

# 2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司 公司债券募集说明书

发行人

浙江省天台县国有资产经营有限公司



主承销商



恒泰长财证券

HENGTAI CHANGCAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇二一年 月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

### 二、发行人相关负责人声明

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、发行人律师声明

发行人律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，对募集说明书及其摘要进行了审慎审阅，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

### 五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 七、债券基本要素

**(一) 债券名称：**2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券（简称“21天台债01”或“本期债券”）。

**(二) 发行总额：**人民币9.50亿元。

**(三) 债券期限：**本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3年起，每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则自本期债券存续期第5年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的

本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若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。

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

在本期债券存续期的第五年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后两年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第五年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

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

**（六）发行范围及对象：**通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

**（七）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3年起，每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则自本期债券存续期第5年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的

比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在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，本金自兑付日起不另计利息。

**(八) 发行人调整票面利率选择权：**发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率，即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率0-300个基点（含本数）。

**(九) 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，债券持有人有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若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。

**(十) 债券担保：**本期债券由台州市国有资本运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**(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，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

## 目录

声明及提示 .....	1
释义.....	6
第一条 债券发行依据 .....	8
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	9
第三条 发行概要 .....	14
第四条 认购与托管 .....	19
第五条 债券发行网点 .....	21
第六条 认购人承诺 .....	22
第七条 债券本息兑付办法 .....	29
第八条 发行人基本情况 .....	31
第九条 发行人业务情况 .....	42
第十条 发行人财务情况 .....	62
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	62
第十二条 募集资金的用途 .....	108
第十三条 偿债保障措施 .....	119
第十四条 投资者权利保护 .....	130
第十五条 风险揭示 .....	147
第十六条 信用评级 .....	157
第十七条 法律意见 .....	161
第十八条 其他应说明的事项 .....	164
第十九条 备查文件 .....	165

## 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	浙江省天台县国有资产经营有限公司
本期债券/21天台债01	指	2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
主承销商/债权代理人/恒泰长财	指	恒泰长财证券有限责任公司
光大证券	指	光大证券股份有限公司
甬兴证券	指	甬兴证券有限公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
募集资金账户监管协议	指	发行人与监管银行签订的本期债券募集资金专项账户监管协议
偿债资金专户监管协议	指	发行人与监管银行签订的本期债券偿债资金账户监管协议
债权代理协议	指	发行人与债权人签订的本期债券债权代理协议
债券持有人会议规则	指	发行人与债权人制定的本期债券债券持有人会议规则
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式

上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
台州国运集团	指	台州市国有资本运营集团有限公司
法定及政府指定节假日或 休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日 或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特 别行政区和台湾省的法定节假日和/或休 息日)
工作日	指	每周一至周五,但不包括法定及政府指定 节假日或休息日
元	指	人民币元
近三年	指	2017-2019年

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

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕327号文件注册公开发行。

2019年7月9日，本期债券发行申请业经发行人董事会会议决议通过，并于2019年7月10日取得发行人股东天台县国有资产事务中心（原名称为：天台县国有资产管理局）出具的批复文件批准。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：浙江省天台县国有资产经营有限公司

住所：浙江省台州市天台县赤城街道水厂路33号

法定代表人：朱斐丽

联系人：叶婷瑜

联系地址：浙江省天台县赤城街道福溪北路45号

联系电话：0576-83179603

传真：0576-83996817

邮政编码：317200

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街3333号润德大厦C区7层725室

法定代表人：王琳晶

联系人：王锐、官宇、张钵

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

（二）分销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路1508号

法定代表人：刘秋明

联系人：郭虬桐

联系地址：上海市静安区新闻路1508号

联系电话：010-56513200

传真：010-56513103

邮编：200040

**（三）分销商：甬兴证券有限公司**

住所：浙江省宁波市鄞州区海晏北路 565、577 号 8-11 层

法定代表人：李抱

联系人：王敏

联系地址：浙江省宁波市鄞州区海晏北路 577 号 11 楼

联系电话：0574-87082011

传真：0574-87082013

邮编：315100

**三、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6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

执行事务合伙人：李金才

联系人：潘颖

联系地址：浙江宁波江东北路317号和丰创意广场和庭楼6楼606室

联系电话：0574-27980983

传真：0574-27650711

邮码编号：315040

**四、发行人律师：北京市惠诚律师事务所**

住所：北京市东城区新中街68号聚龙花园8号楼4层403室

负责人：范世汶

联系人：周和平、高瑞

联系地址：浙江省杭州市西湖区求是路8号公元大厦南楼1203室

联系电话：0571-85362063

传真：0571-85362063

邮编：310012

**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：杨成

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

**六、监管银行：**

**（一）宁波银行股份有限公司台州分行：**

住所：浙江省台州市东环大道296-306号

负责人：沈楚白

联系人：戴莉丽

联系地址：浙江省台州市东环大道296-306号

联系电话：13566627207

传真：0576-81897048

邮编：318000

**（二）中信银行股份有限公司台州分行：**

住所：浙江省台州市府中路188号开投商务大厦1-8层

负责人：顾文年

联系人：金伊

联系地址：浙江省台州市府中路188号开投商务大厦1-8层

联系电话：13616680858

传真：0576-85161701

邮编：317000

七、担保人：台州市国有资本运营集团有限公司

住所：浙江省台州市经济开发区纬二路19号

法定代表人：李战胜

联系人：张美丽

联系地址：浙江省台州市经济开发区纬二路19号

联系电话：0576-89060327

传真：0576-89062203

邮编：317700

八、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号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮编：100032

（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）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

九、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**浙江省天台县国有资产经营有限公司。

二、**债券名称：**2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券（简称“21天台债01”）。

三、**发行总额：**人民币9.50亿元。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3年起，每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。本期债券同时附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在债券存续期的第5年末，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0-300个基点，投资者有权将持有的本期债券部分或全部回售给发行人。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则自本期债券存续期第5年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若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。

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

在本期债券存续期的第五年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后两年债券票面年利率，调整后债券票面年利率为债券存续期第五年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后两年固定不变。投资者有权在本期债券存续期的第五年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

**六、还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券存续期的第3年起，每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则自本期债券存续期第5年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在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，本金自兑付日起不另计利息。

**七、发行人调整票面利率选择权：**发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率，即发行人可选择在原票面利率基础上上调或下调债券票面利率0-300个基点（含本数）。

**八、发行人调整票面利率公告日：**发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**九、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，债券持有人有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若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。

**十、回售登记期：**投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须在发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及

调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若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。

**十一、发行价格：**本期债券面值 100.00 元人民币，平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

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

**十三、发行范围及对象：**通过承销团成员设置的发行网点公开发售部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者公开发售部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十四、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 13 日。

**十五、发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 14 日。

**十六、发行期限：**3 个工作日，即自 2021 年 4 月 14 日起，至 2021 年 4 月 16 日止。

**十七、起息日：**自 2021 年 4 月 16 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 16 日为该计息年度的起息日。

**十八、计息期限：**自 2021 年 4 月 16 日起至 2028 年 4 月 15 日止。

**十九、付息日：**2022年至2028年每年的4月16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，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月16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：**2024年至2028年每年的4月16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，则其回售部分债券的兑付日为2026年4月16日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

**二十一、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**二十二、债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**二十三、承销方式：**本期债券由主承销商恒泰长财证券有限责任公司牵头组成的承销团，以余额包销的方式承销。

**二十四、承销团成员：**主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为光大证券股份有限公司、甬兴证券有限公司。

**二十五、债权代理人：**恒泰长财证券有限责任公司。

**二十六、监管银行：**本期债券的监管银行为宁波银行股份有限公司台州分行和中信银行股份有限公司台州分行。

**二十七、募集资金用途：**本期债券拟募集资金人民币9.50亿元，其中4.80亿元用于天台县下山移民福溪安置区一期项目，其余4.70亿元用于补充公司流动资金。

**二十八、债券担保：**本期债券由台州市国有资本运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

**三十、上市安排：**本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内就本期债券向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

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

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

本期债券由中央国债登记结算有限责任公司总登记托管，由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分登记托管。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，在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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。

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期债券；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期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，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。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，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期债券。

如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

## 第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书及其摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、投资者同意本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理人依有关法律、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。

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

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

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

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

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

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

(五) 原担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函。

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

#### 八、持有人会议规则的主要内容

为了规范本期债券持有人会议及其参加者的组织和行为，保证债券持有人会议议事程序及其决议的合法性，维护公司债券持有人、债权代理人、发行人的合法权益，本期债券制定了持有人会议规则，其主要内容如下：

##### (一) 债券持有人会议的权限范围

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消募集说明书中的担保条款等内容；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合债券持有人会议规则规定的提案人提出的加速还款等相关解决方案作出决议，对是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议，对

是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

5、当抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他事项时（如有抵/质押资产），对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、对变更本期债券债权代理人作出决议；

8、对决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项作出决议；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及债券持有人会议规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## （二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当

立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 单独或合并代表10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(4) 拟变更《募集说明书》的约定；

(5) 发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；

(6) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 拟变更、解聘本期债券债权代理人或变更《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容；

(8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；

(9) 发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(10) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；

(11) 担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的重大不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不

利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(12) 发行人拟变更本期债券担保人(如有担保人)或担保方式；

(13) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制(如涉及偿债资金专户)；

(14) 本期债券被暂停转让交易；

(15) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 单独或合并代表10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议。

(三) 债券持有人会议决议

1、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上(包括三分之二)同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更持有人会议规则的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上(包括三分之二)通过才能生效。

向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张未偿还的债券拥有1票表决权。

2、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相

关主管部门批准后方能生效。

债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

3、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后1个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

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

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

5、债券持有人会议记录由会议主持人、会议记录人以及依照《债

券持有人会议规则》第三十一条所确定的监票人签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管时间不少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为2022年至2028年每年的4月16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，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月16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) 本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市部分利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券设立提前偿还条款，附本金分期偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第3年起，每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则本期债券分别于存续期的第3、4个计息年度分别按债券发行总额20%和20%的比例偿还本金，第5个计息年度偿还发行总额的20%和本期债券已回售部分的本金，第6、7个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还本金。即在2024年至2028年每年的4月16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），分别偿还本次发行总额的20%；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年4月16日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日），未回售部分在2027

年及2028年的4月16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）分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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，本金自其兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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：浙江省天台县国有资产经营有限公司

成立日期：1995年1月14日

注册资本：人民币30,000.00万元

法定代表人：朱斐丽

企业类型：有限责任公司（国有独资）

公司住所：浙江省台州市天台县赤城街道水厂路33号

经营范围：经授权的国有资产运营管理；土地收储；财务法律、政策咨询服务；建材批发、零售；苗木批发、零售。（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）

发行人是天台县重要的国有资产运营主体，承担着天台县基础设施建设、土地开发整理服务、交通运输等项目的投资、融资、运营和管理职能，对县域内的相关业务具有区域垄断地位。近年来，随着天台县经济的快速发展，发行人业务范围不断拓展，经营水平持续提升，具有较强的综合实力。

2017-2019年，发行人资产总额分别为1,394,368.96万元、1,545,592.00万元和1,763,860.65万元，复合增长率为8.15%；发行人负债总额分别为815,088.61万元、924,074.63万元和1,109,203.23万元，复合增长率为10.82%；所有者权益分别为579,280.35万元、621,517.38万元和654,657.42万元，复合增长率为4.16%。

### 二、历史沿革

#### （一）发行人的设立

浙江省天台县国有资产经营有限公司的前身天台县交通发展实业有限公司系经天台县人民政府批准，由天台县人民政府投资组建

的国有独资有限责任公司。公司于1995年1月14日取得由天台县工商行政管理局颁发的3310231000010号《企业法人营业执照》，初始注册资本为1,100万元人民币。公司名称于2002年6月26日变更为天台县国有资产经营有限公司，同时公司将资本公积、未分配利润转增注册资本3,900万元，增资后公司注册资本金为5,000万元人民币，该事项已由天台天信会计师事务所审验，并出具天信事[2002]第118号验资报告。其后，公司名称于2003年6月20日更名为浙江省天台县国有资产经营有限公司。

## （二）发行人设立后的历次股本变化及验资情况

### 1、2003年增资

2003年11月，根据天台县人民政府天政函[2003]94号文件，公司新增注册资本25,000万元。其中：以飞鹤公园土地使用权出资23,703.33万元，资本公积转增资本1,296.67万元。增资后公司注册资本为30,000万元，该事项已经天台天信会计师事务所审验，并出具天信会验[2003]第233号验资报告。

### 2、2019年股权变更

2019年4月，根据中共天台县委办公室、天台县人民政府办公室联合出具的《关于印发<天台县国有企业优化整合转型发展工作方案>的通知》（天台县委办通[2019]22号），发行人出资人由天台县人民政府变更为天台县国有资产管理局。

### 3、2021年股东更名

2021年1月，根据中共天台县委机构编制委员会办公室出具的《关于部分事业单位更名的通知》（天编办〔2019〕22号），发行人出资人由天台县国有资产管理局更名为天台县国有资产事务中心。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为30,000万元，股东

为天台县国有资产事务中心。

### 三、发行人股东和实际控制人情况

发行人是依法设立的国有独资企业，出资人为天台县国有资产事务中心（以下简称“天台县国资中心”），出资比例占公司注册资本的100%。天台县国有资产事务中心为发行人的唯一股东及实际控制人。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

### 四、公司治理及组织结构

#### （一）公司治理

发行人根据《公司法》及有关法律、法规的规定，并结合发行人实际情况，制定了公司章程。

#### 1、出资人

公司不设股东会，由天台县国有资产事务中心行使股东会职权，出资人行使下列职权：对公司增加或减少注册资本做出决议；对公司发行债券做出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议。

#### 2、董事会

公司设立董事会，成员为3人，其中一名为职工代表。非职工代表董事由天台县国有资产事务中心按任期委派。公司设董事长一名，由委派单位在董事成员中指定。董事会成员任期三年，可连任。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针、长远发展计划；
- （2）制订并审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- （3）制定并审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (4) 制定公司增加或者减少注册资本金方案；
- (5) 审议并决定职权内的对外投资方案；
- (6) 审议并决定企业融资、为县属国有企业提供担保等事项；
- (7) 制定公司合并、分立、变更、解散等方案；
- (8) 决定公司机构的设置和管理制度；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 聘任或者解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定及其报酬事项；
- (11) 出资人授予的其他职权。

### **3、监事会**

公司设立监事会，监事会成员5名，其中2名为职工代表。非职工代表监事由天台县国有资产事务中心委派产生，监事任期为三年，可连任。

根据公司章程，监事列席董事会议并行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、经理和财务人员执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；
- (3) 提议召开临时董事会。

### **4、总经理**

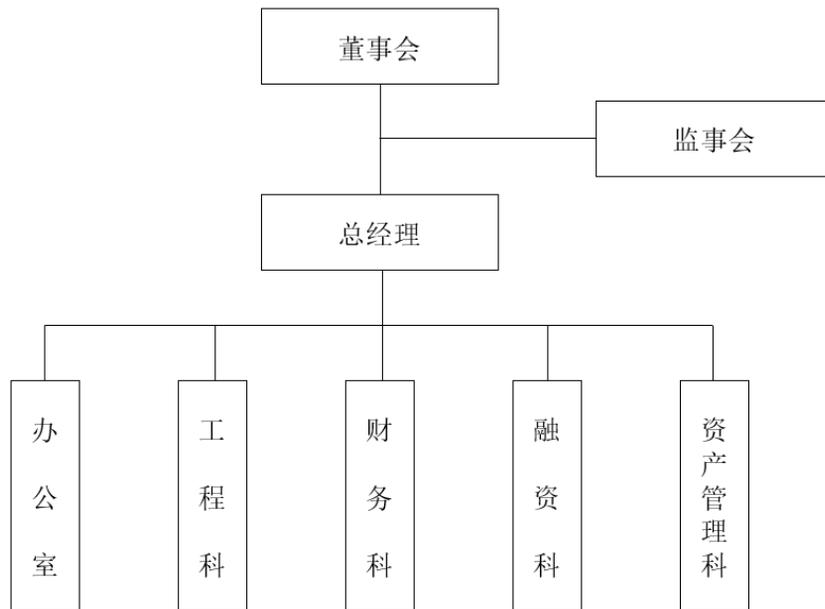
根据公司章程，公司总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司中的经营管理工作，组织实施董事会议决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资草案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 提请任命或者解聘公司副经理、财务负责人；

- (6) 委派产权代表、财务总监，并决定其奖惩办法；
- (7) 董事会授予的其他职权。

## (二) 公司组织结构

发行人内设职能部门5个，包括办公室、工程科、财务科、融资科、资产管理科，各部门职责明确、运转良好。截至2019年12月31日，公司组织结构如下图所示：



## (三) 发行人独立性情况

### 1、业务方面

发行人的业务独立于出资人，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力，发行人与实际控制人没有同业竞争的情况发生。

### 2、人员方面

发行人的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人；发行人的非职工董事监事由出资人任免。

### 3、资产方面

发行人资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

#### 4、机构方面

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，不设立股东会，建立了董事会等组织机构，董事会是公司经营管理的最高决策机构，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

#### 5、财务方面

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度、财务管理制度和内部审计制度，拥有独立的银行账户，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

### 五、发行人控股一级子公司情况

#### （一）发行人控股一级子公司基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人纳入合并范围的子公司共计 7 家一级子公司，具体情况见下表：

序号	公司名称	成立日期	注册资本（万元）	持股比例
1	天台县国有土地综合开发有限公司	2011-05-23	25,000	100%
2	浙江省天台国志建设有限公司	2009-06-10	15,000	100%
3	天台县基础设施投资有限公司	2011-05-30	15,000	100%
4	天台县交通集团有限公司	1999-02-01	20,000	100%
5	天台县鸿达投资开发有限公司	2010-02-05	5,000	100%
6	天台县金家塘建设开发有限公司	2013-08-05	10,000	100%
7	天台经济开发区建设有限公司	2018-03-23	13,000	100%

#### （二）主要控股一级子公司情况介绍

##### 1、天台县国有土地综合开发有限公司

天台县国有土地综合开发有限公司成立于 2011 年 05 月 23 日，法人代表为齐淑敏，注册地址为天台县始丰街道天台山西路 88 号，注册资本为 25,000 万元人民币，发行人持股 100%。公司经营范围为：县政府授权经营的国有土地资产投资开发，土地收储，土地的前期开发和整理；市政基础设施建设；公路工程建筑；水污染治理；河道治理；防洪除涝设施管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，天台县国有土地综合开发有限公司的资产总额为 329,717.33 万元，负债总额 219,272.58 万元，所有者权益 110,435.34 万元；2019 年实现营业收入 152,150.34 万元，净利润 1,486.70 万元。

## 2、浙江省天台国志建设有限公司

浙江省天台国志建设有限公司成立于 2009 年 06 月 10 日，法定代表人为齐淑敏，注册地址为浙江省台州市天台县赤城街道利民路 5 号，注册资本金为 15,000 万元人民币，发行人持股 100%。公司经营范围为：城市基础设施建设，水利工程建设，实业投资，园林绿化，建材批发及零售，苗木（不含种苗）批发及零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，浙江省天台国志建设有限公司的资产总额为 200,185.70 万元，负债总额 148,230.60 万元，所有者权益 51,955.10 万元；2019 年全年未实现营业收入，净利润-4,383.20 万元。

## 3、天台县基础设施投资有限公司

天台县基础设施投资有限公司成立于 2011 年 05 月 30 日，法定代表人为汤克演，注册地址为浙江省天台县赤城街道金盘北路 1 号，注册资金 15,000 万元人民币，发行人持股 100%。公司经营范围为：一般项目：工程管理服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；城镇基础设施投资开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程监理；工程造价咨询业务；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2019 年 12 月 31 日，天台县基础设施投资有限公司的资产总额为 729,374.99 万元，负债总额 541,779.18 万元，所有者权益

187,595.81 万元；2019 年全年实现营业收入 236,827.03 万元，净利润 28,459.31 万元。

#### 4、天台县交通集团有限公司

天台县交通集团有限公司成立于 1999 年 02 月 01 日，法定代表人为王永义，注册地址为浙江省台州市天台县赤城街道赤城路 281 号，注册资本为 20,000 万元人民币，发行人持股 100%。公司经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；餐厨垃圾处理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：建筑材料销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用百货销售；劳保用品批发；电气设备销售；五金产品批发；资源循环利用服务技术咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；橡胶制品制造；塑料制品制造；交通及公共管理用金属标牌制造；以自有资金从事投资活动；橡胶制品销售；塑料制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，天台县交通集团有限公司的资产总额为 403,532.99 元，负债总额 225,786.47 万元，所有者权益 177,746.51 万元；2019 年全年实现营业收入 12,566.17 万元，净利润为-4,377.77 万元。

#### 5、天台县鸿达投资开发有限公司

天台县鸿达投资开发有限公司成立于 2010 年 02 月 05 日，法定代表人为葛敏华，注册地址为浙江省台州市天台县坦头镇迎春路 9 号，注册资金 5,000 万元人民币，发行人持股 100%。公司经营范围为：城市及农村基础设施投资开发，旅游景点开发，水利项目开发建设，房屋拆迁安置服务，农村土地整理服务，市场开发服务、市场经营管

理，一般工业固体废物处置（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，天台县鸿达投资开发有限公司的资产总额为13,403.00万元，负债总额6,717.82万元，所有者权益6,664.69万元；2019年全年实现营业收入10,215.93万元，净利润为4,302.49万元。

#### 6、天台县金家塘建设开发有限公司

天台县金家塘建设开发有限公司成立于2013年08月05日，法人代表为齐淑敏，注册地址为浙江省台州市天台县始丰街道柳岸花园会所，注册资本为10,000万元人民币，发行人持股100%。公司经营范围为：土地整理，土地开发利用，金家塘区块建设开发，园林绿化（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，天台县金家塘建设开发有限公司的资产总额为99,619.46万元，负债总额53,251.66万元，所有者权益46,367.80万元；2019年全年未开展业务，未实现营业收入。

#### 7、天台经济开发区建设有限公司

天台经济开发区建设有限公司成立于2018年03月23日，法定代表人为许玛莉，注册地址为浙江省台州市天台县始丰街道西园路11号，注册资金13,000万元人民币，发行人持股100%。公司经营范围为：实业投资、基础设施建设、资产管理、房地产开发经营，西工业区内基础设施建设及工业项目开发管理；建材销售；标准厂房出租；园林绿化工程设计、施工；普通货物（不含危险化学品）仓储服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，天台县鸿达投资开发有限公司的资产总额为90,742.00万元，负债总额93,927.31万元，所有者权益-3,225.44

万元；2019年全年实现营业收入784.21万元，净利润为-1,380.75万元。

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任期
朱斐丽	董事长、总经理、财务负责人	女	2021年2月-至今
陈鸿瑞	职工董事	男	2021年2月-至今
卢韵伊	董事	女	2021年2月-至今
戴桂玲	监事会主席	女	2018年10月-至今
林超	监事	女	2021年2月-至今
姚卫兵	监事	男	2021年2月-至今
齐慧华	职工监事	女	2017年12月-至今
张颖	职工监事	女	2017年12月-至今

### （一）董事会成员

朱斐丽，女，汉族，1975年出生，本科学历。先后就职于浙江圣达集团、杭州钱江通信电子设备有限公司、浙江万胜电力仪表有限公司、浙江杨帆地产集团、天台县新农村建设有限公司，现任浙江省天台县国有资产经营有限公司董事长、总经理、财务负责人。

陈鸿瑞，男，汉族，1995年出生，本科学历。先后就职于中国人保财险台州椒江支公司、中国人保财险台州市分公司、天台县国有资产事务中心，现任浙江省天台县国有资产经营有限公司董事。

卢韵伊，女，汉族，1987年出生，本科学历。先后就职于浙江省三门县经济和信息化局、浙江省三门县国有资产管理局、浙江省三门县产权科、浙江省三门县国有资产发展中心、浙江省三门县国库支付中心、天台县国有资产事务中心，现任浙江省天台县国有资产经营有限公司董事。

## （二）监事会成员

戴桂玲，女，汉族，1978年出生，本科学历。曾任职于新中镇人民政府、平桥镇人民政府。现任浙江省天台县国有资产经营有限公司监事会主席。

林超，女，汉族，1978年出生，本科学历。曾在天台县乡镇工作，现任浙江省天台县国有资产经营有限公司监事。

姚卫兵，男，汉族，1967年出生，高中学历。曾在天台县制药厂工作，现任浙江省天台县国有资产经营有限公司监事。

齐慧华，女，汉族，1968年出生，大专学历，曾任职于天台县国有资产事务中心财务科。现任浙江省天台县国有资产经营有限公司职工监事。

张颖，女，汉族，1982年出生，大专学历。曾任职于天台县公安局刑侦大队，浙江省天台县国有资产经营有限公司办公室。现任浙江省天台县国有资产经营有限公司职工监事。

## （三）高级管理人员

朱斐丽，总经理兼财务负责人，详见董事会成员简介。

## （四）公务员及事业单位人员兼职情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员中不存在政府部门违规兼职取薪情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

浙江省天台县国有资产经营有限公司系天台县重要的国有资产运营主体，主要从事天台县范围内的土地开发整理、基础设施和安置房建设以及公共交通运输等业务。近年来，随着天台县经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，具有较强的综合实力。

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 63,345.88 万元、245,869.51 万元、269,266.54 万元和 61,358.32 万元，实现净利润 5,503.39 万元、19,379.80 万元、22,079.40 万元和 729.43 万元。发行人最近三年营业收入情况如下表所示：

#### 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月发行人营业收入构成

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	59,913.91	97.65	267,999.28	99.53	244,461.54	99.43	62,328.87	98.39
其他业务	1,444.40	2.35	1,267.26	0.47	1,407.97	0.57	1,017.01	1.61
合计	<b>61,358.32</b>	<b>100.00</b>	<b>269,266.54</b>	<b>100.00</b>	<b>245,869.51</b>	<b>100.00</b>	<b>63,345.88</b>	<b>100.00</b>

#### 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月发行人主营业务收入构成

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发整理服务	9,862.49	16.46	145,927.31	54.45	171,030.30	69.96	50,119.05	80.41
客运服务	3,662.88	6.11	9,713.34	3.62	8,724.68	3.57	8,091.69	12.98
房产销售	3,860.29	6.44	67,378.04	25.14	56,456.36	23.09	1,133.26	1.82
基础设施建设	1,348.30	2.25	29,652.21	11.06	-	-	-	-
建材销售	38,771.29	64.71	13,488.65	5.03	7,386.15	3.02	45.62	0.07
其他	2,408.67	4.02	1,839.73	0.69	864.05	0.35	2,939.25	4.72
合计	<b>59,913.91</b>	<b>100.00</b>	<b>267,999.28</b>	<b>100.00</b>	<b>244,461.54</b>	<b>100.00</b>	<b>62,328.87</b>	<b>100.00</b>

