

2019年台州循环经济发展有限公司 公司债券募集说明书

发行人

台州循环经济发展有限公司



主承销商



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

2019年12月

重要声明及提示

声明

一、发行人董事会声明

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

本次债券发行人不承担政府融资功能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

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

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集

说明书对本次债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、本次债券与政府债务的关系

本次债券发行人不承担政府融资功能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、本次债券的基本要素

（一）债券名称：2019年台州循环经济发展有限公司公司债券（简称“19台循债”）。

（二）发行总额：人民币12.00亿元（RMB1,200,000,000元）。

（三）债券期限：7年，本期债券附第5个付息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本次债券发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致

确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个付息日前20个交易日，在中证登和中债登网站上发布关于是否调整票面利率选择权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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（六）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，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（七）发行方式：本次债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（八）发行对象：本次债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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）。

（九）还本付息方式：本次债券每年付息一次，到期一次还本。

（十）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

1、投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

2、投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

(十一) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券的信用等级为 **AA+**，发行人长期主体信用等级为 **AA+**。

(十二) 担保方式：无。

目 录

| | |
|-----------------------|-----|
| 第一条 债券发行依据..... | 8 |
| 第二条 本次债券发行的有关机构 | 9 |
| 第三条 发行概要..... | 13 |
| 第四条 认购与托管..... | 17 |
| 第五条 债券发行网点..... | 19 |
| 第六条 认购人承诺..... | 20 |
| 第七条 债券本息兑付办法 | 22 |
| 第八条 发行人基本情况..... | 23 |
| 第九条 发行人业务情况..... | 40 |
| 第十条 发行人财务情况..... | 72 |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 | 121 |
| 第十二条 募集资金的用途 | 122 |
| 第十三条 偿债保障措施..... | 161 |
| 第十四条 风险与对策..... | 165 |
| 第十五条 信用评级..... | 174 |
| 第十六条 法律意见..... | 178 |
| 第十七条 其他应说明的事项 | 179 |
| 第十八条 备查文件..... | 180 |

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指台州循环经济发展有限公司。

本次债券：指发行人发行总额为人民币 12.00 亿元的 2019 年台州循环经济发展有限公司公司债券，简称“19 台循债”。

本次发行：指本次债券的发行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司、中债登：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司、中证登：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商、簿记管理人：指浙商证券股份有限公司。

评级机构：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

承销团：指由主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按各自承销的比例承担本次债券发行的风险，即在本次债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本次债券募集款项。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2019年台州循环经济发展有限公司公司债券募集说明书》。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

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

第一条 债券发行依据

本次债券经发行人 2018 年 11 月 1 日董事会审议通过，并经股东会决议通过。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕159 号文批准公开发行。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：台州循环经济发展有限公司

住所：浙江省台州市甲南大道东段9号

法定代表人：郭健跳

联系人：邱艳华、叶志敏

联系地址：浙江省台州市甲南大道东段9号

电话：0576-88909622、0576-88909181

传真：0576-88909622

邮编：318014

二、承销团

（一）主承销商

浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：徐鹏、陈雅雅、周棣、朱志宇

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87903232、0571-87003158

传真：0571-87902508

邮编：310020

（二）分销商

五矿证券有限公司

住所：深圳市福田区金田路4028号荣超经贸中心办公楼47层01

单元

法定代表人：赵立功

联系人：蒋婷婷

联系地址：上海市浦东新区东方路 969 号上海中油阳光大酒店 6 楼

电话：021-61645893

传真：021-61645893

邮政编码：200122

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6975 号金融贸易中心南区 1 栋 1 门 5017 室-11

负责人：李金才

联系人：俞德昌、邵丹丽

联系地址：天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 区 10 层

电话：022-23733333

传真：022-23718888

邮编：300384

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：李建克

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

六、发行人律师：浙江海豪律师事务所

住所：浙江省台州市椒江区广场中路 6 号海洋广场 1 号楼 14 层

负责人：魏海岩

联系人：傅宏文、陈曦

联系地址：浙江省台州市椒江区广场中路 6 号海洋广场 1 号楼 14 层

电话：0576-88860603

传真：0576-88860603

邮编：318000

七、监管银行：兴业银行股份有限公司台州分行

住所：台州市椒江区金茂中心1层及23-29层

负责人：黄飞

联系人：叶娴静

联系地址：台州市椒江区金茂中心1层及23-29层

电话：0576-88909793

邮编：318000

八、债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：徐鹏、陈雅雅、周棣、朱志宇

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87903232、0571-87003158

传真：0571-87902508

邮编：310020

第三条 发行概要

一、发行人：台州循环经济发展有限公司。

二、债券名称：2019年台州循环经济发展有限公司公司债券（简称“19台循债”）。

三、发行总额：人民币12.00亿元（RMB1,200,000,000元）。

四、债券期限：7年，本期债券附第5个付息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、债券利率：本次债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为本次债券发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本次债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个付息日前20个交易日，在中证登和中债登网站上发布关于是否调整票面利率选择权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，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持

有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

八、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。

(1) 投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

(2) 投资者认购的通过承销团公开发行的债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

九、发行方式：本次债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

十、发行对象：本次债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 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、发行价格：本次债券的面值为 100 元，平价发行。

十二、发行期限：3 天，自 2019 年 12 月 19 日起，至 2019 年 12 月 23 日止。

十三、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为 2019 年 12 月 18 日。

十四、发行首日：本次债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 12 月 19 日。

十五、计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十六、起息日：自 2019 年 12 月 23 日开始计息，本次债券存续

期限内每年的12月23日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：自2019年12月23日至2026年12月22日止。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券计息期限自2019年12月23日起至2024年12月22日止（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

十九、付息日：2020年至2026年每年的12月23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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为2020年至2024年每年的12月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十、兑付日：兑付日为2026年12月23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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为2024年12月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十一、本息兑付方式：通过本次债券托管机构办理。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：主承销商为浙商证券股份有限公司，分销商为五矿证券有限公司。

二十四、债权代理人：浙商证券股份有限公司。

二十五、账户监管人：兴业银行股份有限公司台州分行

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

二十七、担保方式：无。

二十八、上市安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将向

有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十九、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019年台州循环经济发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过承销团公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，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）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。

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次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。

拟参与在上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间与本次债券主承销商联系，机构投资者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次债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

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

第六条 认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受本次债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排；

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

四、本次债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

五、本次债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

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

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

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

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

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

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本次债券的投资者)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本次债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为存续期内当年的12月23日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 本次债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本金兑付日：2026年12月23日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的本金兑付日为2024年12月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

(二) 本次债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：台州循环经济发展有限公司

成立日期：2011年06月07日

住所：浙江省台州市甲南大道东段9号

法定代表人：郭健跳

注册资本：人民币叁拾肆亿玖仟万元整(RMB3,490,000,000.00元)

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：国有资产经营管理；基础设施建设、房地产开发经营、园林绿化工程施工；物业管理；土石方工程服务；农业种植、水产养殖；非金属矿开采、围垦造地工程石料供应、建筑材料、矿产品（不含煤炭）的销售、砂石料经营管理；普通货物仓储（不含危险化学品和食品）；飞机零件、航空设备制造（需经前置审批的项目除外），电池制造、餐饮服务住宿、酒店管理。兼营其他一切合法业务，其中属于依法应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人系由台州市滨海建设发展有限公司、台州市基础设施建设投资集团有限公司、台州市路桥公共资产投资管理有限公司、台州市椒江区国有资产经营有限公司组建的有限责任公司，主要从事台州湾循环经济产业集聚区土地整理、市政基础设施建设、房地产开发经营等业务。

截至2018年12月31日，公司经审计的合并资产总额为197.22亿元，合并负债总额为94.36亿元，合并所有者权益为102.86亿元，其中归属于母公司所有者权益为102.12亿元。2018年度，公司实现

营业收入总额为 11.20 亿元，利润总额为 3.95 亿元，净利润为 3.64 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 3.65 亿元。

二、历史沿革

（一）发行人的设立情况

发行人根据中共台州市委办公室台市委办[2011]19号《台州湾循环经济产业集聚区台州东部新区开发建设体制方案》文件设立，出资人分别为台州市基础设施建设投资集团有限公司、台州市椒江区国有资产经营有限公司、台州市路桥公共资产投资管理有限公司、台州市滨海建设发展有限公司，成立注册资本人民币 34.90 亿元，实收资本 12.72 亿元。中汇会计师事务所有限公司台州分所对公司设立时股东出资进行了审验，并出具了《验资报告》（中汇台验字【2011】19号）。

发行人设立时的股权结构如下：

单位：万元

| 序号 | 股东名称 | 出资金额 | 出资比例(%) | 股权性质 |
|----|-------------------|-------------------|---------------|------|
| 1 | 台州市滨海建设发展有限公司 | 63,169.00 | 18.10 | 国有股权 |
| 2 | 台州市基础设施建设投资集团有限公司 | 69,800.00 | 20.00 | 国有股权 |
| 3 | 台州市路桥公共资产投资管理有限公司 | 94,928.00 | 27.20 | 国有股权 |
| 4 | 台州市椒江区国有资产经营有限公司 | 121,103.00 | 34.70 | 国有股权 |
| | 合计 | 349,000.00 | 100.00 | |

（二）发行人历次股本变更及验资情况

2011年7月，发行人股东会决议，公司增加实收资本 34,800 万元。台州中天会计师事务所对本次股东实缴出资进行了审验，并出具了《验资报告》（中天验字【2011】1号）。本次缴纳出资后，发行

人实收资本增加至 162,000 万元。

2013 年 5 月，发行人股东会决议，公司增加实收资本 187,000 万元。台州中天会计师事务所对本次股东实缴出资进行了审验，并出具了《验资报告》（中天验字【2013】24 号）。本次缴纳出资后，发行人实收资本增加至 349,000 万元。

截至本募集说明书出具日，发行人注册资本 349,000 万元，实收资本 349,000 万元，出资方式为货币、其他。上述信息已由台州市市场监督管理局集聚区分局进行登记，社会统一信用代码为 91331001576512885K。

三、股东情况

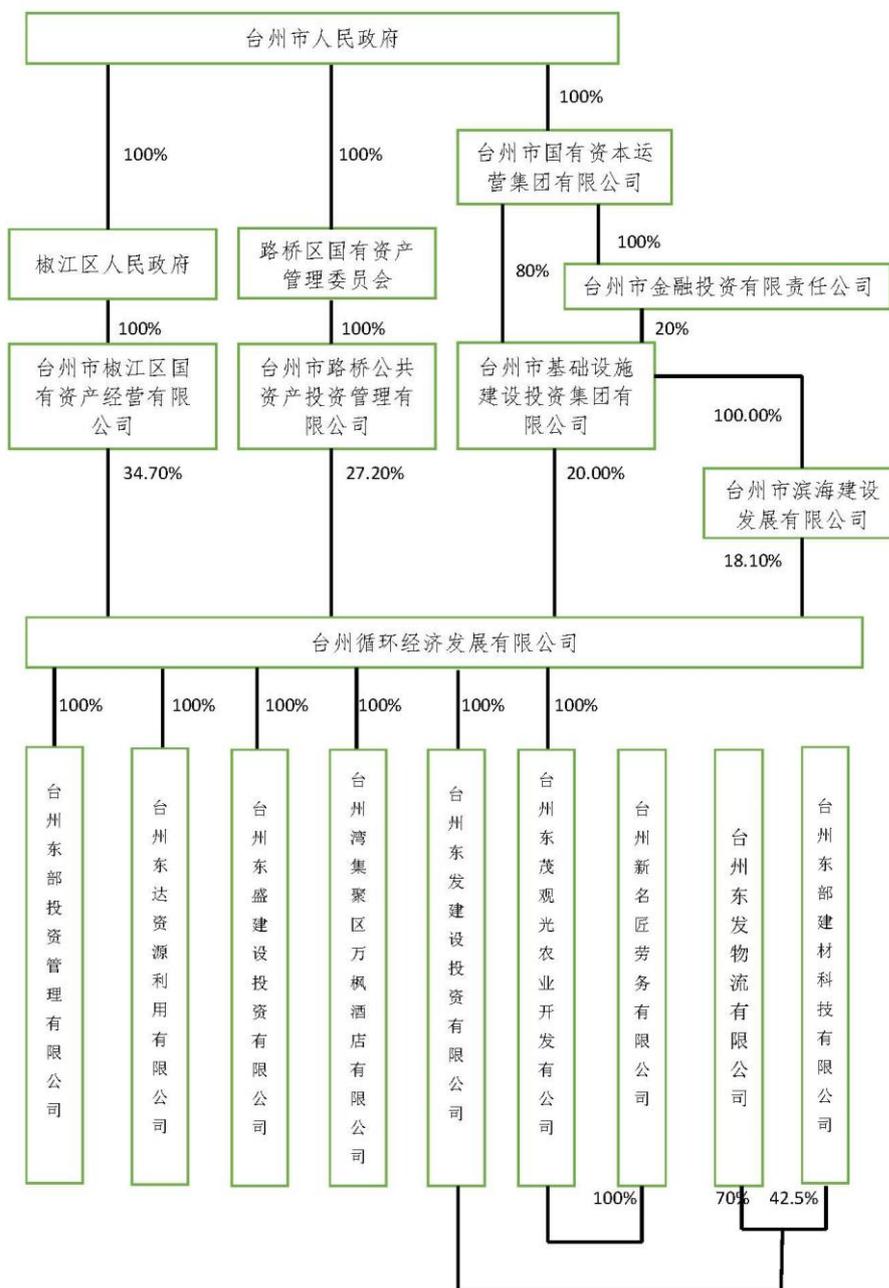
截至本募集说明书出具日，发行人的股权结构如下：

单位：万元

| 序号 | 股东名称 | 出资金额 | 出资比例(%) | 股权性质 |
|----|-------------------|-------------------|---------------|------|
| 1 | 台州市滨海建设发展有限公司 | 63,169.00 | 18.10 | 国有股权 |
| 2 | 台州市基础设施建设投资集团有限公司 | 69,800.00 | 20.00 | 国有股权 |
| 3 | 台州市路桥公共资产投资管理有限公司 | 94,928.00 | 27.20 | 国有股权 |
| 4 | 台州市椒江区国有资产经营有限公司 | 121,103.00 | 34.70 | 国有股权 |
| 合计 | | 349,000.00 | 100.00 | |

发行人无控股股东，实际控制人为台州市人民政府。

截至本募集说明书出具日，发行人股东未将所持有的发行人股权进行质押，也不存在任何股权争议的情形。股权结构图如下：



四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

发行人是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定成立的有限公司。发行人通过《公司章程》，明确了股东会、董事会、监事会、经营管理层之间的权责范围和工作程序，规范和完善了公司的治理结构。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依法行使下列是职权：

- （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。

股东会会议由股东按出资比例行使表决权，股东会每项决议需代表多少表决权的股东通过规定如下：

①股东会对修改公司章程、增加或减少注册资本、分立、合并、解散或变更公司形式作出决议，必须经代表三分之二以上表决权的股

东通过。

②股东大会的其他决议必须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

2、董事会

公司设立董事会，成员为9人，其中非职工代表8人，经股东大会选举产生；职工代表1人，由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，但可以连选连任。

董事会对股东大会负责，依法行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (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) 决定公司融资、资产抵押、对外担保事项。

3、监事会

公司设监事会，其成员为5人，其中：非职工代表3人，由股东大会选举产生；职工代表2人，由公司职工代表大会民主选举产生。

监事会对股东大会负责，依法行使下列职权：

(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、公司章程或者股东会决议的董事、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) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

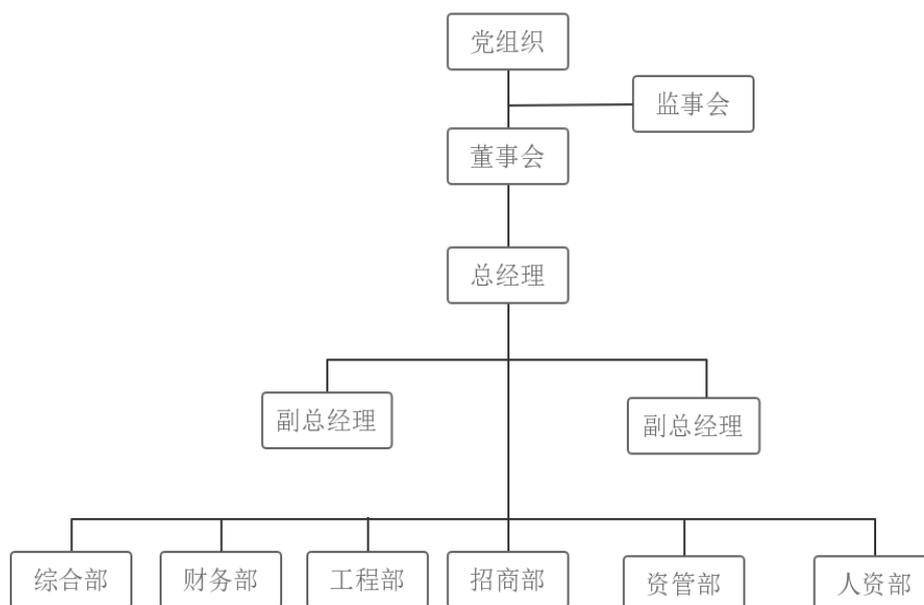
(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

(二) 公司组织结构

根据精简高效原则，发行人下设综合部、财务部、工程部、招商部、资管部、人资部 6 个职能部门，各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司组织结构图如下：



1、综合部：负责公司年度工作计划和目标考核工作；负责公司党建设人事管理；负责重要会议的会务安排；负责对外联络及宣传接待；负责各类公文办理及其他相关综合性事务等。

2、财务部：负责公司资金运作，编制公司的月、季、年度财务计划；负责企业年度财务预决算工作，负责企业的纳税管理；负责财务会计凭证、账簿、报表等管理及其他相关工作。

3、工程部：负责公司工程技术管理、合同管理；负责日常建设进度和质量管理工作；负责工程安全监督；负责项目竣工验收与结算管理等。

4、招商部：负责招商引资、重点项目的推介、咨询服务，协调重大项目办理各类报批手续等。

5、资管部：负责公司各类资产产权登记管理，负责台州湾集聚区万枫酒店有限公司运营管理。

6、人资部：负责编制公司人力资源发展规划，编制工资总额预算，制订薪酬方案等人力资源相关制度；负责公司人力资源、薪酬管

理等工作；负责公司干部考察、任免、考核和后备干部队伍建设等工作等。

五、发行人与子公司投资关系。

截至2018年12月31日，发行人拥有9家子公司，其中6家一级子公司，3家二级子公司，基本情况如下：

注：台州东发物流有限公司、台州东部建材科技有限公司为台州东发建设投资

| 序号 | 公司名称 | 注册地 | 行业 | 注册资本 (万元) | 持股比例 | |
|----|----------------|------|----------|--------------|------|-------|
| | | | | | 直接 | 间接 |
| 1 | 台州东发建设投资有限公司 | 浙江台州 | 商务服务业 | 10,000.00 | 100% | |
| 2 | 台州东达资源利用有限公司 | 浙江台州 | 公共设施管理业 | 15,000.00 | 100% | |
| 3 | 台州东茂观光农业开发有限公司 | 浙江台州 | 农业 | 800.00 | 100% | |
| 4 | 台州东盛建设投资有限公司 | 浙江台州 | 专业技术服务业 | 16,000.00 | 100% | |
| 5 | 台州东部投资管理有限公司 | 浙江台州 | 商务服务业 | 60,000.00 | 100% | |
| 6 | 台州湾集聚区万枫酒店有限公司 | 浙江台州 | 住宿业 | 1,000.00 | 100% | |
| 7 | 台州东发物流有限公司 | 浙江台州 | 道路运输业 | 2,000.00 | | 70% |
| 8 | 台州东部建材科技有限公司 | 浙江台州 | 非金属矿物制品业 | 1,200.00 | | 42.5% |
| 9 | 台州新名匠劳务有限公司 | 浙江台州 | 商务服务业 | 500.00 | | 100% |

有限公司一级公司；台州新名匠劳务有限公司为台州东茂观光农业开发有限公司一级公司。

六、发行人主要控股子公司情况

（一）台州东发建设投资有限公司

台州东发建设投资有限公司（以下简称“东发建设投资公司”）是发行人于2011年9月16日设立的全资子公司，注册资本10,000万

元。

东发建设投资公司经营范围为：市政道路工程施工及养护，园林绿化工程设计、施工及养护，城市及道路照明工程施工及养护，环保工程，建筑劳务分包，钢结构工程施工，地基与基础工程施工，房屋建筑工程施工，工程管理服务人工造林服务，土石方工程服务，投资与资产管理，股权投资管理，道路货物运输，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务，工业与民用建设工程设计，工程设计，物业管理，清洁服务，自有物业租赁，机械设备租赁，水泥制品制造、销售，普通货物仓储，模具制造，钢模及钢管租赁，高新技术产品的研究、开发及技术推广服务，旅游项目开发、营运、管理，绿化苗木种植、销售，花木租赁，农业观光服务，农作物种植、销售，水产养殖，畜禽饲养。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2018年12月31日，该公司总资产83,764.58万元，总负债64,388.47万元，所有者权益19,376.11万元。2018年度，该公司实现营业收入10,080.37万元，净利润722.30万元。

(二) 台州东达资源利用有限公司

台州东达资源利用有限公司(以下简称“东达资源利用公司”)是发行人于2011年12月5日设立的全资子公司，注册资本15,000万元。东达资源利用公司经营范围为：建筑渣土消纳、地基与基础工程、土石方工程施工、建材批发、建筑垃圾清运服务、普通货物仓储、道路货物运输、货运代理、农业种植、水产养殖，旅游项目开发、营运、管理，机械设备租赁、信息技术咨询、人才中介，润滑油、日用百货、汽车零配件、清净剂零售，汽车清洗服务，食品经营，烟草制品零售，汽油、柴油(不含危险化学品)零售(仅限分支机构经营)，停车场租赁、自有物业租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经

营活动)

截至2018年12月31日,该公司总资产98,904.09万元,总负债79,507.97万元,所有者权益19,396.13万元。2018年度,该公司实现营业收入7,776.81万元,净利润1,506.92万元。

(三) 台州东茂观光农业开发有限公司

台州东茂观光农业开发有限公司(以下简称“东茂农业开发公司”)是发行人于2013年11月6日设立的全资子公司,注册资本800万元。东茂农业开发公司的经营范围为:各种农作物、林木种植,水产养殖、畜禽饲养(限规模以下畜禽养殖场);农产品初加工服务;物业管理;市政共用工程、环保工程、水利工程施工,园林绿化工程服务;旅游资源开发,农业观光服务,农业技术推广服务,国家法律、法规和政策允许的投资业务。

截至2018年12月31日,该公司总资产11,022.41万元,总负债11,017.74万元,所有者权益4.67万元。2018年度,该公司实现营业收入1,811.50万元,净利润11.18万元。

(四) 台州东盛建设投资有限公司

台州东盛建设投资有限公司(以下简称“东盛建设投资公司”)是发行人于2013年5月9日设立的全资子公司,注册资本16,000万元。东盛建设投资公司的经营范围为:房地产开发经营,房地产中介服务,物业管理,自有物业租赁,工程管理服务,投资与资产管理,股权投资管理,建筑专用设备、建筑材料制造、销售,汽车零部件与配件制造,农业种植。

截至2018年12月31日,该公司总资产139,994.78万元,总负债125,966.27万元,所有者权益14,028.51万元。2018年度,该公司实现营业收入22,223.22万元,净利润1,311.31万元。

（五）台州东部投资管理有限公司

台州东部投资管理有限公司（以下简称“东部投资管理公司”）是发行人于2017年9月14日设立的全资子公司，注册资本60,000万元。东部投资管理公司经营范围为：投资与资产管理，国家法律、法规、政策允许的股权投资(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)；高新技术创业服务；社会经济咨询；工业园区的投资、开发、建设、运营；物业管理；基础设施建设、房地产开发经营、房地产租赁经营，园林绿化工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2018年12月31日，该公司总资产2,002.28万元，总负债56.66万元，所有者权益1,945.62万元。2018年度，该公司实现营业收入5.84万元，净利润-50.58万元。

（六）台州湾集聚区万枫酒店有限公司

台州湾集聚区万枫酒店有限公司（以下简称“万枫酒店公司”）是发行人于2018年10月10日设立的全资子公司，注册资本1,000万元。万枫酒店公司的经营范围：酒店项目的筹建。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至2018年12月31日，该公司总资产626.65万元，总负债137.90万元，所有者权益488.74万元。2018年度，该公司实现营业收入0万元，净利润-11.26万元。

七、发行人主要领导成员情况

| 序号 | 姓名 | 性别 | 现任职务 |
|----|-----|----|---------|
| 1 | 郭健跳 | 男 | 董事长、总经理 |
| 2 | 陈礼顺 | 男 | 董事、副总经理 |
| 3 | 应友希 | 男 | 董事、副总经理 |

| 序号 | 姓名 | 性别 | 现任职务 |
|----|-----|----|--------|
| 4 | 吴敏俊 | 男 | 董事 |
| 5 | 高克泽 | 男 | 董事 |
| 6 | 陈宗耀 | 男 | 董事 |
| 7 | 莫丹君 | 女 | 董事 |
| 8 | 胡冰凌 | 男 | 董事 |
| 9 | 应永祥 | 男 | 职工董事 |
| 10 | 王琼垭 | 女 | 监事 |
| 11 | 梁晨焕 | 男 | 监事 |
| 12 | 郑君 | 女 | 监事 |
| 13 | 汪雷 | 男 | 监事会主席 |
| 14 | 金江飏 | 男 | 职工监事 |
| 15 | 邱艳华 | 女 | 财务部经理 |
| 16 | 谢丽民 | 男 | 工程部副经理 |

（一）董事

郭健跳先生，总经理，1969年出生，在职研究生学历，高级工程师职称。曾任温岭市城市管理局党组成员、副局长，温岭市大溪镇党委委员、常务副镇长，温岭市城市管理局、建设规划局党组成员、副局长兼市农村现代办副主任，温岭市箬横镇党委副书记、镇长，温岭市太平街道党工委书记，台州市信访督察员（副县长级），仙居县人民政府副县长，台州市人民政府行政服务中心副主任等职务，2016年8月至今任台州循环经济发展有限公司总经理。现任发行人董事长。

陈礼顺先生，副总经理，1973年出生，大学本科学历。曾任台州市环保局路桥分局党组成员、纪检组组长，台州市监察局驻市环保局监察室副主任，台州市纪委驻市环保局纪检组副组长、市监察局驻市环保局监察室主任，台州市环保局集聚区(开发区)分局局长等职务。

2016年8月至2018年3月任台州湾循环经济产业集聚区管理委员会办公室主任。2018年4月至今任台州循环经济发展有限公司副总经理。现任发行人董事。

应友希先生，副总经理，1972年出生，在职研究生学历。曾任台州市农垦场副场长、党委副书记，党委书记，台州市路桥区蓬街副镇长、党委委员、纪委书记，台州湾循环经济产业集聚区管委会海洋与政策处理处副处长、社会发展局副局长（主持工作）、社会发展局局长等职务，2018年3月至今任台州循环经济发展有限公司副总经理。现任发行人董事。

吴敏俊先生，1977年出生，研究生学历。曾任台州城市园林工程有限公司部门经理，2011年9月至今任台州东发建设投资有限公司经理。现任发行人董事。

高克泽先生，1970年出生，大学本科学历。曾就职东海舰队司令部管理处、台州建设咨询有限公司，2012年3月至2014年1月任台州东达资源利用有限公司副经理，2014年2月至今任台州东达资源利用有限公司经理。现任发行人董事。

陈宗耀先生，1975年出生，大学本科学历。曾任浙江星星电器工业公司质量部科员、浙江星星家电产业总公司大区售后经理、浙江金雕科技包装有限公司财务负责人、台州市博爱医院财务部长、广州华胜企业管理服务有限公司台、温、泉水区域财务经理。2017年5月至今任椒江区国有资产经营有限公司派驻区排水集团财务总监。现任发行人董事。

莫丹君女士，1988年出生，大学本科学历，曾任台州市路桥公共资产管理有限公司项目拓展部职员、项目拓展部总经理助理、项目拓展部副总经理，2017年7月至今任台州市路桥公共资产管理

理有限公司项目拓展部经理。现任发行人董事。

胡冰凌先生，1972年出生，大学本科学历。曾就职于温岭工业物资总公司、玉环县建设银行、台州经济开发区管委会资金结算中心，2008年4月至2014年4月任台州经济开发区财政分局副局长，2014年5月至今任台州市开发投资集团有限公司董事长。现任发行人董事。

应永祥先生，1973年出生，大学本科学历。曾就职于黄岩建设局建筑工程质量监督站、台州市援川指挥部、黄岩建设局建筑工程质量监督站、台州市沿海产业带开发建设促进中心（挂职台州湾集聚区建设局，任副局长），2018年2月至今任台州东盛建设投资有限公司经理，现任发行人职工董事。

（二）监事

王琼垭女士，1993年出生，大学本科学历。曾就职于黄岩区北城街道办事处，2018年8月至今任台州市椒江区国有资产经营有限公司审计监管科职员。现任发行人监事。

梁晨焕先生，1995年出生，大学本科学历，曾任路桥区文化广电新闻出版局（体育局）体育科职员，2018年3月至今任台州市路桥公共资产管理有限公司项目拓展部职员。现任发行人监事。

郑君女士，1970年出生，大学专科学历。曾任椒江大酒店财务科财务、台州经济发展总公司财务科长、台州市三山北涂指挥部财务科长，2013年5月至今任台州市开发投资集团有限公司办公室主任。现任发行人监事。

汪雷先生，1967年出生，大学本科学历。曾就职台州市农机总公司分公司副经理、台州市发改委办公室，2011年8月至今任台州循环经济发展有限公司综合部职员。现任发行人监事会主席。

金江飏先生，1981年出生，大学本科学历。曾就职于杭州明康建

设监理有限公司、温岭第六建筑工程公司、台州中兴建设工程咨询有限公司，2013年7月至2018年4月任台州循环经济发展有限公司工程管理职员。2018年5月至今任台州东盛建设投资有限公司合约部经理。现任职工监事。

（三）高级管理人员

郭健跳先生，总经理，详见董事会成员简历。

陈礼顺先生，副总经理，详见董事会成员简历。

应友希先生，副总经理，详见董事会成员简历。

邱艳华女士，1976年出生，大学本科学历，中级经济师。曾任台州市龙翔信用社主办会计、客户经理，台州银行海门支行副行长，2011年5月至2014年12月任台州循环经济发展有限公司财务部副经理，2014年12月至2016年10月任台州循环经济发展有限公司总经理，2016年11月至今任台州循环经济发展有限公司财务部经理。

谢丽民先生，1977年出生，大学本科学历，高级工程师。曾就职交通部公路二局二处椒江大桥项目部施工管理、国强建设集团有限公司施工管理、台州市城乡规划设计研究院道路桥梁设计部门，2011年7月至今任台州循环经济发展有限公司工程管理职员、分公司副经理、工程部副经理。

（四）发行人主要领导成员政府兼职及领薪情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事及非董事高级管理人员在发行人合并范围之外的其他单位兼职情况如下：

| 姓名 | 公司职务 | 兼职企业名称 | 兼职职务 |
|-----|---------|------------------|-------|
| 郭健跳 | 董事长、总经理 | 浙江台州湾产业投资有限公司 | 执行董事 |
| 陈礼顺 | 副总经理 | 台州东部新区文化旅游发展有限公司 | 法定代表人 |

| | | | |
|-----|----|----------------------|---------|
| 陈宗耀 | 董事 | 椒江区国有资产经营有限公司派驻区排水集团 | 财务总监 |
| 莫丹君 | 董事 | 台州市路桥公共资产投资管理有限公司 | 项目拓展部经理 |
| | | 台州市路桥区西城新农村建设投资有限公司 | 董事 |
| | | 台州市路桥区西拓建设投资有限公司 | 董事 |
| | | 浙江路桥飞龙投资开发有限公司 | 董事 |
| | | 台州市粮食储备配送中心有限公司 | 监事会主席 |
| | | 台州市栅岭汪排涝调蓄工程开发有限公司 | 董事 |
| | | 台州市路桥飞龙湖建盛置联投资发展有限公司 | 监事 |
| | | 台州市路桥市场投资有限公司 | 董事 |
| | | 台州市路桥水环境整治投资有限公司 | 监事 |
| | | 台州市信保基金融资担保有限责任公司 | 董事 |
| | | 台州市路桥区国有资产投资控股有限公司 | 监事 |
| | | 台州市路桥区铁路开发投资有限公司 | 董事 |
| 胡冰凌 | 董事 | 台州市开发投资集团有限公司 | 董事长 |
| 王琼垭 | 监事 | 台州市椒江区国有资产经营有限公司 | 审计监管科职员 |
| 梁晨焕 | 监事 | 台州市路桥公共资产投资管理有限公司 | 项目拓展部职员 |
| 郑君 | 监事 | 台州市开发投资集团有限公司 | 办公室主任 |

