



## 2022 年绍兴市柯桥区建设集团有限公司 城市停车场建设专项债券募集说明书

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| 发行人:         | 绍兴市柯桥区建设集团有限公司                 |
| 注册金额:        | 14 亿元                          |
| 发行金额:        | 14 亿元, 基础发行额 10 亿元, 弹性配售额 4 亿元 |
| 发行期限         | 7 年期 (附本金提前偿还条款)               |
| 担保情况:        | 无                              |
| 信用评级机构:      | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司              |
| 债权代理人:       | 浙商证券股份有限公司                     |
| 发行人长期主体信用等级: | AA+                            |
| 本次债券信用等级:    | AA+                            |

牵头主承销商及簿记管理人



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

联席主承销商



**国泰君安证券股份有限公司**  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

2022 年 8 月 8 日

## 重要声明及提示

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

### 一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

### 二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证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

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 五、其他重大事项或风险提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示”等有关章节。

（一）存货规模较大，资产流动性偏弱。报告期各期末，发行人存货余额分别为1,952,536.28万元、4,255,264.10万元和4,727,833.41万元，占流动资产的比重分别为40.62%、77.53%和75.55%。较大的存货规模一方面说明发行人主营业务突出，未来业绩释放空间较大；另一方面也说明发行人相关业务具有投资规模大、建设周期长的特点。在项目建设期间，若遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，将对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而影响存货的变现能力。此外，在项目建设完工后，若项目结算方遇到突发状况等，有可能降低对存货的变现速度，进而影响发行人偿债能力。

（二）有息债务规模及资金压力较大。截至2021年末，发行人有息债务余额为4,413,564.81万元，其中，一年以内（含一年）的债务余额为1,234,928.47万元，未来三年内到期偿还的有息债务规模为2,890,712.07万元。三年内到期偿还的有息债务规模占发行人同期有息债务余额比重的65.47%。由此可看出发行人有息债务规模较大，短期偿债压力较大，若未来发行人经营情况恶化、信贷规模趋紧、融资成本上升，均可能加大发行人的资金压力，存在一定短期偿债风险。

（三）报告期内经营活动产生的净现金流持续为负。最近三年，发行人经营活动产生的净现金流分别为-2,063.93万元、-

352,719.11万元和-364,952.56万元，波动较大且持续为负。主要原因为发行人作为柯桥区重要的城市建设主体，涉及柯桥区的基础设施建设和城市核心区域的土地整理及拆迁、安置房建设等。受工程建设项目资金投入大、项目建设和回款周期较长等因素的影响，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负数，若未来发行人经营情况恶化导致经营活动产生的现金流量持续波动，将可能对发行人偿债能力带来一定负面影响。

（四）报告期内政府补助利润占比较高。最近三年，发行人收到的政府补助分别为13,458.83万元、53,423.24万元和49,143.24万元，占利润总额的比例分别为137.85%、162.60%和187.52%。作为绍兴市柯桥区重要的城市建设企业，发行人从事的项目建设具有广泛的社会效益，是地方政府重点扶持的产业，因而近年来发行人持续取得一定金额的政府补助。由于未来国家及地方政府政策存在一定不确定性，发行人未来在政府补助方面可能存在一定波动。

（五）受限资产金额较大。截至2021年末，发行人受限资产规模合计为214,435.14万元，占净资产的比例为8.41%。发行人受限资产主要是由于银行借款而产生的存货土地资产和投资性房地产抵押。除以上抵、质押资产外，发行人部分项目签署的协议项下享有的全部权益和收益已用于质押借款192,250.00万元。若发行人无法按时偿还相关借款或向抵押权人履行义务，相关资产和收益等将面临转移风险，公司的正常经营将可能因此受到影响。

（六）对外担保金额较大。截至2021年末，发行人对外担保金额为838,460.34万元，占净资产的比重为32.87%。发行人对外担保对象主要为柯桥区属国有企业，目前被担保公司经营稳定。但发行人对外担保金额较大，若后期被担保公司发生不良情况，发行人存在



一定代偿风险。

（七）其他应收款余额较大。报告期各期末，发行人其他应收款项账面价值分别为645,006.00万元、855,351.65万元和1,091,049.51万元，占总资产比重分别为10.44%、13.06%和14.18%。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生不利影响。

（八）发行人及本期债券评级情况。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。评级机构关注的主要风险：（1）即期债务偿付压力较大。柯桥建设集团刚性债务持续扩张，短期刚性债务规模较大，而货币资金储备相对有限，公司面临较大的即期债务偿付压力。（2）资产流动性较弱。柯桥建设集团资产中其他应收款和存货占比高，其他应收款回收时点具有一定不确定性且近几年呈大幅增长态势，存货受安置房安置进度、土地出让计划、结算安排等因素影响，结算周期较长且存在不确定性，公司资产流动性较弱。（3）投融资压力较大。柯桥建设集团在建及拟建项目投资需求仍较大，公司持续面临较大的投融资压力。（4）或有负债风险。柯桥建设集团对外担保规模较大且集中度较高，面临一定的或有负债风险。

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

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

（十一）经发行人、主承销商协商一致，鉴于本期债券跨年度

发行，本期债券名称由“2021年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券”变更为“2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券（债券简称“22柯桥停车场专项债”）

**（二）发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币14亿元，其中基础发行额为人民币10亿元，弹性配售额为人民币4亿元。

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

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为5倍。当期计划发行规模为14亿元，其中基础发行额为10亿元，弹性配售额为4亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模14亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额10亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额10亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍

数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模14亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额10亿元进行配售。

**（三）发行价格：**本期债券的面值为100元，平价发行。

**（四）债券期限：**7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

**（五）债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面利率为通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

**（六）还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

**（八）发行对象：**通过主承销商在银行间市场发行的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对

象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（九）担保方式：**本期债券无担保。

**（十）信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+级，本次债券的信用等级为AA+级。

## 目 录

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 重要声明及提示.....                            | 2   |
| 释 义.....                                | 11  |
| 第一条 风险揭示.....                           | 14  |
| 第二条 发行条款.....                           | 27  |
| 一、本次发行的内部批准情况及注册情况.....                 | 27  |
| 二、本次债券的主要条款.....                        | 27  |
| 三、债券本息兑付办法.....                         | 30  |
| 第三条 募集资金运用.....                         | 32  |
| 一、募集资金总量及用途.....                        | 32  |
| 二、项目核准情况.....                           | 33  |
| 三、募集资金投资项目介绍.....                       | 34  |
| 四、补充营运资金.....                           | 58  |
| 五、募集资金管理制度.....                         | 58  |
| 六、发行人相关承诺.....                          | 58  |
| 第四条 发行人基本情况.....                        | 60  |
| 一、发行人基本情况.....                          | 60  |
| 二、发行人历史沿革.....                          | 61  |
| 三、控股股东及实际控制人情况.....                     | 62  |
| 四、报告期内资产重组情况.....                       | 63  |
| 五、公司治理和组织结构.....                        | 63  |
| 六、发行人的独立性.....                          | 71  |
| 七、发行人主要权益投资情况.....                      | 72  |
| 八、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况.....              | 78  |
| 九、发行人主营业务情况.....                        | 84  |
| 十、发行人所在行业现状和前景.....                     | 96  |
| 十一、发行人地域经济情况.....                       | 101 |
| 十二、发行人在行业中的地位和竞争优势.....                 | 103 |
| 第五条 发行人财务情况.....                        | 107 |
| 一、发行人财务报表基本情况.....                      | 107 |
| 二、发行人财务总体情况.....                        | 123 |
| 三、资产情况分析.....                           | 147 |
| 四、负债情况分析.....                           | 158 |
| 五、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项.....            | 161 |
| 六、发行人受限资产情况.....                        | 164 |
| 七、发行人关联交易和关联方往来情况.....                  | 164 |
| 第六条 发行人及本次债券的资信情况.....                  | 171 |
| 一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排.....                 | 171 |
| 二、报告期内发行人主体信用评级变化情况.....                | 172 |
| 三、发行人主要资信状况.....                        | 172 |
| 第七条 增信机制及其他保障措施.....                    | 178 |
| 一、发行人自身偿付能力.....                        | 178 |
| 二、本次债券募集资金投资项目所产生的收入是债券本息按时偿付的根本保障..... | 179 |
| 三、柯桥区政府对发行人给予大力支持.....                  | 179 |
| 四、本次债券增信措施.....                         | 180 |
| 五、其他偿债保障措施.....                         | 180 |
| 第八条 税项.....                             | 185 |
| 一、增值税.....                              | 185 |
| 二、所得税.....                              | 185 |

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 三、印花税.....                      | 185 |
| 第九条 信息披露安排.....                 | 187 |
| 一、发行人信息披露机制.....                | 187 |
| 二、发行人信息披露安排.....                | 187 |
| 第十条 投资者保护机制.....                | 191 |
| 一、偿债计划.....                     | 191 |
| 二、违约情形及处置.....                  | 191 |
| 三、债券持有人会议规则.....                | 194 |
| 四、募集资金账户及偿债资金专户监管协议.....        | 216 |
| 第十一条 债权代理协议.....                | 221 |
| 一、发行人的权利和义务.....                | 221 |
| 二、债权代理人的权利和义务.....              | 225 |
| 三、违约责任.....                     | 229 |
| 第十二条 发行有关机构.....                | 232 |
| 一、发行人：绍兴市柯桥区建设集团有限公司.....       | 232 |
| 二、承销团.....                      | 232 |
| 三、债券托管机构：.....                  | 233 |
| 四、交易所发行场所：上海证券交易所.....          | 233 |
| 五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）.....  | 234 |
| 六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司..... | 234 |
| 七、发行人律师：浙江越光律师事务所.....          | 234 |
| 八、监管银行.....                     | 235 |
| 九、簿记管理人/债权代理人：浙商证券股份有限公司.....   | 235 |
| 第十三条 律师事务所出具的法律意见.....          | 237 |
| 第十四条 其他应说明事项.....               | 239 |
| 一、上市安排.....                     | 239 |
| 二、认购与托管.....                    | 239 |
| 三、债券发行网点.....                   | 240 |
| 四、认购人承诺.....                    | 240 |
| 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....       | 243 |
| 第十六条 备查文件.....                  | 259 |
| 一、文件清单.....                     | 259 |
| 二、查阅地址.....                     | 259 |

