

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司 城市停车场建设专项债券（第一期） 募集说明书

发行人



绍兴柯岩建设投资有限公司

主承销商、簿记管理人



2020年12月

声明及提示

一、发行人声明

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。

发行人承诺，公司不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

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》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债

券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。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（简称“20 绍兴柯岩专项债 01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为 12 亿元，其中基础发行额为人民币 6 亿元、弹性配售额为人民币 6 亿元。

（三）债券期限：7 年期，在债券存续期的第 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

（四）特殊条款：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

（五）债券利率：固定利率。在债券存续期内前 5 年票面年利率

为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）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。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 35 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，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。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于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。

（九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

（十）发行方式：本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、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。

（十一）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所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）。

（十二）认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的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售的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（十三）信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

（十四）信用安排：本期债券由绍兴市柯桥区建设集团有限公司

提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十五）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

目 录

释 义.....	- 7 -
第一条 债券发行依据	- 11 -
第二条 本次债券发行的有关机构	- 12 -
第三条 发行概要	- 17 -
第四条 认购与托管	- 22 -
第五条 债券发行网点	- 24 -
第六条 认购人承诺	- 25 -
第七条 债券本息兑付办法	- 27 -
第八条 发行人基本情况	- 29 -
第九条 发行人业务情况	- 47 -
第十条 发行人财务情况	- 66 -
第十一条 已发行尚未兑付的债券	- 109 -
第十二条 募集资金用途	- 118 -
第十三条 偿债保障措施	- 130 -
第十四条 风险与对策	- 145 -
第十五条 信用评级	- 155 -
第十六条 法律意见	- 160 -
第十七条 其他应说明的事项	- 166 -
第十八条 备查文件	- 178 -

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指	绍兴柯岩建设投资有限公司。
本期债券	指	2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）。
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《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人	指 制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证券股份有限公司。
主承销商	指 中信建投证券股份有限公司。
承销团	指 主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
承销团协议	指 主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》。
余额包销	指 承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
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。
偿债资金专户监管人/ 募集资金托管账户监 管人	指 浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司。
债券持有人	指 持有 2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）的投资者。
担保人/建设集团	指 绍兴市柯桥区建设集团有限公司

债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》。
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》。
募集资金托管账户监管协议	指	发行人与募集资金托管账户监管人签订的《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券募集资金账户监管协议》。
最近三年	指	2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部。
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部。
柯桥区	指	绍兴市柯桥区，2013 年 10 月 18 日由绍兴县撤销后设立。
控股股东/柯桥国资	指	绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司，即原绍兴县国有资产投资经营有限公司。
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括我国

的法定节假日或休息日）。

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

计息年度 指 本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

元 指 如无特别说明，指人民币元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

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〕331号文件批准公开发行。

2020 年 3 月 17 日，发行人召开董事会，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请股东批准。

2020 年 3 月 27 日，拥有发行人 100% 股东权益的出资人绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司作出股东决定，同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：绍兴柯岩建设投资有限公司

住所：绍兴市柯桥区柯岩街道州山项里

法定代表人：刘思佳

经办人员：邰乐平

办公地址：绍兴市柯桥区柯岩街道鉴湖-柯岩旅游度假区管委会

联系电话：0575-84366520

传真：0575-84318707

邮政编码：312000

二、主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

经办人员：王崇赫、柳青、段小刚、才深、鲁浚枫

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李杨、田鹏

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

负责人：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68807813

五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人：石文先

经办人员：章力铭

办公地址：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

联系电话：027-86791215

传真：027-85424329

邮政编码：430077

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6
号楼

法定代表人：闫衍

经办人员：李龙泉、马蕙桐

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河
SOHO6 号楼

联系电话：+86（10）66428877

传真：+86（10）66426100/66426102

邮政编码：100010

七、发行人律师：浙江越光律师事务所

住所：绍兴市柯桥区笛扬路1500号昌隆大厦15楼

负责人：楼东平

联系人：喻磊

联系地址：绍兴市柯桥区笛扬路1500号昌隆大厦15楼

联系电话：0575-81160999

传真：0575-81160999

邮政编码：312030

八、担保人：绍兴市柯桥区建设集团有限公司

住所：浙江省绍兴市柯桥区华舍街道双周安置小区(一期)商业 3#楼

B301、B303、B305、B307 室

法定代表人：滕建平

联系人：张伟英

电话：13754346255

邮政编码：312030

九、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人：浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司

住所：浙江省绍兴市柯桥区笛扬路 1363 号

负责人：章伟东

经办人员：傅晓明

办公地址：柯桥笛扬路 1363 号瑞丰银行营业部

联系电话：18057581973

传真：85586668

邮政编码：312030

十、分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

经办人员：周金龙

办公地址：上中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

第三条 发行概要

一、**发行人：**绍兴柯岩建设投资有限公司。

二、**债券名称：**2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（简称“20 绍兴柯岩专项债 01”）。

三、**发行总额：**本期债券计划发行额为 12 亿元，其中基础发行额为人民币 6 亿元、弹性配售额为人民币 6 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，在债券存续期的第 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

五、**特殊条款：**发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

六、**债券利率：**固定利率。在债券存续期内前 5 年票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券在债券存续期内前 5 年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上调基点（或减发行人下

调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点(含本数，其中一个基点为 0.01%)，存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 35 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。

八、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。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于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。

十、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

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

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

十三、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所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 2020 年 12 月 24 日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 12 月 25 日。

十六、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2020 年 12 月 28 日止。

十七、起息日：本期债券存续期限内每年的 12 月 28 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 12 月 28 日起至 2027 年 12 月 27 日止；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限自 2020 年 12 月 28 日起至 2025 年 12 月 27 日止。

十九、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 12 月 28 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至

2025 年每年的 12 月 28 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：本期债券的兑付日为 2027 年 12 月 28 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 12 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

二十二、认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的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本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

二十三、承销方式：本期债券由中信建投证券为主承销商的承销团以余额包销方式承销，承销团成员包括主承销商中信建投证券股份有限公司与分销商申港证券股份有限公司。

二十四、信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

二十五、信用安排：本期债券由绍兴市柯桥区建设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。

二十六、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

二十七、重要提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

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由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记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（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

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

发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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

一、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（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则；

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

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的合法变更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本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该等债务转让：

（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）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，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。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的 12 月 28 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债权持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2027 年 12 月 28 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 12 月 28 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）未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过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，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：绍兴柯岩建设投资有限公司

成立日期：二〇〇三年一月二十九日

注册资本：贰亿元

法定代表人：刘思佳

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：绍兴市柯桥区柯岩街道州山项里

经营范围：辖区内土地开发、城市基础设施投资开发建设、公益性项目投资开发建设；房地产开发、物业管理（凭有效资质证书经营）；停车服务。

发行人成立于 2003 年 1 月 29 日，系由原绍兴县国有资产投资经营有限公司（现更名为“绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司”）出资组建的国有独资公司，主要负责绍兴市柯南区域的城市基础设施建设、土地开发及安置房建设工作。十多年来，发行人实力逐步增强，目前已成为区域内资产规模最雄厚、盈利能力最强的国有资产运营主体，形成了以城市基础设施建设、土地开发和安置房建设为主要业务板块的成熟业态模式。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 3,455,441.10 万元，负债总额为 2,581,214.00 万元，所有者权益为 874,227.10 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 214,030.42 万元，净利润 23,112.33 万元。

二、历史沿革

（一）2003 年 1 月公司成立

发行人由原绍兴县国有资产投资经营有限公司出资设立，于 2003 年 1 月 29 日完成工商注册登记，并取得绍兴县工商行政管理局核发的 3306211011206 号《企业法人营业执照》，成立名称为“绍兴县柯岩旅游度假区开发投资有限公司”。公司设立时注册资本为人民币 5,000 万元，由原绍兴县国有资产投资经营有限公司足额缴纳，且经绍兴中兴会计师事务所有限公司绍中兴会验[2003]030 号验资报告验证。

（二）2003 年 9 月公司更名

经公司股东研究决定，2003 年 9 月 24 日公司名称由“绍兴县柯岩旅游度假区开发投资有限公司”变更为“绍兴县柯岩建设投资有限公司”。

（三）2006 年 11 月公司第一次增加经营范围

2006 年 11 月 23 日，为加快绍兴县鉴湖-柯岩旅游区的开发建设，经公司股东研究决定，公司经营范围增加“房地产开发、物业管理”。

（四）2009 年 8 月公司第一次增资

2009 年 8 月 24 日，根据原绍兴县国有资产投资经营有限公司《关于同意增加绍兴柯岩建设投资有限公司注册资本和重新委派董事、监事的批复》（绍县国投[2009]14 号），公司注册资本从 5,000 万元增至 20,000 万元，资金来源由公司资本公积转增，且业经浙江中兴会计师事务所有限公司浙中兴验[2009]207 号验资报告验证。

（五）2016 年 9 月公司更名

由于原绍兴县撤县划区，2016 年 9 月 5 日，经公司股东研究决定，公司更名为“绍兴柯岩建设投资有限公司”。

（六）2016 年 12 月公司增加经营范围

2016 年 12 月 26 日，为加快公司业务发展，扩大产业布局，经公司股东研究决定，公司经营范围增加“停车服务”。

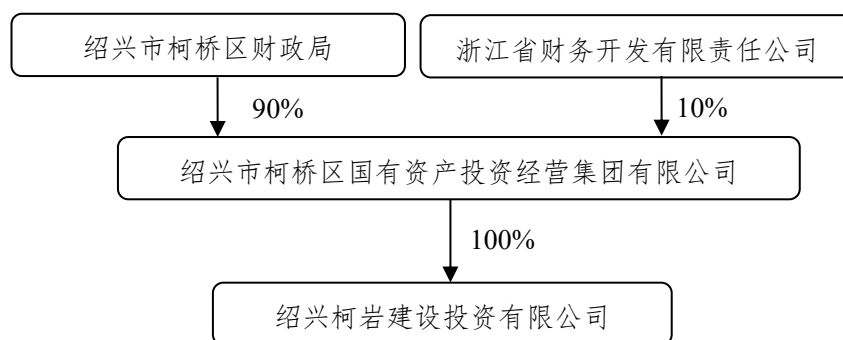
截至本期债券募集说明书签署日，发行人不存在重大资产重组情况。

三、股东情况

（一）股权结构

发行人为国有独资公司，绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司为发行人的唯一出资人，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局。

图：截至本期债券募集说明书签署日发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人

公司名称：绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司

成立日期：1997 年 8 月 21 日

注册资本：8,000 万元

法定代表人：沈秀萍

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：绍兴市柯桥区华齐路 1066 号柯桥区公共服务大楼 18 楼

经营范围：对国有企业及其他企业的投资

2013 年 10 月 18 日，《国务院关于同意浙江省调整绍兴市部分行政区划的批复》（国函[2013]112 号）文件批复浙江省人民政府请示，撤销绍兴县，设立绍兴市柯桥区；撤销县级上虞市，设立绍兴市上虞区。2013 年 11 月 8 日，绍兴市柯桥区人民政府正式挂牌成立。

随着绍兴市行政区域调整，发行人实际控制人于 2013 年底由绍兴县国有资产管理委员会办公室更名为柯桥区财政局，控股股东由绍兴县国有资产经营有限公司更名为绍兴市柯桥区国有资产投资经营有限公司，现更名为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司。柯桥国资公司主要业务为对国有企业及其他企业的投资，代表柯桥区政府行使对柯桥区主要国有企业的出资人职能，不存在其他实际运营的业务。

截至 2019 年 12 月 31 日，柯桥国资公司总资产 1,870.17 亿元，总负债 1,307.53 亿元，所有者权益 562.64 亿元，2019 年度该公司营业收入 64.10 亿元，营业利润 7.31 亿元，净利润 3.53 亿元。

截至募集说明书签署日，柯桥国资合并范围内已发行企业债情况如下所示：

表：截至募集说明书签署日，柯桥国资合并范围内已发行企业债情况表

债券名称	发行日期	期限 (年)	余额(亿 元)	发行利率 (%)	债券类别	偿还情况
09 轻纺城债	2009/4/10	3+3	0.00	4.95	企业债	本息偿还完毕
13 绍中城	2013/2/26	6	0.00	6.30	企业债	本息偿还完毕
14 绍交投债	2014/8/19	7	3.00	6.40	企业债	正常还本付息

债券名称	发行日期	期限 (年)	余额(亿 元)	发行利率 (%)	债券类别	偿还情况
15 绍兴柯岩债	2015/3/24	7	3.20	6.28	企业债	正常还本付息
18 绍兴柯岩债	2018/12/3	7	12.00	5.88	企业债	正常付息
19 柯桥国投债 01	2019/3/22	15	10.00	4.38	企业债	正常付息
19 柯桥国投债 02	2019/6/14	15	27.00	4.69	企业债	正常付息
16 柯城投债 01	2016/9/13	7	6.00	3.64	企业债	正常还本付息
16 柯城投债 02	2017/8/3	7	8.80	5.74	企业债	正常还本付息
14 绍柯开债	2014/12/9	7	1.60	7.00	企业债	正常还本付息
合计	-	-	71.60	-	-	-

截至本期债券募集说明书签署日，发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《绍兴柯岩建设投资有限公司公司章程》（以下简称“公司章程”），构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人不设股东会，由股东授权董事会行使股东会的一部分职权。发行人设立了董事会、监事会、经理层，并建立了有效的会议议事规则。各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

1、出资人

绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司作为公司股东，依法享有下列权利：

（1）审议批准公司的发展战略规划和年度投资计划；

（2）任免非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）制定公司章程或者批准董事会制定的公司章程，修改公司章程；

（11）根据有关规定对公司管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对公司管理者的奖惩；

（12）《公司章程》规定的其他职权。

同时，出资人承担下列义务：

（1）遵守《公司章程》；

（2）按照章程的规定缴纳出资；

（3）不得抽逃出资；

（4）维护公司作为市场主体依法享有的权利，除依法履行出资人职责外，不得干预企业经营活动；

（5）法律、行政法规和本章程规定的其他义务。

2、董事会

公司依法设立董事会，董事会每届任期三年。公司董事会成员五人，其中：绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司委派四人、职工代表一人（由全体职工选举产生）。董事会行使下列职权：

- （1）向绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司报告工作；
- （2）执行绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司的决定；
- （3）制订公司的发展战略规划和年度投资计划；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）制订公司内部管理机构的设置方案；
- （9）根据有关规定，决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或解聘公司副总经理、其他高级管理人员及其报酬事项；
- （10）制订公司的基本管理制度；
- （11）制订《公司章程》的修改方案；
- （12）《公司章程》规定的其他职权。

3、监事会

监事会是公司内部监督机构，监事会由监事五名组成，其中职工代表二人，非职工代表三人。监事会行使下列职权：

- （1）对公司财务进行监督检查；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提请召开临时董事会会议；

（5）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼；

（6）《公司章程》规定的其他职权。

4、经理层

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责并行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）拟订公司的具体规章；

（6）根据股东单位有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司副经理及其他高级管理人员；

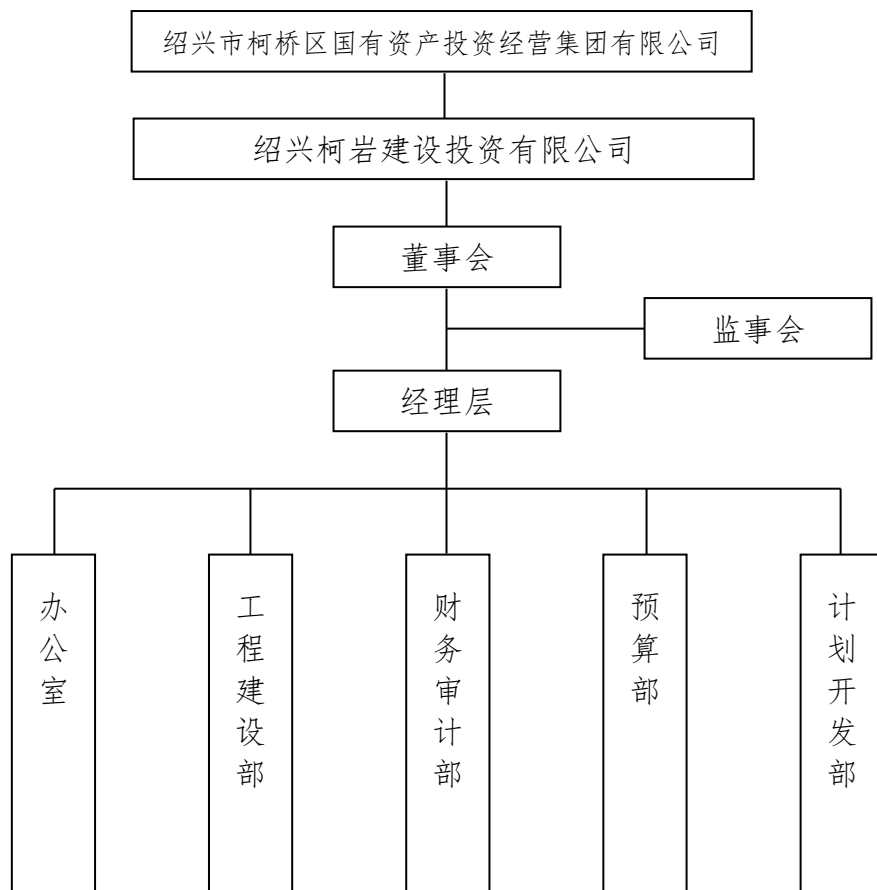
（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；

（8）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织结构

发行人内设 5 个职能部门，分别为：办公室、工程建设部、财务审计部、预算部和计划开发部。发行人的组织结构详见下图：

图：截至本期债券募集说明书签署日发行人组织结构图



发行人各部门具体职能如下：

1、办公室

（1）负责公司日常文秘、接待、信息、对外宣传与公关、法律、各类会议会务等工作；

（2）负责组织起草公司的重要文稿，修改、审核各职能部门的有关文件和材料；

（3）负责制订公司基本规章制度；

（4）负责公司的档案管理、保密工作、办公用品采购、领用和后勤服务等工作；

（5）负责公司车辆的调度和管理；

（6）负责拟定公司人员聘用计划，负责公司员工聘用或解聘的程序工作；

（7）负责公司员工教育、培训工作，负责员工绩效考核工作；

（8）协助公司党建、纪检、工会和思想政治工作；

（9）公司其他工作。

2、工程建设部

（1）负责由公司承建的各项安置房及市政道路桥梁项目建设；

（2）负责对工程项目的设计单位、施工单位和监理单位进行管理和监督；

（3）负责做好建设项目前期手续的办理工作；

（4）负责做好日常安全生产质量管理工作；

（5）组织由本部门管理建设项目的咨询、设计、监理、施工等合同的轮阅、谈判、审核及签订工作；

（6）负责执行工程方面的廉政制度；

（7）其他相关工作。

3、财务审计部

（1）负责制订公司财务管理制度和会计核算办法，组织公司会计记录、核算、监督的财务管理工作；

（2）妥善保管和正确使用现金、票据、财务印鉴章，及时整理装订并妥善保管会计凭证、账册等会计资料 and 文件；

（3）正确按时编制月度和年度财务报表，并按股东要求及时做好财务快报、决算报表等文件的上报工作；

（4）负责编制公司的财务预算和决算工作；

（5）牵头组织公司资金筹措、资金管理工作，负责公司负债、对外担保、借贷资产的管理工作；

（6）参与审查、拟订公司的经济合同、协议，监督工程项目和其他方面的重要合同、协议执行及拨付款情况；

（7）定期组织资金、存货、固定资产的盘点清查，确保公司资产的账实相符，并督促其他管理部门对公司资产进行定期的清查核对；

（8）根据国家税法规定，按时正确进行纳税申报工作，及时缴纳各种税款，负责与税收机关的协调联系；

（9）负责开展会计分析，运用会计数据和资料，定期分析公司资金和财务变化状况，为公司经营决策提供信息；

（10）负责对单位财务收支及其有关的经济活动开展内部审计；

（11）其他相关工作。

4、预算部

（1）负责编制市政基础设施和房建项目的预算，审核施工图预算；

（2）审核工程进度拨付款申请书，审核工程量清单、审核工程计量，审核设计变更联系单、工程洽商记录；

（3）委托工程决算审计，审核工程决算报告，编制建设项目总决算报告；按月会签、报送工程款准备计划；

（4）配合各部门提供资金收、支计划的预、决算工作；

（5）参与招标、考察、评标；参与竣工验收工作；

（6）参与合同管理。

5、计划开发部

（1）负责编制年度开发计划；

（2）负责项目立项，负责市政项目设计；

（3）负责办理市政项目相关手续；

（4）负责办理征地、拆迁协调及临时供水、供电等前期工作；

（5）负责经营项目物业管理。

（三）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、业务独立方面

发行人是柯桥国资公司全资子公司，具有独立的法人地位，在政府授权的范围内实行独立核算、自主经营、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。发行人最近三年均不存在以承包、委托经营、租赁或者其他类似方式依赖出资人、实际控制人或其他关联方进行生产经营活动的情节。

2、人员独立方面

发行人的董事、监事、高级管理人员系按照《公司章程》等有关规定，由出资人、董事会通过合法程序进行选举或任免。发行人具有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，并与聘用人员签订了劳动合同、聘用合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等各项管理制度。

3、资产独立方面

发行人拥有独立、完整的经营所需的资产、辅助系统及配套设施，包括土地房产、机器设备等。公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

4、机构独立方面

发行人根据经营管理和业务发展的需要设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，其内部机构与政府主管部门不存在从属关系。发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，不存在控股股东直接干预公司机构设置及经营活动的情况。

5、财务独立方面

发行人设立了独立的财务部门，制定了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则；发行人的资金管理独立，有独立的纳税登记号，依法独立纳税；发行人财务决策不受控制人干预。发行人独立作出财务决策，自主决策资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

（四）发行人内部控制制度建设

发行人作为国有企业，严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，加强公司治理和内部控制机制建设，建立了董事会、监事会、经理层组成的健全的公司治理结构，形成了内部控制制度，对包括财务管理、人员管理等方面进行了规范和内部控制。

1、财务管理方面

（1）货币资金

公司建立了货币资金业务的岗位责任制，明确职责权限，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督。公司内部的出纳人员未兼任稽核、会计档案保管、收入、支出、费用、债权债务等会计科目记账工作。公司由多人办理货币资金业务，以保证资金的安全。

（2）实物资产

公司对实物资产的管理实行职务分离。实物资产的购置由使用部门提出申请；实物资产的使用人、保管人未同时担任资产的记账工作；实物资产的盘点工作，不能由使用人、保管人、记账人单独进行；重大的实物资产报废需上报公司领导审批同意。

（3）收入

公司对收入管理实行职务分离。收入业务的签订者与授权批准者分离；填制、复核发票人员分离；出纳员和应收账款明细账、应收票据明细账的记账员分离；负责处理坏账的人员与负责坏账的审批人员分离。

