集团有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2015-9-21	2025-9-20	0.25	信用
5	桐庐投资建设发展集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	2020-3-30	2025-3-15	0.98	保证
6	桐庐投资建设发展集团有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	2022-3-31	2023-3-30	2.00	保证

序号	所属单位	贷款银行	借款日	约定还款日	期末余额 (亿元) (含一年内到期)	担保或 抵质押 情况
7	桐庐县市场发展有限公司	远东国际融资租赁有限公司	2022-9-26	2023-9-26	3.33	保证
8	桐庐县市场发展有限公司	永赢金融租赁有限公司	2022-8-8	2025-8-7	1.00	保证
9	桐庐县美丽桐君开发有限公司	永赢金融租赁有限公司	2019-5-28	2024-5-27	0.15	信用
10	桐庐县美丽桐君开发有限公司	永赢金融租赁有限公司	2022-6-7	2025-6-7	1.40	保证
11	桐庐县美丽桐君开发有限公司	深圳亚太租赁资产交易中心有限公司	2020-8-25	2020-8-25	0.55	信用
12	桐庐县美丽桐君开发有限公司	浙江金融资产交易中心股份有限公司	2021-5-17	2023-4-21	2.00	信用
13	桐庐滨江建设有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	2015-9-21	2025-9-20	0.00	保证
14	桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐县原水经营有限公司	2016-6-28	2026-6-11	0.64	信用
15	桐庐分水水务有限公司	永赢金融租赁有限公司	2020-03-25	2025-03-15	0.75	保证
16	桐庐水务有限公司	永赢金融租赁有限公司	2018-11-09	2023-11-08	0.47	保证
17	桐庐水务有限公司	浙江省富浙融资租赁有限公司	2019-06-25	2024-06-24	0.99	保证
18	桐庐水务有限公司	永赢金融租赁有限公司	2019-10-31	2024-10-24	0.45	保证
19	桐庐水务有限公司	浙江浙银金融租赁股份有限公司	2019-12-20	2023-12-20	0.80	保证
20	桐庐水务有限公司	重庆鈰渝金融租赁股份有限公司	2020-03-20	2025-03-19	0.75	保证
21	桐庐县原水经营有限公司	永赢金融租赁有限公司	2020-04-30	2025-04-20	1.00	保证
合计					19.58	

（四）债券存续期内有息债务偿还压力测算

本期债券计划于2023年发行，2029年到期，在2025年至2029年间每年均按照债券发行总额的20%提前偿还债券本金。

截至2022年末，发行人债券存续期有息负债偿还压力测试明细如下：

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后
有息负债当年偿付规模	768,751.01	632,719.10	456,880.02	367,694.71	298,063.59	163,283.95	241,723.07
其中：银行借款偿还规模	274,486.45	366,974.53	294,947.53	66,800.53	114,624.05	163,283.95	60,940.00
长期应付款偿还规模	100,635.00	126,094.00	11,932.49	51,351.68	6,439.54	-	111,400.00
已发行债券偿还规模	119,827.67	139,650.57	150,000.00	249,542.50	177,000.00	-	69,383.07
本期债券偿付规模	-	-	-	14,000.00	14,000.00	42,000.00	-
合计	768,751.01	632,719.10	456,880.02	381,694.71	312,063.59	205,283.95	241,723.07

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。

六、关联方及关联交易

（一）关联方

1、发行人控股股东及实际控制人

截至2022年末，发行人控股股东为桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司，实际控制人为桐庐县国有资产管理委员会。

2、发行人控股、参股公司

发行人控股子公司和参股公司情况详见“第五章 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

3、公司董事、监事、高级管理人员

公司董事、监事、高级管理人员情况详见“第五章 发行人基本情况”之“七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”，本公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员直接控制的企业，均为公司关联方。

4、其他关联方

序号	其他关联方名称	与发行人的关系
1	浙江华威建材集团有限公司	发行人之子公司之少数股东
2	桐庐合村全域旅游开发有限公司	发行人之子公司之少数股东
3	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
4	桐庐县交通建设有限公司	受同一最终控制方控制
5	桐庐县交通发展集团有限公司	受同一母公司控制
6	桐庐交通资产经营有限公司	受同一最终控制方控制

（二）关联交易

最近三年，发行人与前述关联方在日常业务中进行的重大关联方交易如下所示：

1、采购商品、接受劳务的重大关联交易情况

无。

2、出售商品、提供劳务的重大关联交易情况

无。

3、关联租赁情况

无。

4、关联担保

截至2022年末，发行人作为担保方，对合并范围外关联方的关联担保情况如

下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县国有资本运营控股集团有限公司	50,000.00	2021.12	2023.12	否
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐县交通建设有限公司	15,000.00	2021.12	2024.12	否
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐县交通建设有限公司	8,000.00	2020.5	2023.5	否
桐庐城市基础建设有限公司	桐庐交通资产经营有限公司	15,000.00	2022.1	2025.10	否
	合计	88,000.00			

截至2022年末，发行人作为被担保方，对合并范围外关联方的关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐投资建设发展集团有限公司	5,700.00	2022.1	2024.1	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐投资建设发展集团有限公司	5,900.00	2022.3	2024.3	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐投资建设发展集团有限公司	20,000.00	2022.3	2023.3	否
桐庐县交通发展集团有限公司	桐庐富春水利建设开发有限公司	5,500.00	2022.1	2023.1	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	3,000.00	2021.3	2029.12	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	3,000.00	2022.1	2029.12	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	15,000.00	2022.9	2026.12	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起 始日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县富春江全域建设开发有限公司	10,000.00	2022.9	2026.12	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐百川水利生态建设工程有限公司	1,895.00	2022.5	2025.5	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县美丽桐君开发有限公司	14,000.00	2022.6	2025.6	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	15,000.00	2022.1	2023.1	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2021.1	2024.1	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2022.6	2024.6	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2022.9	2024.9	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	9,900.00	2022.1	2025.1	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	10,000.00	2022.9	2024.9	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县城市建设投资集团有限公司	20,000.00	2022.5	2023.9	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市发展经营有限公司	18,000.00	2020.9	2023.8	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市发展经营有限公司	46,000.00	2021.2	2026.1	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市发展经营有限公司	32,000.00	2021.8	2026.8	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起 始日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市发展经营有限公司	15,000.00	2022.6	2026.8	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市发展经营有限公司	50,000.00	2022.1	2025.1	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	杭州富春马业投资发展有限公司	41,037.61	2020.11	2040.10	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	杭州富春马业投资发展有限公司	23,000.00	2021.7	2025.12	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐分水水务有限公司	9,460.00	2021.6	2024.6	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	9,800.00	2020.11	2023.8	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	35,500.00	2020.9	2030.9	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	9,900.00	2021.7	2023.7	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市基础建设有限公司	9,000.00	2021.7	2023.7	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐环保工业有限公司	5,000.00	2021.3	2023.3	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐水务有限公司	11,850.00	2020.3	2045.2	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐水务有限公司	12,400.00	2020.10	2028.10	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐水务有限公司	1,300.00	2020.5	2023.5	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起 始日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐水务有限公司	5,000.00	2022.9	2024.9	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐水务有限公司	7,000.00	2022.12	2024.11	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐管道承装有限公司	4,960.00	2021.6	2024.6	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐管道承装有限公司	5,000.00	2022.11	2024.11	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐富春供水有限公司	6,960.00	2021.6	2024.6	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县原水经营有限公司	20,000.00	2022.10	2025.10	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市发展经营有限公司	40,000.00	2021.12	20230.12	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐城市发展经营有限公司	60,000.00	2020.9	2029.9	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐分水水务有限公司	7,500.00	2020.3	2025.3	否
桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	桐庐县原水经营有限公司	10,000.00	2020.4	2025.4	否
合计		704,562.61	-	-	