#### 2020 年 1-9 月发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理服务	9,862.49	6,404.95	3,457.54	35.06%
客运服务	3,662.88	6,924.55	-3,261.67	-89.05%
房产销售	3,860.29	4,128.05	-267.76	-6.94%
基础设施建设	1,348.30	1,013.97	334.33	24.80%
建材销售	38,771.29	34,324.99	4,446.31	11.47%
其他	2,408.67	2,713.00	-304.33	-12.63%
合计	<b>59,913.91</b>	<b>55,509.51</b>	<b>4,404.41</b>	<b>7.35%</b>

### 2019年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理服务	145,927.31	97,361.19	48,566.12	33.28%
客运服务	9,713.34	11,362.49	-1,649.15	-16.98%
房产销售	67,378.04	75,511.90	-8,133.85	-12.07%
基础设施建设	29,652.21	25,555.55	4,096.67	13.82%
建材销售	13,488.65	8,282.19	5,206.46	38.60%
其他	1,839.73	1,786.11	53.62	2.91%
合计	<b>267,999.28</b>	<b>219,859.43</b>	<b>48,139.85</b>	<b>17.96%</b>

### 2018年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理服务	171,030.30	126,291.36	44,738.94	26.16%
客运服务	8,724.68	9,953.41	-1,228.73	-14.08%
房产销售	56,456.36	58,196.07	-1,739.71	-3.08%
建材销售	7,386.15	5,363.26	2,022.89	27.39%
其他	864.05	949.36	-85.31	-9.87%
合计	<b>244,461.54</b>	<b>200,753.46</b>	<b>43,708.08</b>	<b>17.88%</b>

### 2017年发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
土地开发整理服务	50,119.05	19,351.76	30,767.29	61.39%
客运服务	8,091.69	8,852.60	-760.91	-9.40%
房产销售	1,133.26	1,176.43	-43.17	-3.81%
建材销售	45.62	20.48	25.14	55.11%
其他	2,939.25	2,432.93	506.32	17.23%
合计	<b>62,328.88</b>	<b>31,834.20</b>	<b>30,494.68</b>	<b>48.93%</b>

## 二、发行人业务经营模式

发行人作为天台县重点构建的综合性建设、经营主体，目前公司已经形成了以土地开发整理、基础设施建设、保障性住房建设和公共交通运输等为主的业务发展框架。自成立以来，始终按照可持续发展的要求，进行市场化运作，在促进天台县公用设施建设、社会民生发展、经济增长中发挥了较大的作用。

### （一）土地开发整理服务业务

#### 1、运营模式

发行人土地开发整理服务业务主要由子公司天台县国有土地综合开发有限公司（以下简称“国土开发公司”）负责，国土开发公司受天台县土地储备中心委托，对天台县规划出让的土地进行开发整理，该业务具有较强的区域专营性。

国土开发公司与天台县土地储备中心签订了《天台县土地开发整理服务框架协议》，公司土地开发整理服务内容主要包括拆迁、平整、综合整治等，土地开发整理服务项目完成后，待土地达到上市出让条件后，土地交由国土部门通过招拍挂程序对外出让，将所得土地出让收入在扣除国家规定计提的基金、费用后全额返还给国土开发公司。2019年，国土开发公司与天台县土地储备中心签订了《天台县土地开发整理服务框架协议之补充协议》，将结算模式变更为天台县土地储备中心支付国土开发公司土地整理服务项目所发生的实际成本，并按照成本加成的方式支付国土开发公司不低于投资总额20%的项目建设收益。从土地开发整理服务业务收入的结算来看，一般发行人在与天台县土地储备中心结算后1-3年可全额收回结算款项。

#### 2、运营情况

2017-2019年，发行人完工并实现出让的土地面积合计为14.70万平方米、51.20万平方米和93.42万平方米；发行人土地开发整理

收入分别为 50,119.05 万元、171,030.30 万元和 145,927.31 万元，投入土地开发成本分别为 19,351.76 万元、126,291.36 万元和 97,361.19 万元。

### 2017-2019 年发行人土地开发整理服务业务项目情况

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
开发整理面积（万平方米）	14.70	51.20	93.42
土地开发整理服务成本（万元）	19,351.76	126,291.36	97,361.19
土地开发整理服务收入（万元）	50,119.05	171,030.30	145,927.31
土地开发整理服务回款（万元）	44,471.17	136,406.83	71,000.27

2017-2019 年发行人土地开发整理服务业务收入情况如下：

单位：平方米、万元

年度	土地名称	土地类别	土地面积	开发成本	确认收入金额
2017 年	天台县坦头镇汽车用品功能区	商业	45,250.00	4,149.73	4,072.91
	天台县西部工业功能区 1	工业	6,662.00	1,191.56	176.57
	天台县西部工业功能区 2	工业	19,017.00		616.18
	洪畴镇洪三工业功能区	工业	31,815.00	5,152.25	1,012.82
	金盘大桥以东、湖心路以南	商业	44,226.00	8,885.22	44,240.57
	合计			<b>146,970.00</b>	<b>19,351.76</b>
2018 年	天台县西部工业功能区	工业	45,250.00	683.12	754.62
	西工业区丽泽大道与九龙路交叉口	工业	13,832.00	2,410.10	2,662.40
	天台县西工业区 041-02-3 地块	工业	1,645.50	52.67	58.18
	天台县西工业区 041-02-2 地块	工业	5,683.50	251.82	278.18
	官塘蔡村	商业	27,430.00	2,598.04	3,555.24
	济公大道以西，康宁路以北	商业	158,522.00	73,525.75	100,615.19
	始丰新村法华路与康宁路交叉口	商业	55,790.00	17,334.25	23,720.79
	始丰新城寒山路与天台山西路交叉口	商业	19,932.00	10,247.02	14,022.38
	始丰新城大户丁	商业	17,147.00	7,867.36	10,765.96
	县城东区 F9-1-2(2)地块	商业	-	7,938.93	8,756.70
	洪畴镇洪三工业功能区	工业	33,205.00	436.10	1,090.62
	洪畴镇洪三工业功能区	工业	13,476.00	221.05	490.24
	天台县坦头镇苍山产业聚集区	工业	79,977.00	1,843.05	2,210.35
	坦头镇	工业	40,068.00	882.12	2,049.45
合计			<b>511,958.00</b>	<b>126,291.36</b>	<b>171,030.30</b>
2019 年	天台县唐兴大道与玉湖路交叉口	工业	9,934.00	1,914.50	2,937.74
	天台县福溪街道滨溪南路 1	工业	109,637.00	16,597.17	25,467.82

年度	土地名称	土地类别	土地面积	开发成本	确认收入金额
	天台县福溪街道滨溪南路2	工业	53,890.00	15,278.73	23,444.72
	赤城街道螺园路与丰泽路交叉口	商业	70,440.00	15,742.16	24,155.85
	天台县洪三橡塑工业功能区1	工业	53,550.00	389.66	615.34
	洪三橡塑工业功能区	工业	60,851.00	1,880.09	2,968.96
	天台县洪三橡塑工业功能区2	工业	20,000.00	213.01	336.37
	始丰街道三茅溪路与康宁路交叉口	工业	11,971.00	1,245.18	1,657.27
	始丰新村法华路与康宁路交叉口	商业	55,790.00	12,291.23	16,359.00
	天台县福溪街道	工业	269,148.00	4,298.92	5,721.64
	天台县中心城区 tsf05-0105-2-3 地块	工业	2,697.00	62.44	83.11
	八都工业功能区	工业	2,077.00	67.28	89.55
	天台县始丰新城	商业	64,819.00	18,448.46	24,553.96
	中心城区 TSF08-1723-1 地块	工业	1,517.00	38.15	50.78
	天台山西工业区	工业	28,514.00	1,632.82	4,198.62
	坦头镇 50 省道和灵珠路交叉路口	工业	10,858.00	767.16	1,633.63
	天台县坦头镇 1	商业	74,839.00	2,114.74	4,503.21
	天台县坦头镇 2	商业	24,287.00	1,184.46	2,522.23
	县电信局北侧	商业	9,402.00	3,195.02	4,627.51
	合计		<b>934,221.00</b>	<b>97,361.19</b>	<b>145,927.31</b>

## (二) 工程建设业务

### 1、运营模式

发行人工程建设业务主要由子公司天台县基础设施投资有限公司（以下简称“基投公司”）和天台县交通集团有限公司（以下简称“交通集团公司”）负责实施。其中，基投公司主要负责城市基础设施类项目建设，交通集团公司主要负责交通类工程项目建设。

发行人工程建设业务主要采用委托代建业务模式。天台县财政局分别与基投公司和交通集团公司签订了《城市基础设施建设项目委托代建框架协议》，工程项目分年度进行统一结算，天台县财政局根据经双方审定的基础设施建设投资额加计不低于 15% 的投资收益后向受托方支付收入返还金额。

### 2、运营情况

2019年度，部分基础设施建设项目竣工结算，发行人实现基础设施建设收入 29,652.21 万元，2019 年度回款 17,750.07 万元。

### 2019年度发行人委托代建业务收入和成本情况

单位：万元

序号	项目名称	结转成本	确认收入
1	天台县文化中心项目	13,564.75	15,471.30
2	天台山西路改造提升项目	2,532.68	2,888.66
3	天台县档案馆项目	1,658.11	1,891.17
4	天台县市民中心停车场一期项目	1,420.19	1,619.80
5	平桥镇消防站	1,284.45	1,464.98
6	飞鹤山二期工程	513.58	585.76
7	莪园区块改造提升工程	499.58	567.39
8	三合镇下坊村西坑湾等区块旱改水项目	292.30	404.72
9	赤城街道东坑陈村小坑上杨区块旱改水项目	235.70	326.35
10	石梁镇金顺村宅基地复垦项目	226.38	313.45
11	泳溪乡苍华村横安竹坦区块垦造耕地项目	215.31	298.12
12	坦头镇幼儿园临时房工程	253.30	291.3
13	第二垃圾中转站	227.63	261.78
14	始丰新城环卫基地工程项目	200.00	228.11
15	其他	2431.64	3039.39
合计		<b>25,555.56</b>	<b>29,652.21</b>

截至 2019 年末，公司主要在建的工程项目有 60 省道项目、62 省道项目、南屏公路项目、始丰湖项目及生活垃圾焚烧发电综合处理项目等。随着天台县建设的不断推进，投资环境不断改善，人民生活质量明显提高，天台县的竞争优势日渐增强，发行人的基础设施建设业务具有更加广阔的发展空间。

### （三）安置房建设业务

#### 1、运营模式

发行人作为天台县重要的安置房建设主体，承建了天台县大部分的保障房建设项目。安置房建设业务主要由子公司天台县基础设施投资有限公司及其下属公司负责。安置房建设业务主要采用自营模式，房屋建成后销售给拆迁居民，业务收入主要来自于保障房销售收入。

#### 2、运营情况

2017-2019年，发行人分别实现安置房销售收入 1,133.26 万元、56,456.36 万元和 67,378.04 万元。发行人在建自营安置房项目主要包括拾得路以北（水南）区块改造二期项目、拾得路以北（水南）区块改造三期项目、始丰街道唐兴大道玉湖区块改造项目 A1-A9 区块安置房项目等。发行人主要已完工安置房项目情况如下：

### 发行人主要已完工安置房项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	实施主体	可售总面积	已销售面积	待销售面积	2018年销售金额	2019年销售金额
1	赤城四小保障房	天台县基础设施投资有限公司	4,588.05	4,588.05	-	1,802.86	1,231.43
2	溪头公寓保障房	天台县城市建设投资有限公司	98,252.30	71,159.65	27,092.65	16,888.64	14,883.64
3	宝通公寓保障房	天台县新城开发建设有限公司	21,986.85	15,877.46	6,109.39	-	13,459.43
4	始丰新城官塘蔡区块城中村改造一期工程	天台县始丰新农村开发建设有限公司	101,822.90	62,337.46	39,485.44	-	34,259.87
5	劳动路拆迁安置项目	天台县劳动路开发建设有限公司	15,393.01	2,244.41	13,148.60	-	956.75
6	苍蒲坑地质灾害搬迁项目	天台县白鹤新农村建设有限公司	12,320.02	6,163.41	6,156.61	-	2,586.93
7	始丰新城玉湖区块城中村改造一期工程改造工程	天台县始丰新农村开发建设有限公司	98,125.26	80,303.28	17,821.98	37,764.86	-
合计			<b>352,488.39</b>	<b>242,673.72</b>	<b>109,814.67</b>	<b>56,456.36</b>	<b>67,378.05</b>

#### （四）交通运输

##### 1、运营模式

发行人公共交通运输业务主要由子公司天台县交通集团有限公司（以下简称“天台交通集团”）负责，具体包括长途客运、公交运营、出租车运营和县乡运营等业务。

##### （1）长途客运业务

长途客运业务由天台交通集团的子公司浙江天台公路运输有限公司（以下简称“公路运输公司”）负责，公路运输公司作为天台县唯

一一家长途客运汽车业务主体，已取得天台县行政审批局核发的《道路运输特许经营许可证》（浙交运管许可台字 332617000089 号）。截至 2019 年末，公路运输公司拥有天台县 6 家长途客运汽车站，拥有长途营运客车 93 辆，共开通客运线路 35 条，其中省际线路 6 条、市际线路 21 条、县际线路 8 条；2017-2019 年度，运营里程分别为 930.26 万公里、884.08 万公里、902.31 万公里，客运量分别为 82.84 万人次、74.29 万人次和 74.28 万人次，公路运输公司根据《浙江省物价局 浙江省交通运输厅关于进一步完善道路班车客运价格管理的通知》（浙价服〔2016〕16 号）等相关文件定价。2017-2019 年度，公路运输公司实现长途客运收入分别为 6,998.75 万元、6,782.22 万元和 7,300.62 万元。

## （2）公交运营业务

天台县城区内的公交运营业务由天台交通集团的子公司天台县公共交通有限公司（以下简称“公共交通公司”）负责。公共交通公司作为天台县唯一一家公交运营业务主体，已取得天台县行政审批局核发的《道路运输特许经营许可证》（浙交运管许可台字 331023000002 号）。截至 2019 年末，公共交通公司拥有营运客车 100 辆，共开通公交线路 10 条；2017-2019 年度，运营里程分别为 388 万公里、381 万公里、408.75 万公里，客运量分别为 797 万人次、737 万人次和 902 万人次。根据天台县发展和改革局出具的《关于同意调整天台县城市公交车票价的批复》（天发改价〔2007〕2 号）以及 2013 年天台县公交车票价的调整，公交票价为每票 1 元/人次，半票 0.50 元/人次。2017-2019 年度，公交运营分别实现收入 597.59 万元、600.00 万元、514.71 万元。

## （3）出租车运营业务

出租车运营业务由天台交通集团的子公司天台县友谊汽车租赁有限公司（以下简称“友谊汽车”）负责，公司已取得天台县行政审批局核发的《道路运输特许经营许可证》（浙交运管许可台字 331023000003 号）。截至 2019 年末，友谊汽车拥有出租车运营车辆 38 辆；2017-2019 年度，运营里程分别为 390.3 万公里、400.5 万公里、228.1 万公里。根据天台县发展和改革局和天台县交通局出具的《关于调整客运出租车运价的通知》（天发改价〔2006〕39 号）及《关于调整天台县客运出租骑车收费标准的通知》（天发改价〔2005〕20 号），出租车起步价为 1.5 公里 5 元，每公里运价为 2 元，回空费为 2 公里内不收费，2 公里以上加收 40% 车公里租费。2017-2019 年度，出租车运营分别实现收入 101.59 万元、98.24 万元、95.05 万元。

#### （4）县乡客运服务

天台县县乡之间的客运服务由天台交通集团的子公司天台县恒达运输有限公司（以下简称“恒达运输公司”）负责，恒达运输公司已取得天台县行政审批局核发的《道路运输特许经营许可证》（浙交运管许可台字 331017000002 号）。截至 2019 年末，恒达运输公司拥有营运客车 134 辆，共开通运营线路 62 条。根据天台县发展和改革局出具的《关于明确天台县城乡公交一体化试行价格的通知》（天发改价〔2017〕22 号），城乡公交票价实行多票制，起步价为 2 元/人次，起步里程为 10 公里/人次（含 10 公里），后续价格随里程数顺次增加。2017-2019 年度，恒达运输公司县乡客运服务收入分别为 140.60 万元、570.60 万元和 1,352.41 万元。

#### （5）汽车租赁服务

汽车租赁服务业务主要由天台县公共用车服务有限公司（以下简称“公共用车公司”）经营。截至 2019 年末，公共用车公司拥有

营运客车 43 辆，公共用车公司与承租方签订汽车租赁合 同，约定租 车时间、租车类型及数量、相关费用等。2017-2019 年度，公共用车 公司经营汽车租赁服务业务实现收入分别为 271.16 万元、351.98 万 元和 450.55 万元。

#### （五）建材销售业务

发行人建材销售业务主要由子公司天台县基投建材有限公司 （以下简称“天台基投建材公司”）负责，建材销售主要产品为砂石， 天台基投建材公司进行天台县砂石等建材的加工及销售，业务模式 为根据市场行情及客户需求初步确定采购量、砂石价格和运输方式， 按照市场价格进行结算。2017 年-2019 年，发行人其他业务板块收入 分别为 45.62 万元、7,386.15 万元和 13,488.65 万元。

#### （六）其他业务板块

发行人其他业务板块收入主要为培训服务收入、旅游服务收入、 咨询服务收入、维修服务收入等。2017 年-2019 年，发行人其他业务 板块收入分别为 2,939.25 万元、864.05 万元和 1,839.73 万元。

### 三、发行人所在行业现状和前景

发行人作为天台县重要的土地开发整理、基础设施建设及安置 房建设和公共交通运输主体，近年来通过科学合理的筹措、管理建设 资金，公司资产经营效率稳步提高，各项业务均得到了较快发展，为 天台县保障性安居工程建设、改善当地居民生活条件、推动天台县整 体城市化进程及社会经济发展步伐做出了巨大的贡献。

#### （一）土地开发整理行业

##### 1、我国土地开发整理行业基本现状和前景

土地整治是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的 城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，

并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整治是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，紧缺的土地资源给城市住房供应、基础设施配路等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力地促进了土地市场繁荣发展。目前土地出让的主要方式有：对公益性用地、保障性住房、经济适用房等采取划拨的办法，只收取一部分土地出让的成本费用和转移性费用；对商业用地、商品房的用地采取招拍挂的方式。土地开发为我国经济和社会的发展起到了重要的作用。

根据我国 2020 年国民经济和社会发展统计公报，2020 年末我国城市化率超过 60%，这标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期，随之而来的将是城市用地规模的迅猛增加。虽然近几年国家持续对房地产市场进行调控，但土地整治市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速推进的生产力发展要求，可以预见未来几年土地整治将处于合理的、适度高位的发展阶段。

## 2、天台县土地开发基本情况和前景

以项目为总抓手，“小县大城”发展战略深入实施，城乡发展协调推进。天台县人民政府通过开展全域整治，整合各类土地资源要素，大力挖掘自身潜力，实现“优化用地布局、盘活利用存量、补充用地指标、解决占补平衡、美化生态环境”的目标。坚持全域规划、片区实施；因地制宜、分类推进；节约集约、提质增效；尊重民意、保障

权益四项原则积极推进全域土地综合整治，实施下山移民、农地整治、城镇更新、二次开发和矿地复绿等“五项行动”，在全县15个乡镇（街道）全面开展。按照下山移民、城镇集聚、统一流转等多种模式，实施“万户百村”下山移民行动。在县城中心城区、平桥镇等地建设若干个城镇集聚区，优化下山移民政策，推动山区群众下山移民，实施多举措盘活农村存量土地；以高标准农田建设为抓手，大力实施“旱地改水田”、“中低产田改造”和“园（林）地还耕地”的“二改一还”工程，对“田水路林村”进行高标准规划，高品质建设。以南屏“莲花梯田”、平桥紫凝片、始丰石溪片、寒山农旅集聚区、泳溪乡等区块为先行整治区，带动全县农地整治工作；积极推进城镇低效用地再开发，加快存量建设用地“挖潜增效”，重点对城区五大区块，平桥镇、坦头镇、三合镇、洪畴镇等镇区，苍山产业集聚区、中德产业园等的旧区块，进行改造升级；积极推进低效工业用地二次开发，充分挖掘低效利用土地、优化城镇用地布局、保障服务业用地需求、促进产业转型升级；积极推进废弃矿山生态复绿，重点开展位于高速公路、国省道两侧、主干河道两侧，城市建成区、风景名胜区可视范围和始丰街道石溪片废弃矿山综合整治。

## （二）城市基础设施建设行业

### 1、我国城市基础设施建设基本现状及前景

城市基础设施的建设和开发，是城市正常运行和健康发展的物质基础，是城市化进程和城市经济发展的重要一环。城市基础设施建设与城市发展的均衡协调是保证城市科学发展、可持续发展的前提。根据国家统计局数据，截至2020年末，城常住人口城镇化率已经超过60%。城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。根据《全国城镇体系规划(2016-2030)》，

预计到 2030 年，全国总人口将达到 14.4 亿，城镇人口达到 8.1-8.4 亿，城镇化水平达到 70%左右，年增长率达到 0.25%-0.3%。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展空间巨大。

## 2、天台县基础设施建设行业概况与规划

近年来，天台县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，城市整体形象不断提升。

天台县积极完善基础设施，提升城镇品质。2021 年规划完成县域国土空间总体规划编制，加快总体城市设计，优化提升环湖两岸、高铁区块等重点区块设计。加快古城更新，推进赭溪历史文化街区建设，完成丰泽小区、桥南小区改造，争创省“千年古城”复兴试点。推进环湖开发，加快文化中心、金融中心、市民中心建设，开工建设总部经济大楼，打造中央商务区。加快高铁区块建设，建成投用高铁站房、综合交通枢纽站、站前广场、站前大道等项目，谋划建设未来社区，做好高铁沿线环境综合整治，展示最美门户。推进区块改造，实施铺前、坡塘老厂区等区块征迁，重视村留地开发利用。加强城市精细化管理，开展“和合街区”创建，打造天台山东路、金盘路示范街，推进沙坑山体育公园、飞鹤山植物园建设，新增城市绿道 10 公里。在城区物业小区全面推行垃圾分类“撤桶并点、定时定点”模式，争创省生活垃圾分类标准化县。深化全城治堵，加快“幸福公交”建设，严管重点路段、重点时段，新增停车位 2000 个以上。加强平桥镇、白鹤镇、坦头镇等中心镇建设，创建美丽城镇省级样板镇 2 个。

城乡发展同步推进，积极跟进乡村振兴。深化“千万工程”，建成美丽乡村示范片区 5 个、达标片区 19 个，创建特色精品村 4 个以上、A 级景区村 30 个以上，争创省级乡村振兴集成创新示范县、国家数字乡村示范县。推进城乡供水一体化延伸，提标改造农村生活污

水治理项目 20 个。

优化城乡路网。加快构建以高铁站为中心,连接各乡镇(街道)、主要景点的城乡路网体系。打通城市外环线,开工上三高速天台互通及连接线工程,推进 60-62 省道连接线、平桥至高铁站、高速公路雷峰出口至国省道等项目前期。畅通城区内循环,打通始丰中路、广安路等断头路,建成九龙大道、和合西路、百花路东延西拓等工程,开工西山路,启动云锦路南段、和合桥与天桐路连接工程。建成城前线,提升高速洋头出口至 314 省道连接线,改建农村公路 100 公里,争创国家“四好农村路”示范县。

塑造优美生态。打好生态环境巩固提升持久战,抓好环保督察反馈问题整改。强化能源双控,加强工业废气、扬尘治理。深化“五水共治”,新增城镇污水管网 10 公里,争创全国节水型社会、全国水生态监管试点县、全国农村水系连通示范县、省美丽河湖示范县。高效运行垃圾焚烧厂,建成再生资源分拣中心、飞灰填埋场,创建省“无废城市”。深化“三改一拆”,推进农村乱占耕地建房整治。

### (三) 保障性住房行业

#### 1、我国保障性住房基本现状及前景

保障性住房是我国政府为改善广大居民住房条件而推出的一项民心工程。党的十六大以来,解决民生问题、构建和谐社会成为各级党委、政府的重要工作;党的十九大将改善居民住房条件做为民生大事写入十九大报告;《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》强调,适应城镇化发展的需要,以改善群众住房条件作为出发点和落脚点,加快推进各类安置房建设,使居民住房条件明显改善,基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。安置性住房,是与商品性住房相对应的一个概念,指政府在对中低收入家庭实行分类保障

过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房，是我国城镇住宅建设中较具特殊性的一种类型住宅。

## 2、天台县保障性住房基本现状及前景

天台县已初步形成了住房保障政策体系，按照国家、省有关住房保障的规定和要求，天台县相继修改制定了《天台县经济适用住房管理办法》、《住房补贴实施意见》等政策，使天台县的住房保障工作以满足低收入家庭基本居住需求为目标，形成了以廉租住房制度为重点，经济适用住房制度等多渠道并举的保障方式和政策体系。天台县严格按照国家有关规定，对经济适用住房的面积、户型、供应对象严格把关；按照统一规划、统一征地、统一建设、统一供应原则，不断加快经济适用住房建设。

### （四）公共交通运输

#### 1、我国公共交通运输行业基本现状和前景

随着我国公路网络的不断完善以及客运企业的发展，道路旅客运输行业已成为服务范围最广、承担客运量最大、运输方式最为灵活、运输产品最为多样的客运服务业。道路客运行业连续多年来完成的客运量及客运周转量在综合运输体系中所占的比例分别达到了 90% 和 50% 以上，在综合运输体系中发挥了不可替代的基础骨干作用。2020 年 6 月末，受新冠肺炎疫情疫情影响，全国完成营业性客运量 39.6 亿人，同比下降 54.8%，但恢复程度已较一季度末提高 29.3 个百分点。我国交通运输基础设施建设力度不断加大，交通运输固定资产投资额从 2002 年的 3,491.5 亿元上升到 2019 年的 32,451 亿元，而 2020 年上半年，尽管受到疫情的冲击影响，交通固定资产投资还是完成了 1.45 万亿元，同比增长 6.0%。公路运输在我国交通运输中的

主体地位依然深化。

近年来，铁路网的不断完善与火车提速及其他交通工具日益发达等因素，都对道路客运行业形成了一定的冲击，主要表现在客运需求有所下降和增量减少，旅客运输总周转量和旅客运输量增长率均小幅回落。尽管面临着上述困难和挑战，但道路客运行业发展前景依然良好。政府扩大内需政策的一系列措施，为道路旅客运输发展提供了较大空间。国家高速公路网建设的加快推进，我国经济的工业化、信息化、城镇化、市场化、国际化深入发展，居民收入水平逐渐提高，消费结构升级、旅游业市场的不断规范发展、假日经济政策刺激、城乡区域协调发展，促使了客运量的增长，提升了对道路客运市场发展的刚性需求。另外，客车运力结构和技术装备的不断优化，市场秩序的进一步规范，以及道路客运信息化水平的明显提高，有力地推动了道路客运行业的发展。由此可见，未来十年我国道路运输业将迎来以集约式经营为主要转变方向的持续增长。