（4）成本费用

公司建立了成本费用控制系统，做好成本费用管理的各项基础工作，制定成本费用标准，分解成本费用指标，考核成本费用指标的完成情况，落实奖罚措施。

（5）对外担保

公司加强对担保业务的控制，严格控制担保行为，建立担保决策程序和责任制度，明确担保原则、担保标准和条件、担保责任等相关内容，加强对担保合同的管理，及时了解和掌握被担保人的经营和财务状况，防范潜在风险，避免或减少可能发生的损失。

2、人员管理方面

人员管理方面，发行人建立了完善的人力资源管理框架和管理机制，实行“岗薪制”的分配制度，为员工提供收入和福利保证，并随着经济效益的提高逐步提高员工各方面待遇，推行岗位责任制，实行考勤、考核制度，尤其是注重对公司财务人员的考核，提升人员管理水平。

总体来看，发行人的各项规章制度较为健全，各项业务有明确的授权和批准，职责分工明确，相关部门严格遵循各项制度，有力保证了公司内部管理工作正常、有序和高效开展，为公司取得良好经济效益奠定了坚实的基础，并有效防范了因管理信息不畅导致的经营风险。

五、发行人主要控股子公司基本情况

截至 2019 年末，发行人无纳入合并范围的子公司。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）发行人董事会成员

发行人董事会共有董事 5 名，成员基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
刘思佳	男	1979.8	董事长、总经理
沈秀萍	女	1971.5	董事
洪晔楠	女	1980.10	董事
冯祖庆	男	1964.8	董事、财务审计部部长
穆祖燕	女	1986.4	董事

刘思佳，男，1979 年 8 月出生，本科学历。现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事长、总经理。曾任绍兴县建筑工程质量监督站员工，绍兴县鉴湖-柯岩旅游度假区开发建设处处长。

沈秀萍，女，1971 年 5 月出生，本科学历。现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事。曾任绍兴经济开发区管理委员会科员，绍兴县滨海工业区管理委员会科员。

洪晔楠，女，1980 年 10 月出生，本科学历，初级会计师职称，现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事，曾在中国电信通州分公司、绍兴县国有资产管理委员会办公室工作。

冯祖庆，男，1964 年 8 月出生，本科学历。现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事、财务审计部部长。曾任绍兴县房地产开发总公司员工，绍兴县建设局科员。

穆祖燕，女，汉族，1986 年 4 月出生，本科学历，现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事，曾在华泰证券股份有限公司绍兴上大路证券营业部、绍兴县鉴湖-柯岩旅游度假区管委会经发局工作。

（二）发行人监事会成员

发行人监事会共有监事 5 名，成员基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
李华	男	1981.1	监事会主席
阮芳	女	1981.10	监事
徐蕾	女	1981.7	监事
邵宁宁	男	1984.12	监事
杨钟	男	1984.12	监事

李华，男，汉族，1981 年 1 月出生，高级工程师，现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事会主席，曾在中铁建工集团有限公司、绍兴市汽车运输集团有限公司、浙江永洋建设有限公司、柯桥区鉴湖-柯岩旅游度假区建筑业管理处工作。

阮芳，女，汉族，1981 年 10 月出生，本科学历，会计师职称，现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事，曾在绍兴县财经学校、绍兴县国有资产管理委员会办公室工作。

徐蕾，女，汉族，1981 年 7 月出生，本科学历，现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事，曾在绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司财务科工作。

邵宁宁，男，汉族，1984 年 12 月出生，本科学历，工程师，现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事，曾在绍兴市城区房地产开发公司、绍兴县鉴湖柯岩旅游度假区城监中队、绍兴县柯岩规划所、绍兴县鉴湖—柯岩旅游度假区建筑业管理处工作。

杨钟，男，汉族，1984 年 12 月出生，本科学历，助理工程师，现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事，曾在绍兴县鉴湖—柯岩旅游度假区建筑业管理处工作。

（三）发行人高级管理人员

发行人共有高级管理人员 3 名，成本基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	现任职务
刘思佳	男	1979.8	董事长、总经理
冯祖庆	男	1964.8	董事、财务审计部部长
邝乐平	男	1971.07	财务负责人

刘思佳，个人简历请详见董事会成员简历。

冯祖庆，个人简历请详见董事会成员简历。

邝乐平，男，1971 年 7 月出生，本科学历。现任绍兴柯岩建设投资有限公司财务负责人。曾任绍兴县鉴湖-柯岩旅游度假区经发局副局长，柯桥区鉴湖旅游度假区计财处处长。

（四）发行人董事、监事、高级管理人员在政府部门任职情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员均为事业编制人员兼职，但其任命程序合法、合规，且不在发行人处领取薪酬，符合《中华人民共和国公务员法》的有关要求。

第九条 发行人业务情况

发行人主要负责绍兴市柯南区域的城市基础设施建设、土地开发及安置房建设工作。十多年来，发行人实力逐步增强，目前已成为柯南区域内资产规模最雄厚、盈利能力最强的国有资产运营主体，形成了以城市基础设施建设、土地开发和安置房建设为主要业务板块的成熟业态模式。

一、发行人主营业务情况

最近三年，公司主营业务收入分别为 95,272.96 万元、102,579.26 万元和 213,965.52 万元。2017-2019 年度主营业务收入平均达到 137,272.58 万元，主要来自基础设施建设、安置房建设两大板块。发行人 2017-2019 年的主营业务情况如下：

表：发行人 2017 年主营业务情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	23,302.78	22,193.13	1,109.66	4.76
安置房建设	71,970.18	68,543.03	3,427.15	4.76
合计	95,272.96	90,736.16	4,536.81	4.76

表：发行人 2018 年主营业务情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	10,364.38	9,870.84	493.54	4.76
安置房建设	92,214.88	87,467.90	4,746.98	5.15
合计	102,579.26	97,338.74	5,240.52	5.11

表：发行人 2019 年主营业务情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	209,433.82	190,394.38	19,039.44	9.09

安置房建设	4,531.70	3,367.60	1,164.10	25.69
合计	213,965.52	193,761.98	20,203.54	9.44

（一）城市基础设施建设业务模式

经绍兴市柯桥区人民政府授权，发行人与绍兴市柯桥区鉴湖-柯岩旅游度假区管委会就区域内城市基础设施建设签署了《委托开发建设项目框架协议》，委托发行人建设柯岩旅游度假区内的道路等基础设施，项目结算价款按完工成本或进度成本再附加一定收益确定。项目具体结算时间、方式以及价款由双方另行约定，以每年的结算通知的方式确定。

发行人已交付使用了柯南大道、胜利路延伸、柯岩大道拓宽、香林大道南段拓宽、104 国道南复线拓宽、柯东立交桥、镜水路、湖南路、梅泽路、未庄路、春望路、彪佳路、湖中路、镜中路、香山路、澄湾路、鉴湖两岸环境整治工程等多项工程。

最近三年，发行人基础设施建设的收入分别为 23,302.78 万元、10,364.38 万元和 209,433.82 万元，发行人作为柯桥区城市基础设施建设的主要运营主体，资产规模雄厚、盈利能力较强。在所在区域内具有绝对垄断优势，随着柯桥区建设规模和基础设施建设需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

（二）安置房建设

根据柯桥区委政府的部署，就保障性住房项目直接进行建设，然后将安置房在政府限定的价格范围内针对特定安置户进行非公开销售，从而形成一部分资金回流；之后，发行人将就安置余房及配套商业用房等设施按照市场化价格公开销售，从而形成项目建设资金的回流。

安置房建设是发行人主营业务的重要组成部分，发行人已获得中华人民共和国房地产开发企业暂定资质。

自成立以来发行人实施了大量安置房建设项目。最近三年，发行人安置房建设业务板块分别实现收入 71,970.18 万元、92,214.88 万元和 4,531.70 万元，近年来，发行人已建成梅市水庄、彤山小区、柯岩商城二期、鉴湖水庄一期、鉴湖水庄二期、梅市水镇安置小区工程 2 期、彤山安置小区、竹林阮社二期、湖塘安置小区等多个安置小区。随着柯桥区保障性安居工程范围的不断扩大，发行人未来将继续稳健经营安置房业务。

截至 2019 年末，发行人主要在建安置房项目情况如下：

表：2019 年末发行人主要在建安置房项目

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类别	所在地	建设周期	总投资	已投金额	建筑面积	未来投资计划		
							2020	2021	2022
跨湖苑二期	住宅	湖塘街道	2017.01-2022.12	13.69	9.35	7.68	2.00	1.50	0.84
鉴湖水庄四期	住宅	柯岩街道	2016.01-2022.12	13.85	8.20	21.58	1.80	0.80	3.05
定山家园	住宅	湖塘街道	2018.09-2022.08	8.35	2.13	16.25	3.00	2.00	1.22
蓬山埠头安置小区	住宅	柯岩街道	2019.06-2022.06	10.32	3.62	7.26	2.50	2.00	2.20
合计	-	-	-	46.21	23.30	52.77	9.30	6.30	7.31

二、发行人所在行业现状及发展前景

发行人是由绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司出资设立的国有独资企业，目前以城市基础设施建设、土地开发和安置房建设作为主要业务，在这些领域形成了成熟的开发流程，掌握了丰富的运作经验。最近三年来，发行人城市基础设施建设和安置房建设业务的收入保持在较高水平。可以预见，发行人未来业务量仍将持续保持稳健增长。

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑推动作用。城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城市化建设也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高人民生活质量的重要基础、提高社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。目前，我国处于城市化的快速发展阶段，改革开放 30 多年来，我国城市化率从 20%左右到 2011 年底已突破 50%。截至 2019 年末，城镇常住人口为 84,843 万人，占总人口比重为 60.60%。城市化建设已成为推动我国经济增长和社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

但是我国目前的城市基础设施水平还比较低，城市基础设施建设相对滞后，如交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重等问题长期存在。这在一定程度上影响着城市综合服务功能的发挥，制约着投资环境的改善、人民生活水平的提高和国民经济持续稳定的发展。党的十八大提出，“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇

化、农业现代化同步发展”。 “城镇化战略”已成为 21 世纪迈向现代化战略目标的重大举措之一。 “十三五”规划提出，“坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。”依据“十三五”规划，国家将更加积极稳妥推进城镇化建设，继续加强基础设施建设，不断提升新型城镇化的质量和水平，进一步夯实经济社会发展基础。国家将继续加强城市基础设施和公共服务设施建设，增强城镇综合承载能力，提高管理和服务水平。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设事业的快速发展。一方面，国家城市建设引入多元化的投资渠道，国务院出台“民间投资新 36 条”等政策，鼓励社会资本、私人资本等投资主体积极参与城市基础设施建设；另一方面，国家积极推进市政工程建设企业化、市场化改革，转变城市基础设施建设的经营模式，鼓励对外开放和对外发展。因此，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，从事基础设施建设开发的企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，城市化水平到 2020 年将达 60%左右。伴随

随着城市化进程的不断加快，我国城市基础设施建设行业将继续保持快速增长，我国在基础设施建设方面的投入必将不断扩大。由此来看，随着我国“城镇化战略”的不断推进和深入，城市基础设施建设将拥有较好的拓展空间和发展前景。

2、柯桥区城市基础设施行业的现状和前景

2019 年柯桥区基础设施建设取得了很大进展。全区城镇化率达到 80.1%，马鞍、钱清、杨汛桥撤镇设街，城市建成区扩展到 77 平方公里，实有城市市政道路面积 1,300.38 万平方米。全年处理城市污水 1.86 亿吨，日均污水处理能力为 110 万立方米/日。建成区绿地面积 2715 公顷，其中公园绿地面积 698 公顷。

实施小赭等城中村拆改，全年拆迁 120 万平方米，“三改”360 万平方米。加快华墟、马宅湖等重点区块开发。智慧城管扩面到柯南，处置违建 208.7 万平方米。

随着绍兴市柯桥区城市建设的不断推进，绍兴市柯桥区城市框架日趋完善，城市环境不断改善，人民生活质量明显提高，绍兴市柯桥区在长三角地区的竞争优势日渐增强，发行人的城市基础设施建设业务具有更加广阔的发展空间。

（二）土地开发行业

1、我国土地开发行业的现状和前景

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用现状进行调整、改造、综合

整治、提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。同时城市土地资源的有效整理开发是带动培育新的经济增长点和充分发挥城市经济聚集效益的重要手段。土地整理开发也是旧城改造、棚户区改造和保障房建设系统工程中的重要组成部分，对于改善市民居住环境和提高城市品位意义重大。土地开发整理行业是一个开放度很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。

国土资源部于 2000 年 3 月 16 日颁布了《国家投资土地开发整理项目管理暂行办法》（国土资发〔2000〕316 号），明确了“土地开发整理”的名称，确定了土地开发整理项目的资金来源，土地开发整理业务开始逐步走向正轨。2010 年 9 月《国土资源部办公厅关于印发开展“两整治一改革”专项行动工作任务及责任分工的通知》（国土资厅发〔2010〕50 号），要求从 2011 年 4 月份开始我国土地一级开发采取企业主导模式，改变以前以土地储备中心主导开发的模式。2019 年国有土地使用权出让金收入同比上升 11.4%。

2019 年来全国土地成交价格上涨速度呈现上涨趋势，但随着我国经济的持续发展，城镇化建设进程不断加快，尤其是国家对保障性住房建设的大力扶持，土地开发整理行业的发展将得到进一步的推动，未来几年土地开发整理市场将继续保持良好的发展态势。

2、柯桥区土地开发行业的现状和前景

近年来，随着绍兴市柯桥区经济的不断发展和城市建设进程的加快，柯桥区的土地开发整理行业也得到了快速发展。土地拆迁范围不断扩大，土地收储面积不断增加，而收储地的出让收入也为柯桥区财

政收入增长做出了重要贡献，2019 年全年，柯桥区实现国有土地使用权出让相关收入为 981,500 万元。

根据《绍兴市柯桥区土地利用总体规划（2006-2020 年）》，到 2020 年，建设用地总规模不超过 22,055.47 公顷。2014-2020 年，新增建设用地控制在 2,924.60 公顷；到 2020 年，城乡建设用地总规模控制在 17,600.00 公顷以内，其中城镇用地控制在 11,287.49 公顷以内，农村居民点用地控制在 6,002.81 公顷以内，采矿用地及其他独立建设用地控制在 179.71 公顷以内；2014-2020 年，规划新增城乡建设用地 2,476.18 公顷。其中规划新增城镇用地 1,953.72 公顷，规划新增农村居民点用地 497.71 公顷，规划新增采矿用地及其他独立建设用地 24.74 公顷；规划新增交通设施用地 361.15 公顷；规划新增水利设施用地 65.62 公顷；规划新增旅游用地 21.65 公顷。

按照柯桥区中心城区发展目标和近远期空间时序发展规划，依据柯桥区城镇建设发展战略，农用地、建设用地和其他用地的面积分别从 2013 年的 1,854.38 公顷、1,693.17 公顷、642.88 公顷调整为 2020 年的 1,645.01 公顷、1,917.64 公顷、627.77 公顷。未来随着柯桥区城市建设发展步伐的不断推进，柯桥区的用地需求将保持在较高水平，土地开发整理行业将保持平稳增长的态势。

（三）房地产行业

1、我国房地产行业现状和前景

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业

部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业特征。

在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，近年来全国商品房销售面积呈现稳步快速增长的局面。同时，保障房建设发展较快。中央政府加大保障性住房的建设力度，2019 年，全国各类棚户区改造开工 316 万套，顺利完成年度目标任务，完成投资 1.2 万亿元，解决供需矛盾。国家城市化和经济快速发展的大背景下，预计未来居民自住型住房需求依然强烈，商品住宅的市场空间依然广阔，国内房地产行业仍存在诸多结构性机会。

2、柯桥区房地产行业现状和前景

2018 年柯桥区房地产开发行业进一步发展。2019 年全年房地产投资 210.13 亿元，比上年增长 16.9%；房地产开发项目 194 个，比上年增长 3 个；施工房屋面积 847.45 万平方米，增长 5.2%；竣工房屋面积 126.92 万平方米，下降 31.8%。商品房销售面积 338.54 万平方米，增长 19.8%；商品房销售额 407.75 亿元，增长 3.4%。

在未来，柯桥区将根据国家对房地产行业的调控政策，结合柯桥区人民的基本住房需求状况，合理促进柯桥区房地产行业的和谐发展。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是柯桥区最重要的投资建设主体和国有资产运营主体之一，是柯桥区重要的城建投融资主体、公用事业运营平台和城建项目建设主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作，在柯桥区具有重要地位。资产规模雄厚、盈利能力较强，发行人自成立以来，全面负责柯南区域的城市基础设施建设、土地开发及安置房开发建设，在所在区域内具有绝对垄断优势。

随着所在区域建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加，发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

（二）发行人的竞争优势

1、发行人成熟的运作优势

发行人成立以来，在城市基础设施建设、土地开发和安置房建设等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有力的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展、盈利能力持续增强、现金流保持稳健。

2、发行人在所处行业拥有区位优势

发行人全面负责柯南区域的城市基础设施建设、土地开发及安置房开发建设，在辖区内拥有突出的垄断地位。柯桥区正处于社会经济平稳发展、城市规模不断增大的阶段，柯南区域作为柯桥区打造旅游经济强县建设的主要区域，城市基础设施升级和改造的需求十分迫切，

未来几年将是柯桥区城市基础设施建设项目集中实施的阶段，发行人的业务量和效益将同步增加。

3、柯桥区突出的区位优势

柯桥区位于浙江省中北部，绍兴市北部，会稽山北麓，地处长江三角洲南翼，东距越城区中心 13 公里、东方大港宁波 106 公里，西距人间天堂杭州 50 公里，北至东方明珠上海 185 公里。柯桥区交通极为便利，杭甬铁路、杭甬高速公路穿境而过，距离杭州萧山国际机场约 30 公里。原绍兴县是全国商贸市场大县之一，柯桥中国轻纺城是全国规模最大、设施齐备、经营品种最多的纺织品集散中心，也是亚洲最大的轻纺专业市场。发行人作为柯桥区重要的城市基础设施建设、土地开发及安置房建设主体，具备广阔的发展前景。

4、柯桥区发达的经济依托

柯桥区为浙江省经济最发达的地区之一，原绍兴县综合竞争力长期位居全国前 10 名，浙江省前 2 名；2012 年全国百强县第 9 位，浙江省第 1 位；2012 年第四次被评为“中国全面小康十大示范县”，浙江省城乡统筹水平综合评价中连续第七年位居各县（市）首位（设区前）。柯桥区工业极为发达，拥有亚洲最大的布匹集散中心——中国轻纺城。主营业务收入超亿元企业（集团）达 498 家，其中超 10 亿元企业（集团）50 家，超 50 亿元的企业（集团）6 家，超百亿的企业（集团）2 家。

改革开放以来，柯桥区国民经济持续快速增长，全区综合实力不断提高。2019 年，柯桥区实现地区生产总值 1,504.27 亿元、增长 7.6%，

完成财政总收入 197.82 亿元、下降 0.4%，城镇居民人均可支配收入 68,948 元、增长 8.1%，农村居民人均纯收入 40,655 元、增长 8.9%。

依托于柯桥区发达的经济基础和雄厚的财政实力，发行人主营的各项业务将与当地经济建设形成良好互动循环，同时内部各项业务之间相互促进推动，最终促进发行人业绩持续增长。

5、地方政府大力支持

作为柯桥区最重要的国有资产经营主体之一，发行人的日常经营得到地方政府的大力支持。由于承担了区域内大量的市政建设工程，2017-2019 年，政府给予发行人财政补助分别为 30,048.38 万元、30,000.00 万元和 15,000.00 万元。地方政府在城市基础设施建设、土地开发、安置房建设等方面给予发行人的强有力支持将成为发行人拓展业务的有力保障。

四、柯桥区经济及地方财政情况

柯桥区为浙江省经济最发达的地区之一，由原绍兴县更名而来。2013 年 10 月国务院作出《关于同意浙江省调整绍兴市部分行政区划的批复》，撤销绍兴县，设立柯桥区。柯桥区于 2013 年 11 月 8 日挂牌成立。

柯桥区地处长江三角洲南翼，东接宁波，西邻杭州，下辖 4 个街道、12 个镇、1 个国家级经济技术开发区和 2 个省级开发区，以柯桥街道为柯桥区的经济中心，柯桥区户籍人口 68.80 万，面积 1,066 平方公里。1982 年 2 月 8 日，国务院公布绍兴为第一批 24 个历史文化名城之一，在原始部落定居时代，属于河姆渡文化圈的绍兴就是中华

文明的起源区域。从秦汉（公元前 221 年）到明清（公元 1911 年），绍兴一直是中国南方区域性的政治、经济、文化中心之一，历代名人荟萃，代有人杰。素有“江南明珠”、“丝绸之府”、“文化之邦”、“名士之乡”之美誉。

改革开放以来，原绍兴县经济和社会事业得到了迅速发展，取得了巨大的成就，是浙江省首批命名的小康县之一。2006 年至 2011 年，原绍兴县连续六年进入全国县域经济基本竞争力十强县市，曾获得全国村镇建设先进县、全国基础教育先进县、全国体育工作先进县、全国村民自治模范县、全国农村卫生保健工作先进县、全国文明县城、国家级生态示范区、国家级食品安全示范县、全国法治县创建活动先进单位，荣获“中国曲艺之乡”等称号。原绍兴县是全国商贸市场大县之一，柯桥中国轻纺城是全国规模最大、设施齐备、经营品种最多的纺织品集散中心，也是亚洲最大的轻纺专业市场。

柯桥区为浙江省经济最发达的地区之一，原绍兴县综合竞争力长期位居全国前 10 名，浙江省前 2 名；2012 年全国百强县第 9 位，浙江省第 1 位；2012 年第四次被评为“中国全面小康十大示范县”，浙江省城乡统筹水平综合评价中连续第七年位居各县（市）首位（设区前）。柯桥区工业极为发达，拥有亚洲最大的布匹集散中心——中国轻纺城。主营业务收入超亿元企业（集团）达 498 家，其中超 10 亿元企业（集团）50 家，超 50 亿元的企业（集团）6 家，超百亿的企业（集团）2 家。

改革开放以来，柯桥区国民经济持续快速增长，全区综合实力不

断提高。2019 年，柯桥区实现地区生产总值 1,504.27 亿元、增长 7.6%，完成财政总收入 197.82 亿元、下降 0.4%，城镇居民人均可支配收入 68,948 元、增长 8.1%，农村居民人均纯收入 40,655 元、增长 8.9%。

表：2017-2019 年柯桥区（原绍兴县）主要经济指标

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
地区生产总值	1,504.27	1,404.56	1,351.22
财政总收入	197.82	198.58	180.96
一般预算收入	131.41	126.36	114.06

数据来源：以上数据分别来自于《2017 年绍兴市柯桥区国民经济和社会发展统计公报》、《2018 年绍兴市柯桥区国民经济和社会发展统计公报》、《2019 年绍兴市柯桥区国民经济和社会发展统计公报》