5、关联方往来款

发行人及其纳入合并报表范围内子公司之间的往来款已做抵销，除此之外，发行人近三年关联方往来款具体如下表所示：

单位：万元

科目	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	-----	---------------------	---------------------	---------------------

其他应收款	桐庐县交通发展集团有限公司	-	-	37,020.84
	桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	-	65,145.45	28,608.04
	桐庐交通资产经营有限公司	8,369.87	7,869.17	7,368.46
	浙江华威建材集团有限公司	-	-	564.41
预收款项/合同负债	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	-	1,590.79	1,590.79
其他应付款	桐庐县交通发展集团有限公司	-	-	-
	桐庐合村全域旅游开发有限公司	-	-	2,500.00
	桐庐县国有资本投资运营控股集团有限公司	73,339.50	-	-
	桐庐绿水建设开发有限公司	58,462.92	62,532.00	-
	桐庐县中小企业担保有限公司	1,600.00	-	-

（三）关联交易的决策权限、决策程序、决策机制

发行人关联交易真实，均系发行人与其关联方之间发生的正常公司经营行为；关联交易遵循公平、公正、合理、交易双方自愿的原则，定价公允；并已按规定履行内部决策程序，不存在影响公司独立性或者显失公允的关联交易，不存在损害发行人利益的情形。

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商约定价格交易。发行人制定了《关联交易管理制度》，明确规定了关联方和关联方关系、关联交易的内容、关联交易的决策程序以及关联交易的决策权限及信息披露等。

七、或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至2022年末，发行人对外担保明细如下（关联担保见“六、关联方及关联交易”之“（二）关联交易”之“4、关联担保”）：

担保企业	被担保企业	担保期限	被担保金额（万元）
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐芦茨慢生活体验区旅游开发有限公司	2020.10-2030.11	62,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐芦茨慢生活体验区旅游开发有限公司	2020.1-2030.1	78,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2017.5-2024.12	19,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2019.11-2024.11	17,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2017.1-2027.1	18,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2019.7-2024.7	9,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	浙江富春山健康城投资开发有限公司	2018.3-2028.12	20,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县富春科技建设投资有限公司	2018.11-2023.12	13,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2019.2-2034.2	19,500.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐卫星城建设开发有限公司	2018.3-2023.5	2,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2019.12-2023.6	19,300.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐卫星城建设开发有限公司	2019.7-2023.7	5,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐西部开发建设有限公司	2019.3-2024.3	7,500.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐西部开发建设有限公司	2020.1-2023.1	20,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐芦茨慢生活体验区旅游开发有限公司	2020.6-2023.6	13,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县江南镇古村落旅游开发有限公司	2018.1-2023.1	2,100.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县富春科技建设投资有限公司	2019.6-2023.6	10,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	杭州桐庐三江水上旅游开发有限公司	2019.3-2032.3	9,400.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	杭州桐庐三江水上旅游开发有限公司	2017.3-2024.7	1,800.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	杭州桐庐三江水上旅游开发有限公司	2020.9-2027.9	4,700.00

担保企业	被担保企业	担保期限	被担保金额（万元）
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2019.3-2024.3	5,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县分水江水力发电有限公司	2017.9-2027.7	3,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐分水交通建设有限公司	2018.11-2028.11	4,300.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐双龙供水有限公司	2015.2-2023.2	300.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	杭州山客旅游开发有限公司	2022.3-2025.2	500.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县文化旅游投资集团有限公司	2020.5-2023.5	13,400.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐分水小城市开发建设有限公司	2020.9-2028.9	13,500.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县江南镇古村落旅游开发有限公司	2020.12-2023.11	6,500.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县江南镇古村落旅游开发有限公司	2020.11-2023.12	9,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐双龙村镇建设开发有限公司	2022.2-2023.2	2,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县江南镇古村落旅游开发有限公司	2021.1-2023.1	1,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐公望大岭图农业发展有限公司	2020.8-2023.8	4,850.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐茂盛旅游开发有限公司	2021.2-2024.2	3,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县富春科技建设投资有限公司	2021.5-2024.3	6,850.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐莪山建设开发有限公司	2021.6-2024.6	1,500.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	杭州山客旅游开发有限公司	2021.6-2024.6	1,500.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐新城发展投资有限公司	2021.12-2025.12	19,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐飞腾公路工程有限公司	2021.12-2024.12	8,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐新城发展投资有限公司	2022.1-2030.1	20,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县富春江镇新农村建设有限公司	2022.3-2024.3	10,000.00

担保企业	被担保企业	担保期限	被担保金额（万元）
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐新城发展投资有限公司	2022.11-2027.11	10,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县美丽瑶琳开发有限公司	2020.7-2023.7	6,000.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐县瑶琳镇全域旅游开发有限公司	2019.3-2024.3	3,490.73
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐合村全域旅游开发有限公司	2021.1-2024.1	4,800.00
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐合村全域旅游开发有限公司	2021.9-2024.9	3,980.00
桐庐滨江建设有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2017.3-2027.3	19,000.00
桐庐滨江建设有限公司	桐庐县美丽城南开发有限公司	2017.3-2032.3	9,000.00
桐庐县富春江全域建设开发有限公司	桐庐县美丽城南开发有限公司	2017.3-2032.3	16,000.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐芦茨慢生活体验区旅游开发有限公司	2021.9-2024.9	7,980.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐县铁路建设投资开发有限公司	2017.3-2027.3	6,796.45
桐庐县城市建设投资集团有限公司	杭州横村针织小镇建设开发有限公司	2019.1-2024.1	4,400.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	杭州桐庐三江水上旅游开发有限公司	2021.6-2023.6	3,700.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐县文化旅游投资集团有限公司	2021.6-2023.6	5,700.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐新城发展投资有限公司	2022.9-2030.6	6,000.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐新城发展投资有限公司	2022.8-2028.6	8,000.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐新城发展投资有限公司	2020.1-2023.1	6,880.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	浙江富春山健康城投资开发有限公司	2020.8-2023.8	35,625.00
桐庐县城市建设投资集团有限公司	桐庐大洲畈农业开发有限公司	2020.1-2023.1	9,700.00
桐庐惠民建设有限公司	桐庐县美丽城南开发有限公司	2017.3-2032.3	6,000.00
	合计		656,552.18

发行人上述担保对象均为国有控股公司或其子公司，且处于正常经营状态。

担保对象资信情况良好，代偿风险低，历史未发生代偿事件。被担保金额均小于10亿元，总体代偿风险较小。

（二）发行人重大未决诉讼或仲裁事项

2017年9月，发行人与上海阜兴实业集团有限公司（以下简称“阜兴集团”）设立杭州沪投产业投资合伙企业（有限合伙）。2018年9月30日，发行人实际投资金额为4.38亿元。由于前期阜兴集团高层失联，前述投资款存在一定的赎回风险，因此发行人委托律师团队，对阜兴集团及其关联企业的资产进行了保全，并作为原告向法院提起诉讼。目前已立案两件：