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

|                       |   |                                                                         |
|-----------------------|---|-------------------------------------------------------------------------|
| 发行人、公司、本公司、柯桥建设集团有限公司 | 指 | 绍兴市柯桥区建设集团有限公司                                                          |
| 本次债券                  | 指 | 经国家发展改革委发改企业债券〔2022〕165号文件注册发行的总额不超过14亿元的2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券 |
| 本期债券                  | 指 | 指发行人发行的总额为不超过人民币14亿元的2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券，简称“22柯桥停车场专项债”      |
| 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制作的《2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》             |
| 国家发改委                 | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会                                                       |
| 承销团                   | 指 | 指主承销商为本次债券发行组织的承销团队                                                     |
| 牵头主承销商及簿记管理人          | 指 | 浙商证券股份有限公司                                                              |
| 联席主承销商                | 指 | 国泰君安证券股份有限公司                                                            |
| 监管银行                  | 指 | 宁波银行、绍兴银行                                                               |
| 余额包销                  | 指 | 主承销商按承销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未售出的本期债券全部自行购入            |
| 债权代理人                 | 指 | 浙商证券股份有限公司                                                              |
| 债券持有人                 | 指 | 持有2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券的投资者                                    |
| 债券托管机构                | 指 | 中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）     |
| 债权代理协议                | 指 | 发行人与债权代理人签订的《2021年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》                     |

|                   |   |                                                                                                           |
|-------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券持有人会议规则         | 指 | 发行人与债权人制定的《2021 年绍兴市柯桥区建设集团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》                                                     |
| 募集资金账户及偿债资金专户监管协议 | 指 | 发行人与监管银行签订的《2021 年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金账户及偿债资金专户监管协议》                                             |
| 募集资金账户监管协议        | 指 | 《2021 年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集资金专项账户监管协议》                                                             |
| 簿记建档              | 指 | 企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率（价格）簿记建档区间后，申购人发出申购意向函，由簿记管理人记录申购人申购债券利率（价格）和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率（价格）并进行配售的行为 |
| 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的前一个自然日止                                                                            |
| 年度付息款项            | 指 | 本期债券存续期内用于支付本期债券每个计息年度利息的款项                                                                               |
| 当年债券存续余额          | 指 | 债权登记日日终在中央国债登记公司或中国证券登记公司上海分公司登记的全部债券面值总和                                                                 |
| 《证券法》             | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                                                                              |
| 《公司法》             | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                                                                              |
| 《公司章程》            | 指 | 绍兴市柯桥区建设集团有限公司章程                                                                                          |
| 控股股东、股东、柯桥国资公司    | 指 | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司                                                                                      |
| 实际控制人、柯桥区财政局      | 指 | 绍兴市柯桥区财政局                                                                                                 |
| 新世纪评级             | 指 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司                                                                                         |
| 发行人律师             | 指 | 浙江越光律师事务所                                                                                                 |
| 审计机构、中审、中审众环      | 指 | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                                        |
| 区委                | 指 | 中共绍兴市柯桥区委                                                                                                 |
| 区政府               | 指 | 绍兴市柯桥区政府                                                                                                  |
| 区国资办              | 指 | 绍兴市柯桥区国有资产管理委员会办公室                                                                                        |
| 柯桥城投              | 指 | 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司                                                                                        |
| 柯桥交投集团、交          | 指 | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司                                                                                        |



|           |   |                                                            |
|-----------|---|------------------------------------------------------------|
| 投集团       |   |                                                            |
| 柯桥交建      | 指 | 绍兴市柯桥区交通建设有限公司                                             |
| 房开公司      | 指 | 绍兴市金柯桥房地产开发有限公司                                            |
| 柯桥体育中心公司  | 指 | 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司                                       |
| 柯桥中心城     | 指 | 绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司                                        |
| 轻纺城总部园    | 指 | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司                                     |
| 中心城综合服务中心 | 指 | 绍兴市柯桥区柯桥中心城综合服务中心                                          |
| 金腾置业      | 指 | 绍兴市柯桥区金腾置业有限公司                                             |
| 三通一平      | 指 | 建设项目在正式施工以前，施工现场应达到水通、电通、道路通和场地平整等的条件                      |
| 五通一平      | 指 | 建设项目在正式施工以前，施工现场应达到水通、电通、道路通、排水通、电信通和场地平整等的条件              |
| 七通一平      | 指 | 建设项目在正式施工以前，施工现场应达到水通、电通、道路通、排水通、热力通、电信通、燃气通和场地平整等的条件      |
| 报告期、最近三年  | 指 | 2019 年度、2020 年度、2021 年度                                    |
| 报告期各期末    | 指 | 2019 年末、2020 年末、2021 年末                                    |
| 工作日       | 指 | 中国商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）                                  |
| 交易日       | 指 | 上海证券交易所的营业日                                                |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 基点        | 指 | 每一基点指 0.01%                                                |
| 元、万元、亿元   | 指 | 如无特别说明，指人民币元、万元、亿元                                         |

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 风险揭示

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险及对策

本期债券期限较长，为长期固定利率债券。受到国民经济总体运行状况、国际宏观经济环境变化、国家宏观经济政策变动等因素的影响，市场利率水平存在波动可能性。由于本期债券可能跨越多个经济周期，不排除市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，同时设置本金提前偿付安排，以保证投资人获得长期合理的投资收益。另外，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

#### （二）流动性风险及对策

本期债券发行结束后，发行人将向国家批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批事宜

需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市交易，亦不能保证本期债券上市后一定会有活跃的交易。

对策：

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

### （三）偿付风险及对策

在本期债券存续期间，由于不可控因素如市场环境、相关产业政策等发生变化等情况，发行人经营情况可能受到影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：