五、绍兴市柯桥区其他国有企业发债情况

截至 2019 年末，绍兴市柯桥区其他国有企业发债企业共 6 家，分别为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司、绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司、绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司、绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司、绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司和绍兴市柯桥区交通投资有限公司，各家公司基本情况及发债情况如下：

（一）绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司

绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司成立于 1997 年 8 月 21 日，注册资本 8,000.00 万元人民币，住所为绍兴市柯桥区华齐路 1066 号柯桥区公共服务大楼 18 楼。经营范围包括：对国有及其他企业的投资(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末，该公司总资产为 18,701,676.98 万元，总负债为 13,075,250.55 万元，净资产为 5,626,426.43 万元。2019 年度，该公司实现营业总收入 640,964.21 万元，实现净利润 35,285.04 万元。该公司主营业务包括市场经营、水务、交通运输、房地产开发、土地开发和基础设施建设等多个板块。

表：截至 2019 年末绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司发债情况

债券名称	发行日期	期限 (年)	发行规模 (亿元)	利率 (%)	债券余额 (亿元)	债券类别
15 柯桥 01	2015/9/24	5(3+2)	30.00	6.10	29.00	公司债
15 柯桥 02	2015/10/21	5(3+2)	20.00	6.10	20.00	公司债
16 柯桥 01	2016/3/15	5(3+2)	19.00	4.18	19.00	公司债
16 柯桥国资 MTN001	2016/7/13	7.00	20.00	3.99	20.00	中期票据
16 柯桥 02	2016/10/21	5(3+2)	25.00	3.75	25.00	公司债
16 柯桥 03	2016/12/13	5(3+2)	5.00	4.95	0.00	公司债
17 柯桥国资 SCP001	2017/2/23	0.16	20.00	4.52	0.00	短期融资券
17 柯桥国资 SCP002	2017/4/18	0.49	20.00	4.78	0.00	短期融资券
17 柯桥国资 SCP003	2017/5/26	0.65	10.00	5.30	0.00	短期融资券
17 柯桥国资 SCP004	2017/8/24	0.74	20.00	4.97	0.00	短期融资券
17 柯桥国资 SCP005	2017/10/11	0.49	20.00	4.95	0.00	短期融资券
17 柯桥国资 MTN001	2017/11/1	5.00	15.00	5.64	15.00	中期票据
17 柯桥国资 MTN002	2017/11/23	5.00	15.00	6.29	15.00	中期票据
18 柯桥国资 SCP001	2018/4/3	0.54	20.00	5.15	0.00	超短期融资券
18 柯桥国资 PPN001	2018/4/9	3.00	5.90	6.41	5.90	定向工具
18 柯桥国资 SCP002	2018/5/16	0.12	20.00	4.88	0.00	超短期融资券
18 柯桥国资 SCP003	2018/6/22	0.31	20.00	5.47	0.00	超短期融资券
18 柯桥国资 SCP004	2018/10/12	0.74	20.00	4.25	0.00	超短期融资券
18 柯桥国资 PPN002	2018/12/7	3.00	8.00	5.15	8.00	定向工具
19 柯桥国资 PPN001	2019/3/22	3.00	6.10	4.70	6.10	定向工具
19 柯桥 01	2019/3/22	15.00 (3+3+3+3+3)	10.00	4.38	10.00	企业债
19 柯桥 02	2019/6/14	15.00 (3+3+3+3+3)	27.00	4.69	27.00	企业债
19 柯桥国资 ABN001 优先 A1	2019/8/23	0.3836	2.03	3.70	2.03	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A2	2019/8/23	1.3863	1.85	4.20	1.85	交易商协会 ABN

债券名称	发行日期	期限 (年)	发行规模 (亿元)	利率 (%)	债券余额 (亿元)	债券类别
19 柯桥国资 ABN001 优先 A3	2019/8/23	2.3863	1.97	4.60	1.97	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A4	2019/8/23	3.3863	2.09	4.70	2.09	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A5	2019/8/23	4.3863	2.24	4.70	2.24	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A6	2019/8/23	5.3890	2.40	4.70	2.40	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A7	2019/8/23	6.3890	2.58	5.20	2.58	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A8	2019/8/23	7.3890	2.72	5.20	2.72	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A9	2019/8/23	8.3890	2.89	5.20	2.89	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 优先 A10	2019/8/23	9.3918	3.06	5.20	3.06	交易商协会 ABN
19 柯桥国资 ABN001 次	2019/8/23	9.3918	1.17	0.00	1.17	交易商协会 ABN
19 柯资 01	2019/12/9	3.00	5.00	4.70	5.00	私募公司债

（二）绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司

绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司成立于 2006 年 2 月 13 日，注册资本 30,000.00 万元人民币，住所为绍兴市柯桥区群贤路 2069 号。经营范围包括：实业投资、城市基础设施建设；重大公益性项目的投资、开发、建设；城市综合开发；土地综合利用；房地产开发、经营；自有房屋租赁；广告设计、制作、发布、代理。

截至 2019 年末，该公司总资产 4,868,672.71 万元，总负债 3,381,364.69 万元，净资产 1,487,308.02 万元。2019 年实现营业收入 134,562.47 万元，净利润 30,794.21 万元。该公司营业收入主要来源于城市土地整理收入和安置房销售。

表：截至 2019 年末绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司发债情况

债券名称	发行日期	期限 (年)	发行规模 (亿元)	利率 (%)	债券余额 (亿元)	债券类别
------	------	-----------	--------------	-----------	--------------	------

16 柯城投债 01	2016/9/13	7.00	10.00	3.64	10.00	企业债
16 柯建 01	2016/11/10	5(3+2)	10.00	3.88	10.00	公司债
16 柯城投债 02	2017/8/3	7.00	11.00	5.74	11.00	企业债
18 柯建 01	2018/3/22	5(2+3)	2.00	6.98	2.00	公司债
18 柯建 02	2018/3/22	5(3+2)	3.00	7.00	3.00	公司债
18 柯建 03	2018/4/20	5(2+3)	5.00	6.85	5.00	公司债
18 柯建 04	2018/4/20	5(3+2)	10.00	6.89	10.00	公司债
19 柯桥建投 PPN001	2019/2/18	2	5.00	5.59	5.00	定向工具
19 柯建 01	2019/9/11	5(3+2)	20.00	5.50	20.00	私募公司债
19 柯建 02	2019/12/06	5(3+2)	20.00	4.98	20.00	私募公司债

（三）绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司

绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司成立于 1996 年 4 月 8 日，注册资本 7,452.00 万元人民币，住所为绍兴市柯桥区柯北工业区。经营范围包括：市政公共设施、公益性项目、投资开发建设、标准厂房建设、租赁、工业园区配套服务、拆迁安置房开发经营、物业管理。

截至 2019 年末，该公司总资产 1,386,681.44 万元，总负债 853,717.36 万元，净资产 532,964.08 万元。2019 年实现营业收入 177,062.16 元，净利润 14,624.53 万元。该公司营业收入主要来源于土地整理和租赁业务。

表：截至 2019 年末绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司发债情况

债券名称	发行日期	期限 (年)	发行规模 (亿元)	利率 (%)	债券余额 (亿元)	债券类别
14 绍柯开债	2014/12/9	7.00	8.00	7.00	3.20	企业债

（四）绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司

绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司（曾用名：绍兴市柯桥区中国轻纺城市场开发经营集团有限公司）成立于 2003 年 7 月 2 日，注册资本 20,000.00 万元人民币，住所为浙江省绍兴市柯桥区柯桥创意大厦 21 楼。经营范围包括：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。

实业投资、城市饮用水源开发、供排水运行管理、其他涉及到水务经营性的业务。交通道路投资。城市基础设施,重大公益性项目投资、开发、建设,城市综合开发。

截至 2019 年末,该公司总资产 4,490,044.31 万元,总负债 2,920,537.68 万元,净资产 1,569,506.63 万元。2019 年实现营业收入 237,089.54 万元,净利润 19,041.80 万元。该公司主营业务包括了市场经营业务、水务业务、城市基础设施建设业务和其他业务四个板块。

表：截至 2019 年末绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司发债情况

债券名称	发行日期	期限 (年)	发行规模 (亿元)	利率 (%)	债券余额 (亿元)	债券类别
09 轻纺城债	2009/4/10	6(3+3)	15.00	4.95	0.00	企业债
10 轻纺 CP01	2010/10/15	1.00	4.00	3.50	0.00	短期融资券
11 轻纺 CP001	2011/9/14	1.00	4.00	7.11	0.00	短期融资券
12 轻纺城 MTN1	2012/9/14	5.00	18.50	6.50	0.00	中期票据
13 轻纺 PPN001	2013/3/28	3.00	10.00	6.00	0.00	定向工具
14 轻纺 MTN001	2014/6/19	5.00	8.00	7.30	0.00	中期票据
15 轻纺 MTN001	2015/8/27	5.00	8.00	5.30	8.00	中期票据
16 柯桥轻纺 PPN001	2016/2/24	5.00	10.00	4.80	10.00	定向工具
16 柯桥轻纺 PPN002	2016/8/12	5.00	10.00	4.20	10.00	定向工具
18 柯桥轻纺 MTN001	2018/7/19	5.00	8.00	6.00	8.00	中期票据
18 柯桥轻纺 MTN002	2018/9/3	5.00	9.00	5.64	9.00	中期票据
18 柯桥轻纺 MTN003	2018/11/19	3.00	8.00	4.70	8.00	中期票据
19 柯桥轻纺 SCP001	2019/6/6	0.4508	8.00	3.60	0.00	超短期融资券
19 轻纺 01	2019/9/25	5.00	3.00	5.30	3.00	私募公司债
19 轻纺 02	2019/9/25	3.00	8.00	4.50	8.00	私募公司债

（五）绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司

绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司成立于 2003 年 4 月 4 日,注册资本 20,000.00 万元人民币,住所为绍兴市柯桥区柯桥群贤路 2069 号 10 楼。经营范围包括:房屋拆迁、安置房建设、经济适用房建设、社会公益性项目工程建设。

截至 2019 年末,该公司总资产 3,162,913.81 万元,总负债

1,873,064.74 万元，净资产 1,289,849.08 万元。2019 年实现营业收入 125,318.31 万元，净利润 36,202.43 万元。该公司营业收入主要来源于中心城区的土地整理开发和安置房建设。

表：截至 2019 年末绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司发债情况

债券名称	发行日期	期限 (年)	发行规模 (亿元)	利率 (%)	债券余额 (亿元)	债券类别
13 绍中城	2013/2/26	6.00	15.00	6.30	0	企业债
16 绍柯 01	2016/11/07	5(3+2)	10.00	5.93	7.80	公司债

（六）绍兴市柯桥区交通投资有限公司

绍兴市柯桥区交通投资有限公司成立于 1998 年，位于浙江省绍兴市柯桥区华舍街道双周安置小区(一期)商业 3#楼 B308、B310、B312 室，注册资本 8,000 万元，法定代表人徐磊。经营范围包括：交通道路投资。

截至 2019 年末，该公司总资产 1,603,887.10 万元，总负债 859,745.68 万元，净资产 744,141.42 万元。2019 年实现营业收入 2,119.85 万元，净利润-319.23 万元。该公司营业收入主要来源于交通板块。

表：截至 2019 年末绍兴市柯桥区交通投资有限公司发债情况

债券名称	发行日期	期限 (年)	发行规模 (亿元)	利率 (%)	债券余额 (亿元)	债券类别
14 绍交投债	2014/8/19	7.00	15.00	6.40	6.00	企业债

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人 2017 年度至 2019 年度经审计的财务报告。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至 2017 年 12 月 31 日的资产负债表, 2017 年度的利润表和现金流量表进行了审计, 并出具了标准无保留的审计意见报告(众环审字【2018】030041 号)。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至 2018 年 12 月 31 日的资产负债表, 2018 年度的利润表和现金流量表进行了审计, 并出具了标准无保留的审计意见报告(众环审字【2019】030016 号)。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至 2019 年 12 月 31 日的资产负债表, 2019 年度的利润表和现金流量表进行了审计, 并出具了标准无保留的审计意见报告(众环审字【2020】030077 号)。

投资者在阅读以下财务信息时, 应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人最近三年的主要财务数据

(一) 发行人最近三年的主要财务数据及财务指标

单位: 万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产合计	3,455,441.10	3,056,537.44	2,693,478.01
负债合计	2,581,214.00	2,255,422.68	1,954,913.95
所有者权益合计	874,227.10	801,114.77	738,564.07
资产负债率	74.70%	73.79%	72.58%

营业收入	214,030.42	102,693.96	95,389.30
净利润	23,112.33	23,444.58	23,042.06

注：资产负债率=负债合计/资产合计

(二) 发行人最近三年的资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	174,512.08	67,840.68	194,360.44
应收账款	183,469.83	206,395.75	261,425.38
预付账款	-	22.02	2,459.04
其他应收款	517,831.20	190,969.30	137,675.03
存货	2,565,061.42	2,421,393.11	2,097,110.50
其他流动负债	-	169,500.00	-
流动资产合计	3,440,874.54	3,056,120.85	2,693,030.39
其他权益工具投资	6,000.00	-	-
固定资产	388.81	416.59	447.63
其他非流动资产	8,177.75	-	-
非流动资产合计	14,566.56	416.59	447.63
资产合计	3,455,441.10	3,056,537.44	2,693,478.01
应付账款	332.08	424.31	695.64
预收款项	43.47	1,071.19	-
应付职工薪酬	54.71	74.50	68.08
应交税费	47,881.56	30,715.94	16,040.03
其他应付款	11,609.02	35,582.53	34,971.18
一年内到期的非流动负债	311,717.50	402,467.50	326,610.00
流动负债合计	371,638.33	470,335.97	378,384.93
长期借款	1,296,464.00	986,165.00	743,200.00
应付债券	338,381.66	166,221.71	79,429.01
长期应付款	574,730.00	632,700.00	753,900.00
非流动负债合计	2,209,575.67	1,785,086.71	1,576,529.01
负债合计	2,581,214.00	2,255,422.68	1,954,913.95
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	619,805.65	569,805.65	530,699.53
盈余公积	11,470.42	11,470.42	11,470.42
未分配利润	222,951.02	199,838.69	176,394.12
所有者权益合计	874,227.10	801,114.77	738,564.07
负债及所有者权益合计	3,455,441.10	3,056,537.44	2,693,478.01

注：根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），为便于报告期内数据比较，除经特殊说明，本募集说明书 2017 年及 2018 年

项目均按照该报表项目格式披露。

（三）发行人最近三年的利润表摘要（完整利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	214,030.42	102,693.96	95,389.30
营业成本	193,761.98	97,338.74	90,736.16
营业利润	30,816.65	31,259.64	30,721.90
利润总额	30,816.72	31,259.64	30,722.74
净利润	23,112.33	23,444.58	23,042.06

（四）发行人最近三年的现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	351,685.98	655,302.89	111,685.37
现金流出小计	642,596.42	932,363.07	807,256.17
经营活动产生的现金流量净额	-290,910.43	-277,060.18	-695,570.80
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	172,100.09	-	10,000.00
现金流出小计	6,010.46	169,507.22	41.13
投资活动产生的现金流量净额	166,089.64	-169,507.22	9,958.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	784,712.36	589,488.56	1,011,210.00
现金流出小计	550,007.80	272,655.71	379,558.03
筹资活动产生的现金流量净额	234,704.55	316,832.85	631,651.97
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	109,883.76	-129,734.56	-53,959.96
六、期末现金及现金等价物余额	174,509.64	64,625.88	194,360.44

二、发行人财务状况分析

（一）财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 3,455,441.10 万元，负债总额为 2,581,214.00 万元，所有者权益为 874,227.10 万元。

2019 年度，发行人实现营业收入 214,030.42 万元，净利润 23,112.33

万元。

近年来，发行人的各项业务保持了快速、健康的发展势头，资产规模迅速扩大。2017-2019 年度，发行人资产总额分别为 2,693,478.01 万元、3,056,537.44 万元和 3,455,441.10 万元，最近三年平均复合增长率为 13.26%；2017 年以来发行人资产继续保持快速增长，在 2019 年末达到了 3,455,441.10 万元。2017 年以来发行人资产快速增长，主要原因是公司近年业务规模迅速扩张，前期拆迁项目投入较多导致存货增加所致。2017-2019 年度，发行人净资产规模分别为 738,564.07 万元、801,114.77 万元和 874,227.10 万元，最近三年平均复合增长率为 8.80%；发行人净资产规模持续增长，主要来源于公司业务规模的持续扩大和经营业绩的持续积累。

发行人最近三年分别实现营业收入 95,389.30 万元、102,693.96 万元和 214,030.42 万元，分别实现净利润 23,042.06 万元、23,444.58 万元和 23,112.33 万元，2017-2019 年平均净利润达到 23,199.65 万元。营业收入及利润规模保持稳定。同时，柯桥区政府根据发行人承担的建设任务向发行人拨付财政补贴。发行人最近三年分别获得政府补贴收入 30,048.38 万元、30,000.00 万元和 15,000.00 万元。未来随着其承担的基础设施建设、土地开发及安置房建设任务的增加，预计可形成稳定增长的政府补贴收入。

综上所述，发行人资产规模雄厚，净资产持续增加，盈利能力较强，具备较为广阔的未来发展空间，主营业务预期收益能力将随开发量的增加而持续增长。

（二）资产分析

1、资产构成分析

公司最近三年末主要资产情况如下表所示：

表：最近三年末发行人资产构成情况

单位：万元，%

项目	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
货币资金	174,512.08	5.05	67,840.68	2.22	194,360.44	7.22
应收账款	183,469.83	5.31	206,395.75	6.75	261,425.38	9.71
预付款项	-	-	22.02	0.00	2,459.04	0.09
其他应收款	517,831.20	14.99	190,969.30	6.25	137,675.03	5.11
存货	2,565,061.42	74.23	2,421,393.11	79.22	2,097,110.50	77.86
其他流动资产	-	-	169,500.00	5.55	-	-
流动资产合计	3,440,874.54	99.58	3,056,120.85	99.99	2,693,030.39	99.98
其他权益工具投资	6,000.00	0.17	-	-	-	-
固定资产	388.81	0.01	416.59	0.01	447.63	0.02
其他非流动资产	8,177.75	0.24	-	-	-	-
非流动资产合计	14,566.56	0.42	416.59	0.01	447.63	0.02
资产总计	3,455,441.10	100.00	3,056,537.44	100.00	2,693,478.01	100.00

截至最近三年末，发行人资产总额分别为 2,693,478.01 万元、3,056,537.44 万元和 3,455,441.10 万元，公司资产规模持续增长，2017-2019 年年均复合增长率为 13.26%。2017 年以来发行人资产快速增长，主要原因是公司 2017 年以来业务规模迅速扩张，前期项目投入导致存货增加所致。

发行人资产主要由流动资产构成，截至 2017 年末，发行人流动资产占总资产比重为 99.98%，截至 2018 年末，发行人流动资产占总资产比重为 99.99%，截至 2019 年末，发行人流动资产占总资产比重为 99.58%，流动性极强。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货；发行人的固定资产主要由运输设备和办公电子设备组成，其他权益工具投资主要是投资中科院联动创

新股权投资基金(绍兴)合伙企业（有限合伙）。

（1）货币资金

截至最近三年末，发行人货币资金分别为 194,360.44 万元、67,840.68 万元和 174,512.08 万元，分别占当期资产总额的 7.22%、2.22%和 5.05%，发行人最近三年平均货币资金余额为 145,571.07 万元。发行人截至 2018 年货币资金较上年末减少 126,519.76 万元，减少 65.10%，主要系购买结构性存款，转入其他流动资产核算所致。发行人截至 2019 年货币资金较上年末增加 106,671.40 万元，增长 157.24%，主要系本期收到赎回银行理财产品相关现金和收回资金占用款利息较多，现金及现金等价物净增加额较大所致。

（2）应收账款

截至最近三年末，发行人应收账款余额分别为 261,425.38 万元、206,395.75 万元和 183,469.83 万元，分别占当期资产总额的 9.71%、6.75%和 5.31%。发行人应收账款情况如下表所示：

表：截至 2019 年 12 月 31 日发行人应收账款情况

单位：万元

债务单位名称	金额	报告期内回款	款项性质	是否经营性	决策和定价机制	回款安排
浙江省绍兴市柯桥区鉴湖旅游度假区管理委员会	139,264.32	175,700.00	委托代建款项	是	政府会议纪要	预计于 2021 年底前完成回款
绍兴柯岩城市建设投资有限公司	44,205.51	3,687.10	委托代建款项	是	委托代建合同	预计于 2021 年底前完成回款
合计	183,469.83	179,387.10	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人应收账款均为委托代建款项，不存在关联方资金占用、非经营性、资金拆借违规的情形。

（3）预付款项

发行人预付款项主要为项目开发建设而预付的项目工程款。截至最近三年末，发行人预付款项分别为 2,459.04 万元、22.02 万元和 0 万元，分别占当期资产总额的 0.09%、0.00%和 0.00%。截至 2018 年末，发行人预付款项较上年末减少了 2,437.02 万元，减少 99.10%，主要是对主要采购方预付相关款项减少所致。截至 2019 年末，发行人预付款项较上年末减少了 22.02 万元，减少 100.00%，主要是项目结算完成所致。

（4）其他应收款

截至最近三年末，发行人其他应收款分别为 137,675.03 万元、190,969.30 万元和 517,831.20 万元，分别占当期资产总额的 5.11%、6.25%和 14.99%。截至 2018 年末，发行人其他应收款较年初增加 53,294.28 万元，增长 38.71%，主要系新增较多关联公司的应收款项所致。截至 2019 年末，发行人其他应收款较年初增加 326,861.90 万元，增长 171.16%，主要系公司与绍兴柯岩城市建设投资有限公司、绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司、鉴湖-柯岩旅游区管委会、绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司等单位间的往来款增加所致。截至 2019 年末，发行人其他应收款情况如下表所示：

表：截至 2019 年末发行人主要其他应收款性质明细

单位：万元

应收对象	金额	利率	款项性质	是否经营性	决策和定价机制	报告期内回款	回款安排
绍兴柯岩城市建设投资有限公司	357,203.02	-	关联方往来	否	政府会议纪要	37,100.00	预计于 2021 年底前回款
绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司	56,000.00	5.7%	关联方往来	否	借款协议	-	预计于 2021 年底前回款
浙江省绍兴市柯桥区	27,773.66	-	往来款	是	政府会议	17,406.83	预计于 2021

应收对象	金额	利率	款项性质	是否经营性	决策和定价机制	报告期内回款	回款安排
鉴湖旅游度假区管理委员会					纪要		年底前回款
绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	20,000.00	6%	关联方往来	否	借款协议	-	预计于 2021 年底前回款
浙江柯岩风景区开发股份有限公司	15,147.00	-	关联方往来	否	借款协议	-	预计于 2021 年底前回款
合计	476,123.68	占其他应收款总额的比例				91.95%	

发行人其他应收款定义为经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项中最终用于与发行人主营业务相关的经营性活动的往来款资金；定义为非经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项并未最终用于与发行人主营业务相关的活动的情况。由于发行人其他应收款笔数较多，按照谨慎性原则和重要性原则，款项金额较大的其他应收款情况如下：