发行人包括董事、监事、高级管理人员在内的主要管理层均不属于公务员,且均不存在兼职领薪情况,符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为台州市政府重点构建的一家集土地整理、房地产开发业务、建筑垃圾消纳和市政基础设施建设等业务一体的国有投融资和建设主体，自成立以来，始终按照可持续发展的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进台州市经济和社会发展中发挥了较大的作用。

发行人目前营业收入来源于土地整理、房地产开发业务、建筑垃圾消纳和市政基础设施建设收入等。土地整理、房地产开发业务、建筑垃圾消纳和市政基础设施建设占主营业务收入的比例较大，是发行人稳定的收入和现金流来源。

2016-2018年度，发行人主营业务收入占比较大的业务板块运营情况如下：

单位：万元

| 业务板块 | 2018年度 | | | |
|----------|-----------|-----------|----------|--------|
| | 收入 | 成本 | 毛利润 | 毛利率 |
| 土地整理 | 47,875.74 | 46,753.74 | 1,122.00 | 2.34% |
| 房地产开发业务 | 21,484.33 | 18,859.04 | 2,625.28 | 12.22% |
| 建筑垃圾消纳 | 3,681.10 | 869.50 | 2,811.60 | 76.38% |
| 市政基础设施建设 | 3,329.29 | 2,775.20 | 554.09 | 16.64% |
| 业务板块 | 2017年度 | | | |
| | 收入 | 成本 | 毛利润 | 毛利率 |
| 土地整理 | 44,547.48 | 43,503.48 | 1,044.00 | 2.34% |
| 房地产开发业务 | 45,735.80 | 45,390.69 | 345.11 | 0.75% |
| 建筑垃圾消纳 | 1,971.62 | 436.77 | 1,534.85 | 77.85% |

| | | | | |
|----------|----------|----------|--------|-------|
| 市政基础设施建设 | 9,687.70 | 9,497.33 | 190.38 | 1.97% |
|----------|----------|----------|--------|-------|

| 业务板块 | 2016年度 | | | |
|----------|-----------|-----------|----------|--------|
| | 收入 | 成本 | 毛利润 | 毛利率 |
| 土地整理 | 85,510.68 | 83,506.68 | 2,004.00 | 2.34% |
| 房地产开发业务 | - | - | - | - |
| 建筑垃圾消纳 | 1,151.21 | 395.10 | 756.11 | 65.68% |
| 市政基础设施建设 | 9,507.08 | 9,188.43 | 318.65 | 3.35% |

2016-2018年度，发行人的主要收入来源于土地整理、房地产开发业务、建筑垃圾消纳和市政基础设施建设收入。按业务分析，毛利率变动的原因如下：

1) 土地整理收入：2016-2018年度，发行人土地整理收入的毛利率分别为2.34%、2.34%和2.34%，近三年毛利率保持稳定。

2) 房地产开发业务收入：公司2016年无房地产业务收入，2017-2018年度，发行人房地产开发业务收入的毛利率分别为0.75%和12.22%，毛利率的变动主要系2017年月湖雅苑一期商品房销售定价偏低所致。

3) 建筑垃圾消纳收入：2016-2018年度，发行人建筑垃圾消纳收入的毛利率分别为65.68%、77.85%和76.38%，各年度间存在合理波动。

4) 市政基础设施建设收入：2016-2018年度，发行人市政基础设施建设收入的毛利率分别为3.35%、1.97%和16.64%，毛利率变动主要系2016、2017年以市政基础设施工程为主，2018年以毛利率较高的园林绿化以及养护工程为主。

二、发行人主营业务经营模式

(一) 土地整理业务

根据台州市政府及台州湾集聚区管委会的授权，发行人与台州湾集聚区管委会签署《台州东部新区土地平整结算协议书》，约定结算内容为台州湾集聚区东部新区 61.47 平方公里范围内的土地平整项目。结算时间从 2012 年 2 月 20 日至上述全部土地平整结束；平整费用按照预估价 42.64 万元/亩进行结算（公司以集聚区管委会委托第三方测算土地平整预估成本 41.64 万元/亩进行成本结算），以当年签订土地平整年度结算表为准，根据工程进度每三年重新测算调整一次结算价，其中土地平整全部完成年度根据实际平整成本进行决算；每年 12 月前集聚区管委会组织相关部门对公司当年平整的土地进行验收，对符合平整要求的部分，在集聚区管委会完成土地出让手续，取得相应土地出让收入后，签订结算表并结算当年平整费用。根据台集发[2018]118 号文，2018 年结算标准提高至 42.67 万元/亩，公司预估成本调整至 41.67 万元/亩，并对 2016~2017 年的成本及收入进行了追溯调整。

2016-2018 年度，土地整理业务分别实现营业收入 85,510.68 万元、44,547.48 万元和 47,875.74 万元，占营业总收入的比例分别为 77.56%、40.41%和 43.43%。

近三年发行人土地整理收入情况明细具体如下：

单位：亩/万元

| 年份 | 土地平整面积（亩） | 已确认收入 | 现金流入金额 |
|--------|--------------|-------------------|------------------|
| 2016 年 | 2,004 | 85,510.68 | - |
| 2017 年 | 1,044 | 44,547.48 | 16,755.50 |
| 2018 年 | 1,122 | 47,875.74 | 51,616.51 |
| 总计 | 4,170 | 177,933.90 | 68,372.01 |

截至 2018 年末，发行人土地整理项目主要在建情况如下：

| 项目名称 | 总投资 | 已投金额 |
|----------------------|---------|------------|
| 启动区块吹填及软基处理工程 | 366,700 | 130,585.06 |
| 台州东部新区涂面整理和临时航道疏浚工程 | 165,600 | 101,859.14 |
| 聚洋大道以东、长浦河以南区块软基处理工程 | 124,315 | 48,906.53 |
| 大尖山建筑石料矿项目 | 116,153 | 43,845.38 |
| 三山涂涂面整理 | 87,000 | 22,952.76 |

(二) 房地产开发业务

公司的房地产开发业务由下属子公司台州东盛建设投资有限公司负责开发运营。台州东盛建设投资有限公司具有房地产开发资质，可开发三级房地产项目及东部新区邻里项目、集聚区标准厂房及配套工程项目。发行人房地产开发业务为商业地产开发，该类项目运作模式为通过台州市招拍挂流程获取待开发土地，在履行必要的审批程序后，开工建设，在获得预售许可证后与购房者签订商品房买卖合同，实现商品房的交付，同时确认收入。

报告期内，发行人房地产业务销售明细情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|-------------|-----------|-----------|---------|
| 月湖雅苑一期 | 3,242.97 | 45,735.80 | - |
| 中德产业园标准厂房一期 | 5,980.33 | - | - |
| 中德产业园标准厂房二期 | 12,261.02 | - | - |
| 合计 | 21,484.33 | 45,735.80 | - |

报告期内，发行人商品房、厂房整体建设和销售去化情况良好，具体如下：

| 开发主体 | 项目进度 | 项目名称 | 开盘时间 | 项目可售面积平方米 | 累计销售面积平方米 | 去化率 |
|------|------|------|------|-----------|-----------|-----|
|------|------|------|------|-----------|-----------|-----|

| | | | | | | |
|--------------|----|-----------------|----------|------------|-----------|--------|
| 台州东盛建设投资有限公司 | 竣工 | 月湖雅苑一期 | 2015年4月 | 97,629.14 | 95,302.07 | 97.62% |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 在建 | 月湖雅苑二期 | 2018年2月 | 96,534.46 | 90,531.32 | 93.78% |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 竣工 | 中德产业园标准厂房一期（注1） | 2016年11月 | 46,900.38 | 21,263.16 | 45.34% |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 竣工 | 中德产业园标准厂房二期（注1） | 2018年1月 | 106,289.64 | 42,959.95 | 40.42% |

注1：中德产业园标准厂房项目，主要服务对象为入驻东部新区的企业，中德产业园实施租售并举的政策，出租企业入驻当年起三年内，满足入园标准后，可购买标准厂房。中德产业园标准厂房一期二期已竣工，总建筑面积15.29万平方米，已出售面积6.42万平方米，已出租面积6.44万平方米，出售及出租的面积共12.86万，为总面积84.11%。

发行人报告期内已建房地产项目情况如下：

单位：万元

| 项目 | 月湖雅苑一期 | 中德产业园标准厂房一期 | 中德产业园标准厂房二期 |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 建设主体 | 台州东盛建设投资有限公司 | 台州东盛建设投资有限公司 | 台州东盛建设投资有限公司 |
| 项目类型 | 商住 | 工业 | 工业 |
| 投资金额 | 47,476.48 | 9,170.14 | 14,628.96 |
| 收入确认方式 | 交房确认销售收入 | 交房确认销售收入 | 交房确认销售收入 |
| 已确认的收入金额 | 48,978.78 | 5,980.33 | 12,261.02 |
| 实际到账金额 | 49,705.23 | 6,279.01 | 13,487.33 |

项目具体情况介绍：

①月湖雅苑一期，于2013年6月开工，2017年初完工。该项目位于台州湾循环经济产业集聚区鲍浦大道以南、聚海大道以西，并且为月湖小学学区房，区位优势较为明显。该项目规划用地面积5万平方米，总建筑面积为13.39万平方米，其中地上建筑面积10.36万平方米，地下建筑面积3万平方米。物业类型包括商铺和住宅、车位，

建筑面积分别为 0.3123 万平方米、9.5 万平方米、2.85 万平方米。该项目已投资为 4.75 亿元，其中土地出让金为 0.8851 亿元。截至 2018 年 12 月末已回笼资金 4.97 亿元，高层公寓完成销售 789 套，商铺 28 套。

②中德产业园标准厂房一期，于 2016 年 1 月开工，2017 年 7 月完工。该项目位于台州湾海豪路以南、聚海大道以西，区位优势较为明显。该项目规划用地面积 5.5 万平方米，总建筑面积为 4.7574 万平方米，其中地上建筑面积 4.7574 万平方米。物业类型为标准厂房，建筑面积 4.7574 万平方米。该项目已投资为 0.92 亿元，其中土地出让金为 0.2147 亿元。截至 2018 年 12 月末已回笼资金 0.63 亿元。

③中德产业园标准厂房二期，于 2016 年 9 月开工，2018 年 5 月完工。该项目位于台州湾海豪路以南、聚海大道以西，区位优势较为明显。该项目规划用地面积 8.3688 万平方米，总建筑面积为 10.7074 万平方米，其中地上建筑面积 10.7074 万平方米。物业类型为标准厂房，建筑面积分别为 10.7074 万平方米。该项目已投资为 1.46 亿元，其中土地出让金为 0.32 亿元。截至 2018 年 12 月末已回笼资金 1.35 亿元。

发行人在建房地产项目情况如下：

单位：万元

| 项目 | 月湖雅苑二期 | 东盛学海府 | 东盛汇贤府 | 望湖豪庭 | 中德产业园标准厂房三期 |
|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 建设主体 | 台州东盛建设投资有限公司 | 台州东盛建设投资有限公司 | 台州东盛建设投资有限公司 | 台州东盛建设投资有限公司 | 台州东盛建设投资有限公司 |
| 项目类型 | 商住 | 商住 | 商住 | 商住 | 工业 |
| 计划总投资 | 60,000 | 40,000 | 42,000 | 250,000 | 13,500 |

| | | | | | |
|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|----------|
| 截至 2018 年 末已投资额 | 36,393.70 | 8,097.68 | 6,706.15 | 16,355.24 | 1,738.29 |
| 资金来源 | 自筹、贷款 | 自筹、贷款 | 自筹、贷款 | 自筹、贷款 | 自筹、贷款 |

项目具体情况介绍:

①月湖雅苑二期，于 2016 年 12 月开工，预计 2019 年完工。该项目位于台州湾循环经济产业集聚区鲍浦大道以南、聚海大道以西，并且为月湖小学学区房，区位优势较为明显。该项目规划用地面积 5.07 万平方米，总建筑面积为 14.2 万平方米，其中地上建筑面积 9.8 万平方米，地下建筑面积 4.4 万平方米。物业类型包括住宅和商铺、地下车位，建筑面积分别为 9.5 万平方米、0.1 万平方米、4.2 万平方米。该项目已投资为 3.64 亿元，其中土地出让金为 0.8832 亿元。截至 2018 年 12 月末已回笼资金 7.05 亿元，中高层公寓完成销售 736 套，商铺未售。

②东盛学海府于 2018 年 11 月开工。该项目位于台州湾循环经济产业集聚区鲍浦大道以南、聚海大道以西，并且为月湖小学学区房，区位优势较为明显。该项目规划用地面积 2 万平方米，总建筑面积为 6.03 万平方米，其中地上建筑面积 3.93 万平方米，地下建筑面积 2.09 万平方米。物业类型包括住宅和商铺、地下车位，建筑面积分别为 3.13 万平方米、0.65 万平方米、2.09 万平方米，合计可售面积 5.49 万平方米。该项目计划总投资 4 亿元，其中土地出让金为 0.74 亿元。该项目预计 2019 年 6 月预售。

③东盛汇贤府于 2018 年 11 月开工。该项目位于台州湾循环经济产业集聚区蓬北大道以南、聚英路以东地块，为月湖小学学区房，区位优势较为明显。该项目规划用地面积 2.18 万平方米，总建筑面积

6.65 万平方米，其中地上建筑面 4.33 万平方米，地下建筑面积 2.32 万平方米。物业类型包括住宅和商铺、地下车位，建筑面积分别为 3.22 万平方米、0.98 万平方米、1.93 万平方米。该项目计划总投资 4.2 亿元，其中土地出让金为 0.56 亿元。该项目预计 2019 年 6 月预售。

④望湖豪庭于该项目位于台州湾聚海大道以东、海才路以南以北地块，为月湖小学学区房，区位优势较为明显。该项目规划用地面积 9 万平方米，总建筑面积为 33.6 万平方米，其中地上建筑面积 23.6 万平方米，地下建筑面积 10 万平方米。物业类型包括住宅、商铺、写字楼及地下车位，建筑面积分别为 14.6 万平方米、4 万平方米、5 万平方米、8 万平方米。该项目计划总投资 25 亿元，已投资为 1.63 亿元，其中土地出让金为 1.6 亿元。该项目计划 2019 年 5 月动工。

⑤中德产业园标准厂房三期，于 2018 年 10 月开工。该项目位于台州湾海豪路以南、聚海大道以西，区位优势较为明显。该项目规划用地面积 2.162 万平方米，总建筑面积为 5.424 万平方米，其中地上建筑面积 5.424 万平方米。物业类型为标准厂房，建筑面积为 5.424 万平方米，该项目计划总投资 1.35 亿元，已投资 1.74 亿元，其中土地出让金为 0.081 亿元。该项目预计 2019 年 9 月完工。

（三）建筑垃圾消纳业务

公司的建筑垃圾消纳业务由下属子公司台州东达资源利用有限公司负责运营。台州东达资源利用有限公司具有台州市城市建筑垃圾消纳服务资格。公司建筑垃圾消纳业务为市场化运作业务，客户分布在椒江区、黄岩区、路桥区、温岭市及东部新区。其业务模式为公司通过公开招标方式确定有消纳服务资质的合作方，并与合作方、弃土方共同签订建筑垃圾消纳三方合同，确定合同方量、消纳费分成比例

等。根据建筑垃圾实际进场进度向弃土方（业主或施工方或运输方）开具发票并确认收入。项目工程完工后，以第三方出具的审计报告确认实际方量，如实际进场超出合同方量，超出部份签定补充合同，未超出，按合同方量开票结账。

近三年发行人建筑垃圾消纳业务情况明细具体如下：

| 年份 | 项目名称 | 完成成方量(m3) | 报告期确认收入 (万元) |
|-------|----------------------------|--------------|-----------------|
| 2016年 | 泰隆银行等12个工地渣土 消纳费 | 211,420.00 | 1,151.21 |
| | 台州湾大桥TS11标段等25 个工地泥浆消纳费 | 281,254.95 | |
| | 浙大研究院等20个工地渣 土消纳费 | 1,662,637.50 | |
| | 台州湾大桥TS11标段等25 个工地泥浆消纳费 | 554,801.78 | |
| 小计 | - | 2,710,114.22 | |
| 2017年 | 黄岩区中梁永宁首府等六 个工地渣土消纳费 | 290,745.40 | 1,971.62 |
| | 浙大研究院等34个工地渣 土消纳费 | 1,905,183.50 | |
| | 台州市气象防灾减灾中心 等31个工地泥浆消纳费 | 358,916.18 | |
| | 博爱医院扩建等18个工地 | 141,504.50 | |
| | 万嘉广场等18个工地 | 981,934.00 | |
| 小计 | - | 3,678,283.58 | |
| 2018年 | 黄岩区中梁永宁首府等九 个工地渣土消纳费 | 414,633.80 | 3,681.10 |
| | 管廊投资等70个工地渣土 消纳费 | 3,782,893.80 | |
| | 椒兰汇等37个工地泥浆消 纳费 | 425,998.97 | |

| 年份 | 项目名称 | 完成成方量(m3) | 报告期确认收入 (万元) |
|----|----------------------|---------------|-----------------|
| | F7 汽车广场等 17 个工地渣土消纳费 | 3,437,841.50 | |
| | 万嘉广场等 16 个工地泥浆消纳 | 140,341.16 | |
| | 温岭环容渣土消纳费 | 362,960.90 | |
| | 温岭环容等 3 个工地泥浆消纳费 | 192,679.30 | |
| 小计 | - | 8,757,349.43 | |
| 合计 | - | 15,145,747.24 | 6,803.93 |

截至 2018 年末，发行人建筑垃圾消纳业务主要项目运营情况如下：

| 工地 | 合同金额 (万元) | 合同方量 (m3) | 已完成方量 (m3) | 每方单价 (元) |
|----------------|--------------|--------------|---------------|-------------|
| 后蔡后范安置小区 | 234.39 | 213,078 | 211,263 | 11 |
| 刚泰三期 | 170.89 | 521,000 | 148,277.5 | 3.28 |
| 水城安置脱水 | 162.13 | 310,000 | 12,600 | 5.23 |
| 吴叶天御府 | 141.04 | 430,000 | 297,027.5 | 3.28 |
| 台州星光耀广场 A 地块四期 | 139.92 | 127,204 | 49,533 | 11 |
| 璞悦府商业及住宅楼项目 | 116.13 | 105,571 | 94,545.5 | 11 |
| 台州一号 | 105.62 | 322,000 | 168,997.5 | 3.28 |
| 葭止棚户改造 | 100.84 | 307,440 | 119,840 | 3.28 |
| 朱家茗居 | 99.92 | 90,837 | 91,200 | 11 |
| 杭绍台二分部 | 55.00 | 50,000 | 11,781 | 11 |
| 殡仪馆二期 | 47.97 | 43,610 | 31,218 | 11 |

注：建筑垃圾消纳业务与合作方分工不同，每方单价会有所波动。

（四）市政基础设施建设

公司的市政基础设施建设业务由下属子公司台州东发建设投资有限公司、台州东达资源利用有限公司负责开发运营，主要为园林绿化和市政工程。园林绿化包括土方工程、绿化种植、养护、水体、景观铺装、公园绿地亮化工程等。市政工程主要包括场地塘渣填筑平整、道路路面工程、给排水（污水）工程、市政养护、道路亮化施工养护等。台州东发建设投资有限公司具有绿化造林施工丙级（三级）、绿化造林设计设计丙级（三级）、建设业企业（市政公用工程施工总承包叁级、城市及道路照明工程专业承包叁级）等资质。其运行模式为通过市场招投标或委托方式取得施工项目，中标或受托后与业主单位签订施工合同，由业主单位和其指定的监理公司负责监管，完工后由业主方组织项目验收。发行人按合同约定时间上报完成的工程量和产生的施工费用，根据业主单位和监理方审核的报告收取，并按进度确认收入。项目工程完工后，以第三方出具的审计报告确认工程量，据实结算。

截至 2018 年末，发行人主要已完工基础设施建设项目情况具体如下：

单位：万元

| 序号 | 完工时间 | 项目名称 | 总投资 | 已确认收入 | 现金流入金额 |
|----|-------|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| 1 | 2016年 | 东部新区鲍浦大道以南、聚海大道以西地块项目（邻里中心）一期--绿化工程 | 132.47 | 158.71 | 138.00 |
| 2 | 2016年 | 路桥区螺洋小学校园绿化工程 | 112.07 | 141.63 | 88.58 |
| 3 | 2016年 | 椒江区中山小学杨司校区景观绿化工程 | 89.94 | 118.90 | 102.26 |
| 4 | 2016年 | 台州市金属基地入口道路绿化工程（绿化种植） | 57.00 | 124.12 | 108.00 |

| 序号 | 完工时间 | 项目名称 | 总投资 | 已确认收入 | 现金流入金额 |
|----|-------|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 5 | 2017年 | 三山涂一期一阶段 | 17,056.43 | 17,397.56 | 16,433.09 |
| 6 | 2017年 | 椒江区海门河台州大道以西精品河道建设工程 | 159.95 | 164.65 | 101.99 |
| 7 | 2017年 | 椒江区中山小学杨司校区景观绿化工程 | 152.89 | 167.19 | 131.64 |
| 8 | 2017年 | 台州华统食品有限公司外三通 | 678.00 | 670.03 | 520.00 |
| 9 | 2018年 | 台州湾循环经济产业集聚区标准厂房二期绿化工程 | 96.67 | 116.62 | 109.04 |

截至 2018 年末，发行人在建基础设施建设项目主要运营情况具体如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 总投资 | 已完成投资 |
|----|--------------------------------------|-----------|----------|
| 1 | 三山涂二期 | 17,252.19 | 1,523.77 |
| 2 | 大陈岛两岸乡情文化公园建设项目（一期） | 970.70 | 234.00 |
| 3 | 台州湾招商服务中心（EPC工程总承包）室外配套工程分包 | 510.00 | 212.80 |
| 4 | 城市驿站 | 200.00 | 13.03 |
| 5 | 无人机生产项目配套工程二期 | 200.00 | 15.12 |
| 6 | 台州东部新区汇金路（山海大道—海兴路）路基工程北段 | 190.00 | 57.17 |
| 7 | 台州湾集聚区2018年度路灯亮化养护工程 | 187.74 | 23.13 |
| 8 | 东部新区启动区块新二路（聚洋大道-台州湾大道）填渣工程 | 174.90 | 79.59 |
| 9 | 三山北涂跨堤通道（三号码头）提升改造工程 | 160.00 | 78.79 |
| 10 | 十一塘坝围垦工程跨堤通道（二号码头）提升改造工程 | 154.00 | 63.26 |
| 11 | 台州东部新区海翔路（汇金路-聚海大道）路基工程 | 132.00 | 24.43 |
| 12 | 台州湾大道以南、东海大道以北、渔舟路以东区块场地回填一期工程 | 131.38 | 94.21 |
| 13 | 集聚区企业路口道路开口工程（信鑫实业、中台工具、集聚区公安局、新虹科技） | 120.81 | 55.90 |

| | | | |
|--|-----|-----------|----------|
| | 合计： | 20,383.72 | 2,475.20 |
|--|-----|-----------|----------|

三、发行人所在行业现状和前景

（一）土地整理行业的基本现状及前景

1、我国土地整理行业现状及前景

土地整理是指按照土地利用总体规划、城市规划、土地整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。对土地利用状况进行综合整治，可以达到有效增加耕地面积，提高土地质量和利用效率，改善生产、生活条件和生态环境的效果，有利于科学、高效地推进城乡统筹发展。

我国面临着人多地少、土地粗放利用、资源环境对经济社会发展的约束凸显的历史问题，保护耕地和节约集约用地任务非常艰巨。根据国土资源部公布的《2017年中国土地矿产海洋资源统计公报》，截至2017年底，全国共有农用地64,512.66万公顷，其中耕地13,492.10万公顷（20.24亿亩），林地25,290.81万公顷，牧草地21,935.92万公顷；建设用地3,909.51万公顷，其中城镇村及工矿用地3,179.47万公顷。自1997年国家提出实施土地整理工作以来，各级政府投入了大量的人力、物力和财力深入开展土地整理工作，成效显著。有效解决各类土地利用中存在的问题，进一步改善农村生产生活条件和生态环境，优化城乡用地结构和布局，提升土地利用效率和效益，促进工业化、城镇化、信息化和农业现代化同步发展。

土地整治作为国家层面的战略部署，成为保发展、保红线、促转变、惠民生的重要抓手和基础平台。我国对土地规划及土地整理的推

进有着长远的规划。《全国土地利用总体规划纲要(2006~2020年)》指出要保障科学发展的建设用地,到2020年,全国新增建设用地585万公顷(8,775万亩)。通过引导开发未利用地形成新增建设用地125万公顷(1,875万亩)以上。同时全面推进土地整理复垦开发。田水路林村综合整治和建设用地整理取得明显成效,新增工矿废弃地实现全面复垦,后备耕地资源得到适度开发。到2020年,全国通过土地整理复垦开发补充耕地不低于367万公顷(5,500万亩)。“十二五”期间,土地整理成效显著,全国安排新增建设用地3,925万亩,有力保障了城乡建设、产业发展、基础设施、民生改善等用地需求,满足了新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化发展要求。《国土资源“十三五”规划纲要》进一步强调,“十三五”期间,我国将继续坚持创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念,五年内新增建设用地总量控制在3,256万亩,有效保障新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化与基础设施、民生改善、新产业新业态和大众创业万众创新项目用地需求。综上所述,土地问题是现代化进程中一个带有全局性、战略性、根本性的问题,加强和改进土地管理,对确保经济社会全面协调可持续发展具有十分重要的意义。我国土地整理行业未来前景广阔,市场潜力巨大。

2、台州市土地行业的发展现状和前景

目前台州市正处于城市化阶段且土地资源充足,未来城市土地的需求仍然保持旺盛,城市土地整理行业面临着较好的发展前景。根据台州市人民政府发布的《台州市城市总体规划(2004-2020年)2017修订》,台州城市空间拓展的策略为:东进西扩、南联北跨、中心内聚,①东进。市区东部滨海平原为台州城市主要发展方向。该区域以台州湾循环经济产业集聚区为核心,承接未来主城区人口的疏散和工

业转移，同时打造一批沿海高能级开放平台，形成沿海经济走廊，推动湾区经济发展。②西扩。黄岩城区跨越甬台温高速公路向西拓展，是黄岩城区空间拓展的主要方向之一，承担台州西部特色制造、文化创意等职能。③南联。依托铁路台州南站以及专业市场，加强商贸物流、绿色智造产业集聚，带动区块现状产业整合与升级，加强与温岭基础设施的对接，实现区域协同发展。④北跨。跨椒江发展椒北平原，期内以承担中心城区配套居住功能为主，远景强化文化创意、商务休闲等高端功能集聚，实现与临海东部新城协同发展。⑤中心内聚。以三区相向融合为导向，强化中心城市对现代产业和高端要素的集聚能力，提升城市竞争力。

台州市将进一步优化城乡用地结构和空间布局，加强用地的空间整合，合理安排建设用地，积极进行土地整理，协调安排生态用地，提高土地的生态服务功能。台州市规划到 2020 年台州市中心城区建设用地从 2015 年的 14,542.56 公顷增加到 18,926.37 公顷，人均建设用地 108.12 平方米增加到 110.04 平方米。商业服务设施用地由 818.89 公顷增加到 2,722.16 公顷，居住用地由 5,526.27 公顷增加到 6,191.93 公顷。具体规划如下：

规划 2020 年台州中心城区城市建设用地平衡表：

| 用地性质名称 | 规划 | | |
|---------------|----------|-------|---------|
| | 用地面积 | 比例 | 人均 |
| | (公顷) | (%) | (平方米/人) |
| 居住用地 | 6,191.93 | 32.72 | 36.00 |
| 公共管理与公共服务设施用地 | 1,129.27 | 5.97 | 6.57 |
| 商业服务设施用地 | 2,722.16 | 14.38 | 15.83 |
| 工业用地 | 3,788.65 | 20.02 | 22.03 |
| 物流仓储用地 | 160.88 | 0.85 | 0.94 |

| | | | |
|-----------|-----------|--------|--------|
| 道路与交通设施用地 | 2,120.5 | 11.20 | 12.33 |
| 公用设施用地 | 273.39 | 1.44 | 1.59 |
| 绿地与广场用地 | 2,539.59 | 13.42 | 14.77 |
| 其中：公园绿地 | 1,630.22 | 8.61 | 9.48 |
| 城市建设用地 | 18,926.37 | 100.00 | 110.04 |

注：2020年规划城市人口172万人。

台州依托丰富的滩涂资源、优越的深水岸线和港口资源以及逐步完善的快速交通网络，以甬台温高速改扩建工程（沿海高速公路）作为核心发展轴线，以台州湾循环经济实验区建设为重点，以其他滨海产业新区为辅助发展组团，形成沿海产业带空间发展框架。引导台州经济从沿山、沿路发展向沿海发展转变，实现台州从内陆时代迈向陆海联动时代。台州湾循环经济产业集聚区东部新区纳入规划区管理，在空间结构、功能布局、设施配套等方面与中心城区一体考虑。东部新区用地空间重点推进月湖核心区以及南北两翼战略性新兴产业园、通装备产业园、科教产业园等功能区块建设，并做好心海生态绿脉、青龙浦生态绿带的生态空间管控。集聚区规划总面积约562.15平方公里，重点规划区以规划新的发展空间和产业功能区为主，面积86.73平方公里。到2020年，东部新区建设用地规模控制在30平方公里以内。

随着中心城区的扩大，城镇化水平的提高，城中村改造完成，台州湾循环经济产业集聚区的逐步建设，发行人所处土地整理行业面临着巨大的发展机遇。未来台州市将进一步加大土地整治改革力度，优化土地结构，提高土地利用效率，推进城镇化建设。台州市土地整理行业，未来市场潜力巨大，具有较大的发展空间。

（二）我国房地产行业现状及前景

1、我国房地产行业现状及前景

2018年上半年，房地产调控政策继续积极抑制非理性需求，同时强调扩大并落实“有效供给”，但是，短期需求侧调控和中长期供给侧改革的交互作用并产生效果尚需时间，市场上的供需情况仍较紧张。重点城市新房市场成交面积继续缩减，各线城市中一线城市领降；三四线城市新房成交面积亦有所回落，但绝对规模仍处历史较高水平。上半年调控力度并未减弱，截至6月底已有50余个地级以上城市和10余个县市出台调控政策，海南上半年历经数次政策收紧。与2017年相比，2018年上半年除在需求端进行重点调控外，也注重在“供给侧”解决供需结构不匹配问题。短期需求侧调控（抑制非理性需求）和中长期供给侧改革（保证有效供给）共同发力。

2015年至2017年，是城市需求热度从东部向中西部蔓延的过程，三四线城市销售也高歌猛进，成交创历史新高。而进入2018年后，这种热度蔓延的趋势进一步扩散、进一步下沉，但增速呈现放缓。前4月全国商品房销售面积仅同比增长1.3%，4月单月同比增速已转为负增长。分结构来看，增速下滑的主要原因是东部尤其是三四线城市开始面临增速回落，相对而言中西部三四线城市的热度依然维持，这也符合近期调研的结论。积极的因素体现在重点一二线城市，虽然整体还是处于负增长区间，但是降幅在二季度开始明显收窄，一线城市也是在5月近两年以来首次重归正增长。一二线城市和三四线城市的增速差在经历了2017年的持续扩大后，在2018年重新收敛。

为抑制房价出现过快上涨苗头，近期各地陆续加大房地产调控力度，不断出台新政策、新措施。同时，住房租赁市场建设稳步推进。一系列举措表明地方政府坚持调控的信心和决心不会动摇，房子是用来住的，不是用来炒的”这一定位不会改变。同时，作为长效机制建设

的重要一环，住房租赁市场也在稳步发展。4月份至5月份是房地产传统销售旺季。5月份一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.3%、0.2%；二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.9%、0.8%；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨0.7%、0.6%。一直保持调控高压态势的热点城市总体趋稳，一些三四线城市市场反而相对更加活跃，上涨趋势较为明显。如5月份，70个大中城市中，东北、中西部地区的房价上涨相对集中，这些城市有很多是三四线城市。近来发布调控措施的城市也有很多是三四线城市。

“从2015年的全面‘去库存’，到2016年‘因城施策去库存’，再到2017年底部分三四线城市和县城‘去库存’，三四线城市自2015年以来‘去库存’已持续近三年。”恒大研究院副院长、首席房地产研究员夏磊认为，当前全国商品住宅库存已基本降至2012年末的水平，“去库存”取得了明显成效。这些过去积极“去库存”的城市，一旦市场出现供需不平衡情况，极易引发房价上涨风险，应该适当调整政策，避免市场变化之后，“去库存”政策继续发挥作用，反而助推房价过快上涨。

在调控的同时，房地产长效机制建设也一直备受关注。其中，大力发展住房租赁市场被视为房地产市场长效机制建设的重要一环。当前，各地纷纷出台政策，大力发展租购并举的房地产市场。以一线城市为例，北上广深四个城市纷纷出台了支持住房租赁市场发展的重要政策。