发行人主营业务收入来源主要包括土地整理、安置房业务收入等，发行人每年均能从绍兴市柯桥区财政局获得财政补贴收入，保证了发行人稳定的经营收益。发行人本次募集资金用于绍兴市柯桥区城市停车场建设项目以及补充营运资金，发行人已制定相关资金使用管理办法，确保募集资金投入项目的正常运作。

近三年，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人的经营收入和本期债券募投项目产生的收益足以保障本期债券按时足额兑付。

### （四）违规使用债券资金的相关风险及对策

发行人下属子公司较多，建设项目众多，资金需求较大，本期

债券募集资金存在着被发行人挪用到其他项目中去的风险。绍兴市柯桥区财政局是发行人的实际控制人，对发行人有着决定性的影响，因此本期债券募集资金存在着被发行人实际控制人挪用的风险。

对策：

为保证本期债券持有人权益，本期债券采取了一系列措施，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《募集资金专项监管账户与专项偿债账户监管协议》、指定专门部门与人员安排偿债资金等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

#### **（五）偿债保障措施相关风险及对策**

本期债券采取了一系列相关偿债保障措施，确保偿债保障措施具体可行，发行人未来现金流能够覆盖债券本息，还款有充足保障。如果相关偿债保障措施不能发挥应有的效果，将可能影响债券的兑付安全，从而对投资者的利益造成负面影响。

对策：

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人与浙商证券股份有限公司签署《债权代理协议》，由浙商证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的聘用可以降低偿债保障措施相关风险。

#### **（六）募投项目风险及对策**

本期债券募集资金主要用于绍兴市柯桥区城市停车场建设项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但项目投资规模大、建设

周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

对策：

发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。另外，发行人对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、存货占比较大风险

报告期各期末，发行人存货余额分别为 1,952,536.28 万元、4,255,264.10 万元和 4,727,833.41 万元，占流动资产的比重分别为 40.62%、77.53%和 75.55%。较大的存货规模一方面说明发行人主营业务突出，未来业绩释放空间较大；另一方面也说明发行人相关业务具有投资规模大、建设周期长的特点。在项目建设期间，若遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，将对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而影响存货的变现能力。此外，在项目建设完工后，若项目结算方遇到突发状况等，有可能降低对存货的变现速度，进而影响发行人偿债能力。

对策：

报告期各期末，发行人存货规模处于较高水平，主要系发行人

从事城市基础设施建设、安置房建设及土地整理开发等行业，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢，资产流动性相对较弱。虽然发行人主营业务的特殊性造成发行人存货运营能力指标较低，但发行人应收账款周转率较高，体现了发行人在项目竣工后能及时收回工程款项，从而提高发行人的资产流动水平。

## 2、有息债务规模及资金压力较大风险

截至 2021 年末，发行人有息债务余额为 4,413,564.81 万元，其中，一年以内（含一年）的债务余额为 1,234,928.47 万元，未来三年内到期偿还的有息债务规模为 2,890,712.07 万元。未来三年内到期偿还的有息债务占发行人同期有息债务余额比重的 65.50%。由此可看出发行人有息债务规模较大，短期偿债压力较大，若未来发行人经营情况恶化、信贷规模趋紧、融资成本上升，均可能加大发行人的资金压力，存在一定短期偿债风险。

对策：

发行人现金类资产较为充裕，截至 2021 年末，货币资金余额 371,286.30 万元。此外，银行剩余授信 496,121.00 万元。截至 2021 年末，发行人存货 4,727,833.41 万元，主要是基础设施项目、安置房项目及土地整理开发项目成本；其他应收款 1,091,049.51 万元，长期股权投资 487,747.28 万元，投资性房地产 87,319.18 万元，固定资产 60,472.22 万元，无形资产 35,967.07 万元，其他权益工具投资 341,737.30 万元。在遇到偿债困难时可以对上述资产进行处置用于偿还债务。整体来看，发行人的货币资金总量相对充裕，可变现资产较为充足，足以覆盖本次债券到期偿付。

## 3、经营活动现金流量净额为负的风险

最近三年，发行人经营活动产生的净现金流分别为-2,063.93 万元、-352,719.11 万元和-364,952.56 万元，波动较大且持续为负。主要原因为发行人作为柯桥区重要的城市建设主体，涉及柯桥区的基础设施建设和城市核心区域的土地整理及拆迁、安置房建设等。受工程建设项目资金投入大、项目建设和回款周期较长等因素的影响，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负数，若未来发行人经营情况恶化导致经营活动产生的现金流量持续波动，将可能对发行人偿债能力带来一定负面影响。

对策：

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要受工程建设成本支出和项目结算进度波动影响。对此，发行人加大融资力度，最近三年筹资活动净现金流均大额净流入，有力的补充了发行人经营活动产生的现金流量缺口。

#### 4、未来资金支出压力较大的风险

发行人作为绍兴市柯桥区城市建设领域主要的投资主体，主要肩负着柯桥中心城区土地整理、安置房建设及基础设施建设等多项重要任务，未来资本性投资支出较大。最近三年，发行人投资活动现金流出金额分别为 267,958.49 万元、244,574.77 万元和 194,117.14 万元，发行人对外投资规模较大。截至 2021 年末，发行人主要在建项目预计总投资额 221.23 亿元，已投资额为 140.87 亿元。未来，发行人存在资金支出压力较大的风险。