表：截至 2019 年末其他应收款经营性与非经营性分类

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	45,258.27	8.74
非经营性	472,572.93	91.26
合计	517,831.20	100.00

截至 2019 年末，发行人其他应收款主要为与其他公司往来款等，都已履行相应的审批及决策程序，且欠款单位已有相应的还款安排并将根据回款计划或借款协议按期偿还欠款。因此，上述款项不存在关联方资金占用、非经营性往来违规占款或资金违规拆借情形。针对上述其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

（5）存货

存货是发行人资产最重要的组成部分，截至最近三年末，发行人存货分别为 2,097,110.50 万元、2,421,393.11 万元和 2,565,061.42 万元，分别占当期资产总额的 77.86%、79.22%和 74.23%。发行人存货主要由土地、基础设施工程和安置房项目构成，截至 2019 年末，以上各部分分别占存货总额的 17.28%、75.97%、6.75%。发行人存货明细如下：

表：截至 2019 年末发行人存货中土地资产明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
1	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07383 号	湖塘街道型塘村	划拨	住宅	45,462.00	评估法	12,465.67	2,742.00	否	否	不适用
2	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07386 号	湖塘街道湖塘村	划拨	住宅	71,821.00	评估法	21,589.40	3,006.00	否	否	不适用
3	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07387 号	湖塘街道湖中村	划拨	住宅	63,971.00	评估法	19,229.68	3,006.00	否	否	不适用
4	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07384 号	湖塘街道古城、湖中村	划拨	住宅	49,975.00	评估法	15,022.49	3,006.00	否	否	不适用
5	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07375 号	湖塘街道五丰、湖塘村	划拨	住宅	46,836.00	评估法	14,078.90	3,006.00	否	否	不适用
6	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07385 号	湖塘街道湖中村	划拨	住宅	35,484.00	评估法	10,666.49	3,006.00	否	否	不适用
7	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	绍兴县国用(2014)	柯岩新风/永进村	出让	住商	25,153.00	评估法	19,770.26	7,860.00	否	是	5,799.35

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
			第 00874 号										
8	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	绍兴县国用(2014)第 00875 号	柯岩新风/永进村	出让	住商	21,165.00	评估法	16,635.69		否	是	541.59
9	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07381 号	柯岩街道柯桥居委会	划拨	住宅	25,048.00	评估法	11,199.46	4,471.20	否	否	不适用
10	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07374 号	柯岩街道路南村	划拨	安置住宅	4,713.00	评估法	2,282.03	4,842.00	否	否	不适用
11	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07367 号	柯岩街道堰西村	划拨	住宅	38,020.00	评估法	16,445.17	4,325.40	否	否	不适用
12	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07371 号	柯岩街道堰西居委会	划拨	住宅	28,349.00	评估法	12,262.07	4,325.40	否	否	不适用
13	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07372 号	柯岩街道堰西村	划拨	住宅	46,219.00	评估法	19,991.57	4,325.40	否	否	不适用

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
14	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用（2014）第 07368 号	柯岩街道彤山居委会	划拨	住宅	48,317.00	评估法	20,899.03	4,325.40	否	否	不适用
15	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07370 号	柯岩街道彤山居委会、堰西村	划拨	住宅	29,811.00	评估法	12,894.45	4,325.40	否	否	不适用
16	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07379 号	柯岩街道堰东居	划拨	住宅	7,117.00	评估法	2,997.68	4,212.00	否	否	不适用
17	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07376 号	柯岩街道堰东居	划拨	安置住宅	9,928.00	评估法	4,181.68	4,212.00	否	否	不适用
18	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07377 号	柯岩街道堰西居、堰东居、丁巷居	划拨	住宅	32,843.00	评估法	13,833.47	4,212.00	否	否	不适用
19	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第 07380 号	绍兴县柯岩街道堰西村	划拨	安置住宅	28,854.00	评估法	12,153.31	4,212.00	否	否	不适用

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
20	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第07373号	柯岩街道堰西居、丁巷居	划拨	住宅	5,153.00	评估法	1,736.35	3,369.59	否	否	不适用
21	绍兴柯岩建设投资有限公司	政府注入	柯桥区国用(2014)第07369号	柯岩街道海山村	划拨	住宅	15,558.00	评估法	3,458.54	2,223.00	否	否	不适用
22	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0010957号	湖塘街道湖塘村、鉴湖村	出让	商业、住宅	42,084.00	评估法	25,014.73	5,944.00	否	是	259.78
23	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第0010948号	湖塘街道湖塘村、鉴湖村	出让	商业、住宅用地	36,379.00	评估法	21,623.68	5,944.00	否	是	9,705.22
24	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙(2017)绍兴市柯桥区不动	柯岩街道梅泽路以东，萧甬铁路以南	出让	商业、住宅	11,161.00	成本法	3,242.01	2,904.76	否	是	32,553.00

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
			产权第 0011600 号										
25	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0011604 号	柯岩街道梅泽路以东，萧甬铁路以南	出让	商业、住宅	20,667.00	成本法	6,003.27	2,904.76	否	是	
26	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	柯桥区国用(2014)第 03525 号	湖塘街道 104 国道南复线以西，定山江以南地块	出让	商业、住宅	8,087.00	成本法	1,299.52	1,606.93	否	是	

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
27	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	柯桥区国用(2014)第03526号	湖塘街道 104 国道南复线以西，定山江以南地块	出让	商业、住宅	26,000.00	成本法	4,184.28	1,609.34	否	是	
28	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0011602 号	柯岩街道高尔夫路以南，彤家娄以北地块	出让	商业、住宅	10,000.00	成本法	2,121.84	2,121.84	否	是	
29	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2017）绍兴市柯桥区不动	柯岩街道高尔夫路以南，彤家娄以北地块	出让	商业、住宅	19,300.00	成本法	4,095.15	2,121.84	是	是	

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
			产权第 0011601 号										
30	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	柯桥区国用(2014)第 03529 号	柯岩街道高尔夫路以南，彤家娄以北地块	出让	商业、住宅	19,301.00	成本法	4,095.37	2,121.84	否	是	
31	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	柯桥区国用(2014)第 03530 号	柯岩街道柯南大道以南	出让	商业、住宅	20,000.00	成本法	4,270.48	2,135.24	否	是	
32	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	柯桥区国用(2014)第 03531 号	柯岩街道柯南大道以南	出让	商业、住宅	19,782.00	成本法	4,223.93	2,135.24	否	是	
33	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2016）绍兴市柯桥区不动产权第 0010406	湖塘街道湖塘村	出让	居住用地	66,695.00	成本法	10,845.00	1,626.06	是	是	10,845.00

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
34	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2016）绍兴市柯桥区不动产权第0010408	湖塘街道湖塘村、鉴湖村	出让	居住用地	57,862.00	成本法	9,085.00	1,570.12	是	是	9,085.00
35	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2016）绍兴市柯桥区不动产权第0010409	湖塘街道湖中村	出让	居住用地	35,483.00	成本法	6,182.00	1,742.24	否	是	6,182.00
36	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2016）绍兴市柯桥区不动产权第0010410	湖塘街道湖中村	出让	居住用地	62,441.00	成本法	10,654.00	1,706.25	否	是	10,654.00
37	绍兴柯岩建设投资有限公司	协议出让	浙（2016）绍兴市柯桥区不动	湖塘街道古城、湖中村	出让	居住用地	49,098.00	成本法	8,121.00	1,654.04	否	是	8,121.00

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
			产权第 0010494										
38	绍兴柯岩建设投资有限公司	划拨	浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0037203 号	湖塘街道鉴湖村	划拨	街巷用地	48,955.00	评估法	14,666.92	2,996.00	否	否	不适用
39	绍兴柯岩建设投资有限公司	划拨	柯桥区国用(2016)第 07290 号	柯岩街道梅墅村	划拨	街巷用地	11,741.00	评估法	3,517.60	2,996.00	否	否	不适用
40	绍兴柯岩建设投资有限公司	划拨	柯桥区国用(2016)第 07433 号	柯岩街道丰项村	划拨	街巷用地	12,833.00	评估法	3,844.77	2,996.00	否	否	不适用
41	绍兴柯岩建设投资有限公司	出让	浙（2018）绍兴市柯桥区不动产权第 0007411	柯岩街道永进村、红旗村（柯南大道以北、育才路以东）	出让	住商用地	53,519.00	成本法	-	11,762.78	是	是	62,953.25
42	绍兴柯岩建设投资有限公司	出让	浙（2019）绍兴市柯	柯岩街道埠头村	出让	住宅用地	31,970.00	成本法	32,375.22	10,126.75	是	是	32,375.22

序号	所有权人	取得方式	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额
			桥区不动产权第 0007768 号										
合计									443,259.17				

注 1：土地产权明细清单中 1-2 项土地证为原浙江鑫明祥实业有限公司权证，2016 年购买房屋建筑物下的土地，产权证尚在办理中，且土地价值已包含在固定资产价值中。

注 2：土地产权明细清单中 41 项土地权证为安置房中的土地，其账面价值包含在安置房价值中。

表：截至 2019 年末发行人存货中基础设施工程明细

单位：万元

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目
1	综合工程-排污工程	1,576.51	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
2	综合工程-其他	14,572.07	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
3	香林大道工程-扩宽等其他工程	17,721.88	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
4	胜利西路延伸工程-其他	3,193.24	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
5	柯岩大道南延工程	1,443.19	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
6	柯桥区妇女儿童保健医院	53,244.82	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
7	柯南加油站工程	5,078.52	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
8	柯南大道工程	2,758.64	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
9	柯华路立交桥工程	4.37	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
10	鉴湖中学迁建工程	22,804.23	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
11	鉴湖十里柯岩"工程"	30.27	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
12	鉴湖两岸环境整治工程	29,687.57	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
13	鉴湖-柯岩旅游区	654,475.31	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
14	鉴湖-柯岩旅游区（45 只零星工程）	21,542.27	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
15	拍卖用途征地其他预征地项目	124,841.41	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
16	鉴湖江南岸绿化工程	4,443.11	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
17	供排水工程	40.19	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
18	度假区工程	93.02	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
19	度假区对接道路工程	20,796.38	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目
20	104 国道南复线拓宽工程	4,856.65	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
21	九埠停车场	1,310.28	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
22	彪佳路拓宽改造工程	3,879.29	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
23	香湖大道工程	168.79	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
24	排污泵站	32.80	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
25	垃圾中转站	38.34	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
26	104 国道南复线环境综合整治工程	7,346.61	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
27	高尔夫路西延[香林大道-阮型路]工程	133.55	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
28	湖中路[104 国道南复线-型塘小学]工程	209.93	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
29	春望路西延[滑雪馆-香林大道]工程	2,884.47	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
30	育才路[柯南大道-春望路]工程	7,473.48	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
31	澄湾路工程	995.39	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
32	柯南公交总站	394.23	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
33	其他工程	12,425.79	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
34	其他待摊投资	45.21	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
35	文明路(柯南大道-胜利西路)道路工程	1,907.86	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
36	柯湖路中段[香林大道-稽山路]工程	673.75	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
37	武警绍兴支队直属大队工程	3,659.23	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
38	独山路中段[阮型路-香林大道]	1,605.24	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
39	104 国道南复线路面大修	11,551.99	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目
40	鉴湖渔歌风情带	4,213.62	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
41	型塘至永联通村道路改造工程	4,518.26	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
42	香林索道	27.28	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
43	新风路(柯南大道-104 国道)工程	1,492.68	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
44	牛角湾规划支路	9.58	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
45	竹林(永进)公园	198.85	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
46	南闲路改造工程	1,143.39	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
47	鉴湖影视基地	156.69	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
48	湖陌路新建工程	2,251.14	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
49	古城至陌坞通村道路新建工程	347.20	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
50	柯岩中心幼儿园(永红幼儿园)新建工程	74.79	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
51	春望路、育才路两侧环境整治工程	236.03	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
52	柯岩中心小学（竹林小学）扩建	1,579.31	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
53	“红旗村”城中村改造拆迁	120,262.56	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
54	“永进村”城中村改造及永进农贸市场升级拆迁	128,066.09	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
55	阮社区块“城中村”改造拆迁项目	509,213.53	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
56	湖塘村棚户区改造拆迁安置项目	133,517.27	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
57	阮型路南段(柯南大道-104 国道南复线)	1,441.39	基础设施项目	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
合计		1,948,689.54	-	-	-	-

表：截至 2019 年末发行人存货中安置房项目明细

单位：万元

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性
1	堰东堰西丁巷安置小区	10,740.44	安置房	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
2	鉴湖水庄四期	109,980.34	安置房	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
3	湖塘安置小区	14,473.18	安置房	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
4	湖塘跨湖苑二期	18,276.18	安置房	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
5	湖塘定山家园	15,166.16	安置房	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
6	蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期	4,476.43	安置房	委托开发协议 2018-12-28	代建	否
合计		173,112.74				

随着发行人基础设施建设及安置房的增长，发行人存货中土地、安置房及基础设施工程也相应出现了较快增长，发行人存货构成及增长与发行人的行业特点和业务模式密切相关。

总体而言，发行人的资产结构符合基础设施建设业务的行业特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，表明了发行人主营业务处于稳健、可持续的经营周期中。

2、公益性资产情况

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于绍兴柯岩建设投资有限公司资产构成、收入构成和偿债资金来源的专项说明》，发行人截至 2019 年末的所有者权益合计 874,227.10 万元，总资产为 3,455,441.10 万元，主要为流动资产，资产真实有效，资本金真实足额注入，不存在将公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产作为资本注入该公司的情况，不存在公益性资产。

（三）负债分析

发行人最近三年末主要负债情况如下表所示：

表：最近三年末发行人负债构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	332.08	0.01	424.31	0.02	695.64	0.04
预收款项	43.47	0.00	1,071.19	0.05	-	-
应付职工薪酬	54.71	0.00	74.50	0.00	68.08	0.00
应交税费	47,881.56	1.86	30,715.94	1.36	16,040.03	0.82
其他应付款	11,609.02	0.45	35,582.53	1.58	34,971.18	1.79
一年内到期的非流动负债	311,717.50	12.08	402,467.50	17.84	326,610.00	16.71
流动负债合计	371,638.33	14.40	470,335.97	20.85	378,384.93	19.36
长期借款	1,296,464.00	50.23	986,165.00	43.72	743,200.00	38.02
应付债券	338,381.66	13.11	166,221.71	7.37	79,429.01	4.06
长期应付款	574,730.00	22.27	632,700.00	28.05	753,900.00	38.56
非流动负债合计	2,209,575.67	85.60	1,785,086.71	79.15	1,576,529.01	80.64
负债合计	2,581,214.00	100.00	2,255,422.68	100.00	1,954,913.95	100.00

截至最近三年末，发行人的负债总额分别为 1,954,913.95 万元、2,255,422.68 万元和 2,581,214.00 万元，资产负债率分别为 72.58%、73.79%和 74.70%。发行人的负债水平和资产负债率逐年上升，主要是因为发行人业务扩张导致的资金需求增大所致。

截至最近三年，发行人的流动负债比例整体保持稳定。2019 年，发行人流动负债主要为一年内到期的非流动负债等；非流动负债主要为长期借款、长期应付款等。发行人不存在逾期未偿还负债。

1、应付账款

截至最近三年末，发行人应付账款余额分别为 695.64 万元、424.31 万元和 332.08 万元，分别占当期负债总额的 0.04%、0.02%和 0.01%。截至 2018 年末，发行人应付账款较上年末减少 271.33 万元，减少 39.00%，主要系偿还设备余款所致。

2、应交税费

截至最近三年末，发行人应交税费分别为 16,040.03 万元、

30,715.94 万元和 47,881.56 万元，分别占当期负债总额的 0.82%、1.36% 和 1.86%。截至 2018 年末，发行人应交税费较上年末增加了 14,675.91 万元，增长 91.50%，主要系本期企业所得税、增值税及土地增值税新增较多所致。截至 2019 年末，发行人应交税费较上年末增加了 17,165.62 万元，增长 55.89%，主要系本期营业收入规模扩大，应交增值税及相关附加税费、应交所得税有所增加所致。

3、其他应付款

发行人其他应付款科目主要由应付利息及其他应付款构成，主要为与柯桥区其他国有企业之间的往来款。截至最近三年末，发行人其他应付款科目余额分别为 34,971.18 万元、35,582.53 万元和 11,609.02 万元，分别占当期负债总额的 1.79%、1.58% 和 0.45%，截至 2019 年末，发行人应付账款较上年末减少 23,973.51 万元，减少 67.37%，主要系会计政策变更所致，原列报于“其他应付款”行项目的应付利息，仅反映相关金融工具已到期应支付，但于资产负债表日尚未支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中。

4、一年内到期的非流动负债

截至最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 326,610.00 万元、402,467.50 万元和 311,717.50 万元，分别占当期负债总额的 16.71%、17.84% 和 12.08%，一年内到期的非流动负债呈现稳定的趋势。发行人一年内到期的非流动负债主要与长期借款结构有关，随着时间的推移，发行人部分长期借款转入一年内到期的非流动

负债核算。

5、长期借款

截至最近三年末，发行人长期借款分别为 743,200.00 万元、986,165.00 万元和 1,296,464.00 万元，分别占当期负债总额的 38.02%、43.72%和 50.23%，长期借款呈现快速增长的趋势。最近三年，由于发行人的业务扩张，融资金额增大，长期借款金额持续上升。截至 2018 年末，发行人长期借款较上年末增加 242,965.00 万元，增加 32.69%，主要系本期新增银行质押借款所致。截至 2019 年末，发行人长期借款较上年末增加 310,299.00 万元，增加 31.47%，主要系公司根据实际资金需求新增多笔长期借款所致，包括保证借款、质押借款、抵押并保证借款等。

6、应付债券

截至最近三年末，发行人应付债券分别为 79,429.01 万元、166,221.71 万元和 338,381.66 万元，分别占当期负债总额的 4.06%、7.37%和 13.11%。截至 2018 年末，发行人应付债券较上年末增加 86,792.69 万元，增加 109.27%，主要系本期公司新发行企业债券所致。截至 2019 年末，发行人应付债券较上年末增加 172,159.95 万元，增加 103.57%，主要系公司于 2019 年 11 月 26 日发行“19 柯岩 01”公司债券 18.5 亿元所致。

7、长期应付款

截至最近三年末，发行人长期应付款分别为 753,900.00 万元、632,700.00 万元和 574,730.00 万元，分别占当期负债总额的 38.56%、

28.05%和 22.27%。最近三年长期应付款整体保持稳定。截至 2019 年末，长期应付款主要系发行人应付绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司的长期项目借款。

总体来看，发行人负债规模控制恰当，财务结构稳健，偿债压力较小，亦不存在逾期未偿还负债，具有较强的抗风险能力。同时，银行长期贷款是发行人的重要资金来源，本期债券发行将有助于发行人进一步拓宽融资渠道。

8、主要有息负债

表：截至 2019 年末发行人有息负债明细

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	杭州银行股份有限公司绍兴科技支行	银行借款	69,800.00	6.45	2018 年 9 月 26 日-2021 年 9 月 20 日	保证担保
2	西部信托有限公司	贷款	37,500.00	6.20	2019 年 4 月 29 日-2020 年 10 月 20 日	保证担保
3	中国工商银行股份有限公司绍兴支行	银行借款	80,000.00	5.70	2018 年 10 月 19 日-2021 年 9 月 24 日	保证担保
4	温州银行股份有限公司绍兴分行	银行借款	45,000.00	6.50	2019 年 3 月 15 日-2021 年 10 月 18 日	保证担保
5	上海银行绍兴分行	银行借款	78,000.00	5.94	2019 年 4 月 30 日-2024 年 4 月 28 日	保证担保
6	厦门国际银行股份有限公司上海嘉定支行	银行借款	20,000.00	6.00	2019 年 7 月 22 日-2021 年 6 月 12 日	保证担保
7	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司	银行借款	6,000.00	5.70	2019 年 12 月 31 日-2022 年 12 月 30 日	保证担保
8	宁波银行股份有限公司绍兴分行	银行借款	50,000.00	6.75	2018 年 4 月 20 日-2023 年 1 月 18 日	抵押担保
9	国民信托有限公司	贷款	315,000.00	5.15	2017 年 7 月 10 日-2027 年 7 月 10 日	质押担保
10	中信银行股份有限公司绍兴轻纺城支行	银行借款	400,000.00	6.00、6.50、5.28	2017 年 12 月 26 日-2029 年 12 月 20 日	质押担保

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

11	中国农业银行股份有限公司绍兴柯桥支行	银行借款	77,000.00	4.90	2017 年 1 月 26 日-2027 年 1 月 24 日	抵押担保+保证担保
12	中国民生银行股份有限公司绍兴分行	银行借款	50,000.00	6.50	2018 年 9 月 28 日-2023 年 9 月 28 日	抵押担保+保证担保
13	中国民生银行股份有限公司绍兴分行	银行借款	60,000.00	5.70	2019 年 7 月 17 日-2024 年 7 月 14 日	抵押担保+保证担保
14	中国工商银行股份有限公司绍兴支行	银行借款	96,000.00	4.90	2017 年 2 月 21 日-2029 年 12 月 20 日	质押担保+保证担保
15	北京银行绍兴柯桥支行	银行借款	9,550.00	5.64	2017 年 10 月 18 日-2030 年 12 月 21 日	信用借款
16	中国银行柯桥支行营业部	银行借款	33,400.00	5.64	2018 年 1 月 10 日-2030 年 12 月 21 日	信用借款
17	上海浦东发展银行绍兴柯桥支行	银行借款	12,415.00	5.64	2018 年 2 月 12 日-2030 年 12 月 14 日	信用借款
18	2015 年企业债券	应付债券	47,806.16	6.28	2015 年 3 月 24 日-2022 年 3 月 24 日	-
19	2018 年企业债券	应付债券	118,839.47	5.88	2018 年 12 月 4 日-2025 年 12 月 4 日	-
20	2019 年企业债券	应付债券	183,781.57	5.60	2019 年 11 月 26 日-2022 年 11 月 26 日	-
21	绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司	长期应付款（及一年内到期的长期应付款）	712,700.00	3.75-6.10	2015 年 9 月 24 日-2023 年 7 月 14 日	-
	合计	-	2,502,792.20	-	-	-

9、债务偿还压力测算

表：发行人债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025 以后
有息负债当年偿付规模	18.75	67.48	31.40	21.00	13.80	86.84
其中：银行借款偿还规模	3.75	21.48	8.10	10.00	13.80	86.84
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	23.30	-	-	-
其他债务偿还规模	15.00	46.00		11.00		
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	12.00

合计	18.75	67.48	31.40	21.00	13.80	98.84
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