2、台州市房地产行业现状及前景

十多年来，台州市经济取得了快速发展，带动了房地产市场步入了一个持续快速发展的时期。近年来，当地的房地产投资额、开竣工量都在大幅度增长，而且由于居民的购买力较强，房地产的消费需求

较为旺盛。2017年，在一系列政策的影响下，台州房地产市场稳中向好，房地产市场销售保持较快增长。全年房地产开发完成投资461.03亿元，比上年增长8.7%。房屋施工面积3,323.14万平方米，比上年下降0.7%；房屋竣工面积448.78万平方米，下降20.1%。全年商品房销售面积829.39万平方米，比上年增长25.3%，其中住宅销售面积622.76万平方米，增长17.2%。

截止2018年9月底，台州房地产市场显性库存已处于合理水平；台州商品房一手住宅前三季度成交面积又一次取得突破，整体成交均价也在上涨；然而，第三季度开始，受整体经济环境、市场调控等因素影响，台州土地市场转凉，流拍、未成交地块增多；房价预期下降，商品房成交量开始高位回落，供应虽有小幅回落，但仍在增加，大部分县区市场呈现供大于求，而销售增速放缓，房价开始高位盘整。台州市位列二线城市，民间资本充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。

（三）建筑垃圾处理

1、我国建筑垃圾处理行业的基本现状及前景

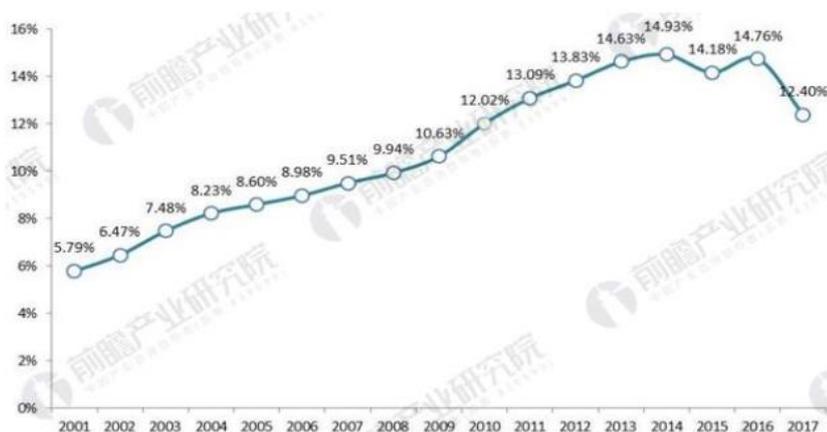
多年来，建筑垃圾处理已成为社会公认的城管“老大难”。由于多年来没有正式法律法规作为依据强力推进，在城市化进程中，建筑垃圾管理工作也积攒出不少现实难题。比如建筑垃圾排放不规范，建筑垃圾运输市场准入机制不健全，建筑垃圾消纳处置薄弱，95%的建筑垃圾没有得到利用，监管合力未形成、未有效建立信息共享机制等，严重迟滞了建筑垃圾良性利用的步伐。我国建筑垃圾处理行业的发展现状：

（1）房地产开发投资总额与GDP比值较大

2001-2014年，我国房地产开发投资总额与GDP的比值呈现逐年

上升的态势，从2001年的5.79%提升到2014年的14.93%，增加了近10个百分点。尽管2017年我国房地产开发投资总额与GDP的比值有所下降，但考虑到房地产行业对钢铁、水泥、工程机械等行业的巨大带动作用，我国房地产行业在国民经济中的地位依然十分重要。作为我国经济的重要支柱产业，这种角色在未来相当长的时间内不会改变。

图表1：2001-2017年我国房地产开发投资总额与GDP的比值变化趋势（单位：%）



资料来源：前瞻产业研究院整理

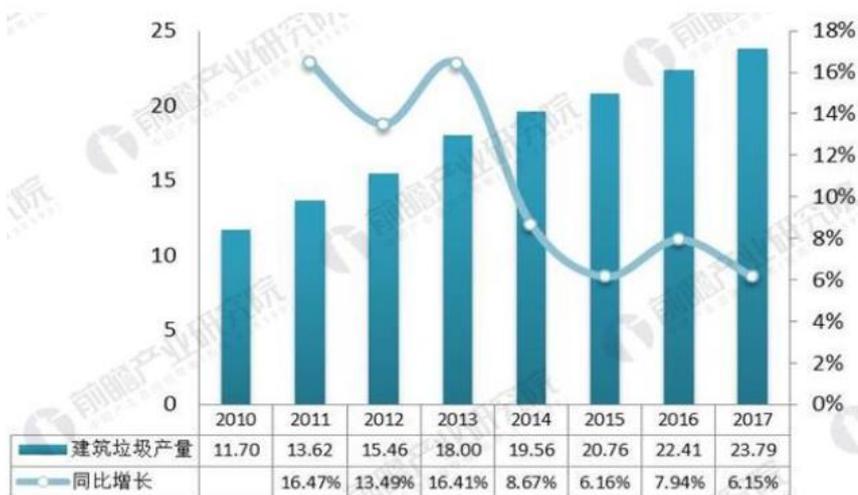
房地产作为房屋建筑中最重要的类型，其开发的整个过程中都会产生大量的建筑垃圾，包括前期的房屋拆迁、土地整理、地基挖掘、工程施工以及后期的竣工装修。此外，大量的二手房交易也将带来修缮及二次装修的需求，该类建筑垃圾生产量也具备一定的规模。也就是说，我国房地产开发投资规模大意味着建筑垃圾产量规模大，建筑垃圾处理与资源化成为摆在我国城市化推进过程中的一大难题。

（2）建筑垃圾产量持续增长

随着我国建筑业的不断发展，尤其是房地产行业的高速发展，我国每年建筑垃圾的产量占城市垃圾总量的30%-40%。据前瞻产业研究院发布的《2018-2023年中国建筑垃圾处理行业发展前景与投资战

略规划分析报告》测算，2017年我国建筑垃圾产量已经达到了23.79亿吨，较2001年的2.97亿吨增长了将近7倍之多。据住建部公布的最新规划，到2020年中国还将新建住宅300亿平方米，由此产生的建筑垃圾至少达到50亿吨。

图表2：2010-2017年我国建筑垃圾产量及同比增速（单位：亿吨，%）



资料来源：前瞻产业研究院整理

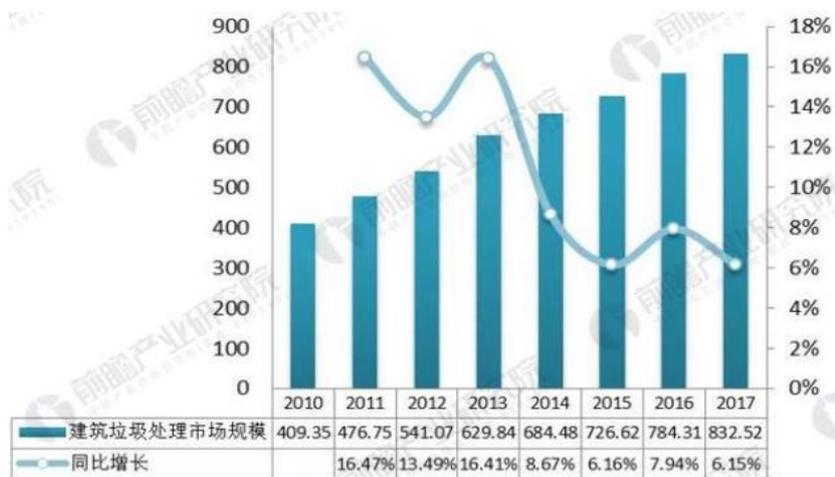
（3）建筑垃圾处理行业市场规模持续增长

我国建筑垃圾处理的主要方式是在消纳场进行填埋或焚烧处理，但这种方式未来将难以为继。如果以堆高5米计算，则1亿吨建筑垃圾需要25万平方米的消纳场地面积。未来我国建筑垃圾年产量将达到25亿吨以上，这意味着我国每年用来堆埋建筑垃圾的土地面积需求就达到625万平方米左右，对于人均土地面积本来就少的我国而言，显然是不可持续发展的道路。

现阶段我国建筑垃圾处理行业的收入主要来自于建筑垃圾运输收费与建筑垃圾处置收费，费用标准一般是各地方发展改革委员会出台价格指导标准，按市场情况进行浮动，不同地区的指导标准不一。通过对比众多城市建筑垃圾运输收费与建筑垃圾处置收费标准后，合

理假设建筑垃圾运输收费与建筑垃圾处置收费分别为 25 元/吨和 10 元/吨,那么每吨建筑垃圾的运输与处置收入在 35 元左右。以此测算,2017 年我国建筑垃圾处理行业的市场规模达到了 832.52 亿元。

图表3：2010-2017年我国建筑垃圾处理行业市场规模（单位：亿元）

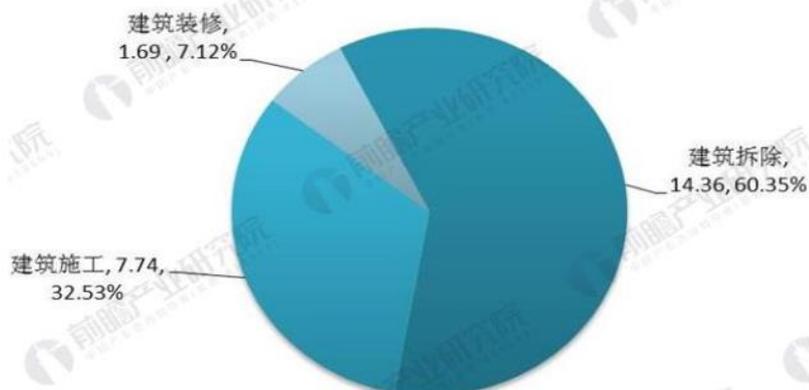


资料来源：前瞻产业研究院整理

(4) 建筑物拆除产生的垃圾量比重最大

2017 年,我国旧建筑物拆除所产生的建筑垃圾占 58%左右;新建筑施工产生的垃圾占建筑总垃圾量的 36%左右;建筑装修所产生的建筑垃圾占 6%左右。由此可知,建筑物的拆除阶段是建筑垃圾的关键控制点,是资源可持续利用研究的主要对象。

图表4：2017年我国建筑垃圾产生来源分布（单位：%）



资料来源：前瞻产业研究院整理

总的来说，我国建筑垃圾处理行业面临着较好的发展前景。

2、台州市建筑垃圾处理行业的发展现状和前景

近些年随着台州市的经济快速发展，在城市建设过程中产生了大量的建筑垃圾，台州市现有的建筑垃圾回收体系仅对钢材、塑料、包装袋、大块玻璃等有一定价值的垃圾进行回收处理，而对于其中最大量的建筑渣土、建筑泥浆，目前还是依靠椒江区两处建筑垃圾消纳场、黄岩区建筑垃圾消纳场、路桥区建筑垃圾消纳场四处进行处置。

2016年、2017年、2018年产生台州市建筑垃圾总量859万 m³、934万 m³、1121万 m³，每年呈增长趋势。城区每年产生的建筑垃圾总量约为600万 m³，其中约100万 m³由建筑垃圾消纳场消纳，剩余500万 m³则进入资源循环利用基地进行资源化利用，按照相关规划的数据，在没有建筑垃圾资源化综合利用项目落地的前提下，资源循环利用基地现有条件只能满足台州市部分建筑垃圾的堆放量，考虑到台州市经济的乐观前景，其时间可能会更短，届时整个台州市的建筑垃圾将没有去处，形成渣土围城的景象，将极大的影响台州地区的生态

环境以及建设工作的开展。要解决即将形成的“渣土围城”问题，亟需在资源循环利用基地内建设以建筑垃圾循环利用基地，引入多个建筑垃圾资源化利用项目来消纳未来的建筑垃圾，逐步实现台州市建筑垃圾资源的“减量化、再利用、再循环”。从台州市经济前景乐观、每年产生建筑垃圾呈增长趋势等方面来看，台州市建筑垃圾处理市场前景非常好。

（四）市政基础设施建设

1、我国城市基础设施建设行业的基本现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2018年全年全社会固定资产投资645,675亿元，较上年增长5.9%。2018年，浙江省全社会固定资产投资33,335.95亿元，同比增长7.1%。从增长幅度看，通过大规模的投资建设，我国城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%~2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。根据统计公报发布的数据，近年来我国的城市化率已从2008

年的 45.7% 上升到 2015 年的 56.1%。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在 2020 年将达到 60% 左右，到 2030 年达到 65% 左右。同时，预计未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，城市化率每年将提高约 0.97 个百分点，每年城市人口将增加 1,000 多万。

在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。随着城市化进程的加快、城市人口的增加，我国城市基础设施短缺的矛盾将日益突出，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。其中，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。可以预见，今后若干年我国基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功

能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、台州市基础设施建设行业的发展现状及前景

近年来，台州市政府坚持抓资源统筹、抓布局优化、抓环境整治，城乡发展协调推进。治水治气治土，再次荣获“大禹鼎”，成为全国首批无黑臭水体城市，空气质量居全国前十。出台乡村振兴五年行动计划，建成精品村 20 个、A 级景区村庄 223 个，提升美丽乡村公路 1230 公里。实施“城市美丽行动”，开展城市街景、路景、水景、生态“三景一态”整治提升，内环线两侧景观提升加快推进，改造整治街巷 26.7 公里，新增绿道 153 公里，城市整体形象不断提升。截至 2018 年底，台州金台铁路、杭绍台高速、市域铁路 S1 线、路泽太高架加快推进，温玉铁路、杭温高铁、南部湾区引水工程、椒（灵）江建闸引水扩排工程开工建设。栅岭汪排涝调蓄工程基本建成，朱溪水库完成大坝截流准备。中央商务区基本成型，“一江两岸”、商贸核心区、高铁新区等区块加快推进。“两个大陈”建设驶上快车道，大陈岛青垦文化旧址公园等 15 个项目开工，陆岛交通时间缩短至 45 分钟。

后续市里的工作重点将不断完善城乡基础设施，实行城乡统一规划管理，加强台州与周边城市的协调发展，统筹产业布局，推进区域重大基础设施的对接。加强城中村和城乡结合部规划建设管理，推进城乡基础设施、公共服务设施共建共享。根据市域内不同地区的条件，重点发展县城和基础条件好、发展潜力大的中心镇，加强对村镇建设的指导。围绕市政道路、给排水、地下空间开发等领域，着力完善城市公共基础设施体系。推进市政道路建设，打通断头路、连接线和卡脖子点。加快推进城市交通枢纽建设，实施台州中心站枢纽工程及各客运枢纽站工程。加快推进台州市引水工程、玉环楠溪江引水工程及朱

溪水库、孟溪水库、方溪水库、东屏水库等重大建设项目，提高水资源保障能力。大力推进城镇水厂、给排水管网建设。加快海绵城市和城市地下综合管廊建设，重点推进海绵城市试点，实施台州市地下综合管廊工程建设，加快推进智慧城市建设。以全面建成教育现代化市为主要目标，围绕基础教育、高等教育、职业教育和终身教育等领域，统筹城乡义务教育，实施城乡教育共同体工程。深化小城市培育试点，加快推进杜桥、泽国、楚门、金清等小城市建设，以及玉环、天台、仙居等中心镇建设。

四、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人成立于2011年6月，是根据台州市委、市政府拓展新空间、优化布局、主攻沿海的工作部署，经台州市政府批准设立的国有全资子公司，是一家集土地整理、市政基础设施工程、公共配套设施建设等区域开发职能为一体的国有投融资和建设主体。

除发行人外，台州市其他城市基础设施建设企业主要为台州市城市建设投资集团有限公司和台州市开发投资集团有限公司两家一级城投企业。台州市城市建设投资集团有限公司原名为台州市基础设施建设投资集团有限公司，是发行人的股东之一，截至本募集说明书报出之日，发行人股东名称变更尚未完成工商变更登记。发行人与台州市其他城投的区别主要在服务的区域不同，在台州市的定位中，台州市城市建设投资集团有限公司主要为城市更新改造、高铁新区开发建设、地下空间综合利用等城市领域的投资、建设、运营综合性集团；台州市开发投资集团有限公司主要以台州高新区的投资建设开发和运营为主业，立足高新区，服务高新区，发展高新区。发行人的定位

主要以台州湾产业集聚区的投资建设开发和运营为主业，聚焦和服务于集聚区产业园区和环境的高质量发展。台州湾集聚区规划总面积562.15平方公里，其中核心区块东部新区面积61.47平方公里。发行人系台州湾集聚区东部新区内唯一的国有建设开发运营主体，承担台州市市级重大项目的建设和投资，由台州市人民政府授权其派出机构集聚区管委会对公司进行监督管理。三家公司2018年的主要财务数据如下：

单位：万元

| 序号 | 单位名称 | 资产总额 | 净资产 | 收入 | 营业利润 | 净利润 |
|----|-----------------|--------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| 1 | 台州市城市建设投资集团有限公司 | 3,345,098.29 | 1,567,008.72 | 105,018.72 | 35,337.28 | 25,877.25 |
| 2 | 台州循环经济发展有限公司 | 1,972,163.51 | 1,028,573.83 | 112,038.57 | 20,690.70 | 36,379.56 |
| 3 | 台州市开发投资集团有限公司 | 664,623.30 | 181,814.84 | 27,510.02 | 3,293.90 | 2,818.83 |

发行人作为台州市重要的投融资运作主体之一，发行人承担了台州湾循环经济产业集聚区主要的土地平整、基础设施建设等项目的融资、投资和项目建设任务；目前以土地平整、建筑垃圾消纳、房地产开发建设和市政基础设施建设等为主营业务。近年来，在台州市人民政府的大力支持下，公司经营规模和实力不断增强，在台州湾循环经济产业集聚区土地平整、基础设施建设领域具有垄断竞争优势。

发行人作为台州市重要的土地平整、基础设施建设投融资主体，负责台州湾循环经济产业集聚区土地整理、基础设施建设等项目，在台州湾循环经济产业集聚区土地整理、基础设施建设投融资主体中具有最重要的地位。

（二）发行人的竞争优势

1、优良的经营环境

台州，中国黄金海岸线上新崛起的港口城市，长三角经济圈十六个最具活力的城市之一，中国股份合作制经济的摇篮，重要的工业生产出口基地。作为长三角南翼的重要节点城市，承接上海辐射外围的重要轴心和纽带，区位优势明显，产业基础扎实，经济发展势头强劲。台州市的战略定位为长三角地区产业集群和先进制造业基地、省域经济强市和沿海产业带的中核、东南沿海现代化港口大城市和中国民营经济创新示范区。台州湾循环经济产业集聚区位于台州东部滨海平原，是温台沿海产业带的核心区。集聚区东濒大海，距国际航道仅 30 多公里，具有得天独厚的港口岸线和广阔的腹地资源。区域范围包括台州市东部、石化工业基地、临海东部、温岭东部等 4 个组团。

近年来，台州市经济运行稳中向好。2018 年，台州市实现生产总值 4,874.67 亿元，比上年增长 7.6%，完成全社会固定资产投资 2,722.24 亿元，比上年增长 8.1%。在经济快速发展的带动下，台州市地方财政收入较快增长。2018 年，全年公共财政一般预算总收入 745.19 亿元，比上年增长 13.4%；其中地方财政一般预算收入 431.18 亿元，增长 12.8%。台州市经济的稳定增长为发行人提供了良好的发展环境。

2、有力的政府支持

发行人是根据台州市委、市政府拓展新空间、优化布局、主攻沿海的工作部署，经台州市政府批准设立的国有全资企业。台州市政府及台州湾循环经济产业集聚区管委会根据台州湾循环经济产业集聚区发展与建设的需要，授权发行人进行土地整理、城市基础设施项目的建设。鉴于发行人在台州湾循环经济产业集聚区基础设施和公用事业方面履行的重要职能，预计公司还将在未来较长时间内继续得到政府在资金和政策上的支持。2016 年至 2018 年，发行人分别获得台州市财政补贴：33,171.65 万元、30,148.10 万元和 27,491.49 万元。

政府的大力支持增强了发行人的核心竞争力和持续经营的稳定性。

3、经验丰富的专业管理团队

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度，科学的决策程序，拥有一批从业经验丰富、综合素质高的经营管理团队和专业技术人才，为公司管理及运作提供良好的人力资源支持。公司拥有经验丰富的领导层，大部分具有多年的管理工作经验，能有效协调集团发展。

4、良好的银企合作关系

发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与宁波银行、兴业银行、华夏银行、建设银行等金融机构建立了良好、长久的合作关系。良好的融资能力有力地支持了公司的可持续发展，并为公司开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。到目前为止，公司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。

五、发行人地域经济情况

台州，浙江省省辖地级市，位于浙江省中部沿海，东濒东海，北靠绍兴市、宁波市，南邻温州市，西与金华市和丽水市毗邻。台州境辖 3 个市辖区、3 个县级市、3 个县；依山面海，地势由西向东倾斜，西北山脉连绵；夏季受热带海洋气团控制，炎热多雨，为热带气候特征。冬季受极地大陆气团控制，天气温凉，具亚热带气候特征，陆域面积 9411 平方千米；境内公路交通以沈海高速公路等构成主要公路网。2018 年常住人口 613 万人。

台州是江南“水”乡，水穿城过。历史上台州“河网密布、港汊纵横”，水乡风韵不亚于苏杭，有“走遍苏杭、不如温黄”之说。台州素以佛宗道源享誉海内外，是佛教天台宗和道教南宗的发祥地。天台山以

其深邃的文化内涵孕育出了博大精深的“和合文化”。台州是浙江“七山一水两分田”的缩影，是山、海、水和谐的生态福地。

2015年11月，列为第二批国家新型城镇化综合试点地区。2016年4月，台州加入中德工业城市联盟，并启动了中德产业合作园项目建设。2017年11月，获全国文明城市称号。2017年12月，入选中国最具幸福感城市。2017年，台州市实现生产总值4388.22亿元。2018年12月，被评为2018中国大陆最佳地级城市30强。

2017年经济运行稳中向好。据初步核算，全市实现生产总值4388.22亿元，按可比价格计算，比上年增长8.1%，增幅比上年提高0.3个百分点。其中，第一产业增加值268.26亿元，增长2.8%；第二产业增加值1938.37亿元，增长9.6%；第三产业增加值2181.59亿元，增长7.5%；三次产业结构为6.1：44.2：49.7。全市人均生产总值为72912元，比上年增长7.6%，按年平均汇率折算达10799美元。

工业生产稳中有进。全市2017年实现工业增加值1684.41亿元，按可比价格计算，比上年增长10.8%。全市规模以上工业企业（年主营业务收入2000万元及以上工业企业）家数为3706家，实现工业增加值1007.62亿元，比上年增长11.6%。全市规模以上轻工业实现工业增加值331.49亿元，比上年增长6.9%；重工业实现工业增加值624.40亿元，增长14.6%。轻重工业比例为32.9：67.1。

台州市经济的快速增长带动了财政实力的不断增强，2016-2018年，全市一般公共预算收入分别为343.28亿元、382.25亿元和431.18亿元；2016-2018年，全市政府性基金预算收入分别为172.34亿元、341.91亿元和544.71亿元。

近年来，台州市不断加大医疗卫生、教育、设备、公共安全等民生重点领域的支出，2016-2018年，全市一般公共预算支出分别为

514.40 亿元、563.10 亿元和 653.75 亿元，同期，一般公共预算自给率分别为 66.73%、67.88%和 65.95%，一般公共预算资金平衡能力较好。此外，2016-2018 年，台州市政府性基金预算支出分别为 169.30 亿元、353.71 亿元和 572.24 亿元。

2016-2018年台州市财政收支情况（单位：亿元）

| 项目 | 2018年 | 2017年 | 2016年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 一般公共预算收入 | 431.18 | 382.25 | 343.28 |
| 一般公共预算支出 | 653.75 | 563.10 | 514.40 |
| 政府性基金收入 | 544.71 | 341.91 | 172.34 |
| 政府性基金支出 | 572.24 | 353.71 | 169.30 |
| 社会保险基金预算收入 | 398.25 | 430.64 | 317.17 |
| 全市社会保险基金预算支出 | 377.41 | 342.96 | 278.44 |
| 国有资本经营预算收入 | 2.07 | 5.34 | 10.73 |
| 国有资本经营预算支出 | 1.44 | 4.13 | 7.15 |

资料来源：台州市财政局

第十条 发行人财务情况

发行人2016-2018年的财务报表由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了编号为立信中联审字[2019]D-0033标准无保留意见的审计报告。本文中2016-2018年的会计数据均来源于该经审计的财务报表。投资者在阅读下文发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人经审计的近三年主要财务数据

（一）2016-2018年经审计的合并资产负债表简表（完整的资产负债表见附表二）

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产 | 1,676,013.21 | 1,283,880.21 | 1,143,849.18 |
| 非流动资产 | 296,150.30 | 144,321.85 | 112,991.46 |
| 资产总额 | 1,972,163.51 | 1,428,202.06 | 1,256,840.64 |
| 流动负债 | 460,706.24 | 226,218.32 | 259,764.05 |
| 非流动负债 | 482,883.45 | 649,115.92 | 470,024.65 |
| 其中：长期借款 | 456,464.38 | 379,999.00 | 244,100.00 |
| 负债总额 | 943,589.69 | 875,334.24 | 729,788.70 |
| 所有者权益合计 | 1,028,573.83 | 552,867.83 | 527,051.93 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,021,176.43 | 552,867.83 | 527,051.93 |

（二）2016-2018年经审计的合并利润表简表（完整的利润表见附表三）

单位：万元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------------|------------|------------|------------|
| 营业收入 | 112,038.57 | 102,358.11 | 102,159.66 |
| 营业成本 | 91,347.87 | 99,495.84 | 99,368.06 |
| 营业利润 | 39,489.71 | 26,364.89 | -1,989.86 |
| 利润总额 | 39,482.03 | 26,320.03 | 31,234.96 |
| 净利润 | 36,379.56 | 25,815.89 | 30,960.65 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 36,482.16 | 25,815.89 | 30,960.65 |

(三) 2016-2018 年经审计的合并现金流量表简表 (完整的现金流量表见附表四)

单位: 万元

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 | 2016 年度 |
|---------------|------------|-------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 61,793.92 | -132,613.08 | -67,871.64 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -94,560.86 | -35,396.21 | -42,884.07 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 108,012.55 | 131,038.65 | 136,500.55 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 75,245.61 | -36,970.64 | 25,744.84 |

(四) 主要财务指标

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 /2018 年度 | 2017 年 12 月 31 日 /2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日 /2016 年度 |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 流动比率 (倍) | 3.64 | 5.68 | 4.40 |
| 速动比率 (倍) | 1.19 | 1.48 | 1.10 |
| 资产负债率 (%) | 47.85 | 61.29 | 58.07 |
| 应收账款周转率 (次/年) | 1.01 | 1.28 | 1.59 |
| 存货周转率 (次/年) | 0.09 | 0.11 | 0.12 |
| 总资产周转率 (次/年) | 0.06 | 0.08 | 0.08 |
| 利息保障倍数 ^注 (倍) | 1.31 | 1.15 | 1.55 |
| 净资产收益率 (%) | 4.60 | 4.78 | 5.87 |

注: 2016-2018 年, 发行人资本化利息分别为 20,765.63 万元 24,368.98 万元和 32,299.56 万元。

上述财务指标计算方法如下:

- (1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债;
- (2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债;
- (3) 资产负债率 = 负债总额 / 资产总额;
- (4) 应收账款周转率 = 主营业务收入 / 应收账款平均余额;
- (5) 存货周转率 = 主营业务成本 / 存货平均余额;
- (6) 总资产周转率 = 主营业务收入 / 总资产平均余额;

- (7) 利息保障倍数 = 息税折旧摊销前利润 / (资本化的利息费用 + 计入财务费用的利息费用)；
 (8) 净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益平均余额。

二、发行人财务分析

(一) 发行人财务概况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,972,163.51 万元，负债总额 943,589.69 万元，所有者权益为 1,028,573.83 万元，资产负债率为 47.85%。2016-2018 年，公司合并报表中净利润三年平均为 31,052.03 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为 -46,230.27 万元，现金及现金等价物净增加额三年平均为 21,339.94 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人近三年资产规模不断扩大，资本债务结构合理，负债规模较适中；经营状况良好，盈利能力较强，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。期末现金及现金等价物余额充足，发行人具备良好的流动性和较强的偿债能力。

(二) 资产负债变动情况及结构分析

单位：万元

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | | 2017 年 12 月 31 日 | | 2016 年 12 月 31 日 | |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 资产结构 | | | | | | |
| 货币资金 | 142,833.96 | 7.24% | 59,972.98 | 4.20% | 94,417.00 | 7.51% |
| 应收票据及应收账款 | 123,606.46 | 6.27% | 95,132.01 | 6.66% | 64,201.46 | 5.11% |
| 预付账款 | 409.71 | 0.02% | 58.48 | 0.00% | 2.44 | 0.00% |
| 其他应收款 | 267,235.74 | 13.55% | 174,364.69 | 12.21% | 123,682.17 | 9.84% |
| 存货 | 1,128,475.84 | 57.22% | 949,451.44 | 66.48% | 857,939.81 | 68.26% |
| 其他流动资产 | 13,451.49 | 0.68% | 4,900.61 | 0.34% | 3,606.30 | 0.29% |
| 流动资产合计 | 1,676,013.21 | 84.98% | 1,283,880.21 | 89.89% | 1,143,849.18 | 91.01% |

| | | | | | | |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 可供出售金融资产 | 34,800.45 | 1.76% | 33,750.45 | 2.36% | 33,400.00 | 2.66% |
| 长期股权投资 | 6,093.41 | 0.31% | 1,116.24 | 0.08% | 1,168.53 | 0.09% |
| 投资性房地产 | 63,265.48 | 3.21% | 9,489.08 | 0.66% | 7,295.10 | 0.58% |
| 固定资产 | 12,348.36 | 0.63% | 25,350.21 | 1.77% | 25,983.58 | 2.07% |
| 在建工程 | 45,184.39 | 2.29% | 11,658.57 | 0.82% | 3,462.81 | 0.28% |
| 无形资产 | 72,739.38 | 3.69% | 26,181.16 | 1.83% | 24,564.08 | 1.95% |
| 长期待摊费用 | 70.17 | 0.00% | 84.51 | 0.01% | 17.27 | 0.00% |
| 递延所得税资产 | 317.69 | 0.02% | 5.77 | 0.00% | - | - |
| 其他非流动资产 | 61,330.98 | 3.11% | 36,685.87 | 2.57% | 17,100.09 | 1.36% |
| 非流动资产合计 | 296,150.30 | 15.02% | 144,321.85 | 10.11% | 112,991.46 | 8.99% |
| 资产总计 | 1,972,163.51 | 100.00% | 1,428,202.06 | 100.00% | 1,256,840.64 | 100.00% |

负债结构

| | | | | | | |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 短期借款 | 84,000.00 | 8.90% | 39,000.00 | 4.46% | 18,000.00 | 2.47% |
| 应付票据及应付账款 | 175,069.51 | 18.55% | 43,414.91 | 4.96% | 14,673.75 | 2.01% |
| 预收账款 | 75,999.92 | 8.05% | 9,961.44 | 1.14% | 44,178.68 | 6.05% |
| 应付职工薪酬 | 1,439.00 | 0.15% | 1,005.62 | 0.11% | 484.77 | 0.07% |
| 应交税费 | 5,035.61 | 0.53% | 2,090.95 | 0.24% | 1,247.71 | 0.17% |
| 其他应付款 | 79,572.45 | 8.43% | 101,395.40 | 11.58% | 124,779.14 | 17.10% |
| 一年内到期的非流动 负债 | 39,589.75 | 4.20% | 29,350.00 | 3.35% | 56,400.00 | 7.73% |
| 流动负债合计 | 460,706.24 | 48.82% | 226,218.32 | 25.84% | 259,764.05 | 35.59% |
| 长期借款 | 456,464.38 | 48.38% | 379,999.00 | 43.41% | 244,100.00 | 33.45% |
| 长期应付款 | 12,432.78 | 1.32% | 258,000.00 | 29.47% | 216,000.00 | 29.60% |
| 递延收益 | 13,986.30 | 1.48% | 11,116.92 | 1.27% | 9,924.65 | 1.36% |
| 非流动负债合计 | 482,883.45 | 51.18% | 649,115.92 | 74.16% | 470,024.65 | 64.41% |
| 负债合计 | 943,589.69 | 100.00% | 875,334.24 | 100.00% | 729,788.70 | 100.00% |

近三年，发行人资产总额由 2016 年末的 1,256,840.64 万元增加到 2018 年末的 1,972,163.51 万元，近三年年均复合增长率为 16.20%。

一方面发行人作为台州湾集聚区主要的国有资产运营主体，在资产注入和资金投入上得到了台州湾集聚区管委会的大力支持，资本实力不断增强。另一方面发行人通过银行借款等多渠道融资，债务规模的扩张导致总资产有所上升。

从资产结构看，截至2018年12月31日，发行人流动资产合计1,676,013.21万元，占总资产的84.98%，近三年复合增长率为13.58%，非流动资产合计296,150.30万元，占总资产的15.02%，发行人流动资产规模占比较大，流动性较好。