## 2、天台县交通运输业基本情况和前景

天台县交通运输业平稳发展。2020年度天台县交通工作实现了跨越式发展，高铁站房完成主体工程，综合交通枢纽站、站前广场、站前大道开工建设；杭绍台高速公路建成通车，杭绍台铁路加快铺轨；新改建农村公路190公里，寒山和合环线获评全国“十大最美农村路”。而在接下来的“十四五”发展时期，天台县交通运输业的主要目标是建设开放大通道，建成通车杭绍台铁路，开工建设台金城际铁路，构建“一纵一横”铁路网；争取开工甬金衢上高速公路，加快宁天临高速公路项目前期，构建“两纵两横”高速网；建成104国道响岩至至界岭改建工程、314省道，争取开工207省道、316省道，构建“两纵三横”国省道网；推进通用机场等项目前期，积极谋划铁路

货运连接线，构建综合立体交通网。

#### 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

截至目前，天台县范围内的主要平台公司有2家，包括发行人和天台县国有资本运营有限公司，除上述平台公司发行的企业债券和公司债券外，县内其他平台公司未发行过企业债券或其他债券品种。

发行人系天台县重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着天台县范围内土地开发整理、保障性住房建设、基础设施建设、交通运输和国有资产运营的重要任务。近年来，发行人经营规模和实力不断壮大，在天台县土地开发整理、保障性住房建设、基础设施建设、交通运输和国有资产运营已经形成了显著的竞争力，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。目前，发行人承担了天台县与土地开发整理、基础设施建设、安置房建设相关的大部分项目建设任务。

天台县国有资本运营有限公司成立于2014年5月13日，注册资本50,000.00万元。天台县国有资本运营有限公司目前主要负责天台县内的旅游管理、水务等业务。天台县国有资本运营有限公司分别于2020年4月20日和2021年1月11日成功发行“20天运01”和“21天运01”私募公司债券，发行金额分别为7.10亿元和10.00亿元，发行利率分别为5.98%和6.00%；截至本募集说明书签署日，天台县国有资本运营有限公司尚有2.90亿元私募公司债券未发行。除此之外，尚未发行过企业债券或其他债券品种。截至2019年末，该公司资产总额为1,043,833.63万元，负债总额为618,404.71万元，所有者权益为425,428.92万元。2019年度，该公司实现营业收入64,451.03万元，实现净利润12,885.83万元。

##### （二）发行人的竞争优势

### 1、发行人的经济环境优势

天台县是台州市的下辖县，位于浙江省东中部，台州市北部，总面积 1,432.1 平方公里。天台县旅游资源丰富，拥有 5A 级国家级风景名胜——天台山旅游风景区；天台县已形成“T”字形交通干线和农村公路网络体系，交通较为便利。天台县下辖 3 个街道、7 个镇、5 个乡，户籍总人口 60.25 万人。近年来，天台县经济保持较快增长，经济实力持续增强。2019 年，天台县实现地区生产总值 291.03 亿元，同比增长 7.20%，增速位列全市第二。2019 年，财政保持平稳增长，一般公共预算收入 22.33 亿元，同比增长 2%，增速位列全市第三。良好的区域经济现状为发行人创造了有利的外部环境，有利于发行人未来资产规模的不断扩大及主营业务的不断做大做强。

### 2、政府支持优势

发行人系天台县重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着天台县范围内土地开发整理、保障性住房建设、基础设施建设、交通运输和国有资产运营的重要任务。发行人在其经营和投资领域均处于区域性行业垄断地位，一直以来得到了政府的大力支持。公司成立以来，天台县人民政府先后以国有资产划转、国有股权划转、财政补贴等方式，提高发行人的资本金实力和盈利能力，这体现了政府对发行人及其职能的重视。

### 3、较强的融资能力

发行人作为天台县重要的开发建设主体和国有资产运营实体，具有良好的资信水平，并充分利用自身信用优势，通过政策性银行、商业银行等渠道获取资金，融资渠道的畅通将为发行人的持续发展提供坚实的保障。

## 五、发行人地域经济情况

台州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。台州依山面海，地势由西向东倾斜，西北山脉连绵，境内公路交通以沈海高速公路等构成主要公路网，陆地面积 9,411 平方公里。截至 2019 年末，台州境辖 3 个市辖区、3 个县级市、3 个县，分设 61 个镇、24 个乡、44 个街道，共 4645 个村委会、198 个社区和 137 个居委会。台州市是浙江沿海的区域性中心城市和现代化港口城市。

2018-2020 年台州市全市实现生产总值（GDP）分别为 4,874.67 亿元、5,134.05、5,262.72 亿元，按可比价格计算，2020 年比上年增长 3.4%。其中，第一产业增加值 294.78 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 2,298.21 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值 2669.73 亿元，增长 4.1%；三次产业结构为 5.3：41.4：48.1，第二、三产业仍是经济发展的主要推动力。

2018-2020 年，台州市公共财政一般预算总收入分别为 656.97 亿元、729.83 亿元和 682.83 亿元；2020 年，台州市全年财政总收入 682.83 亿元，地方财政收入 401.24 亿元。

发行人所在地天台县属台州市。天台县位于浙江省中东部，东连三门县、宁波市宁海县，南邻临海市、仙居县，西接金华市磐安县，北接绍兴市新昌县。县境东西长 54.7 千米，南北宽 33.5 千米，面积 1,432.09 平方公里。截至 2019 年末，天台县辖区 3 个街道、7 个镇、5 个乡，21 个社区，374 个行政村。

近年来，天台县经济稳定增长，经济结构不断优化，地区生产总值持续提升。2018-2020 年，天台县实现地区生产总值（GDP）分别为 254.51 亿元、291.03 亿元和 301.70 亿元。2018-2020 年，天台县实现一般公共预算收入分别为 21.90 亿元、22.33 亿元和 20.40 亿元。



## 第十条 发行人财务情况

发行人 2017-2019 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立信中联审字[2018]D-0433 号、立信中联审字[2019]D-0401 号和立信中联审字[2020]D-0484 号的标准无保留意见的审计报告。发行人 2020 年三季度财务报表未经审计。

本募集说明书中的财务数据均来源于上述财务报告。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、发行人财务总体情况

#### 发行人 2017-2019 年及 2020 年 9 月末合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产	1,781,589.00	1,597,131.74	1,408,427.41	1,239,541.94
非流动资产	190,375.60	166,728.91	137,164.59	154,827.02
资产总额	1,971,964.60	1,763,860.65	1,545,592.00	1,394,368.96
流动负债	659,228.20	578,698.77	488,856.72	367,247.50
非流动负债	640,793.36	530,504.46	435,217.91	447,841.12
负债总额	1,300,021.56	1,109,203.23	924,074.63	815,088.61
所有者权益合计	671,943.05	654,657.42	621,517.38	579,280.35

#### 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	59,913.92	267,999.28	244,461.54	62,328.87
利润总额	1,463.21	22,933.44	19,739.26	6,096.61
净利润	729.43	22,079.40	19,379.80	5,503.39

归属于母公司所有者的净利润	-239.90	10,618.70	19,454.18	5,503.39
---------------	---------	-----------	-----------	----------

### 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-13,080.00	-10,500.36	-48,148.57	-6,792.93
投资活动产生的现金流量净额	-32,387.22	-45,124.26	-9,906.89	-121,816.90
筹资活动产生的现金流量净额	50,573.52	128,979.06	6,318.92	199,979.65
现金及现金等价物净增加额	5,106.30	73,354.44	-51,736.54	71,369.83

### 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月主要财务指标

项目	2020年9月末/1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率（倍）	2.70	2.76	2.88	3.38
速动比率（倍）	0.98	1.07	0.96	1.08
资产负债率（%）	65.93	62.88	59.79	58.46
应收账款周转率（次/年）	0.53	2.19	3.81	1.77
存货周转率（次/年）	0.07	0.23	0.23	0.03
流动资产周转率（次/年）	0.05	0.18	0.19	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.16	0.17	0.05
净资产收益率（%）	0.15	3.46	3.23	1.24
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.15	1.38	1.14

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额（2020年1-9月数据已年化处理，下同）；
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- (6) 流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额；
- (7) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- (8) 净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
- (9) EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)。

## （一）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

### 发行人偿债能力指标

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率	2.70	2.76	2.88	3.38
速动比率	0.98	1.07	0.96	1.08
资产负债率(%)	65.93	62.88	59.79	58.46
EBITDA利息倍数	-	1.15	1.38	1.14

2017-2019年，发行人的流动比率分别为3.38、2.88和2.76，速动比率分别为1.08、0.96和1.07，流动比率和速动比率整体处于较高水平，发行人短期偿债能力相对较强。

2017-2019年末，发行人资产负债率分别为58.46%、59.79%、62.88%，近三年资产负债率逐年小幅上升，主要系发行人业务扩张所致。2017-2019年度，发行人的EBITDA利息倍数分别为1.14、1.38和1.15，基本保持稳定，表明近三年来公司营运收益对利息的覆盖程度较好。

总体来看，发行人流动性良好，盈利水平相对稳定，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

## 2、营运能力分析

### 发行人营运能力指标

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率	0.53	2.18	3.81	1.77
存货周转率	0.07	0.23	0.23	0.03
流动资产周转率	0.05	0.18	0.19	0.06
总资产周转率	0.04	0.16	0.17	0.05

2017-2019年度，发行人应收账款周转率分别为1.77、3.81和2.18。发行人近三年应收账款周转率有所波动，经营业务整体获现能力良好。

2017-2019年度，发行人存货周转率分别为0.03、0.23和0.23，

流动资产周转率分别为 0.06、0.19 和 0.18，总资产周转率分别为 0.05、0.17 和 0.16，发行人的总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率整体较低。发行人作为天台县下属的重要国有资产运营主体，承担了大量的基础设施建设、土地整理、保障性住房建设项目，项目特点为初始投资数额大、建设周期长，因此发行人资产周转率较低，符合该类企业一般特征。随着发行人经营模式多元化发展，预计未来资产使用效率将有所提高。

总体来看，发行人各项营运指标符合业务结构特征，营运能力适中。随着发行人相关项目陆续完工，预计发行人各项运营能力指标预计将会得到一定程度的改善。

### 3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务收入	59,913.91	267,999.28	244,461.54	62,328.87
主营业务成本	55,509.51	219,859.43	200,753.46	31,834.19
利润总额	1,463.21	22,933.44	19,739.26	6,096.61
净利润	729.43	22,079.40	19,379.80	5,503.39
净资产收益率	0.15%	3.46%	3.23%	1.24%

2017-2019年，发行人分别实现主营业务收入 62,328.87 万元、244,461.54 万元和 267,999.28 万元，发行人主营业务收入呈现快速增长态势，发行人目前的主营业务收入主要来源于土地开发整理服务、基础设施建设、安置房销售以及公共交通运输业务。2018 年度发行人主营业务收入较 2017 年度增加 182,132.67 万元，增幅为 292.21%，主要是发行人 2018 年度土地开发整理面积及土地出让价格较上年度大幅提升，导致发行人土地开发整理业务收入增长较多所致；2019 年度发行人主营业务收入较 2018 年度增加 23,537.74 万元，增幅为 9.63%，主要是发行人 2019 年度确认基础设施建设相关收入所致。2020 年 1-9 月，发行人净利润相比上年同期下降 5,460.03 万元，主

要是自 2020 年初以来，新冠病毒肺炎疫情对发行人土地开发整理、工程建设、交通运输等经营活动产生了不利影响，导致发行人 2020 年 1-9 月营业收入及净利润下降。随着发行人积极推行复工复产，新冠疫情对发行人的营业收入和净利润造成的影响正在逐步控制，未来发行人营业收入及净利润规模预计将恢复至正常水平。

### 发行人2017-2019年及2020年1-9月主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发整理服务	9,862.49	16.46	145,927.31	54.45	171,030.30	69.96	50,119.05	80.41
客运服务	3,662.88	6.11	9,713.34	3.62	8,724.68	3.57	8,091.69	12.98
房产销售	3,860.29	6.44	67,378.04	25.14	56,456.36	23.09	1,133.26	1.82
基础设施建设	1,348.30	2.25	29,652.21	11.06	-	-	-	-
建材销售	38,771.29	64.71	13,488.65	5.03	7,386.15	3.02	45.62	0.07
其他	2,408.67	4.02	1,839.73	0.69	864.05	0.35	2,939.25	4.72
合计	<b>59,913.91</b>	<b>100.00</b>	<b>267,999.28</b>	<b>100.00</b>	<b>244,461.54</b>	<b>100.00</b>	<b>62,328.87</b>	<b>100.00</b>

土地开发整理服务收入是发行人最主要的收入来源。发行人作为天台县国有资产经营管理最重要的运营主体，承担着天台县土地开发整理、基础设施建设、安置房建设、公共交通运输等项目的投资、融资、运营和管理职能。发行人主营业务收入的持续性和稳定性有充分的保障。

2017-2019年，发行人分别获得补贴收入 1,623.81 万元、4,413.44 万元、1,034.82 万元。作为天台县重要的基础设施及安置房建设主体，发行人在资产、业务、资金、政策等方面得到当地政府的大力支持，未来的补贴收入具有持续性。2017-2019年，发行人营业收入/（营业收入+补贴收入）的比例为 97.50%、98.24%、99.62%，均大于 70%。

2017-2019年，发行人分别实现净利润 5,503.39 万元、19,379.80 万元、22,079.40 万元。2018年度发行人净利润较 2017年度增加 13,876.41 万元，增幅为 252.14%；2019年度净利润较 2018年度增加

2,699.60 万元，增幅为 13.93%。发行人盈利水平快速上升，主要是由于发行人土地开发整理服务、基础设施建设等主营业务规模不断扩大，净利润水平随之增长。2017-2019 年，发行人净资产收益率分别为 1.24%、3.23%和 3.46%，收益水平保持稳定，随着业务规模的扩大，发行人的盈利能力预期将继续增长。

总体来看，发行人近三年营业收入呈现平稳上升的趋势，盈利水平也将波动上升。随着发行人业务的扩大，发行人自主经营能力逐步增强，未来盈利能力将得到进一步提高，未来经营收入和利润的稳定性及持续性将得到有效的保障。

#### 4、现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-13,080.00	-10,500.36	-48,148.57	-6,792.93
投资活动产生的现金流量净额	-32,387.22	-45,124.26	-9,906.89	-121,816.90
筹资活动产生的现金流量净额	50,573.52	128,979.06	6,318.92	199,979.65
现金及现金等价物净增加额	5,106.30	73,354.44	-51,736.54	71,369.83

2017-2019 年，发行人经营活动现金流入分别为 371,751.29 万元、446,050.89 万元和 291,235.13 万元，2018 年度发行人经营活动现金流入较 2017 年度增加 74,299.60 万元，增幅为 19.99%，主要是发行人收到的政府补贴及其他单位的往来款增多所致；2019 年度发行人经营活动现金流入较 2018 年度减少 154,815.76 万元，减幅为 34.71%，主要是收到的其他单位的往来款减少所致。2017-2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-6,792.93 万元、-48,148.57 万元和 -10,500.36 万元。近三年，发行人的经营活动产生的现金流量净额均为负，主要系发行人的土地开发整理业务、基础设施建设及保障房建设工程建设周期较长，建设支出与建设项目回款存在时间差异，导致经营活动现金流出较多所致。未来，随着在建项目逐步完工，发行人经营活动现金流量状况将会改善。

2017-2019年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-121,816.90万元、-9,906.89万元和-45,124.26万元。2017-2019年，发行人投资活动产生的现金流量净额均为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

2017-2019年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为199,979.65万元、6,318.92万元和128,979.06万元，对外筹资规模保持较高水平，主要系随着发行人业务规模的扩大，外部融资需求增加所致。

总体来看，发行人现金管理能力较强，经营发展趋势良好。随着土地开发整理、代建项目及保障房项目的陆续完工并实现收入，发行人未来的现金流入将大幅提高，为本期债券的按时还本付息提供了强有力的保障。

## （二）资产负债结构分析

截至2019年12月31日，公司资产总额1,763,860.65万元，负债总额1,109,203.23万元，所有者权益为654,657.42万元，2019年度，发行人实现营业收入269,266.54万元，净利润为22,079.40万元。

### 1、资产结构分析

#### 发行人主要资产数据

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	141,772.01	7.19	136,649.85	7.75	65,295.41	4.22	121,031.95	8.68
应收账款	156,617.11	7.94	151,016.88	8.56	95,183.21	6.16	33,156.31	2.38
其他应收款	337,568.16	17.12	324,944.41	18.42	307,716.09	19.91	243,183.23	17.44
预付账款	2,005.09	0.10	247.33	0.01	614.90	0.04	94.55	0.01
存货	1,135,596.89	57.59	978,173.19	55.46	936,889.51	60.62	841,563.26	60.35
其他流动资产	8,029.75	0.41	6,100.09	0.35	2,728.28	0.18	512.64	0.04
<b>流动资产合计</b>	<b>1,781,589.00</b>	<b>90.35</b>	<b>1,597,131.74</b>	<b>90.55</b>	<b>1,408,427.41</b>	<b>91.13</b>	<b>1,239,541.94</b>	<b>88.90</b>

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
非流动资产：								
可供出售金融资产	44,111.74	2.24	42,885.49	2.43	39,526.85	2.56	38,577.22	2.77
持有至到期投资	10,000.00	0.51	10,000.00	0.57	10,000.00	0.65	10,000.00	0.72
长期应收款	34,401.43	1.74	32,284.93	1.83	17,199.00	1.11	11,180.00	0.80
长期股权投资	3,599.52	0.18	1,761.96	0.10	606.01	0.04	902.20	0.06
投资性房地产	495.60	0.03	-	-	-	-	-	-
固定资产	37,545.66	1.90	36,201.35	2.05	40,334.55	2.61	39,652.95	2.84
在建工程	30,872.41	1.57	13,808.06	0.78	1,379.76	0.09	36,202.73	2.60
无形资产	28,259.80	1.43	28,653.49	1.62	27,112.01	1.75	17,578.93	1.26
长期待摊费用	954.59	0.05	813.50	0.05	451.09	0.03	481.13	0.03
递延所得税资产	134.84	0.01	142.86	0.01	140.10	0.01	97.78	0.01
其他非流动资产	-	-	177.26	0.01	415.23	0.03	154.07	0.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>190,375.60</b>	<b>9.65</b>	<b>166,728.91</b>	<b>9.45</b>	<b>137,164.59</b>	<b>8.87</b>	<b>154,827.02</b>	<b>11.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,971,964.60</b>	<b>100.00</b>	<b>1,763,860.65</b>	<b>100.00</b>	<b>1,545,592.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,394,368.96</b>	<b>100.00</b>

2017-2019年，发行人资产总额分别为1,394,368.96万元、1,545,592.00万元和1,763,860.65万元，复合增长率为8.15%。截至2020年9月末，发行人资产总额为1,971,964.60万元。近年来发行人资产规模持续增长，来自于公司业务规模的持续扩大、经营业绩的持续累积。未来，随着发行人业务范围的不拓展，预计资产规模将随之稳定增长。

从资产构成来看，发行人2019年末流动资产合计为1,597,131.74万元，占总资产比例为90.55%，为发行人资产的主要部分；非流动资产合计为166,728.91万元，占总资产比例为9.45%，占比相对较小。

截至2019年末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中货币资金为136,649.85万元，占总资产比例为7.75%，比上年末增加71,354.44万元，增幅为109.28%，主要系发行人发行债券使银行存款增加所致；应收账款151,016.88万元，占总资产的8.56%，比上年末增加55,833.67万元，增幅为58.66%，主要系应收天台县财政局款项增加所致；其他应收款为324,944.41万元，占总资产18.42%，比上年末增长17,228.31万元，增

幅为5.60%，主要系应收其它非关联方的往来款增加所致；存货为978,173.19万元，占总资产的55.46%，比上年末增加41,283.67万元，增幅为4.41%，主要系发行人土地整理项目及基建项目投资额增加所致。

截至2019年末，发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等构成。其中可供出售金融资产为42,885.49万元，占总资产的2.43%；持有至到期投资为10,000.00万元，占总资产的0.57%；长期应收款为32,284.93万元，占总资产的1.83%；长期股权投资为1,761.96万元，占总资产的0.10%；固定资产为36,201.35万元，占总资产比例为2.05%，比上年末减少4,133.20万元，降幅为10.25%，主要系发行人房屋及建筑物和办公设备减少所致；在建工程为13,808.06万元，占总资产的0.78%；无形资产为28,653.49万元，占总资产的1.62%，比上年末增加1,541.48万元，增幅为5.69%，主要为发行人的土地使用权增加所致。

## 2、负债结构分析

### 发行人负债主要数据

单位：万元、%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	74,380.00	5.72	39,249.30	3.54	26,188.38	2.83	40,081.38	4.92
应付账款	38,412.44	2.95	34,156.32	3.08	34,293.93	3.71	24,520.28	3.01
预收账款	5,106.79	0.39	3,152.06	0.28	1,372.02	0.15	1,501.88	0.18
应付职工薪酬	170.33	0.01	707.26	0.06	310.32	0.03	180.34	0.02
应交税费	1,325.86	0.10	1,316.10	0.12	1,449.89	0.16	418.51	0.05
其他应付款	439,160.98	33.78	391,412.06	35.29	337,670.77	36.54	249,935.11	30.66
一年内到期的非流动负债	100,671.79	7.74	108,705.67	9.80	87,571.41	9.48	50,610.00	6.21
<b>流动负债合计：</b>	<b>659,228.20</b>	<b>50.71</b>	<b>578,698.77</b>	<b>52.17</b>	<b>488,856.72</b>	<b>52.90</b>	<b>367,247.50</b>	<b>45.06</b>
长期借款	162,325.00	12.49	235,460.00	21.23	244,470.00	26.46	229,550.00	28.16

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	250,658.14	19.28	151,140.86	13.63	85,508.55	9.25	69,594.85	8.54
长期应付款	226,324.83	17.41	142,230.47	12.82	103,156.34	11.16	143,104.38	17.56
递延收益	1,485.39	0.11	1,673.13	0.15	2,083.02	0.23	5,591.89	0.69
<b>非流动负债合计</b>	<b>640,793.36</b>	<b>49.29</b>	<b>530,504.46</b>	<b>47.83</b>	<b>435,217.91</b>	<b>47.10</b>	<b>447,841.12</b>	<b>54.94</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,300,021.56</b>	<b>100.00</b>	<b>1,109,203.23</b>	<b>100.00</b>	<b>924,074.63</b>	<b>100.00</b>	<b>815,088.61</b>	<b>100.00</b>

2017-2019年，发行人负债总额分别为815,088.61万元、924,074.63万元和1,109,203.23万元，发行人近三年负债水平逐年增长，复合增长率为10.82%。截至2020年9月末，发行人负债总额为1,300,021.56万元。从负债构成来看，发行人2019年末流动负债合计为578,698.77万元，占负债总额比例为52.17%；非流动负债合计为530,504.46万元，占负债总额比例为47.83%。

截至2019年末，发行人流动负债为578,698.77万元，主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其中短期借款为39,249.30万元，占负债总额的3.54%，比上年末增加13,060.92万元，增幅为49.87%，主要系发行人短期限融资规模增加所致；应付账款为34,156.32万元，占负债总额的3.08%，比上年末减少137.60万元，降幅为0.40%；其他应付款为391,412.06万元，占负债总额的35.29%，比上年末增加53,741.29万元，增幅为15.92%，主要系发行人与其他单位的往来款增加所致；一年内到期的非流动负债为108,705.67万元，占负债总额的9.80%，比上年末增加21,134.26万元，增幅为24.13%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

截至2019年末，发行人非流动负债为530,504.46万元，主要由长期借款、应付债券、长期应付款等构成。其中长期借款235,460.00万元，占负债总额的21.23%，比上年末减少9,010.00万元，降幅为3.69%；应付债券151,140.86万元，占负债总额的13.63%，比上年末增加

65,632.30万元，增幅为76.76%，主要系“19天台01”公司债发行使应付债券增加所致；长期应付款142,230.47万元，占负债总额的12.82%，比上年末增加39,074.13万元，增幅为37.88%，主要系发行人征地项目专项资金和保障性安居工程专项资金增加所致。

总体来看，截至2019年末发行人流动负债和非流动负债占比相差较小，债务结构较为合理，发行人的债务压力在合理的范畴内。

## 二、资产情况分析

根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2017年审计报告、2018年审计报告和2019年审计报告，最近三年及一期末，发行人资产总额分别为1,394,368.96万元、1,545,592.00万元、1,763,860.65万元和1,971,964.60万元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程和无形资产构成。主要资产的明细为：

### （一）货币资金

发行人的货币资金主要由银行存款及其他货币资金构成。2017-2019年末及2020年9月末，发行人货币资金分别为121,031.95万元、65,295.41万元、136,649.85万元和141,772.01万元，在总资产的占比分别为8.68%、4.22%、7.75%和7.19%。2019年末货币资金较2018年末增加71,354.44万元，增幅为109.28%，主要系发行人发行债券使银行存款增加所致。

### （二）应收款项

#### 1、应收账款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人应收账款金额分别为33,156.31万元、95,183.21万元、151,016.88万元和156,617.11万元，在总资产的占比分别为2.38%、6.16%、8.56%和7.94%。2019年末应收

账款余额较2018年末增长55,833.67万元，增幅为58.66%，主要增加应收天台县财政局经营性款项。2017-2019年，发行人的应收账款回款金额分别为44,471.17万元、136,406.83万元和88,750.34万元。

### 2019年末发行人大额应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	与发行人 关联关系	入账价值	账龄	占应收账款 比例	款项性质
1	天台县财政局	非关联方	147,992.88	1年以内、1至 2年、2至3 年、3-4年	98.00%	土地开发整 理服务款、 代建项目款
	合计		<b>147,992.88</b>			

#### 2、其他应收款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人其他应收款金额分别为243,183.23万元、307,716.09万元、324,944.41万元和337,568.16万元，在总资产的占比分别为17.44%、19.91%、18.42%和17.12%。发行人2019年其他应收款比2018年末增长17,228.31万元，增幅为5.60%，主要系应收其它非关联方的往来款增加所致。其他应收款主要为应收政府部门及其他非关联方的往来款，具体情况如下：

#### 截至2019年末发行人其他应收款前五名明细

单位：万元

序号	欠款单位	与发行人 关联关系	入账价值	账龄	占比 (%)	性质
1	天台县国有资产事务中心（原天台县国有资产管理局）	关联方	99,825.49	1-2年	29.36	往来款
2	天台县国有资产投资管理有限公司	非关联方	46,524.96	1年以内	13.68	往来款
			2,978.47	2-3年	0.88	
3	天台工业园区生态高新功能区建设指挥部	非关联方	10,300.00	1-2年	3.03	往来款
			2,905.00	3-4年	0.85	
			2,000.00	5年以上	0.59	
4	天台县高山移民新区开发建设有限公司	非关联方	1,446.00	3-4年	0.43	往来款
			5,204.00	4-5年	1.53	
			5,517.00	5年以上	1.62	
5	天台县新时代城镇建设开发公司	非关联方	9,907.75	1年以内	2.91	往来款