1、发行人与上海阜兴实业集团有限公司及关联方的合伙协议纠纷案

立案日期：2018年7月31日；

受理法院：浙江省高级人民法院；

案号：（2018）浙民初36号；

原告：桐庐投资建设发展集团有限公司；

被告：上海阜兴实业集团有限公司；

诉讼标的：527,133,333.33元；

案件进展：案件已获受理；已于2019年1月开庭，尚在审理中。

2、发行人与上海阜兴实业集团有限公司及关联方的侵权责任纠纷案

立案日期：2018年8月3日；

受理法院：杭州市中级人民法院；

案号：（2018）浙01民初2231号；

原告：桐庐投资建设发展集团有限公司；

被告：杭州沪投嘉上产业投资合伙企业（有限合伙）、上海阜兴实业集团有限公司、上海吉贸郁川资产管理有限公司、上海西尚投资管理有限公司；

诉讼标的：298,602,000.00元；

案件进展：案件已获受理；已于2018年12月开庭，尚在审理中。

2018年12月，发行人与桐庐县小城镇环境整治有限公司签署股权转让协议，按成本价将所持沪投产投股权全部转让给桐庐县小城镇环境整治有限公司，股权转让款已与桐庐县小城镇环境整治有限公司的应付款项冲抵，未发生减值损失。针对阜兴案件，发行人已进一步健全了内部投资制度。除上述投资外，发行人不存在与地方民企投资或经营合作事项。

除上述情况外，截至募集说明书签署日，发行人无生产经营产生的重大未决诉讼案件或未决仲裁事项。

（三）重要承诺事项

截至本募集说明书签署之日，公司无需披露的重大承诺事项。

八、发行人受限资产情况

（1）用于担保的资产

截至2022年末，发行人受限资产总额为77,771.39万元，占2022年末净资产的比例为4.55%，具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
固定资产	12,165.77	借款抵押
存货	65,605.62	借款抵押
小计	77,771.39	-

截至2023年3月末，受限资产明细如下：

单位：万元

单位	科目	账面价值	抵质押物	借款单位	借款银行	开始日	结束日	借款金额
桐庐迎春商务区楼宇发展有限公司	固定资产	12,165.77	桐庐县迎春南路28号海陆世贸中心房产	桐庐迎春商务区楼宇发展有限公司	中国农业银行桐庐支行	2018-12-20	2028-12-12	3,996.45
桐庐滨江建设有限公司桐君街道分公司	存货	65,605.62	桐庐县县城桐君路198号富春居的住宅房产1幢、2幢	桐庐县美丽桐君开发有限公司	浙商银行桐庐支行	2022-6-2	2025-6-1	13,800.00
					浙商银行桐庐支行	2022-6-1	2025-5-31	3,980.00

(2) 其他原因造成所有权受限的资产

截至2023年3月末，因借款质押而受限的收费权明细如下：

资产所属单位	资产项目
桐庐投资建设发展集团有限公司	桐庐经济开发区柴埠区块提升改造安置小区项目1-2号地块项目未来收益权
桐庐县富春江全域建设开发有限公司	桐庐县疏港公路综合码头纸深澳段工程项目未来收益权
桐庐县土地整治开发利用有限公司	借款用于全域土地综合整治项目未来收益权
桐庐滨江建设有限公司	借款用于桐庐县滩头村安置房项目未来收益权
桐庐县分水江水力发电有限公司	电费收费权

九、非经营性资产

截至2023年3月末，发行人不存在非经营性资产。

第七章 发行人资信状况

一、评级情况

（一）发行人及本次债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本次债券的信用等级为AAA。该级别反映了债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）近三年历次主体评级、变动情况及原因

最近三年，发行人历史主体信用评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2023/2/22	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2022/8/5	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021/7/27	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021/6/29	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021/6/24	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021/3/19	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2021/1/14	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/12/22	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/9/11	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/8/18	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/8/18	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/8/14	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/7/29	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/7/27	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2020/2/21	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

最近三年，发行人主体评级始终为AA，未有变化，发行人信用状况较为稳定。

（三）信用评级结论及标识所代表的涵义

信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级、CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

符号	定义
AAA	债务安全性极高，违约风险极低。
AA	债务安全性很高，违约风险很低。
A	债务安全性较高，违约风险较低。
BBB	债务安全性一般，违约风险一般。
BB	债务安全性较低，违约风险较高。
B	债务安全性低，违约风险高。
CCC	债务安全性很低，违约风险很高。
CC	债务安全性极低，违约风险极高。

经新世纪评级综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级均为AAA，评级展望稳定。

发行人主体信用等级AA的涵义为：发行人债务安全性很高，违约风险很低。

本期债券信用等级AAA的涵义为：债券债务安全性极高，违约风险极低。

（四）本期债券信用评级报告内容摘要

主要优势：

1、外部环境较好。桐庐县位于杭州都市经济圈和义乌商圈的重合部，以及三江两湖及杭州-黄山黄金旅游线的中段，区位及生态环境良好，且具备一定的自然及旅游资源禀赋，可为桐庐投资业务开展提供较好的外部环境。

2、外部支持力度较大。桐庐投资是桐庐县重要的城市建设和国有资产运营主体之一，在县内市政建设及水务等领域的业务地位突出，可得到桐庐县政府的有力支持。

3、信用增信措施。中合担保为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有助于提升本期债券的偿付安全性。

主要风险：

1、债务滚续压力。为满足市政建设及对外资金拆借需求，桐庐投资刚性债务已积累至较大规模且近年来持续扩张；同时期末账面储备货币资金对即期债务保障程度一般，公司在一定程度上面临债务滚续压力。

2、占款回收压力。近年来桐庐投资对外拆借资金量维持在较大规模，相关款项的回收进度存在不确定性，加大了公司资金占用压力。

3、投融资压力。桐庐投资在市政工程及公共配套设施建设方面仍存在一定资金需求，未来面临一定的投融资压力。

4、利润实现对政府补助依赖较重。近年来，桐庐投资业务盈利情况一般，加之以管理费用和财务费用为主的期间费用对公司毛利润侵蚀严重，公司利润实现表现为对政府补助的较强依赖。

5、或有损失风险。桐庐投资对外担保对象众多，担保额较大，不利于财务风险的控制，面临一定或有损失风险。

（五）跟踪评级的有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，上海新世纪资信评估投资服务有限公司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，上海新世纪资信评估投资服务有限公司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的重大事件，应及时通知上海新世纪资信评估投资服务有限公司，并提供相关资料，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将就该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，并在公司网站对外公布。

二、银行授信情况及使用情况

截至2023年3月末，公司授信总额为285.83亿元，尚余未使用额度为73.42亿元，公司具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2022年6月末，公司获得的银行授信明细如下：