1、公司资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、存货、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产组成。其中，存货的增加是发行人近三年资产总额增长的主要原因。

（1）货币资金

2016-2018年末，发行人货币资金余额分别为94,417.00万元、59,972.98万元和142,833.96万元。2018年末，发行人货币资金余额较2017年末增加82,860.98万元，增幅138.16%，主要系2018年银行借款增加所致；2017年末，发行人货币资金余额较2016年末减少34,444.01万元，减幅36.48%，主要系2017年归还银行借款所致。截至2018年末，发行人货币资金中有其他货币资金11,641.99万元为使用受限的保证金，其中银行承兑汇票保证金为11,040.00万元，购房客户担保保证金为588.52万元，围垦造田保证金为13.47万元。

（2）应收票据及应收账款

2016-2018年末，发行人应收票据及应收账款账面价值分别为64,201.46万元、95,132.01万元和123,606.46万元，近三年呈增长趋势，主要系公司业务规模不断扩大所致。截至2018年末，发行人应

收账款账面价值为 123,601.46 万元，占资产总额的 6.27%，主要系应收土地平整款。

应收账款中应收政府部门款项合计 120,919.04 万元，其他应收款中应收政府部门款项合计 266,808.75 万元，发行人应收政府部门款项总计 387,727.79 万元，占净资产比例 37.70%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应收账款金额前五名明细如下：

单位：万元

| 序号 | 单位名称 | 是否应收政府款项 | 金额 | 账龄 | 款项性质 |
|----|------------------|----------|-------------------|--|----------|
| 1 | 台州湾循环经济产业集聚区管委会 | 是 | 119,427.35 | 1 年以内：79,128.74 1-2 年：34,360.95 2-3 年：5,937.67 | 主要系土地平整费 |
| 2 | 台州市国土资源局集聚区分局 | 是 | 1,491.69 | 1 年以内：149.97 1-2 年：1,341.71 | 建筑垃圾消纳款 |
| 3 | 台州市路桥区陆海建设集团有限公司 | 否 | 754.24 | 1 年以内 | 工程款 |
| 4 | 方远建设集团股份有限公司 | 否 | 210.10 | 1 年以内 | 工程款 |
| 5 | 台州市椒江旅游集团有限公司 | 否 | 150.46 | 1 年以内 | 工程款 |
| | 合计 | | 122,033.84 | | |

发行人应收账款全部为经营性应收账款，不存在非经营性往来占款或资金拆借款。

发行人根据《企业会计准则》制定了应收账款管理制度，其定价机制、决策依据、决策程序等符合《公司法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，能够合理有效管理应收账款，并根据规定计提坏账准备，真实、准确反映企业应收账款情况。

(3) 其他应收款

2016-2018 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 123,682.17 万元、174,364.69 万元和 267,235.74 万元，呈较快增长趋势。2018 年

末，发行人其他应收款账面价值较 2017 年末增加 92,871.05 万元，增幅 53.26%，主要系 2018 年新增应收台州湾集聚区管委会 5 宗海域使用权收储款 140,200.00 万元所致；2017 年末，发行人其他应收款账面价值较 2016 年末增加 50,682.52 万元，增幅 40.98%，主要系 2017 年台州湾集聚区管委会向发行人新增借款 68,700.00 万元所致。发行人其他应收款主要系应收政府部门及其他公司款项，其中应收政府部门款项合计 266,808.75 万元，占净资产比例为 25.94%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款金额前五名情况如下：

单位：万元

| 序号 | 单位名称 | 是否应收政府款项 | 金额 | 账龄 | 款项性质 |
|----|-------------------|----------|-------------------|-------------------------------------|--------|
| 1 | 台州湾循环经济产业集聚区管理委员会 | 是 | 213,138.63 | 1 年以内：142,967.49 1-2 年：70,171.14 | 往来款 |
| 2 | 浙江省台州经济开发区管理委员会 | 是 | 20,056.26 | 3 年以上 | 往来款 |
| 3 | 台州市财政局 | 是 | 15,327.46 | 1 年以内：6,640.53 1-2 年：8,686.94 | 往来款及押金 |
| 4 | 台州市椒江区人民政府 | 是 | 8,000.00 | 3 年以上 | 往来款 |
| 5 | 台州市路桥区人民政府 | 是 | 8,000.00 | 3 年以上 | 往来款 |
| | 合计 | | 264,522.35 | | |

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末金额按照经营性、非经营性分类列示如下：

单位：万元

| 项目 | 金额 | 占其他应收款账面价值的比例(%) | 性质 |
|---------------|-------------------|------------------|------------------|
| 经营性 | 426.99 | 0.16 | 日常经营性保证金、押金、备用金等 |
| 非经营性往来占款或资金拆借 | 266,808.75 | 99.84 | 借款 |
| 合计 | 267,235.74 | 100.00 | - |

截至2018年12月31日，发行人应收类款项期末金额按照经营性、非经营性分类列示如下：

单位：万元

| 项目 | 科目 | 金额 | 占应收类款账面价值的比例(%) | 性质 |
|---------------|-------|-------------------|-----------------|------------------|
| 经营性 | 应收账款 | 123,601.46 | 31.62 | 主要系土地整理款 |
| | 其他应收款 | 426.99 | 0.11 | 日常经营性保证金、押金、备用金等 |
| 非经营性往来占款或资金拆借 | 应收账款 | 0.00 | - | - |
| | 其他应收款 | 266,808.75 | 68.27 | 借款 |
| 合计 | | 390,837.20 | 100.00 | - |

截至2018年12月31日，发行人非经营性其他应收款大额明细、账龄、回款计划如下：

单位：万元

| 序号 | 单位名称 | 金额 | 账龄 | 回款计划 |
|----|-------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|
| 1 | 台州湾循环经济产业集聚区管理委员会 | 213,138.63 | 1年以内： 142,967.49 1-2年：70,171.14 | 2019年已归还3亿，计划未来七年内陆续归还 |
| 2 | 浙江省台州经济开发区管理委员会 | 20,056.26 | 3年以上 | 2019年12月31日前归还 |
| 3 | 台州市财政局 | 15,327.46 | 1年以内：6,640.53 1-2年：8,686.94 | 2019年12月31日前归还 |
| 4 | 台州市椒江区政府 | 8,000.00 | 3年以上 | 2019年12月31日前归还 |
| 5 | 台州市路桥区政府 | 8,000.00 | 3年以上 | 2019年12月31日前归还 |
| 6 | 路桥区财政局 | 2,286.40 | 2-3年 | 2019年12月31日前归还 |
| 合计 | | 266,808.75 | - | |

发行人制定了《其他应收款管理办法》，规定了发生往来款项的决策程序，确保发行人自身的资金、资产安全，不存在发行人资金被

控股股东、实际控制人等其他主体违规侵占的情形。

①其他应收款的决策程序

根据《其他应收款管理办法》，公司发生往来资金或拆借款项应执行以下规定：

i. 公司及其控股子公司拟与自然人及其他企业发生的往来款项金额在 1000 万元以上 10000 万元以下的往来款，应先行向公司计划财务部门备案，无异议后方可签署有关协议。

ii. 公司及其控股子公司拟与企业或单位达成的往来款项金额在 10000 万元(含 10000 万元)至 100000 万元之间(不含 100000 万元)且占发行人最近一期净资产金额的 1%至 10%之间的，应由业务部门向计划财务部门提交资料，由财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，董事会审议通过后方可进行。

iii. 公司及其控股子公司拟与企业或单位达成的往来款项金额高于 100000 万元（含 100000 万元）且高于发行人最近一期净资产值的 10%的，应向公司计划财务部门提交书面资料，由计划财务部门根据相关规定提请召开公司董事会审议有关事项，并报股东会批准，股东会同意后方可进行。

②截至 2018 年 12 月 31 日，发行人非经营性往来占款或资金拆借款余额为 266,808.75 万元，占资产总额的比例为 13.53%，主要系发行人与当地政府和管委会间发生的资金往来，未计提利息，相关审批决策程序合法合规，预计能按时到期收回，集聚区管委会将积极调配资金，及时支付公司往来款项，杜绝债务风险。若相关单位未能按

期、足额偿还发行人的政府应收款项，市政府将督促相关职能部门按规范程序及时出让土地，出让收入将在扣除相关费用后返还发行人，作为政府性应收款的还款资金来源。

(4) 存货

2016-2018年末，发行人存货期末余额分别为857,939.81万元、949,451.44万元和1,128,475.84万元。发行人作为台州湾集聚区主要的土地平整主体，体量较大，存货余额较大。2018年末，发行人存货余额较2017年末增加179,024.41万元，增幅18.86%，2017年末，发行人存货余额较2016年末增加91,511.63万元，增幅10.67%，主要系随着发行人业务不断扩张，工程体量不断增长，导致存货不断增加。截至2018年末，发行人的存货余额构成主要系项目开发成本，均为自建项目，明细构成如下：

| 序号 | 项目名称 | 期末余额（万元） |
|----|---------|---------------------|
| 1 | 开发成本 | 966,853.26 |
| 2 | 收储土地 | 148,500.56 |
| 3 | 开发产品 | 10,573.03 |
| 4 | 工程施工 | 1,854.57 |
| 5 | 消耗性生物资产 | 529.61 |
| 6 | 库存商品 | 37.05 |
| 7 | 原材料 | 82.33 |
| 8 | 低值易耗品 | 24.39 |
| 9 | 生产性生物资产 | 21.03 |
| | 合计 | 1,128,475.84 |

1) 存货-开发成本大额明细：

| 项目 | 金额（万元） |
|---------------|------------|
| 土地平整项目 | 896,554.36 |
| 月湖雅苑二期商品房开发项目 | 36,393.70 |
| 望湖豪庭商品房开发项目 | 16,355.24 |
| 月湖雅苑三期商品房开发项目 | 8,097.68 |

| | |
|---------------|-------------------|
| 月湖华府商品房开发项目 | 6,706.15 |
| 标准厂房及配套工程项目三期 | 2,746.13 |
| 合计 | 966,853.26 |

2) 开发产品明细:

| 项目名称 | 金额(万元) |
|--------------------|------------------|
| 中德产业园标准厂房及配套工程项目2期 | 4,547.95 |
| 中德产业园标准厂房及配套工程项目1期 | 3,374.35 |
| 幼儿园(月湖雅苑) | 1,479.10 |
| C-3地块厂房项目 | 820.02 |
| 月湖雅苑一期商品房 | 351.61 |
| 合计 | 10,573.03 |

3) 期末存货中的土地资产情况如下:

① 收储土地

| 序号 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 证载使用权类型 | 证载用途 | 使用权面积 (m ²) | 入账方式 | 单价 | 缴纳出让金金额 (万元) | 账面价值 (万元) | 是否抵押 |
|----|--------------|-------------------|-------------------------|-----------|--------|---------|---------|-------------------------|------|--------|--------------|------------|------|
| 1 | 台州循环经济发展有限公司 | 台集国用(2013)第00007号 | 台州集聚区海豪路以北、台州湾大道以西 I 地块 | 2013.6.17 | 划拨 | 出让 | 商业、住宅用地 | 217,430 | 评估法 | 321.82 | / | 69,972.86 | 否 |
| 2 | 台州循环经济发展有限公司 | 台集国用(2013)第00012号 | 台州湾大道西侧 A 地块 | 2013.6.5 | 划拨 | 出让 | 商业、住宅用地 | 207,416 | 评估法 | 378.60 | / | 78,527.70 | 否 |
| 合计 | | | | | | | | | | | | 148,500.56 | |

② 开发产品及开发成本土地明细

| 序号 | 房产开发项目 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 证载用途 | 使用权面积 (m ²) | 账面价值 (万元) | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 缴纳出让金金额 (万元) | 是否抵押 |
|----|--------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------|--------|-------|--------|-------------------------|-----------|------|-----------------------|--------------|------|
| 1 | 土地平整项目-垃圾中转站 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0005477号 | 台州湾循环经济产业集聚区山海大道以南、规划道路以东地块 | 2018.3.15 | 划拨 | 划拨 | 公共设施用地 | 3,417.50 | / | / | / | / | 否 |

| 序号 | 房产开发项目 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 证载用途 | 使用权面积(m ²) | 账面价值(万元) | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 缴纳出让金金额(万元) | 是否抵押 |
|----|-------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|-----------|--------|-------|---------------|------------------------|-----------|------|-----------------------|-------------|------|
| 2 | 月湖雅苑二期商品房开发项目[注1] | 台州东盛房地产开发有限公司 | 浙(2017)台州市不动产权第0010627号 | 台州湾循环经济产业集聚区鲍浦大道以南、聚海大道以西(二期) | 2017.5.24 | 招拍挂 | 出让 | 城镇住宅用地 | 50,404.00 | 9,123.44 | 成本法 | 1,810.06 | 8,851.13 | 是 |
| 3 | 标准厂房及配套工程项目一、二、三期 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 台集国用(2016)第00002号 | 台州湾循环经济产业集聚区海豪路以南、聚海大道以西 | 2016.1.20 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 110,421.41 | 4,350.46 | 成本法 | 393.99 | 4,223.74 | 是 |
| 4 | 月湖雅苑三期商品房开发项目 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0015462号 | 台州湾循环经济产业集聚区东部新区聚海大道以西、规划道路以北 | 2018.9.25 | 招拍挂 | 出让 | 城镇住宅用地,批发零售用地 | 20,062.00 | 7,639.61 | 成本法 | 3,808.00 | 7,410.00 | 否 |
| 5 | 月湖华府商品房开发项目 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0015463号 | 台州湾循环经济产业集聚区东部新区聚英路以东、蓬北大道以南 | 2018.9.25 | 招拍挂 | 出让 | 城镇住宅用地,批发零售用地 | 21,807.00 | 5,771.20 | 成本法 | 2,646.49 | 5,600.00 | 否 |
| 6 | 望湖豪庭商品房开发项目[注2] | 台州东盛房地产开发有限公司 | 未办妥,土地出让金未缴完 | | | 招拍挂 | 出让 | | 95,930.00 | 16,355.00 | 成本法 | / | 16,355.00 | 否 |
| 7 | C-3 地块厂房 | 台州东盛房 | 浙(2018)台州 | 台州市匠心路88号 | 2018.8. | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 2,341.05 | 329.80 | 成本法 | 1,408.76 | 329.80 | 否 |

| 序号 | 房产开发项目 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 证载用途 | 使用权面积(m ²) | 账面价值(万元) | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 缴纳出让金金额(万元) | 是否抵押 |
|----|--------|----------|------------------|------|------|--------|-------|------|------------------------|-----------|------|-----------------------|-------------|------|
| | 项目 | 地产开发有限公司 | 市不动产权第 0012930 号 | | 2 | | | | | | | | | |
| | 合计 | | | | | | | | | 43,569.51 | | | 42,769.67 | |

注 1：月湖雅苑二期土地与月湖雅苑一期土地合计缴纳土地出让金 17,684.00 万元，其中二期土地面积 50,404 平方米，一期土地面积 50,300 平方米，按面积占比计算的月湖雅苑二期缴纳土地出让金金额为 8,851.13 万元。

注 2：望湖豪庭商品房开发项目土地出让合同约定应缴出让金 32,700 万元，实际已缴 16,355 万元，土地证尚在办理之中。

(5) 可供出售金融资产

2016-2018 年末，发行人可供出售金融资产期末余额分别为 33,400.00 万元、33,750.45 万元和 34,800.45 万元。2018 年末发行人可供出售金融资产明细如下：

| 被投资单位 | 账面余额（万元） | 在被投资单位持股比例（%） |
|-------------------|------------------|---------------|
| 浙江台州市沿海开发投资有限公司 | 30,400.00 | 2.680 |
| 台州市公交巴士有限公司 | 1,000.00 | 5.000 |
| 台州市小微企业信用保证基金运行中心 | 1,000.00 | 2.000 |
| 台州市朱溪水库开发有限公司 | 2,050.00 | 3.125 |
| 台州市海城路建设发展有限公司 | 350.45 | 2.500 |
| 合计 | 34,800.45 | |

(6) 长期股权投资

2016-2018 年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 1,168.53 万元、1,116.24 万元和 6,093.41 万元，2018 年末发行人长期股权投资账面价值明细如下：

| 被投资单位 | 金额（万元） | 减值准备 |
|------------------|-----------------|------|
| 一、联营企业 | | |
| 台州市建设空间资源开发有限公司 | 271.51 | |
| 台州海滨华润燃气有限公司 | 813.53 | |
| 小计 | 1,085.03 | |
| 二、合营企业 | | |
| 台州东部新区文化旅游发展有限公司 | 5,008.38 | |
| 小计 | 5,008.38 | |
| 合计 | 6,093.41 | |

(7) 投资性房地产

2016-2018 年末，发行人投资性房地产期末余额分别为 7,295.10

万元、9,489.08万元和63,265.48万元。2018年投资性房地产较2017年增加较多，主要系部分固定资产转出租用途，从从固定资产转至投资性房地产所致。截至2018年12月31日，发行人投资性房地产账面价值为63,265.48万元，其构成如下：

| 类别 | 原值 | 累计折旧(摊销) | 减值准备 | 账面价值 |
|-----------|------------------|-----------------|------|------------------|
| 房屋及建筑物 | 56,771.93 | 2,171.00 | | 54,600.93 |
| 土地使用权 | 9,774.96 | 1,110.41 | | 8,664.55 |
| 合计 | 66,546.89 | 3,281.41 | | 63,265.48 |

发行人拥有的投资性房地产不动产产权证明细如下：

| 序号 | 房产开发项目 | 资产类型 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 证载用途 | 使用权面积(m ²) | 缴纳出让金额 | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 是否抵押 | 账面价值(万元) | 是否出租 |
|----|-------------|------|---------------|--------------------------|---------------------------|------------|--------|-------|----------------|------------------------|----------|------|-----------------------|------|----------|------|
| 1 | 办公楼、展示馆 | 土地 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第00108589号 | 台州市甲南大道东段9号 | 2018.6.8 | 招拍挂 | 出让 | 商服用地 | 17,320.23 | 4,157.79 | 成本法 | 2,031.48 | 是 | 3,518.57 | 出租 |
| 2 | 沧海商务中心 | 土地 | 台州循环经济发展有限公司 | 台集国用(2013)第00018号 | 台州湾循环经济产业集聚区蓬北大道南侧、聚海大道西侧 | 2013.10.22 | 招拍挂 | 出让 | 批发零售用地 | 9,624.52 | 1,676.75 | 成本法 | 1,559.67 | 是 | 1,501.10 | 出租 |
| 3 | 月湖培训中心一期 | 土地 | 台州循环经济发展有限公司 | 台集国用(2015)第00006号 | 台州湾产业集聚区聚海大道以西、海才路以南 | 2015.5.20 | 划拨 | 划拨 | 科教用地 | 30,090.00 | / | / | / | 否 | - | 出租 |
| 4 | 台州湾集聚区人才公寓 | 土地 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2017)台州市不动产权第0009777号 | 台州湾循环经济产业集聚区聚英路以东、蓬北大道以南 | 2017.5.15 | 划拨 | 划拨 | 城镇住宅用地(公共租赁住房) | 31,660.00 | / | / | / | 否 | - | 出租 |
| 5 | 中德产业园标准厂房一期 | 土地 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 台集国用(2016)第00002号 | 台州湾循环经济产业集聚区海豪路以南、聚海大道以西 | 2016.1.20 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 49,704.59 | 1,901.26 | 成本法 | 390.00 | 是 | 581.46 | 部分出租 |
| 6 | 中德产业园标准厂房 | 土地 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 台集国用(2016)第00002号 | 台州湾循环经济产业集聚区海豪路以南、 | 2016.1.20 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | | | 成本法 | | 是 | 1,357.03 | 部分出租 |

| 序号 | 房产开发项目 | 资产类型 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 证载用途 | 使用权面积(m ²) | 缴纳出让金额 | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 是否抵押 | 账面价值(万元) | 是否出租 |
|----|------------|------|---------------|-------------------------|-------------|----------|--------|-------|------|------------------------|----------|------|-----------------------|------|-----------|------|
| | 二期 | | | | 聚海大道以西 | | | | | | | | | | | |
| 7 | C-1 地块厂房 | 土地 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0012876号 | 台州市匠心路8号 | 2018.8.2 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 14,515.20 | 1,300.00 | 成本法 | 862.52 | 否 | 1,251.97 | 出租 |
| 8 | C-3 地块厂房 | 土地 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0012930号 | 台州市匠心路88号 | 2018.8.2 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 5,140.88 | 463.20 | 成本法 | 883.93 | 否 | 454.42 | 出租 |
| 9 | 办公楼、展示馆 | 房屋 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0010858号 | 台州市甲南大道东段9号 | 2018.6.8 | / | 自建房 | 商务办公 | 28,000.00 | / | 成本法 | 0.54 | 是 | 15,228.93 | 出租 |
| 10 | 沧海商务中心 | 房屋 | 台州循环经济发展有限公司 | 未办妥 | | | | | | | | 成本法 | | 否 | 5,432.45 | 出租 |
| 11 | 循环公司物资储备中心 | 房屋 | 台州循环经济发展有限公司 | 未办妥 | | | | | | | | 成本法 | | 否 | 454.50 | 出租 |
| 12 | 月湖培训中心一期 | 房屋 | 台州循环经济发展有限公司 | 未办妥 | | | | | | | | 成本法 | | 否 | 6,911.72 | 出租 |
| 13 | 台州湾集聚区人才公寓 | 房屋 | 台州循环经济发展有限公司 | 未办妥 | | | | | | | | 成本法 | | 否 | 12,747.99 | 出租 |

| 序号 | 房产开发项目 | 资产类型 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 证载用途 | 使用权面积(m ²) | 缴纳出让金额 | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 是否抵押 | 账面价值(万元) | 是否出租 |
|----|-------------|------|---------------|---------------------------|-------------|----------|--------|-------|------|------------------------|----------|------|-----------------------|------|-----------|------|
| 14 | 中德产业园标准厂房一期 | 房屋 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 未办妥 | | | | | | | | 成本法 | | 否 | 2,795.39 | 部分出租 |
| 15 | 中德产业园标准厂房二期 | 房屋 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 未办妥 | | | | | | | | 成本法 | | 否 | 8,762.08 | 部分出租 |
| 16 | C-1 地块厂房 | 房屋 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第 0012876 号 | 台州市匠心路 8 号 | 2018.8.2 | 出让 | 自建房 | 工业 | 8,102.06 | 1,300.00 | 成本法 | 0.20 | 否 | 1,609.49 | 出租 |
| 17 | C-3 地块厂房 | 房屋 | 台州东盛房地产开发有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第 0012930 号 | 台州市匠心路 88 号 | 2018.8.2 | 出让 | 自建房 | 工业 | 3,288.01 | 793.00 | 成本法 | 0.20 | 否 | 658.38 | 出租 |
| | 合计 | | | | | | | | | | | | | | 63,265.48 | |

注：土地使用权面积及缴纳的土地出让金根据出租房屋的建筑面积占总建筑面积的比例在投资性房地产及无形资产中进行分摊。

截至2018年12月31日未办妥权证的投资性房地产明细：

| 资产名称 | 账面价值（万元） | 未办妥原因 |
|-------------|------------------|-----------------------------------|
| 台州湾集聚区人才公寓 | 12,747.99 | 主体工程未整体竣工，正在办理相关验收手续，手续完成后就办不动产权证 |
| 中德产业园标准厂房2期 | 11,128.88 | 分三期建设，三期未完工，待三期完工后统一办理不动产权证 |
| 月湖培训中心1期 | 6,911.72 | 分二期建设，二期未完工，待二期完工后统一办理不动产权证 |
| 沧海商务中心 | 5,432.45 | 分二期建设，二期未完工，待二期完工后统一办理不动产权证 |
| 中德产业园标准厂房1期 | 3,362.49 | 分三期建设，三期未完工，待三期完工后统一办理不动产权证 |
| 循环公司物资储备中心 | 454.50 | 主体工程竣工，作为应急设施储备，暂不办理不动产权证 |
| 合计 | 40,038.03 | |

（8）固定资产

2016-2018年末，发行人固定资产账面价值分别为25,983.58万元、25,350.21万元和12,348.36万元，占资产总额的比例分别为2.07%、1.77%和0.63%。发行人固定资产主要为房屋建筑物。2017年末公司固定资产净值较2016年末减少633.37万元，减幅2.44%，2018年末较2017年末，公司固定资产净值减少13,001.85万元，减幅51.29%，主要系部分房屋建筑物因出租转入投资性房地产核算所致。

截至2018年末，发行人固定资产账面价值明细如下：

| 序号 | 项目名称 | 账面价值（万元） | 占比（%） |
|----|-----------|------------------|---------------|
| 1 | 房屋建筑物 | 7,985.73 | 64.67 |
| 2 | 交通运输工具 | 3,233.15 | 26.18 |
| 3 | 专用设备 | 928.15 | 7.52 |
| 4 | 电子及其他设备 | 201.32 | 1.63 |
| | 合计 | 12,348.36 | 100.00 |

截至2018年末，未办妥产权证的固定资产：

| 固定资产名称 | 账面价值(万元) | 未办妥产权证书的原因 |
|--------|---------------|---------------|
| 农场北侧苗圃 | 198.39 | 租赁用地无法办理产权证 |
| 小木屋 | 78.04 | 临时建筑物,土地为经营租赁 |
| 合计 | 276.42 | |

(9) 在建工程

2016-2018年末,发行人在建工程期末余额分别为3,462.81万元、11,658.57万元、45,184.39万元,占总资产的比例分别为0.28%、0.82%和2.29%。截至2018年末,发行人在建工程账面价值为45,184.39万元,占资产总额的比例为2.29%。截至2018年末,发行人在建工程的构成情况如下:

单位:万元

| 项目 | 2018年12月31日 | | |
|----------------|------------------|------|------------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 |
| 建筑工业化基地(EPC工程) | 20,290.99 | | 20,290.99 |
| 台州湾招商服务中心 | 11,050.44 | | 11,050.44 |
| 仓储和智慧物流园项目 | 7,564.41 | | 7,564.41 |
| 第二中小企业园 | 2,134.80 | | 2,134.80 |
| 月湖培训中心2期 | 2,114.94 | | 2,114.94 |
| 工业服务中心二期 | 1,514.51 | | 1,514.51 |
| 月湖素质培训基地 | 274.10 | | 274.10 |
| 白金加油站项目 | 240.19 | | 240.19 |
| 合计 | 45,184.39 | | 45,184.39 |

最大五项在建工程明细如下:

| 序号 | 项目名称 | 项目类型（保障房/道路等） | 建设期限 | 是否为政府代建 | 账面价值 |
|----|----------------|---------------|----------------------|---------|-----------|
| 1 | 建筑工业化基地(EPC工程) | 厂房 | 2018.2.11-2019.6.8 | 否 | 20,290.99 |
| 2 | 台州湾招商服务中心 | 酒店 | 2018.1.4-2019.1.11 | 否 | 11,050.44 |
| 3 | 仓储和智慧物流园项目 | 仓储 | 2018.4.8-2019.12.31 | 否 | 7,564.41 |
| 4 | 第二中小企业园 | 厂房 | 2018.6.29-2019.11.29 | 否 | 2,134.80 |
| 5 | 月湖培训中心2期 | 教育 | 2016.9-2019.3 | 否 | 2,114.94 |

(10) 无形资产

2016-2018年末，发行人无形资产账面价值分别为24,564.08万元、26,181.16万元和72,739.38万元，占资产总额的比例分别为1.95%、1.83%和3.69%。2018年发行人无形资产账面价值较2017年增加了46,558.22万元，增幅177.83%，主要系2018年发行人新增农业用地经营权40,100.00万元。截至2018年末无未办妥产权证的无形资产。截至2018年末无形资产账面价值明细如下：

| 无形资产名称 | 账面价值（万元） |
|---------|------------------|
| 土地使用权 | 32,919.84 |
| 专利技术 | 0.67 |
| 软件 | 14.45 |
| 特许经营权 | 38.58 |
| 农业用地经营权 | 39,765.83 |
| 合计 | 72,739.38 |

已办妥的土地使用权明细如下：

| 序号 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 用途 | 使用权面积(m ²) | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 土地出让金额(万元) | 账面价值(万元) | 是否抵押 |
|----|--------------|--------------------------|---------------------------|------------|--------|-------|--------|------------------------|------|-----------------------|------------|----------|------|
| 1 | 台州循环经济发展有限公司 | 换证中[注] | 台州市甲南大道东段9号 | / | 招拍挂 | 出让 | / | 10,050.54 | 成本法 | 2,031.48 | 2,412.67 | 2,041.75 | 否 |
| 2 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0010858号 | 台州市甲南大道东段9号 | 2018.6.8 | 招拍挂 | 出让 | 商服用地 | 5,959.23 | 成本法 | 2,031.48 | 1,430.54 | 1,210.60 | 是 |
| 3 | 台州循环经济发展有限公司 | 台集国用(2013)第00018号 | 台州湾循环经济产业集聚区蓬北大道南侧、聚海大道西侧 | 2013.10.22 | 招拍挂 | 出让 | 批发零售用地 | 12,032.48 | 成本法 | 1,559.66 | 2,096.25 | 1,876.66 | 是 |
| 4 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2017)台州市不动产权第0002451号 | 台州湾循环经济产业集聚区聚洋大道以西、海豪路以南 | 2017.2.3 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 246,566.00 | 成本法 | 298.86 | 7,656.22 | 7,368.90 | 否 |
| 5 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0012730号 | 台州湾循环经济产业集聚区聚海大道以东、长浦路以南 | 2018.7.27 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 192,719.00 | 成本法 | 312.23 | 5,984.00 | 6,017.21 | 否 |
| 6 | 台州东部建材科技有限公司 | 浙(2017)台州市不动产权第0033819号 | 台州湾循环经济产业集聚区汇金路以东、海翔路以南 | 2017.12.7 | 招拍挂 | 出让 | 工业用地 | 166,301.00 | 成本法 | 313.53 | 5,164.00 | 5,214.12 | 是 |
| 7 | 台州东达资源利用有限公司 | 浙(2018)台州市不动产权第0002351号 | 台州市聚海大道3758号 | 2018.2.8 | 招拍挂 | 出让 | 批发零售用地 | 2,685.07 | 成本法 | 7,052.06 | 1,858.00 | 1,893.53 | 是 |
| 8 | 台州东达资源利用有限公司 | 浙(2016)台州市不动产权第0007201号 | 台州湾循环经济产业集聚区蓬北大道以南、聚新路以西 | 2016.10.28 | 招拍挂 | 出让 | 仓储用地 | 38,348.00 | 成本法 | 516.27 | 2,025.00 | 1,979.79 | 是 |
| 9 | 台州东达资源利用有限公司 | 浙(2018)台州路桥不动产权第0025216号 | 台州市路桥区白金路西侧、三山河北侧 | 2018.9.29 | 招拍挂 | 出让 | 批发零售用地 | 2,468.20 | 成本法 | 21,543.13 | 5,058.00 | 5,317.28 | 否 |
| 10 | 台州循环经济发展有限公司 | 浙(2017)台州市不动产权第 | 台州湾循环经济产业集聚区东部 | 2017.8.24 | 划拨 | 划拨 | 科教用地 | 7,110.00 | 未入账 | / | / | / | 否 |

| 序号 | 土地使用权人 | 土地证编号 | 坐落位置 | 取证日期 | 土地取得方式 | 使用权类型 | 用途 | 使用权面积(m ²) | 入账方式 | 单价(元/m ²) | 土地出让金额(万元) | 账面价值(万元) | 是否抵押 |
|----|--------|----------|------------------|------|--------|-------|----|------------------------|------|-----------------------|------------|-----------|------|
| | 展有限公司 | 0026307号 | 新区聚海大道以西、海才路以南地块 | | | | | | | | | | |
| | 合计 | | | | | | | | | | 33,684.68 | 32,919.84 | |

注：该项目为台州湾招商服务中心的土地，该项目土地与行政楼、展示馆项目一起购入，行政楼、展示馆已竣工并办理了不动产权证，原土地证失效，待招商服务中心竣工后与行政楼、展示馆合并办理不动产权证。

（11）其他非流动资产

2016-2018年末，发行人其他非流动资产账面余额分别为17,100.09万元、36,685.87万元和61,330.98万元，占资产总额的比例分别为1.36%、2.57%和3.11%。2018年发行人其他非流动资产期末余额较2017年增加了24,645.11万元，增幅67.18%，主要系发行人2018年新增对东部新区文化旅游发展公司出资款25,150.00万元所致，因章程、工商尚未变更，暂列示其他非流动资产科目。2017年发行人其他非流动资产期末余额较2016年增加了19,585.78万元，增幅114.54%，主要系发行人2017年新增产业基金出资款15,000.00万元和新增海域使用权(土地使用权)出让金4,535.87万元共同所致。

2、负债

从负债总额看，2016-2018年末，发行人负债总额分别为729,788.70万元、875,334.24万元和943,589.69万元，总体呈上升趋势，负债规模随公司业务发展和经营规模的不断扩大而不断增长。