序号	欠款单位	与发行人 关联关系	入账价值	账龄	占比 (%)	性质
	总计		186,608.67		54.88	

2017-2019年，发行人的其他应收款回款金额分别为74,199.22万元、51,133.84万元和67,581.47万元。

### 3、应收款项形成原因、未来回款计划

截至2019年末，发行人的应收账款余额为主要为应收天台县财政局等单位的经营性款项；其他应收款余额主要为应收天台县国有资产事务中心、天台县国有资产投资管理有限公司、天台县工业园区生态高新功能区建设指挥部等政府部门及其他单位的往来款。

针对发行人对政府及其他单位形成的应收款项，天台县财政局出具了《关于浙江省天台县国有资产经营有限公司应收款项回款安排的说明》。为确保发行人的正常运营，财政局将积极协调相关公司和部门，统筹安排回款计划，在2020-2024年五个年度内结清上述应收款项。

### 4、往来款决策权限、程序

截至2019年末，发行人金额较大的其他应收款主要为非经营性往来占款。根据发行人《往来款项管理办法》、《关联交易管理制度》的规定，发行人对于上述非经营性往来款已按照公司各项管理制度的规定履行相应的审批及决策程序，内部决策审批程序健全、合法有效。

### 5、政府性应收款项

截至2019年末，发行人政府性应收款项具体情况如下：

#### 2019年末发行人政府性应收款项明细

单位：万元

入账科目	政府部门	2019年末金额
应收账款	天台县财政局	147,992.88
其他应收款	天台县国有资产事务中心（原天台县国有资产管理	98,827.24

	局)	
其他应收款	天台工业园区生态高新功能区建设指挥部	15,052.95
长期应收款	天台县国有资产事务中心(原天台县国有资产管理局)	9,317.93
合计		<b>271,191.00</b>
净资产		654,657.42
应收政府部门款项占净资产的比例		41.43%
应收政府部门款项占净资产的比例是否超过60%		否

发行人2019年末政府性应收款项合计271,191.00万元，占发行人2019年末净资产的41.43%，未超过60%。

### (三) 存货

2017-2019年末及2020年9月末，发行人存货金额分别为841,563.26万元、936,889.51万元、978,173.19万元和1,135,596.89万元，在总资产的占比分别为60.35%、60.62%、55.46%和57.59%。发行人2019年末存货金额比上年末增加41,283.67万元，增幅为4.41%，主要系发行人土地整理项目及基建项目投资额增加所致。存货主要包括工程施工、开发成本、拟开发土地和开发产品。

#### 截至2019年末发行人存货明细

单位：万元

项目	2019年末	跌价准备	净值
原材料	957.17	65.65	891.52
库存商品	13.85	-	13.85
工程施工	18,633.38	-	18,633.38
开发成本	676,465.63	-	676,465.63
开发产品	27,181.19	-	27,181.19
拟开发土地	254,987.61	-	254,987.61
合计	<b>978,238.84</b>	<b>65.65</b>	<b>978,173.19</b>

发行人存货中的拟开发土地使用权共10宗，其中8宗已取得土地使用证。存货科目下拟开发土地土地使用权明细如下：

## 截至2019年末发行人存货项下拟开发土地明细

序号	土地证号	坐落	取得方式	证载使用权类型	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	抵押 情况	是否缴纳土 地出让金
1	天台国用(2011)第05030号	天台县赤城街道国赤环线西侧赤城宾馆以南	招拍挂	出让	商业、住宅用地	40,000.00	33,990.00	成本法	8,497.50	是	是
2	天台国用(2010)第04035号	天台县赤城街道上三线高速公路立交桥边	政府注入	出让	住宅用地	33,623.00	2,683.12	评估法	798.00	否	否
3	天台国用(2011)第00590号	天台县福溪街道桥南安置区	政府注入	划拨	商业、住宅用地	173,333.00	38,209.53	评估法	2,204.00	是	否
4	天台国用(2015)第00195号	天台县始丰街道金家塘	招拍挂	出让	商务金融用地	41,282.00	11,644.65	成本法	2,820.76	否	是
5	天台国用(2015)第00196号	天台县始丰街道金家塘	招拍挂	出让	商业、住宅用地	67,878.00	32,357.70	成本法	4,767.00	否	是
6	天台国用(2015)第00175号	天台县始丰街道金家塘	招拍挂	出让	商业、住宅用地	51,948.00	27,514.35	成本法	5,297.00	否	是
7	天台国用(2015)第00194号	天台县始丰街道金家塘	招拍挂	出让	商业、住宅用地	67,258.00	32,048.55	成本法	4,765.00	否	是
8	天台国用(2012)第01406号	天台县赤城街道国赤环线西侧秀水山庄以北	招拍挂	出让	商业、住宅用地	70,000.00	59,482.50	成本法	8,498.00	否	是
9	-	金盘路以东飞鹤路以南土地	政府注入	出让	住宅	466,666.67	16,727.91	评估法	307.00	否	否
10	-	黄龙二期B区块(九龙)	政府注入	出让	-	13,273.33	329.31	评估法	200.00	否	否
	合计						<b>254,987.61</b>				

注：金盘路以东飞鹤路以南和黄龙二期B区块(九龙)暂未办理土地证。

## 截至2019年末发行人存货科目下开发成本主要项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值	协议签订日期
1	老城区改造项目	土地整理	2015.3-2021.3	是	109,498.66	2013年
2	104关岭至响堂	基础设施	2016.8-2021.8	是	79,628.63	2013年
3	60省道	基础设施	2016.5-2021.5	是	78,904.35	2013年
4	天台山西路家具市场项目	土地整理	2014.3-2021.3	是	48,538.84	2013年
5	中德交通科技产业园项目	土地整理+基础设施	2013.1-2020.12	是	46,129.91	2013年
6	始丰街道唐兴大道玉湖区块改造项目	土地整理	2017.4-2022.4	是	45,537.97	2013年
7	62省道	基础设施	2016.5-2021.5	是	44,947.05	2013年
8	拾得路及以北（水南）区块综合改造项目	土地整理	2017.4-2022.4	是	39,056.93	2013年
9	拾得路以北（水南）区块改造三期项目	安置房	2018.3-2022.3	否	30,230.69	-
10	南屏公路	基础设施	2017.1-2022.12	是	25,962.85	2013年

## 截至2019年末发行人存货科目下工程施工主要项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值	协议签订日期
1	生活垃圾焚烧发电综合处理项目	基础设施	2017.9-2020.9	是	4,917.74	2013年
2	始丰区块市政基础设施项目	基础设施	2017.3-2020.3	是	2,950.90	2013年
3	苍山大道II标段工程（浙江隧道）	基础设施	2017.3-2020.3	是	2,634.43	2013年
4	始丰溪流域综合治理项目	基础设施	2019.5-2021.5	是	1,264.62	2013年
5	九龙路石梁路华顶路沟渠工程	基础设施	2018.12-2020.12	是	952.90	2013年

## 截至2019年末发行人存货科目下开发产品主要项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	始丰新城官塘蔡区块城中村改造一期工程	安置房	2014.2-2018.8	否	13,526.88
2	始丰新城玉湖区块城中村改造一期工程改造工程	安置房	2013.12-2016.12	否	6,033.41
3	溪头公寓保障房	安置房	2015.8-2017.8	否	4,091.25
4	劳动路拆迁安置项目	安置房	2015.12-2018.6	否	2,253.24
5	苍蒲坑地质灾害搬迁项目	安置房	2016.6-2018.6	否	1,276.41

#### （四）可供出售金融资产

2017-2019年末及2020年9月末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为38,577.22万元、39,526.85万元、42,885.49万元和44,111.74万元，在总资产的占比分别为2.77%、2.56%、2.43%和2.24%，主要系发行人对浙江上三高速公路有限公司、台州市杭绍台高速公路有限公司、天台县金轮经济担保有限公司、浙江省天台县围海建设投资有限公司、天台浙一建基建投公司等公司的投资。

#### （五）持有至到期投资

2017-2019年末及2020年9月末，发行人持有至到期投资均为10,000.00万元，在总资产的占比分别为0.72%、0.65%、0.57%和0.51%，主要系发行人对天台县鑫邦投资合伙企业的投资。

#### （六）长期应收款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人长期应收款分别为11,180.00万元、17,199.00万元、32,284.93万元和34,401.43万元，在总资产的占比分别为0.80%、1.11%、1.83%和1.74%，主要系代建项目应收款及台州市铁路建设投资有限公司的应收款项。

#### （七）长期股权投资

2017-2019年末及2020年9月末，发行人长期股权投资分别为902.20万元、606.01万元、1,761.96万元和3,599.52万元，在总资产的占比分别为0.06%、0.04%、0.10%和0.18%。截至2019年末发行人长期股权投资明细如下：

#### 截至 2019 年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位名称	持股比例	核算方法	期末余额
天台新城加油站有限公司	49.00%	权益法	436.80
天台县交润加气站有限公司	50.00%	权益法	101.73
天台县天台山景区旅游巴士有限公司	49.00%	权益法	256.71

被投资单位名称	持股比例	核算方法	期末余额
天台农汇通农产品批发有限公司	50.00%	权益法	966.72
<b>合计</b>	-	-	<b>1,761.96</b>

#### (八) 固定资产

2017-2019年末及2020年9月末，发行人固定资产账面价值分别为39,652.95万元、40,334.55万元、36,201.35万元和37,545.66万元，在总资产的占比分别为2.84%、2.61%、2.05%和1.90%。截至2019年末，发行人固定资产比2018年末减少4,133.20万元，降幅为10.25%。发行人的固定资产主要由房屋及建筑物、办公设备、运输设备、其他设备和公路及构筑物构成。截至2019年末，主要固定资产明细如下：

#### 截至2019年末发行人固定资产明细

单位：万元

固定资产类别	账面价值	占比
房屋及建筑物	18,025.68	49.79%
办公设备	447.39	1.32%
运输设备	6,455.04	17.83%
其他设备	3,023.29	8.35%
公路及构筑物	8,221.43	22.71%
<b>合计</b>	<b>36,201.35</b>	<b>100.00%</b>

## 2019年末固定资产项下房屋产权明细

单位：万元、平方米

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
1	天房权证天台字第 063184 号	天台县始丰街道天台山西路 88 号	2003 年 10 月 14 日	1,859.68	4,185.61	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	1,178.76
2	天字第 110672 号	赤城街道飞鹤路 196 号	2015 年 9 月 6 日	339.00	466.50	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	214.88
3	天字第 110673 号		2015 年 9 月 6 日		27.48	否		
4	天房权证天台字第 054133 号	天台县赤城街道人民东路 31 号	2003 年 12 月 01 日	148.00	1,142.64	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	94.36
5	天房权证天台字第 054138 号				130.26	否		
6	天房权证天台字第 054139 号				764.84	否		
7	房权证天字第 025382 号	天台县赤城街道工人东路 120 号	2003 年 10 月 14 日	985.00	1,571.10	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	624.34
8	房权证天字第 025377 号	天台县赤城街道工人东路	2003 年 10 月 1 日	348.00	947.11	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	220.58
9	房权证天字第 025384 号	天台县赤城街道人民东路影剧院西边	2003 年 10 月 14 日	144.91	1,331.69	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	95.66
10	房权证天字第 028970 号	天台县赤城街道工人西路 77 号	2004 年 7 月 1 日	246.67	1,178.60	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	157.28
11	房权证天字第 028971 号	天台县赤城街道后洋陈巷 6 号	2004 年 7 月 16 日	167.01	1,104.80	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	106.49
12	房权证天字第 028972 号	天台县赤城街道溪岸西路	2004 年 7 月	69.60	314.40	否	浙江省天台县国有资	44.38

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
		13号	16日				产经营有限公司	
13	房权证天字第028974号	天台县赤城街道西兴巷3号	2004年7月16日	103.03	505.80	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	65.69
14	房权证天字第028975号	天台县赤城街道东湖小区13幢203室	2004年7月16日	11.36	67.85	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	7.24
15	房权证天字第029066号	天台县赤城街道利民路5号	2004年7月26日	688.07	1,866.33	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	438.71
16	房权证天字第029122号	天台县福溪街道桥南百亩洋	2004年8月2日	760.38	687.94	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	484.82
17	房权证天字第029123号	天台县赤城街道工人东路	2004年7月25日	462.76	1,951.86	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	295.06
18	天房权证天台字第082351号	天台县赤城街道人民东路292号	2004年8月6日	930.49	2,491.71	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	593.28
19	天房权证天台字第066323号	天台县赤城街道人民东路467号	2004年7月25日	473.20	1,958.30	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	301.71
20	房权证天字第036287号	天台县赤城街道工人西路59号	2006年5月22日	380.00	2,520.00	是	浙江省天台县国有资产经营有限公司	262.95
21	房权证天字第028973号	天台县赤城街道人民西路161号	2004年7月16日	714.81	1,593.21	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	455.76
22	天房权证天台字第112460号	天台县赤城街道人民西路155号	2004年7月16日	308.83	789.22	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	196.91
23	天房权证天台字第112461号	天台县赤城街道飞鹤路48号	2004年7月16日	746.10	1,503.31	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	475.71

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
24	房权证天台字第 029097 号	赤城街道工人西路 111 号 (农业局)	2004 年 7 月 29 日	2,878.82	6,911.10	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	1,835.54
25	房权证天台字第 068741 号	天台县赤诚街道环城东路 52 号	2010 年 8 月 31 日	502.33	781.51	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	476.56
26	房权证天台字第 068742 号				608.24	否		
27	房权证天台字第 068743 号				724.31	否		
28	房权证天字第 035971 号	天台县赤城街道人民东路	2006 年 4 月 1 日	251.85	516.74	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	240.37
29	天房权证天台字第 093472 号	天台县赤城街道水厂路 33 号	2017 年 12 月 1 日	723.63	41.50	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	690.63
30	天房权证天台字第 093473 号				236.60	否		
31	天房权证天台字第 093474 号				49.00	否		
32	天房权证天台字第 093475 号				163.50	否		
33	天房权证天台字第 093476 号				17.20	否		
34	天房权证天台字第 093477 号				675.10	否		
35	天房权证天台字第 093478 号				438.70	否		
36	房权证天字第 037440(A)号	天台县福溪街道大岭口	2017 年 12 月 1 日	2,484.10	4,752.31	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	2,370.82
37	房权证天字第 037440(B)号				2,257.43	否		
38	房权证天字第 037440(C)号				1,784.14	否		
39	房权证天字第 037440(D)号				27.93	否		
40	天房权证天台字第 079657 号	天台县赤城街道中山东路 148 号	2017 年 12 月 1 日	313.78	759.96	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	299.48
41	天房权证天台字第 082654 号	天台县赤城街道工人东路 151 号	2017 年 12 月 1 日	784.49	1,839.18	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	748.72

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
42	天房权证天台字第 088591 号	天台县始丰街道天台山西路 501 号	2009 年 2 月 28 日	3,038.79	15,050.20	否	浙江天台公路运输有限公司	2,355.74
43	天房权证天台字第 088592 号				8,607.41	否		
44	天房权证天台字第 088593 号				1,486.31	否		
45	天房权证天台字第 088594 号				930.45	否		
46	天房权证天台字第 088595 号			765.00	3,040.00	否		
47	房权证天字第 008162 号	天台县街头镇方山路 22 号	1997 年 10 月 1 日	9.67	145.34	否	浙江天台公路运输有限公司	3.62
48	天房权证天台字第 088590 号	天台县赤城街道西兴路 2 号	2011 年 1 月 31 日	57.62	968.36	否	浙江天台公路运输有限公司	47.38
49	天房权证天台字第 088728 号	天台县白鹤镇繁华路 19 号	1997 年 9 月 1 日	9.98	231.75	否	浙江天台公路运输有限公司	3.70
50	天房权证天台字第 088729 号				19.30	否	浙江天台公路运输有限公司	
51	天房权证天台字第 088628 号	天台县坦头镇	1998 年 10 月 1 日	9.71	202.30	否	浙江天台公路运输有限公司	4.07
52	房权证天字第 028326 号	天台县洪畴镇	1998 年 9 月 1 日	23.95	332.67	否	浙江天台公路运输有限公司	9.94
53	天台字第 097246 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 1 单元 302 室	2013 年 11 月 27 日	263.30	128.03	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	166.89
54	天台字第 097294 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 3 单元 705 室	2013 年 11 月 27 日		237.47	否		
55	天台字第 097289 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 2 单元 603 室	2013 年 11 月 27 日		207.82	否		

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
56	天台字第 097284 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 2 单元 402 室	2013 年 11 月 27 日		128.03	否		
57	天台字第 097245 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 1 单元 301 室	2013 年 11 月 27 日		76.17	否		
58	天台字第 097248 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 1 单元 501 室	2013 年 11 月 27 日		118.40	否		
59	天台字第 097283 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 2 单元 303 室	2013 年 11 月 27 日		128.03	否		
60	天台字第 097285 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 2 单元 403 室	2013 年 11 月 27 日		128.03	否		
61	天台字第 097287 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 2 单元 503 室	2013 年 11 月 27 日		128.03	否		
62	天台字第 097288 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 2 单元 602 室	2013 年 11 月 27 日		207.82	否		
63	天台字第 097286 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 2 单元 502 室	2013 年 11 月 27 日		128.03	否		
64	天台字第 097312 号	天台县赤城街道赤城路 208 号	2013 年 12 月 2 日		114.53	否		
65	天台字第 097247 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 1 单元 401 室	2013 年 11 月 27 日		76.17	否		
66	天台字第 097293 号	天台县赤城街道赤城路 228 号 3 单元 704 室	2013 年 11 月 27 日		237.42	否		
67	天台字第 097292 号	天台县赤城街道赤城路	2013 年 11 月		138.62	否		

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
		228号3单元604室	27日					
68	天台字第097291号	天台县赤城街道赤城路 228号3单元505室	2013年11月 27日		138.62	否		
69	天台字第097299号	天台县赤城街道赤城路 228号3单元605室	2013年11月 27日		138.62	否		
70	天台字第097311号	天台县赤城街道赤城路 206号	2013年12月 2日		84.40	否		
71	天台字第097290号	天台县赤城街道赤城路 228号3单元504室	2013年11月 27日		138.62	否		
72	浙(2019)天台县不动产权第 0016959号	天台县赤城街道赤城路 588号	2019年12月	276.67	780.70	否	天台县交通集团有限 公司	276.67
73	-	赤城街道金盘路	2003年10月 14日	198.00	850.74	否	浙江省天台县国有资 产经营有限公司	125.50
74	-	赤城街道飞鹤路	2003年10月 14日	286.00	976.05	否	浙江省天台县国有资 产经营有限公司	181.28
75	-	石梁听瀑山庄	2008年12月 1日	268.00	-	否	浙江省天台县国有资 产经营有限公司	201.03
76	-	原天台花岗石联营公司房 产	2013年12月 31日	392.32	-	否	浙江省天台县国有资 产经营有限公司	338.65
77	房屋构筑物	原南山供销社滩岭头房屋	-	33.71	-	否	浙江省天台县国有资 产经营有限公司	29.10
78	房屋构筑物	中山西路310号	-	17.12	-	否	浙江省天台县国有资 产经营有限公司	14.77

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
79	房屋构筑物	赫溪路 223-1 号	-	11.46	-	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	9.89
80	房屋构筑物	天台防疫站	-	127.63	-	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	123.51
81	房屋构筑物	办公楼装修	-	214.79	-	否	浙江省天台县国有资产经营有限公司	126.19
82	房屋构筑物	办公楼	-	38.07	-	否	天台县鸿达投资开发有限公司	33.00
83	房屋构筑物	新北门车站	-	169.83	-	否	浙江天台公路运输有限公司	90.29
84	房屋构筑物	临小商品市场 21 间临时房	-	49.23	-	否	浙江天台公路运输有限公司	28.17
85	房屋构筑物	平镇生产用房	-	152.02	-	否	浙江天台公路运输有限公司	63.08
86	房屋构筑物	白鹤候车厅（新）	-	82.14	-	否	浙江天台公路运输有限公司	47.00
87	房屋构筑物	进出口围墙	-	26.10	-	否	浙江天台公路运输有限公司	18.41
88	房屋构筑物	砖地面工程	-	31.50	-	否	浙江天台公路运输有限公司	22.52
89	房屋构筑物	公交长廊店面	-	58.50	-	否	浙江天台公路运输有限公司	41.82
90	房屋构筑物	配电房	-	49.79	-	否	天台县基投建材有限	47.80

序号	房屋产权使用证号	坐落	取得日期	入账原值	建筑面积	抵押状况	所有权人	账面价值
							公司	
91	房屋构筑物	化粪池	-	0.25	-	否	天台县基投建材有限公司	0.24
92	房屋构筑物	化粪池	-	0.25	-	否	天台县基投建材有限公司	0.24
93	房屋构筑物	水井	-	0.56	-	否	天台县基投建材有限公司	0.54
	-	合计	-	<b>24,487.86</b>		-	-	<b>18,025.70</b>

注：发行人部分房屋暂未办理产权使用证。

## (八) 在建工程

2017-2019年末及2020年9月末,发行人在建工程账面价值分别为36,202.73万元、1,379.76万元、13,808.06万元和30,872.41万元,在总资产的占比分别为2.60%、0.09%、0.78%和1.57%。

截至2019年末,发行人在建工程主要明细如下:

## 发行人2019年末在建工程明细表

单位:万元

序号	项目	项目类型	建设期限	是否为政府 代建	账面价值
1	坦头物业园项目	物业园区	48个月	否	6,851.03
2	研发中心及孵化中心工程	标准厂房	48个月	否	5,117.14
3	白鹤温泉建设项目	景区建设	36个月	否	691.14
4	其他	-	-	否	1,148.75
	总计	-	-		<b>13,808.06</b>

## (九) 无形资产

2017-2019年末及2020年9月末,发行人无形资产账面价值分别为17,578.93万元、27,112.01万元、28,653.49万元和28,259.80万元,在总资产的占比分别为1.26%、1.75%、1.62%和1.43%。截至2019年末,发行人无形资产比2018年末增加1,541.48万元,增幅为5.69%,主要为发行人的土地使用权增加所致。截至2019年末,发行人无形资产中土地使用权账面价值为20,077.00万元,占期末无形资产的70.07%。无形资产主要构成及无形资产土地使用权明细如下:

单位:万元

无形资产类别	账面价值	占比
土地使用权	20,077.00	70.07%
软件费	785.35	2.74%
线路运营权	7,624.89	26.61%
采矿权	166.25	0.58%
总计	<b>28,653.49</b>	<b>100.00%</b>

2019年末发行人无形资产项下的土地使用权明细表

序号	取得方式	土地使用权证号	坐落位置	证载使用权类型	用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押 状况	是否缴纳 土地出让 金
1	招拍挂	浙 2018 天台县不动 产权第 0018215 号	天台县始丰街道西工业 区丽泽大道与九龙路交 叉路口	出让	商服用地	13,832.00	3,055.56	成本法	2,280.31	否	是
2	招拍挂	浙 2019 天台县不动 产权第 0008737 号	天台县坦头镇 TTT02- 0202 地块	出让	工业用地	40,068.00	2,715.01	成本法	692.61	否	是
3	政府注入	天台国用 2013 第 09001 号	天台县福溪街道	划拨	交通用地	440,000.00	573.10	评估法	14.46	否	否
4	政府注入	天台国用 2013 第 09002 号	天台县赤城街道石梁镇	划拨	交通运输 用地	505,000.00	350.68	评估法	7.71	否	否
5	政府注入	天台国用 2012 第 04150 号	天台县坦头镇坦头村	划拨	交通用地	200.40	15.57	评估法	900.00	否	否
6	政府注入	天台国用 2012 第 03994 号	白鹤镇石板路村	划拨	交通用地	290.55	736.13	评估法	29,352.56	否	否
7	政府注入	天台国用 2012 第 04142 号	街头镇街二村	划拨	交通用地	265.00	20.59	评估法	900.00	否	否
8	政府注入	天台国用 (2012) 第 03970 号	天台县赤城街道赤城路 626 号	划拨	交通用地	7,268.25	878.32	评估法	1,208.43	否	否
9	政府注入	天台国用 2012 第 04390 号	石梁镇培山村	划拨	公路用地	113.17	4.88	评估法	500.00	否	否

10	政府注入	天台国用 2012 第 04391 号	赤城街道柑橘场四姑洞口	划拨	商服用地	2,430.00	209.75	评估法	1,000.00	否	否
11	政府注入	天台国用 2012 第 04144 号	平桥镇友谊路 1 号	划拨	交通用地	9,787.86	929.33	评估法	1,100.00	否	否
12	政府注入	天台国用 (2012) 第 03958 号	天台县始丰街道上清溪路 118 号	划拨	交通用地	8,512.50	1,356.63	评估法	1,208.42	否	否
13	政府注入	天台国用 (2012) 第 03963 号		划拨	住宅用地	2,714.00		评估法		否	否
14	政府注入	天国用 99 字第 0211 号	洪畴镇	划拨	交通用地	490.48	29.64	评估法	700.00	否	否
15	政府注入	天台国用 2012 第 03971 号	天台县赤城街道西兴路 2 号	划拨	交通用地	223.48	25.08	评估法	1,300.00	否	否
16	政府注入	天台国用 2015 第 04754 号	天台县始丰街道天台山西路 501 号	划拨	交通运输用地	65,218.86	7,278.00	评估法	1,292.85	否	否
17	招拍挂	浙 (2019) 天台县不动产权第 0021598 号	天台县西工业区	出让	工业用地	28,514.00	1,898.74	成本法	665.90	否	是
-	-	合计	-	-	-	-	<b>20,077.00</b>	-	-	-	-

### 三、负债情况分析

2017-2019年末及2020年9月末，发行人负债总额分别为815,088.61万元、924,074.63万元、1,109,203.23万元和1,300,021.56万元，主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款构成。主要负债的明细为：

#### （一）短期借款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人短期借款余额分别为40,081.38万元、26,188.38万元、39,249.30万元和74,380.00万元，占总负债比重分别为4.92%、2.83%、3.54%和5.72%。2020年9月末较2019年末增加35,130.70万元，增幅为89.51%；2019年末较2018年末增加13,060.92万元，增幅为49.87%，主要系发行人短期限融资规模增加所致。截至2019年末发行人短期借款具体明细如下：

单位：万元、%

序号	借款人	贷款机构	借款金额	借款期限	利率	担保
1	浙江省天台县国有资产经营有限公司	宁波银行股份有限公司台州分行	2,500.00	2019.6.12-2020.6.11	5.5000	保证
2	天台县基础设施投资有限公司	浙江天台农村商业银行股份有限公司	980.00	2019.12.17-2020.5.25	5.6550	信用
3	天台县基投土地综合开发有限公司	中国银行股份有限公司天台县支行	1,000.00	2019.3.27-2020.3.26	4.7850	保证
4	天台县基投建材有限公司	浙江天台农村商业银行股份有限公司石梁支行	1,980.00	2019.1.7-2020.1.6	4.53125	保证
5	天台县基投建材有限公司	宁波银行股份有限公司台州分行	1,500.00	2019.1.30-2020.1.30	5.6550	保证
6	天台县基投建材有限公司	中国银行股份有限公司天台县支行	1,000.00	2019.2.1-2020.1.31	4.7850	保证
7	天台县基投建材有限公司	中国农业发展银行天台县支行	2,100.00	2019.2.3-2020.2.2	5.2200	抵押
8	天台县基投建材有限公司	兴业银行股份有限公司台州临海支行	5,000.00	2019.3.29-2020.3.29	6.5000	保证