单位：亿元

银行名称	授信金额	已使用额度	未使用授信金额
北京银行	2.00	2.00	-
杭州银行	33.30	25.80	7.50
渤海银行	1.80	1.80	-

稠州银行	1.00	1.00	-
工商银行	16.25	12.65	3.60
光大银行	8.80	7.09	1.71
广发银行	1.60	1.60	-
恒丰银行	0.94	0.94	-
湖州银行	1.00	1.00	-
华夏银行	2.00	2.00	-
徽商银行	3.00	2.00	1.00
江苏银行	11.30	9.29	2.01
交通银行	6.10	0.00	6.10
金华银行	3.50	3.50	-
民生银行	9.10	7.10	2.00
南京银行	35.00	33.00	2.00
宁波通商银行	3.30	3.30	-
宁波银行	14.10	11.10	3.00
农发行	19.89	14.14	5.75
农行	23.85	19.25	4.60
农商行	2.30	2.30	-
兴业银行	3.85	3.85	-
邮储银行	6.00	2.00	4.00
浙商银行	6.20	5.30	0.90
中信银行	45.80	25.50	20.30
中国银行	12.95	10.00	2.95
上海银行	4.00	1.00	3.00
建设银行	5.90	2.90	3.00
平安银行	1.00	1.00	-
合计	285.83	212.41	73.42

三、发行人及其子公司违约记录

报告期内，发行人及主要子公司已发行的债券、其他债务融资工具均按时兑付本息，未有违约情况。

根据发行人通过中国人民银行征信中心查询的《企业信用报告》，截至2022年12月31日，发行人没有未结清的关注类、不良类和违约类负债信息。

四、发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至2023年3月末，公司及其下属子公司不存在违约或延迟支付本息等情况。

截至本募集说明书签署日，公司及其下属子公司发行的债券如下：

单位：亿元

债券简称	发行日期	到期日期	回售日	发行期限	发行规模(亿元)	票面利率%	余额(亿元)	类别	信用状态
22 桐资 01	2022/9/27	2025/9/29	-	3	5.00	3.27	5.00	私募债	正常存续
21 桐资 01	2021/1/21	2024/1/25	-	3	10.00	5.00	10.00	私募债	正常存续
20 桐资 01	2020/11/3	2023/11/5	-	3	10.00	4.78	10.00	私募债	正常存续
21 桐资 D1	2021/12/1	2022/12/3	-	1	5.00	3.50	0.00	私募债	已兑付
16 桐庐 02	2016/4/27	2021/4/27	2019/4/29	5	5.00	5.74	0.00	私募债	已兑付
16 桐庐 01	2016/3/24	2019/3/24	-	3	5.00	5.26	0.00	私募债	已兑付
21 桐发 01	2021/11/29	2028/12/2	2024/12/2	7	4.00	4.60	4.00	私募债	正常存续
20 桐发 01	2020/9/11	2027/9/16	2023/9/16	7	6.00	4.61	6.00	私募债	正常存续
21 桐投 01	2021/6/21	2026/6/23	2024/6/23	5	15.00	4.30	15.00	一般公司债	正常存续
公司债券合计					65.00	-	50.00	-	-
22 桐投债 01	2022/12/23	2029/12/23	-	7	7.00	4.48	7.00	一般企业债	正常存续
14 桐庐债	2014/4/18	2021/4/18	-	7	7.00	8.09	0.00	一般企业债	已兑付
11 桐庐债	2011/1/31	2016/1/31	2014/2/7	5	6.00	6.37	0.00	一般企业债	已兑付
企业债券合计					20.00	-	7.00	-	-
23 桐庐城投 MTN001	2023/1/6	2028/1/10	2026/1/10	5	5.00	4.85	5.00	一般中期票据	正常存续
22 桐庐国资 MTN002	2022/7/11	2027/7/13	-	5	7.70	4.05	7.70	一般中期票据	正常存续
22 桐庐国资 CP001	2022/5/30	2023/6/1	-	1	10.00	2.68	10.00	一般短期融资券	已兑付

债券简称	发行日期	到期日期	回售日	发行 期限	发行 规模 (亿元)	票 面 利 率%	余额 (亿元)	类别	信用状 态
22 桐庐城投 CP001	2022/1/17	2023/1/19	-	1	7.00	2.94	0.00	一般短 期融资 券	已兑付
22 桐庐国资 MTN001A	2022/4/21	2027/4/25	2025/4/25	5	5.00	3.55	5.00	一般中 期票据	正常存 续
22 桐庐国资 MTN001B	2022/4/21	2027/4/25	-	5	5.00	4.16	5.00	一般中 期票据	正常存 续
21 桐庐国资 CP001	2021/7/21	2022/7/23	-	1	10.00	3.27	0.00	一般短 期融资 券	已兑付
20 桐庐国资 CP002	2020/9/28	2021/9/29	-	1	6.00	3.79	0.00	一般短 期融资 券	已兑付
20 桐庐国资 CP001	2020/3/23	2021/3/25	-	1	10.00	2.95	0.00	一般短 期融资 券	已兑付
19 桐庐国资 CP001	2019/8/26	2020/8/28	-	1	6.00	3.93	0.00	一般短 期融资 券	已兑付
21 桐庐城投 CP001	2021/1/26	2022/1/28	-	1	5.00	4.10	0.00	一般短 期融资 券	已兑付
21 桐庐国资 PPN001	2021/1/25	2026/1/26	2024/1/26	5	10.00	5.01	10.00	定向工 具	正常存 续
20 桐庐国资 PPN001	2020/8/11	2025/8/12	2023/8/12	5	10.00	4.25	10.00	定向工 具	正常存 续
19 桐庐国资 MTN002	2019/9/25	2024/9/27	2022/9/27	5	6.00	4.67	0.00	一般中 期票据	已兑付
19 桐庐国资 MTN001	2019/8/5	2024/8/7	2022/8/8	5	10.00	5.00	0.00	一般中 期票据	已兑付
债务融资工具合计					112.70	-	52.70	-	-
合计					197.70		109.70		

发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	发行主体	债券品种	审核机构	无异议函时间	发行规模	已发行金额	尚未发行金额
1	桐庐投资建设发展集团有限公司	私募债	上海证券交易所	2023.4.26	20.00	-	20.00
2	桐庐投资建设发展集团有限公司	一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021.11.18	20.00	17.70	2.30
3	桐庐县城市建设投资集团有限公司	一般中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022.5.9	7.00	5.00	2.00

五、发行人历次企业债券发行及募集资金使用情况

本次发行是发行人第四次公开发行企业债券，已发行三次企业债券，具体情况如下：

债券简称	发行规模(亿)	票面利率(%)	债券期限	发行日期	到期日期	募集资金用途
22 桐投 01	7	4.48	7.00Y	2022/12/23	2029/12/23	4.2 亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，2.8 亿元用于补充营运资金。
14 桐庐 债	7	8.09	7.00Y	2014/4/18	2021/4/18	桐庐经济开发区柴埠区块保障性住房项目；桐庐县保障性住房项目；桐庐县城西区块城中村改造项目二期工程；桐庐县城西区块城中村改造项目一期工程
11 桐庐 债	6	7.37	3+2Y	2011/1/31	2016/1/31	桐庐县滨江区块拆迁改造项目；桐庐县生活垃圾焚烧处理工程

发行人于2022年12月23日发行公司债券“22桐投01”，债券募集资金总额为人民币7亿元，其中4.2亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，2.8亿元用于补充营运资金。本期债券2029年12月23日到期，截至本募集说明书出具日，募集资金已按照约定的用途使用完毕，尚未还本付息。