2016-2018年末，发行人资产负债率分别为58.07%、61.29%和47.85%，整体上发行人资产负债率有所波动，但仍保持较为适中水平。从负债结构看，2016-2018年末发行人流动负债占负债总额比例分别为35.59%、25.84%和48.82%，2018年流动负债占比较大主要系短期借款、预收账款分别增加45,000.00万元和66,038.48万元所致，预收账款增加主要系房产预售增加所致。

（1）短期借款

2016-2018年末，发行人短期借款账面余额分别为18,000.00万元、39,000.00万元和84,000.00万元，占负债总额的比例分别为2.47%、4.46%和8.90%。总体上发行人短期借款呈上升趋势，主要系随着业务的逐步开展，资金需求增加，发行人通过短期借款补充营运资金所

致。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人短期借款还本付息及时，无逾期违约现象发生。截至 2018 年末，短期借款明细如下：

| 序号 | 借款类型 | 金额（万元） |
|----|---------|------------------|
| 1 | 保证借款 | 27,000.00 |
| 2 | 抵押借款 | 17,000.00 |
| 3 | 质押+保证借款 | 40,000.00 |
| | 合计 | 84,000.00 |

（2）应付票据

2018 年末，发行人应付票据期末余额为 23,540.00 万元，明细如下：

| 种类 | 金额（万元） |
|--------|------------------|
| 银行承兑汇票 | 18,540.00 |
| 商业承兑汇票 | 5,000.00 |
| 合计 | 23,540.00 |

（3）应付账款

2016-2018 年末，发行人应付款账面余额分别为 14,673.75 万元、38,414.91 万元和 151,529.51 万元，占负债总额的比例分别为 2.01%、4.39%和 16.06%，2018 年应付账款大幅增加，主要系发行人土地平整量大幅增加所致，并且随着发行人业务规模不断扩大，业务体量增大，应收款项和应付款项均相应增加，除此之外，发行人加大对建筑工业化基地(EPC 工程)和台州湾招商中心项目投入建设导致应付账款-应付工程款增加。具体主要受下列因素影响所致：①发行人因台州东部新区涂面整理工程新增对中交上海航道局有限公司 33,053.10 万元应付工程款，②发行人因聚洋大道以东、长浦河以南区块软基处理工程新增对中交上海航道勘察设计研究院有限公司 6,132.23 万元应付工程款，③发行人因无人机生产项目配套工程新增对方远建设集团股份

有限公司 5,364.04 万元应付工程款，④发行人因三山涂涂面整理一期工程新增对广东宏大广航工程有限公司 6,527.70 万元应付工程款，⑤发行人因方特动漫主题园项目创意设计新增对华强方特（深圳）电影有限公司 2,010.00 万元应付工程款，⑥发行人子公司东盛公司因业务量增加新增 8,261.14 万元应付工程款，⑦发行人子公司东发公司因业务量增加新增 4,170.15 万元应付工程款。

截至 2018 年 12 月 31 日，应付账款中无应付发行人股东单位或其他关联方款项。

截至 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的大额应付账款明细如下：

| 单位名称或款项性质 | 金额（万元） | 未结转原因 |
|----------------|-----------------|-------|
| 中国电建市政建设集团有限公司 | 2,489.59 | 尚未结算 |
| 九鼎建设集团股份有限公司 | 2,159.18 | 尚未结算 |
| 标力建设集团有限公司 | 1,367.92 | 尚未结算 |
| 合计 | 6,016.68 | |

（4）预收账款

2016-2018 年末，发行人预收账款期末余额分别为 44,178.68 万元、9,961.44 万元和 75,999.92 万元，占负债总额的比例分别为 6.05%、1.14%和 8.05%，2018 年预收账款金额较大主要系月湖雅苑二期开盘后预收 7.05 亿元的房款所致，明细如下：

| 项目 | 金额（万元） | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|--------|------------------|---------|--------|
| 月湖雅苑一期 | 198.27 | 已完工 | |
| 月湖雅苑二期 | 70,493.80 | 2019.12 | 71.59% |
| 合计 | 70,692.07 | | |

（5）其他应付款

2016-2018 年末，发行人其他应付款账面余额分别为 124,779.14 万元、101,395.40 万元和 79,572.45 万元，占负债总额的比例分别为

17.10%、11.58%和 8.43%。发行人其他应付款呈逐年减少趋势，且占比不大。发行人其他应付款主要系应付公司之间往来款项。截至 2018 年末，发行人大额其他应付款如下：

| 序号 | 单位名称 | 期末余额（万元） | 款项性质 |
|----|-------------------|------------------|------|
| 1 | 台州市基础设施投资建设集团有限公司 | 66,416.13 | 往来款 |
| | 合计 | 66,416.13 | |

（6）一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 56,400.00 万元、29,350.00 万元和 39,589.75 万元，占负债总额的比例分别为 7.73%、3.35%和 4.20%。发行人一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期借款重分类至本科目，报告期内波动主要受长期借款到期时间影响。截至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

| 序号 | 类型 | 期末余额（万元） |
|----|---------|------------------|
| 1 | 质押+保证借款 | 19,999.75 |
| 2 | 抵押+保证借款 | 19,500.00 |
| 3 | 保证借款 | 90.00 |
| | 合计 | 39,589.75 |

（7）长期借款

2016-2018 年末，发行人长期借款期末余额分别为 244,100.00 万元、379,999.00 万元和 456,464.38 万元，占负债总额的比例分别为 33.45%、43.41%和 48.38%。2018 年末，发行人长期借款较 2017 年增加 76,465.38 万元，增幅 20.12%；2017 年末，发行人长期借款较 2016 年增加 135,899.00 万元，增幅 55.67%，主要系发行人业务规模扩大，项目投入增大，资金需求量增加，为满足资金需求增加长期借款，以及公司调整债务结构，缓解短期偿债压力，增加长期借款融资所致。

发行人长期借款主要为中国工商银行、中国农业发展银行、中国建设银行等金融机构提供的长长期借款，在本次债券存续期内的偿债压力较小。发行人在建工程项目较多，前期资金投入较大、资金回收周期较长等特点符合其现阶段以长期负债为主的债务结构。截至2018年末，长期借款按性质分类如下：

| 序号 | 项目名称 | 期末余额（万元） |
|----|---------|-------------------|
| 1 | 信用借款 | 158,000.00 |
| 2 | 保证借款 | 153,865.00 |
| 3 | 抵押+保证借款 | 56,000.00 |
| 4 | 质押+保证借款 | 49,999.38 |
| 5 | 抵押借款 | 38,600.00 |
| | 小计 | 456,464.38 |

（8）长期应付款

2016-2018年末，发行人长期应付款期末余额分别为216,000.00万元、258,000.00万元和12,432.78万元，占负债总额的比例分别为29.60%、29.47%和1.32%。2018年长期应付款大幅减少主要系发行人应付地方政府债券资金260,000.00万元减免所致，已取得政府相关文件。

（9）递延收益

2016-2018年末，发行人递延收益期末余额分别为9,924.65万元、11,116.92万元和13,986.30万元，占负债总额的比例分别为1.36%、1.27%和1.48%。发行人递延收益主要系政府补助，2018年末发行人递延收益期末数明细如下：

| 项 目 | 期末数（万元） |
|----------|----------|
| 土地平整相关工程 | 9,433.42 |
| 标准厂房建设工程 | 1,243.62 |

| 项 目 | 期末数（万元） |
|------------------|------------------|
| 月湖培训中心1期 | 3,000.00 |
| 台州市新型建筑工业化以奖代补资金 | 300.00 |
| 办公楼用能监管示范工程 | 9.25 |
| 合 计 | 13,986.30 |

(10) 发行人有息负债明细

| 序号 | 债权人 | 债务类型 (贷款/债券/信托 等) | 债务规模 (万元) | 利率 | 起始日 | 终止日 | 抵质押情况 |
|----|--------------------|-------------------------|--------------|-------|------------|------------|-------|
| 1 | 安徽国元信托有 限责任公司 | 贷款 | 15,000.00 | 5.94% | 2017/10/20 | 2019/10/18 | 保证 |
| 2 | 北京时盈汇福投 资咨询有限公司 | 贷款 | 88,000.00 | 5.23% | 2016/11/7 | 2021/11/7 | 信用 |
| 3 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2016/12/23 | 2019/1/10 | 质押+保证 |
| 4 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2016/12/23 | 2019/7/10 | 质押+保证 |
| 5 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2016/12/23 | 2020/1/10 | 质押+保证 |
| 6 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2016/12/23 | 2020/7/10 | 质押+保证 |
| 7 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2016/12/23 | 2021/1/10 | 质押+保证 |
| 8 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2016/12/23 | 2021/7/10 | 质押+保证 |
| 9 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2016/12/23 | 2021/12/20 | 质押+保证 |
| 10 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 750.00 | 4.75% | 2017/2/10 | 2019/1/10 | 质押+保证 |
| 11 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 750.00 | 4.75% | 2017/2/10 | 2019/7/10 | 质押+保证 |
| 12 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 750.00 | 4.75% | 2017/2/10 | 2020/1/10 | 质押+保证 |
| 13 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 750.00 | 4.75% | 2017/2/10 | 2020/7/10 | 质押+保证 |
| 14 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 750.00 | 4.75% | 2017/2/10 | 2021/1/10 | 质押+保证 |
| 15 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 750.00 | 4.75% | 2017/2/10 | 2021/7/10 | 质押+保证 |
| 16 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 750.00 | 4.75% | 2017/2/10 | 2021/12/20 | 质押+保证 |
| 17 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2017/2/13 | 2019/1/10 | 质押+保证 |
| 18 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2017/2/13 | 2019/7/10 | 质押+保证 |
| 19 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2017/2/13 | 2020/1/10 | 质押+保证 |

| | | | | | | | |
|----|----------|----|----------|-------|-----------|------------|-------|
| 20 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2017/2/13 | 2020/7/10 | 质押+保证 |
| 21 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2017/2/13 | 2021/1/10 | 质押+保证 |
| 22 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2017/2/13 | 2021/7/10 | 质押+保证 |
| 23 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 500.00 | 4.75% | 2017/2/13 | 2021/12/20 | 质押+保证 |
| 24 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/14 | 2019/1/10 | 质押+保证 |
| 25 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/14 | 2019/7/10 | 质押+保证 |
| 26 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/14 | 2020/1/10 | 质押+保证 |
| 27 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/14 | 2020/7/10 | 质押+保证 |
| 28 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/14 | 2021/1/10 | 质押+保证 |
| 29 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/14 | 2021/7/10 | 质押+保证 |
| 30 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/14 | 2021/12/20 | 质押+保证 |
| 31 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/16 | 2019/1/10 | 质押+保证 |
| 32 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/16 | 2019/7/10 | 质押+保证 |
| 33 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/16 | 2020/1/10 | 质押+保证 |
| 34 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/16 | 2020/7/10 | 质押+保证 |
| 35 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/16 | 2021/1/10 | 质押+保证 |
| 36 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/16 | 2021/7/10 | 质押+保证 |
| 37 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,250.00 | 4.75% | 2017/3/16 | 2021/12/20 | 质押+保证 |
| 38 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 3,750.00 | 4.75% | 2017/5/4 | 2019/1/10 | 质押+保证 |
| 39 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 3,750.00 | 4.75% | 2017/5/4 | 2019/7/10 | 质押+保证 |
| 40 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 3,750.00 | 4.75% | 2017/5/4 | 2020/1/10 | 质押+保证 |
| 41 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 3,750.00 | 4.75% | 2017/5/4 | 2020/7/10 | 质押+保证 |
| 42 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 3,750.00 | 4.75% | 2017/5/4 | 2021/1/10 | 质押+保证 |
| 43 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 3,750.00 | 4.75% | 2017/5/4 | 2021/7/10 | 质押+保证 |
| 44 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 3,750.00 | 4.75% | 2017/5/4 | 2021/12/20 | 质押+保证 |
| 45 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,999.88 | 4.75% | 2017/6/21 | 2019/1/10 | 质押+保证 |
| 46 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,999.88 | 4.75% | 2017/6/21 | 2019/7/10 | 质押+保证 |
| 47 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,999.88 | 4.75% | 2017/6/21 | 2020/1/10 | 质押+保证 |
| 48 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,999.88 | 4.75% | 2017/6/21 | 2020/7/10 | 质押+保证 |
| 49 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,999.88 | 4.75% | 2017/6/21 | 2021/1/10 | 质押+保证 |
| 50 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,999.88 | 4.75% | 2017/6/21 | 2021/7/10 | 质押+保证 |
| 51 | 工行集聚区支行 | 贷款 | 1,999.88 | 4.75% | 2017/6/21 | 2021/12/20 | 质押+保证 |
| 52 | 华夏银行台州分行 | 贷款 | 45.00 | 6.50% | 2018/1/29 | 2019/1/21 | 保证 |

| | | | | | | | |
|----|-------------|----|-----------|-------|------------|------------|-------|
| 53 | 华夏银行台州分行 | 贷款 | 45.00 | 6.50% | 2018/1/29 | 2019/7/21 | 保证 |
| 54 | 华夏银行台州分行 | 贷款 | 8,865.00 | 6.50% | 2018/1/29 | 2021/1/29 | 保证 |
| 55 | 建行集聚区支行 | 贷款 | 4,000.00 | 5.90% | 2018/4/19 | 2020/4/12 | 抵押+保证 |
| 56 | 建行集聚区支行 | 贷款 | 1,650.00 | 5.90% | 2018/5/9 | 2020/4/12 | 抵押+保证 |
| 57 | 建行集聚区支行 | 贷款 | 350.00 | 5.90% | 2018/5/16 | 2020/4/12 | 抵押+保证 |
| 58 | 建行集聚区支行 | 贷款 | 3,515.00 | 5.90% | 2018/6/29 | 2020/4/12 | 抵押+保证 |
| 59 | 建行集聚区支行 | 贷款 | 485.00 | 5.90% | 2018/7/11 | 2020/4/12 | 抵押+保证 |
| 60 | 陆家嘴国际信托有限公司 | 贷款 | 20,000.00 | 4.70% | 2016/12/16 | 2021/12/16 | 保证 |
| 61 | 陆家嘴国际信托有限公司 | 贷款 | 80,000.00 | 5.85% | 2017/10/13 | 2021/12/16 | 保证 |
| 62 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 5,000.00 | 5.23% | 2016/3/1 | 2019/2/17 | 抵押+保证 |
| 63 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 4,000.00 | 5.23% | 2016/11/29 | 2019/2/17 | 抵押+保证 |
| 64 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 2,500.00 | 5.23% | 2016/12/1 | 2019/2/17 | 抵押+保证 |
| 65 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 8,000.00 | 5.23% | 2017/7/28 | 2019/2/17 | 抵押+保证 |
| 66 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 30,000.00 | 6.20% | 2018/1/19 | 2023/1/17 | 抵押+保证 |
| 67 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 5,000.00 | 6.00% | 2018/5/24 | 2019/5/23 | 保证 |
| 68 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 10,000.00 | 6.00% | 2018/6/19 | 2019/6/19 | 保证 |
| 69 | 宁波银行台州分行 | 贷款 | 16,000.00 | 6.70% | 2018/9/3 | 2023/9/1 | 抵押+保证 |
| 70 | 农行台州分行 | 贷款 | 10,000.00 | 5.23% | 2018/7/27 | 2021/7/26 | 抵押 |
| 71 | 农行台州分行 | 贷款 | 10,000.00 | 5.23% | 2018/7/27 | 2021/7/26 | 抵押 |
| 72 | 农行台州分行 | 贷款 | 13,000.00 | 5.23% | 2018/8/3 | 2021/8/2 | 抵押 |
| 73 | 农行台州分行 | 贷款 | 7,000.00 | 4.79% | 2018/10/8 | 2019/10/7 | 抵押 |
| 74 | 农行台州分行 | 贷款 | 10,000.00 | 4.79% | 2018/12/24 | 2019/12/23 | 抵押 |
| 75 | 平安银行台州分 | 贷款 | 4,000.00 | 6.97% | 2018/10/19 | 2019/10/14 | 保证 |

| | | | | | | | |
|----|-------------------|-------|-----------|-------|------------|------------|-------|
| | 行 | | | | | | |
| 76 | 西藏信托有限公司 | 贷款 | 30,000.00 | 6.30% | 2016/6/28 | 2024/6/28 | 信用 |
| 77 | 西藏信托有限公司 | 贷款 | 20,000.00 | 6.30% | 2016/9/8 | 2024/6/28 | 信用 |
| 78 | 西藏信托有限公司 | 贷款 | 20,000.00 | 5.84% | 2017/3/16 | 2024/6/28 | 信用 |
| 79 | 招商银行台州分行 | 贷款 | 8,000.00 | 6.09% | 2018/9/30 | 2019/9/29 | 保证 |
| 80 | 浙商银行台州分行 | 贷款 | 5,000.00 | 5.23% | 2016/12/6 | 2019/12/5 | 保证 |
| 81 | 浙商银行台州分行 | 贷款 | 5,000.00 | 5.23% | 2017/3/10 | 2020/3/9 | 保证 |
| 82 | 浙商银行台州分行 | 贷款 | 5,600.00 | 7.60% | 2018/11/23 | 2021/11/22 | 抵押 |
| 83 | 中国农业发展银行 | 贷款 | 20,000.00 | 5.39% | 2018/12/7 | 2028/12/6 | 保证 |
| 84 | 中信银行台州分行 | 贷款 | 10,000.00 | 6.09% | 2018/9/26 | 2019/9/26 | 质押+保证 |
| 85 | 中信银行台州分行 | 贷款 | 30,000.00 | 6.09% | 2018/8/27 | 2019/8/27 | 质押+保证 |
| 86 | 浙江台州市沿海开发投资有限公司 | 长期应付款 | 12,000.00 | 1.20% | 2016/12/1 | 2036/11/30 | - |
| 87 | 台州基础设施建设投资集团有限公司 | 其他应付款 | 71,534.04 | 6.53% | 2014/7/11 | 2021/7/11 | - |
| 88 | 中交上海航道勘探设计研究院有限公司 | 应付账款 | 9,299.37 | 5.50% | 2018/7/31 | 2019/3/31 | - |
| 89 | 中交上海航道局有限公司 | 应付账款 | 20,406.60 | 5.50% | 2018/9/3 | 2019/3/30 | - |
| 90 | 中交上海航道局有限公司 | 应付账款 | 12,593.00 | 5.50% | 2018/12/29 | 2019/12/10 | - |
| 91 | 方远建设集团股 | 应付账款 | 5,000.00 | 5.00% | 2018/8/7 | 2019/7/25 | - |

| | | | | | | | |
|-------|---|-------------------|---|---|---|---|--|
| 份有限公司 | | | | | | | |
| 合计 | - | 710,887.13 | - | - | - | - | |

(11) 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

| 有息负债当年偿还债务规模/年份 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年及以后 |
|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
| 其中：银行借款偿还规模（本金） | 143,589.75 | 34,999.75 | 265,464.63 | | 46,000.00 | 70,000.00 | 20,000.00 |
| 长期应付款（本金） | | | | 1,200.00 | | 10,800.00 | |
| 其他应付款（本金） | 23,844.68 | 23,844.68 | 23,844.68 | | | | |
| 应付账款（本金） | 9,299.37 | | | | | | |
| 应付账款（本金） | 20,406.60 | | | | | | |
| 应付账款（本金） | 12,593.00 | | | | | | |
| 应付账款（本金） | 5,000.00 | | | | | | |
| 本次债券偿还规模（本金） | - | - | - | | | | 120,000.00 |
| 合计 | 214,733.40 | 58,844.43 | 289,309.31 | 1,200.00 | 46,000.00 | 80,800.00 | 140,000.00 |

发行人的盈利能力良好、拥有优质的可售土地资产、未来募投项目完工后预计可取得的项目收入、以及主营业务中土地平整和房地产开发业务收入，加之到发行人信用良好，与当地金融机构合作紧密，可以借新还旧的方式继续取得外部融资。发行人在债券存续期取得的各项收入基本上能够满足公司有息负债的按时偿付。

3、其他变化幅度在30%以上的会计科目

(1) 预付账款

2016-2018年末，发行人预付账款期末余额分别为2.44万元、58.48万元和409.71万元。2018年末，发行人预付账款较2017年末增长351.23万元，增幅600.62%，主要系2018年新设台州湾集聚区万枫酒店有限公司（以下简称万枫酒店），万枫酒店新增预付账款147.00万元，2018年台州东部建材科技有限公司开始正式运营，新增

预付的车辆保险费、货款、设备款等因素共同所致。

(2) 递延所得税资产

2016-2018年末，发行人递延所得税资产期末余额分别为0.00万元、5.77万元和317.69万元。2018年末，发行人递延所得税资产较2017年末增长311.92万元，增幅5407.64%，主要系子公司台州东盛建设投资有限公司新增递延收益的所得税影响所致。

(3) 应交税费

2016-2018年末，发行人应交税费期末余额分别为1,247.71万元、2,090.95万元和5,035.61万元。2018年末，发行人应交税费较2017年末增加2,944.66万元，增幅140.83%，主要系发行人本期新增应交企业所得税2,200.78万元所致；2017年末，发行人应交税费较2016年末增加843.24万元，增幅67.58%，主要系子公司台州东达资源利用有限公司企业所得税新增178.30万元，东发公司企业所得税新增183.95万元，增值税新增361.98万元共同所致。

(4) 资本公积

2016-2018年，发行人资本公积分别为148,500.56万元、148,500.56万元和580,327.00万元。2018年发行人资本公积增加较多，主要系以下几方面所致：①根据台州湾循环经济产业集聚区管理委员会台集发[2018]115号文《关于将农业用地经营权注入台州循环经济发展有限公司的决定》划入集聚区内36384亩农业用地经营权用于对外经营租赁，划拨评估价值401,000,000.00元，增加发行人资本公积-资本溢价401,000,000.00元。②台州土地储备中心收储发行人持有的五宗海域使用权，收储价与发行人原实际支付的海域使用金的差价1,312,974,080.46元，增加发行人资本公积-资本溢价1,312,974,080.46元。③根据台州湾循环经济产业集聚区管理委员会

台集发[2018]117号文《关于同意对台州循环经济发展有限公司增加权益性投入的批复》豁免政府债务26亿元，用于对发行人增加权益投入，增加发行人资本公积-资本溢价2,600,000,000.00元。④本发行人之子公司台州东发建设投资有限公司本期转让孙公司台州东部建材科技有限公司57.50%股权，转让后与该公司另一股东台州市建设咨询有限公司签订股东表决授权书后获得该公司10.00%表决权，因此仍对台州东部建材科技有限公司拥有控制权，股权转让收益4,290,290.53元增加资本公积-其他资本公积。

总体来看，报告期内发行人资产负债结构相对合理，与其所处行业及经营特征基本相符。资产负债率较为适中，处于相对安全水平，债务融资空间较大。

截至2018年12月31日，发行人净资产为1,021,176.43万元（不包含少数股东权益），无公益性资产，均为有效净资产。发行人不存在其他非经营性资产，也不存在注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。发行人申请公开发行15亿元公司债券，截至2018年末，发行人尚未公开发行过债券，15亿债券发行总额不超过有效净资产（不包含少数股东权益）的40%。

（三）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

| 项目 | 2018年度/年末 | 2017年度/年末 | 2016年度/年末 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 应收账款（万元） | 123,601.46 | 95,132.01 | 64,201.46 |
| 存货（万元） | 1,128,475.84 | 949,451.44 | 857,939.81 |
| 资产总额（万元） | 1,972,163.51 | 1,428,202.06 | 1,256,840.64 |
| 主营业务收入（万元） | 110,248.20 | 102,161.27 | 102,149.73 |
| 主营业务成本（万元） | 89,946.00 | 99,142.45 | 99,237.15 |
| 应收账款周转率（次/年） | 1.01 | 1.28 | 1.59 |
| 存货周转率（次/年） | 0.09 | 0.11 | 0.12 |

| | | | |
|-------------|------|------|------|
| 总资产周转率（次/年） | 0.06 | 0.08 | 0.08 |
|-------------|------|------|------|

上述财务指标计算方法如下：

- (1) 应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；
- (2) 存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；
- (3) 总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

发行人主营业务收入主要来源于土地整理，主营业务所属行业的特点使发行人业务收入稳定性强。

应收账款方面，2016-2018年度，发行人应收账款周转率分别为1.59次/年、1.28次/年和1.01次/年。近三年，应收账款周转率呈逐年下降趋势，受公司行业性质影响，整体处于较低水平。

存货方面，2016-2018年度，存货周转率分别为0.12次/年、0.11次/年和0.09次/年。发行人主要业务为土地平整项目，存货余额不断增加，且受发行人承建的土地平整开发周期长的影响，导致存货周转率较低。随着发行人业务量的扩大和营业收入的增长，预计未来发行人的营运能力将有所提升。

总资产周转方面，2016-2018年度，总资产周转率分别为0.08次/年、0.08次/年和0.06次/年。由于发行人主要承建台州湾集聚区土地平整开发项目，具有资本投入大、建设周期相对较长、资金回收慢等特点，从而导致发行人的总资产周转率相对较低。

从各项指标上看，发行人营运能力指标受行业特性影响数值不高，其内部管理较为规范，资产经营能力和运营效率与同行业公司相比仍处于正常水平。随着发行人相关项目陆续完工和后续政府支持政策逐步得到落实，预计发行人各项运营能力指标将会得到一定程度的改善。

（四）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

| 项目 | 2018年度 | 2017年度 | 2016年度 |
|----|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|

| | | | |
|------------|------------|------------|------------|
| 主营业务收入（万元） | 110,248.20 | 102,161.27 | 102,149.73 |
| 营业收入（万元） | 112,038.57 | 102,358.11 | 102,159.66 |
| 补贴收入（万元） | 27,491.49 | 30,148.10 | 33,171.65 |
| 净利润（万元） | 36,379.56 | 25,815.89 | 30,960.65 |
| 毛利率（%） | 18.47 | 2.80 | 2.73 |
| 总资产收益率（%） | 2.15 | 1.94 | 2.47 |
| 净资产收益率（%） | 4.60 | 4.78 | 5.87 |

上述财务指标计算方法如下：

- (1) 毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入；
- (2) 总资产收益率 = 净利润 / 总资产平均余额；
- (3) 净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益平均余额。

发行人营业收入主要来源于土地整理收入。2016-2018 年度，发行人按行业分类主营业务收入构成情况如下：

| 行业名称 | 报告期收入合计（万元） | 占比（%） |
|------------|-------------------|---------------|
| 土地平整 | 177,933.90 | 56.57 |
| 房产开发 | 67,220.13 | 21.37 |
| 土地收储 | 31,253.00 | 9.94 |
| 建筑垃圾消纳 | 6,803.92 | 2.16 |
| 绿化及市政工程 | 22,524.07 | 7.16 |
| 油品销售 | 2,414.65 | 0.77 |
| 劳务派遣 | 200.63 | 0.06 |
| 农业种植、养殖及销售 | 255.48 | 0.08 |
| 项目策划服务费 | 15.73 | 0.01 |
| 资产回购 | 5,937.67 | 1.89 |
| 合计 | 314,559.19 | 100.00 |

2016-2018 年度，发行人主营业务收入、主营业务成本及毛利率的相关情况如下：

单位：万元

| 行业名称 | 2018 年度 | | | 2017 年度 | | | 2016 年度 | | |
|------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|------|
| | 收入 | 成本 | 毛利率 | 收入 | 成本 | 毛利率 | 收入 | 成本 | 毛利率 |
| 土地平整 | 47,875.74 | 46,753.74 | 2.34 | 44,547.48 | 43,503.48 | 2.34 | 85,510.68 | 83,506.68 | 2.34 |
| 房产开发 | 21,484.33 | 18,859.04 | 12.22 | 45,735.80 | 45,390.69 | 0.75 | - | - | - |

| | | | | | | | | | |
|------------|------------|-----------|-------|------------|-----------|---------|------------|-----------|---------|
| 土地收储 | 31,253.00 | 18,598.30 | 40.49 | - | - | - | - | - | - |
| 建筑垃圾消纳 | 3,681.10 | 869.50 | 76.38 | 1,971.62 | 436.77 | 77.85 | 1,151.21 | 395.10 | 65.68 |
| 绿化及市政工程 | 3,329.29 | 2,775.20 | 16.64 | 9,687.70 | 9,497.33 | 1.97 | 9,507.08 | 9,188.43 | 3.35 |
| 油品销售 | 2,254.18 | 1,845.73 | 18.12 | 160.48 | 123.16 | 23.25 | - | - | - |
| 劳务派遣 | 190.15 | 114.49 | 39.79 | 10.48 | 7.13 | 31.96 | - | - | - |
| 农业种植、养殖及销售 | 164.69 | 125.28 | 23.93 | 47.70 | 183.89 | -285.48 | 43.09 | 209.27 | -385.65 |
| 项目策划服务费 | 15.73 | 4.72 | 69.97 | - | - | - | - | - | - |
| 资产回购 | - | - | - | - | - | - | 5,937.67 | 5,937.67 | - |
| 合计 | 110,248.20 | 89,946.00 | 18.41 | 102,161.27 | 99,142.45 | 2.95 | 102,149.73 | 99,237.15 | 2.85 |

在净利润方面,2016-2018年度发行人净利润分别为30,960.65万元、25,815.89万元和36,379.56万元,整体保持较高水平,发行人净利润2017年较2016年净利润减少5,144.76万元,主要系税金增加1,332.34万元和政府补助减少3,105.25万元共同所致。

发行人2016-2018年获得的政府补助收入分别为33,171.65万元、30,148.10万元和27,491.49万元,近三年公司营业收入与政府补助收入的比例大于7:3,符合国家发展和改革委员会关于营业收入和政府补助收入比例的要求。

2016-2018年度主要的政府补助明细如下:

| 年份 | 项目 | 金额(万元) | 相关批准文件 | 批准机关 |
|-------|------|-----------|---------------|-----------------------|
| 2016年 | 经营补助 | 33,000.00 | 台集发【2016】139号 | 台州湾循环经济产业集聚区 管理委员会 |
| 2017年 | 经营补助 | 30,000.00 | 台集发【2017】129号 | |
| 2018年 | 经营补助 | 27,000.20 | 台集发【2018】116号 | |

总体来看,发行人拥有较好的经营性资产、良好的利润水平,具有较好的成长性和盈利能力。随着未来台州湾集聚区进一步的开发与建设,以及招商引资力度的加大,发行人未来的盈利能力将会进一步增强。

(五) 偿债能力分析

发行人偿债能力指标

| 项目 | 2018年度/年末 | 2017年度/年末 | 2016年度/年末 |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总额(万元) | 1,972,163.51 | 1,428,202.06 | 1,256,840.64 |
| 负债总额(万元) | 943,589.69 | 875,334.24 | 729,788.70 |
| 净资产(万元) | 1,028,573.83 | 552,867.83 | 527,051.93 |
| 利息支出(万元) | 582.16 | 221.9 | 59.87 |
| 流动比率 | 3.64 | 5.68 | 4.40 |
| 速动比率 | 1.19 | 1.48 | 1.10 |
| 利息保障倍数 | 1.31 | 1.15 | 1.55 |
| 资产负债率(%) | 47.85 | 61.29 | 58.07 |

上述财务指标计算方法如下:

- (1) 利息支出=全部利息支出-利息资本化金额;
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债;
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
- (4) 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(资本化利息+利息支出)
- (5) 资产负债率=负债总额/资产总额。

从短期偿债能力来看,发行人近三年流动比率分别为 4.40 倍、5.68 倍和 3.64 倍,速动比率分别为 1.10 倍、1.48 倍和 1.19 倍。报告期内流动比率和速动比率均处于正常波动范围,2017 年流动比率和速动比率较大,主要系 2017 年发行人流动负债规模相对较小所致。

从长期偿债能力来看,发行人长期借款从 2016 年末的 244,100.00 万元增加至 2018 年末的 456,464.38 万元,主要系发行人业务规模扩大,项目投入增大,资金需求量增加,为满足资金需求增加长期借款,以及公司调整债务结构,缓解短期偿债压力,增加长期借款融资所致。截至 2018 年末,发行人利息保障倍数为 1.31 倍,处于较好水平。

从资本债务结构分析,发行人近三年资产负债率分别为 58.07%、61.29% 和 47.85%。近三年发行人资产负债率出现小幅波动。2017 年随着业务规模的增大,公司对外融资力度加大,使得资产负债率有一定提高,但和同行业公司相比仍处于合理水平,随着发行人业务不断增加,后续融资规模将进一步提升,资产负债率有可能进一步提升。