序号	借款人	贷款机构	借款金额	借款期限	利率	担保
9	天台县基投建材有限公司	兴业银行股份有限公司台州临海支行	5,000.00	2019.5.15-2920.5.15	6.5000	保证
10	天台县工业项目开发建设有限公司	浙江民泰商业银行天台支行	3,000.00	2019.1.20-2020.1.20	4.5000	保证
11	天台县交通集团有限公司	浙江天台农村商业银行股份有限公司	2,500.00	2019.12.20-2020.12.25	5.6500	保证
12	浙江天台公路运输有限公司	光大银行台州支行	1,500.00	2019.11.12-2020.7.9	5.2200	保证
13	浙江天台公路运输有限公司	光大银行台州支行	2,500.00	2019.11.12-2020.7.9	7.5255	保证
14	浙江天台公路运输有限公司	光大银行台州支行	4,000.00	2019.11.12-2020.7.9	5.2200	保证
15	浙江天台公路运输有限公司	上海商业储蓄银行股份有限公司国际金融业务分行	4,689.30	2019.3.26-2020.3.25	浮动利率	保证
-	合计	-	<b>39,249.30</b>	-	-	-

## （二）应付账款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人应付账款余额分别为24,520.28万元、34,293.93万元、34,156.32万元和38,412.44万元，占总负债比重分别为3.01%、3.71%、3.08%和2.95%。截至2019年末，发行人应付账款比2018年末减少137.60万元，降幅为0.40%。截至2019年末，应付账款主要系应付工程款。

## （三）预收款项

2017-2019年末及2020年9月末，发行人预收款项余额分别为1,501.88万元、1,372.02万元、3,152.06万元和5,106.79万元，占总负债比重分别为0.18%、0.15%、0.28%和0.39%，占比较小。

## （四）其他应付款

### 1、应付利息

2017-2019年末及2020年9月末，发行人应付利息余额分别为1,115.09万元、2,030.87万元、2,122.00万元和10,991.31万元，占总负债比重分别为0.14%、0.22、0.19%和0.85%，占比较小。

## 2、其他应付款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人其他应付款分别为248,820.02万元、335,639.90万元、389,290.06万元和428,169.68万元，占总负债比重分别为30.53%、36.32%、35.10%和32.94%，截至2019年末，发行人其他应付款比2018年末增加53,650.16万元，增幅为15.98%。截至2019年末，其他应付款主要系应付与其他单位的往来款。

### 截至2019年末金额较大的其他应付款

单位：万元

单位	期末余额	性质或内容	账龄
天台县水务集团有限公司	29,863.64	往来款	1年以内
	30,000.00		2-3年
	21,801.77		3年以上
天台县国有资本运营有限公司	50,511.47	往来款	1年以内
	9,870.00		1-2年
天台县交通工程建设有限公司	36,572.24	往来款	1年以内
	10.00		1-2年
	10.00		2-3年
天台县平桥镇财政局	6,941.48	往来款	1年以内
	13,415.86		1-2年
天台县财政局	20,000.00	往来款	1年以内
	426.50		1-2年
合计	219,422.97	-	-

#### (五) 一年内到期的非流动负债

2017-2019年末及2020年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为50,610.00万元、87,571.41万元、108,705.67万元和100,671.79万元，占总负债比重分别为6.21%、9.48%、9.80%和7.74%，截至2019年末，发行人一年内到期的非流动负债比2018年末增加21,134.26万元，增幅为24.13%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。截至2019年末一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2019年末	占比
一年内到期的长期借款	88,070.00	81.02%
一年内到期的应付债券	14,000.00	12.88%
一年内到期的长期应付款	6,635.67	6.10%
合计	108,705.67	100.00%

## (六) 长期借款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人长期借款分别为229,550.00万元、244,470.00万元、235,460.00万元和162,325.00万元，占总负债比重分别为28.16%、26.46%、21.23%和12.49%。截至2019年末，发行人长期借款比2018年末减少9,010.00万元，降幅为3.69%。截至2019年末，发行人长期借款主要明细如下：

## 截至2019年末发行人长期借款明细

单位：万元、%

序号	担保	借款人	单位名称	长期借款 余额	一年内到期 余额	期限	利率
1	保证	天台县城市建设投资有限公司	中国工商银行台州天台支行	10,000.00	15,000.00	2018.08.28-2021.06.28	5.4625
2	保证	天台县城市建设投资有限公司	中国工商银行台州天台支行	-		2018.08.07-2021.02.03	5.4625
3	保证	天台县城市建设投资有限公司	中国工商银行台州天台支行	2,000.00		2018.12.04-2020.08.06	5.4625
4	保证	天台县城市建设投资有限公司	中国工商银行台州天台支行	3,000.00		2018.08.28-2020.08.06	5.4625
5	保证	浙江省天台国志建设有限公司	中国工商银行台州天台支行	-	20,000.00	2017.12.21-2020.11.27	4.7500
6	保证	天台县城市建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司天台支行	45,000.00	-	2018.08.07-2021.08.08	5.7000
7	保证	天台县东部产业集聚区开发建设有限公司	兴业银行股份有限公司台州临海支行	10,000.00	-	2016.06.23-2023.06.23	6.3700
8	保证	天台县东部产业集聚区开发建设有限公司	兴业银行股份有限公司台州临海支行	5,000.00	-	2017.02.20-2023.06.23	6.1250
9	保证	天台县东部产业集聚区开发建设有限公司	兴业银行股份有限公司台州临海支行	10,000.00	-	2016.11.01-2023.06.23	6.1250
10	保证	天台县东部产业集聚区开发建设有限公司	兴业银行股份有限公司台州临海支行	20,000.00	-	2017.05.18-2023.06.23	5.8800
11	保证	浙江省天台国志建设有限公司	华夏银行股份有限公司台州临海支行	-	6,500.00	2016.05.09-2020.05.21	6.0325

序号	担保	借款人	单位名称	长期借款 余额	一年内到期 余额	期限	利率
12	保证	浙江省天台县国志建设有限公司	华夏银行股份有限公司台州临海支行	-	6,920.00	2016.11.18-2020.11.18	6.0325
13	保证	浙江省天台县国志建设有限公司	浙江天台农村商业银行股份有限公司	-	2,800.00	2015.03.18-2020.03.11	6.0000
14	质押+抵押+保证	浙江省天台县国志建设有限公司	中国农业发展银行台州市分行	10,000.00	3,000.00	2016.01.28-2028.01.27	5.1450
15	质押+保证	浙江省天台县国有资产经营有限公司	浙商银行股份有限公司台州分行	2,190.00	400.00	2018.05.21-2021.05.21	6.2225
16	质押+保证	浙江省天台县国有资产经营有限公司	浙商银行股份有限公司台州分行	5,790.00	1,700.00	2018.05.18-2021.05.18	7.9990
17	质押+保证	浙江省天台县国有资产经营有限公司	浙商银行股份有限公司台州分行	6,390.00	1,700.00	2018.05.14-2021.05.14	7.9990
18	质押+保证	浙江省天台县国有资产经营有限公司	浙商银行股份有限公司台州分行	13,590.00	1,200.00	2018.05.31-2021.05.31	6.2225
19	质押+抵押	浙江省天台县国有资产经营有限公司	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	2,000.00	8,000.00	2011.03.31-2021.03.30	4.9000
20	质押+保证	天台县金家塘建设开发有限公司	中国农业发展银行台州市分行	12,000.00	4,000.00	2015.8.19-2023.8.18	5.1450
21	质押+保证	天台县交通集团有限公司	中国农业发展银行台州市分行	3,800.00	2,800.00	2016.3.23-2028.3.22	5.1450
22	保证	天台县基础设施投资有限公司	恒丰银行股份有限公司台州分行	-	6750.00	2017.6.29-2020.6.28	6.1750
23	质押+保证	天台县基础设施投资有限公司	中国农业发展银行台州市分行	5,000.00	3,000.00	2016.3.14-2028.3.13	5.1450
24	抵押+保证	天台县基础设施投资有限公司	宁波银行股份有限公司台州分行	20,000.00	-	2016.6.3-2022.4.22	6.5700
25	抵押+保证	天台县基础设施投资有限公司	宁波银行股份有限公司台州分行	5,000.00	-	2016.7.5-2022.4.22	6.5700
26	抵押+保证	天台县基础设施投资有限公司	宁波银行股份有限公司台州分行	5,000.00	-	2016.8.3-2022.4.22	6.5700
27	保证	天台县鸿达投资开发有限公司	浙江泰隆商业银行台州天台支行	-	2,000.00	2019.3.19-2020.9.12	6.0000
28	质押+保证	浙江省天台县国有资产经营有限公司	浙江泰隆商业银行台州天台支行	4,400.00	600.00	2019.11.25-2022.11.24	6.6500
29	质押+保证	浙江省天台县国有资产经营有限公司	浙商银行股份有限公司台州分行	9,900.00	1,100.00	2019.11.20-2022.11.19	6.6500
30	质押+保证	浙江省天台县国有资产经营有限公司	浙商银行股份有限公司台州分行	5,400.00	600.00	2019.12.6-2022.12.5	6.4125

序号	担保	借款人	单位名称	长期借款 余额	一年内到期 余额	期限	利率
31	保证	天台县基投土地综合开发有限公司	浙商银行股份有限公司台州分行	10,000.00	-	2019.5.20-2027.5.19	5.3900
32	保证	天台县鑫和集体经济发展股份有限公司	中国农业发展银行台州市分行	2,000.00	-	2019.6.21-2022.5.15	6.1752
33	保证	天台县鑫和集体经济发展股份有限公司	浙江天台农村商业银行股份有限公司福溪支行	3,000.00	-	2019.6.21-2022.5.15	6.1752
34	保证	天台县白鹤新农村建设有限公司	浙江天台农村商业银行股份有限公司福溪支行	5,000.00	-	2019.6.20-2022.6.19	5.7000
	-	总计	-	<b>235,460.00</b>	<b>88,070.00</b>	-	-

注：发行人质押借款为代建协议享有权益的质押，相关权益对应的应收账款未形成，因此无相关质押应收账款。

#### （七）应付债券

2017-2019年末及2020年9月末，发行人应付债券分别为69,594.85万元、85,508.55万元、151,140.86万元和250,658.14万元，占总负债比重分别为8.54%、9.25%、13.63%和19.28%。截至2020年9月末，发行人应付债券比2019年末增加99,517.28万元，增幅为65.84%，主要系“20天台01”公司债发行使应付债券增加所致；截至2019年末，发行人应付债券比2018年末增加65,632.30万元，增幅为76.76%，主要系“19天台01”公司债发行使应付债券增加所致。

#### 截至 2019 年末发行人应付债券明细

单位：万元、%

债券名称	发行金额	发行日期	债券期限	账面余额	利率
17天台债	70,000.00	2017-12-23	7年	55,747.66	6.50
2018年度第一期 债权融资计划	16,000.00	2018-06-21	3年	15,901.71	6.50
19天台01	80,000.00	2019-12-10	5年	79,491.48	5.98
合计	<b>166,000.00</b>	-	-	<b>151,140.86</b>	-

#### （八）长期应付款

2017-2019年末及2020年9月末，发行人长期应付款分别为143,104.38万元、103,156.34万元、142,230.47万元和226,324.83万元，占总负债比重分别为17.56%、11.16%、12.82%和17.41%。截至2020年9月末，发行人长期应付款比2019年末增加84,094.36万元，增幅为59.13%，主要系发行人保障性安居工程专项资金增加所致；截至2019年末，发行人长期应付款比2018年末增加39,074.13万元，增幅为37.88%，主要系发行人征地项目专项资金和保障性安居工程专项资金增加所致。截至2019年末，长期应付款主要明细如下：

单位：万元、%

序号	借款单位	银行名称	债务类型	债务规模	起始日	到期日	利率
1	天台县新城开发建设有限公司	永赢金融租赁有限公司	融资租赁	6,800.00	2016-4-27	2022-4-27	5.00
2	天台县新城开发建设有限公司	永赢金融租赁有限公司	融资租赁		2016-7-11	2022-7-11	5.00
3	天台县新城开发建设有限公司	永赢金融租赁有限公司	融资租赁		2016-11-16	2022-11-16	5.00
4	浙江天台公路运输有限公司	永赢金融租赁有限公司	融资租赁	4,301.34	2018-6-13	2023-6-13	8.55
5	浙江省天台县国有资产经营有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	信托	33,400.00	2017-2-28	2025-2-28	5.95
6	天台县公共交通有限公司	台金融资租赁(天津)有限责任公司	融资租赁	2,445.21	2019/1/22	2023/12/18	6.10
7	天台县恒达运输有限公司	台金融资租赁(天津)有限责任公司	融资租赁	2,507.11	2019/1/22	2023/12/18	6.10
8	浙江省天台县国有资产经营有限公司	天台县鑫邦投资合伙企业	基金	40,000.00	2016/6/29	2022/6/25	6.21
	合计	-	-	89,453.65	-	-	-

### (九) 有息负债明细

2019年末，发行人有息负债总额为624,009.48万元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成。主要有息债务结构如下：

### 2019年末发行人主要有息负债的结构

单位：万元

项目	2019年末余额	占比
----	----------	----

短期借款	39,249.30	6.29%
一年内到期的非流动负债	108,705.67	17.42%
长期借款	235,460.00	37.73%
应付债券	151,140.86	24.22%
长期应付款	89,453.65	14.34%
<b>合计</b>	<b>624,009.48</b>	<b>100.00%</b>

2019年末，发行人前十大有息负债的明细如下：

单位：万元、%

序号	债务类型	贷款机构	借款人	借款金额	借款期限	利率	担保
1	债券融资	19天台01	浙江省天台县国有资产经营有限公司	79,491.48	2019.12.06-2024.12.06	5.98	-
2	债券融资	17天台债	浙江省天台县国有资产经营有限公司	69,747.66	2017.11.20-2024.11.20	6.50	保证
3	银行贷款	中国农业银行股份有限公司天台县支行	天台县城市建设投资有限公司	45,000.00	2018.08.07-2021.08.08	5.70	保证
4	基金	天台县鑫邦投资合伙企业	浙江省天台县国有资产经营有限公司	40,000.00	2016.06.29-2022.06.25	6.21	-
5	信托	陆家嘴国际信托有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	33,400.00	2017.02.28-2025.02.28	5.95	保证
6	银行贷款	宁波银行股份有限公司台州分行	天台县基础设施投资有限公司	20,000.00	2016.6.3-2022.4.22	6.57	抵押+保证
7	银行贷款	兴业银行股份有限公司台州临海支行	天台县东部产业集聚区开发建设有限公司	20,000.00	2017.05.18-2023.06.23	5.88	保证
8	银行贷款	中国工商银行台州天台支行	浙江省天台国志建设有限公司	20,000.00	2017.12.21-2020.11.27	4.75	保证
9	银行贷款	中国农业发展银行台州市分行	天台县金家塘建设开发有限公司	16,000.00	2015.8.19-2023.8.18	5.145	质押+保证
10	债券融资	2018年度第一期债权融资计划	浙江省天台县国有资产经营有限公司	15,901.71	2018.6.21-2021.6.21	6.50	-
<b>合计</b>				<b>359,540.85</b>	-	-	-

#### (十) 债务偿还压力测算

##### 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模							-	-
其中：银行贷款偿还规模	116,310.00	56,550.00	43,275.00	4,700.00		-	-	-
已发行债券偿还规模	31,494.00	30,584.00	45,674.00	123,996.00	123,534.00	17,536.00	16,768.00	-
其他债务偿还	7,730.94	44,853.23	3,469.48	-	33,400.00		-	-

规模								
本期债券偿付规模	-	4,750.00	4,750.00	23,750.00	22,800.00	21,850.00	20,900.00	19,950.00
合计	<b>155,534.94</b>	<b>136,737.23</b>	<b>97,168.48</b>	<b>152,446.00</b>	<b>179,734.00</b>	<b>39,386.00</b>	<b>37,668.00</b>	<b>19,950.00</b>

注：本期债券利率按5.00%测算。

根据对主要有息负债偿还压力的测算，发行人在本期债券存续期内具有一定的偿债压力，2022-2028年包括本期债券在内的债务偿还规模为663,089.71万元。发行人系天台县下属的重要土地开发整理服务、基础设施建设及保障房建设主体和国有资产运营实体，近年来发展势头良好，具有较强的偿债能力，同时募投项目的收入来源稳定，收益水平良好，能够覆盖本期债券的偿债本息。

#### 四、发行人对外担保情况

截至2020年9月30日，发行人对外担保余额为414,000.00万元，占2020年9月末净资产的61.61%，均为被担保方贷款提供担保，对外担保情况如下：

序号	被担保单位	担保单位	担保金额 (万元)	担保 类型	担保 方式	期限
1	天台县水务集团有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	96,000.00	保证	贷款	2017.3.20-2034.3.19
2			2,000.00	保证	贷款	2019.11.25-2020.11.24
3	浙江天台山旅游集团有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	70,000.00	保证	贷款	2014.6.9-2029.6.9
4			10,000.00	保证	贷款	2020.3.12-2021.3.11
5			5,000.00	保证	贷款	2019.11.27-2020.11.26
6			7,500.00	保证	贷款	2019.10.31-2020.10.31
7	天台县国有资本运营有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	40,000.00	保证	贷款	2020.6.23-2040.6.23
8			20,000.00	保证	贷款	2020.5.15-2021.5.15
9	天台县交通工程建设有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	7,500.00	保证	贷款	2019.10.1-2020.11.1
10	天台县育新建设投资有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	6,000.00	保证	贷款	2016.10.27-2021.10.26
11	天台县交投建材有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	10,000.00	保证	贷款	2020.3.12-2021.3.12

序号	被担保单位	担保单位	担保金额 (万元)	担保 类型	担保 方式	期限
12	天台县国有资产投资管理有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	85,000.00	保证	贷款	2016.9.13-2024.11.15
13			32,000.00	保证	贷款	2016.8.29-2024.11.15
14	天台县四通建设工程有限公司	浙江省天台县国有资产经营有限公司	3,000.00	保证	贷款	2019.11.29-2020.11.27
15			5,000.00	保证	贷款	2019.12.27-2020.12.15
16			10,000.00	保证	贷款	2020.5.25-2021.5.25
17			5,000.00	保证	贷款	2020.1.16-2021.1.15
	总计		<b>414,000.00</b>			

公司对外担保对象为天台县人民政府所属的国有企业，包括天台县交通工程建设有限公司、天台县水务集团有限公司、浙江天台山旅游集团有限公司、天台县国有资本运营有限公司等。截至2020年9月30日，被担保对象情况如下：

#### （一）浙江天台山旅游集团有限公司

发行人对浙江天台山旅游集团有限公司对外担保余额为99,250.00万元，占发行人对外担保总额余额的22.70%，公司基本情况如下：

浙江天台山旅游集团有限公司，成立于2011年9月21日，统一社会信用代码为91331023582693678D，住所为浙江省台州市天台县赤城街道和合街1号，经营范围为：旅游景区开发、经营、管理服务,旅游项目开发,水利项目开发,土地整理,土地开发,园林绿化服务（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

浙江天台山旅游集团有限公司控股股东为天台县国有资本运营有限公司。截至2019年末，浙江天台山旅游集团有限公司资产总额为354,459.13万元，负债总额为210,804.15万元，所有者权益为118,260.43万元。2019年度，浙江天台山旅游集团有限公司实现营业收入3,966.53万元，净利润230.56万元。经国家企业信用信息公示系统查询，浙江天台山旅游集团有限公司正常运营。

## （二）天台县水务集团有限公司

发行人对天台县水务集团有限公司对外担保余额为98,000.00万元，占发行人对外担保总额余额的22.41%。天台县水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）成立于2012年6月25日，统一社会信用代码为9133102359853361XE，住所为浙江省台州市天台县赤城街道天桐路新水厂，经营范围为：源水供应；自来水生产和供应；水力发电；管道工程建筑施工；水利工程建筑施工；污水处理；建筑材料批发零售；水利技术咨询服务；淡水养殖；林木种植（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）。

水务集团控股股东为天台县国有资本运营有限公司。截至2019年末，水务集团资产总额为133,656.93万元，负债总额为74,431.85万元，所有者权益为59,225.08万元。2019年度，水务集团实现营业收入10,003.42万元，净利润1,040.31万元。经国家企业信用信息公示系统查询，水务集团正常运营。

## （三）天台县国有资本运营有限公司

发行人对天台县国有资本运营有限公司对外担保余额为60,000.00万元，占发行人对外担保总额余额的13.72%。天台县国有资本运营有限公司（以下简称“国运公司”）成立于2014年5月13日，统一社会信用代码为91331023307487634L，住所为浙江省台州市天台县赤城街道水厂路33号，经营范围为：承担股权管理、资本运作（投融资）、优化国有资本配置结构、土地整理、土地开发利用、园林绿化服务；建材批发及零售；苗木批发及零售；自来水供应；兼营其他一切合法业务（需前置许可的经营项目除外）。

国运公司控股股东为天台县国有资产事务中心。截至2019年末，国运公司资产总额为1,043,836.43万元，负债总额为618,404.71万元，

所有者权益为425,431.92万元。2019年度，国运本级营业收入为64,451.03万元，实现净利润12,885.83万元。经国家企业信用信息公示系统查询，国运公司正常运营。

#### （四）天台县交投建材有限公司

发行人对天台县交投建材有限公司对外担保余额为10,500.00万元，占发行人对外担保总额余额的2.40%。天台县交投建材有限公司（于2018年11月30日更名，变更前为天台县顺通建材有限公司），成立于2017年12月1日，统一社会信用代码为91331023MA2AL83X57，住所为浙江省台州市天台县平桥镇始丰西路1号，经营范围为：一般项目：建筑砌块销售；建筑材料销售；建筑用石加工；金属材料销售；交通及公共管理用标牌销售；土地整治服务；茶叶种植；水果种植；蔬菜种植；树木种植经营；谷物种植（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）。

天台县交投建材有限公司控股股东为天台县交通工程建设有限公司。截至2019年末，天台县交投建材有限公司资产总额为26,812.26万元，负债总额为21,924.08万元，所有者权益为4,888.19万元。2019年度，天台县交投建材有限公司实现营业收入5,926.43万元，净利润845.98万元。经国家企业信用信息公示系统查询，天台县交投建材有限公司正常运营。

#### （五）天台县国有资产投资管理有限公司

发行人对天台县国有资产投资管理有限公司对外担保余额为117,000.00万元，占发行人对外担保总额余额的26.76%。天台县国有资产投资管理有限公司（于2012年8月6日更名，变更前为天台县宏合橡胶产业工程有限公司），成立于2003年8月15日，统一社会信用代

码为913310237909521012，住所为浙江省台州市天台县赤城街道工人西路77号，经营范围为：县政府授权的国有资产投资管理。

天台县国有资产投资管理有限公司控股股东为天台县国有资产事务中心。截至2019年末，天台县国有资产投资管理有限公司资产总额为351,000.31万元，负债总额为306,682.54万元，所有者权益为43,317.78万元。2019年度，天台县国有资产投资管理有限公司实现营业收入17,186.98万元，净利润-2,736.03万元。经国家企业信用信息公示系统查询，天台县国有资产投资管理有限公司正常运营。

## 五、发行人受限资产

截至2020年9月30日，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	原因
1	可供出售金融资产	12,000.00	银行借款质押
2	无形资产	5,689.51	银行借款抵押
3	存货	72,199.53	银行借款抵押
4	货币资金	115.85	履约保证金
	合计	<b>90,004.89</b>	

截至2020年9月末，公司受限资产合计90,004.89万元，占资产总额的比重为4.56%，其中，用于质押的可供出售金融资产为12,000.00万元，用于抵押的无形资产中的土地使用权为5,689.51万元，用于抵押的存货中的土地使用权为72,199.53万元，用于履约保证金的货币资金115.85万元。

## 六、发行人关联交易情况

根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，发行人截至2019年12月31日的关联交易情况如下：

### （一）关联方关系

#### 1、发行人的母公司情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	天台县国有资产事务中心	控股股东

## 2、发行人的子公司情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	天台县国有土地综合开发有限公司	一级子公司
2	浙江省天台国志建设有限公司	一级子公司
3	天台县基础设施投资有限公司	一级子公司
4	天台县交通集团有限公司	一级子公司
5	天台县鸿达投资开发有限公司	一级子公司
6	天台县金家塘建设开发有限责任公司	一级子公司
7	天台经济开发区建设有限公司	一级子公司
8	浙江天台公路运输有限公司	二级子公司
9	天台县公共自行车发展有限公司	二级子公司
10	天台县公共交通有限公司	二级子公司
11	天台县恒达运输有限公司	二级子公司
12	天台杭绍台高速投资有限公司	二级子公司
13	天台县交投能源有限公司	二级子公司
14	天台县交投机动车辆检测有限公司	二级子公司
15	天台县城市建设投资有限公司	二级子公司
16	天台县新城开发建设有限公司	二级子公司
17	天台胶带工业城建设有限公司	二级子公司
18	天台城南开发建设有限公司	二级子公司
19	天台县天鑫市政有限公司	二级子公司
20	天台县东部产业集聚区开发建设有限公司	二级子公司
21	天台县天新城建设开发有限公司	二级子公司
22	天台县始丰新农村开发建设有限公司	二级子公司
23	天台县新建园林市政有限公司	二级子公司
24	天台县诚投基础设施工程咨询有限公司	二级子公司
25	天台县基投建材有限公司	二级子公司
26	天台县基投土地综合开发有限公司	二级子公司
27	天台县基投物业管理有限公司	二级子公司
28	天台县诚投建设有限公司	二级子公司
29	天台县铁路建设投资有限公司	二级子公司
30	天台县白鹤新农村建设有限公司	二级子公司
31	天台县重点工程后续工作拆迁建设开发有限公司	二级子公司
32	浙江省天台县天发能源有限公司	二级子公司
33	天台县劳动路开发建设有限公司	二级子公司
34	天台白鹤地热开发有限公司	二级子公司
35	天台县惠民规划建筑设计所	二级子公司
36	天台县念慈陵园开发有限公司	二级子公司