对策：

一方面，发行人将做好项目资金管理，根据资金安排情况合理统筹项目投资强度，同时，加强与项目业主的结算与回款沟通工作，尽快实现项目资金回笼。另一方面，发行人将进一步完善和拓

宽企业融资渠道，同时针对市场环境的变化做出相应的应对方案。发行人将继续维护同各大银行间的良好合作关系，以充分利用现有融资渠道。同时，积极开拓新的融资渠道，进行直接融资，避免公司融资渠道单一，进一步提高公司综合竞争力。

#### 5、政府补助利润占比较高的风险

最近三年，发行人收到的政府补助分别为 13,458.83 万元、53,423.24 万元和 49,143.24 万元，占利润总额的比例分别为 137.85%、162.60%和 187.52%。作为绍兴市柯桥区重要的城市建设企业，发行人从事的项目建设具有广泛的社会效益，是地方政府重点扶持的产业，因而近年来发行人持续取得一定金额的政府补助。由于未来国家及地方政府政策存在一定不确定性，发行人未来在政府补助方面可能存在一定波动。

#### 对策：

发行人是绍兴市柯桥区最主要的城市建设企业，一直以来得到了政府的大力支持。发行人在业务开展中与政府形成了紧密的联系，能够获得政府的持续支持；同时，发行人安置房业务和其他业务收入也拓展了收入来源，降低了发行人对政府补助的依赖程度。

#### 6、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.27 倍、0.38 倍和 0.48 倍，相对较低。如果未来公司利息保障倍数不能出现实质性好转，将对本期债券的偿付产生不利影响。

#### 对策：

发行人已通过实施目标负债管理、加强资产管理、深化资金管理及加强资本运作等措施控制负债率，并做好偿债安排确保相关债务得到及时偿付。



## 7、受限资产金额较大风险

截至 2021 年末，发行人受限资产规模合计为 214,435.14 万元，占净资产的比例为 8.41%；发行人受限资产主要是由于银行借款而产生的存货土地资产和投资性房地产抵押。除以上抵、质押资产外，发行人部分项目签署的协议项下享有的全部权益和收益已用于质押借款 192,250.00 万元。若发行人无法按时偿还相关借款或向抵押权人履行义务，相关资产和收益等将面临转移风险，公司的正常经营将可能因此受到影响。

对策：

受限资产为发行人正常开展融资工作时按照金融机构要求所提供。发行人到期债务均按时足额偿付。近年来，发行人经营情况良好，具有合理的负债结构和正常的现金流量，足以保障本期债券的兑付。

## 8、对外担保较大风险

截至 2021 年末，发行人对外担保金额为 838,460.34 万元，占净资产的比重为 32.87%。发行人对外担保对象主要为柯桥区属国有企业，目前被担保公司经营稳定。但发行人对外担保金额较大，若后期被担保公司发生不良情况，发行人存在一定代偿风险。

对策：

对外担保属于企业常见的经济活动，保证了市场经济运作的正常进行，为经济行为提供了一定的保障。被担保企业主要为当地国有企业，目前生产经营情况正常。发行人制定了对外担保制度，并重点关注并及时跟踪被担保方的经营情况和财务状况，及时做好担保风险的防范工作，并适时采取适当措施，降低发行人自身代偿风险。

### 9、其他应收款规模较大的风险

报告期各期末，发行人其他应收款项账面价值分别为 645,006.00 万元、855,351.65 万元和 1,091,049.51 万元，占总资产比重分别为 10.44%、13.06%和 14.18%。发行人近年来其他应收款规模较大，若未来其他应收款未能及时回收，将对发行人未来偿债能力产生不利影响。

对策：

发行人其他应收款主要是和当地其他国有企业的往来款，应收款项虽然规模较大但回收可靠性高。发行人已承诺本期债券存续期内，本期债券募集资金不会用于资金拆借，且在本期债券存续期内，不新增非经营性往来占款或资金拆借余额，加强资金管控。如存在必要的新增非经营性往来占款或资金拆借的，发行人将按照公司制度履行相应的决策程序，并根据监管部门的有关规定在定期报告中披露，对于涉及重大事项的将按《债权代理协议》及债券监管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

### 10、安置房业务毛利受政府补助影响较大的风险

报告期内，发行人安置房业务毛利率水平分别为 24.58%、27.56%和 24.19%，发行人安置房业务持续收到财政资金补助，安置房业务盈利水平受政府补助的影响较大，存在一定的不确定性。未来若政府对发行人的支持政策减少，将对发行人盈利能力产生不利影响。

对策：

一方面，发行人是柯桥区核心城建企业，后续将积极向当地政府争取政策倾斜。另一方面，发行人将积极推进市场化转型，实现业务多元化。

## 11、税务风险

截至 2021 年末，发行人应交税费余额 84,094.08 万元，主要为应交企业所得税。发行人应交税费余额较大，账期较长，未来若被税务部门征缴亦或是受到行政处罚，将增加发行人资金压力以及对发行人声誉造成不利影响。

对策：

发行人主要从事绍兴市柯桥区内的拆迁安置方面的业务，承担中心城区地区内大量的基础设施建设工程，政府支持力度较大且报告期内连续获得大额政府补贴，预计税务风险较小。

## 12、控股型公司的风险

发行人为控股型公司，合并口径收入及利润主要来源于子公司。其中绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司收入及利润占比较大，其经营状况、财务状况、分红政策对发行人直接影响较大。若下属子公司特别是绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司经营状况、财务状况或分红政策发生重大不利变化，可能影响发行人对本次债券的偿付能力。