总体来看，发行人资产负债率水平适中，长期偿债能力较强。

综上，发行人的负债水平与其所处的行业特性相对匹配，处于合理范围内，具备较强的偿债能力。

（六）对外担保情况分析

截至2018年12月31日，发行人对外担保总额17,345.13万元，均为保证担保，情况如下：

| 担保单位 | 被担保单位 | 贷款金融机构 | 担保借款余额(万元) | 借款到期日 |
|--------------|-----------------|--------------|------------|------------|
| 台州循环经济发展有限公司 | 浙江台州市沿海高速公路有限公司 | 国家开发银行股份有限公司 | 12,000.00 | 2040-06-14 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州市永长电动车制造有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 1,312.92 | 2028-07-05 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州市御景塑业有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 1,063.33 | 2028-07-26 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 浙江时进节能环保涂料有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 1,080.00 | 2028-01-31 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州市方德硬质合金有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 495.00 | 2028-01-31 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州市胜翔机车部件有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 495.00 | 2028-01-31 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州市适而居家居用品有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 300.17 | 2028-05-28 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州市德尔福塑业有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 270.67 | 2028-07-26 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州市程达环保设备有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 203.46 | 2023-06-20 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 台州正乾电炉有限公司 | 中国农业银行台州分行 | 124.58 | 2028-07-04 |
| 合计 | | | 17,345.13 | |

（七）受限资产情况

截至2018年12月31日，所有权或使用权受到限制的资产明细如下：

| 项目 | 金额(万元) | 受限原因 |
|---------------|-----------|------|
| 货币资金 | 11,641.99 | 质押 |
| 应收账款/可供出售金融资产 | 40,000.00 | 质押 |
| 存货 | 40,744.16 | 抵押 |
| 投资性房地产 | 22,187.1 | 抵押 |
| 固定资产 | 7,566.67 | 抵押 |

| 项 目 | 金额（万 元） | 受限原因 |
|------|-------------------|------|
| 无形资产 | 12,174.7 | 抵押 |
| 合 计 | 134,314.62 | |

1、截至 2018 年 12 月 31 日，公司受限的货币资金为如下：

| 项 目 | 金额（万元） |
|-----------|-----------|
| 银行承兑汇票保证金 | 11,040.00 |
| 购房客户担保保证金 | 588.52 |
| 围垦造田保证金 | 13.47 |
| 合 计 | 11,641.99 |

2、截至 2018 年 12 月 31 日，公司抵押资产明细如下：

| 借款单位 | 借款类别 | 借款金融机构 | 借款余额 (万元) | 抵押物名称 | 资产所属单位 | 资产所属科目 | 抵押物账面 原价(万元) | 抵押物账面 净值(万元) |
|--------------|-------------|-------------|--------------|---|--------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 台州循环经济发展有限公司 | 短期借款 | 农行台州分行 | 17,000.00 | 工业服务中心土地使用权(台集国用(2013)第 0018 号) | 台州循环经济发展有限公司 | 无形资产 投资性房地产 | 2,160.19 1,727.89 | 1,876.66 1,501.10 |
| 小 计 | | | 17,000.00 | | | | | |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 一年内到期的非流动负债 | 宁波银行台州分行[注] | 19,500.00 | 标准厂房土地使用权(台集国用(2016)第 00002 号) | 台州东盛建设投资有限公司 | 存货/投资性房地产 | 4,350.46 1,958.29 | 4,350.46 1,938.50 |
| 小 计 | | | 19,500.00 | | | | | |
| 台州循环经济发展有限公司 | 长期借款 | 农行台州分行 | 33,000.00 | 办公楼和展示馆房屋建筑物和土地使用权(浙(2018)台州市不动产权第 0010858 号) | 台州循环经济发展有限公司 | 固定资产 无形资产 投资性房地产 | 7,248.40 1,474.85 20,637.85 | 6,755.88 1,210.60 18,747.50 |
| 台州东部建材科技有限公司 | 长期借款 | 宁波银行台州分行[注] | 30,000.00 | 台州湾循环经济产业集聚区汇金路以东、海翔路以南土地使用权(浙 2017 台州市不动产权第 0033819 号) | 台州东部建材科技有限公司 | 无形资产 | 5,329.63 | 5,214.12 |
| 台州东达资源利用有限公司 | 长期借款 | 宁波银行台州分行[注] | 16,000.00 | 物流园土地使用权(不动产浙(2016)台州市不动产权第 0007201 号) | 台州东达资源利用有限公司 | 无形资产 | 2,085.75 | 1,979.79 |
| 台州东盛建设投资有限公司 | 长期借款 | 建行集聚区支行[注] | 10,000.00 | 月湖雅苑二期不动产(浙(2018)台州市不动产权第 0010627 号) | 台州东盛建设投资有限公司 | 存货 | 36,393.70 | 36,393.70 |

| 借款单位 | 借款类别 | 借款金融机构 | 借款余额 (万元) | 抵押物名称 | 资产所属单位 | 资产所属科目 | 抵押物账面 原价(万元) | 抵押物账面 净值(万元) |
|--------------|------|----------|-------------------|---|--------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 台州循环经济发展有限公司 | 长期借款 | 浙商银行台州分行 | 5,600.00 | 聚海加油站房屋建筑物和土地使用权 (浙(2018)台州市不动产权第0002351号) | 台州东达资源利用有限公司 | 无形资产 固定资产 | 2,060.99 862.69 | 1,893.53 810.79 |
| 小 计 | | | 94,600.00 | | | | | |
| 合 计 | | | 131,100.00 | | | | | |

注：上述借款同时由台州循环经济发展有限公司提供保证担保。

3、截至2018年12月31日，公司质押资产明细如下：

| 借款单位 | 借款类别 | 借款金融机构 | 借款余额 (万元) | 质押物名称 | 资产所属单位 | 资产所属科目 |
|--------------|-------------|------------------|--------------------|---|--------------|---------------|
| 台州东发建设投资有限公司 | 短期借款 | 中信银行台州分行[注 1] | 20,000.00 | 应收土地平整服务协议；发行人持有的浙江台州市沿海开发投资有限公司 1.34% 股权 | 台州循环经济发展有限公司 | 应收账款；可供出售金融资产 |
| 台州东达资源利用有限公司 | 短期借款 | 中信银行台州分行[注 1] | 10,000.00 | 应收土地平整服务协议；发行人持有的浙江台州市沿海开发投资有限公司 1.34% 股权 | 台州循环经济发展有限公司 | 应收账款；可供出售金融资产 |
| | 短期借款 | 中信银行台州分行[注 1] | 10,000.00 | | | |
| 台州循环经济发展有限公司 | 一年内到期的非流动负债 | 中国工商银行集聚区支行[注 2] | 19,999.75 | 应收台州东部新区涂面整理工程项目一期工程政府购买服务协议 | 台州循环经济发展有限公司 | 无 |
| 台州循环经济发展有限公司 | 长期借款 | | 49,999.375 | | | |
| 合 计 | | | 109,999.125 | | | |

注 1：上述借款同时由台州循环经济发展有限公司提供保证担保。

注 2：上述借款同时由台州东盛建设投资有限公司提供保证担保。

（八）关联方关系及关联交易情况

1、发行人的股东情况

| 投资者名称 | 2018年12月31日 | |
|-------------------|-------------|---------|
| | 投资金额 | 所占比例(%) |
| 台州市椒江区国有资产经营有限公司 | 121,103.00 | 34.70 |
| 台州市路桥公共资产投资管理有限公司 | 94,928.00 | 27.20 |
| 台州市基础设施建设投资集团有限公司 | 69,800.00 | 20.00 |
| 台州市滨海建设发展有限公司 | 63,169.00 | 18.10 |
| 合计 | 349,000.00 | 100.00 |

2、发行人的合营和联营企业情况

| 联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|---------------------|-------|------|------|-------|-------|---------------------|
| | | | | (%) | | |
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 台州市建设空间资源开发有限公司 | 浙江台州 | 浙江台州 | 建筑业 | 40.00 | | 权益法 |
| 台州海滨华润燃气有限公司 | 浙江台州 | 浙江台州 | 能源 | 20.00 | | 权益法 |
| 台州中富投资管理有限公司 [注] | 浙江台州 | 浙江台州 | 投资业 | | 30.00 | 权益法 |
| 台州东部新区文化旅游发展有限公司 | 浙江台州 | 浙江台州 | 旅游业 | 50.00 | | 权益法 |

注：2017年9月，发行人之子公司台州东部投资管理有限公司与中富金控(北京)资产管理集团有限公司共同投资设立台州中富投资管理有限公司，注册资本3,000.00万元。截止2018年12月31日，台州东部投资管理有限公司尚未出资，该公司实际未开始运营。

3、关联交易

报告期期内，不存在合并范围外的关联交易。

4、关联方应收应付款项

单位：万元

| | | |
|-------|-------------------|-------------|
| 项目名称 | 关联方 | 2018年12月31日 |
| 其他应付款 | 台州市基础设施投资建设集团有限公司 | 73,453.79 |

（九）现金流量分析

发行人现金流量指标

单位：万元

| 项目 | 2018年度 | 2017年度 | 2016年度 |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 经营活动现金流入 | 251,965.14 | 87,369.66 | 82,615.11 |
| 经营活动现金流出 | 190,171.22 | 219,982.74 | 150,486.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 61,793.92 | -132,613.08 | -67,871.64 |
| 投资活动现金流入 | 2,815.00 | 100.09 | - |
| 投资活动现金流出 | 97,375.86 | 35,496.30 | 42,884.07 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -94,560.86 | -35,396.21 | -42,884.07 |
| 筹资活动现金流入 | 271,422.04 | 326,780.94 | 201,400.00 |
| 筹资活动现金流出 | 163,409.49 | 195,742.29 | 64,899.45 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 108,012.55 | 131,038.65 | 136,500.55 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 75,245.61 | -36,970.64 | 25,744.84 |

2016-2018年，发行人经营活动现金流量净额分别为-67,871.64万元、-132,613.08万元和61,793.92万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为-46,230.27万元。2018年度发行人经营活动现金流量净额增加较大，主要系发行人2018年新增土地平整收入、房产收入等收入合计35,700.00万元，以及发行人子公司东盛公司新增售房款及租金72,700.00万元所致。随着公司业务的不断发展扩大，发行人的经营性现金流状况将慢慢好转。

2016-2018年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-42,884.07万元、-35,396.21万元和-94,560.86万元，近三年始终呈现投资活动现金净流出状态，与公司项目周期长，前期投资规模大的业务性质相匹配。2018年，发行人投资活动现金流出较大，主要系发行人长期资产增多，需要较

大的建设资金投入所致。但随着相关资产的陆续完工和后续政府支持政策的逐步落实，预计发行人的现金流状况将有较大程度的改善。

2016-2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为136,500.55万元、131,038.65万元和108,012.55万元，筹资活动产生的现金流净额近三年均为正，有小幅波动，主要系为扩大业务规模，公司持续对外融资所致。目前，发行人已与多家银行建立了良好的合作关系，筹资能力较强，可以有力地保证公司经营及债务偿还。考虑到发行人目前的负债水平，发行本次债券并不会大幅降低其外部融资能力，反而有助于调整公司资本结构和提高经营能力。

总体来看，发行人经营发展趋势良好，业务规模的扩大使发行人现金流出较多，但其现金及现金等价物余额仍然充足。随着公司业务不断扩大，为本次债券的按时还本付息提供了强有力的保障。此外，发行人投资项目进展顺利，融资能力逐步增强，投资活动和融资活动的现金流水平符合发行人现阶段的实际发展情况。

（十）银行授信分析

截至2018年12月31日，发行人授信余额为191,501.00万元。具体情况如下表所示：

单位：人民币万元

| 银行 | 授信总额 | 已使用金额 | 授信余额 |
|------|------------|------------|------------|
| 宁波银行 | 110,000.00 | 110,000.00 | - |
| 兴业银行 | 150,000.00 | 70,000.00 | 80,000.00 |
| 华夏银行 | 9,000.00 | 9,000.00 | - |
| 建设银行 | 199,500.00 | 88,000.00 | 111,500.00 |
| 工商银行 | 80,000.00 | 79,999.00 | 1.00 |
| 农业银行 | 50,000.00 | 50,000.00 | - |
| 浙商银行 | 30,600.00 | 30,600.00 | - |

| | | | |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 泰隆银行 | 5,000.00 | 5,000.00 | - |
| 民泰银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | - |
| 合计 | 644,100.00 | 452,599.00 | 191,501.00 |

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人授信余额为 241,501.00 万元。具体情况如下表所示：

单位：人民币万元

| 银行 | 授信总额 | 已使用金额 | 授信余额 |
|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 宁波银行 | 110,000.00 | 110,000.00 | - |
| 兴业银行 | 170,000.00 | 90,000.00 | 80,000.00 |
| 华夏银行 | 9,000.00 | 9,000.00 | - |
| 建设银行 | 199,500.00 | 88,000.00 | 111,500.00 |
| 工商银行 | 80,000.00 | 79,999.00 | 1.00 |
| 农业银行 | 50,000.00 | 50,000.00 | - |
| 浙商银行 | 30,600.00 | 30,600.00 | - |
| 泰隆银行 | 2,500.00 | 2,500.00 | - |
| 民泰银行 | 5,000.00 | 5,000.00 | - |
| 台州银行 | 6,000.00 | 6,000.00 | - |
| 光大银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | - |
| 民生银行 | 15,000.00 | 15,000.00 | - |
| 中海信托 | 110,000.00 | 60,000.00 | 50,000.00 |
| 合计 | 797,600.00 | 556,099.00 | 241,501.00 |

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本次债券募集说明书签署日为止，发行人及其子公司不存在发行资产证券化产品、保险债权计划以及除信托计划以外的私募债权品种的情况。

第十二条 募集资金的用途

本次债券拟募集资金 12 亿元，其中 2.7 亿元用于台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程（台州湾海洋经济产业园）项目建设，6.5 亿元用于台州东部新区第二中小企业园项目，剩余 2.8 亿元用于补充发行人营运资金。

一、募集资金总量用途基本情况

单位：万元

| 资金用途 | 项目总投资 | 募集资金使用额度 | 占项目总投资比例 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------|
| 台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程 （台州湾海洋经济产业园）项目 | 61,183.00 | 27,000.00 | 44.13% |
| 台州东部新区第二中小企业园项目 | 93,000.00 | 65,000.00 | 69.89% |
| 补充公司营运资金 | - | 28,000.00 | - |
| 合计： | 154,183.00 | 120,000.00 | - |

二、发行人承诺

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

三、台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程（台州湾海洋经济产业园）项目基本情况

（一）项目实施主体

根据台州湾循环经济产业集聚区经济发展局《台州湾循环经济产业集聚区企业投资项目备案通知书》（台集经审〔2016〕16号），本次债券募集资金投向的台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程项目实施主体为发行

人台州循环经济发展有限公司。

（二）项目批复

本次债券募投项目符合国家产业政策方向及台州市国民经济和社会发展规划、城市规划、土地规划和台州湾循环经济产业集聚区建设规划。项目批复情况如下表所示：

| 批复文件名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------------------------------|---|-------------------|-------------------------|
| 台州湾循环经济产业集聚区企业投资项目备案通知书（基本建设） | 台集经审[2016]16号 | 台州湾循环经济产业集聚区经济发展局 | 2016.8.23 |
| 不动产权证 | 浙（2017）不动产权第0002451号 | 台州市国土资源局 | 2017.2.3 |
| 固定资产投资节能登记表 | 2016-003 | 台州湾循环经济产业集聚区经济发展局 | 2016.7.2 |
| 建设工程规划许可证（一期） | 建字第331001201600024号 | 台州市规划局 | 2016.11.18 |
| 建设工程规划许可证（二期） | 建字第331001201800016号 | 台州市规划局 | 2018.6.11 |
| 建设项目环境影响评价文件备案表 | 台集环备[2016]4号 | 台州市环境保护局集聚区分局 | 2016.7.8 |
| 同意核发排污许可证的函 | 台集环保函[2016]4号 | 台州市环境保护局 | 2016.7.8 |
| 建筑工程施工许可证 | 331002201707040101； 331002201611220101 | 台州市住房和城乡建设局 | 2017.7.4； 2016.11.22 |

（三）项目建设内容

本项目位于台州湾循环经济产业集聚区东部新区 DXQ140-0403、0405、0406 地块，拟建设生产车间、风洞实验室、培训楼、办公用房、及道路、环保等配套工程，建设用地面积 246,566 平方米（折合 370.19 亩），总建

筑面积约 16.97 万平方米，其中大型无人机制造建筑面积 78,000 平方米，小型无人机制造建筑面积 25,320 平方米，机载武器制造建筑面积 19,000 平方米，风洞试验室建筑面积 3,238 平方米，基地培训建筑面积 14,160 平方米，办公及其他建筑面积 30,000 平方米。建设内容主要包括生产车间、风洞实验室、培训楼、办公用房、及道路、环保等配套工程。

（四）项目投资规模

本项目建设投资总额约为 61,183 万元，其中固定资产投资 61,013 万元，铺底流动资金 170 万元。其中工程费用 42,447 万元，工程建设其他费用 14,118 万元，工程预备费用 2,828 万元，建设期利息 1,620 万元。项目投资估算如下：

1、工程费用

本项目工程费用包括建筑安装工程费用和总图配套工程费用。

建筑安装工程费用包括主体工程建筑装修费用，列入工程预算的供水、供电、卫生等设备费用，列入建筑工程预算的电力、电信、消防等各种管线、电缆敷设费用。

总图配套工程费用包括场地平整、景观、绿化、道路、停车场、综合管线、围墙、大门、环保消防设施等建设费用。

全部工程费用合计为 42,447 万元，详见下表。

工程费用估算表

| 序号 | 项目 | 计费基础 | 费率 | 金额（万元） |
|-----|-------------|------------|------------|--------|
| （一） | 建筑安装工程 | 169718 平方米 | — | 35500 |
| 1 | 大型无人机制造建筑面积 | 78000 平方米 | 1800 元/平方米 | 14040 |
| 2 | 小型无人机制造建筑面积 | 25320 平方米 | 1800 元/平方米 | 4558 |

| 序号 | 项目 | 计费基础 | 费率 | 金额(万元) |
|-----|------------|------------|------------|--------------|
| 3 | 机载武器制造建筑面积 | 19000 平方米 | 1800 元/平方米 | 3420 |
| 4 | 风洞试验室建筑面积 | 3238 平方米 | 1600 元/平方米 | 518 |
| 5 | 基地培训建筑面积 | 14160 平方米 | 2800 元/平方米 | 3965 |
| 6 | 办公及其他建筑面积 | 30000 平方米 | 3000 元/平方米 | 9000 |
| (二) | 室外公用工程 | — | — | 6946 |
| 1 | 场地平整 | 370.2 亩 | 5 万元/亩 | 1851 |
| 2 | 景观、绿化 | 49358 平方米 | 200 元/平方米 | 987 |
| 3 | 道路及停车场 | 74037 平方米 | 250 元/平方米 | 1851 |
| 4 | 综合管线 | 123395 平方米 | 110 元/平方米 | 1357 |
| 5 | 围墙、大门及其它 | — | — | 400 |
| 6 | 消防环卫设施 | — | — | 500 |
| (三) | 小计 | — | — | 42447 |

2、工程建设其他费

本项目工程其他费用包括建设管理费、建设用地费、可行性研究费、勘察设计费、专项评价及验收费、工程保险费、市政基础设施配套费、劳动安全卫生评价费、场地准备及临时设施费等，共计 14,118 万元。其中：

建设管理费：包括建设单位管理费和建设管理其他费。建设单位管理费是指建设单位从筹建之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支，采用差额分档累进制计算，为 464 万元；建设管理其他费是指建设项目自建设意向成立至筹建之日发生的管理性质开支以及工程招标代理服务等在建设单位管理费中未包括的项目实施过程中发生的管理性质费用，采用差额分档累进制计算，为 261 万元；工程监理费按工程费用的 2.00%

估算，为 849 万元。

建设用地费：本项目建设用地面积 370.19 亩，土地成本按 9,988 万元计。

可行性研究报告编制费：是指建设项目前期工作中，编制可行性研究报告所需费用，按市场价计算，为 12 万元。

勘察设计费：是指委托勘察设计单位进行工程水文地质勘察、工程设计所发生的各项费用，按总建筑面积的 21 元/平方米估算，为 356 万元。

专项评价及验收费：包括环境影响评价费、节能评估审查费和水土保持方案编制费。环境影响评价费按浙价服〔2013〕85 号相关规定，为 12 万元；节能评估审查费按 0.6 元/平方米估算，为 10 万元；水土保持方案编制费按市场价估算为 30 万元；劳动安全卫生评价费按工程费用的 0.01% 估算，为 4 万元。

工程保险费：按工程费用的 0.3% 估算，为 127 万元。

市政基础设施配套费：按总建筑面积 80 元/平方米计，则市政基础设施配套费为 1,358 万元。

人防工程易地建设费：按基地培训和办公及其他建筑面积的 2% 为基数，按 2,500 元/平方米计，为 221 万元。

场地准备及临时设施费：按工程费用的 1% 计，为 424 万元。

综上合计，本项目工程建设其他费用估算为 14,118 万元，详见下表。

工程建设其他费用估算表

| 序号 | 费用项目 | 取费基数 | 费用标准 | 费用(万元) |
|-----|---------|----------|--------|--------|
| 1 | 建设管理费 | — | — | 1575 |
| 1.1 | 建设单位管理费 | 42447 万元 | 差额分档累进 | 464 |

| 序号 | 费用项目 | 取费基数 | 费用标准 | 费用(万元) |
|----------|------------|------------|----------------|--------------|
| 1.2 | 建设管理其他费 | 42447 万元 | 差额分档累进 | 261 |
| 1.3 | 工程监理费 | 42447 万元 | 2.00% | 849 |
| 2 | 建设用地费 | — | — | 9988 |
| 3 | 可研报告编制费 | — | 合同价 | 12 |
| 4 | 勘察设计费 | 169718 平方米 | 21 元/平方米 | 356 |
| 5 | 专项评价及验收费 | — | — | 56 |
| 5.1 | 环境影响评价费 | 42447 万元 | 浙价服[2013]85 号 | 12 |
| 5.2 | 节能评估审查费 | 169718 平方米 | 0.6 元/平方米 | 10 |
| 5.3 | 水土保持方案编制费 | 42447 万元 | 浙价服(2013)251 号 | 30 |
| 5.4 | 劳动安全卫生评价费 | 42447 万元 | 0.01% | 4 |
| 6 | 工程保险费 | 42447 万元 | 0.30% | 127 |
| 7 | 市政公用设施费 | — | — | 1579 |
| 7.1 | 市政基础设施配套费 | 169718 平方米 | 80 元/平方米 | 1358 |
| 7.2 | 人防工程易地建设费 | 883 平方米 | 2500 元/平方米 | 221 |
| 8 | 场地准备及临时设施费 | 42447 万元 | 1.00% | 424 |
| 9 | 合计 | — | — | 14118 |

3、工程预备费用

本项目工程预备费用只考虑基本预备费用，不考虑涨价预备费用。基本预备费用按工程费用和工程建设其他费用之和的 5% 计，估算为 2,828 万元。

4、建设期利息

本项目建设期计划外部融资 27,000 万元，年利率为 6%。建设期利息合计为 1,620 万元。

5、固定资产投资及构成

综上，本项目固定资产投资为 61,013 万元，具体构成详见下表。

固定资产投资估算表

| 序号 | 项目 | 投资（万元） | 占固定资产投资比例 |
|----------|---------------|--------------|----------------|
| 1 | 工程费用 | 42447 | 69.57% |
| 1.1 | 建筑安装工程 | 35500 | 58.19% |
| 1.2 | 总图配套工程 | 6946 | 11.39% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 14118 | 23.14% |
| 3 | 工程预备费用 | 2828 | 4.64% |
| 4 | 建设投资 | 59393 | 97.34% |
| 5 | 建设期利息 | 1620 | 2.66% |
| 6 | 固定资产投资 | 61013 | 100.00% |

（五）项目建设进度

项目于2016年6月开始建设，建设期原定37个月，但由于设计调整等的原因，建设期将有一定的延长，预计将于2020年年初完工。截止2019年6月末，已完成小型生产车间工程，中大型生产车间及其室外配套工程，开始进行设备安装调试工作；培训楼主体结构已开始建设；办公楼已具备桩基施工条件，截至2019年6月末台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程项目完工进度约51%，该项目已投资31,401.99万元，总投资为61,183.00万元，投资完成率为51.32%。

（六）项目实施的必要性和社会效益

1、本项目的实施有利于发展特色产业

台州湾循环经济产业集聚区以“大循环，大产业、大配套”为特色，是台州国际智造名城的主要拓展空间。将无人机这一新兴特色产业引入东部新

区，打造集无人机研制生产、人才培养、市场运营于一体的完整无人机产业链，形成一个新的特色产业集群。本项目是无人机项目的配套工程，是整个产业集聚基地的基础，项目建设将为无人机特色产业的发展迈出实质性的一步。

2、本项目的实施有利于推动台州东部新区发展

台州东部新区位于台州湾循环经济产业集聚区东部，是台州湾循环经济产业集聚区重要组成部分。台州东部新区倡导产城融合，无人机产业的引入，符合东部新区高端智造的产业定位；本项目通过建设配套工程将加快促进航天科技无人机项目在台州的落户，有利于有效聚集人才、资金、技术等有利于发展的要素，推动产业、文化、社区融合，为台州东部新区的开发建设注入新的活力，进一步加快集聚区招商引资步伐。

3、本项目的实施有利于增加劳动就业和财政收入

本项目工程建设规模很大，在建设过程中，需要大量的劳动力，全部定员除少部分技术和管理人员外，大多数职工将尽量从当地招收，这可以大幅增加当地居民的就业和收入水平。另外，项目实施后，将为当地提供大量就业岗位，增加当地的就业和财政收入，促进社会经济快速发展。

4、社会互适性分析

互适性分析主要是分析预测项目能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目存在与发展的程度，考察项目与当地社会环境的相互适应关系。

5、群众互适性分析

本项目是构建以无人机为核心，智造研发、技术管理、教育培训、文化体验、特色生活一体化的全链条产业生态系统的先行工程，能够促进国际

无人机小镇的创建，除了推动台州市国民经济发展以外，还将为周边居民提供较多的就业岗位和文化体验的新去处，这与当地人民群众的要求一致。因此，项目具有较好的群众互适性。

6、政府互适性分析

发展经济、保障民生是国内各级政府的主要职责。本项目通过建设配套工程，将加快促进航天科技无人机项目在台州的落户，在推动台州市经济发展方面具有显著的作用，这与台州市政府的要求一致。因此，项目具有较好的政府互适性。

7、地区互适性分析

本项目处在台州东部新区，拥有良好的自然和社会条件基础。同时，东部新区发展倡导产城融合，引导产业发展与生活服务、生态建设有机结合，丰富拓展相关产业链，将形成具有吸引力的综合新区。本项目将加快促进航天科技无人机项目在台州的落户，促进台州市特色产业发展，推动集会、展旅游、文化教育、高端制造、技术研发和综合运营等为一体的新型特色小镇创建，本项目具有较好的地区互适性。

（七）项目经济效益与本次债券的偿债保障

1、项目收益情况

本项目计划建设期为37个月，建设完成后进入运营期。在项目运营期内，本项目将通过生产车间、办公培训及其他用房收入实现项目收益和回报。根据台州市经济建设规划院出具的《台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程（台州湾海洋经济产业园）项目可行性研究报告》，台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程（台州湾海洋经济产业园）项目总投资61,183万元，在债券存续期7年内（含建设期）将累计取得项目收益（净利润+折旧摊销

+利息+所得税) 39,163 万元。本项目在债券存续期 7 年内各项收入年度资金回流情况如下:

单位: 万元

| 债券存续期年份 | 项目收益 |
|----------------|---------------|
| 第 1 年 (2019 年) | 0 |
| 第 2 年 (2020 年) | 5,214 |
| 第 3 年 (2021 年) | 6,536 |
| 第 4 年 (2022 年) | 6,536 |
| 第 5 年 (2023 年) | 6,959 |
| 第 6 年 (2024 年) | 6,959 |
| 第 7 年 (2025 年) | 6,959 |
| 合计 | 39,163 |

本项目在债券存续期内的合计收益为 39,163 万元, 足以覆盖本次债券的利息。该项目税后财务内部收益率为 9.21%, 静态投资回收期为 10.24 年, 项目综合效益较好。

2、项目收益测算

本次债券募集资金投向的台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程项目建成后将通过 5.80 亿元收入实现项目收益和回报。项目收入明细如下:

(1) 营业收入

本项目的收入来源生产车间、办公培训及其他用房的租金收入。运营期 20 年租金总收入 186,749 万元。

生产车间租金收入: 生产车间基准年租金 380 元/平方米, 每三年年租金上调 30 元/平方米。运营期 20 年租金收入总额为 112,950 万元。

办公培训及其他用房租金收入: 办公培训及其他用房租金基准年租金 700 元/平方米, 每三年年租金上调 30 元/平方米。运营期 20 年租金收入总额为 73,799 万元。

1、生产车间基准年租金为 380 元/平方米, 可比价格如下:

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 性质 | 价格（元/m ² ·年） |
|----|-----------|----|----|-------------------------|
| 1 | 洪家街道小微园区 | 椒江 | 生产 | 384 |
| 2 | 滨海工业区 | 椒江 | 生产 | 420 |
| 3 | 江口工业区 | 黄岩 | 生产 | 360 |
| 4 | 黄岩澄江石柜岙 | 黄岩 | 生产 | 420 |
| 5 | 黄岩江口工业区 | 黄岩 | 生产 | 396 |
| 6 | 螺洋工业区 | 路桥 | 生产 | 456 |
| 7 | 下梁工业区 | 路桥 | 生产 | 360 |
| 8 | 上张工业区 | 路桥 | 生产 | 384 |
| 9 | 桐屿工业区 | 路桥 | 生产 | 420 |
| 10 | 温峤工业区 | 温岭 | 生产 | 360 |
| 11 | 西城工业区 | 黄岩 | 生产 | 612 |
| 12 | 樱花水城 | 黄岩 | 生产 | 690 |
| 13 | 城西街道 | 温岭 | 生产 | 640 |
| 14 | 红黄蓝鞋业有限公司 | 温岭 | 生产 | 720 |

生产车间租金定价与周边生产类厂房租金平均价格差别不大，比周边最低价格定价略高，主要系①台州湾循环经济产业集聚区具有区域优势，其是浙江省重点建设的14个产业集聚区之一，海洋经济总体格局的“九区”之一，“十三五”期间，台州湾循环经济产业集聚区将按照全省经济增长重要引擎、产业发展主要平台、创业创新重要高地、产城融合发展示范区的战略定位要求，努力打造成为国家绿色循环发展示范区、国家新型城镇化试点样板区、浙江湾区经济发展先导区、台州转型发展核心引领区。②台州湾循环经济产业集聚区作为新打造的台州东部新区，扶持无人机产业和其他产业企业，具有一定的产业优势。③台州湾循环经济产业集聚区招商政策力度强大，对入住企业提供大量的优惠政策，未来该区域企业将越来

越多，市场需求将不断扩大。

2、办公培训及其他用房基准年租金为 700 元/平方，可比价格如下：

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 性质 | 价格（元/m ² • 年） |
|----|-------------|----|----|--------------------------|
| 1 | 台州美莱美创意园区 | 椒江 | 办公 | 540 |
| 2 | 黄岩北城庆丰大道毛衣厂 | 黄岩 | 办公 | 720 |

无人机项目办公培训及其他用房基准年租金 700 元/平方米，办公用房的价格普遍比生产用房的租金高，周边办公用房年租金在 540-720 元/平方米，考虑到无人机项目具有上述台州湾循环经济产业集聚区的区域优势、产业优势和招商优势，以及台州湾循环经济产业集聚区作为台州市委市政府推进海洋经济发展的主战场，台州沿海产业带的核心区，拥有广阔的发展空间、便捷的对外交通和良好的同城效应，这在一定程度上，为无人机产业落户台州提供了有利的发展平台保障，综合以上因素考虑，定价为年租金 700 元/平方米，可研机构经过调查认为合理，并出具可研报告。

项目全部收入详见下表：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表。

营业收入、税金及附加和增值税估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | 生产负荷(%) | | 80 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1 | 营业收入 | 186749 | 6373 | 7966 | 7966 | 8475 | 8475 | 8475 | 8984 | 8984 | 8984 | 9493 | 9493 | 9493 | 10003 | 10003 | 10003 | 10512 | 10512 | 10512 | 11021 | 11021 |
| 1.1 | 生产车间租金收入 | 112950 | 3719 | 4648 | 4648 | 5015 | 5015 | 5015 | 5382 | 5382 | 5382 | 5749 | 5749 | 5749 | 6116 | 6116 | 6116 | 6483 | 6483 | 6483 | 6850 | 6850 |
| | 单价(元/平方米) | | 380 | 380 | 380 | 410 | 410 | 410 | 440 | 440 | 440 | 470 | 470 | 470 | 500 | 500 | 500 | 530 | 530 | 530 | 560 | 560 |
| | 数量(平方米) | | 97856 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 | 122320 |
| 1.2 | 办公培训及其他用房租金收入 | 73799 | 2654 | 3318 | 3318 | 3460 | 3460 | 3460 | 3602 | 3602 | 3602 | 3744 | 3744 | 3744 | 3887 | 3887 | 3887 | 4029 | 4029 | 4029 | 4171 | 4171 |
| | 单价(元/平方米) | | 700 | 700 | 700 | 730 | 730 | 730 | 760 | 760 | 760 | 790 | 790 | 790 | 820 | 820 | 820 | 850 | 850 | 850 | 880 | 880 |
| | 数量(平方米) | | 37918 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 | 47398 |
| 2 | 税金及附加 | 31747 | 1083 | 1354 | 1354 | 1441 | 1441 | 1441 | 1527 | 1527 | 1527 | 1614 | 1614 | 1614 | 1700 | 1700 | 1700 | 1787 | 1787 | 1787 | 1874 | 1874 |
| 2.1 | 增值税 | 9337 | 319 | 398 | 398 | 424 | 424 | 424 | 449 | 449 | 449 | 475 | 475 | 475 | 500 | 500 | 500 | 526 | 526 | 526 | 551 | 551 |
| 2.2 | 城市维护建设税 | 654 | 22 | 28 | 28 | 30 | 30 | 30 | 31 | 31 | 31 | 33 | 33 | 33 | 35 | 35 | 35 | 37 | 37 | 37 | 39 | 39 |
| 2.3 | 教育费附加 | 280 | 10 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 14 | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 |
| 2.4 | 地方教育附加费 | 187 | 6 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2.5 | 房产税 | 21,285 | 727 | 908 | 908 | 966 | 966 | 966 | 1024 | 1024 | 1024 | 1082 | 1082 | 1082 | 1140 | 1140 | 1140 | 1198 | 1198 | 1198 | 1256 | 1256 |
|-----|-----|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