（四）净资产分析

最近三年末，发行人净资产构成如下表所示：

表：发行人最近三年末净资产构成情况

单位：万元，%

项目	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
实收资本	20,000.00	2.29	20,000.00	2.50	20,000.00	2.71
资本公积	619,805.65	70.90	569,805.65	71.13	530,699.53	71.86
盈余公积	11,470.42	1.31	11,470.42	1.43	11,470.42	1.55
未分配利润	222,951.02	25.50	199,838.69	24.95	176,394.12	23.88
所有者权益合计	874,227.10	100.00	801,114.77	100.00	738,564.07	100.00

截至最近三年末，发行人净资产分别为 738,564.07 万元、801,114.77 万元和 874,227.10 万元。发行人净资产的增长主要系未分配利润的增长所带动的。

1、实收资本

截至最近三年末，发行人实收资本均为 20,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 2.71%、2.50% 和 2.29%，发行人实收资本占所有者权益的比重随着所有者权益总额的增长而有所下降。

2、资本公积

截至最近三年末，发行人资本公积分别为 530,699.53 万元、569,805.65 万元和 619,805.65 万元，分别占当期所有者权益的 71.86%、71.13% 和 70.90%。最近三年，发行人资本公积整体保持稳定，占比随所有者权益总额的增长而有所下降。

3、盈余公积

截至最近三年末，发行人盈余公积均为 11,470.42 万元，分别占当期所有者权益的 1.55%、1.43% 和 1.31%。最近三年，发行人盈余公

积保持稳定，占比随所有者权益总额的增长而有所下降。

4、未分配利润

截至最近三年末，发行人未分配利润分别为 176,394.12 万元、199,838.69 万元和 222,951.02 万元，分别占当期所有者权益的 23.88%、24.95% 和 25.50%。随着发行人收入及利润水平的增长，发行人未分配利润相应增加，显示出发行人较强的盈利能力。

（五）盈利能力分析

表：发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	214,030.42	102,693.96	95,389.30
营业成本	193,761.98	97,338.74	90,736.16
营业利润	30,816.65	31,259.64	30,721.90
净利润	23,112.33	23,444.58	23,042.06
净资产收益率	2.76%	3.05%	3.19%
总资产收益率	0.71%	0.82%	1.00%

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=净利润/总资产平均余额

1、营业收入分析

最近三年，发行人的营业收入分别为 95,389.30 万元、102,693.96 万元和 214,030.42 万元，2017-2019 年平均营业收入为 137,371.22 万元。发行人营业收入来源多样化，近三年主要由基础设施建设和安置房建设构成。2017 年度，发行人基础设施建设和安置房建设分别为 23,302.78 万元和 71,970.18 万元，占当期营业收入总额的 24.43% 和 75.45%。2018 年度，发行人基础设施建设和安置房建设收入分别为 10,364.38 万元和 92,214.88 万元，占当期营业收入总额的 10.09% 和 89.80%。2019 年度，发行人基础设施建设和安置房建设收入分别为

209,433.82 万元和 4,531.70 万元，占当期营业收入总额的 97.85%和 2.12%。2017-2019 年发行人主营业务收入构成如下表所示：

表：发行人最近三年主营业务收入构成

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	209,433.82	97.88	10,364.38	10.10	23,302.78	24.46
安置房建设	4,531.70	2.12	92,214.88	89.90	71,970.18	75.54
合计	213,965.52	100.00	102,579.26	100.00	95,272.96	100.00

最近三年，发行人基础设施建设形成收入分别为 23,249.94 万元、10,364.38 万元和 209,433.82 万元，分别占当期主营业务收入的 24.46%、10.10%和 97.88%；发行人安置房建设形成收入分别为 71,970.18 万元、92,214.88 万元和 4,531.70 万元，分别占当期主营业务收入的 75.54%、89.90%和 2.12%，安置房建设收入为 2017 年度和 2018 年度发行人比重最大的收入来源。基础设施建设收入为 2019 年度发行人比重最大的收入来源。

发行人营业收入维持在较大规模的主要原因为发行人作为区域内最重要的投融资主体和建设主体，承担了该区域内绝大多数的基础设施建设、安置房建设工作。伴随该区域的快速发展，发行人各项目开展和推进速度不断加快，发行人获得的营业收入也将出现加速增长。

2、营业成本分析

最近三年，发行人的营业成本分别为 90,736.16 万元、97,338.74 万元和 193,761.98 万元，2017-2019 年平均营业成本为 127,278.96 万元，与营业收入变化趋势基本持平。发行人营业成本的主要构成为基础设施建设成本和安置房建设成本。2017 年，发行人基础设施建设和

安置房建设成本分别为 22,193.13 万元和 68,543.03 万元，占营业成本总额的比重分别为 24.46% 和 75.54%。2018 年，发行人基础设施建设和安置房建设成本分别为 9,870.84 万元和 87,467.90 万元，占营业成本总额的比重分别为 10.14% 和 89.86%。2019 年，发行人基础设施建设和安置房建设成本分别为 190,394.38 万元和 3,367.60 万元，占营业成本总额的比重分别为 98.26% 和 1.74%。

发行人营业成本的构成和增速与其营业收入形成了较好的匹配，为发行人近年来业务量的良性发展奠定了基础。

表：发行人最近三年主营业务成本构成

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	190,394.38	98.26	9,870.84	10.14	22,193.13	24.46
安置房建设	3,367.60	1.74	87,467.90	89.86	68,543.03	75.54
合计	193,761.98	100.00	97,338.74	100.00	90,736.16	100.00

3、利润来源分析

最近三年，发行人的营业利润分别为 30,721.90 万元、31,259.64 万元和 30,816.65 万元；净利润分别为 23,042.06 万元、23,444.58 万元和 23,112.33 万元。发行人最近三年的毛利构成如下表所示：

表：发行人最近三年的毛利构成

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	19,039.44	93.94	493.54	9.22	1,109.66	23.85
安置房建设	1,164.10	5.74	4,746.98	88.64	3,427.15	73.65
其他业务收入	64.90	0.32	114.70	2.14	116.34	2.50
合计	20,268.44	100.00	5,355.22	100.00	4,653.14	100.00

发行人毛利主要由基础设施建设和安置房建设构成。最近三年，发行人通过基础设施建设形成的毛利分别为 1,109.66 万元、493.54 万

元和 19,039.44 万元；通过安置房建设形成的毛利分别为 3,427.15 万元、4,746.98 万元和 1,164.10 万元；通过其他业务收入形成的毛利分别为 116.33 万元、114.70 万元和 64.90 万元。

此外，政府补贴对发行人的利润贡献较大，发行人最近三年分别获得政府补贴收入 30,048.38 万元、30,000.00 万元和 15,000.00 万元，分别占当期利润总额的 97.80%、95.97%和 48.67%，主要系发行人承担了大量基础设施建设、安置房建设及土地开发整理工作，对当地区域经济社会发展作出较大贡献，地方政府向发行人给予积极的政策支持，每年度均提供稳定的财政补贴。

发行人利润构成及增长主要与发行人所从事业务密切相关。随着发行人基础设施建设、安置房建设及土地开发整理业务的不断发展，发行人项目开发和基础设施建设形成的利润也出现较大增长；同时，为平衡发行人承担基础设施建设及土地开发任务的成本，政府通过财政补贴的形式对发行人给予支持，并保持在较大规模，最近三年对发行人的补贴分别达到 30,048.38 万元、30,000.00 万元和 15,000.00 万元。未来，随着区域内建设规模的不断扩大，发行人将承担更多的基础设施建设、安置房建设及土地开发整理项目，相应的利润也将继续增加，获得的财政补贴也将稳步增长。

综上，发行人利润的构成与增长主要和发行人从事的基础设施建设及安置房建设密切相关。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人主营业务收入将不断增加，营业利润也将逐步增加并成为主要利润来源。

（六）偿债能力分析

表：发行人最近三年末偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
利润总额	30,816.72	31,259.64	30,722.74
EBIT	33,508.94	31,259.64	30,722.74
总债务	2,509,263.17	2,187,554.21	1,903,139.01
资产负债率	74.70%	73.79%	72.58%
债务资本比	74.16%	73.19%	72.04 %
债务 EBIT 比（倍）	74.88	69.98	61.95
流动比率	9.26	6.50	7.12
速动比率	2.36	1.35	1.57

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款中有息债务

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）债务EBIT比=总债务/EBIT

（6）流动比率=流动资产/流动负债

（7）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

最近三年末，发行人的资产负债率分别为 72.58%、73.79% 和 74.70%，资产负债率整体保持稳定。同期发行人的流动比率分别为 7.12、6.50 和 9.26，速动比率分别为 1.57、1.35 和 2.36，流动比率和速动比率指标均处于行业内优秀水平，说明其短期偿债能力始终保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年末，发行人的 EBIT 分别为 30,722.74 万元、31,259.64 万元和 33,508.94 万元，EBIT 稳定上涨。总体而言，发行人的息税前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

最近三年末，发行人债务资本比分别为 72.04 %、73.19% 和

74.16%，债务占所有者权益的比重呈现出上升趋势。鉴于发行人拥有大量的土地、安置房等变现能力较强、价值较高的流动资产，发行人在长期内将保持较强的偿债能力。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强。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。

（七）营运能力分析

表：发行人最近三年营运能力指标

项目	2019 年	2018 年	2017 年
总资产周转率（次/年）	0.07	0.04	0.04
流动资产周转率（次/年）	0.07	0.04	0.04
应收账款周转率（次/年）	1.10	0.44	0.43
存货周转率(次/年)	0.08	0.04	0.05

注：（1）总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

（2）流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

（3）应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

（4）存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

（5）2017 年、2018 年、2019 年总资产平均余额、应收账款平均余额、流动资产平均余额和存货平均余额以当年/期（期初+期末）/2 的数值为依据

最近三年，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率均较低且保持稳定，这主要是由于其所处的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。

上述指标数值偏小，但发行人所从事的业务具有区域垄断性，柯

桥区经济发展速度较快且财政实力雄厚，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营。

从行业的整体情况来看，2017-2018年，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率等营运能力基本保持较为平稳的态势，考虑到所处行业的特点，因此保持当前的资产周转速度说明发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。截至2019年末，发行人应收账款周转率较上年末增加0.66次/年，增长150.00%，主要系公司营业收入增幅较大，且资金回流状况较好所致。截至2019年末，发行人存货周转率较上年末增加0.04次/年，增长100.00%，主要系伴随着营业收入的增长，结转的营业成本增幅较大，超过了存货平均增速所致。

（八）现金流分析

表：发行人最近三年现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-290,910.43	-277,060.18	-695,570.80
投资活动产生的现金流量净额	166,089.64	-169,507.22	9,958.87
筹资活动产生的现金流量净额	234,704.55	316,832.85	631,651.97
现金及现金等价物净增加额	109,883.76	-129,734.56	-53,959.96
期末现金及现金等价物余额	174,509.64	64,625.88	194,360.44

经营活动现金流方面，最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-695,570.80万元、-277,060.18万元和-290,910.43万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金两部分组成。2018年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金为59,837.92万元，较2017年度增加36,253.17万元，系发行人加快收回应收账款所致。2019年，发行人销售商品、

提供劳务收到的现金为 246,630.14 万元,较 2018 年度增加 186,792.22 万元,系发行人加快收回应收账款所致。最近三年,发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 88,100.61 万元、595,464.97 万元和 105,055.84 万元,主要为工程项目履约保证金、项目建设政府拨款、内部单位往来借款。发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成,最近三年末,发行人经营活动产生的现金流出分别为 807,256.17 万元、932,363.07 万元和 642,596.42 万元。

投资活动现金流方面,最近三年,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 9,958.87 万元、-169,507.22 万元和 166,089.64 万元,2018 年度发行人投资活动现金流出较大主要系购买结构性存款所致。发行人近三年的投资活动相对而言较少,也符合其对自身业务范围的定位。2019 年度发行人投资活动现金流入较大主要系本期收到赎回银行理财产品相关现金和收回资金占用款利息较多所致。

筹资活动现金流方面,最近三年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 631,651.97 万元、316,832.85 万元和 234,704.55 万元。最近三年,发行人筹资活动产生的现金流出分别为 379,558.03 万元、272,655.71 万元和 550,007.80 万元,主要由偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金组成。本期债券的成功发行将为发行人筹集更多的项目建设资金,支持各项业务的稳步增长。

发行人为绍兴市柯桥区重要的基础设施建设主体之一,主营业务

为基础设施建设业务和安置房建设业务，承担了较大的基建压力，由于固定资产投资项目支出较大，项目建设周期长，前期投入大，回款周期长，部分以前年度完工项目未到成熟期，项目现金回流较慢，导致最近三年发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负、现金及现金等价物净增加额累计为负。综上所述，目前发行人主要通过银行贷款等方式筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行均拥有优良的信用记录。本期债券的发行有助于发行人继续拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

（九）对外担保分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人对外担保情况如下：

表：截至 2019 年末公司对外担保情况

单位：亿元

	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	担保起始日	担保到期日	反担保措施
1	绍兴柯桥排水有限公司	0.50	0.05	保证担保	保证	2016/1/8	2026/6/24	无
2	绍兴柯桥排水有限公司	3.60	1.88	保证担保	保证	2016/5/6	2023/6/24	无
3	绍兴柯桥排水有限公司	1.45	0.60	保证担保	保证	2015/6/26	2024/6/24	无
4	绍兴市柯桥区杨汛桥城镇开发有限公司	1.00	0.66	保证担保	保证	2016/9/30	2021/6/30	无
5	绍兴市柯桥区会稽山兜率净土开发有限公司	1.20	0.00	保证担保	保证	2012/6/28	2022/6/27	无
6	绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	3.00	2.00	保证担保	保证	2018/9/30	2025/9/29	无

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

7	绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	10.00	5.90	保证担保	保证	2018/12/12	2023/8/9	无
8	绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	6.00	4.50	保证担保	保证	2018/12/20	2023/3/18	无
9	绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	6.20	6.20	保证担保	保证	2018/12/24	2023/11/22	无
10	绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	3.00	3.00	保证担保	保证	2018/11/26	2023/11/22	无
11	绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	0.50	0.50	保证担保	保证	2018/12/19	2023/11/22	无
12	绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	0.10	0.10	保证担保	保证	2018/11/23	2023/11/22	无
13	绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	2.00	1.20	保证担保	保证	2019/9/27	2021/9/27	无
14	绍兴柯桥区海涂水利开发有限公司	0.40	0.40	保证担保	保证	2018/12/31	2020/1/11	无
15	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	10.00	7.14	保证担保	保证	2018/12/14	2021/12/14	无
16	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	6.00	4.28	保证担保	保证	2018/12/29	2021/12/21	无
17	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	4.00	2.80	保证担保	保证	2018/12/27	2020/12/30	无
18	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	6.00	5.40	保证担保	保证	2019/1/8	2021/4/7	无
19	绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司	0.50	0.50	保证担保	保证	2019/1/30	2022/1/30	无
20	绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司	0.78	0.78	保证担保	保证	2019/4/29	2023/4/29	无
21	绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	1.98	1.83	保证担保	保证	2019/1/31	2025/12/30	无
22	绍兴市柯桥区水上旅游巴士有限公司	0.50	0.50	保证担保	保证	2019/6/20	2022/6/19	无

23	绍兴平水若耶溪水系综合整治开发有限公司	0.30	0.30	保证担保	保证	2019/10/31	2023/10/29	无
24	绍兴市柯桥区旅游发展集团有限公司	1.00	1.00	保证担保	保证	2019/11/14	2022/11/12	无
25	绍兴市柯桥区天天养殖有限公司	1.04	1.04	保证担保	保证	2019/12/12	2023/12/12	无
26	绍兴平水若耶溪水系综合整治开发有限公司	0.80	0.80	保证担保	保证	2019/12/17	2024/12/17	无
-	合计	71.85	53.36	-	-	-	-	-

发行人对外担保企业均为绍兴市柯桥区国有企业，企业经营情况良好。

发行人主要被担保方情况如下：

1、绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司

性质：国有独资

注册资本：30,000 万元

成立日期：2006 年 2 月 13 日

经营范围：实业投资、城市基础设施建设；重大公益性项目的投资、开发、建设；城市综合开发；土地综合开发利用；房地产开发、经营；自有房屋租赁；广告设计、制作、发布、代理。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 486.87 亿元，负债总额为 338.14 亿元，所有者权益总额为 148.73 亿元。2019 年度，该公司实现的营业收入为 13.46 亿元，净利润为 3.08 亿元。

2、绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司

性质：国有独资

注册资本：7,452 万元

成立日期：1996 年 4 月 8 日

经营范围：市政公共设施、公益性项目、投资开发建设、标准厂房建设、租赁、工业园区配套服务、拆迁安置房开发经营、物业管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 138.67 亿元，负债总额为 85.37 亿元，所有者权益总额为 53.30 亿元。2019 年度，该公司实现的营业收入为 17.71 亿元，净利润为 1.46 亿元。

3、绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司

性质：国有独资

注册资本：10,000 万元

成立日期：1999 年 5 月 20 日

经营范围：城市建设开发投资、基础设施开发投资、拆迁安置房开发、经营；种植：粮食作物、瓜果、蔬菜；淡水产养殖；市场经营管理。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 112.47 亿元，负债总额为 71.75 亿元，所有者权益总额为 40.72 亿元。2019 年度，该公司实现的营业收入为 5.38 亿元，净利润为 1.29 亿元。

4、绍兴柯桥排水有限公司

性质：国有独资

注册资本：10,000 万元

成立日期：2004 年 7 月 5 日

经营范围：排水工程建设和污水处理运行管理；承接排水工程的施工、安装、维修；批发、零售：排水管道、设备及配件；仪器仪表

的研发及技术服务、技术转让。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 19.65 亿元，负债总额为 13.08 亿元，所有者权益总额为 6.57 亿元。2019 年度，该公司实现的营业收入为 7.10 亿元，净利润为-0.07 亿元。

由于业务经营往来，发行人对外担保企业均为绍兴市柯桥区国有企业，被担保企业经营情况良好。

发行人对外担保对象主要为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司之子公司，截至 2019 年末，柯桥国资关联担保明细如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司	绍兴市风情旅游新干线建设有限公司	5,500.00	2021/07/19	否
绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司	绍兴市风情旅游新干线建设有限公司	19,000.00	2030/02/11	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	3,000.00	2023/12/10	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	16,380.00	2026/12/20	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	7,200.00	2020/7/16	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	5,820.00	2024/12/12	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	6,000.00	2020/12/2	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	6,000.00	2023/8/20	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	18,000.00	2021/3/15	否

2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	9,000.00	2020/11/26	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	18,000.00	2023/12/21	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	4,800.00	2020/03/28	否
绍兴柯桥排水有限公司（注 2）	绍兴市水处理发展有限公司	5,700.00	2022/01/15	否
绍兴柯桥供水有限公司（注 1）	绍兴市制水有限公司	6,861.00	2020/8/1	否
绍兴柯桥供水有限公司（注 1）	绍兴市制水有限公司	4,574.00	2020/12/18	否
绍兴柯桥供水有限公司（注 1）	绍兴市清能环保有限公司	8,000.00	2021/09/29	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市制水有限公司	10,000.00	2027/12/30	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市制水有限公司	10,000.00	2022/6/28	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市清能环保有限公司	3,000.00	2020/11/28	否
绍兴柯桥水务集团有限公司（注 2）	绍兴市清能环保有限公司	4,800.00	2020/1/7	否
绍兴市柯桥区交通投资有限公司（注 2）	绍兴水处理发展有限公司	6,000.00	2020/3/26	否
绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司	绍兴市柯桥区中国轻纺城南区市场开发经营有限公司	10,500.00	2027/10/30	否
绍兴市柯桥区交通投资有限公司	浙江绍金高速公路有限公司	100,000.00	2040/07/10	否
绍兴市柯桥区中心城建投资开发有限公司	绍兴市再生能源发展有限公司	14,000.00	2030/12/31	否
绍兴市柯桥区中心城建投资开发有限公司	绍兴市环境产业有限公司	5,000.00	2021/10/13	否
合计		307,135.00		

注 1：该借款同时由柯桥水务集团公司及绍兴市公用事业集团有限公司提供保证担保。

注 2：该借款同时由绍兴市公用事业集团有限公司提供保证担保。

柯桥国资子公司之间及关联方之间存在部分区域内相互担保现象，不过由于被担保方主要为国有控股企业，资质良好，且绍兴市柯桥区位于我国东部沿海，经济发达，GDP 增长率高于全国平均水平。2019 年，柯桥区实现地区生产总值 1,504.27 亿元、增长 7.6%，完成财政总收入 197.82 亿元、城镇居民人均可支配收入 68,948 元、增长 8.1%，农村居民人均纯收入 40,655 元、增长 8.9%。区域债务违约风险很低，因此互保问题不会对企业经营和本期债券的偿付造成重大不利影响。

（十）受限资产情况

截至 2019 年末，发行人受限资产情况如下：

表：截至 2019 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面余额	受限原因
其他货币资金	2.44	为银行借款所质押
应收账款	139,264.32	为银行借款所质押
存货	119,353.62	为银行借款所抵押
合计	258,620.38	-

（十一）关联交易情况

1、截至 2019 年末发行人关联方情况

发行人的关联方主要为发行人母公司和同一控制人下的公司，其中，发行人的母公司情况如下：

表：发行人母公司情况

单位：万元

母公司名称	持股金额	母公司对发行人的持股比例	母公司对发行人的表决权比例
-------	------	--------------	---------------

绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司	20,000.00	100.00%	100.00%
----------------------	-----------	---------	---------

发行人其他关联方情况如下：

表：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
绍兴柯岩城市建设投资有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区会稽山兜率净土开发有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区柯桥古镇保护和利用投资有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区风景旅游投资有限公司	同一控制人
浙江柯岩风景区开发股份有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区古镇安昌保护开发建设有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区杨汛桥城镇开发有限公司	同一控制人
绍兴柯桥供水有限公司	同一控制人
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	同一控制人
绍兴柯桥排水有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区交通投资有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区海涂农业发展有限公司	同一控制人
绍兴柯北新农村建设投资开发有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区旅游发展集团有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司	同一控制人
绍兴柯桥区海涂水利开发有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区水上旅游巴士有限公司	同一控制人
绍兴平水若耶溪水系综合整治开发有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区天天养殖有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司	同一控制人
绍兴市柯桥区杭绍城际轨道交通建设投资有限公司	同一控制人

2、截至 2019 年末关联方交易情况

（1）关联方商品和劳务

表：发行人出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
绍兴柯岩城市建设投资有限公司	受托代建	209,433.82	-

(2) 关联方资金拆借

表：发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	拆借期末余额	起始日	到期日	说明
拆入：					
绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司	100,000.00	92,700.00	2015/9/24	2020/9/23	6.10%
	190,000.00	190,000.00	2016/3/15	2021/3/14	4.18%
	240,000.00	240,000.00	2016/10/21	2021/10/20	3.75%
	110,000.00	110,000.00	2016/7/15	2023/7/14	3.99%
	200,000.00	-	2017/10/12	2019/7/12	4.25%
	30,000.00	30,000.00	2019/6/19	2021/6/11	5.50%
	50,000.00	50,000.00	2019/6/28	2020/6/23	5.70%
绍兴市柯桥区中心城市建设投资开发有限公司	16,000.00	-	2019/6/21	2019/7/9	5.70%
绍兴市柯桥区杭绍城际轨道交通建设投资有限公司	50,000.00	-	2019/9/6	2019/11/4	6.20%
拆出：					
绍兴市柯桥区杨汛桥城镇开发有限公司	15,000.00	15,000.00	2019/12/11	2020/12/10	6.50%

绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司	16,000.00	16,000.00	2019/6/21	2020/6/20	5.70%
绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司	40,000.00	40,000.00	2019/3/19	2020/3/18	5.70%
绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	20,000.00	20,000.00	2019/12/19	2020/2/19	6.00%
绍兴市柯桥区古镇安昌保护开发建设有限公司	7,000.00	7,000.00	2016/3/15	2021/3/14	4.60%

（3）关联担保

2019 年度，发行人为关联方担保的情况如下：

表：发行人为关联方担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
绍兴柯桥排水有限公司	5,000.00	2016/1/8	2026/6/24	否
绍兴柯桥排水有限公司	36,000.00	2016/5/6	2023/6/24	否
绍兴柯桥排水有限公司	14,500.00	2015/6/26	2024/6/24	否
绍兴市柯桥区杨汛桥城镇开发有限公司	10,000.00	2016/9/30	2021/6/30	否
绍兴市柯桥区会稽山兜率净土开发有限公司	12,000.00	2012/6/28	2022/6/27	否
绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	30,000.00	2018/9/30	2025/9/29	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	100,000.00	2018/12/12	2023/8/9	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	60,000.00	2018/12/20	2023/3/18	否

绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	62,000.00	2018/12/24	2023/11/22	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	30,000.00	2018/11/26	2023/11/22	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	5,000.00	2018/12/19	2023/11/22	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	1,000.00	2018/11/23	2023/11/22	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	20,000.00	2019/9/27	2021/9/27	否
绍兴柯桥区海涂水利开发有限公司	4,000.00	2018/12/31	2020/1/11	否
绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	100,000.00	2018/12/14	2021/12/14	否
绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	60,000.00	2018/12/29	2021/12/21	否
绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	40,000.00	2018/12/27	2020/12/30	否
绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	60,000.00	2019/1/8	2021/4/7	否
绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司	5,000.00	2019/1/30	2022/1/30	否
绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司	7,800.00	2019/4/29	2023/4/29	否
绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	19,800.00	2019/1/31	2025/12/30	否
绍兴市柯桥区水上旅游巴士有限公司	5,000.00	2019/6/20	2022/6/19	否
绍兴平水若耶溪水系综合整治开发有限公司	2,950.00	2019/10/31	2023/10/29	否
绍兴市柯桥区旅游发展集团有限公司	10,000.00	2019/11/14	2022/11/12	否
绍兴市柯桥区天天养殖有限公司	10,400.00	2019/12/12	2023/12/12	否
绍兴平水若耶溪水系综合整治开发有限公司	8,000.00	2019/12/17	2024/12/17	否
合计	718,450.00	-	-	-

2019 年度，关联方为发行人担保的情况如下：

表：关联方为发行人担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	100,000.00	2018/9/26	2023/9/20	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	55,000.00	2019/3/13	2023/10/18	否
绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司	6,000.00	2019/12/31	2025/12/30	否
绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	30,000.00	2019/1/7	2025/9/28	否
绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司	35,000.00	2019/7/15	2027/7/14	否
绍兴市柯桥区海涂农业发展有限公司	15,000.00	2017/1/26	2029/1/24	否
绍兴市柯桥区海涂农业发展有限公司	65,000.00	2017/2/1	2028/4/24	否
绍兴市柯桥区交通投资有限公司	80,000.00	2018/10/19	2023/10/18	否
绍兴市柯桥区交通投资有限公司	22,000.00	2019/1/8	2023/9/24	否
绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司	37,500.00	2019/4/29	2025/10/20	否
绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司	78,000.00	2019/4/30	2026/4/30	否
绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司	20,000.00	2019/7/22	2023/6/12	否
合计	543,500.00	-	-	-

截至 2019 年末关联方应收应付款项余额情况如下：

表：关联方应收应付款项余额情况

单位：万元

关联方	期末账面余额	期初账面余额
应收账款		
绍兴柯岩城市建设投资有限公司	44,205.51	-
其他应收款		
绍兴柯岩城市建设投资有限公司	357,203.02	127,643.02
绍兴市柯桥区柯桥古镇保护和利用投资有限公司	1,185.35	1,185.35
浙江柯岩风景区开发股份有限公司	15,147.00	15,147.00
绍兴市柯桥区古镇安昌保护开发有限公司	7,000.00	7,000.00

绍兴市柯桥区风景旅游投资有限公司	13,369.59	13,369.59
绍兴市柯桥区会稽山兜率净土开发有限公司	1,000.00	1,000.00
绍兴市柯桥区杨汛桥城镇开发有限公司	15,000.00	15,000.00
绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司	56,000.00	-
绍兴市柯桥区滨海城市建设开发投资有限公司	20,000.00	-
合计	530,110.48	180,344.97
长期应付款		
绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司	562,700.00	632,700.00
一年内到期的长期应付款		
绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司	150,000.00	200,000.00
合计	712,700.00	832,700.00

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券等融资情况

（一）已发行尚未兑付的企业（公司）债券、债务融资工具情况

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人已发行尚未兑付的企业（公司）债券、债务融资工具情况如下：

表：发行人已发行债券情况

债务融资工具简称	余额（亿元）	期限	兑付情况
15 绍兴柯岩债	3.20	7 年	已兑付部分本金
18 绍兴柯岩债	12.00	7 年	按期偿付利息
19 柯岩 01	18.50	5（3+2）年	按期偿付利息
20 柯岩 01	11.50	5（3+2）年	尚未还本付息
20 柯岩建设 PPN001	3.00	3 年	尚未还本付息

除上述债券外，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、债务融资工具。

（二）发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况

截至 2019 年末，发行人已发行的尚未兑付的其他融资情况如下：

表：截至 2019 年末发行人尚未兑付的委托债权融资借款情况

单位：万元

序号	融资方式	借款机构	借款日	还款日	金额
1	信托贷款	国民信托有限公司	2017 年 7 月	2027 年 7 月	315,000.00
2	信托贷款	西部信托有限公司	2019 年 4 月	2020 年 10 月	37,500.00
	合计	-	-	-	352,500.00

截至 2019 年末，除上述披露的 2 笔信托贷款之外，发行人不存在未发行保险债权计划及其他各类私募债券品种；发行人不存在代建、融资租赁、售后回租等方式融资。

二、已发行债券资金使用情况

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人已于 2015 年 3 月 23 日发行了总额为 8 亿元的“2015 年绍兴县柯岩建设投资有限公司公司债券”；

于 2018 年 12 月 3 日发行了总额为 12 亿元的“2018 年绍兴柯岩建设投资有限公司公司债券”；

于 2019 年 11 月 22 日发行了总额 18.5 亿元的“绍兴柯岩建设投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)”；

于 2020 年 4 月 22 日发行了总额 11.5 亿元的“绍兴柯岩建设投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)”；

于 2020 年 12 月 3 日发行了总额 3 亿元的“绍兴柯岩建设投资有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具”。

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人已发行的公司债券及其他债务均未发生违约或者延迟支付本息等情形。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额 6.00 亿元，其中 3.60 亿元用于柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目，2.40 亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为 12.00 亿元，其中 7.20 亿元用于柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目，4.80 亿元用于补充营运资金，具体情况如下：

表：本期债券行使弹性配售选择权情况下募集资金用途一览表

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用 债券资金	资金使用比例	拟使用额度占 总投资比例
1	柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目	10.59	7.20	60%	67.99%
2	补充营运资金	-	4.80	40%	-
	合计	-	12.00	-	-

（一）柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目

1、项目建设内容

本期债券的募集资金拟用于柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目，项目总投资 105,860.01 万元，本项目规划建设 4 处停车场，共建设停车位 4,707 个，充电桩 719 个。具体建设内容如下：

（1）柯南停车场项目共设置停车位数量 2,319 个，配建充电桩 347 个，项目总用地面积 51,786 平方米，总建筑面积 103,388.9 平方米，其中停车楼 100,679.2 平方米。

（2）湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目配套停车场项目共设置停车位数量 969 个，配建充电桩 116 个，总建筑面积 162,518 平方

米，其中地下建筑面积为 46,998 平方米。

(3) 湖塘湖中村畈里边区块改造项目配套停车场项目共设置停车场位数量 512 个，配建充电桩 102 个，总建筑面积 76,820.9 平方米，地下停车库面积 11,059.90 平方米。

(4) 蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程配套停车场项目共设置停车场位数量 907 个，配建充电桩 154 个，总建筑面积 127,031.23 平方米，地下停车库面积 44,337.88 平方米。

2、项目实施主体

本项目的实施主体为发行人。

3、项目总投资及资金来源

项目投资估算 105,860.01 万元，所需资金由发行人自筹解决。

4、项目核准情况

本项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目审核情况

项目	文件名称	文号	发文机关	时间
柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目	《关于柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目核准的批复》	绍柯审批投资[2019]5 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2019 年 6 月 26 日
柯南停车场项目	《关于同意柯南停车场工程可行性研究报告的批复》	绍柯发改柯南[2015]39 号	绍兴市柯桥区发展和改革委员会	2015 年 6 月 24 日
	土地证	柯桥区国用（2015）第 09815 号	绍兴市国土资源局柯桥分局	2015 年 8 月 5 日
	建设用地规划许可证	地字第 330621201500007 岩号	绍兴市规划局	2015 年 6 月 11 日
	建设工程规划许可证	建字第 330621201500029 岩号	绍兴市规划局	2015 年 8 月 19 日
	建设项目环境影响评价备案表	绍柯审批环备（2017）16 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2017 年 6 月 21 日
湖塘鉴湖村、湖塘村区	关于同意湖塘鉴湖村、	绍柯发改柯南[2018]3 号	绍兴市柯桥区发	2018 年 1 月 16

项目	文件名称	文号	发文机关	时间
块改造工程项目	湖塘村区块改造工程项目		展和改革局	日
	不动产权证	浙 2016 绍兴市柯桥区不动产权第 0010406 号号	绍兴市国土资源局	2016 年 4 月 17 日
	关于绍兴柯岩建设投资有限公司湖塘鉴湖村湖塘村区块改造工程建设项目环境影响报告表的审查意见、	绍柯审批环审（2018）58 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2018 年 4 月 18 日
	节能审查意见书	浙建节 3306201621201804162 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2018 年 4 月 16 日
	建设工程规划许可证	建字第 330621201800015 鉴号	绍兴市规划局	2018 年 6 月 25 日
湖塘湖中村畈里边区块改造项目	关于同意湖塘湖中村畈里边区块改造工程可行性研究报告的批复	绍柯发改柯南[2017]20 号	绍兴市柯桥区发展和改革委员会	2017 年 3 月 28 日
	不动产权证	浙 2016 绍兴市柯桥区不动产权第 0010408 号	绍兴市国土资源局	2016 年 4 月 17 日
	关于绍兴柯岩建设投资有限公司湖塘湖中村畈里边区块改造工程（湖塘跨湖苑二期）环境影响报告表的审查意见	绍柯审批环审（2017）59 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2017 年 5 月 25 日
	节能审查意见书	浙建节 3306210621201706122 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2017 年 6 月 12 日
	建设用地规划许可证	地字第 330621201700007 岩号	绍兴市规划局	2017 年 3 月 24 日
蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程	关于同意蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程可行性研究报告的批复	绍柯审批柯南[2018]1 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2018 年 10 月 22 日
	不动产权证	浙 2019 绍兴市柯桥区不动产权第 0007768 号	绍兴市国土资源局	2019 年 3 月 13 日
	建设项目环境影响登记表	备案号：201933060300000111	备案登记	2019 年 2 月 25 日
	节能审查意见书	浙建节 3306201621201902271 号	绍兴市柯桥区行政审批局	2019 年 2 月 27 日
	建设用地规划许可证	地字第 330621201900003 鉴号	绍兴市自然资源和规划局	2019 年 2 月 20 日

本期债券的募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

5、使用土地情况

募投项目使用土地的基本情况如下表所示：

表：募投项目土地的基本情况表

单位：万元、m²

项目	土地使用权人	产权证编号	使用权面积	土地性质	取得方式	出让金缴纳金额
柯南停车场项目	绍兴柯岩建设投资有限公司	柯桥区国用（2015）第 09815 号	48,955	划拨	划拨取得	1,339.19
湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目	绍兴柯岩建设投资有限公司	浙 2016 绍兴市柯桥区不动产权第 0010406 号	66,695	出让	出让取得	10,845.00
湖塘湖中村畈里边区块改造项目	绍兴柯岩建设投资有限公司	浙 2016 绍兴市柯桥区不动产权第 0010408 号	57,862	出让	出让取得	9,085.00
蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程	绍兴柯岩建设投资有限公司	浙 2019 绍兴市柯桥区不动产权第 0007768 号	31,970	出让	出让取得	31,417.00

续上表：

项目	项目资金缺口	截至 2020 年 8 月末已投资	投资完成率	项目进度
柯南停车场项目	28,557.60	12,568.91	35.21%	停车场主体建筑框架的施工阶段
湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目	22,776.53	10,918.50	38.35%	安置房主体框架建设施工阶段
湖塘湖中村畈里边区块改造项目	12,034.66	6,880.82	45.74%	安置房主体框架建设施工阶段
蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程	21,319.21	8,237.21	30.91%	完成安置房地基修建部分

6、项目建设意义

（1）项目建设是落实国家政策，完善公共停车设施建设的需要

旅游业既是我国劳动密集型产业，也是第三产业的龙头，其产业链条长，辐射面广，关联带动性强，有利于地区经济发展。加强城市停车设施建设。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设。

依照国家政策导向，在大力发展旅游业的同时推进城市基础配套设施的建设，改善旅游消费环境，为区域大力发展文化旅游打下坚实基础。因此本项目建设是落实国家政策，完善公共停车设施建设的需要。

（2）项目建设是浙江省优化旅游产业布局，提高区域旅游基础设施水平的需要

《浙江省国民经济和社会发展第十三个五年(2016—2020 年)规划纲要》提出进一步优化旅游产业布局，加快建设全域旅游示范县等大平台，健全旅游产业链，完善旅游公共服务，加强旅游市场综合监管，全面提升旅游行业品质，把全省打造成为一个大景区。提升特色小镇文化内涵，打造高端文化景区，力争建成 50 个以上文化精品景区。浙江省是吴越文化、江南文化的发源地，旅游资源丰富，省内旅游业在拉动内需、发展经济、改善环境以及推进城市化进程和文化大省建设中都发挥了重要作用。近年来在产业调整的新形势下，浙江省亟需优化调整旅游业产业布局，健全文化旅游产业链，缩小全省各区域文化旅游发展的差距，提高旅游公共基础设施水平。因此本项目是浙江省优化旅游产业布局，提高区域旅游基础设施水平的需要。

（3）项目建设是绍兴市进一步整合优势资源，打造高效的公共停车体系的需要

《绍兴市“十三五”旅游业发展规划》构筑 10 个旅游功能区。努力把功能区打造成为旅游业转型升级的示范区、旅游休闲度假产业的集聚区。在旅游交通线路上，以现有市域交通网络干线为基础，重点提升通景公路以及景区之间公路的道路等级以及建设沟通网景区之

间的道路，便于形成区域旅游环线。绍兴自古就是旅游胜地，各具特色的旅游景点，数千年引无数文人墨客尽折腰。文化与旅游融合互动，将促进彼此产业链的增值，产生巨大的社会经济价值。而旅游业基础设施则是推动绍兴文旅融合互动的重要载体，便捷的交通基础设施建设能够改善城市交通秩序，一定程度上提高车位使用效率，同时高效的公共停车体系将为市民及旅客的出行带来极大的便利。因此本项目是绍兴市进一步整合优势资源，打造高效的公共停车体系的需要。

（4）项目建设是柯桥区加强产业配套要素，符合城镇区域规划建设需要

根据《绍兴市柯桥区人民政府办公室关于印发柯桥区现代服务业发展“十三五”总体规划的通知》（绍柯政办发〔2016〕104号），以加快发展大旅游产业为核心，完善旅游交通基础设施建设，新建一批自驾车营地、旅游景区停车场。柯桥区将加强旅游产业配套要素，改善旅游基础设施建设，将本项目打造成城镇居民及游客使用的重要场所，完善建设停车场内功能化配套设施，确保项目建设的实用性，满足消费者的消费需求，以及城市建设的规划要求，最大程度地让柯岩旅游度假区发挥其旅游经济优势。因此本项目是柯岩旅游度假区加强产业配套要素，符合城镇区域规划建设的需要。

综上所述，本项目建设积极响应国家政策，能够极大地提高柯岩旅游度假区旅游品质，是加快镇域旅游业发展和促进柯岩旅游度假区旅游经济发展的必要条件和基础。因此，本项目的建设是十分必要的。

7、项目进度情况

项目建设周期计划为 2015 年 1 月至 2021 年 12 月，截至 2020 年 3 月末，项目累计完成投资 3.81 亿元，占总投资比例约为 36%，目前柯南停车场项目处于停车场主体建筑框架的施工阶段¹；湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目处于安置房主体框架建设施工阶段²；湖塘湖中村畈里边区块改造项目处于安置房主体框架建设施工阶段³；蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程目前尚未完成地基修建部分，该项目不属于已完工项目。不属于未开工项目。

8、经济效益分析

项目收入来源于主要为停车场车位出售收入、车位出租收入、充电桩服务费等收入。

（1）停车场车位出售收入

除柯南停车场外，其余 3 个安置小区项目配套停车场 2,388 个车位全部出售。预计三年出售完毕。

根据绍兴市柯桥区附件的小区停车位的售价情况，预计 2020 年每个车位的售价为 18 万元，同时根据后续年度车位的稀缺性，按照 2021 年每个车位 19 万元以及 2022 年每个车位 20 万元预计，3 个安置小区配套停车场共计将实现收入 45,373 万元。

年份	2020	2021	2022	总计
销售数量（个）	716	955	717	2,388
销售单价（万元）	18	19	20	-
销售额（万元）	12,888	18,145	14,340	45,373

¹ 该项目建设进度晚于预期，主要系由于项目资金较为紧张，同时受疫情影响，施工进度推进缓慢所致。

² 该项目建设进度晚于预期，主要系由于项目资金较为紧张，同时受疫情影响，施工进度推进缓慢所致。

³ 该项目建设进度晚于预期，主要系由于项目资金较为紧张，同时受疫情影响，施工进度推进缓慢所致。

（2）停车位出租收入

柯南停车场共有停车位 2,319 个。营业时间为 24 小时，根据绍兴市的停车收费标准水平及周边市场案例，其中上午 9:00-晚上 21:00 之间停车场机动车停车费按 5 元/小时（大车按 10 元/小时计），停车场负荷率按 70%计。晚上 21:00-次日 9:00 之间停车场利用率按白天 50%考虑，每年按照 365 天计算。

柯南停车场机动车位 2,319 个（其中，小车停车位 1,819 个，大车停车位 500 个），则停车收入为：

白天： $(1,819 \times 5 + 500 \times 10) \times 70\% \times 12 \times 365 = 4,321$ 万元；

晚上： $4,321 \times 50\% = 2,160$ 万元；

（3）充电桩服务费

本项目四个停车场共计建设充电桩 719 个，假设每个充电桩每小时服务费为 0.9 元，充电桩利用率为 80%，则充电桩服务费计算如下：

充电桩服务费： $(719 \times 0.9) \times 80\% \times 24 \times 365 = 453$ 万元

合计停车总收入为 4,321 万元+2,160 万元+453 万元=6,934 万元

预计项目建成后，在债券存续期内共计可实现收入 80,043 万元。

表：债券存续期总收入情况表

单位：万元

项目			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
销售收入		合计数					
1	车位销售收入	45,373	12,888	18,145	14,340	0	0
2	停车收入	32,405	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481
3	充电桩服务费	2,265	453	453	453	453	453
	收入合计	80,043	19,822	25,079	21,274	6,934	6,934

项目建成后运营期主要成本来源于原料费用、职工工资和税费，

根据可研报告测算，在项目债券存续期内（5 年）内，项目总收入为 80,043 万元；净现金流收入 77,003 万元。可覆盖债券存续期内的利息支付。

表：债券存续期净收益情况表

单位：万元

项目			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	销售收入	合计数					
1	车位销售收入	45,373	12,888	18,145	14,340	-	-
2	停车收入	32,405	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481
3	充电桩服务费	2,265	453	453	453	453	453
	收入合计	80,043	19,822	25,079	21,274	6,934	6,934
二	税金及附加						
1	增值税	1,035	207	207	207	207	207
2	城建税	50	10	10	10	10	10
3	教育费附加	25	5	5	5	5	5
4	地方教育费附加	15	3	3	3	3	3
	税金及附加合计	1,125	225	225	225	225	225
三	经营成本	1,915	305	348	392	435	435
1	人员工资	1,320	210	240	270	300	300
2	外购燃料动力费用	220	35	40	45	50	50
3	修理费	376	60	68	77	85	85
四	净收益	77,003	19,292	24,506	20,657	6,274	6,274

在本项目的运营期内（15 年）计算，共计实现总收入 149,383 万元，净收益 139,739 万元，在运营期内项目净收益能够覆盖项目总投资。

表：项目运营期净收益情况表

单位：万元

项目			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	销售收入	合计数															
1	车位销售收入	45,373	12,888	18,145	14,340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	停车收入	97,215	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481
3	充电桩服务费	6,795	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453
	收入合计	149,383	19,822	25,079	21,274	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934
二	税金及附加																
1	增值税	3,105	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
2	城建税	150	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	教育费附加	75	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	地方教育费附加	45	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	税金及附加合计	3,375	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
三	经营成本	6,269	305	348	392	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435
1	人员工资	4,320	210	240	270	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
2	外购燃料动力费用	720	35	40	45	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
3	修理费	1,230	60	68	77	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
四	净收益	139,739	19,292	24,506	20,657	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274

（二）补充营运资金

随着发行人重大工程项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 4.80 亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务审计部进行日常监督，对募集资金支取及使用情况不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高管人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

三、发行人相关承诺

发行人承诺，公司不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

绍兴柯岩建设投资有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时，本期债券由绍兴市柯桥区建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券付息兑付提供了额外保障。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

表：发行人最近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
利润总额	30,816.72	31,259.64	30,722.74
EBIT	33,508.94	31,259.64	30,722.74
总债务	2,509,263.17	2,187,554.21	1,903,139.01
资产负债率	74.70%	73.79%	72.58%
债务资本比	74.16%	73.19%	72.04 %
债务 EBIT 比（倍）	74.88	69.98	61.95
流动比率	9.26	6.50	7.12
速动比率	2.36	1.35	1.57

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（2）总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款中有息债务