对策：

发行人将定期召开集团会议，由子公司向发行人汇报业务运营及投融资安排情况，并加强对子公司的管控。

## 13、土地被收回及土地出让计划不确定风险

近年来，我国对土地相关业务监管日渐趋严，土地交易市场行情变化较快，且未来不确定性风险较大。报告期内区政府由于其他规划需要划转了发行人部分土地，导致存货和资本公积减少 25.09 亿元。并通过存量地方政府债券资金转增资本公积形式增加资本公积 38.50 亿元对发行人进行了补偿。目前未来无偿划转土地资产的

可能性较小，但仍存一定的土地收回风险。

对策：报告期内，政府对发行人支持力度较大，若未来需要划转土地资产，发行人可协调当地政府进行相应的补偿。

#### 14、资产负债率偏高风险

发行人 2019-2021 年末的资产负债率分别为 70.50%、68.10%和 66.86%，持续保持在较高水平，公司整体偿债压力较大。随着公司经营规模的进一步扩大，公司负债规模可能增加，偿债压力可能加大。若公司业务经营环境或融资环境发生重大波动，公司主业经营受到较大影响不能及时筹措资金，公司的债务本息偿还将面临一定压力。

对策：发行人经营情况良好且财务状况优良，并与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，获得了较高的银行综合授信额度，具有较强的间接融资能力。同时公司不断拓展多渠道筹集资金，调整优化长短期债务结构，资本支出更加合理化，从而降低公司的财务风险。

#### 15、现金及现金等价物净增加额累计为负的风险

最近三年，发行人现金及现金等价物余额分别为 463,429.02 万元、330,268.86 万元和 371,286.30 万元；现金及现金等价物净增加额分别为 58,737.61 万元、-133,160.16 万元和 41,017.44 万元，近三年现金及现金等价物净增加额累计为负，主要系发行人经营活动现金流净额及投资活动现金流净额持续为负所致。报告期内发行人工程建设项目资金投入大，投资支付的资金较大，若发行人持续保持投资规模，经营性收入未增加，而融资环境趋紧，将可能对发行人的流动性造成不利影响。

对策：报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额已由负转

正。发行人报告期内部分项目已接近竣工阶段，未来几年随着工程逐步完工、移交、结算，将产生较为充裕的现金流入，发行人将严格资金管控，保障主营业务持续稳定运营，加强往来款催收。

### 三、国家政策及发行人行业相关风险

#### （一）宏观政策风险及对策

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。

对策：

发行人紧密关注国家宏观经济政策走向，保持与国家各有关部门，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。

#### （二）经济周期风险及对策

发行人承担的城市基础设施建设投资、土地开发与整理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慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响，降低发行人整体现金流量，从而影响本次债券的偿付。

对策：

发行人近年来持续提高管理水平和运营效率，以抵御外部环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，以实现真正的可持续发展。随着国家拉动内需政策及加大对城市基础设施建设的关注与投入和柯桥区经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，增强了发行人抵御经济周期风险的能力。

#### （三）产业政策风险及对策

发行人所从事的土地一级开发整理、安置房建设及基础设施建设业务受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：

一直以来，发行人与主管部门保持着密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

## 第二条 发行条款

### 一、本次发行的内部批准情况及注册情况

本次债券业经国家发展改革委发改企业债券〔2022〕165 号文件注册公开发行。

本次债券于 2021 年 12 月 13 日经公司董事会决议申请公开发行。

本次债券于 2021 年 12 月 16 日经公司股东绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司文件同意公开发行。

本期债券募投项目业经浙江省发展和改革委员会审核批准，并出具了《关于绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募投项目的专项意见书》。

### 二、本期债券的主要条款

**发行人：**绍兴市柯桥区建设集团有限公司。

**债券名称：**2022 年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券（债券简称“22 柯桥停车场专项债”）。

**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币 14 亿元，其中基础发行额为人民币 10 亿元，弹性配售额为人民币 4 亿元。

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

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 5 倍。当期计划发行规模为 14 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 4 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 14 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制

触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额 10 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 14 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 10 亿元进行配售。

**债券期限：**7 年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

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

**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。



**发行价格：**本期债券的面值为 100 元，平价发行。

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

**发行对象：**通过承销团成员在银行间市场发行的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

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

**发行期限：**3 个工作日，自发行首日起至 2022 年 8 月 26 日止。

**簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2022 年 8 月 23 日。

**发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 8 月 24 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2022 年 8 月 26 日，本期债券存续期内每年的 8 月 26 日为该计息年度的起息日。

**计息期限：**自 2022 年 8 月 26 日至 2029 年 8 月 25 日止。

**付息日：**2023 年至 2029 年每年的 8 月 26 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）。

**兑付日：**2025 年至 2029 年每年的 8 月 26 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

**本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**承销方式：**承销团余额包销。

**承销团成员：**牵头主承销商为浙商证券股份有限公司，联席主承销商为国泰君安证券股份有限公司。

**债权代理人：**浙商证券股份有限公司。

**监管银行：**宁波银行、绍兴银行。

**信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 **AA+**级，评级展望为“稳定”，本次债券的信用等级为 **AA+**级。

**担保方式：**本期债券无担保。

**募集资金用途：**用于绍兴市柯桥区城市停车场建设项目和补充公司营运资金

**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债券市场上市或交易流通。

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

### 三、债券本息兑付办法

#### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。本期债券付息日为2023年至2029年每年的8月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