(2) 成本及费用

1) 原辅材料消耗费用

本项目以厂房出租为主，原辅材料消耗费用由承租企业承担。

2) 劳动工资及福利费用

本项目正常运营，需要日常管理人员 4 人，其他保安人员、保洁人员由外包物业公司派驻，日常管理人员年人均工资及福利约为 5 万元，合计为 20 万元。

3) 燃料动力费用

本项目厂房出租后，承租企业的燃料动力费用计入企业自身生产成本中，不在本项目中体现，项目运营单位单位只承担厂外道路、绿化等公共部分的水电费用。根据项目的规模，本项目的燃料动力费按 0.5 万元/月计，年燃料动力费用为 6 万元。

4) 折旧费用

本项目固定资产投资 61,013 万元建设费用后，形成固定资产原值为 61,013 万元。按平均年限法计算折旧，折旧年限以 40 年计，残值率为 5%，则年折旧费用为 1,449 万元。

5) 财务费用

主要是项目的建设投资外部融资利息。本项目拟发行企业债券 27,000 元，利率按 6% 计。

6) 修理费

按固定资产折旧额的 3% 估算，正常年份年修理费用 43 万元。

7) 其它费用估算

其它费用是扣除工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的经营费用、管理费用和制造费用。本项目主要为其它管理费用。其他管理费用按年工资及福利的 30% 计，计算期末其它费用估算为 6 万元。

综上合计，本项目计算期末年总成本费用估算为 1,525 万元，其中固定成本 1,519 元，可变成本 6 万元；总成本费用除去折旧及利息即经营成本为 75 万元。详见下表：总成本费用估算表。

总成本费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | 营运能力(%) | | 80 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1 | 燃料及动力 | 120 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 2 | 工资及福利费 | 400 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 3 | 修理费用 | 869 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 4 | 折旧费 | 28981 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 | 1449 |
| 5 | 利息支出 | 9720 | 1620 | 1620 | 1620 | 1620 | 1620 | 1620 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | 其他费用 | 120 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 7 | 总成本费用(1~6) | 40211 | 3145 | 3145 | 3145 | 3145 | 3145 | 3145 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 |
| 7.1 | 其中：固定成本 | 40091 | 3139 | 3139 | 3139 | 3139 | 3139 | 3139 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 | 1519 |
| 7.2 | 可变成本 | 120 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 8 | 经营成本(1+2+3+6) | 1509 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |

(3) 本项目利润与利润分配情况

本项目利润与利润分配情况表如下：

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------|--------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 2017-2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | 营运能力(%) | | 0 | 80 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 1 | 营业收入 | 186749 | 0 | 6373 | 7966 | 7966 | 8475 | 8475 | 8475 | 8984 | 8984 | 8984 | 9493 | 9493 | 9493 | 10003 | 10003 | 10003 | 10512 | 10512 | 10512 | 11021 | 11021 |
| 2 | 销售税金及附加 | 31747 | 0 | 1083 | 1354 | 1354 | 1441 | 1441 | 1441 | 1527 | 1527 | 1527 | 1614 | 1614 | 1614 | 1700 | 1700 | 1700 | 1787 | 1787 | 1787 | 1874 | 1874 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-------------|--------|---|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3 | 总成本费用 | 40211 | 0 | 3145 | 3145 | 3145 | 3145 | 3145 | 3145 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 | 1525 |
| 4 | 利润总额(1-2-3) | 114791 | 0 | 2145 | 3467 | 3467 | 3890 | 3890 | 3890 | 5932 | 5932 | 5932 | 6355 | 6355 | 6355 | 6778 | 6778 | 6778 | 7200 | 7200 | 7200 | 7623 | 7623 |
| 5 | 应纳税所得额 | 114791 | 0 | 2145 | 3467 | 3467 | 3890 | 3890 | 3890 | 5932 | 5932 | 5932 | 6355 | 6355 | 6355 | 6778 | 6778 | 6778 | 7200 | 7200 | 7200 | 7623 | 7623 |
| 6 | 所得税(25%) | 28698 | 0 | 536 | 867 | 867 | 972 | 972 | 972 | 1483 | 1483 | 1483 | 1589 | 1589 | 1589 | 1694 | 1694 | 1694 | 1800 | 1800 | 1800 | 1906 | 1906 |
| 7 | 净利润 | 86093 | 0 | 1609 | 2600 | 2600 | 2917 | 2917 | 2917 | 4449 | 4449 | 4449 | 4766 | 4766 | 4766 | 5083 | 5083 | 5083 | 5400 | 5400 | 5400 | 5717 | 5717 |
| 8 | 可供分配的利润 | 86093 | 0 | 1609 | 2600 | 2600 | 2917 | 2917 | 2917 | 4449 | 4449 | 4449 | 4766 | 4766 | 4766 | 5083 | 5083 | 5083 | 5400 | 5400 | 5400 | 5717 | 5717 |
| 9 | 提取法定盈余公积金 | 8609 | 0 | 161 | 260 | 260 | 292 | 292 | 292 | 445 | 445 | 445 | 477 | 477 | 477 | 508 | 508 | 508 | 540 | 540 | 540 | 572 | 572 |
| 10 | 可供投资者分配的利润 | 77484 | 0 | 1448 | 2340 | 2340 | 2626 | 2626 | 2626 | 4004 | 4004 | 4004 | 4290 | 4290 | 4290 | 4575 | 4575 | 4575 | 4860 | 4860 | 4860 | 5145 | 5145 |
| 11 | 未分配利润 | 77484 | 0 | 1448 | 2340 | 2340 | 2626 | 2626 | 2626 | 4004 | 4004 | 4004 | 4290 | 4290 | 4290 | 4575 | 4575 | 4575 | 4860 | 4860 | 4860 | 5145 | 5145 |
| 12 | 累计未分配利润 | | 0 | 1448 | 3788 | 6129 | 8754 | 11380 | 14006 | 18010 | 22014 | 26019 | 30309 | 34598 | 38888 | 43463 | 48038 | 52613 | 57473 | 62333 | 67193 | 72339 | 77484 |
| 13 | 息税前利润 | 124511 | 0 | 3765 | 5087 | 5087 | 5510 | 5510 | 5510 | 5932 | 5932 | 5932 | 6355 | 6355 | 6355 | 6778 | 6778 | 6778 | 7200 | 7200 | 7200 | 7623 | 7623 |
| 14 | 息税折旧摊销前利润 | 153492 | 0 | 5214 | 6536 | 6536 | 6959 | 6959 | 6959 | 7382 | 7382 | 7382 | 7804 | 7804 | 7804 | 8227 | 8227 | 8227 | 8649 | 8649 | 8649 | 9072 | 9072 |

(4) 债券存续期项目收益测算

本次债券存续期项目收益测算表如下:

| 序号 | 项 目 | 债券存续期 | | | | | | | 债券存续 期合计 | 运营期合 计 |
|-----|----------|-------|------|------|------|------|------|------|-------------|-----------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | | |
| 1.1 | 生产车间租金收入 | | 3719 | 4648 | 4648 | 5015 | 5015 | 5015 | 28060 | 112950 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-------------------|--|------|------|------|------|------|------|-------|--------|
| 1.2 | 办公培训及其他用房租 金收入 | | 2654 | 3318 | 3318 | 3460 | 3460 | 3460 | 19670 | 73799 |
| 1 | 收入合计 | | 6373 | 7966 | 7966 | 8475 | 8475 | 8475 | 47730 | 186749 |
| 2 | 运营成本 | | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 450 | 1509 |
| 3 | 税金及附加 | | 1084 | 1355 | 1355 | 1441 | 1441 | 1441 | 8117 | 31747 |
| 4 | 预期收益合计（1-2- 3） | | 5214 | 6536 | 6536 | 6959 | 6959 | 6959 | 39163 | 153492 |

综上，根据具有甲级工程咨询资质的台州市经济建设规划院（资质证书：国家发展和改革委员会工咨甲 11220070055）《台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程（台州湾海洋经济产业园）项目可行性研究报告》对本项目的经济效益测算，拟建台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程项目在建设和运营期（23年）内预计可实现项目净收入（息税折旧摊销前利润）153,492万元，该项目所得税后财务净现值（按6%折现率）18,979万元，税后财务内部收益率为9.21%，投资回收期（含建设期）为10.24年，在债券存续期（7年）内预计可实现项目净收入39,163万元，预计可以覆盖本次债券存续期的利息，运营期项目净收入可覆盖总投资金额。

四、台州东部新区第二中小企业园项目基本情况

（一）项目实施主体

根据台州湾循环经济产业集聚区经济发展局《台州东部新区第二中小企业园（暂定）项目备案信息表》，本次债券募集资金投向的台州东部新区第二中小企业园项目实施主体为发行人台州循环经济发展有限公司。

（二）项目批复

本次债券募投项目符合国家产业政策方向及台州市国民经济和社会发展规划、城市规划、土地规划和台州湾循环经济产业集聚区建设规划。项目批复情况如下表所示：

| 批复文件名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------|
| 台州湾循环经济产业集聚区企业投资项目备案通知书（基本建设） | 2018-331000-70-03-002379-000 | 台州市台州湾循环经济产业集聚区管委会经济发展局 | 2018.1.10 |

| 批复文件名称 | 文号 | 发文机关 | 印发时间 |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| 不动产权证 | 浙(2018)台州市不动 产权第 0012730 | 台州市国土资源局 | 2018.7.27 |
| 固定资产投资节能登记表 | 2017-001 | 台州市台州湾循环经济产业集 聚区管委会经济发展局 | 2017.10.26 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 331001201800026 | 台州市规划局 | 2018.10.09 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 331001201800022 | 台州市规划局 | 2018.6.04 |
| 建设项目环境影响登记表 | 201833100500000031 | 台州市环境保护局集聚区分局 | 2018.6.04 |
| 社会稳定风险分析报告的批复 | 台集发[2017]118号 | 台州湾循环经济产业集聚区管 理委员会 | 2017.11.17 |
| 建筑工程施工许可证 | 331002201901150101 | 台州市住房和城乡建设局 | 2019.1.15 |

(三) 项目建设内容

本项目规划总用地面积 192,719 平方米（折合 289.08 亩），总建筑面积 382,945.40 平方米，其中地上建筑面积 318,675.90 平方米，地下建筑面积 64,269.50 平方米。建设内容主要包括标准厂房、研发中心、综合服务中心、宿舍及道路、绿化、环保等配套工程的建设。

(1) 平面布置

项目位于台州湾循环经济产业集聚区东部新区，用地呈规则近四边形，东至聚贤路、南至海纳路、西至聚海大道、北至长浦路。

本工程建筑包括 1-29 号楼。其中 1-6 号楼为单层钢结构与多层贴建标准厂房，7-21 号楼为多层标准厂房，22-23 号楼为研发中心，24 号楼为综合服务中心（其中一、二层为食堂），25-29 号楼为宿舍。

用地分设南北各一个主出入口。总图建筑采用“U”字型 and “一”字形组合

的布局方式。24 号楼综合服务中心位于用地北入口西侧，与西北侧 5 幢宿舍组合形成生活服务区。研发中心布置于东北角，两者沿长浦路布置，便于对外衔接以及利于城市形象展示；多、单层标准厂房则由北往南分区布置，分区明确。

（2）竖向布置

竖向布置原则遵循从实际出发，因地制宜，充分利用地形地质条件，合理改造地形，满足厂区用地要求，统筹考虑交通、建筑、地面排水、工程管线要求。

本项目所在地为海塘围垦区，区域地势平坦，场地竖向设计为平坡式布置。厂区内场地排雨水为有组织暗管排水，雨水经暗管收集后排入市政雨水管道。

（3）绿化

绿化可以美化环境，滞尘降噪，改善环境小气候。本项目建筑周围及道路两旁均植乔、灌木绿化，同时结合地形，节约用地，利用零碎地块作为绿化用地，形成两轴多环的景观格局，形成现代化的园林式工业集聚区。

（4）交通组织

园区主入口位于北侧长浦路，次入口位于南侧海纳路，园区设 8 米宽主干道，主干道正交连接成环。并在宿舍区北侧设出入口，便于对外联系，减少对园区的影响。外来小型机动车在主次入口附近的底层架空和室外停车位就近停放，以达到园区内部仅通行货车的管理模式；非机动车集中充电区沿外围环道四角布置。主入口附近设置大巴车停车位以满足园区班车使用需求。

项目技术经济指标表

| 序号 | 项目 | 单位 | 数值 | 备注 |
|-------|---------|-----|----------|--------------------|
| 一 | 总用地面积 | 平方米 | 192719 | 折合 289.08 亩 |
| 二 | 总建筑面积 | 平方米 | 382945.4 | |
| 1 | 地上建筑面积 | 平方米 | 318675.9 | |
| 1.1 | 生产用房面积 | 平方米 | 267924.9 | |
| 1.1.1 | 单层厂房 | 平方米 | 75989.8 | 1-6 号楼 |
| 1.1.2 | 多层厂房 | 平方米 | 154305.1 | 7-21 号楼 |
| 1.1.3 | 研发中心 | 平方米 | 37630 | 22-23 号楼 |
| 1.2 | 非生产用房面积 | 平方米 | 50751 | |
| 1.2.1 | 综合服务中心 | 平方米 | 8815.6 | 24 号楼（一、二 层为食堂） |
| 1.2.2 | 宿舍、门卫 | 平方米 | 41935.4 | 25-29 号楼 |
| 2 | 地下建筑面积 | 平方米 | 64269.5 | |
| 三 | 建筑占地面积 | 平方米 | 82674.2 | 折合 124.01 亩 |
| 四 | 建筑密度 | - | 42.9% | |
| 五 | 容积率 | - | 1.65 | |
| 六 | 绿地面积 | 平方米 | 38544 | 折合 57.82 亩 |
| 七 | 绿地率 | - | 20% | |
| 八 | 停车数 | 辆 | 1356 | |
| 1 | 地上停车数 | 辆 | 199 | |
| 2 | 地下停车数 | 辆 | 1157 | |

（四）项目投资规模

本项目总投资为 93,000 万元，其中固定资产投资为 92,687 万元，铺底流动资金为 313 万元。固定资产投资 92,687 万元。其中工程费用 67,723 万元，工程建设其他费用 16,836 万元，工程预备费用 4,228 万元，建设期利

息 3900 万元。项目投资估算如下：

1、工程费用

本项目工程费用包括主体建筑安装工程费用和室外公用工程费用。全部工程费用合计为 67,723 万元，详见下表。

工程费用估算表

| 序号 | 项目 | 计费基础 | 费率 | 金额（万元） |
|-----|---------------|---------------------|------------|--------------|
| 一 | 建筑安装工程 | 382945.4 平方米 | — | 62362 |
| 1 | 地上建筑面积 | 318675.9 平方米 | — | 39225 |
| 1.1 | 单层厂房 | 75989.8 平方米 | 1100 元/平方米 | 8359 |
| 1.2 | 多层厂房 | 154305.1 平方米 | 1250 元/平方米 | 19288 |
| 1.3 | 研发中心 | 37630.0 平方米 | 1300 元/平方米 | 4892 |
| 1.4 | 综合服务中心 | 8815.6 平方米 | 1400 元/平方米 | 1234 |
| 1.5 | 宿舍、门卫 | 41935.4 平方米 | 1300 元/平方米 | 5452 |
| 2 | 地下建筑面积 | 64269.5 平方米 | 3600 元/平方米 | 23137 |
| 二 | 室外公用工程 | — | — | 5361 |
| 1 | 场地平整 | 289.1 亩 | 5 万元/亩 | 1445 |
| 2 | 景观、绿化 | 38544 平方米 | 120 元/平方米 | 463 |
| 3 | 道路及停车场 | 71501 平方米 | 150 元/平方米 | 1073 |
| 4 | 综合管线 | 110045 平方米 | 180 元/平方米 | 1981 |
| 5 | 围墙、大门及其它 | — | — | 400 |
| 三 | 小计 | — | — | 67723 |

2、工程建设其他费

本项目工程其他费用包括建设管理费、建设用地费、可行性研究费、勘察设计费、专项评价及验收费、工程保险费、市政公用设施费、场地准备及临时设施费等

(1) 建设管理费：包括建设单位管理费、建设管理其他费和工程监理费等。其中建设单位管理费、建设管理其他费采用分档差额累进制，工程监理费按工程费用的 2.5% 计。

(2) 建设用地费：本项目总用地面积 289.08 亩，土地成本按 36 万元/亩计。

(3) 可行性研究费：按项目投资额分档收费。

(4) 勘察设计费：包括勘察费和设计费，按 10 元/m² 计。

(5) 专项评价及验收费：包括环境影响评价费，节能评估、审查费，水土保持方案编制费、劳动安全卫生评价费。

(6) 工程保险费：按工程费用的 0.30% 计。

(7) 市政公用设施费：包括市政基础设施配套费、人防工程易地建设费。

①市政基础设施配套费：按 60 元/m² 计。

②人防工程易地建设费：按非生产用房建筑面积的 7% 为基数，按 2,100 元/m² 计。

(8) 场地准备及临时设施费：按工程费用的 1.0% 计。

综上合计，本项目工程建设其他费用估算为 16,836 万元，详见下表。

工程建设其他费用估算表

| 序号 | 费用项目 | 取费基数 | 费用标准 | 费用(万元) |
|-----|---------|----------|-----------------|--------|
| 1 | 建设管理费 | — | — | 2042 |
| 1.1 | 建设单位管理费 | 67723 万元 | 差额分档累进 | 682 |
| 1.2 | 建设管理其他费 | 67723 万元 | 差额分档累进 | 370 |
| 1.3 | 工程监理费 | 67723 万元 | 发改价格[2007]670 号 | 990 |

| 序号 | 费用项目 | 取费基数 | 费用标准 | 费用(万元) |
|----------|------------|------------|----------------|--------------|
| 2 | 建设用地费 | 289.08 亩 | 36 万元/亩 | 10407 |
| 3 | 可行性研究费 | — | 按合同价 | 13 |
| 4 | 勘察设计费 | 38294 平方米 | 10 元/平方米 | 383 |
| 5 | 专项评价及验收费 | — | — | 67 |
| 5.1 | 环境影响评价费 | 67723 万元 | 浙价服[2013]85 号 | 20 |
| 5.2 | 节能评估、审查费 | — | — | 10 |
| 5.3 | 水土保持方案编制费 | 67723 万元 | 浙价服〔2013〕251 号 | 30 |
| 5.4 | 劳动安全卫生评价费 | 67723 万元 | 0.01% | 7 |
| 6 | 工程保险费 | 67723 万元 | 0.30% | 203 |
| 7 | 市政公用设施费 | — | — | 3044 |
| 7.1 | 市政基础设施配套费 | 382945 平方米 | 60 元/平方米 | 2298 |
| 7.2 | 人防工程易地建设费 | 3553 平方米 | 2100 元/平方米 | 746 |
| 8 | 场地准备及临时设施费 | 67723 万元 | 1.00% | 677 |
| 9 | 合计 | — | — | 16836 |

3、工程预备费用

工程预备费用包括基本预备费和涨价预备费，本项目只考虑基本预备费，不考虑涨价预备费。

本项目基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用之和的 5% 估算，为 4,228 万元。

4、建设期利息

本项目建设期计划外部融资 65,000 万元，融资利率按照 5 年期以上贷款基准利率 4.90% 上浮 22% 为 6.00% 计，建设期利息为 3,900 万元。

(五) 项目建设进度

项目计划从2018年1月开始，至2019年12月完成。因设计变更，该项目投资进度有所调整，完工时间将有所后延，截至2019年6月末，工程仍在桩基阶段，施工进度约为11%。截至2019年6月末已投资金额1.02亿元，预计总投资金额9.30亿元，投资完成率为10.97%。

（六）项目实施的必要性和社会效益

1、项目建设有利于加快“制造之都”建设

本项目高效利用围涂区土地资源，建设工业标准厂房，建成后将成为台州市中小企业集聚、发展、壮大的平台。项目建设有利于形成产业集聚效应，促进中小企业持续健康发展；有利于突破台州市工业经济持续发展的制约要素瓶颈，加大工业性投资，促进台州市工业经济加快发展。

2、项目建设有利于加快东部新区建设

目前，东部新区已完成重点启动区块开发，路网、水网、电网、绿网等重大基础设施工程基本建成，产业园区建设步伐加快。标准厂房的建设，将吸引有发展潜力的中小企业入驻，对台州东部新区集聚人气，加快建设发展具有重要意义。

3、项目建设有利于周边居民转产就业

本项目建成后，随着入驻企业的增加，预计将为当地提供几千个的就业岗位，这将加快周边居民的转产就业，提高周边居民的就业率。

（七）项目经济效益与本次债券的偿债保障

1、项目收益情况

本项目计划建设期为2年，建设完成后进入运营期。在项目运营期内，本项目的收入包括标准厂房、研发中心、综合服务中心及其他用房的销售

收入和租金收入（其中 40%的标准厂房和全部的研发中心出售，第一年第二年分别销售一半；其余面积出租）。

根据台州市经济建设规划院出具的《台州东部新区第二中小企业园项目可行性研究报告》，台州东部新区第二中小企业园项目总投资 93,000 万元，在债券存续期 7 年内（含建设期）将累计取得项目收益 92,951 万元。本项目在债券存续期 7 年内各项收入年度资金回流情况如下：

单位：万元

| 债券存续期年份 | 项目收益 |
|---------------|--------|
| 第 1 年（2019 年） | 0.00 |
| 第 2 年（2020 年） | 30,703 |
| 第 3 年（2021 年） | 32,827 |
| 第 4 年（2022 年） | 7,002 |
| 第 5 年（2023 年） | 7,473 |
| 第 6 年（2024 年） | 7,473 |
| 第 7 年（2025 年） | 7,473 |
| 合计 | 92,951 |

本项目在债券存续期内的合计收益为 92,951 万元，足以覆盖本次债券的利息。该项目税后财务内部收益率为 11.09%，静态投资回收期为 7.84 年，项目综合效益较好。

2、项目收益测算

本次债券募集资金投向的台州东部新区中小企业园项目建成后将通过标准厂房、研发中心、综合服务中心及其他用房的销售收入和租金收入（其中 40%的标准厂房和全部的研发中心出售，第一年第二年分别销售一半；其余面积出租）实现项目收益和回报。项目收入明细如下：

（1）营业收入

本项目的收入来源标准厂房、综合服务中心及其他用房的租金收入（运

营期 20 年)198,629 万元和标准厂房、研发中心等的销售收入 54,741 万元，合计 253,370 万元。

项目出租销售面积测算表

| 序号 | 类型 | 出售面积 | 出租面积 | 总面积 | 销售比例 |
|----|-------------|--------|--------|--------|------|
| 1 | 标准厂房 | 92118 | 138177 | 230295 | 40% |
| 2 | 研发中心 | 37630 | — | 37630 | 100% |
| 3 | 综合服务中心及其他用房 | — | 50751 | 50751 | — |
| 4 | 合计 | 129748 | 188928 | 318676 | 41% |

标准厂房租金收入：综合确定基准年租金 360 元/(平方米·年)，前十五年每三年调价一次，年租金上调 30 元/平方米。后五年微调。

综合服务中心及其他用房租金收入：综合确定基准年租金 700 元/(平方米·年)，每三年调价一次，年租金上调 30 元/平方米。

标准厂房出售单价：标准厂房出售单价按 3,900 元/平方米，分 2 年销售。

研发中心出售单价：研发中心出售单价按 5,000 元/平方米，分 2 年销售。

项目出租和出售定价的可比价格分析如下：

1、标准厂房基准租金为每年 360 元/平方米，可比价格如下：

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 性质 | 价格 (元/m ² ·年) |
|----|----------|----|----|--------------------------|
| 1 | 洪家前洪工业区 | 椒江 | 生产 | 336 |
| 2 | 洪家街道小微园区 | 椒江 | 生产 | 384 |
| 3 | 滨海工业区 | 椒江 | 生产 | 420 |
| 4 | 江口工业区 | 黄岩 | 生产 | 360 |
| 5 | 黄岩澄江石柜岙 | 黄岩 | 生产 | 420 |

| | | | | |
|----|-----------|----|----|-----|
| 6 | 黄岩江口工业区 | 黄岩 | 生产 | 396 |
| 7 | 螺洋工业区 | 路桥 | 生产 | 456 |
| 8 | 下梁工业区 | 路桥 | 生产 | 360 |
| 9 | 上张工业区 | 路桥 | 生产 | 384 |
| 10 | 桐屿工业区 | 路桥 | 生产 | 420 |
| 11 | 温峤工业区 | 温岭 | 生产 | 360 |
| 12 | 西城工业区 | 黄岩 | 生产 | 612 |
| 13 | 樱花水城 | 黄岩 | 生产 | 690 |
| 14 | 城西街道 | 温岭 | 生产 | 640 |
| 15 | 红黄蓝鞋业有限公司 | 温岭 | 生产 | 720 |

2、综合服务中心及其他用房基准租金为每年700元/平方米，可比价格如下：

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 性质 | 价格（元/m ² 年） |
|----|-------------|----|----|------------------------|
| 1 | 台州美莱美创意园区 | 椒江 | 办公 | 540 |
| 2 | 黄岩北城庆丰大道毛衣厂 | 黄岩 | 办公 | 720 |

3、厂房出售价格为3900/平方，可比价格如下：

| 项目名称 | 位置 | 总占地面积 | 总建筑面积（m ² ） | 容积率 | 主力面积 | 均价（元/m ² ） |
|-----------|----|--------|------------------------|------|-------------------------|-----------------------|
| 黄岩北城工业区 | 黄岩 | 25亩 | 1.7万 | 1.02 | 1700-3500m ² | 4824 |
| 香港青年产业园 | 路桥 | 246亩 | 45万 | 2.51 | 1600-5500m | 4100 |
| 康乐小微园 | 椒江 | 39亩 | 6.5万 | 2.49 | 1750-3500m | 4000 |
| 星星下陈创业服务区 | 椒江 | 288亩 | 43万 | 2.56 | 1800-3600m | 3900 |
| 路桥众创科技园 | 路桥 | 139亩 | 18万 | 1.94 | 1500-3500m | 3900 |
| 星星中小企业科创园 | 椒江 | 59亩 | 8.8万 | 2.23 | 1900-3200m | 3900 |
| 鸿泰小微企业科创园 | 路桥 | 84.45亩 | 13.5万 | 2.49 | 1700-3100m | 3800 |
| 飞跃科创园 | 椒江 | 1050亩 | 150万 | 2.14 | 1400-3200m | 3800 |

4、研发中心出售价格为5000/平方米，目前周边尚未类似研发中心出售做参照，根据成本及周边普通厂房出售价格，最终研发中心出售定价为5000元/平方米。研发中心出售单价比厂房高，主要系研发中心具有研发相关配套，成本较高，研发中心主要为企业提供研究、开发、试验和产品试制等服务，在科技引领的时代，更多的企业通过科技创新增加产品技术含量和提供产品附加值，从而提高整体竞争力，促进企业的发展，第二中小企业园根据市场需要建造研发中心以满足该类企业的需求，其相对稀缺，加之成本较高，故定价为5000元/平方米。

标准厂房的基准年租金定价为每年360元/平方米，与周边生产类厂房租金平均价格差别不大，比周边最低价格定价略高，主要系①台州湾循环经济产业集聚区具有区域优势，其是浙江省重点建设的14个产业集聚区之一，海洋经济总体格局的“九区”之一，“十三五”期间，台州湾循环经济产业集聚区将按照全省经济增长重要引擎、产业发展主要平台、创业创新重要高地、产城融合发展示范区的战略定位要求，努力打造成为国家绿色循环发展示范区、国家新型城镇化试点样板区、浙江湾区经济发展先导区、台州转型发展核心引领区。②台州湾循环经济产业集聚区作为新打造的台州东部新区，扶持无人机产业和其他产业企业，具有一定的产业优势。③台州湾循环经济产业集聚区招商政策力度强大，对入住企业提供大量的优惠政策，未来该区域企业将越来越多，市场需求将不断扩大。

第二中小企业园综合服务中心及其他用房基准年租金700元/平方米，办公用房的价格普遍比生产用房的租金高，周边办公用房年租金在540-720元/平方米，考虑到第二中小企业园具有上述台州湾循环经

济产业集聚区的区域优势、产业优势和招商优势，以及台州湾循环经济产业集聚区作为台州的一个新开发区，将得到政府的大力扶持，不远的未来将成为一个产业集聚的综合新区，对企业园综合服务中心及其他用房的需求将大大提升，加之该企业园具有稀缺性，将出现供不应求的现象，综合以上因素考虑，定价为年租金 700 元/平方米，可研机构经过调查认为合理，并出具可研报告。

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表如下：

营业收入、税金及附加和增值税估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | 生产负荷 (%) | | 70 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1 | 营业收入 | 253370 | 33339 | 35897 | 8527 | 9094 | 9094 | 9094 | 9661 | 9661 | 9661 | 10227 | 10227 | 10227 | 10794 | 10794 | 10794 | 11085 | 11085 | 11085 | 11513 | 11513 |
| 1.1 | 销售收入 | 54741 | 27371 | 27371 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.1 | 标准厂房销售收入 | 35926 | 17963 | 17963 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 单价 (元/平方米) | | 3900 | 3900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 数量 (平方米) | | 46059 | 46059 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1.2 | 研发中心销售收入 | 18815 | 9408 | 9408 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 单价 (元/平方米) | | 5000 | 5000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 数量 (平方米) | | 18815 | 18815 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2 | 租金收入 | 198629 | 5969 | 8527 | 8527 | 9094 | 9094 | 9094 | 9661 | 9661 | 9661 | 10227 | 10227 | 10227 | 10794 | 10794 | 10794 | 11085 | 11085 | 11085 | 11513 | 11513 |
| 12.2.1 | 标准厂房租金收入 | 119965 | 3482 | 4974 | 4974 | 5389 | 5389 | 5389 | 5803 | 5803 | 5803 | 6218 | 6218 | 6218 | 6632 | 6632 | 6632 | 6771 | 6771 | 6771 | 7047 | 7047 |
| | 单价 (元/平方米) | | 360 | 360 | 360 | 390 | 390 | 390 | 420 | 420 | 420 | 450 | 450 | 450 | 480 | 480 | 480 | 490 | 490 | 490 | 510 | 510 |
| | 数量 (平方米) | | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 | 138177 |
| 12.2.2 | 综合服务中心及其他用房租金收入 | 78664 | 2487 | 3553 | 3553 | 3705 | 3705 | 3705 | 3857 | 3857 | 3857 | 4009 | 4009 | 4009 | 4162 | 4162 | 4162 | 4314 | 4314 | 4314 | 4466 | 4466 |
| | 单价 (元/平方米) | | 700 | 700 | 700 | 730 | 730 | 730 | 760 | 760 | 760 | 790 | 790 | 790 | 820 | 820 | 820 | 850 | 850 | 850 | 880 | 880 |
| | 数量 (平方米) | | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 | 50751 |
| 2 | 税金及附加 | 36860 | 2561 | 2996 | 1450 | 1546 | 1546 | 1546 | 1642 | 1642 | 1642 | 1739 | 1739 | 1739 | 1835 | 1835 | 1835 | 1884 | 1884 | 1884 | 1957 | 1957 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------|-------|------|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2.1 | 增值税 | 12669 | 1667 | 1795 | 426 | 455 | 455 | 455 | 483 | 483 | 483 | 511 | 511 | 511 | 540 | 540 | 540 | 554 | 554 | 554 | 576 | 576 |
| 2.2 | 城市维护建设税 | 887 | 117 | 126 | 30 | 32 | 32 | 32 | 34 | 34 | 34 | 36 | 36 | 36 | 38 | 38 | 38 | 39 | 39 | 39 | 40 | 40 |
| 2.3 | 教育费附加 | 380 | 50 | 54 | 13 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| 2.4 | 地方教育附加费 | 253 | 33 | 36 | 9 | 9 | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 |
| 2.5 | 印花税 | 27 | 14 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.6 | 房产税 | 22644 | 680 | 972 | 972 | 1037 | 1037 | 1037 | 1101 | 1101 | 1101 | 1166 | 1166 | 1166 | 1231 | 1231 | 1231 | 1264 | 1264 | 1264 | 1312 | 1312 |