发行人于2014年4月18日发行公司债券“14桐庐债”，债券募集资金总额为人民币7亿元，用于桐庐经济开发区柴埠区块保障性住房项目；桐庐县保障性住

房项目；桐庐县城西区块城中村改造项目二期工程；桐庐县城西区块城中村改造项目一期工程。本期债券已2021年4月18日到期，发行人已按时还本付息。

发行人于2011年1月31日发行公司债券“11桐庐债”，债券募集资金总额为人民币6亿元，用于桐庐县滨江区块拆迁改造项目；桐庐县生活垃圾焚烧处理工程。本期债券已2016年1月31日到期，发行人已按时还本付息。

截至本回复签署之日，发行人不存在已批未发企业债券额度。

第八章 信用增进

本期债券由中合中小企业融资担保股份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

（一）中合中小企业融资担保股份有限公司（品种二）

1、中合担保基本情况及业务情况

公司名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

法定代表人：曾杰

注册资本：717,640万元人民币

成立日期：2012-07-19

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街丙12号楼17层

所属行业：其他金融业

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担保，及其他合同履行担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、中合担保历史沿革与股东情况

中合中小企业融资担保股份有限公司是国务院利用外资设立担保公司的试点项目，其成立宗旨是支持中小企业发展，促进多层次中小企业金融服务体系的

完善。公司成立于2012年7月，由中国进出口银行、JPMorgan China Investment Company Limited（以下简称“摩根大通”）等共同发起设立，初始注册资本51.26亿元。2016年5月，公司进行了增资扩股，注册资本增加20.504亿元至71.764亿元，并引进新股东海航科技股份有限公司（当时名称为天津天海投资发展股份有限公司，以下简称“海航科技”），与发起人股东海航资本控股有限公司（后更名为“海航资本集团有限公司”，以下简称“海航资本”）为关联方，合计持有公司43.34%的股份，持股比例未超过50%，公司无控股股东和实际控制人。

截至2023年13月末，公司注册资本为71.764亿元，实收资本为61.021亿元，其中，海航科技为单一最大股东，持股比例为26.62%，公司无控股股东和实际控制人。截至2023年3月末，公司股权不存在被股东质押情况。

截至2023年3月末股权结构如下：

序号	股东	持股比例
1	海航科技股份有限公司	26.62%
2	JPMorgan China Investment Company Limited	17.78%
3	海航资本集团有限公司	16.72%
4	中国宝武钢铁集团有限公司	14.63%
5	海宁宏达股权投资管理有限公司	9.47%
6	中国进出口银行	6.97%
7	西门子（中国）有限公司	4.88%
8	内蒙古鑫泰投资有限公司	2.93%
	合计	100.00%

3、中合担保信用状况

在截至2023年3月末的最近十次评级中，中诚信国际、联合资信、中证鹏元、等市场权威评级机构分别给予中合担保信长期主体信用等级AAA的评级。

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2023/03/29	AAA	稳定	中诚信国际
2023/03/22	AAA	稳定	中证鹏元
2023/03/06	AAA	稳定	中证鹏元
2023/02/20	AAA	稳定	中证鹏元
2022/12/16	AAA	稳定	中证鹏元
2022/10/18	AAA	稳定	中证鹏元
2022/08/25	AAA	稳定	联合资信
2022/08/03	AAA	稳定	中证鹏元

2022/07/01	AAA	稳定	中证鹏元
2022/06/29	AAA	稳定	中诚信国际

（1）最近三年一期担保人与主要客户发生业务的违约情况

中合中小企业融资担保股份有限公司在最近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。

（2）发行的债券情况

截至募集说明书签署日，中合担保没有存续债券。

截至 2023 年 3 月末，公司合并口径获得银行业务综合授信 25.34 亿元，尚未使用额度 18.00 亿元；另有宝武财务公司给予公司 10.00 亿元的综合授信额度，尚未使用额度 4.80 亿元。

（3）逾期付息情况

截至募集说明书签署日，中合中小企业融资担保股份有限公司现存债务不存在逾期付息的情形。中合中小企业融资担保股份有限公司信用情况良好，均能按照合同约定按时偿还贷款本息，不存在对已发行的公司债券或其他债务违约的情形。

4、中合担保治理情况

中合担保依据《公司法》等相关法律、法规的规定，建立了包括股东大会、董事会、监事会和高级管理层在内的股份制公司治理架构，并设立了多个专业委员会，分别负责各项专项事宜的决策和管理。股东大会为公司最高权力机构，董事会为决策机构并对股东大会负责，监事会负责进行监督管理，高级管理层负责公司的日常经营工作。

目前，公司董事会由10名董事组成，包括股东董事7名、独立董事2名、管理层董事1名（即现任总经理曾杰）。7名股东董事分别由除内蒙古鑫泰投资有限公司以外的7家股东各自委派1名。公司董事会设董事长1名，由全体董事过半数选举产生或罢免。2021年1月，海航集团有限公司（以下简称“海航集团”）及海航资本宣布破产重组后，经公司董事会作出决议，公司股东海航资本委派的董事

不再担任公司董事长，股东中国宝武钢铁集团有限公司（以下简称“宝武集团”）选派的管理层董事曾杰女士代行董事长职权。公司董事会的席位安排与股权比例无关，内部制衡机制按照公司《章程》的规定运行，凡重大事项须获得2/3以上董事同意方可执行，未形成任何一家股东的绝对控制。董事会下设提名与薪酬委员会、发展战略委员会、风险控制委员会及审计委员会4个专业委员会，负责向董事会提供决策建议和专业支持，协助董事会监督公司的运营。

公司监事会由5名监事组成，包括股东监事3名，职工监事2名。3名股东监事分别由海宁宏达股权投资管理有限公司（以下简称“海宁宏达”）、摩根大通和海航资本委派。监事会设主席1人，由全体监事过半数选举和更换，目前主席由海宁宏达委派的监事担任。

公司实行董事会领导下的总经理负责制。高级管理层设置总经理1名、副总经理3名，其中1名副总经理兼任首席风险官。

截至2022年末，中合担保设有城投业务组、新金融事业部、投资部、资产保全部等前台业务部门，以及风险管理部、业务审核部等中后台部门；拥有一级子公司4家（均为全资子公司），包括中合共赢资产管理有限公司、中合投资控股有限公司、中合明智商业保理（天津）有限公司（以下简称“中合明智保理”）和成都福鑫数字科技有限公司。截至2023年2月末，公司共有员工146人。

5、中合担保主要财务情况及担保数据

截至2022年末，中合中小企业融资担保股份有限公司合并口径总资产821,815.41万元，净资产739,702.62万元。

最近三年，中合担保经审计合并报表财务数据如下：

单位：万元

项目（合并报表）	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
资产总计	821,815.41	835,481.71	837,773.44
负债合计	82,112.78	104,150.02	107,235.46
股东权益	739,702.62	731,331.69	730,537.98
营业总收入	45,900.07	59,074.05	59,069.81
利润总额	15,585.73	18,738.67	-93,564.68
净利润	10,530.38	15,812.41	-65,200.54
经营活动现金净流量	35,633.07	-9,943.10	-31,333.98

资产负债率(%)	9.99%	12.47%	12.80%
----------	-------	--------	--------

最近三年，中合担保经审计非合并口径财务数据及担保数据如下：

单位：亿元

项目	2022/12/31	2021/12/31	2020/12/31
总资产	81.90	83.19	83.43
净资产	73.73	72.82	72.76
营业收入	4.63	5.77	6.06
利润总额	1.15	1.85	-10.91
净资产放大倍数（融资担保放大倍数）	3.68	4.7	7.01