2、本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办

理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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费由投资者自行承担。

## （二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券本金的兑付日为2025年至2029年每年的8月26日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

2、本期债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。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。

### 第三条 募集资金运用

#### 一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金 14 亿元，其中基础发行额为 10 亿元，弹性配售额为 4 亿元。如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，其中 8 亿元用于绍兴市柯桥区城市停车场建设项目，2 亿元用于补充公司营运资金。如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 14 亿元，其中 12 亿元用于绍兴市柯桥区城市停车场建设项目，2 亿元用于补充公司营运资金。本期债券募投项目总投资 23.08 亿元，其中收购停车位部分投资 4.66 亿元，发行人承诺本次债券募集资金不用于收购停车位。

发行人承诺本期募集资金用于符合国家产业政策和行业发展方向的用途，不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于金融板块业务投资，不用于不符合国家产业政策的领域。

在严格遵守上述承诺基础上，发行人拟将本期债券募集资金投向下表所列示的项目：

表3-1：未行使弹性配售选择权时本期债券募集资金使用计划

单位：万元、%

| 募集资金投向          | 项目实施主体               | 企业持股比例 | 总投资金额   | 使用募集资金金额 | 募集资金占本次债券发行金额比例 | 募集资金占项目总投资比例 |
|-----------------|----------------------|--------|---------|----------|-----------------|--------------|
| 绍兴市柯桥区城市停车场建设项目 | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司 | 100.00 | 230,795 | 80,000   | 80.00           | 34.66        |
| 补充营运资金          | -                    | -      | -       | 20,000   | 20.00           | -            |
| 合计              | -                    | -      | 230,795 | 100,000  | 100.00          | -            |

表3-2：行使弹性配售选择权时本期债券募集资金使用计划

单位：万元、%

| 募集资金投向          | 项目实施主体               | 企业持股比例 | 总投资金额   | 使用募集资金金额 | 募集资金占本次债券发行金额比例 | 募集资金占项目总投资比例 |
|-----------------|----------------------|--------|---------|----------|-----------------|--------------|
| 绍兴市柯桥区城市停车场建设项目 | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司 | 100.00 | 230,795 | 120,000  | 85.71           | 51.99        |
| 补充营运资金          | -                    | -      | -       | 20,000   | 14.29           | -            |
| 合计              | -                    | -      | 230,795 | 140,000  | 100.00          | -            |

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务，募投项目未来收入优先用于偿还本期债券。发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况，存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 二、项目核准情况

该项目批文审批程序合法合规。具体批文情况如下表所示：

表3-3：本次债券募投项目相关批复文件

| 序号 | 文件名称                            | 发文/备案机关         | 主要内容         |
|----|---------------------------------|-----------------|--------------|
| 1  | 柯桥区行政审批局项目备案表                   | 绍兴市柯桥区行政审批局     | 项目备案         |
| 2  | 绍兴市柯桥区机动车停放服务收费标准表              | 绍兴市柯桥区发展和改革局    | 停车收费标准指导文件   |
| 3  | 关于核定新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格的通知       | 绍兴市发展和改革委员会     | 充电桩收费标准指导文件  |
| 4  | 绍兴市柯桥区城市停车场建设项目选址及土地预审意见        | 绍兴市自然资源和规划局柯桥分局 | 项目选址及土地预审    |
| 5  | 关于对绍兴市柯桥区城市停车场项目社会稳定风险综合评价备案的通知 | 中共柯桥区委政法委员会     | 项目社会稳定风险综合评价 |

本项目已经绍兴市柯桥区行政审批局备案，符合柯桥区土地利用总体规划（2006-2020年）2014调整完善版和国家现行供地政策，基本符合柯桥区规划要求，本项目已进行社会风险评估备案。

《绍兴市人民政府关于印发绍兴市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》提出：构建城市立体智慧交通管理体系，持续打好交通治堵组合拳，提升通行效率，

社会车辆高峰时段行车速率达到 30 公里/小时。有序推进停车设施建设，新增公共停车位 1.1 万个以上，完善智慧路内停车、智慧停车场、立体停车库、共享停车、新能源充电桩等系统。本项目建设符合绍兴市地方规划安排。

《绍兴市柯桥区人民政府办公室关于印发柯桥区城区道路（含公园）机动车停车收费管理实施方案的通知》明确区建设集团为公共停车位收费管理工作的实施主体，负责公共停车位及智能收费设备的投资、收费、管理、服务工作。收费标准原则按照区发改局《关于调整机动车免费停放时间的通知》（绍柯发改〔2020〕103 号）执行。考虑到市民实际需求，城区道路公共停车位免费停放时间由 15 分钟（含 15 分钟）延长至 30 分钟（含 30 分钟）。本项目建设已取得柯桥区政府相关部门授权。

综上所述，发行人自筹资金建设城市停车场，已取得项目必要的备案批复文件，本项目符合当地关于停车场相关政策标准等文件规定。

### 三、募集资金投资项目介绍

#### （一）项目实施主体

募投项目法人及建设单位均为发行人全资子公司绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司。管理、技术人员主要由建设单位人员构成，不足部分通过社会公开招聘补足。

#### （二）项目建设规模及内容

募投项目建设内容为绍兴市柯桥区城市停车场建设项目，系在国家对城市停车场建设相关政策指导下，结合柯桥区停车场现状和项目实际建设需要,在柯桥区中心城区内新建、收购各类停车场，大幅提升、优化柯桥区城市停车场的资源配置情况。