(2) 成本及费用

1) 原辅材料消耗费用

本项目以厂房出租为主，原辅材料消耗费用由承租企业承担。

2) 劳动工资及福利费用

本项目正常运营，需要日常管理人员 4 人，其他保安人员、保洁人员由外包物业公司派驻，日常管理人员年人均工资及福利约为 5 万元，合计为 20 万元。

3) 燃料动力费用

本项目厂房出租后，承租企业的燃料动力费用计入企业自身生产成本中，不在本项目中体现，项目运营单位单位只承担厂外道路、绿化等公共部分的水电费用。根据项目的规模，本项目的燃料动力费按 0.5 万元/月计，年燃料动力费用为 6 万元。

4) 折旧费用

本项目固定资产投资 92,687 万元建设费用后，形成固定资产原值为 60,222 万元（出租部分的固定资产投资）。按平均年限法计算折旧，折旧年限以 40 年计，残值率为 5%，则年折旧费用为 1,430 万元。

5) 财务费用

主要是项目的建设投资外部融资利息。本项目拟外部融资 65,000 万元，利率按 6.0% 计。

6) 修理费

按固定资产折旧额的 3% 估算，正常年份年修理费用 43 万元。

7) 其它费用估算

其它费用是扣除工资及福利、折旧费、摊销费、修理费后的经营费用、管理费用和制造费用。本项目主要为其它管理费用。其他管理费用按年工资及福利的 30% 计，计算期末年其它费用估算为 6 万元。

综上所述，本项目计算期末年总成本费用估算为 53,504 万元。

总成本费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------|-----|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | 2018-2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | 营运能力(%) | | 0 | 70 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1 | 燃料及动力 | 120 | 0 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---------------|-------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2 | 工资及福利费 | 400 | 0 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 3 | 修理费用 | 858 | 0 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 | 43 |
| 4 | 折旧费 | 28605 | 0 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 | 1430 |
| 5 | 利息支出 | 23400 | | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 3900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | 其他费用 | 120 | 0 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 7 | 总成本费用(1-6) | 53504 | 0 | 5405 | 5405 | 5405 | 5405 | 5405 | 5405 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 |
| 7.1 | 其中：固定成本 | 53384 | 0 | 5399 | 5399 | 5399 | 5399 | 5399 | 5399 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 | 1499 |
| 7.2 | 可变成本 | 120 | 0 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 8 | 经营成本(1+2+3+6) | 1498 | 0 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |

(3) 本项目利润与利润分配

本项目利润与利润分配表如下：

利润与利润分配表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 运营期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------|--------|-----------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 2018-2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 |
| | 营运能力(%) | | 0 | 70 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1 | 营业收入 | 253370 | 0 | 33339 | 35897 | 8527 | 9094 | 9094 | 9094 | 9661 | 9661 | 9661 | 10227 | 10227 | 10227 | 10794 | 10794 | 10794 | 11085 | 11085 | 11085 | 11513 | 11513 |
| 2 | 销售税金及附加 | 36860 | 0 | 2561 | 2996 | 1450 | 1546 | 1546 | 1546 | 1642 | 1642 | 1642 | 1739 | 1739 | 1739 | 1835 | 1835 | 1835 | 1884 | 1884 | 1884 | 1957 | 1957 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-------------|--------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 3 | 总成本费用 | 53504 | 0 | 5405 | 5405 | 5405 | 5405 | 5405 | 5405 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 | 1505 |
| 4 | 利润总额(1-2-3) | 163007 | 0 | 25373 | 27496 | 1672 | 2143 | 2143 | 2143 | 6513 | 6513 | 6513 | 6983 | 6983 | 6983 | 7454 | 7454 | 7454 | 7695 | 7695 | 7695 | 8051 | 8051 |
| 5 | 应纳税所得额 | 163007 | 0 | 25373 | 27496 | 1672 | 2143 | 2143 | 2143 | 6513 | 6513 | 6513 | 6983 | 6983 | 6983 | 7454 | 7454 | 7454 | 7695 | 7695 | 7695 | 8051 | 8051 |
| 6 | 所得税(25%) | 40752 | 0 | 6343 | 6874 | 418 | 536 | 536 | 536 | 1628 | 1628 | 1628 | 1746 | 1746 | 1746 | 1863 | 1863 | 1863 | 1924 | 1924 | 1924 | 2013 | 2013 |
| 7 | 净利润 | 122255 | 0 | 19030 | 20622 | 1254 | 1607 | 1607 | 1607 | 4885 | 4885 | 4885 | 5238 | 5238 | 5238 | 5590 | 5590 | 5590 | 5771 | 5771 | 5771 | 6038 | 6038 |
| 8 | 可供分配的利润 | 122255 | 0 | 19030 | 20622 | 1254 | 1607 | 1607 | 1607 | 4885 | 4885 | 4885 | 5238 | 5238 | 5238 | 5590 | 5590 | 5590 | 5771 | 5771 | 5771 | 6038 | 6038 |
| 9 | 提取法定盈余公积金 | 12226 | 0 | 1903 | 2062 | 125 | 161 | 161 | 161 | 488 | 488 | 488 | 524 | 524 | 524 | 559 | 559 | 559 | 577 | 577 | 577 | 604 | 604 |
| 10 | 可供投资者分配的利润 | 110030 | 0 | 17127 | 18560 | 1129 | 1446 | 1446 | 1446 | 4396 | 4396 | 4396 | 4714 | 4714 | 4714 | 5031 | 5031 | 5031 | 5194 | 5194 | 5194 | 5434 | 5434 |
| 11 | 未分配利润 | 110030 | 0 | 17127 | 18560 | 1129 | 1446 | 1446 | 1446 | 4396 | 4396 | 4396 | 4714 | 4714 | 4714 | 5031 | 5031 | 5031 | 5194 | 5194 | 5194 | 5434 | 5434 |
| 12 | 累计未分配利润 | | 0 | 17127 | 35687 | 36815 | 38262 | 39708 | 41154 | 45551 | 49947 | 54343 | 59057 | 63771 | 68485 | 73516 | 78547 | 83579 | 88773 | 93967 | 99161 | 104595 | 110029 |
| 13 | 息税前利润 | 186407 | 0 | 29273 | 31396 | 5572 | 6043 | 6043 | 6043 | 6513 | 6513 | 6513 | 6983 | 6983 | 6983 | 7454 | 7454 | 7454 | 7695 | 7695 | 7695 | 8051 | 8051 |
| 14 | 息税折旧摊销前利润 | 215012 | 0 | 30703 | 32827 | 7002 | 7473 | 7473 | 7473 | 7943 | 7943 | 7943 | 8414 | 8414 | 8414 | 8884 | 8884 | 8884 | 9125 | 9125 | 9125 | 9481 | 9481 |

(4) 债券存续期项目收益测算

本次债券存续期项目收益测算如下:

单位: 万元

| 序号 | 项 目 | 债券存续期 | | | | | | 债券存续 期合计 | 运营期合 计 | |
|-----|----------|-------|-------|-------|------|------|------|-------------|-----------|--------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | | | 2025 |
| 1.1 | 标准厂房销售收入 | | 17963 | 17963 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35926 | 35926 |
| 1.2 | 研发中心销售收入 | | 9408 | 9408 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18816 | 18816 |
| 1.3 | 标准厂房租金收入 | | 3482 | 4974 | 4974 | 5389 | 5389 | 5389 | 29597 | 119965 |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|--|-------|-------|------|------|------|------|--------|--------|
| 1.4 | 综合服务中心及其他用房租金收入 | | 2487 | 3553 | 3553 | 3705 | 3705 | 3705 | 20708 | 78664 |
| 1 | 收入合计 | | 33339 | 35897 | 8527 | 9094 | 9094 | 9094 | 105045 | 253370 |
| 2 | 运营成本 | | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 450 | 1498 |
| 3 | 税金及附加 | | 2561 | 2996 | 1450 | 1546 | 1546 | 1546 | 11645 | 36860 |
| 4 | 预期收益合计（1-2-3） | | 30703 | 32827 | 7002 | 7473 | 7473 | 7473 | 92951 | 215012 |

综上，根据具有甲级工程咨询资质的台州市经济建设规划院（资质证书：国家发展和改革委员会工咨甲11220070055）《台州东部新区第二中小企业园项目可行性研究报告》对本项目的经济效益测算，台州东部新区第二中小企业园项目建设和运营期（22年）内预计可实现项目净收入（息税折旧摊销前）215,012万元，该项目所得税后财务净现值（按6%折现率）16,056万元，财务内部收益率（税后）为11.09%，投资回收期（含建设期）为7.84年，在债券存续期（7年）内预计可实现项目净收入92,951万元，预计可以覆盖本次债券投入本项目的利息。

五、补充营运资金

随着公司业务不断扩张，资金成为公司持续发展的关键环节。为了满足公司对流动资金周转的需求，本次债券募集资金中的 58,000.00 万元将用于补充流动资金，占本次债券募集资金总额的 38.67%。该资金有利于降低公司财务费用，缓解资金压力，确保公司经营活动的顺利进行和营运效率的进一步提高。

六、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在兴业银行股份有限公司台州分行设立募集资金使用专户。

（二）募集资金使用计划

本次发行的 15 亿元债券，将在募集资金到位后存入募集资金专用账户。发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，将根据项目进度合理安排资金使用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。

（三）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本次债券募集资金用途，按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专

用，并保证发行债券所筹资金中用于投资项目的比例不超过限定水平。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

发行人将定期召开办公会议，自查讨论募集资金使用情况，由财务部汇总募集资金使用情况，以书面形式向公司管理层递交募集资金使用情况，并且将不定期向债权代理人 and 监管银行报送募集资金使用情况。

第十三条 偿债保障措施

本次债券期限为7年，发行总额为12亿元的固定利率债券，按年付息，本期债券附第5个付息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人将以良好的经营业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本次债券本息的偿还。同时，本次债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人自身偿债能力

从短期偿债能力来看，发行人近三年流动比率分别为4.40倍、5.68倍和3.64倍，速动比率分别为1.10倍、1.48倍和1.19倍。近三年，流动比率小幅波动，速动比率基本保持稳定。总体来说发行人短期偿债压力不大，能较好地应对短期偿债风险。

从长期偿债能力来看，发行人利息保障倍数处合理水平，良好的盈利能力使发行人的偿债能力得到保证。

从资本债务结构分析，发行人近三年资产负债率分别为58.07%、61.29%和47.85%。发行人2017年度资产负债率较高，系2017年发行人资产规模增长幅度小于负债规模增长幅度所致。总体来看，发行人资产负债率整体水平适中，长期偿债能力较强。

从未来发展趋势看，截至2018年12月31日，发行人存货余额1,128,475.84万元，主要由土地平整业务形成，其中存货-开发成本期末余额966,853.26万元，存货-收储土地期末余额148,500.56万元，随着发行人业务规模不断增长，相应的营业收入将随之增加，其偿债能力亦将不断增强。

总体来看，发行人的负债水平适中，盈利水平相对稳定，未来增长潜力较大，具备较强的偿债能力。

二、本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、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，并根据具体情况进行相应调整。

三、本次债券的偿债保障措施

为保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管

理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

（一）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浙商证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

（二）债券持有人会议

为规范债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，特制定了《债券持有人会议规则》。根据该规则，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》中约定的义务；了解发行人与本次债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

（三）以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。2016-2018年，公司营业收入三年平均为105,518.78万元，合并报表中公司净利润三年平均为31,052.04万元，三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

（四）本次债券募投项目资金回流充足

本次债券募集资金投向的台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工

程（台州湾海洋经济产业园）项目和台州东部新区第二中小企业园项目具有良好的经济效益，并可形成充足的资金回流，为本次债券的还本付息提供保障。发行人将进一步加强建设项目的内部管理，确保上述收入优先用于本次债券的还本付息。

（五）发行人良好的筹资能力为本次债券到期偿还提供保障

发行人自成立以来，与各大商业银行以及政策性银行保持着良好的合作，在还本付息方面也从未有违约记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本次债券的偿还奠定坚实的基础。

（六）有效的风险控制机制为本次债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度，以及完善的治理结构和较强的风险控制能力，这为本次债券偿还提供了制度保障。未来发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能地降低本次债券的兑付风险。

第十四条 风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）与本次债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券采用7年期固定利率，债券期限较长，在本次债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对下降。

2、偿付风险

在本次债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本次债券本息的按时足额兑付。

3、流动性风险

由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在有关证券交易场所上市，亦无法保证本次债券会在二级市场有活跃的交易。

4、信用评级变化风险

在本次债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，但在本次债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对

投资者利益产生一定的不利影响。

5、募投项目投资风险

本次债券募集资金主要用于台州湾集聚区彩虹无人机项目配套工程（台州湾海洋经济产业园）项目和台州东部新区第二中小企业园项目，募投项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素的影响，项目实际投资可能超过项目的投资预算，影响项目按期竣工和投入运营，并对项目收益产生不利影响。此外，国家和地方产业政策、利率政策、意外事故以及其他不可预见的困难，都可能导致项目成本上升，降低项目收益。

募投项目的管理包括建设方案设计、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，或项目管理出现重大失误，将会对募投项目的建设进度、项目现金流及未来收益产生重大影响。

6、违规使用债券资金相关风险

由于债券募集资金必须按照募集说明书的约定进行规范使用。如果发行人出现违反募集说明书的约定、擅自改变募集资金用途、违反规定截留、挤占、挪用公司债券募集资金的情形，将不利于保护投资者的利益。

7、偿债保障措施相关风险

本次债券采取了一系列相关偿债保障措施，确保偿债保障措施具体可行，发行人未来现金流能够覆盖债券本息，还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果，将可能影响债券的兑付安

全，从而对投资者的利益造成负面影响。

（二）与发行人相关的风险

1、经济周期风险

国有资产经营与管理及城市基础设施建设行业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，基础设施的使用需求及企业的服务需求可能同时减少，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。

2、经营管理风险

随着经济社会的发展，台州市及台州湾集聚区对基础设施建设和土地整理业务的需求正呈现出不断增长的趋势，这为发行人的经营提供了良好的外部条件。但是，在集聚区以及台州市城市整体规划不断优化过程中，也可能导致基础设施建设和土地整理业务的市场竞争格局发生新的变化，可能影响发行人的区域竞争地位，新建项目未来经营效益存在一定的不确定性。

3、其他应收款规模较大风险

截至2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日，发行人其他应收款账面价值分别为123,682.17万元、174,364.69万元和267,235.74万元，占总资产比例分别为9.84%、12.21%和13.55%。其他应收款主要为应收台州湾循环经济产业集聚区管理委员会的五宗海域使用权的收储款项。未来若发行人不能按时足额回收其他应收款项，将会对发行人资产的流动性造成不利影响。

4、收入单一风险

发行人目前收入来源较为单一，主营业务收入主要来源于基础设

施建设、土地整理业务，收入规模和资金回流受项目施工进度和地方财政收入的影响较大。如果发行人不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的运营效益，进而影响本次债券偿付。

5、与发行人行业相关的风险

发行人经营领域主要涉及基础设施建设与运营和土地整理等行业，相关行业的发展在很大程度上受到国家和地方政府产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家在宏观经济政策、土地政策、产业政策，以及地方政府在财政补贴政策、城市建设投融资政策、城市规划等方面的调整均会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

6、财务风险

发行人资产规模较大，负债水平低，财务结构较为稳健。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,972,163.51 万元，负债总额为 943,589.69 万元，资产负债率为 47.85%。但是，公司资产中，存货、应收账款及其他应收款占比较大，整体资产周转率不高。如未来发行人不能尽快将主营业务款项收回并提高整体资产周转率，会对发行人的长期偿债能力和短期偿债能力产生一定的影响。

（三）产业政策的风险

发行人主要从事城市基础设施建设和土地整理等业务。随着我国经济体制改革的进行和发展，发行人所涉及的产业政策将不断调整和完善，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的日常经营活动，不排除其可能会对发行人未来经营及盈利

能力造成不利影响。

二、风险对策

(一) 与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策的可能变动对债券市场利率水平的影响，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。另外，本次债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本次债券主承销商和其他承销商将积极促进场外交易的进行。

2、偿付风险对策

发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，保证工期，严格控制成本支出，为本次债券按时足额兑付提供资金保证。同时，发行人为本本次债券设立了偿债账户，确保本次债券的本息按期足额偿付。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本次债券的流通能力。

4、信用评级变化风险对策

本次债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证有足够资金满足本次债券本息的到期偿还，确保企业有一个良好的资信评级水平。

5、募投项目投资风险对策

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

6、违规使用债券资金相关风险对策

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，并按照公司债券募集说明书披露的募集资金用途规范使用募集资金，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，在工程建设中加强对募集资金使用的监管，杜绝截留、挤占、挪用募集资金的情况，保证项目建成后的预期收益。

7、偿债保障措施相关风险对策

发行人良好的经营状况是本次债券按期偿付的基础；台州市政府

的大力支持为本次债券按期偿付提供了进一步保障；募集资金拟投入项目的经济收益是本次债券还本付息的重要支持。

（二）与发行人相关的风险对策

1、经济周期风险对策

近年来，国民经济的快速、高质量增长，为发行人所从事的城建、保障房建设等城市基础设施行业的发展带来了重大机遇，在一定程度上抵消了经济周期对发行人生产经营的不利影响。

发行人已形成了明确的业务模式，拓宽了产业基础。未来将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

2、经营管理风险对策

发行人将不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，并进一步完善公司法人治理结构；完善项目经理责任制和业务流程管理，规范运作；在项目可行性研究阶段进行科学严谨的论证，同时将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制项目的运营成本，努力达到预期的经济效益和社会效益。

3、其他应收款较大风险对策

发行人正逐步清理其他应收款，同时制定了严格的监管措施。对于台州循环经济产业集聚区管委会对公司存在较大金额欠款的情况，台州循环经济产业集聚区管委会已制定偿债保障措施安排。

4、收入单一风险对策

发行人将在巩固基础设施建设业务和土地整理业务的基础上，未来将积极拓展如建材销售、旅游及酒店管理、园区服务和贸易等方面

的业务，扩大收入来源渠道。同时，发行人将进一步加强管理，提高公司整体运营实力，进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，并积极拓展多元化融资方式，充分利用资本市场筹集社会资金，有效降低融资成本。

5、与发行人行业相关的风险对策

发行人作为台州市政府最重要的投融资主体之一，承担着台州湾产业集聚区土地平整、基础设施建设、国有资产管理等职能，得到了台州市政府的大力支持，各项业务进展顺利。同时，发行人紧跟国家和地方政府的相关规划，与各相关部门保持良好的沟通，能及时调整经营发展战略来适应可能的新的城市整体规划和产业政策调整，使发行人的经营管理一直能紧跟实际发展步伐，及时调整，减少经营风险，有力保障债权人的权益。同时将进一步密切与商业银行、证券公司等金融机构的业务联系，充分利用信贷市场、资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低资金成本。发行人还将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革和资本运营，加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率。

6、财务风险对策

发行人将在未来尽快将应收账款和其他应收款收回，逐步降低应收款项余额。此外，当发行人的债务偿付出现临时性困难时，发行人可协调并计划出售部分土地使用权，以保障债务的按期偿还。公司未来将一方面巩固原有基础设施建设及土地整理收入，另一方面新增建材销售、园区服务、贸易、酒店经营等经营性较强的业务板块并且不断增加收入占比比重，使得公司营业收入和净利润绝对值增加，整体利润率进一步提高，资产周转水平将稳步提升，利息保障倍数、负债率、净资产收益率、流动比率等财务指标也将得到优化。

（三）产业政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集和研究，及时了解和判断政策变化趋势，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑。另外，发行人也将继续重视加强综合经营和技术创新能力，加快市场化进程，提高整体运营效率，增加自身积累，提升可持续发展能力，尽量降低政策变动对公司经营带来的不确定性影响。

第十五条信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司给予本次债券发行人主体信用评级为 AA+，本次债券信用评级为 AA+。

一、信用评级报告概要

(一) 基本观点

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定本次债券的信用评级为 AA+。

中诚信国际肯定了台州市经济实力稳步增长和台州湾循环经济产业集聚区具备良好的发展潜力对公司未来发展提供了良好的外部环境，公司资本实力不断夯实，业务可持续性较强和收现情况有所好转等因素对公司经营发展的积极作用；同时，中诚信国际也关注到公司部分业务容易受到区域土地出让市场及房地产市场行情的影响，未来面临一定的投资压力和债务规模逐年增长，短期偿债压力较大等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

(二) 主要优势/机遇

台州市经济实力稳步增长，台州湾集聚区具备良好的发展潜力。2015~2017年，台州市实现地区生产总值 3,558.13 亿元、3,842.81 亿元和 4,388.22 亿元，据可比价格计算，增速分别为 6.5%、7.7%和 8.1%，经济实力稳步增长。同时，台州湾集聚区具有良好的发展潜力，招商引资项目陆续落地，为公司未来发展提供了良好的外部环境。

资本实力不断夯实。2016~2018年末，公司所有者权益合计分别为 52.71 亿元、55.29 亿元和 102.86 亿元，逐年增长。随着公司经营

积累、获得地方政府债券置换资金和台州湾循环经济产业集聚区管理委员会（以下简称“集聚区管委会”）注入资产，公司资本实力不断夯实。

业务可持续性较强。公司土地整理业务待整理土地充足，房地产开发业务储备项目较多，建筑垃圾消纳收入随台州湾集聚区开发建设推进而逐年增长，同时公司正在培育油品销售、劳务派遣、农业种植、养殖及销售和PC构件生产等新业务。总体看，公司业务可持续性较强。

收现情况有所好转。2016~2018年公司收现比分别为0.44倍、0.41倍和1.39倍，随公司土地整理等业务回款增加，公司收现情况有所好转。

（三）主要风险/关注

部分业务容易受到区域土地出让市场及房地产市场行情的影响。公司土地整理业务和房地产开发业务集中在台州湾集聚区东部新区，容易受到区域土地出让市场和房地产市场行情影响，未来收入可能有所波动。

未来面临一定的投资压力。公司土地整理业务待开发土地较多，房地产开发等业务板块在建及拟建项目较多，尚需投资规模较大，公司未来面临一定的投资压力。

债务规模逐年增长，短期偿债压力较大。2016~2018年末，公司总债务分别为44.82亿元、56.12亿元和73.44亿元，债务规模逐年上升。截至2018年末，公司总债务中2019年到期债务为23.83亿元，公司短期偿债压力较大。

二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本次债券存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，中诚信国际信用评级有限责任公司将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具。定期跟踪评级报告是中诚信国际信用评级有限责任公司在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，中诚信国际信用评级有限责任公司将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知中诚信国际信用评级有限责任公司相应事项并提供相应资料。

中诚信国际信用评级有限责任公司的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

中诚信国际信用评级有限责任公司将在监管部门指定媒体及中诚信国际信用评级有限责任公司的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将根据相关主管部门监管的要求和中诚信国际信用评级有限责任公司的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人近三年信用评级情况

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

四、发行人银行授信情况

发行人截至 2018 年末，共有银行授信额度约 64.41 亿元，其中已经使用约 45.26 亿元，未使用银行授信额度约 19.15 亿元。截至 2019 年 6 月 30 日，共有银行授信额度约 79.76 亿元，其中已经使用约 55.61 亿元，未使用银行授信额度约 24.15 亿元。

五、发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》，发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第十六条法律意见

本次债券的浙江海豪律师事务所已就本次债券出具法律意见书。
浙江海豪律师事务所认为：

1. 发行人系依法成立、合法存续的有限公司，具备本期债券发行的主体资格。

2. 发行人申请本期债券发行已经取得现阶段所必要的批准和授权，且该等批准和授权合法、有效。

3. 发行人具备法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件。

4. 发行人此次募集资金投资项目已取得有关部门批准，符合有关法律、法规和国家产业政策。

5. 为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相关执业资格。

6. 发行人编制的《募集说明书》详细说明了本期债券当事人的权利和义务，不存在违反法律法规及规范性文件强制性规定的情形，不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏，符合《证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）等相关规定的要求。

7. 发行人本期债券的发行尚需取得国家发展和改革委员会的最终核准。

第十七条其他应说明的事项

一、流动性安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 《2019年台州循环经济发展有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2016-2018年审计报告；
- (四) 律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- (五) 评级机构为本次债券出具的信用评级报告；
- (六) 《债券持有人会议规则》；
- (七)《台州循环经济发展有限公司公司债券之债权代理协议》；
- (八)《台州循环经济发展有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》；
- (九)《台州循环经济发展有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》。

二、查阅地址

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

1、发行人：台州循环经济发展有限公司

联系人：邱艳华、叶志敏

联系地址：浙江省台州市集聚区甲南大道东段9号

电话：0576-88909622、0576-88909181

传真：0576-88909622

邮编：318014

2、主承销商：浙商证券股份有限公司

联系人：徐鹏、陈雅雅、周棣、朱志宇

联系地址：杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼

电话：0571-87903232、0571-87902508

传真：0571-87902508

邮编：310020

(二)投资者还可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

(三)如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商

附表一：

2018年台州循环经济发展有限公司公司债券发行网点表

| 地区 | 承销商及发行网点 | 地址 | 联系人 | 电话 |
|----|--------------------|---------------------------|------------|--------------------------------|
| 浙江 | ▲浙商证券股份有限公司、债券投行总部 | ▲浙江省杭州市江干区五星路201号浙商证券大楼6楼 | 余剑霞 胡芳超 | 0571-87901941 0571-87903138 |
| 上海 | 五矿证券有限公司债券融资部 | 上海市浦东新区东方路969号上海中油阳光大酒店6楼 | 蒋婷婷 | 021-61645893 |

附表二：

发行人2016—2018年经审计的合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 142,833.96 | 59,972.98 | 94,417.00 |
| 应收票据及应收账款 | 123,606.46 | 95,132.01 | 64,201.46 |
| 预付账款 | 409.71 | 58.48 | 2.44 |
| 其他应收款 | 267,235.74 | 174,364.69 | 123,682.17 |
| 存货 | 1,128,475.84 | 949,451.44 | 857,939.81 |
| 其他流动资产 | 13,451.49 | 4,900.61 | 3,606.30 |
| 流动资产合计 | 1,676,013.21 | 1,283,880.21 | 1,143,849.18 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | 34,800.45 | 33,750.45 | 33,400.00 |
| 长期股权投资 | 6,093.41 | 1,116.24 | 1,168.53 |
| 投资性房地产 | 63,265.48 | 9,489.08 | 7,295.10 |
| 固定资产 | 12,348.36 | 25,350.21 | 25,983.58 |
| 在建工程 | 45,184.39 | 11,658.57 | 3,462.81 |
| 无形资产 | 72,739.38 | 26,181.16 | 24,564.08 |
| 长期待摊费用 | 70.17 | 84.51 | 17.27 |
| 递延所得税资产 | 317.69 | 5.77 | - |
| 其他非流动资产 | 61,330.98 | 36,685.87 | 17,100.09 |
| 非流动资产合计 | 296,150.30 | 144,321.85 | 112,991.46 |
| 资产总计 | 1,972,163.51 | 1,428,202.06 | 1,256,840.64 |

| 项目 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 84,000.00 | 39,000.00 | 18,000.00 |
| 应付票据及应付账款 | 175,069.51 | 43,414.91 | 14,673.75 |
| 预收账款 | 75,999.92 | 9,961.44 | 44,178.68 |
| 应付职工薪酬 | 1,439.00 | 1,005.62 | 484.77 |
| 应交税费 | 5,035.61 | 2,090.95 | 1,247.71 |
| 其他应付款 | 79,572.45 | 101,395.40 | 124,779.14 |
| 一年内到期的非流动负债 | 39,589.75 | 29,350.00 | 56,400.00 |
| 流动负债合计 | 460,706.24 | 226,218.32 | 259,764.05 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 456,464.38 | 379,999.00 | 244,100.00 |
| 长期应付款 | 12,432.78 | 258,000.00 | 216,000.00 |
| 递延收益 | 13,986.30 | 11,116.92 | 9,924.65 |
| 非流动负债合计 | 482,883.45 | 649,115.92 | 470,024.65 |
| 负债合计 | 943,589.69 | 875,334.24 | 729,788.70 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 349,000.00 | 349,000.00 | 349,000.00 |
| 资本公积 | 580,327.00 | 148,500.56 | 148,500.56 |
| 盈余公积 | 9,656.09 | 6,117.72 | 3,266.14 |
| 未分配利润 | 82,193.34 | 49,249.54 | 26,285.23 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,021,176.43 | 552,867.83 | 527,051.93 |
| 少数股东权益 | 7,397.40 | - | - |
| 所有者权益合计 | 1,028,573.83 | 552,867.83 | 527,051.93 |
| 负债及所有者权益合计 | 1,972,163.51 | 1,428,202.06 | 1,256,840.64 |

附表三：

发行人2016—2018年经审计的合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2018年度 | 2017年度 | 2016年度 |
|--------|------------|------------|------------|
| 一、营业收入 | 112,038.57 | 102,358.11 | 102,159.66 |

| | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 减：营业成本 | 100,014.16 | 106,534.45 | 104,158.67 |
| 营业税金及附加 | 1,318.09 | 1,945.58 | 613.24 |
| 销售费用 | 924.07 | 412.51 | 677.57 |
| 管理费用 | 6,513.36 | 5,058.85 | 3,733.78 |
| 财务费用 | -93.29 | -397.83 | -232.44 |
| 资产减值损失 | 4.05 | 19.50 | -1.54 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -22.83 | -52.29 | 9.15 |
| 其中：对联营和合营企业的投资收益 | -22.83 | -52.29 | 9.15 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 39,489.71 | 26,364.89 | -1,989.86 |
| 加：营业外收入 | 25.78 | 0.62 | 33,253.35 |
| 减：营业外支出 | 33.45 | 45.49 | 28.54 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 39,482.03 | 26,320.03 | 31,234.96 |
| 减：所得税费用 | 3,102.47 | 504.13 | 274.30 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 36,379.56 | 25,815.89 | 30,960.65 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 36,482.16 | 25,815.89 | 30,960.65 |
| 少数股东损益 | -102.60 | - | - |
| 五、其他综合收益（其他综合亏损以“-”号填列） | - | - | - |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | - | - | - |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | - | - | - |
| 1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | - | - | - |
| 2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | - | - | - |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | - | - | - |
| 1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | - | - | - |
| 2.可供出售金融资产公允价值变动损益 | - | - | - |
| 3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | - | - | - |
| 4.现金流量套期损益的有效部分 | - | - | - |
| 5.外币财务报表折算差额 | - | - | - |
| 6.其他 | - | - | - |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | - | - | - |
| 六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列） | 36,379.56 | 25,815.89 | 30,960.65 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 36,482.16 | 25,815.89 | 30,960.65 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -102.60 | - | - |

附表四：

发行人2016—2018年经审计的合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2018年度 | 2017年度 | 2016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 | 155,527.91 | 42,321.50 | 44,599.29 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 96,437.23 | 45,048.16 | 38,015.82 |
| 经营活动现金流入小计 | 251,965.14 | 87,369.66 | 82,615.11 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 134,404.25 | 156,369.95 | 90,141.99 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,854.93 | 2,266.28 | 1,081.28 |
| 支付各项税费 | 8,941.43 | 3,261.47 | 3,365.27 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 42,970.60 | 58,085.05 | 55,898.20 |
| 经营活动现金流出小计 | 190,171.22 | 219,982.74 | 150,486.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 61,793.92 | -132,613.08 | -67,871.64 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资所收到的现金 | - | 100.09 | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 2,815.00 | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 2,815.00 | 100.09 | 0.00 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 62,144.87 | 20,145.85 | 24,483.98 |
| 投资所支付的现金 | 6,050.00 | 15,350.45 | 18,400.09 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 29,180.98 | 0.00 | 0.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 97,375.86 | 35,496.30 | 42,884.07 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -94,560.86 | -35,396.21 | -42,884.07 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资所收到的现金 | 7,500.00 | - | - |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 7,500.00 | - | - |
| 取得借款所收到的现金 | 239,350.00 | 281,249.00 | 201,400.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | 24,572.04 | 45,531.94 | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 271,422.04 | 326,780.94 | 201,400.00 |
| 偿还债务所支付的现金 | 117,644.88 | 151,400.00 | 43,900.00 |

| | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 分配股利、利润和偿付利息所支付的现金 | 32,461.09 | 24,509.32 | 20,999.45 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | - | - | - |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 13,303.53 | 19,832.97 | 0.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 163,409.49 | 195,742.29 | 64,899.45 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 108,012.55 | 131,038.65 | 136,500.55 |
| 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 | 75,245.61 | -36,970.64 | 25,744.84 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 57,446.35 | 94,417.00 | 68,672.15 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 132,691.97 | 57,446.35 | 94,417.00 |