注：净资产放大倍数=融资担保责任余额÷扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后的非合并口径所有者权益

二、担保函主要内容

（一）中合中小企业融资担保股份有限公司（品种二）担保函

中合担保为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中合担保公司已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额

被担保的本期债券为七年期企业债券，发行面额总计不超过人民币柒亿元（小写：¥700,000,000.00，以国家发改委最后注册的期限、金额为准）。设置本金提前偿付条款，在第3至7个计息年度末分别偿还本金的20%。

2、债券的到期日

本担保函项下的本期债券到期日为该债券正式发行时募集说明书规定的债券本金到期日。发行人应按照该债券募集说明书的规定清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

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。

承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如本期债券到期后，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销。

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本期债券存续期及本期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权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同意，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，未加重担保人责任的，不需另行经过担保人书面同意，担保人继续在原保证范围内承担本担保函项下的保证责任。

10、加速到期

在本担保函项下的本期债券到期之前，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，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

11、担保函的生效

本担保函自签发之日生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

（二）担保函及程序的合法合规性

发行人律师认为，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，中合中小企业融资担保股份有限公司提供的《担保函》（编号：ZH-G-BD2022021）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。

三、担保人融资担保放大倍数、注册发行人集中度

（一）融资担保放大倍数指标

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比50%以上且户数占比80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至15倍。”同时按照《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37号)第三项第(一)条：“《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1号)的《融资担保责任余额计量办法》(以下简称《计量办法》)第四条修改为：‘第四条 融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。’”

截至2022年末，中合中小企业融资担保股份有限公司（品种二）净资产放大倍数为3.68倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》(银保监发[2019]37号)的相关条件。

（二）集中度指标

根据中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017年10月1日前发生的发行债券担保业务，

集中度指标继续执行原有监督制度有关规定；2017年10月1日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”。

按照《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度(银保监发[2018]1号)《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。

中合中小企业融资担保股份有限公司2022年末融资性担保责任余额为271.66亿元，中合中小企业融资担保股份有限公司母公司净资产73.73亿元（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资后），净资产放大倍数为3.68倍。截至2022年末，中合中小企业融资担保股份有限公司（品种二）对同一被担保人的融资担保责任余额上限为7.37亿元，对被担保人主体信用评级AA级以上债券担保的责任余额上限为7.37亿元，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额，上限为11.06亿元，对主体信用评级AA级以上的同一被担保人及其关联方发行债券担保的，融资担保责任余额上限为11.06亿元。本次债券发行规模上限为14亿元，中合中小企业融资担保股份有限公司对7亿元提供不可撤销连带责任担保。发行人主体信用评级为AA级，担保责任余额按60%计算即为4.2亿元。

故本次发行符合上述规定。

四、保证人的资信发生重大变化时的持续披露安排

（一）担保人信息披露机制

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》等国家有关法律、法规及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规定，担保人制定了相关的信息披露管理制度，明确信息披露对象和标准。信息披露事务负责人与联系方式详见“第十五章 发行有关机构”之“七、担保人”。信息披露制度包括但不限于以下内容：总则；定期报告；临时报告；信息披露的程序；信息披露的方式和媒体；

信息披露的管理；与投资者关系的维护；信息披露的保密要求；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；记录和保管制度；违规责任；释义等内容。

（二）信息披露安排

担保人将严格根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间，信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

第九章 税项

本期债券持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下述所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者若准备购买本期债券，且投资者属于按照法律、法规的规定需遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，公司不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据2016年3月23日《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），经国务院批准，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，金融业营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》，金融业纳税人发生的金融商品转让（包括转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动）行为作为应税行为，应按照上述办法规定的税率及计税方式缴纳增值税。

二、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

根据2018年11月7日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税[2018]108号），自2018年11月7日起至2021年11月6日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在交易所市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税，我国目前还未有具体规定，公司无法预测国家是否或将于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用何种水平的税率。

四、声明

本募集说明书所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

发行人承诺，已根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，制定了《信息披露事务管理制度》，明确了公司信息披露的基本原则、范围、程序及相关当事人的责任，通过分级审批控制，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整。

公司董事长为公司信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务，督促公司执行信息披露管理制度和重大信息报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务。公司董事、分管领导、部门负责人及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，在相关信息未公开披露前对该信息负有保密义务，并严格遵守公司有关保密工作的管理规定。公司信息披露工作保密机制基本完善，未发生泄露事件或发现内幕交易行为。

二、存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和银行间债券市场相关定期报告编制技术规范的要求。

三、存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

公司在本期债券存续期间,将及时向市场公开披露可能影响投资者实现其债权的重大事项,包括但不限于:

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化;
- 2、企业变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构;
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更;
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理;
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权;
- 11、债券担保情况发生变更,或者债券信用评级发生变化;
- 12、企业转移债券清偿义务;
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十,或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组;
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十一章 债权代理人机制

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《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》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，交通银行股份有限公司杭州桐庐支行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。债权代理人主要代理事项相关权利义务如下：

一、债权代理的相关事项

根据中国法律、行政法规、本期债券募集说明书和本协议的约定以及债券持有人会议的授权，债权代理人作为本次公司债券全体债券持有人的代理人处理本次公司债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

二、发行人的权利、职责和义务

1、发行人依据法律、行政法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本次公司债券的利息和本金。

2、发行人应当履行本期债券《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

3、在本次公司债券存续期限内，根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发改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》（发改办财金〔2011〕1765号）、交易场所的相关上市规则及其他相关法律、行政法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

4、在债券持有人会议选聘新任债权代理人的情况下，发行人应该配合债权代理人及新债权代理人完成债权代理的工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

5、发行人应该指定专人负责与本次公司债券相关的事务。

6、发行人在持有人会议公告明确的债权登记日之下一工作日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本次公司债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。

7、如果发行人发生以下任何事件，发行人应在2个工作日内书面通知债权代理人，否则相关责任由发行人自行承担：

（1）发行人按照本期债券募集说明书规定，并根据与本期债券登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金按时足额划入登记托管机构指定的账户；

（2）发行人未按照本期债券募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（3）发行人预计不能按照募集说明书的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

（4）发行人经营方针和经营范围发生重大变化，生产经营外部条件发生重大变化；

（5）发行人发生或者预计将发生超过上一会计年度经审计的净资产总额10%以上的重大损失；

（6）发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

（7）发行人发生标的金额超过上一会计年度经审计的净资产总额10%以上的重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚；

（8）发行人拟变更债券募集说明书约定条款或拟变更债权代理人；

（9）本期债券被暂停交易；

（10）法律、行政法规及国家有关主管部门规定的其他情形。

三、债权代理人的权利、职责和义务

1、债权代理人应持续关注发行人的资信状况，根据本期债券《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

2、债权人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日前五个工作日内督促发行人按时履行本期债券募集说明书规定的付息和/或还本的义务。

3、债权人应作为本次公司债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务，具体内容以债券持有人会议决议为准。

4、监督发行人偿债措施的实施。

5、发行人不能偿还到期债务时，债权人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

6、债权人应按照本协议及本期债券《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行本期债券《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

7、债权人应当为债券持有人的利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

8、债权人对获取的信息负有保密义务，除法律、法规有规定或有关行政主管部门依法要求之外，不得向任何第三方泄漏。

9、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，债权人应该向新债权人移交工作及有关文件档案。

10、债权人不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

11、债权人应负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

12、债权人应遵守本协议、募集说明书规定的债权人应当履行的其他义务。

四、债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告，置备于债权代理人处备查，年度报告应包括下列内容：