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（总债务+所有者权益）

（5）债务EBIT比=总债务/EBIT

（6）流动比率=流动资产/流动负债

（7）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

最近三年末，发行人的资产负债率分别为 72.58%、73.79%、74.70%，资产负债率整体保持稳定。同期发行人的流动比率分别为

7.12、6.50、9.26，速动比率分别为 1.57、1.35、2.36，流动比率和速动比率指标均处于行业内优秀水平，说明其短期偿债能力始终保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年末，发行人的 EBIT 分别为 30,722.74 万元、31,263.62 万元和 33,508.94 万元，EBIT 稳定上涨。总体而言，发行人的息税前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务，偿债风险较低。

最近三年末，发行人债务资本比分别为 72.04 %、73.19%、74.16%，债务占所有者权益的比重呈现出上升趋势。鉴于发行人拥有大量的土地、安置房等变现能力较强、价值较高的流动资产，发行人在长期内将保持较强的偿债能力。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强。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。

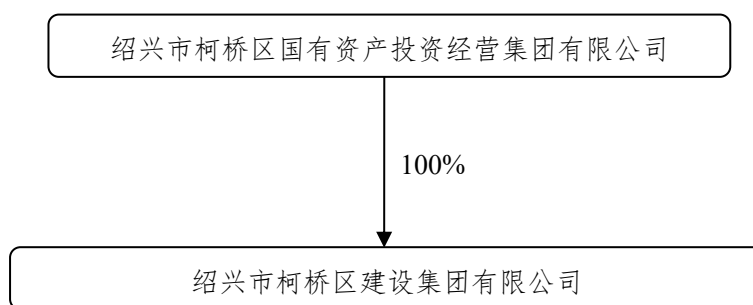
二、担保情况

（一）绍兴市柯桥区建设集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

1、建设集团基本情况

建设集团是绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司投资成立的国有独资公司。建设集团成立于2018年7月，设立时注册资本为人民币35,000.00万元。截至2019年末，绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司持有建设集团100%股权。

图：建设集团 2019 年末股权结构情况



建设集团是绍兴市柯桥区基础设施建设的主要经营实体，经营业务主要为基础设施建设、交通道路建设、土地开发管理及保障性安置房建设等。公司的业务范围包括：城市基础设施建设；交通道路建设；旧城改造；重大公益性项目的投资、开发、建设；城市综合开发；土地综合开发利用；房地产开发、经营；自有房屋租赁；物业管理；广告经营；物流工程开发；实业投资。

2、建设集团经营情况

建设集团是绍兴市柯桥区重要的基础设施建设主体，目前业务运营主体主要为下属子公司，其中，柯桥城投主要负责柯桥区城市核心区域的土地一级开发、安置房建设以及市政项目建设等，柯桥交投集团主要负责柯桥区的交通基础设施建设等。公司收入主要来源于土地整理及拆迁和安置房销售。得益于清晰的战略导向，建设集团实现了优良的经营业绩：

表：建设集团 2019 年度主营业务收入、成本、毛利润及毛利率表

单位：亿元、%

板块	项目	金额	占比
土地整理及拆迁	收入	2.82	21.12
	成本	2.39	22.76
	毛利润	0.43	15.10

板块	项目	金额	占比
	毛利率	15.29	-
安置房销售	收入	10.00	74.91
	成本	7.54	71.87
	毛利润	2.46	86.09
	毛利率	24.58	-
车辆检测服务	收入	0.15	1.15
	成本	0.11	1.09
	毛利润	0.04	1.40
	毛利率	25.96	-
租车服务	收入	0.02	0.13
	成本	0.38	3.62
	毛利润	-0.36	-12.68
	毛利率	-2105.66	-
客运票务代理服务	收入	0.04	0.29
	成本	0.06	0.60
	毛利润	-0.02	-0.82
	毛利率	-59.22	-
公共用车租赁	收入	0.21	1.57
	成本	-	-
	毛利润	0.21	7.33
	毛利率	100.00	-
代建服务	收入	0.10	0.74
	成本	-	-
	毛利润	0.10	3.47
	毛利率	100.00	-
其他	收入	0.01	0.08
	成本	0.01	0.07
	毛利润	0.00	0.12
	毛利率	31.22	-
合计	收入	13.35	100.00
	成本	10.49	100.00
	毛利润	2.85	100.00
	毛利率	21.39	-

（二）担保人资信情况

截至2019年末，建设集团注册资本为人民币35,000万元，总资产605.04亿元，资产流动性较好，可为本期债券的担保提供一定保障。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，建设集团主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

（三）担保协议主要内容

绍兴市柯桥区建设集团有限公司作为担保人在担保协议中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（四）担保人累计担保余额情况

截至2019年末，建设集团对外担保总额为62.00亿元，占建设集团净资产的34.14%，占总资产的10.25%，主要系为绍兴县柯桥区内国有公司提供的保证担保。目前，建设集团担保的企业经营情况正常，未造成建设集团的财务风险。

（五）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。以下财务数据未经特殊说明均引用于建设集团经审计的2019年度财务报表。

1、建设集团主要财务数据

表：绍兴市柯桥区建设集团有限公司 2019 年末主要财务数据

单位：亿元

项目	2019 年末
资产总额	605.04

项目	2019 年末
负债总额	423.25
所有者权益	181.79
营业总收入	14.04
利润总额	2.08
净利润	2.04
经营活动产生的现金流量净额	2.15
投资活动产生的现金流量净额	-23.18
筹资活动产生的现金流量净额	27.67
现金及现金等价物净增加额	6.64

2、建设集团财务报表

绍兴市柯桥区建设集团有限公司2019年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、六、七。

（六）担保人发行债券情况

1、担保人下属子公司绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司于2013年2月26日发行了人民币15亿元，期限为6年的企业债，已于2019年2月26日兑付完毕。

2、担保人下属子公司绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司于2016年11月7日发行了人民币10亿元，期限为5（3+2）年的私募公司债，目前尚在存续期内。

3、担保人下属子公司绍兴市柯桥区交通投资有限公司于2014年8月19日发行了人民币15亿元，期限为7年的企业债，目前尚在存续期内。

4、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2016年9月13日发行了人民币10亿元，期限为7年的企业债，目前尚在存续期内。

5、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2016年11月10日发行了人民币10亿元，期限为5（3+2）年的私募公司债，目前尚在存续期内。

6、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2017年8月2日发行了人民币11亿元，期限为7年的企业债，目前尚在存续期内。

7、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2018年3月22日发行了人民币2亿元，期限为5（2+3）年的私募公司债，目前尚在存续期内。

8、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2018年3月22日发行了人民币3亿元，期限为5（3+2）年的私募公司债，目前尚在存续期内。

9、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2018年4月20日发行了人民币5亿元，期限为5（2+3）年的私募公司债，目前尚在存续期内。

10、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2018年4月20日发行了人民币10亿元，期限为5（3+2）年的私募公司债，目前尚在存续期内。

11、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司于2019年2月14日发行了人民币5亿元，期限为2年的定向工具，目前尚在存续期内。

12、担保人下属子公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司

于2019年9月9日发行了人民币20亿元，期限为5年的私募公司债，目前尚在存续期内。

13、担保人下属子公司绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司于2019年12月6日发行了人民币20亿元，期限为5年的私募公司债，目前尚在存续期内。

14、担保人下属子公司绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司于2020年3月11日发行了人民币10亿元，期限为5年的中期票据，目前尚在存续期内。

15、担保人下属子公司绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司于2020年4月23日发行了人民币5.9亿元，期限为5年的中期票据，目前尚在存续期内。

16、担保人下属子公司绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司于2020年11月24日发行了人民币4亿元，期限为2年的定向工具，目前尚在存续期内。

17、担保人下属子公司绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司于2020年11月12日发行了人民币20亿元，期限为5（3+2）年的私募公司债，目前尚在存续期内。

表：截至募集说明书签署日担保人合并口径发行债券情况

单位：亿元、年、%

序号	证券名称	证券类别	发行规模	剩余规模	发行期限	主体评级	债项评级	利率
1	13 绍中城	企业债	15.00	0.00	6.00	AA	AA	6.30
2	16 绍柯 01	私募公司债	10.00	7.80	5(3+2)	AA	-	5.93
3	14 绍交投债	企业债	15.00	3.00	7.00	AA	AA	6.40
4	16 柯城投债 01	企业债	10.00	6.00	7.00	AA	AA	3.64

序号	证券名称	证券类别	发行规模	剩余规模	发行期限	主体评级	债项评级	利率
5	16 柯建 01	私募公司债	10.00	4.50	5(3+2)	AA	-	5.93
6	16 柯城投债 02	企业债	11.00	8.80	7.00	AA	AA	5.74
7	18 柯建 01	私募公司债	2.00	2.00	5(2+3)	AA	-	5.35
8	18 柯建 02	私募公司债	3.00	3.00	5(3+2)	AA	-	7.00
9	18 柯建 03	私募公司债	5.00	5.00	5(2+3)	AA	-	5.10
10	18 柯建 04	私募公司债	10.00	10.00	5(3+2)	AA	-	6.89
11	19 柯桥建投 PPN001	定向工具	5.00	5.00	2.00	AA	-	5.59
12	19 柯建 01	私募公司债	20.00	20.00	5(3+2)	AA	-	5.50
13	19 柯建 02	私募公司债	20.00	20.00	5(3+2)	AA	AA+	4.98
14	20 柯桥建投 MTN001	中期票据	10.00	10.00	5(3+2)	AA	AA	3.78
15	20 柯桥建投 MTN002	中期票据	5.90	5.90	5	AA	AA	4.49
16	20 柯城 01	私募公司债	20.00	20.00	5(3+2)	AA	AA+	4.80
17	20 柯桥建投 PPN001	定向工具	4.00	4.00	2	AA	-	5.38
--	小计	-	175.90	135.00	-	-	-	-

截至目前建设集团及其下属子公司已发行尚未兑付的债券余额 135.00 亿元，其中企业债 17.80 亿元，私募公司债 92.30 亿元，定向工具 9.00 亿元，中期票据 15.90 亿元。除此以外，担保人及下属子公司无其他未到期债券余额。

建设集团作为绍兴市柯桥区重要的 AA+ 主体，在合并范围内，内部子公司存在一定程度的互保现象，如绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司与绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司之间、绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司与绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司之间等。不过由于建设集团及合并范围内子公司均为国有控股企业，资质良好，且绍兴市柯桥区位于我国东部沿海，经济发达，GDP 增长率高于全国平均水平，区域债务违约风险很低，因此互保问题不会对企业经营和本期债券的偿付造成重大不利影响。

综上所述，建设集团经营稳定，业绩良好，对外担保规模可控，现金流良好，具有足够的偿付能力，可以为发行人发行本期债券提供有效的担保。

三、其他偿债保障措施

（一）发行人良好的财务状况和发展前景是本期债券偿付的基础

近年来，发行人资产规模快速增长，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 2,693,478.01 万元，负债总额为 1,954,913.95 万元，所有者权益为 738,564.07 万元。2017 年度，发行人实现营业收入 95,389.30 万元，净利润 23,042.06 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 3,056,537.44 万元，负债总额为 2,255,422.68 万元，所有者权益为 801,114.77 万元。2018 年度，发行人实现营业收入 102,693.96 万元，净利润 23,444.58 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 3,455,441.10 万元，负债总额为 2,581,214.00 万元，所有者权益为 874,227.10 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 214,030.42 万元，净利润 23,112.33 万元。近三年资产负债率分别为 72.58%、73.79%和 74.70%，呈逐年上升趋势。

发行人经营规模不断扩大，营业收入稳步增长，盈利能力较强。最近三年，发行人主营业务收入分别为 95,272.96 万元、102,579.26 万元和 213,965.52 万元，三年平均主营业务收入为 137,272.58 万元；净利润分别为 23,042.06 万元、23,444.58 万元和 23,112.33 万元，三年平均净利润达到 23,199.65 万元，能够覆盖本期债券利息的 1.5 倍以

上。发行人营业收入和净利润均处于较高水平，具有较强的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（二）发行人持有的可变现资产是本期债券还本付息的保障

截至 2019 年末，发行人持有的货币资金 174,512.08 万元，计入存货科目的土地使用权账面价值达到 443,259.17 万元，上述优质可变现资产成为本期债券还本付息的保障。

在偿债出现困难时，发行人可通过资产变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本期债券本金及利息，为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障，保护投资者的利益。

（三）本期债券募投项目将带来可观的经济及社会收益

本期债券计划发行额为 12 亿元，其中基础发行额为人民币 6 亿元、弹性配售额为人民币 6 亿元，其中 7.20 亿元用于柯南停车场等四个停车场（配套）建设项目。募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。项目建成后其收入主要为停车场车位出售收入、车位出租收入、充电桩服务费等收入。在项目存续期（5 年）内，项目总收入为 80,043 万元，扣除项目建成后运营期的主要成本，可覆盖债券存续期内的利息。此外，本项目的建设不仅能改善当地人民的居住条件，提高人民生活质量，也有助于加快城市化建设进程，构建以生态居住、游憩度假、商业娱乐功能为主导，以柯岩-鉴湖山水文化为特色的绍兴市城南部生态型城区、鉴湖—柯岩旅游度假区公共服务中

心，具有良好的经济和社会效益。

（四）柯桥区政府对发行人给予大力支持

发行人的日常经营得到了所在地政府的大力支持，承担了大量市政建设工程，保证了发行人营业收入和利润的稳定。作为区域内重要的城市基础设施建设和投资主体，发行人 2017-2019 年获得政府财政补助分别为 30,048.38 万元、30,000.00 万元、15,000.00 万元，未来政府将继续保持并加大对发行人的支持力度，财政补贴金额将随建设项目规模的增加予以适当增加。

（五）柯桥区经济健康快速的发展是本期债券偿付的保障

柯桥区为原绍兴县，2013 年底国务院作出《关于同意浙江省调整绍兴市部分行政区划的批复》，撤销绍兴县，设立柯桥区。柯桥区经济指标表现良好，财政收入规模快速增长，产业结构合理，发展速度较快。2019 年，柯桥区实现地区生产总值 1,504.27 亿元、增长 7.6%，完成财政总收入 197.82 亿元、下降 0.4%，城镇居民人均可支配收入 68,948 元、增长 8.1%，农村居民人均可支配收入 40,655 元、增长 8.9%。柯桥区快速、健康发展将为本期债券的按时兑付提供坚实基础。

（六）制定债券持有人会议规则并签订债权代理协议和偿债资金专户监管协议保障债券持有人权利

根据发行人与浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，瑞丰银行将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼

事务，从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司签订的偿债资金专户监管协议，发行人将在瑞丰银行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

（七）绍兴市柯桥区建设集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

绍兴市柯桥区建设集团有限公司作为担保人与发行人签署了担保协议，并在担保协议中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期间及债券期限届满之日起两年内，如发行人不能按期全部兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。截至 2019 年 12 月 31 日，绍兴市柯桥区建设集团有限公司注册资本为人民币 35,000.00 万元，总资产 605.04 亿元，资产流动性较好，可为本期债券的担保提供一定保障。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，并足以覆盖债券本息资金偿还，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金

使用的有效性和安全性。

四、本期债券的偿债计划

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（一）偿债计划

本期债券计划发行额为12亿元，其中基础发行额为人民币6亿元、弹性配售额为人民币6亿元，期限7年，在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定财务审计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，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。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。

（四）偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了偿债资金专户监管人并签订了《偿债资金专户监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。发行人与偿债资金专户监管人约定：

偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前 5 个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大，本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体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，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（二）与政策相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发及安置房建设等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

3、经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设、土地开发等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，区域内城市基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

（三）与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的土地开发、城市基础设施建设和安置房建设项目建设周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致公司总成本上升，从而影响公司的盈

利水平。

2、项目建设风险

发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

3、合规使用债券资金的风险

发行人作为绍兴市柯桥区柯南区域内重要的投融资建设主体，承担了区域内大量的土地开发、安置房及城市基础设施建设任务，项目建设资金相对紧缺。本期债券发行成功后，发行人可能将募集资金用于区域内其他的城市基础设施建设或安置房项目，因此存在合规使用债券资金的风险。

4、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施，从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接收益和间接收益、发行人可变现资产、政府大力支持、柯桥区经济健康快速的发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

5、安置房项目后续投资压力较大的风险

截至2019年末，发行人在建安置房项目总投资金额约46.21亿元，其中已完成投资23.30亿元，后续投资约为22.91亿元。上述在建安置房项目计划将在3年内完工销售，使发行人面临较大的后续投资压力。

6、偿债压力较大的风险

截至最近三年末，发行人资产负债率分别为72.58%、73.79%和74.70%，资产负债率逐年升高，且保持较高水平，使发行人面临较大的偿债压力。若发行人负债规模进一步增长，且发行人未能妥善进行资金筹划，将可能使发行人面临一定的流动性风险。

7、偿债资金来源不稳定的风险

发行人偿债资金一部分来源于日常经营活动产生的收入，主要包括基础设施建设、安置房建设收入以及政府补助等；一部分来源于本期债券募投项目未来收益，主要包括车位销售收入、停车收入及充电桩服务费等。若发行人经营状况发生重大不利变化，或募投项目未能按预期完工并实现收益，本期债券将面临偿债资金不稳定的风险。

8、融资压力较大的风险

发行人主要融资方式为银行借款和发行债券，截至2019年末，发行人银行借款余额为144.22亿元，应付债券余额为33.84亿元，合计占总资产的51.53%。发行人借款类型主要为抵质押、担保借款和保证担保借款，其中提供保证的单位主要为柯桥区大型国有企业。若未来出现发行人资产质量下降，抵质押物折现率下降，或柯桥区出现债务违约浪潮，无法提供稳定的保证担保，或债券市场利率上行，债券融资

成本提高等现象，发行人将面临较大的融资压力。

9、往来占款与资金拆借风险

截至2019年9月末，发行人其他应收款规模为517,831.20万元，其中非经营性其他应收款为472,572.93万元，占净资产的54.06%，主要为与其他公司往来款。发行人其他应收款金额较大，存在一定回收风险。

10、担保人不能提供有效担保的风险

本期债券由绍兴市柯桥区建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至2019年末，建设集团对外担保总额为62.00亿元，占建设集团净资产的34.14%，规模较大；2019年度投资活动产生的现金流量净额为-23.18亿元，在建项目投资规模较大；截至2019年末，建设集团资产负债率为69.95%，负债规模较大。若建设集团自身债务偿付面临压力，将不能为发行人提供有效的担保。

11、区域互保风险

发行人对外担保企业均为绍兴市柯桥区国有企业，存在柯桥区国有企业之间互相担保的现象，若某企业发生债务危机，则可能演变为整个区域的债务危机。

二、对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束

后，发行人可通过向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，提高本期债券的流动性。

2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还，并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展，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。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

（二）与政策相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相

应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、经济周期风险的对策

随着柯桥区及经开区经济的快速发展，发行人所在区域对土地开发和城市基础设施建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

（三）与发行人相关的风险对策

1、经营风险的对策

发行人组织结构合理，经营管理规范，发行人从事的城市基础设施建设、土地开发、安置房建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升，具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理，提高公司整体运营能力，进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率，同时，发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会，并充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

2、项目建设风险的对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项

目的监理,加强各投资环节的管理,采取切实措施严格控制投资成本,按工程计划推进建设进度,避免出现费用超支、工程延期等风险,确保项目建设能够按质、按时及时投入运营,努力实现预期的经济效益和社会效益。

3、合规使用债券资金风险的对策

为保障发行人合规使用本期债券的募集资金,发行人与中信银行杭州分行签订了募集资金账户监管协议,在中信银行杭州分行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金,账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用。同时,根据发行人与中信建投签订的债券持有人会议规则,发行人变更募集资金用途,需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施,可以有效地控制发行人相关风险。

4、偿债保障措施风险的对策

针对本期债券的偿债保障措施,发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确,本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施,确保发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配,确保募集资金使用的有效性和安全性。

5、安置房项目后续投资压力较大风险的对策

截至2019年末,发行人在建安置房项目总投资金额约46.21亿元,其中已完成投资23.30亿元,后续投资约为22.91亿元。针对上述安置房项目,发行人将根据资金筹措情况和存量债务还本付息情况统筹资金安排,妥善安排项目工期和资金投放,避免由于项目投资较大导致

的流动性风险。

6、偿债压力较大风险的对策

针对负债规模较大，资产负债率逐年攀升的情况，发行人高度重视，一方面积极做好资金预算，确保存量债务按时、足额完成付息兑付；另一方面，发行人对新增建设项目进行了适当控制，避免负债规模进一步高速增长。未来发行人将妥善进行资金筹划，按年度进行到期债务规模测算和偿债资金安排，合理安排资金使用，避免出现流动性风险。

7、偿债资金来源不稳定的风险

为保障偿债资金来源稳定性，发行人做大做强主营业务，巩固自身在柯南地区基础设施建设行业的垄断地位，保障稳定的主营业务收入，同时争取政府支持，保证稳定的财政补贴收入。对于募投项目，发行人将全力抓好项目施工组织，推进项目建设进度，确保如期完成项目建设，实现项目收益。

8、面临融资压力的风险的对策

发行人高度重视未来可能发生的融资风险，采取了多种方式保障偿债资金来源：一是采用多元化融资方式，增加直接融资在有息债务中的比重，优化融资渠道；二是提高对市场利率走势的观察与研判能力，根据市场利率预期提前规划债券发行计划；三是提高长期负债在有息债务中的比重，增强负债结构的稳定性。

9、往来占款与资金拆借风险的对策

针对其他应收款，发行人与相关欠款方保持沟通，并组织专门人

员积极落实其他应收款的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

10、担保人不能提供有效担保的风险对策

建设集团经营稳定，业绩良好，对外担保规模处于可控范围内，现金流良好，具有足够的偿付能力，可以为发行人发行本期债券提供有效的担保。

11、区域互保风险的对策

为降低区域互保风险，发行人将进一步规范公司治理，完善对外担保制度，严格履行审批，审慎对外提供担保，逐步降低对外担保规模。

第十五条 信用评级

一、信用级别

中诚信国际评定绍兴柯岩建设投资有限公司（以下简称“柯岩建投”或“公司”）主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定绍兴市柯桥区建设集团有限公司（以下简称“柯桥建设”）主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；评定“2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）”的债项信用等级为AA+。该级别同时考虑了柯桥建设提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本次债券本息偿付所起的保障作用。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）评级观点

中诚信国际肯定了柯桥区经济实力很强，公司作为鉴湖旅游度假区（以下简称“度假区”）内最重要的开发建设主体，业务具备较强的区域垄断性和可持续性，持续获得稳定的政府补助支持以及柯桥建设对公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保等因素对公司信用实力的有力支撑。同时，中诚信国际也关注到公司项目投资压力大、债务规模增长较快、项目结算和回款存在不确定性、经营活动净现金流保持较大缺口、对外担保规模较大等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