## 3、发行人的联营企业情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	天台新城加油站有限公司	发行人参股公司
2	天台县天台山景区旅游巴士有限公司	发行人参股公司

3	天台县交润加气站有限公司	发行人参股公司
4	天台农汇通农产品批发有限公司	发行人参股公司

## 4、其他关联方

序号	关联方名称	与发行人关系
1	天台县国有资本运营有限公司	受同一最终控制人控制
2	天台县交通工程建设有限公司	受同一最终控制人控制
3	天台县四通建设工程有限公司 (曾用名:天台县四通公路养护工程有限公司)	受同一最终控制人控制
4	天台县四通农村公路工程管理有限公司	受同一最终控制人控制
5	台州市诚通人力资源有限公司	受同一最终控制人控制
6	天台县恒运汽车驾驶培训有限公司	受同一最终控制人控制
7	天台县交投建材有限公司 (曾用名:天台县顺通建材有限公司)	受同一最终控制人控制
8	天台县水务集团有限公司	受同一最终控制人控制
9	天台县城乡污水处理有限公司	受同一最终控制人控制
10	天台县龙溪水力发电有限公司	受同一最终控制人控制
11	天台县寒山湖开发有限公司	受同一最终控制人控制
12	天台县北干渠水电开发有限公司	受同一最终控制人控制
13	天台县自来水有限公司	受同一最终控制人控制
14	天台县里石门水电站有限公司	受同一最终控制人控制
15	天台县正源水务建设有限公司	受同一最终控制人控制
16	浙江天台山旅游集团有限公司	受同一最终控制人控制
17	天台县大龙旅行社有限公司	受同一最终控制人控制
18	天台县始丰源恐龙地质公园开发有限公司	受同一最终控制人控制
19	浙江天旅电子商务有限公司	受同一最终控制人控制
20	天台县优客旅游产业开发有限公司	受同一最终控制人控制
21	天台县天台山景区旅游巴士有限公司	受同一最终控制人控制
22	天台旅游休闲集聚区开发建设有限公司	受同一最终控制人控制
23	天台县华顶森林公园有限公司	受同一最终控制人控制
24	天台县霞客文化旅游投资开发有限公司	受同一最终控制人控制
25	浙江天台石梁旅游开发有限公司	受同一最终控制人控制
26	天台县济公文化发展有限公司	受同一最终控制人控制
27	天台县水电综合开发有限公司	受同一最终控制人控制
28	天台县黄龙源水有限公司	受同一最终控制人控制
29	浙江天台山琼台仙谷旅游发展有限公司	受同一最终控制人控制
30	天台县桐柏电站	受同一最终控制人控制
31	浙江育青科教发展有限公司	受同一最终控制人控制
32	天台县育青培训有限公司	受同一最终控制人控制
33	天台依恒服装有限公司	受同一最终控制人控制
34	天台县素质教育实践基地有限公司	受同一最终控制人控制
35	天台县阳光宝宝幼教服务有限公司	受同一最终控制人控制
36	天台天职驾培有限公司	受同一最终控制人控制
37	天台县绿叶广告装饰工程有限公司	受同一最终控制人控制
38	天台县外国语学校	受同一最终控制人控制
39	天台县粮食收储有限公司	受同一最终控制人控制
40	天台县新时代城镇建设开发有限公司	受同一最终控制人控制

41	天台县福溪新农村开发建设有限公司	受同一最终控制人控制
42	天台县和谐教育后勤服务有限公司 (曾用名:天台县市政园林工程有限公司)	受同一最终控制人控制
43	天台县厚德医疗健康发展有限公司 (曾用名:天台县水处理有限公司)	受同一最终控制人控制
44	天台广电网络有限公司	受同一最终控制人控制
45	天台县保安服务有限公司	受同一最终控制人控制
46	天台县建设工程检测中心有限公司	受同一最终控制人控制
47	天台县国有资产投资管理有限公司	受同一最终控制人控制

## (二) 关联方交易情况

### 1、其他应收款

单位:万元

关联方名称	2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备
天台县国有资产投资管理有限公司	49,503.43	495.03
天台县恒运汽车驾驶培训有限公司	13.92	0.14
天台县自来水有限公司	4,566.38	45.66
天台县济公文化发展有限公司	110.00	1.10
浙江天台山琼台仙谷旅游发展有限公司	1,500.00	15.00
天台县粮食收储有限公司	1,000.00	10.00
天台县新时代城镇建设开发有限公司	9,907.75	99.08
天台县福溪新农村开发建设有限公司	1,970.00	19.70
<b>合计</b>	<b>68,571.48</b>	<b>685.71</b>

### 2、其他应付款

单位:万元

关联方名称	2019年12月31日
天台县国有资本运营有限公司	60,381.47
天台县交通工程建设有限公司	36,592.24
台州市诚通人力资源有限公司	270.00
天台县交投建材有限公司	18,414.79
天台县水务集团有限公司	81,665.41
天台县自来水有限公司	15.00
浙江天台山旅游集团有限公司	5,135.50
天台县外国语学校	3,950.00
天台县福溪新农村开发建设有限公司	4,259.12
天台县和谐教育后勤服务有限公司	8,500.89
<b>合计</b>	<b>219,184.43</b>

### 3、应收账款

单位:万元

关联方名称	2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备
天台县四通建设工程有限公司	9.64	0.10
天台县天台山景区旅游巴士有限公司	0.72	0.01
天台县外国语学校	0.12	0.00

天台县建设工程检测中心有限公司	1.24	0.01
合 计	<b>11.72</b>	<b>0.12</b>

七、发行人经审计的**2017-2019年**及未经审计的**2020年1-9月**的财务报表（见附表二、三、四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行未兑付债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行未兑付债券共3只，分别为发行人于2017年11月20日发行的“2017年浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券”（简称“17天台债”）、于2019年12月06日发行的“浙江省天台县国有资产经营有限公司2019年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）”（简称“19天台01”）、于2020年3月18日发行的“浙江省天台县国有资产经营有限公司2020年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）”（简称“20天台01”）、于2020年12月10日发行的“2020年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券”（简称“20天台债01”）。

#### （一）“17天台债”

“17天台债”发行总额为7亿元人民币，全部用于始丰新城官塘蔡区块城中村改造一期A地块项目和始丰新城玉湖区块城中村改造一期项目两个项目。该债券为7年期固定利率债券，债券存续期票面年利率为6.50%，附设本金提前偿还条款，公司已于2018年11月22日、2019年11月22日、2020年11月23日按期支付利息及兑付本金。

截至本募集说明书签署日，债券余额7.00亿元。具体信息如下：

证券名称	证券类别	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
17天台债	一般企业债	7	6.50	7.00	5.60

截至2020年末，“17天台债”募集资金已使用7.00亿元，其中3.50亿元用于始丰新城官塘蔡区块城中村改造一期A地块项目，3.50亿元用于始丰新城玉湖区块城中村改造一期项目。

#### （二）“19天台01”

“19天台01”发行总额为8亿元人民币，其中5.60亿元用于天台县福溪街道拾得路以北区块改造三期项目，2.40亿元用于补充流动资金。该债券为5年期固定利率债券，债券存续期票面年利率为5.98%，附设发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和本金提前偿还条款，公司尚未兑付兑息。

截至本募集说明书签署日，债券余额8.00亿元。具体信息如下：

证券名称	证券类别	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
19天台01	私募债	5(3+2)	5.98	8.00	8.00

截至2020年末，“19天台01”募集资金已使用6.12亿元，其中3.77亿元用于天台县福溪街道拾得路以北区块改造三期项目建设，2.35亿元用于补充流动资金。

### (三) “20天台01”

“20天台01”发行总额为10亿元人民币，其中7亿元用于天台县福溪街道拾得路以北区块改造三期项目，其余3亿元用于补充公司流动资金。该债券为5年期固定利率债券，债券存续期票面年利率为5.23%，附设发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和本金提前偿还条款，公司尚未兑付兑息。

截至本募集说明书签署日，债券余额10.00亿元。具体信息如下：

证券名称	证券类别	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
20天台01	私募债	5(3+2)	5.23	10.00	10.00

截至2020年末，“20天台01”募集资金已使用7.53亿元，其中4.60亿元用于天台县福溪街道拾得路以北区块改造三期项目建设，2.93亿元用于补充流动资金。

### (四) “20天台债01”

“20天台债01”发行总额为8亿元人民币，5.70亿元用于天台县福溪街道拾得路以北（水南）区块改造二期项目，2.30亿元用于补充公司流动资金。该债券为7年期固定利率债券，债券存续期票面年利率为4.80%，附设发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权和本金提前偿还条款，公司尚未兑付兑息。

截至本募集说明书签署日，债券余额8.00亿元。具体信息如下：

证券名称	证券类别	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
20天台债01	一般企业债	7	4.80	8.00	8.00

截至2020年末，“20天台债01”募集资金已使用2.41亿元，其中0.11亿元用于天台县福溪街道拾得路以北（水南）区块改造二期项目，2.30亿元用于补充流动资金。

## 二、其他融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行2018年度第一期债权融资计划，债券余额1.60亿元。具体信息如下：

证券名称	证券类别	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
2018年度第一期 债权融资计划 18CFZR0353	债权融资计划	3	6.50	1.60	1.60

截至2019年末，发行人尚未兑付的信托计划、融资租赁等情况明细如下：

单位：万元

债权人	类型	开始日期	到期日期	利率	债务规模
永赢金融租赁有限公司	融资租赁	2016/4/27	2022/4/27	5.0%	6,800.00
		2016/7/11	2022/7/11	5.0%	
		2016/11/16	2022/11/16	5.0%	
		2018/6/13	2023/6/13	8.55%	4,301.34
陆家嘴国际信托有限公司	信托借款	2017/2/28	2025/2/28	5.95%	33,400.00
台金融资租赁（天津）有限责	融资租赁	2019/1/22	2023/12/18	6.10%	2,445.21
		2019/1/22	2023/12/18	6.10%	2,507.11

任公司					
天台县鑫邦投资 合伙企业	基金	2016/6/29	2022/6/25	6.21%	40,000.00

除上述融资行为外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债券品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

## 第十二条 募集资金的用途

### 一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金人民币9.50亿元，其中4.80亿元用于天台县下山移民福溪安置区一期项目，其余4.70亿元用于补充公司流动资金。募集资金使用安排具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用本期债券募集资金	拟使用本期债券募集资金占项目总投资比例
1	天台县下山移民福溪安置区一期项目	69,555.53	48,000.00	69.01%
2	补充公司流动资金	-	47,000.00	-
	合计	69,555.53	95,000.00	-

### 二、募集资金投资项目基本情况

#### （一）项目建设内容及规模

天台县下山移民福溪安置区一期项目位于天台县中心城区TFX01单元0803、0804地块，东至规划福溪二路，南至拾得路，西至新104国道，北至TFZ01-0801地块。项目建设内容包括900套保障性住房、配套商业、地下车位、道路及绿化等。安置小区规划建设用地面积约52,101平方米（78.15亩）。安置小区总建筑面积约153,200.00平方米，其中地上建筑面积约104,200.00平方米，包括住宅建筑面积90,880.00平方米，商业配套建筑面积13,220.00平方米，配套公建建筑面积100.00平方米；地下建筑面积约49,000.00平方米。预计住宅套数约900套，配置地下停车位约1,190个，并设部分人防室。

#### （二）户型和套数概况

本项目住宅建筑面积90,880.00平方米，共900套。安置住房户型分别为90-140平方米，其中90平方米户型共计640套，120平方米户型共计156套，140平方米户型共计104套，平均每套住宅建筑面积100.98平方米。

### （三）项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

#### 天台县下山移民福溪安置区一期项目审批情况

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	关于天台县下山移民福溪安置区一期项目可行性研究报告的批复	天台县发展和改革局	天发改投〔2019〕101号	2019年11月22日
2	天台县下山移民福溪安置区一期项目用地预审意见	天台县自然资源和规划局	天自然资规预：[2019]25号	2019年9月23日
3	建设项目选址意见书	天台县自然资源和规划局	选字第332008014252号	2019年9月23日
4	节能审查意见书	天台县行政审批局	浙建节331023012320200012号	2020年4月15日
5	建设项目环境影响登记表	-	备案号：202033102300000079	2020年5月18日
6	稳定风险评估报告登记备案回执单	天台县重大决策社会风险评估领导小组办公室	-	2019年11月21日

注：天台县下山移民福溪安置区一期项目可研批复中的总投资为75,284万元，包括安置小区、防护绿地及文昌路的建设。其中安置小区的建设总投资约69,555.53万元，包括安置房、配套商铺、停车位及配套设施的建设；防护绿地及文昌路建设费用约5,728.48万元。发行人承诺：本期债券用于该项目的募集资金仅用于该项目中安置小区的建设。

本期债券募集资金拟用于天台县下山移民福溪安置区一期项目的建设，发行人承诺不用于项目其他部分。本期债券募投项目为天台县重点保障性安居工程项目，项目建设的900套保障房已全部纳入天台县2019年保障性安居工程计划。本项目不存在强拆、强建等情况。

### （四）项目建设主体

本项目实施主体为发行人子公司天台县基投土地综合开发有限公司，截至本募集说明书出具日，发行人对天台县基投土地综合开发有限公司持股比例为100%。

### （五）项目总投资和募集资金安排

本项目总投资为69,555.53万元，包括债务融资48,000.00万元，占

项目总投资的69.01%，项目资本金21,555.53万元，占项目总投资的30.99%，全部来源于发行人自有资金，截至2020年末，资本金已到位3,897.84万元，资本金将随项目实施进度逐步到位。

#### （六）项目建设工期和建设进度

天台县下山移民福溪安置区一期项目于2020年9月开始建设，预计将于2022年9月竣工，建设期为24个月。截至2020年末，项目完成初步设计评审工作及基础施工，已投资额为3,897.84万元，完工进度为5.60%。

#### （七）项目用地情况

天台县下山移民福溪安置区一期项目位于天台县中心城区，东至规划福溪二路，南至拾得路，西至新104国道，北至TFX01-0801地块。项目用地面积60,297平方米（约90.45亩），其中防护绿地（含长湖坑河道）用地面积2,198平方米，新建文昌路（新104国道至福溪二路段）用地面积5,998平方米，本期债券募投项目所建安置小区用地面积为52,101平方米（约78.15亩），土地用途为城镇住宅用地。发行人将通过划拨方式取得。该项目建成的保障性住房可办理《不动产权证书》，具备对外出售的条件，保障性住房定向销售给拆迁被安置居民，住宅房屋若进行二次交易，由购房者按不低于转让房屋所在居住用地片区基准地价的40%交纳土地出让金。

项目建成的商业配套部分建筑面积约13,220.00平方米，商业配套部分分摊占地面积6,610.13平方米。根据天台县相关规定，在对外销售前，由天台县基投土地综合开发有限公司按基准地价的40%补缴土地出让金。经测算，天台县基投土地综合开发有限公司需缴纳的土地出让金为269.69万元，该部分土地出让金已纳入项目总投资。

#### （八）配套商业情况

天台县下山移民福溪安置区一期项目总建筑面积153,200.00平方米，其中配套商业13,220.00平方米，占总建筑面积的8.63%；配套商业投资额6,002.64万元，占总投资的8.63%。上述配建商业全部为非独栋配套商业，系满足项目实用性需求的附属配套设施。

### （九）项目拆迁安置情况及定向销售安排

根据天台县住房和城乡建设局《关于浙江省天台县国有资产经营有限公司申请发行企业债券募投项目相关情况的报告》（天住建〔2020〕72号），天台县下山移民福溪安置区一期项目为异地安置项目，项目不涉及强拆强建等情况，项目保障对象为南屏乡和泳溪乡安置居民。共计拆迁593户，拆迁居民972人，拆迁房屋建筑面积约为9.29万平方米，其中合法房屋建筑面积约7.57万平方米。天台县政府按照《浙江省国土资源厅关于重新公布全省征地补偿最低保护标准的通知》（浙土资发〔2017〕28号）、《天台县人民政府办公室关于重新公布天台县征地补偿最低区片综合价的通知》（天政办发〔2017〕105号）、《天台县人民政府关于印发天台县征收集体土地上房屋补偿安置若干意见的通知》（天政发〔2013〕17号）、《天台县人民政府关于印发天台县国有土地上房屋征收与补偿实施办法的通知》（天政发〔2015〕24号）等文件规定统一协调实施。天台县财政局承担项目全部征地拆迁补偿成本，包括但不限于土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地面附着物补偿费、地上房屋拆迁补偿费、房屋附属物补偿费、临时安置补助费、搬家补助费、奖励费用等费用。项目拆迁补偿安置均采取货币补偿安置方式，补偿成本合计约45,841.54万元（实际支付的货币补偿费用原则上根据实际情况按不低于测算的金额进行调整），户均补偿成本为77.30万元。

天台县下山移民福溪安置区一期项目涉及的拆迁区域的拆迁补

偿安置采取货币补偿的方式进行，募投项目建成后形成的安置房将由县政府负责统一协调，以5,000.00元/平方米显著低于当地市场均价的价格，主要定向销售给上述拆迁区域居民。根据对拆迁居民安置住房的认购意向调查，拆迁居民对安置住房认购意向约为每户1-3套。未来，项目建成后形成的安置房将由县政府结合拆迁居民家庭人口数、拆迁居民对安置住房建筑面积的实际需要等因素统一协调销售给拆迁居民。考虑到本项目距离天台县“城市客厅”始丰湖公园较近，所在区域位置较好，如果定向安置后安置住房仍有剩余，将用于满足天台县其他区域的安置需求，拆迁居民根据拆迁协议等资料办理认购事宜。

## （十）项目的建设社会效益和经济效益

### 1、项目的建设社会效益

开展下山移民是深入贯彻党的十九大和中央农村工作会议精神，也是天台县全域土地综合整治的重要组成部分。本项目的建设既能改善民生，促进村民居住和生活方式的转变，提升城乡统筹发展水平，是实施乡村振兴战略的有效途径。

本项目的建设将进一步促进城镇人口集聚，改善人居环境，节约集约用地，努力促进村民居住和生活方式的转变，提升城乡统筹发展水平。

### 2、项目建成的经济效益

本项目建成后收入来源主要为保障房、配套商铺、地下机动车停车位的销售收入，运营期第一年至第四年销售比例分别为30.00%、30.00%、20.00%和20.00%，项目具体收入情况如下：

#### （1）保障房销售收入

保障房销售面积为90,880.00平方米，销售价格为5,000.00元/平方

米，由天台县政府统一协调，定向销售给下山安置居民，预计项目运营期实现销售收入45,440.00万元。

**(2) 配套商铺销售收入**

配套商铺销售面积为13,220.00平方米，销售价格为12,500.00元/平方米，预计项目运营期实现销售收入16,525.00万元。

**(3) 地下机动车停车位**

地下机动车停车位1,190.00个，销售价格为12.00万元/个，预计项目运营期实现销售收入14,280.00万元。

根据项目可研报告，在项目运营期及债券存续期内（7年），本项目预计将取得销售收入76,245.00万元，扣除项目经营成本和经营税金及附加后的净收益为71,525.07万元，能够完全覆盖项目总投资及使用债券资金的本息，项目具有较强的可行性。

根据测算的项目收入、成本、费用和税金及附加等情况，项目税后财务内部收益率为4.85%，税后动态投资回收期为5.39年，本项目具有良好的经济效益。

### **三、本期债券募集资金使用及管理**

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

**(一) 募集资金的存放**

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

**(二) 募集资金的使用**

发行人募集资金将严格按董事会审议通过的募集资金投资项目

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

### **（三）募集资金使用情况的检查与监督**

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

## 第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造积极的基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

### 一、发行人自身偿付能力

随着天台县经济的发展、城市化进程的逐步加快，公司的业务逐年扩张，盈利能力逐年增强。截至2019年末，公司总资产为1,763,860.65万元，净资产为654,657.42万元；2019年实现净利润22,079.40万元。截至2019年末，发行人资产负债率为62.88%。发行人良好的财务状况为本期债券还本付息提供有力保障。

### 二、本期债券募投项目收益测算

#### （一）项目收入测算

天台县下山移民福溪安置区一期项目建成后形成的高层住宅、配套商铺、地下机动车停车位将进行销售，预计项目自身可实现销售收入76,245.00万元，其中高层住宅销售面积为90,880.00平方米，销售价格为5,000.00元/平方米；配套商铺销售面积为13,220.00平方米，销售价格为12,500.00元/平方米；地下机动车停车位1,190个，销售价格为120,000.00元/个。具体情况如下表：

项目销售面积和价格明细表

序号	项目	可售数目 (平方米或个)	销售价格 (元/平方米或元/个)
1	高层住宅销售	90,880.00	5,000.00
2	配套商铺销售	13,220.00	12,500.00
3	地下机动车停车位	1,190.00	120,000.00

募投项目在本期债券存续期内的总计经营收入为76,245.00万元，其中高层住宅销售收入45,440.00万元，配套商铺销售收入16,525.00万元，地下停车位销售收入14,280.00万元。具体情况如下表：

## 项目收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	高层住宅收入	-	-	13,632.00	13,632.00	9,088.00	9,088.00	-	45,440.00
2	配套商铺收入	-	-	4,957.50	4,957.50	3,305.00	3,305.00	-	16,525.00
3	地下机动车停车位	-	-	4,284.00	4,284.00	2,856.00	2,856.00	-	14,280.00
	<b>经营收入合计</b>	-	-	<b>22,873.50</b>	<b>22,873.50</b>	<b>15,249.00</b>	<b>15,249.00</b>	-	<b>76,245.00</b>

## (二) 项目经营成本费用测算

在债券存续期内，募投项目的经营成本合计为726.14万元，其中销售费用和管理费用金额均按经营收入的0.5%计算，均为363.07万元。

具体情况如下表：

## 项目经营成本测算表

单位：万元

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
销售费用	-	-	108.92	108.92	72.61	72.61		363.07
管理费用	-	-	108.92	108.92	72.61	72.61		363.07
<b>经营成本合计</b>	-	-	<b>217.84</b>	<b>217.84</b>	<b>145.23</b>	<b>145.23</b>		<b>726.14</b>

## (三) 项目经营税金及附加测算

本项目的经营税金及附加包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。募投项目在本期债券存续期内的总计经营税金及附加合计为3,993.79万元。具体情况如下表：

## 项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
增值税	-	-	1,089.21	1,089.21	726.14	726.14		3,630.71
城市维护建设税	-	-	54.46	54.46	36.31	36.31		181.54
教育费附加	-	-	54.46	54.46	36.31	36.31		181.54
<b>经营税金及附加合计</b>	-	-	<b>1,198.13</b>	<b>1,198.13</b>	<b>798.76</b>	<b>798.76</b>		<b>3,993.79</b>

## (四) 项目经营净收益测算

根据上述项目收入、经营成本和税金及附加测算，本期债券募投

项目经济效益良好，在本期债券存续期内，项目销售收入合计76,245.00万元、经营成本合计为726.14万元、经营税金及附加合计为3,993.79万元。项目经营净收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
项目收入	-	-	22,873.50	22,873.50	15,249.00	15,249.00		76,245.00
经营成本	-	-	217.84	217.84	145.23	145.23		726.14
经营税金及附加	-	-	1,198.13	1,198.13	798.76	798.76		3,993.79
经营净收益	-	-	21,457.53	21,457.53	14,305.01	14,305.01		71,525.07

综上所述，本项目预计将取得销售收入76,245.00万元，扣除经营成本和经营税金及附加后的净收益为71,525.07万元，能够完全覆盖项目总投资及使用债券资金的本息。

项目税后财务内部收益率为4.85%，税后静态投资回收期为5.39年，可按期收回投资，并可有一定盈余，本项目具有良好的经济效益。

#### (五) 募投项目周边可比价格

募投项目小区住宅部分向安置居民定向销售，配套商铺和地下停车位进行配售。通过分析项目周边小区住宅、配套商铺及地下停车位销售价格可知，项目周边小区的住宅市场销售价格为10,000.00-12,000.00元/平方米，配套商铺的销售价格为13,692.00-25,400.00元/平方米，地下机动车车位销售价格为143,600.00元/个-150,000.00元/个，项目住宅、配套商铺及地下停车位销售价格远低于周边同品质住宅、配套商铺及地下机动车车库的销售价格，因此具有充分的销售可行性。可比价格详见下表：

项目周边房产销售单价参照表

项目名称	财富国际	广宇碧桂园	杨帆龙悦
住宅	10,000.00 元/m <sup>2</sup>	11,500.00 元/m <sup>2</sup>	12,000.00 元/m <sup>2</sup>

项目周边配套商铺销售单价参照表

项目名称	上海家园	春晓路	财富国际
配套商铺	13,692 元/m <sup>2</sup>	25,400.00 元/m <sup>2</sup>	17,900.00 元/m <sup>2</sup>

项目周边地下车位销售单价参照表

项目名称	宏升嘉园	杨帆龙悦	皇家公寓
地下车位	143,600.00 元/个	150,000.00 元个	150,000.00 元个

### 三、增信措施

本期债券由台州市国有资本运营集团有限公司（以下简称“台州市国运集团”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### （一）基本情况

名称：台州市国有资本运营集团有限公司

住所：浙江省台州市经济开发区纬二路19号

法定代表人：李战胜

注册资本：300,000.00万元

成立日期：2008年1月23日

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：投资与资产管理，投资咨询服务（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），资产管理与处置，股权管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

台州市国有资本运营集团有限公司成立于2008年1月23日，承担着台州市授权范围内国有资产的经营管理业务，通过股权管理，优化国有资本结构配置，并完成市政府、市国资委交办的投融资任务的重任，公司收入较为多元化，药材药品销售、车辆通行费、工程施工、商品房销售是主营业务收入的主要来源。

台州市国运集团控股股东及实际控制人均为台州市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### （二）业务情况

台州市国运集团收入较为多元化，药材药品销售、车辆通行费、工程施工、商品房销售是主营业务收入的主要来源。

### 2018-2019年台州市国运集团主营业务构成

业务板块	2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比
药材药品销售	216,670.22	39.15%	224,796.52	51.04%
商品房销售	110,811.80	20.02%	31,061.72	7.05%
车辆通行费	50,658.58	9.15%	54,656.06	12.41%
销售煤炭、沥青、发电及建筑材料	49,715.17	8.98%	39,336.20	8.93%
工程施工	37,179.77	6.72%	29,864.37	6.78%
服务类业务	33,725.65	6.09%	28,018.77	6.36%
租赁业务	15,383.55	2.78%	11,109.01	2.52%
销售化工产品	15,298.32	2.76%	-	-
公交票款和包车	11,357.85	2.05%	11,052.58	2.51%
不良资产处置业务	6,519.22	1.18%	4,286.30	0.97%
摊位费收入	6,136.41	1.11%	6,271.27	1.42%
合计	<b>553,456.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>440,452.79</b>	<b>100.00%</b>

2018年-2019年，台州市国运集团主营业务收入分别为440,452.79万元和553,456.53万元。2019年度，台州市国运集团主营业务收入主要来源于药材药品销售和商品房销售，分别占台州市国运集团主营业务收入的39.15%和20.02%。

### （三）资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2020年10月22日出具的《台州市国有资本运营集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2020]4127D号），台州市国有资本运营集团有限公司的主体评级为AAA，评级展望为稳定。评级结果显示台州市国有资本运营集团有限公司偿还债务能力极强，违约风险极低。