- （1）发行人的经营状况、资产状况；
- （2）发行人募集资金使用情况；
- （3）债券持有人会议召开的情况；
- （4）本期债券本息偿付情况；
- （5）本次公司债券跟踪评级情况；
- （6）发行人负责债券信息披露及兑付事项专人的变动情况；
- （7）债权代理人认为需要向债券持有人通告的其他情况。

3、以下情况发生，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告：

（1）发行人未按募集说明书的规定及发行人与登记托管机构的约定将到期的本期债券利息和/或本金划入登记托管机构指定的账户时，债权代理人应在知悉该情形出现之日起的两个工作日内如实报告债券持有人；

（2）发行人出现本期债券《债券持有人会议规则》规定的需召开债券持有人会议情形时，债权代理人应当及时书面提示发行人，报告债券持有人，并依法召集债券持有人会议；

（3）出现对债券持有人权益有重大实质影响的其他情形。

五、债权代理人的报酬

1、债权代理人按债券发行额的【0%】收取此次债权代理报酬。

2、在本期债券存续期间，债权代理人为债券持有人合法利益，履行本协议项下债权代理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出均由债券发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、

公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师费等合理费用；

(2) 债权代理人为债券持有人利益，为履行追加担保等债权代理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债权人认为聘请该等中介机构系为其履行债权人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

(3) 因发行人未履行本协议和《募集说明书》项下的义务而导致债权人额外支出的费用。

上述所有费用应在发行人收到债权人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内按账单及相关凭证向债权人支付。

3、发行人未能履行还本付息义务或债权人预计发行人不能偿还债务时，债权人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

(1) 债权人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债权人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 债权人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债权人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 诉讼专户在上述披露文件规定的时间内，仅收悉部分诉讼费用的，债权人有权选择仅代表该部分收悉的诉讼费用相对应的债券申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序；对于未收悉诉讼费用对应的债券，债权人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；未收悉诉讼费用对应的债券的持有人应该自行提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序。

(4) 尽管债权人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，

但如债权代理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及全体债券持有人共同确认，债权代理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

4、债权代理人履行此协议所导致的民事赔偿责任，以实际收取的报酬金额为限。

六、债权代理的期限

本协议的有效期限为本期债券募集说明书公告之日起至本期债券所有相关债权债务完结时止，如果其间出现本协议第八条规定的情形，发生债权代理人变更，则自债券持有人会议作出变更债权代理人决议之日止。

七、违约责任

1、如果本协议任何一方未按本协议的规定履行义务，应当依法承担相应违约责任。

2、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、行政法规、募集说明书及本协议之规定追究违约方的相应违约责任。

八、变更债券债权代理人的条件和程序

1、下列情况发生时应变更债权代理人：

- （1）债权代理人不能按本协议的约定履行债券债权代理义务；
- （2）债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；
- （3）债权代理人不再具备任职资格；
- （4）债券持有人会议通过决议变更债权代理人。

2、新任债权代理人必须符合下列条件：

- （1）新任债权代理人具备行使相关权利和承担相关责任的能力；
- （2）新任债权代理人已经披露与债券发行人的利害关系；

(3) 新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

3、单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人要求变更债权代理人的，债权代理人应召集债券持有人会议审议解除其债权代理人职责并聘请新的债权代理人，变更债权代理人的决议须经持有本期未偿付债券二分之一以上面值的债券持有人或代理人同意方能形成有效决议。发行人和债权代理人应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更债权代理人有关的全部工作。

4、自债券持有人会议作出变更债权代理人决议之日起，原债权代理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的债权代理人的权利和义务由新任债权代理人享有和承担，但新任债权代理人对原任债权代理人的违约行为不承担任何责任。

九、协议的生效、修改、变更

1、本协议自发行人、债权代理人双方签署并盖章之日起成立，自本次发行获债券主管机关注册之日起生效。

2、本协议的约定若与国家或相关监管部门新颁布的法规、规定发生冲突，本协议将进行相应的修改。

3、除非相关法律法规及部门规章另有规定，本协议的修改，须经发行人、债权代理人及债券持有人会议协商并达成书面一致，才能生效。

4、本协议的终止并不影响任何一方在本协议下已发生的任何权利或责任，以及有关违约责任、争议解决办法的约定。

十、争议解决

1、对于因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议应当首先由各方协商解决。无法达成解决方案的，则任何一方当事人均有权向债权代理人住所地人民法院提起诉讼。

2、诉讼期间，各方应继续履行其在本协议项下的各项义务，但属争议范围内的义务或事项除外。

第十二章 投资人保护条款

发行人为有效保护投资者利益制定了有效措施，除聘请债权代理人以外，还包括制定债券持有人会议规则、签订《募集资金账户与偿债资金账户专户监管协议》，具体内容如下：

一、制定债券持有人会议规则

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、享有本期债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、本协议的约定监督债权代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权代理人；
- 7、修改本期债券持有人会议规则；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更本期债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）在本期债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

2、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

（2）提交会议审议的事项；

(3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

(4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 投票代理委托书的送达时间和地点；

(6) 会务常设联系人姓名及电话号码。

5、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 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人 and 发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议原则上采取现场方式召开，若遇特殊情形，可采取线上方式。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按

前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及债券持有人代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决；

8、债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

9、债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录保存期限至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

二、设立募集资金专项账户

为了保证募集资金合理使用，发行人聘请交通银行股份有限公司杭州桐庐支行作为本期债券的募集资金监管银行，与其签订了《募集资金账户与偿债资金账户专户监管协议》，开立了募集资金专项账户，委托募集资金监管银行对上述账户进行监管。

募集资金专项账户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，募集资金按募集说明书指定的用途使用，不得挪作他用。

三、设立偿债资金专项账户

为了按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请交通银行股份有限公司杭州桐庐支行作为本期债券偿债资金监管银行，与其签订了募集资金账户与偿债资金专户监管协议，开立了偿债资金专项账户，委托偿债资金监管银行对上述账户进行监管。偿债资金专项账户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体不存在。

二、违约责任

1、【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议（如有）约定授权受托管理人（如有）代为追索。

2、【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、应急预案制定机制、预计包含的内容

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、违约处置相关工作

发行人一旦出现偿付风险或发生违约事件，将按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理规定及要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施（如有）

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

(一) **【重组并变更登记要素】**发行人与持有人或有合法授权的受托管理人(如有)协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的,并变更相应登记要素的,应按照以下流程执行:

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议,按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后,发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二) **【重组并以其他方式偿付】**发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的,应确保当期债务融资工具全体持有人知晓,保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的,应按照下列流程进行:

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议,议案应明确注销条件、时间流程等内容,议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后生效;

2、注销方案表决生效后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;注销协议应明确注销流程和时间安排;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续;

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内,披露协议主要内容;

4、发行人应在协议签署完成后,及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额;

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

(一) 不可抗力

指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益；

2、本公司或主承销商应召集债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 法律意见

发行人聘请上海市锦天城律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，就本期债券出具了法律意见书，认为：