1、主要优势/机遇

（1）柯桥区经济实力很强，为公司发展提供了良好的外部环境。

柯桥区经济实力在绍兴市各区县中位于前列，同时依靠长江三角洲的经济强省辐射，产业结构布局合理。2019年柯桥区地区生产总值为1,504.27亿元，同比增长7.6%。柯桥区经济实力很强，为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）业务的区域垄断性和可持续性较强。公司作为度假区内最重要的开发建设主体，在柯桥区城市建设发展中发挥重要作用，业务具备较强区域垄断性，且在建拟建项目充足，可持续性强。

（3）持续获得稳定的政府补助支持。2017~2019年，公司分别获得政府补助3.00亿元、3.00亿元和1.50亿元，稳定性较强，成为利润的重要支撑。

（4）有效的偿债保障措施。在债券存续期间，柯桥建设对公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。柯桥建设作为柯桥区内重要的市政基础设施、保障房建设以及土地整理业务主体，战略地位较为显著，能够为本期债券提供一定保障。

2、主要风险/挑战

（1）项目投资压力大，债务规模增长较快。公司建设项目未来所需投资规模较大，公司面临一定资本支出压力，受此影响公司总债务快速增长，财务杠杆保持高位，截至2020年3月末达到253.32亿元，总资本化比率74.31%，债务压力较大。

（2）项目结算和回款存在不确定性。近年来，公司基础设施建设项目结算及回款进度较慢，且棚户区改造项目暂未收到回款，整体项目结算和回款存在不确定性。

（3）经营活动净现金流保持较大缺口。2017~2019年，公司经营活动净现金流分别为-69.56亿元、-27.71亿元和-29.09亿元，持续为负且缺口较大。

（4）公司对外担保规模较大。截至2019年末，公司对外担保余额为53.36亿元，占公司净资产的61.04%，公司对外担保规模较大，存在一定的代偿风险。

（5）担保方建设项目规模较大，回款存在较大不确定性。截至2019年末，柯桥建设有较大规模在建和拟建的建设项目，同时受财政资金安排影响，项目回款相对滞后且部分项目未签订相关协议，未来回款方式尚不确定，柯桥建设将面临一定投融资压力。

（6）担保方债务规模增长较快。2017~2019年，柯桥建设总债务分别为255.22亿元、300.45亿元和333.53亿元，受业务发展等影响债务规模增长较快，且短期债务规模较大，柯桥建设面临较大的偿债压力。

（二）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，中诚信国际将对公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，中诚信国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：中诚信国际将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：中诚信国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

三、授信情况

截至 2019 年末，发行人综合授信额度为 148.72 亿元，其中已使用 143.97 亿元，剩余 4.75 亿元，具体明细如下：

表：截至 2019 年末发行人授信明细

单位：万元、%

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
瑞丰银行	0.60	0.60	-
工商银行	17.60	17.60	-
农业银行	7.70	7.70	-
宁波银行	5.00	5.00	-
北京银行	0.96	0.96	-
中信银行	44.75	40.00	4.75
中国银行	3.34	3.34	-

浦发银行	1.24	1.24	-
温州银行	4.50	4.50	-
上海银行	7.80	7.80	-
厦门国际银行	2.00	2.00	-
兴业银行	31.50	31.50	-
杭州银行	10.73	10.73	-
民生银行	11.00	11.00	-
合计	148.72	143.97	4.75

截至 2020 年 6 月末，发行人获得银行授信额度 150.31 亿元，未使用银行授信额度 4 亿元。

第十六条 法律意见

发行人聘请浙江越光律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本期债券发行事宜出具法律意见书，认为：

一、本期债券的批准和授权

发行人本期债券发行已获得在目前阶段发行本期债券所需的各项批准和授权，该等批准和授权合法有效。

二、发行人关于本期债券的主体资格

发行人已通过历年工商年检，不存在根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形，发行人为合法存续的企业法人；发行人为依法设立并合法存续、在境内注册的具有法人资格的企业法人，发行人不存在根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形，发行人具备申请发行本期债券的主体资格。

三、本期债券发行的实质条件

发行人发行本期债券符合《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《企业债券管理条例》（以下简称“《债券条例》”）、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（以下简称“《债券管理通知》”）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（以下简称“《有关问题的通知》”）、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等法律、法规和规范性文件规定

的实质条件。

四、发行人的设立

发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准。发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、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。发行人设立过程中有关资产评估、验资等履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的股东

发行人现有股东为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司，持股比例100%；发行人的股东依法存续，且具备有关法律、法规和规范性文件所规定的担任国有独资公司出资人的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人的股东投入的资产产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍或风险。

六、发行人的独立性

发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均独立于控股股东及其他关联方，发行人具备面向市场自主经营的能力，在独立性方面不存在严重缺陷和法律障碍，具有直接面向市场自主经营的能力。

七、发行人的业务及资信状况

发行人在其经核准的经营范围内从事业务，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；发行人主营业务自设立以来未发生重大变更，公司经营范围的变更是围绕着主营业务

进行的；公司经营范围的变更均已获工商行政管理部门核准，履行了相关的工商变更登记核准手续，合法有效；变更后的经营范围不存在违反法律、法规规定的情况；发行人的主营业务状况良好、其主营业务突出；发行人依法存续，生产经营正常，不存在法律、法规和公司章程规定的导致公司解散或清算的情况；发行人的业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在持续经营的法律障碍；根据中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券发行出具的信用评级报告，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+；发行人的资信状况符合本次债券发行之要求。

八、关联交易及同业竞争

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

九、发行人的主要财产

发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使是合法的，不存在产权纠纷或潜在纠纷，所有财产均取得完备的权属证书，除本法律意见书已披露的权利限制情况外，公司其他财产没有设定任何其他形式的担保或存在其他权利受到限制的情况。

十、发行人的重大债权债务

经对发行人有重大影响的合同进行了核查，发行人上述合同属于正常经营活动范围，合同主体适格、内容不违反国家法律、行政法规

的禁止性规定，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在潜在法律风险，截至本期债券法律意见书出具日，尚未发生争议或法律纠纷；发行人不存在因环境保护、产品质量、知识产权、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债；发行人金额较大的其他应收、应付款均因正常的生产经营活动发生，均合法有效；发行人担保对象均为柯桥区自身财务实力较强的国有企业，担保行为对发行人自身财务状况负面影响不大。

十一、发行人重大资产变化

截至法律意见书出具日，发行人未进行合并、分立、减少注册资本的行为；发行人增加注册资本均经会计师事务所验资并出具验资报告，发行人的增资行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行了必要的法律手续；发行人自设立不存在重大资产收购、资产出售的情形；发行人目前不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。

十二、发行人的税务

发行人目前执行的税种和税率符合现行法律、行政法规和规范性文件的规定；发行人享受税收优惠政策合法、合规、真实、有效；发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十三、发行人的环境保护

发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求。

十四、本期债券募集资金投向

发行人本期债券发行募集资金投资项目已取得了相关主管部门

的批准，所需相关手续齐全，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划；募投项目不存在与其他方合作的情况；募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资。

十五、诉讼、仲裁或行政处罚

截至法律意见书出具日，发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；发行人股东不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；发行人的董事长、总经理及财务负责人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十六、发行人募集说明书法律风险的评价

浙江越光律师事务所律师参与了《募集说明书》的编制及讨论，审阅了发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》，并特别审阅了其中引用法律意见书的相关内容；浙江越光律师事务所律师认为发行人《募集说明书》引用的法律意见真实、准确，《募集说明书》不会因引用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引致的法律风险。

十七、其他需要说明的问题

本期债券已经中国境内注册登记、合法存续、且具备企业债券评级资格的评级机构进行了信用评级；本期债券发行的《承销协议》系双方的真实意思表示，对双方的权利义务作了明确约定，《承销协议》内容合法有效；参与本期债券发行的中介机构具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件，符合《债券条例》、《债券管理通知》

等法律、法规和规范性文件的要求；发行人《募集说明书》格式和内容符合法律、法规及规范性文件的规定，其对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。发行人与中信银行杭州分行签订了偿债资金专户监管协议、募集资金账户监管协议，与中信建投签订了债权代理协议和债券持有人会议规则，上述法律文件的内容不违反我国法律、行政法规的强制性规定，各项文件合法、有效；本所律师未发现发行人存在违法违规融资行为。

综上，发行人具备了《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；截至法律意见书出具日，发行人不存在违法违规行为；发行人本次发行的《募集说明书》有关本次发行的信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

第十七条 债券持有人会议

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议规则中约定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本次债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议规则第二条约定，本规则项下企业债券系绍兴柯岩建设投资有限公司依据国家发展和改革委员会核准发行的企业债券。本期债券债权代理人为浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议规则第七条约定，在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- （1）拟变更《募集说明书》的约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （4）拟变更、解聘债券债权代理人或债权代理协议的主要内容；

（5）发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、资产重组、重大债务重组、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变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（7）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（8）主要资产被查封、扣押、冻结；

（9）主要或者全部业务陷入停顿；

（10）本期债券被暂停或终止上市交易；

（11）发行人书面提议召开债券持有人会议；

（12）单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

（13）债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；

（14）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（15）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（二）债券持有人会议的召集

债券持有人会议规则第八条约定，当出现债券持有人会议规则第七条第（4）项、第（12）项、第（13）项之外规定的任一事项发生时，发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日

起5个工作日内通知债券债权人，债券债权人应在收到发行人的书面通知之日起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。发行人向债券债权人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现债券持有人会议规则第七条第（4）项之情形时，发行人或发行人在单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人提出之日起5个工作日内，书面通知债券债权人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现债券持有人会议规则第七条第（13）项之情形时，债券债权人应当书面通知发行人，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债券持有人会议规则第七条规定的事项发生之日起5个工作日内，发行人未告知债券代理人或债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

同意召集会议的，债券债权人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。债券债权人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债券债权人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债券持有人会议规则第九条约定，会议召集人应依法根据持有人

会议规则规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人；发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

（三）债券持有人会议的通知

债券持有人会议规则第十二条约定，债券持有人会议通知应至少于会议召开前15日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议的通知至少应包括以下内容：

- 1、债券发行情况；
- 2、召集人、会议负责人姓名及联系方式；
- 3、会议召开的时间、地点和形式，可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- 4、会议拟审议的议案，会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议；
- 5、会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

6、确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

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

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出，且债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一互联网网站上公告。

债券持有人会议规则第十五条约定，债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可在原定召开日期的至少5个工作日前以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券持有人会议规则第十六条约定，发出债券持有人会议通知后，除非发生不可抗力事件，债券持有人会议不得延期或变更。因不可抗力确需延期或变更的，召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。不可抗力事件消失后，召集人应至少提前五个工作日公告新的债券持有人会议召开时间，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议规则第十七条约定，持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式。债券持有人会议以现场会议形式召开的，应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

（四）债券持有人会议的议案、委托及授权事项

债券持有人会议规则第十九条约定，债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据债券持有人会议规则第四条和第七条的规定决定。单

独或合并代表10%以上表决权的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。债券持有人会议拟审议的议案由召集人负责起草，议案内容应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。债券债权人代理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可以提出议案，债券债权人代理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。债券债权人代理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券持有人会议规则第二十一条约定，债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明、债券持有人营业执照和持有本期未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件（或营业执照）、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交

易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及出席其所持有表决权的本期债券数。

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

债券持有人会议规则第二十二条约约定，应单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人、债券债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权代理人的询问做出解释和说明。

债券持有人会议规则第二十三条约定，经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

债券持有人会议规则第二十四条约定，召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（五）债券持有人会议的召开、决议及生效

债券持有人会议规则第二十六条约定，债券债权人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

债券持有人会议规则第二十九条约定，每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本

次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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

债券持有人会议规则第三十条约定，公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能做出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议规则第三十一条约定，债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议规则第三十二条约定，债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

债券持有人会议规则第三十三条约定，下述债券持有人在债券持

有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

- 1、债券持有人为持有发行人10%以上股权的发行人股东；
- 2、上述发行人股东及发行人的关联方。

债券持有人会议规则第三十四条约定，债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上通过，债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。

债券持有人会议规则第三十五条约定，依照有关法律、《募集说明书》和债券持有人会议规则的规定而做出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。债券债权人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规及《募集说明书》明确规定债券持有人做出的决议对发行人有约束力外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，除经募集说明书约定投资者有权决定的事项可直接执行外，其他决议经债券持有人会议表决并经发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。

债券持有人会议规则第三十六条约定，债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人和代理人人数；

（2）出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式；

（3）每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

债券持有人会议规则第三十七条约定，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，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。会议记录包括以下内容：

（1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

（3）本次会议见证律师和监票人的姓名；

（4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；

（5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

（6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

（7）法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议规则第三十八条约定，债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、

律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

债券持有人会议规则第三十九条约定，召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地国家发改委派出机构及本期债券交易的场所报告。

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 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

二、税务说明

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

三、其他应作出的说明

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书》；
- 3、《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书摘要》；
- 4、发行人 2017 年至 2019 年经审计的财务报告；
- 5、中诚信国际为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、浙江越光律师事务所律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》；
- 8、《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》；
- 9、《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》；
- 10、《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金账户监管协议》；
- 11、绍兴市柯桥区建设集团有限公司与发行人签署的担保协议。

二、查询地址：

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

1、绍兴柯岩建设投资有限公司

经办人员：冯祖庆、郦乐平

办公地址：绍兴市柯桥区柯岩街道鉴湖-柯岩旅游度假区管委会

联系电话：0575-84366520

传真：0575-84318707

邮编：312000

2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：王崇赫、柳青、段小刚、才深、鲁浚枫

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-65608322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.com>

（二）投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书》的一部分。

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。

（本页以下无正文）

附表一：

2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）发行网点一览表

序号	承销团成员	地址	联系人	联系电话
1	▲ 中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	蒋胜	010-65180688
2	申港证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国 际金融大厦 22 楼	周金龙	021-20639659

附表二：

最近三年发行人资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,745,120,840.93	678,406,819.04	1,943,604,388.19
交易性金融资产		-	-
应收账款	1,834,698,342.48	2,063,957,460.01	2,614,253,827.27
预付款项		220,154.00	24,590,393.00
其他应收款	5,178,312,018.87	1,909,693,026.97	1,376,750,270.29
存货	25,650,614,183.09	24,213,931,080.18	20,971,104,999.62
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		1,695,000,000.00	-
流动资产合计	34,408,745,385.37	30,561,208,540.20	26,930,303,878.37
非流动资产：			
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资	60,000,000.00		
投资性房地产		-	-
固定资产	3,888,107.33	4,165,889.09	4,476,262.25
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产	81,777,503.40	-	-
非流动资产合计	145,665,610.73	4,165,889.09	4,476,262.25
资产总计	34,554,410,996.10	30,565,374,429.29	26,934,780,140.62
流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付账款	3,320,779.72	4,243,102.52	6,956,428.12
预收款项	434,744.13	10,711,875.00	-
应付职工薪酬	547,054.00	745,034.00	680,751.00
应交税费	478,815,596.44	307,159,369.63	160,400,310.51

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	116,090,172.31	355,825,299.83	349,711,845.27
一年内到期的非流动负债	3,117,175,000.00	4,024,675,000.00	3,266,100,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计	3,716,383,346.60	4,703,359,680.98	3,783,849,334.90
非流动负债：			
长期借款	12,964,640,040.88	9,861,650,000.00	7,432,000,000.00
应付债券	3,383,816,610.92	1,662,217,083.05	794,290,134.25
长期应付款	5,747,300,007.37	6,327,000,000.00	7,539,000,000.00
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	22,095,756,659.17	17,850,867,083.05	15,765,290,134.25
负债合计	25,812,140,005.77	22,554,226,764.03	19,549,139,469.15
所有者权益：			
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	6,198,056,510.30	5,698,056,510.30	5,306,995,281.69
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	114,704,236.83	114,704,236.83	114,704,236.83
一般风险准备		-	-
未分配利润	2,229,510,243.20	1,998,386,918.13	1,763,941,152.95
所有者权益合计	8,742,270,990.33	8,011,147,665.26	7,385,640,671.47
负债和所有者权益总计	34,554,410,996.10	30,565,374,429.29	26,934,780,140.62

附表三：

最近三年发行人利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	2,140,304,236.58	1,026,939,551.50	953,892,958.03
减：营业成本	1,937,619,806.54	973,387,382.84	907,361,565.47
税金及附加	17,913,652.52	29,906,481.43	29,077,447.62
销售费用	-	-	-
管理费用	9,924,925.27	11,009,496.72	10,463,979.27
财务费用	16,679,369.67	39,785.33	254,715.82
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	150,000,000.00	300,000,000.00	300,483,750.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	308,166,482.58	312,596,405.18	307,218,999.85
加：营业外收入	18,000.00	-	16,403.00
减：营业外支出	17,283.55	-	7,996.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	308,167,199.03	312,596,405.18	307,227,406.84
减：所得税费用	77,043,873.96	78,150,640.00	76,806,851.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	231,123,325.07	234,445,765.18	230,420,555.13
五、每股收益：	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	231,123,325.07	234,445,765.18	230,420,555.13

附表四：

最近三年发行人现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	2,466,301,435.06	598,379,247.70	235,847,573.96
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,050,558,405.69	5,954,649,668.68	881,006,123.36
经营活动现金流入小计	3,516,859,840.75	6,553,028,916.38	1,116,853,697.32
购买商品、接受劳务支付的现金	2,117,813,271.03	3,170,939,356.54	7,602,448,168.47
支付给职工以及为职工支付的现金	3,582,517.70	3,429,706.29	2,819,392.78
支付的各项税费	112,094,014.89	12,668,287.64	64,449,058.97
支付的其他与经营活动有关的现金	4,192,474,365.72	6,136,593,385.93	402,845,082.78
经营活动现金流出小计	6,425,964,169.34	9,323,630,736.40	8,072,561,703.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,909,104,328.59	-2,770,601,820.02	-6,955,708,005.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	16,249,899.37	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,040.00	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,704,750,000.00	-	100,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,721,000,939.37	-	100,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,560.00	72,220.00	411,284.00
投资支付的现金	60,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,695,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	60,104,560.00	1,695,072,220.00	411,284.00
投资活动产生的现金流量净额	1,660,896,379.37	-1,695,072,220.00	99,588,716.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
借款收到的现金	5,465,000,000.00	4,452,000,000.00	6,818,600,000.00
发行债券收到的现金	1,850,000,000.00	1,200,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	532,123,577.16	242,885,602.20	3,293,500,000.00
筹资活动现金流入小计	7,847,123,577.16	5,894,885,602.20	10,112,100,000.00
偿还债务支付的现金	4,154,675,000.00	1,583,775,000.00	1,321,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,332,823,028.89	1,032,834,131.33	788,171,680.23

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	12,580,000.00	109,948,011.57	1,686,408,621.07
筹资活动现金流出小计	5,500,078,028.89	2,726,557,142.90	3,795,580,301.30
筹资活动产生的现金流量净额	2,347,045,548.27	3,168,328,459.30	6,316,519,698.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,098,837,599.05	-1,297,345,580.72	-539,599,590.98
加：期初现金及现金等价物余额	646,258,807.47	1,943,604,388.19	2,483,203,979.17
六、期末现金及现金等价物余额	1,745,096,406.52	646,258,807.47	1,943,604,388.19

附表五：

2019 年末担保人合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	4,548,693,923.02
应收账款	250,690,948.49
预付款项	16,990,970,656.59
其他应收款	6,430,223,688.95
存货	19,482,641,513.57
其他流动资产	209,457,155.42
流动资产合计	47,912,677,886.04
非流动资产：	
可供出售金融资产	2,497,691,447.42
长期股权投资	1,672,381,029.94
投资性房地产	61,802,597.38
固定资产	201,468,136.01
在建工程	3,374,442,657.96
无形资产	520,583,190.45
长期待摊费用	2,834,354.77
递延所得税资产	68,829,929.35
其他非流动资产	4,191,748,623.08
非流动资产合计	12,591,781,966.36
资产总计	60,504,459,852.40
流动负债：	
短期借款	-
应付账款	224,892,404.16
预收款项	498,624,226.40
应付职工薪酬	5,304,557.61
应交税费	805,763,164.77
其他应付款	3,419,123,517.77
一年内到期的非流动负债	6,577,056,356.48
流动负债合计	11,530,764,227.19
非流动负债：	
长期借款	7,024,700,000.00
应付债券	11,150,000,000.00
长期应付款	12,619,563,007.01
其他非流动负债	-
非流动负债合计	30,794,263,007.01
负债合计	42,325,027,234.20

项目	2019 年 12 月 31 日
所有者权益：	
实收资本	155,000,000.00
资本公积	10,757,293,867.60
减：库存股	-
专项储备	34,352.36
盈余公积	-
未分配利润	7,246,801,404.81
归属于母公司所有者权益合计	18,159,129,624.77
少数股东权益	20,302,993.43
所有者权益合计	18,179,432,618.20
负债和所有者权益总计	60,504,459,852.40

附表六：

2019 年度担保人合并利润表

单位：元

项目	2019 年度
一、营业收入	1,404,121,008.16
减：营业成本	1,060,879,808.66
税金及附加	39,270,867.21
销售费用	2,775,806.43
管理费用	69,489,559.71
财务费用	263,098,267.89
加：其他收益	134,847,997.69
投资收益（损失以“—”号填列）	14,670,920.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	309,662.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	79,787,233.11
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	198,222,512.18
加：营业外收入	12,627,151.59
减：营业外支出	3,047,281.46
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	207,802,382.31
减：所得税费用	3,763,920.57
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	204,038,461.74
归属于母公司所有者的净利润	202,281,106.35
少数股东损益	1,757,355.39
五、其他综合收益	-
六、综合收益总额	204,038,461.74

附表七：

2019 年度担保人模拟现金流量表

单位：元

项目	2019 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	1,480,069,507.31
收到的税费返还	5,379.05
收到其他与经营活动有关的现金	5,486,960,471.20
经营活动现金流入小计	6,967,035,357.56
购买商品、接受劳务支付的现金	4,086,095,054.84
支付给职工以及为职工支付的现金	66,840,252.34
支付的各项税费	204,236,372.82
支付其他与经营活动有关的现金	2,394,781,555.09
经营活动现金流出小计	6,751,953,235.09
经营活动产生的现金流量净额	215,082,122.47
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	80,900,473.50
取得投资收益收到的现金	14,670,920.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	809,164.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--
收到其他与投资活动有关的现金	99,669,963.06
投资活动现金流入小计	196,050,521.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	478,894,248.02
投资支付的现金	1,986,298,544.81
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	48,960,300.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00
投资活动现金流出小计	2,514,153,092.83
投资活动产生的现金流量净额	-2,318,102,570.88
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	10,931,314,446.49
发行债券收到的现金	-
收到其他与筹资活动有关的现金	526,812,000.00
筹资活动现金流入小计	11,458,126,446.49
偿还债务支付的现金	6,216,177,127.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,346,517,257.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,128,414,343.27
筹资活动现金流出小计	8,691,108,728.05
筹资活动产生的现金流量净额	2,767,017,718.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-

项目	2019 年度
五、现金及现金等价物净增加额	663,997,270.03
加：期初现金及现金等价物余额	3,884,696,652.99
六、期末现金及现金等价物余额	4,548,693,923.02