### （四）财务情况

未经特别说明，本募集说明书中担保人财务数据均引自台州市国运集团2019年经审计的合并财务报表，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对台州市国运集团2018-2019年的财务报告进行了审计，并

出具了中汇会审[2020]2760号无保留意见的审计报告。

## 1、主要财务数据

单位：万元

项目	2020年9月30日/2020年1-9月	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总计	7,490,996.28	6,684,686.06	5,034,282.61
负债合计	4,286,727.02	3,736,651.30	2,864,103.60
所有者权益	3,204,269.26	2,948,034.76	2,170,179.00
营业总收入	306,099.52	574,775.55	442,121.21
利润总额	75,028.07	47,354.11	54,473.46
净利润	51,076.32	25,611.24	39,560.82
经营活动产生的现金流量净额	-27,849.78	-192,633.07	-73,829.61
投资活动产生的现金流量净额	-366,268.50	-619,766.56	-196,440.43
筹资活动产生的现金流量净额	482,814.06	767,535.99	588,362.21
现金及现金等价物净增加额	88,698.29	-44,983.87	318,240.82
资产负债率	57.23%	55.90%	58.13%
流动比率	2.22	2.23	2.55
速动比率	1.03	1.04	1.21

## 2、财务报表

台州市国运集团2018-2019年经审计的及2020年9月末未经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表分别详见附表五、六、七。

### （五）对外担保情况

截至2019年末，台州市国运集团对外担保余额为21.68亿元，占合并报表净资产的比重为7.35%；台州市国运集团为其他企业公开发行债券提供担保余额为7亿元，占合并报表净资产的比重为2.37%。

### （六）发行债券情况

截至本募集说明书出具日，台州市国运集团已发行未到期的债券共3只，其中一般公司债2只，余额共15.00亿元；中期票据1只，余额为5亿元，除此之外，台州市国运集团无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券。具体情况如下：

证券名称	证券类别	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)
19 台州 01	一般公司债	5	4.39	5.00	5.00
20 台州 01	一般公司债	5	3.98	10.00	10.00
20 台州国资 MTN001	中期票据	3	3.70	5.00	5.00
合计	-	-	-	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>

### (七) 担保函主要内容

台州市国有资本运营集团有限公司为本期债券向债券持有人出具了担保函，担保函主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为7年期企业债券，被担保的债券本金为人民币玖亿伍千万元（小写：¥950,000,000.00）（以最终注册的期限、金额为准）。

2、债券的到期日：担保函项下的债券到期日为本期债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定按时偿还债券本金和利息。

3、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担：担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。本期债券债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理本期债券债券持有人要求担保人履行保证责任。

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

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

### (八) 担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义

## 务关系

台州市国运集团作为担保人之一，为发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能兑付债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算结构制定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

### （九）担保协议及程序的合法合规性

2020年6月16日，台州市国运集团召开董事会会议，董事会会议决议通过为本期债券发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2020年6月19日，台州市国运集团股东台州市人民政府国有资产监督管理委员会同意台州市国运集团为本期债券提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。

台州市国运集团出具担保函，为本期债券提供全额不可撤销的连带责任保证担保，该担保函对保证责任的担保、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据北京市惠诚律师事务所出具的法律意见书，台州市国运集团出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。

## 四、偿债保障措施

### （一）本期债券的偿债计划

本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3年末至第5年末，每年分别按债券发行总额20%的比例偿还本金。本期债券同时附加第五年末发行人调整票面利率选择权及投资

者回售选择权。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则本期债券分别于存续期的第3、4个计息年度分别按债券发行总额20%和20%的比例偿还本金，第5个计息年度偿还发行总额的20%和本期债券已回售部分的本金，第6、7个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还本金。

与此相应，从本期债券存续期第6年起，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，发行人所需支付利息也相应减少。提前偿还条款的设置可缓解本期债券到期一次还本压力，进一步为本期债券按期偿债提供保障。

## （二）偿债计划的人员制度安排

发行人指定资金财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

## （三）偿债专户安排

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本期债券持有人聘请宁波银行股份有限公司台州分行和中信银行股份有限公司台州分行为本期债券的监管银行，并签署了《偿债资金专户监管协议》以及《募集资金账户监管协议》。发行人在账户及资金监管机构开立了募集资金账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前10个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本期债券本息。本账户资金只用于本期债券还本付息，不得用于其他用途，为本期债券的还本付息提供了制度保障。

#### **（四）债权代理协议的签订及债券持有人会议规则的设立，为本期债券按期偿付提供制度保障**

发行人为本期债券持有人聘请恒泰长财证券有限责任公司为本期债券的债权代理人并签订了债权代理协议，制定了债券持有人会议规则，约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

#### **（五）稳定的偿债资金来源**

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流入。2017-2019年，发行人的营业收入63,345.88万元、245,869.51万元和269,266.54万元，净利润5,503.39万元、19,379.80万元和22,079.40万元，归属于母公司所有者的净利润5,503.39万元、19,454.18万元和10,618.70万元，根据发行人净利润和归属于母公司所有者的净利润孰低取值，发行人近三年平均净利润为11,858.76万元，参照近30个工作日内发行的主体评级AA、债项评级AAA、7年期企业债中债收益率算数平均数水平，预计近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。随着公司业务规模的逐步扩大，公司盈利水平有望进一步提升，从而为本期债券本息按时、足额偿付提供有力保障。

#### **（六）强有力的政府支持政策**

发行人是天台县重要的土地开发整理、基础设施建设及安置房建设、公共交通运输主体，自设立以来，得到天台县人民政府的高度

重视，在资产注入、业务发展、政策扶持等多个方面均获得大力支持。2017-2019年，发行人分别获得政府补贴1,623.81万元、4,413.44万元、1,034.82万元。未来，天台县政府对发行人的财政和政策支持力度将不断加大。政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力，为本期债券的本息偿还提供了进一步的保障。

## 第十四条 投资者权利保护

为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定,发行人聘请恒泰长财证券有限责任公司为本期债券债权代理人,并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。同时,为保障本期债券的按时兑付兑息,发行人聘请宁波银行股份有限公司台州分行和中信银行股份有限公司台州分行为本期债券的募集及偿债资金监管银行,并签订了本期债券《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、开立了偿债资金专项账户和募集资金专项账户。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

### 一、《债权代理协议》主要事项

#### (一) 发行人的权利和义务

1、发行人应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定,按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内,发行人应当根据规范性文件及自律规则的规定,及时、公平地履行信息披露义务,确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整,不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个工作日内书面通知债权人，并根据债权人要求持续书面通知事件进展和结果：

(1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

(2) 发行人债券信用评级发生变化；

(3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十；

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人作出减资、合并、分立、被托管、解散及申请破产的决定；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

(14) 发行人分配股利；

- (15) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (16) 发行人不能按期支付本息；
- (17) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- (18) 发行人提出债务重组方案的；
- (19) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (20) 发行人公开发行人企业债券、公司债券或其他债务融资工具；
- (21) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；
- (22) 发行人发生重大亏损；
- (23) 发行人发生重大资产重组；
- (24) 发行人发生被媒体质疑的重大事项；
- (25) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的；
- (26) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

发行人就上述事件通知债权代理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议

项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行债权代理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。其他偿债保障措施包括但不限于：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离；
- (5) 出售发行人名下资产筹集还款资金；
- (6) 届时发行人与债权代理人商定的其他偿债措施。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债权代理人。

发行人发生无法按时偿付本期债券本息时，应当根据债权代理人的要求追加担保，或由债权代理人依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人应承担追加担保、履行上述后续偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括债权代理人因此而产生的费用）。

9、发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权

代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如本期债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债权代理人书面同意。

12、发行人应当根据债权代理协议第4.19款的规定向债权代理人支付本次债权代理报酬（如有）和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用（如有）

13、发行人应履行本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及规范性文件及自律规则规定的其他义务。

## （二）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及债权代理协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3、债权代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债权代理协议第3.4款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。

(4) 对发行人和担保人（如有）进行现场检查。

(5) 约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

4、 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、 债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、 债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

7、 出现债权代理协议第3.4款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、 债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、 债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

10、债权人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债权代理协议第3.7款约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

11、本期债券存续期内，债权人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债权人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债权人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

15、债权人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、债权人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

17、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责。
- (2) 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

18、在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行债权代理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、除债权代理协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，债权代理人为履行本次债券债权代理人责任而向发行人收取的债权代理报酬为10万元，已包含在承销费中，由债权代理人从募集资金总额中一次性抵扣。

发行人应承担债权代理人在履行债权代理协议项下债权代理人责任时发生的合理费用,包括但不限于：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等），且该等费用和支出符合市场公平价格。

(2) 在取得发行人同意（发行人同意债权代理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等）提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的，甲乙双方同意执行该专门规定。

(3) 因发行人未履行债权代理协议和募集说明书项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

如需发生第19（1）项或第19（2）项的费用，债权代理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。

(三) 债权代理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

(1) 债权代理人未能持续履行债权代理协议约定的债权代理人职责。

(2) 单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人提议变更债权代理人。

(3) 债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销。

(4) 债权代理人提出书面辞职。

(5) 债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

(6) 出现本条第1(1)项或第1(2)项情形且债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第1(3)项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新任债权代理人；出现本条第1(4)项情形的，债权代理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任债权代理人。

2、新任债权代理人的聘任：

(1) 新任债权代理人必须符合下列条件：

① 新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定。

② 新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系。

③ 新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(2) 发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起九十日内，或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起九十日内，或者自知晓债权代理人不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内，委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，新

任债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

(3) 如果上述期间届满，发行人仍未委任新任债权人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

(4) 发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权人签署新任《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债权人签署新任《债权代理协议》之日起，新任债权人被正式、有效地聘任，债权代理人的聘任终止，《债权代理协议》终止。自新任债权人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债权人向中央国债登记结算有限责任公司报告债权人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

3、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债权代理人的，自新任债权人被正式、有效地聘任之日，新任债权人继承债权代理人在规范性文件及自律规则及债权代理协议项下的权利和义务，债权代理协议终止。新任债权人应当及时将变更情况向协会报告。

4、债权人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权人办理完毕工作移交手续。

5、债权代理人在债权代理协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在债权代理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(四) 债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

4、债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

5、债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、债券持有人有权监督债权人并有权按照债权代理协议第七条规定的程序更换不合格的债权人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决议相冲突。

9、债券持有人应遵守《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、债券持有人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

11、除法律法规另有规定或者《募集说明书》、《债权代理协议》另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

## 二、《债券持有人会议规则》主要内容

### （一）债券持有人会议的权限范围

1、变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消募集说明书中的担保条款等内容；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合债券持有人会议规则规定的提案人提出的加速还款等相关解决方案作出决议，对是否委托债券债权人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

5、当抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他事项时（如有抵/质押资产），对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、对变更本期债券债权人作出决议；

8、对决定是否同意发行人与债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项作出决议；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改

作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及债券持有人会议规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

(二) 债券持有人会议召开的条件

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。在本期债券存续期间内，当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起2个工作日内，在相关媒体上刊登公告并书面通知债权代理人，债权代理人应自其知悉该等事项之日起5个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 单独或合并代表10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(4) 拟变更《募集说明书》的约定；

(5) 发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；

(6) 发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 拟变更、解聘本期债券债权代理人或变更《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容；

(8) 政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持

有人权益；

(9) 发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(10) 发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；

(11) 担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(12) 发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；

(13) 发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

(14) 本期债券被暂停转让交易；

(15) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

3、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；

(2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

(3) 单独或合并代表10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议。

(三) 债券持有人会议决议

1、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更债券持有人会议规则的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之

二) 通过才能生效。

向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每1张未偿还的债券拥有1票表决权。

2、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

债券持有人会议的有效决议对决议生效之日登记在册的全体债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人)具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

3、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后1个工作日内将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

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

(1) 出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每个审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

5、债券持有人会议记录由会议主持人、会议记录人以及依照《债券持有人会议规则》第三十一条所确定的监票人签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管时间不少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。法律、行政法规和国家发改委行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

### 三、设置偿债资金专项账户

发行人聘请宁波银行股份有限公司台州分行和中信银行股份有限公司台州分行为本期债券的募集及偿债资金监管银行，并签订了本期债券《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。

偿债资金专户内资金仅能用于偿还本期债券本息，不得作为它用。该账户内资金仅能划付至本期债券的债券托管机构指定的银行账户。该账户不可支取现金、不得购买支票、不得开通网上银行及电话银行的对外支付业务、不得开通通存通兑业务，仅能通过柜面办理资金划付。

在本期债券存续期内，发行人应在本期债券还本付息日10个工作日之前，将当期应偿付资金划付至偿债资金专户。监管银行于本期债券还本付息日前的第10日，应核对偿债资金专户内资金状况。若发

现偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知发行人，并同时冻结偿债资金专户。

#### 四、设置募集资金专项账户

发行人聘请宁波银行股份有限公司台州分行和中信银行股份有限公司台州分行为本期债券的募集及偿债资金监管银行，并签订了本期债券《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、开立了募集资金专项账户。

募集资金专项账户资金仅用于发行人按照本期债券募集说明书披露的资金用途使用，不得用作其他用途。该账户不可支取现金、不得购买支票、不得开通网上银行及电话银行的对外支付业务、不得开通通存通兑业务，仅能通过柜面办理资金划付。

发行人应当按照国家发展改革委批准的债券募集说明书中说明的用途使用债券募集资金，制定资金使用拨付计划。发行人确需变更募集资金用途的，必须按照主管部门及其他相关要求履行相关手续。

## 第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险与对策

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

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请债券在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如申请获得批准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。此外，本期债券设计的发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，为投资者规避利率风险提供了补偿机制。

#### （二）流动性风险与对策

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

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

#### （三）偿付风险与对策

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

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。发行人与银行、证券公司等金融机构保持着良好的合作关系，融资渠道较为畅通。同时，发行人在本期债券存续期的第3年末至第5年末，每年分别按债券发行总额的20%偿还本金。本期债券同时附加第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。若投资者在本期债券存续期第5年末行使回售选择权，则本期债券分别于存续期的第3、4个计息年度分别按债券发行总额20%和20%的比例偿还本金，第5个计息年度偿还发行总额的20%和本期债券已回售部分的本金，第6、7个计息年度分别按投资者行使回售权后债券剩余额度的50%的比例偿还本金，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

#### （四）募投项目建设投资风险与对策

风险：2017-2019年，发行人实现安置房销售收入分别为1,133.26万元、56,456.36万元和67,378.04万元，安置房销售成本分别为1,176.43万元、58,196.07万元和75,511.90万元，毛利率分别为-3.81%、-3.08%和-12.07%。天台县拆迁安置方式包括房屋置换安置、货币补偿定向销售安置等方式。在货币补偿定向销售安置的方式下，发行人向拆迁居民定向销售安置房，获得一定的盈利；在房屋置换安置的方式下，发行人所建安置房大部分向拆迁居民提供房屋置换，剩余部分进行市场化销售，因此房屋置换安置项目整体未实现盈利。报告期内，发行人所建部分安置房项目为房屋置换安置项目，因此导致安置房

销售业务整体毛利为负。

本期债券募投项目天台县下山移民福溪安置区一期项目的拆迁安置方式为货币补偿安置，项目建成后定向销售给拆迁安置居民，预期将取得较好的经济效益。但工程总体投资规模较大，建设周期较长，建设期项目存在原材料价格上涨、劳动力成本增加、销售价格不及预期等不可预见的风险因素，将对募投项目及发行人的盈利水平产生不利影响。

对策：天台县下山移民福溪安置区一期项目涉及的拆迁区域的拆迁补偿安置采取货币补偿的方式进行，募投项目建成后形成的安置房将由县政府负责统一协调，以5,000.00元/平方米显著低于当地市场均价的价格，主要定向销售给相应拆迁区域居民。预计天台县下山移民福溪安置区一期项目可实现净收益71,525.07万元。同时，发行人在项目实施施工及销售工作中将充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工及销售时，将综合考虑项目可行性的各方面因素，避免不必要因素的影响。

#### **（五）与违规使用债券募集资金相关的风险与对策**

风险：由于发行人实际控制人为天台县国有资产事务中心，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人开立了募集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立

明确了项目资金流转的机制，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

#### **（六）与偿债保障措施相关的风险与对策**

风险：企业债券本息偿付以发行人的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人流动性紧张，在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。此外，发行人较强的间接融资能力、天台县人民政府对发行人的大力支持为发行人在经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平、或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供保障。

#### **（七）第三方担保相关风险与对策**

风险：本期债券由台州市国有资本运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。如担保人在本期债券存续期内出现财务状况恶化等影响担保人为本期债券提供担保的能力，或担保人在发行人无法兑付本期债券时拒绝提供偿付，投资者将面临损失的可能。

对策：台州市国有资本运营集团有限公司成立于2008年1月23日，承担着授权范围内国有资产的经营管理业务，通过股权管理，优化国有资本结构配置，并完成市政府、市国资委交办的投融资任务的

重任，公司收入较为多元化，药材药品销售、车辆通行费、工程施工、商品房销售是主营业务收入的主要来源。截至目前，公司注册资本 30 亿元，主体评级 AAA，随着台州市国有资本运营集团有限公司经营业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得，担保人的信用承保能力得到了提升，最大限度地降低不能提供偿付的可能性。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）经营风险与对策

风险：发行人作为天台县重要的开发建设主体和国有资产运营实体，主要从事土地开发整理和基础设施建设等业务，业务经营中存在一定的风险。首先，发行人的代建项目建设业务及基础设施建设的投资周期较长，随着公司项目的推进，经营活动净现金流缺口较大，2019年，公司经营活动净现金流为-1.05亿元，呈流出状态，发行人未来现金流可能会受到项目建设进展和当地财政等因素的影响，具有一定的不稳定性；其次，发行人的自营项目存在一定销售风险。本期债券募投项目建成后将通过出售的方式来弥补前期的投资成本，资金回笼依赖于当地房地产市场情况，项目盈利能力需关注。此外，发行人的资产流动性较弱。截至2019年末，公司资产主要以存货中的开发成本和土地为主，整体资产流动性较弱，结构单一。

对策：发行人的行业特性和业务范围决定了其对应的财务现状和经营风险。发行人将不断提高经营决策水平，增强财务管理和资本运作方面的能力，并积极向当地政府沟通，提高项目回款能力，降低资金占用成本，保证经营现金流的稳定性。

### （二）子公司管理风险与对策

风险：发行人下属子公司的筹建和业务的开展，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司设有多个职能部门，

承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

对策：发行人将完善公司管理制度和管理模式，提高管理人员工作效率，明确管理人工作职能，加强内部控制，提升对于子公司管理的全面性、及时性、有效性。

### （三）跨行业经营风险与对策

风险：发行人目前主要从事基础设施、安置房建设、土地开发整理和公共交通运输等业务，行业分布较广，可以有效地抵御行业周期波动的风险。但是跨行业多元化经营也对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力以及协调融合能力提出了较高的挑战。一旦出现有关多元化经营管理问题，将可能影响发行人的整体运营和经营业绩。

对策：发行人将通过构建合理管理框架和制度，加强母子公司间的协同化管理，依据国家和地区政策导向，提高经营业绩。同时，提升发行人自身的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、风险控制能力，提高自身的市场竞争力。

### （四）报告期经营活动净现金流持续为负风险

风险：发行人主要从事天台县土地开发整理业务、基础设施建设及保障房建设业务，工程建设周期较长，建设支出与建设项目回款存在时间差异，因此发行人经营活动现金流呈连续净流出状态。2017-2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-6,792.93万元、-48,148.57万元和-10,500.36万元。若发行人未来项目回款不及时，经营活动现金流将继续为负，将可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

对策：未来，公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本

支出，不断提升公司的持续发展能力。同时，公司也将根据现金流来合理安排项目投资，合理安排工期，改变项目结算方式，提前收取一定的资金，降低资金压力。此外，公司将根据资金筹措情况合理安排项目进度，优先完成收益质量的项目以偿还项目贷款，从而降低公司的偿债压力。

#### （五）或有风险

风险：截至2020年9月30日，发行人对外担保余额为414,000.00万元，占2020年9月末净资产的61.61%。如果被担保单位经营情况发生不利变化导致其不能足额偿付到期债务，发行人可能要在担保范围内承担连带赔偿责任，从而给本期债券的偿付带来较大的负面影响。

对策：为避免因为对外担保给本期债券的偿付带来的负面影响，发行人将随时跟踪被担保单位的经营情况，通过增加反担保措施等多种方式担保保证自身的利益不受损失。除此之外，发行人的担保对象主要为天台县国有企业，代偿风险较低，对发行人经营活动及偿债能力影响有限。

#### （六）应收款项较高的风险

风险：截至2019年末，发行人应收账款约15.10亿元，其他应收款约32.49亿元，长期应收款约3.23亿元，共计50.82亿元，占总资产比例为28.81%，主要系应收财政局的土地开发整理和基建业务款项及发行人与其它单位的往来款。若上述资金无法按时足额支付欠款，将对发行人的偿债能力产生一定影响。

对策：针对发行人对政府及其他单位形成的上述应收款项，天台县财政局出具了《关于浙江省天台县国有资产经营有限公司应收款项回款安排的说明》。为确保发行人的正常运营，财政局将积极协调

相关公司和部门，统筹安排回款计划，在 2020-2024 年五个年度内结清上述应收款项，发行人应收款项无法收回的情况较小。

### （七）未来资本支出较大风险与对策

风险：发行人系天台县重要的开发建设主体和国有资产运营实体，担负着天台县范围内土地开发整理、保障性住房建设、基础设施建设、交通运输和国有资产运营的重要任务。截至 2019 年末，发行人主要在建老城区改造项目、60 省道项目、天台山西路家具市场项目、中德交通科技产业园等项目，公司未来资本支出较大，债务规模和负债水平或将大幅上升。随着公司在建项目建设进度的不断推进，公司面临较大的资本支出压力。

对策：发行人的行业特性和业务范围决定了其对应的财务现状和未来资本支出较大风险。发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，拓展融资渠道，降低融资成本。2021-2022 年，发行人计划融资共 37.5 亿元。其中，2021 年计划发行企业债券 9.5 亿元，向金融机构贷款约 13 亿元；2022 年计划发行公司债券 8 亿元，向金融机构贷款约 7 亿元。此外，作为天台县主要的基础设施建设主体，发行人充分利用各项优惠政策，积极向当地和上级政府争取专项补助资金，扩大资金来源范围。

### （八）盈利能力降低风险

风险：发行人主要从事天台县土地开发整理业务、基础设施建设及保障房建设业务，2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人净利润分别为 5,503.39 万元、19,379.80 万元、22,079.40 万元和 729.43 万元。2020 年 1-9 月，发行人净利润相比上年同期下降 5,460.03 万元，存在发行人后期的盈利能力降低风险，将可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

对策：自2020年初以来，受新冠病毒肺炎疫情影响，发行人所在地天台县采取了包括封锁市内交通通道、关停市内各类企业生产经营、关闭全市所有游乐场所等举措。天台县地区经济发展和投资增长减缓，疫情发展的不确定性，对发行人土地开发整理、工程建设、交通运输等经营活动产生了不利影响，导致发行人2020年1-9月营业收入及净利润下降。随着发行人积极推行复工复产，新冠疫情对发行人的营业收入和净利润造成的影响正在逐步控制，未来发行人营业收入及净利润规模预计将恢复至正常水平。

### 三、政策风险与对策

#### （一）宏观经济政策风险与对策

风险：发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目的建设投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将依托其综合经营实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，根据经济发展环境合理安排投资节奏，尽可能降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。发行人主营业务正逐步向多元化发展，进一步减少对相关业务和财政补贴的依赖，降低天台县经济增长速度及财政收入波动对其自身经营的不利影响。

#### （二）产业政策风险与对策

风险：发行人所主要从事的土地开发整理业务、基础设施及安置房建设行业是关系国计民生的重要行业，发行人业务以保障性住房

建设为主，收入依赖政府资金返还，发行人建设资金来源对天台县政府土地出让收入依赖较大，易受到宏观调控、土地市场政策等因素影响。如果在本期中期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来政策变动的风险，发行人将与天台县政府及相关主管部门保持密切的联系，进一步追踪当地政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策和财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变化所造成的影响。同时，发行人将加强综合经营和管理创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率和可持续发展的能力。

## 第十六条 信用评级

### 一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

#### (一) 信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。本期债券信用等级为AAA。

#### (二) 信用评级报告的内容摘要

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）肯定了发行人良好的区域经济环境、公司战略地位突出、担保方实力较强等方面的优势对公司整体信用实力提供的有力支持。同时，中诚信国际关注到公司资本支出压力较大、债务规模上行、财务杠杆提高、对外担保规模较大、资产流动性较弱等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

#### 1、正面

(1) 良好的区域经济环境。近年来天台县经济发展态势良好，2018-2020年，天台县社会生产总值分别为254.51亿元、291.03亿元和301.70亿元，增幅分别为7.6%、7.2%和3.6%。良好的经济环境为公司的发展提供了有利的外部条件。

(2) 战略地位突出。公司是天台县重要的土地开发、基础设施建设和安置房建设主体，战略地位突出，在项目来源、资产划拨以及财政补贴等方面可以获得一定的股东支持。

(3) 担保方实力较强。台州国运作为担保方为本期债券本息的偿付提供了有力支持。台州国运作为台州市国资委直接管理的综合性国有资本运营主体，承担授权范围内国有资产的经营管理任务，战略地位显著。台州国运对本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有良好的增信作用。

## 2、关注

(1) 资本支出压力较大。截至2019年末，公司土地开发、基础设施建设和保障房建设业务在建项目计划总投资234.09亿元，已投资40.75亿元，未来尚需投资193.19亿元，未来面临较大的资金压力。

(2) 债务规模上行，财务杠杆提高。2017-2019年末及2020年9月末，公司总债务规模分别为51.73亿元、53.34亿元、62.40亿元和67.55亿元，呈现上升态势。公司资产负债率分别为58.46%、59.79%、62.88%和65.93%，财务杠杆不断提高。

(3) 对外担保规模较大。截至2020年9月末，公司对外担保金额41.40亿元，占净资产的61.61%，担保对象主要为天台县国有企业。公司对外担保规模较大，存在一定的或有负债风险。

(4) 资产流动性较弱。截至2020年9月末，公司存货113.56亿元，主要为土地整理、保障房和基建项目开发成本，变现能力较弱；同期末，其他应收款为33.76亿元，主要系公司与政府部门及其他国有企业的往来款，对资金形成一定占用。以上两项资产占总资产的74.71%，公司资产流动性较弱。