（一）发行人已按照相关法律、法规的要求，履行或正在履行本次发行的申报工作，其已经获得的批准和授权合法有效。

（二）发行人具有发行企业债券的主体资格；发行人依法有效存续，根据法律、法规、规范性文件及发行人章程，发行人没有终止的情形出现，不存在纠纷或潜在法律风险。

（三）发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强债券管理通知》、《加强地方政府融资平台公司管理的通知》、《规范平台公司发债通知》、《强化风险防范管理的通知》和其他相关法律、法规及规范性文件规定的本次发行的实质条件。

（四）本期债券募集资金拟投资的项目均已取得相关主管部门的批准文件，募集资金中拟用于固定资产投资项目的债券募集资金不超过项目总投资额的70%，募集资金的用途符合国家产业政策，并已履行必要的批准程序，符合有关法律法规的规定。

（五）发行人为本次发行设立的保障措施不存在与现行法律、法规、规范性文件相抵触的情形，其有利于增强发行人偿付本期债券本息的能力，能够保障债券投资者合法权益不受损害。

（六）本期债券《承销协议》及《承销团协议》合法有效，对协议签署各方具有约束效力。

（七）本期债券的主承销商、评级机构、审计机构、律师事务所均具备相应的业务资格。

（八）包括《募集说明书》在内的本次发行申请文件引用的法律意见书内容适当，有关本次发行的信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏等情形，该等文件的编制符合法律、法规中有关编制要求的

规定。

（九）中合中小企业融资担保股份有限公司对本期债券品种二提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保机构对本期债券的担保出具了《担保函》，本期债券的担保合法有效。

第十五章 发行有关机构

一、发行人

名称：桐庐投资建设发展集团有限公司

住所：浙江省杭州市桐庐县县城春江西路69号

办公地址：浙江省杭州市桐庐县县城春江西路69号滨江大厦19-20楼

法定代表人：卢利华

信息披露事务负责人：卢利华

联络人：徐伟青

电话：0571-58505855

传真：0571-58505852

二、主承销商

名称：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街95号

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

法定代表人：冉云

联系人：唐翔、卢凌虚

电话：021-68826021

传真：021-68826800

三、债权代理人

名称：交通银行股份有限公司杭州桐庐支行

营业场所：浙江省桐庐镇富春路518号

联系地址：浙江省桐庐镇富春路518号

负责人：李海峰

联系人：皇甫淑君

电话：0571-64633023

传真：0571-64633574

四、审计机构

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

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

办公地址：浙江省嘉兴市南湖区南湖街道中环广场西区

法定代表人：肖厚发

经办注册会计师：叶增水、王道洋

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

五、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：银城中路501号上海中心大厦11、12

办公地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12层

负责人：顾耘

经办律师：吴军、蒲舜勃

电话：021-20511000

传真：021-20511999

六、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系电话：13917145425

七、担保人

名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街丙12号楼17层

法定代表人：曾杰

联系人：李峥

联系电话：010-59010888

八、募集资金专项账户及专项偿债账户银行

名称：交通银行股份有限公司杭州桐庐支行

营业场所：浙江省桐庐镇富春路518号

联系地址：浙江省桐庐镇富春路518号

负责人：李海峰

联系人：皇甫淑君

电话：0571-64633023

传真：0571-64633574

九、债券托管机构

(1) 名称：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：郇文迪、王安怡

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-88170752

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3楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

十、债券申请上市或转让的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉茹

联系地址：上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部

联系电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮政编码：200120

十一、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：


卢利华

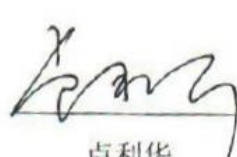
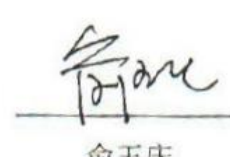
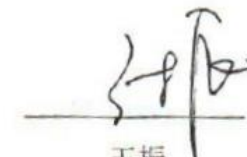
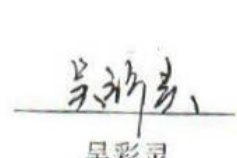
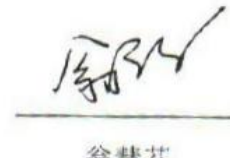
发行人（盖章）：桐庐县国有资产投资经营有限公司



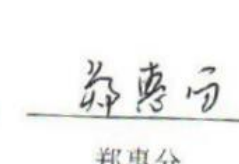
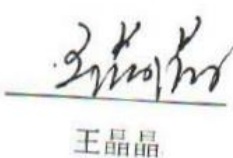
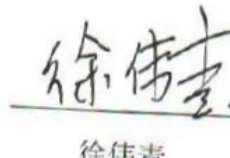
发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

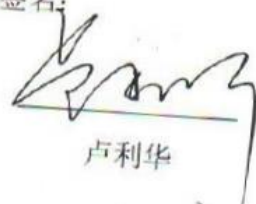
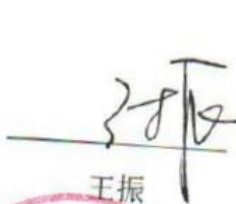
董事签名：

 卢利华	 俞玉庆	 王振
 吴彩灵	 翁慧芬	

监事签名：

 赵明霞	 张顺	 郑惠分
 王晶晶	 徐伟青	

高级管理人员签名：

 卢利华	 俞玉庆	 王振
--	---	---

发行人（盖章）：桐庐县国有资产投资经营有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：


唐翔


卢凌虚

法定代表人（签名）：


冉云

主承销商（盖章）：国金证券股份有限公司



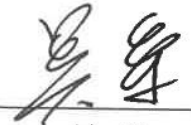
律师事务所声明

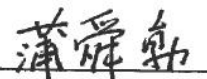
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签名）：



顾功耘

签字律师（签名）：

吴军

签字律师（签名）：

蒲舜勃

律师事务所（盖章）：上海市锦天城律师事务所

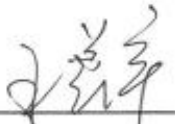
2023 年 7 月 4 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书中引用的财务报告（容诚审字[2023]310Z0447 号、容诚审字[2022]310Z0196 号及容诚审字[2021]310Z0406 号）的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签名）：


叶增水


王道洋

会计师事务所负责人（签名）：


肖厚发

会计师事务所（盖章）：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2023 年 7 月 4 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的《2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券（品种二）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

李叶

[李叶]

吴梦琦

[吴梦琦]

评级机构负责人：

丁豪樑

[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2023 年 7 月 4 日

第十七章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的注册文件。
- (二) 发行人董事会同意本期债券发行的有关决议。
- (三) 发行人股东同意本期债券发行的有关批复。
- (四) 发行人的营业执照、公司章程。
- (五) 《2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券募集说明书》。
- (六) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的《信用评级报告》。
- (七) 上海市锦天城律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》。
- (八)《2022年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券持有人会议规则》。
- (九)《2022年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。
- (十)《2022年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券债权代理协议》。
- (十一) 发行人2020年至2022年经审计的财务报告和2023年1-3月财务报表、担保人2022年经审计财务报告。
- (十二) 中合中小企业融资担保股份有限公司为品种二出具的《担保函》。
- (十三) 募投项目相关批复文件。

二、查询地址

(一) 发行人：桐庐投资建设发展集团有限公司

联系地址：浙江省杭州市桐庐县县城春江西路69号

法定代表人：卢利华

联系人：徐伟青

联系电话：0571-58505855

传真：0571-58505852

（二）主承销商：国金证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

联系人：唐翔、卢凌虚

电话：021-68826021

传真：021-68826800

三、网站

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。