### (三) 跟踪评级安排

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

## 二、发行人历史评级情况

2018年、2019年和2020年，东方金诚国际信用评估有限公司对发行人评定的主体信用等级为AA。

## 三、发行人授信情况

截至2020年末，发行人获得的授信总额600,080.00万元，已使用授信额度为466,080.00万元，剩余授信额度为134,000.00万元。具体如下：

单位：万元

序号	金融机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国工商银行股份有限公司台州天台支行	123,000.00	68,000.00	55,000.00
2	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	40,000.00	40,000.00	-
3	上海浦东发展银行股份有限公司台州分行	5,000.00	5,000.00	-
4	宁波银行股份有限公司台州分行	46,500.00	46,500.00	-
5	中国农业发展银行台州市分行	110,000.00	110,000.00	-
6	浙江天台农村商业银行股份有限公司银安支行	20,280.00	20,280.00	-
7	中国农业银行股份有限公司天台县支行	60,800.00	60,800.00	-
8	兴业银行股份有限公司台州临海支行	106,000.00	71,000.00	35,000.00
9	浙商银行股份有限公司台州分行	52,000.00	32,000.00	20,000.00
10	中国银行股份有限公司天台县支行	35,500.00	11,500.00	24,000.00
11	浙江稠州商业银行天台县支行	1,000.00	1,000.00	-
	合计	<b>600,080.00</b>	<b>466,080.00</b>	<b>134,000.00</b>

## 四、发行人信用记录

根据发行人提供的由中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至2021年3月10日，发行人存在关注类贷款。

中国建设银行股份有限公司天台支行自2005年10月向发行人发放了金额为6,000万元的贷款，因贷款展期，上述贷款在企业信用报告中显示为关注类贷款，上述贷款已于2012年10月11日还清且在贷款期内未出现逾期、欠息情况；中国农业银行股份有限公司天台支行自2003年8月向发行人发放了合计金额为22,620万元的贷款，因贷款展期，上述贷款在企业信用报告中显示为关注类贷款，上述贷款已于2013年7月15日还清且在贷款期内未出现逾期、欠息情况；中国工商银行股份有限公司天台支行自2002年7月向发行人发放了合计金额

为10,540万元的中长期项目贷款，因贷款展期，导致上述贷款在企业信用报告中显示为关注类贷款，上述贷款已于2012年7月13日还清且在贷款期内未出现逾期、欠息情况；招商银行股份有限公司台州分行自向发行人发放了金额为2,400万元的一笔短期贷款，借款期间为2010年7月-2011年7月，因天台县政府财政收入未达到政府融资平台项目的要求，该笔业务下调为关注类贷款，上述贷款已于2011年7月7日还清且在贷款期内未出现逾期、欠息情况。

截至本募集说明书出具日，公司无其他未结清不良信贷信息，无其他欠息信息，未出现逾期未偿还银行贷款的情况，未出现已发行债务融资工具到期未偿付情形。

## 第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师北京市惠诚律师事务所已出具法律意见书，认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。

（二）本期债券发行已取得发行人内部所需的批准及授权，并取得了发行人股东的批准。

（三）本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

（四）发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已取得必要的批准、履行验资程序，并办理了相关工商登记手续，发行人的设立合法、有效；发行人设立过程中所签订的公司《章程》等文件符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序。

（五）发行人的出资人依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；股东投入发行人的资产或权利的权属证书已经转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有独立完整的业务运作体系，以及面向市场自主经营的能力。

（七）发行人已经取得开展其所经营业务所必需的许可、批准和登记备案，有权在其经营范围内开展相关业务和经营活动，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行

人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，依法存续、不存在影响其持续经营的法律障碍且资信状况良好。

（八）发行人不存在不合规的关联交易和同业竞争。

（九）发行人的土地使用权等重大资产系合法取得并办理了相应的权属证书，不存在现实或潜在纠纷；发行人资产受限情况对发行人的生产经营不存在重大不利影响，对本次发行不构成实质性法律障碍；被担保人经营稳健，信用资质良好，发行人代偿的可能性较小，对本次发行不构成实质性法律障碍。

（十）发行人正在履行的重大合同内容不违反法律、法规和规范性文件的规定，合法、有效，不存在对本次发行构成实质影响的潜在纠纷和风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人与关联方之间不存在其他的重大债权债务关系及相互提供担保的情形；发行人金额较大的其他应收款、应付款均因发行人正常生产经营活动产生，合法、有效。

（十一）发行人自设立以来无合并、分立事项、未发生减少注册资本事项；资产转让已履行了必要程序，并取得了主管部门的批复。

（十二）发行人及其控股子公司执行的税种、税率已经主管部门确认，符合法律法规相关规定，发行人最近三年享有的相关税收优惠和财政补贴真实、合法、有效；最近三年，发行人及其控股子公司不存在严重违反国家税收法律法规的行为，未受到税务机关的重大行政处罚。

（十三）发行人最近三年，发行人及其控股子公司不存在违反环保法律法规的行为，未受到环保机关的重大行政处罚；发行人及其控股子公司报告期内在相关方面遵守法律法规的相关规定，依法经营，未受到重大行政处罚。

（十四）本期债券募集资金的投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需项目投资管理、土地、环评、规划及能评及稳定风险评估等批复手续齐全；发行人已发行尚未兑付的债券募集资金使用情况符合规定用途，对本期债券发行不构成法律障碍。

（十五）发行人、持有发行人5%以上股份的股东、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十六）《募集说明书》及其摘要不致因引用北京市惠诚律师事务所出具的法律意见书的相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（十七）发行人本期债券发行聘请的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格，符合法律、法规的要求。

（十八）本期债券的担保人具备为本期债券提供保证担保的主体资格。担保人为本期债券出具的《担保函》符合《中华人民共和国担保法》、国家发改委相关文件等法律、法规和规范性文件的规定，发行人本期发行的担保合法、有效。

（十九）本次发行的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》内容合法有效。

综上所述，发行人符合企业债券发行条件，发行人行为不存在违法违规，募集说明书引用的法律意见书的内容适当。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在1个月内就本期债券向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

### 二、税务说明

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

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- 1、国家发展和改革委员会关于本期债券的注册文件
- 2、本期债券募集说明书
- 3、发行人2017-2019年审计的财务报告
- 4、发行人2020年1-9月财务报表
- 5、本期债券法律意见书
- 6、本期债券信用评级报告
- 7、募集资金投资项目原始合法文件
- 8、资金账户监管协议
- 9、债权代理协议
- 10、债券持有人会议规则
- 11、本期债券担保函

### 二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、浙江省天台县国有资产经营有限公司

联系人：叶婷瑜

联系地址：浙江省天台县赤城街道福溪北路45号

联系电话：0576-83179603

传真：0576-83996817

邮政编码：317200

2、恒泰长财证券有限责任公司

联系人：王锐、官宇、张钵

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

（二）投资者还可以在**本期债券发行期限内到下列互联网网址**  
**查阅募集说明书及募集说明书摘要全文：**

1、国家发展和改革委员会

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

2、中国债券信息网

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

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021年第一期浙江省天台县国有资产经营有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	地址	联系人	联系电话
1	恒泰长财证券有限责任公司	债券融资总部	北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层	刘昕锐	18510219789
2	光大证券股份有限公司	固定收益总部	北京市西城区光大大厦	郭虢桐	13910638383
3	甬兴证券有限公司	投资银行事业部	浙江省宁波市鄞州区海晏北路577号11楼	王敏	0574-87082011

## 附表二：

## 发行人2017-2019年及2020年9月末合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,417,720,060.97	1,366,498,501.22	652,954,126.65	1,210,319,520.40
应收账款	1,566,171,109.92	1,510,168,793.27	951,832,116.82	331,563,126.75
其他应收款	3,375,681,615.75	3,249,444,066.02	3,077,160,924.46	2,431,832,344.14
预付账款	20,050,856.21	2,473,328.83	6,149,021.57	945,452.69
存货	11,355,968,856.03	9,781,731,852.62	9,368,895,108.11	8,415,632,572.71
其他流动资产	80,297,478.19	61,000,865.29	27,282,814.02	5,126,431.38
<b>流动资产合计</b>	<b>17,815,889,977.07</b>	<b>15,971,317,407.25</b>	<b>14,084,274,111.63</b>	<b>12,395,419,448.07</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	441,117,445.53	428,854,945.53	395,268,522.44	385,772,209.84
持有至到期投资	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
长期应收款	344,014,341.91	322,849,341.91	171,990,000.00	111,800,000.00
长期股权投资	35,995,221.30	17,619,577.35	6,060,125.06	9,022,048.77
投资性房地产	4,956,006.83			
固定资产	375,456,649.12	362,013,507.11	403,345,479.37	396,529,529.18
在建工程	308,724,054.29	138,080,608.72	13,797,564.06	362,027,265.37
无形资产	282,597,997.80	286,534,888.43	271,120,113.81	175,789,319.57
长期待摊费用	9,545,920.39	8,135,026.73	4,510,864.31	4,811,336.27
递延所得税资产	1,348,405.77	1,428,594.83	1,400,962.80	977,767.86
其他非流动资产	-	1,772,582.00	4,152,300.00	1,540,680.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,903,756,042.94</b>	<b>1,667,289,072.61</b>	<b>1,371,645,931.85</b>	<b>1,548,270,156.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,719,646,020.01</b>	<b>17,638,606,479.86</b>	<b>15,455,920,043.48</b>	<b>13,943,689,604.93</b>

## 发行人2017-2019年及2020年9月末合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
<b>流动负债：</b>				
短期借款	743,800,000.00	392,493,000.00	261,883,800.00	400,813,800.00
应付账款	384,124,445.47	341,563,248.28	342,939,269.40	245,202,773.76
预收款项	51,067,861.46	31,520,644.60	13,720,193.06	15,018,840.26
应付职工薪酬	1,703,289.72	7,072,605.98	3,103,193.40	1,803,397.28
应交税费	13,258,604.59	13,160,955.40	14,498,897.68	4,185,057.04
其他应付款	4,391,609,836.09	3,914,120,563.78	3,376,707,706.35	2,499,351,082.11
一年内到期的非流动负债	1,006,717,929.42	1,087,056,718.85	875,714,098.78	506,100,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>6,592,281,966.75</b>	<b>5,786,987,736.89</b>	<b>4,888,567,158.67</b>	<b>3,672,474,950.45</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,623,250,000.00	2,354,600,000.00	2,444,700,000.00	2,295,500,000.00
应付债券	2,506,581,355.13	1,511,408,560.20	855,085,534.75	695,948,459.70
长期应付款	2,263,248,344.66	1,422,304,696.35	1,031,563,409.06	1,431,043,764.55
专项应付款	-	-	-	-
递延收益	14,853,898.08	16,731,295.29	20,830,178.31	55,918,937.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,407,933,597.87</b>	<b>5,305,044,551.84</b>	<b>4,352,179,122.12</b>	<b>4,478,411,161.75</b>
<b>负债合计</b>	<b>13,000,215,564.62</b>	<b>11,092,032,288.73</b>	<b>9,240,746,280.79</b>	<b>8,150,886,112.20</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	5,048,059,107.19	4,140,337,619.73	4,667,236,849.83	4,451,871,023.32
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	2,935,412.11	2,661,904.23	2,431,064.69	2,496,391.37
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	1,334,411,076.30	1,336,810,029.59	1,232,889,905.53	1,038,436,078.04
归属于母公司股东权益合计	6,685,405,595.60	5,779,809,553.55	6,202,557,820.05	5,792,803,492.73
少数股东权益	34,024,859.79	766,764,637.58	12,615,942.64	0.00
<b>股东权益合计</b>	<b>6,719,430,455.39</b>	<b>6,546,574,191.13</b>	<b>6,215,173,762.69</b>	<b>5,792,803,492.73</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>19,719,646,020.01</b>	<b>17,638,606,479.86</b>	<b>15,455,920,043.48</b>	<b>13,943,689,604.93</b>

## 附表三：

## 发行人2017-2019年及2020年1-9月合并利润表

单位：人民币元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	<b>613,583,163.31</b>	<b>2,692,665,410.19</b>	<b>2,458,695,105.05</b>	<b>633,458,841.90</b>
减：营业成本	564,921,199.43	2,209,865,753.82	2,014,305,994.35	322,551,835.06
营业税金及附加	6,481,966.57	19,537,053.68	10,399,203.21	3,747,303.63
销售费用	2,618,808.12	5,149,459.17	4,425,749.80	1,42,954.52
管理费用	56,981,032.66	71,071,978.33	50,953,393.94	41,292,784.13
财务费用	97,507,061.15	183,030,039.83	218,990,488.76	245,611,565.88
资产减值损失	12,663,419.22	66,220,481.43	29,892,812.06	1,151,067.81
加：其他收益	95,138,636.54	10,348,151.25	44,134,439.61	16,238,051.19
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	20,592,000.00	26,085,274.82	21,452,184.75	21,836,086.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,592,000.00	26,085,274.82	21,452,184.75	21,836,086.91
资产处置收益	-	54,009,414.64	347,698.16	2,594.15
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>13,467,151.14</b>	<b>228,233,484.64</b>	<b>195,661,785.45</b>	<b>55,751,063.12</b>
加：营业外收入	2,128,344.90	1,315,002.27	3,244,037.21	5,530,915.64
减：营业外支出	963,350.09	214,050.77	1,513,224.22	315,833.30
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>14,632,145.95</b>	<b>229,334,436.14</b>	<b>197,392,598.55</b>	<b>60,966,145.46</b>
减：所得税费用	7,337,851.51	8,540,459.88	3,594,571.77	5,932,248.16
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>7,294,294.44</b>	<b>220,793,976.26</b>	<b>193,798,026.67</b>	<b>55,033,897.30</b>
归属于母公司股东的净利润	-2,398,953.29	106,186,991.84	194,541,803.16	55,033,897.30
少数股东损益	9,693,247.73	114,606,984.42	-743,776.49	-
<b>五、综合收益总额</b>	<b>7,294,294.44</b>	<b>220,793,976.26</b>	<b>193,798,026.67</b>	<b>55,033,897.30</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,398,953.29	106,186,991.84	-743,776.49	55,033,897.30
归属于少数股东的综合收益总额	9,693,247.73	114,606,984.42	194,541,803.16	-

## 附表四：

## 发行人2017-2019年及2020年1-9月合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	544,195,836.06	600,878,815.04	607,146,651.21	641,445,598.97
收到的税费返还	14,864.32	6,573,686.43	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,692,971,090.66	2,304,898,774.46	3,853,362,236.54	3,076,067,305.32
经营活动现金流入小计	2,237,181,791.04	2,912,351,275.93	4,460,508,887.75	3,717,512,904.29
购买商品、接受劳务支付的现金	1,851,589,771.39	1,776,401,715.98	2,292,819,344.18	1,240,835,591.18
支付给职工以及为职工支付的现金	70,245,386.80	94,223,277.46	76,455,278.35	45,953,055.16
支付的各项税费	28,201,199.91	78,190,723.21	46,042,505.30	14,258,854.16
支付其他与经营活动有关的现金	417,945,440.80	1,068,539,118.45	2,526,677,420.28	2,484,394,698.73
经营活动现金流出小计	2,367,981,798.90	3,017,354,835.10	4,941,994,548.11	3,785,442,199.23
经营活动产生的现金流量净额	-130,800,007.86	-105,003,559.17	-481,485,660.36	-67,929,294.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,992,000.00	-	-	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金	20,254,550.55	27,572,376.93	21,778,568.66	21,302,552.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	395,188.55	129,003.01	681,369.24	46,258.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-	-7,463,075.24
收到其他与投资活动有关的现金	16,447,024.74	31,453,264.33	2,458,939.05	102,980,494.54
投资活动现金流入小计	39,088,763.84	59,154,644.27	24,918,876.95	117,866,230.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	244,203,270.18	154,660,310.44	63,541,224.99	1,219,747,504.42
投资支付的现金	118,757,694.50	21,612,000.00	9,599,312.60	82,287,687.40
支付其他与投资活动有关的现金		334,124,980.57	50,847,227.74	34,000,000.00
投资活动现金流出小计	362,960,964.68	510,397,291.01	123,987,765.33	1,336,035,191.82

投资活动产生的现金流量净额	-323,872,200.84	-451,242,646.74	-99,068,888.38	-1,218,168,961.55
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	96,834,926.20	-	12,450,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	9,450,000.00	-
取得借款收到的现金	1,985,800,000.00	1,275,600,000.00	1,333,960,000.00	1,224,160,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	794,860,000.00	158,080,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	442,387,555.67	910,798,421.38	212,461,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,525,022,481.87	2,981,258,421.38	1,716,951,000.00	2,928,160,000.00
偿还债务支付的现金	2,395,810,000.00	1,018,200,000.00	1,145,403,800.00	495,312,854.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,243,407.02	308,820,235.88	320,800,379.43	271,761,831.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	451,233,838.92	364,447,605.02	187,557,665.58	161,288,795.85
筹资活动现金流出小计	3,019,287,245.94	1,691,467,840.90	1,653,761,845.01	928,363,472.37
筹资活动产生的现金流量净额	505,735,235.93	1,289,790,580.48	63,189,154.99	1,999,796,527.63
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>51,063,027.23</b>	<b>733,544,374.57</b>	<b>-517,365,393.75</b>	<b>713,698,271.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,366,498,501.22	632,954,126.65	1,150,319,520.40	436,621,249.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,417,561,528.45</b>	<b>1,366,498,501.22</b>	<b>632,954,126.65</b>	<b>1,150,319,520.40</b>

## 附表五：

台州市国有资本运营集团有限公司 2018-2019 年及 2020 年 9 月末  
合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	8,802,946,321.44	7,905,133,835.29	9,146,429,336.58
以公允价值计量且其变动计入当前损益的金融资产	974,495,790.33	441,214,221.42	-
应收票据	760,258.80	848,772.80	-
应收账款	1,001,168,072.80	1,120,076,949.70	962,628,987.93
预付款项	846,934,084.08	723,712,047.17	627,249,218.27
其他应收款	4,089,539,703.94	3,405,015,747.31	4,885,664,501.13
存货	22,550,795,728.23	20,022,098,712.14	21,089,170,676.65
一年内到期的非流动资产	911,798,010.58	1,309,939,619.67	877,501,133.85
其他流动资产	2,869,373,197.51	2,637,466,064.87	2,400,363,152.26
<b>流动资产合计</b>	<b>42,047,811,167.71</b>	<b>37,565,505,970.37</b>	<b>39,989,007,006.67</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	7,738,979,131.85	6,138,944,281.40	5,391,579,963.77
长期应收款	1,034,865,891.90	1,334,130,695.53	1,225,823,657.44
长期股权投资	8,095,812,804.78	8,063,904,327.99	6,541,192,216.85
投资性房地产	242,187,216.71	246,794,685.53	252,937,977.26
固定资产	3,529,143,358.97	3,339,497,700.17	1,592,235,850.38
在建工程	9,444,317,139.71	6,972,141,180.59	3,247,959,077.08
无形资产	546,037,436.38	481,281,969.42	244,846,623.81
开发支出	333,742.16	196,990.02	130,638.71
商誉	37,205,353.00	37,205,353.00	3,904,067.25
长期待摊费用	55,764,464.07	59,313,975.73	24,355,221.92
递延所得税资产	64,638,756.49	48,502,931.19	23,647,756.62
其他非流动资产	2,072,866,367.79	2,559,440,541.80	1,026,978,978.48
<b>非流动资产合计</b>	<b>32,862,151,663.81</b>	<b>29,281,354,632.37</b>	<b>19,602,592,029.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>74,909,962,831.52</b>	<b>66,846,860,602.74</b>	<b>59,591,599,036.24</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,796,988,664.80	2,811,525,671.23	1,792,399,500.00
应付票据	71,311,672.00	77,704,201.30	27,394,700.00
应付账款	897,962,870.60	990,429,079.83	916,946,416.79
预收款项	998,947,734.27	418,687,205.96	1,324,207,316.37
应付职工薪酬	88,669,041.94	131,701,198.44	112,928,091.85
应交税费	198,812,456.44	221,246,268.39	110,501,906.43
其他应付款	11,060,271,048.69	9,022,144,024.62	8,963,963,737.69
一年内到期的非流动负债	1,791,413,240.92	2,174,278,433.00	1,909,104,294.37
其他流动负债	1,000,682,532.51	1,000,014,975.11	500,002,939.60
<b>流动负债合计</b>	<b>18,905,059,262.17</b>	<b>16,847,731,057.88</b>	<b>15,657,448,903.10</b>

<b>非流动负债:</b>			
长期借款	4,625,746,250.00	4,692,841,662.96	7,071,769,646.78
应付债券	11,588,243,747.89	9,575,039,718.78	8,250,269,805.94
长期应付款	6,693,624,304.51	5,631,500,175.52	3,325,936,702.22
递延收益	182,851,959.62	133,984,209.23	91,430,809.47
递延所得税负债	871,744,696.47	485,416,218.67	242,410,653.88
<b>非流动负债合计</b>	<b>23,962,210,958.49</b>	<b>20,518,781,985.16</b>	<b>18,981,817,618.29</b>
<b>负债合计</b>	<b>42,867,270,220.66</b>	<b>37,366,513,043.04</b>	<b>34,639,266,521.39</b>
<b>所有者权益(或股东 益):</b>			
实收资本	3,000,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
资本公积	18,170,819,642.70	18,151,370,246.53	16,870,997,906.63
其他综合收益	2,201,896,203.04	1,406,114,668.71	730,874,570.39
专项准备	887,604.50	641,255.31	686,596.15
盈余公积	195,170,755.76	195,170,755.76	191,339,522.03
未分配利润	3,737,805,986.98	3,206,126,493.63	3,075,729,268.40
归属于母公司所有者 权益合计	27,306,580,192.98	24,759,423,419.94	22,669,627,863.60
少数股东权益	4,736,112,417.88	4,720,924,139.76	2,282,704,651.25
<b>所有者权益合计</b>	<b>32,042,692,610.86</b>	<b>29,480,347,559.70</b>	<b>24,952,332,514.85</b>
<b>负债和所有者权益总 计</b>	<b>74,909,962,831.52</b>	<b>66,846,860,602.74</b>	<b>59,591,599,036.24</b>

## 附表六：

## 台州市国有资本运营集团有限公司 2018-2019 年及 2020 年 1-9 月

## 合并利润表

单位：人民币元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、营业总收入	3,060,995,217.06	5,747,755,488.64	4,661,300,195.51
二、营业总成本	3,403,879,193.48	6,145,190,993.30	5,002,253,994.25
其中：营业成本	2,586,915,989.20	4,841,018,224.11	3,959,800,909.84
税金及附加	23,695,191.92	113,320,497.26	64,124,187.01
销售费用	28,872,328.93	45,790,115.09	30,892,086.30
管理费用	317,045,978.53	405,133,848.08	353,886,049.72
研发费用	3,357,666.74	6,651,280.79	1,817,364.55
财务费用	443,992,038.16	733,277,027.97	591,733,396.83
加：公允价值变动收益	483,600,784.24	89,214,231.33	-
投资收益	267,057,397.34	515,148,871.17	487,575,159.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	222,257,052.79	298,306,406.70	405,316,573.95
资产处置收益	17,638,563.65	625,003.02	6,113,332.06
资产减值损失	17,805,030.96	-70,931,650.62	-10,107,620.50
其他收益	295,190,492.86	515,148,871.17	468,709,170.20
三、营业利润	738,408,292.63	526,071,766.97	611,336,242.37
加：营业外收入	16,492,252.66	57,824,117.51	15,102,235.35
减：营业外支出	4,619,866.66	110,354,778.82	87,170,870.03
四、利润总额	750,280,678.63	473,541,105.66	539,267,607.69
减：所得税费用	239,517,460.78	217,428,711.82	184,569,832.90
五、净利润	510,763,217.85	256,112,393.84	354,697,774.79
（一）持续经营净利润	510,763,217.85	256,112,393.84	354,697,774.79
归属于母公司所有者的净利润	535,153,749.72	188,046,286.78	252,453,058.92
少数股东损益	-24,390,531.87	68,066,107.06	102,244,715.87
六、其他综合收益的税后净额	797,450,998.06	675,240,098.32	-1,636,044,920.73
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,332,604,747.78	675,240,098.32	-1,641,670,048.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-24,390,531.87	-	5,625,127.43
七、综合收益总额	1,308,214,215.91	931,352,492.16	-1,281,347,145.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		863,286,385.10	-1,389,216,989.24
归属于少数股东的综合收益总额		68,066,107.06	107,869,843.30

## 附表七：

## 台州市国有资本运营集团有限公司 2018-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,690,849,801.35	5,294,748,019.04	5,801,235,833.83
收到的税费返还	14,524,949.26	1,557,415.69	5,640,692.53
收到其他与经营活动有关的现金	11,186,726,166.58	7,391,105,763.94	5,067,531,339.33
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>15,892,100,917.19</b>	<b>12,687,411,198.67</b>	<b>10,874,407,865.69</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,953,941,666.19	6,547,037,190.64	7,274,908,337.96
支付给职工以及为职工支付的现金	503,629,805.08	656,859,110.82	568,923,767.07
支付的各项税费	292,512,991.73	366,218,971.95	450,903,479.88
支付其他与经营活动有关的现金	10,420,514,230.98	7,016,626,595.14	5,169,492,869.04
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>16,170,598,693.98</b>	<b>14,613,741,868.54</b>	<b>13,464,228,453.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-278,497,776.79</b>	<b>-1,926,330,669.87</b>	<b>-2,589,820,588.26</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	470,963,826.60	1,551,710,604.88	363,771,000.12
取得投资收益收到的现金	265,670,776.28	194,486,306.65	225,713,936.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,815,950.20	36,026,711.29	2,407,520,146.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	228,375.00	9,658.16	-
收到其他与投资活动有关的现金	205,146,104.80	1,824,495,070.78	2,648,014,785.53
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>958,825,032.88</b>	<b>3,606,728,351.76</b>	<b>5,645,019,869.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,541,422,481.13	3,572,753,203.61	1,278,203,026.34
投资支付的现金	1,015,712,917.15	5,014,496,412.94	2,359,803,774.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,200,000.00	192,953,495.77	1,620,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,054,174,645.43	1,024,190,798.07	2,235,625,905.58
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,621,510,043.71</b>	<b>9,804,393,910.39</b>	<b>5,875,252,706.89</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,662,685,010.83</b>	<b>-6,197,665,558.63</b>	<b>-230,232,837.83</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	207,710,000.00	1,376,989,472.70	1,034,136,939.90
取得借款收到的现金	10,971,088,314.80	10,388,300,000.00	15,085,534,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,184,603,541.29	7,005,660,123.32	3,812,882,039.94
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>14,363,401,856.09</b>	<b>18,770,949,596.02</b>	<b>19,932,553,479.84</b>
偿还债务支付的现金	8,700,851,072.10	8,842,652,287.12	11,000,018,534.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	699,178,235.43	1,418,105,151.15	810,883,110.05
支付其他与筹资活动有关的现金	135,231,988.00	834,832,215.21	501,957,859.38
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>9,535,261,295.53</b>	<b>11,095,589,653.48</b>	<b>12,312,859,504.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,828,140,560.56</b>	<b>7,675,359,942.54</b>	<b>7,619,693,975.59</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>25,174.50</b>	<b>-1,202,400.20</b>	<b>1,486,486.83</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>886,982,947.44</b>	<b>-449,838,686.07</b>	<b>4,801,127,036.32</b>
加：期初现金及现金等价物余额	7,806,313,034.07	8,256,151,720.14	3,455,024,683.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>8,693,295,981.51</b>	<b>7,806,313,034.07</b>	<b>8,256,151,720.14</b>