项目建设选址位于绍兴市柯桥区中心城区，涉及柯桥、柯岩、华舍、齐贤 4 个街道，东至镜水路、西至临杭大道、南至杨绍线、北至柯袍线。新建停车场共 20 处，在市域内主要道路和公园范围内收购路内公共停车位 5,820 个。

项目拟新建、收购停车位共计 21,360 个，配套建设充电桩 3,268 个，广告位 98 个。其中：

新建停车场 20 处，停车位 15,540 个，其中地下停车位 10,869 个，地上停车位 4,671 个，均为公共停车场，按 20%比例配套充电桩 3,027 个，广告位 98 个。

收购道路和公园范围内公共停车位 5,820 个，其中笛扬路、鉴湖路等 61 条道路公共停车位 4,613 个；瓜渚湖公园、坂湖公园等 5 个公园公共停车位 1,207 个，并按 20%比例配套充电桩 241 个。

表3-4：项目停车位分类统计表

| 序号 | 停车位分类    | 停车位数量（个） |        |        | 备注    |
|----|----------|----------|--------|--------|-------|
|    |          | 地上车位     | 地下车位   | 总车位数   |       |
| 1  | 道路公共停车位  | 4,613    | -      | 4,613  | 收购停车位 |
|    | 其中：一类区域  | 767      | -      | 767    |       |
|    | 二类区域     | 1,368    | -      | 1,368  |       |
|    | 三类区域     | 2,478    | -      | 2,478  |       |
| 2  | 公共停车场    | 5,609    | 11,138 | 16,747 |       |
|    | 其中：公园停车位 | 938      | 269    | 1,207  | 收购停车位 |
|    | 新建停车位    | 4,671    | 10,869 | 15,540 |       |
| 合计 |          | 10,222   | 11,138 | 21,360 |       |

注：上述停车场分类依据为《绍兴市柯桥区机动车停放服务收费标准表》

募投项目详细建设内容情况如下：

### 1、新建停车位建设内容

项目新建停车位情况如下：

表3-5：募投项目新建停车位明细表

| 序号 | 停车场        | 位置                       | 停车位数量（个） |       |       | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 充电桩<br>(个) | 广告牌<br>(个) |
|----|------------|--------------------------|----------|-------|-------|---------------------------|------------|------------|
|    |            |                          | 地面车位     | 地下车位  | 总车位数  |                           |            |            |
| 1  | 小赭区块停车场    | 双周路以南，柯西旺角以西             | 107      | -     | 107   | 4,583.02                  | 21         | 3          |
| 2  | 马宅池区块停车场   | 河流以西、南渚以南、规划道路以北、南渚以东    | 775      | -     | 775   | 29,491.95                 | 155        | 8          |
| 3  | 会展中心区块停车场  | 镜水北路以东，嘉会新街以北            | 100      | 2,000 | 2,100 | 79,885.09                 | 420        | 8          |
| 4  | 瓜渚湖南岸区块停车场 | 湖东路以西、河流以南、云集路以北、河流以东    | 116      | 716   | 832   | 35,099.00                 | 166        | 6          |
| 5  | 之江学院区块停车场  | 越州大道以西、钱陶公路以南、河流以北、河流以东  | -        | 405   | 405   | 18,625.00                 | 81         | 3          |
| 6  | 轻纺城小学区块停车场 | 兴越路以南，湖东路以东              | 150      | -     | 150   | 6,689.00                  | 30         | 3          |
| 7  | 兴华区块立体式停车场 | 河流以西、杭甬高铁以南、兴华小区以北、笛扬路以东 | 400      | -     | 400   | 3,660.00                  | -          | 3          |
| 8  | 大坂湖区块停车场   | 瓜渚路以北、柯华路以西              | 103      | 840   | 943   | 35,827.73                 | 189        | 6          |
| 9  | 北互通区块停车场   | 金柯桥大道以西、杭甬高铁以北           | 46       | 1,160 | 1,206 | 57,751.46                 | 241        | 6          |
| 10 | 区政府区块停车场   | 群贤路以北，金柯桥大道以西，笛扬路以东      | 325      | 497   | 822   | 25,306.00                 | 164        | 6          |
| 11 | CBD 区块停车场  | 金柯桥大道两侧，绸缎路以南            | 192      | 1,490 | 1,682 | 68,785.00                 | 336        | 8          |
| 12 | 物流中心区块停车场  | 钱陶公路以南，湖东路以东             | 151      | 442   | 593   | 20,592.00                 | 119        | 3          |
| 13 | 中泽区块停车场    | 育才路以西，鉴湖路以北              | -        | 141   | 141   | 6,003.00                  | 28         | 3          |
| 14 | 绸缎区块停车场    | 规划绸缎路以南，鉴水路以西            | 243      | 362   | 605   | 15,952.00                 | 121        | 3          |
| 15 | 瓜渚湖北岸区块停车场 | 群贤路以南，瓜渚湖北岸              | 239      | 690   | 929   | 32,112.72                 | 186        | 6          |



| 序号 | 停车场           | 位置                     | 停车位数量（个）     |               |               | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 充电桩<br>(个)   | 广告牌<br>(个) |
|----|---------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------|------------|
|    |               |                        | 地面车位         | 地下车位          | 总车位数          |                           |              |            |
| 16 | 湖门区块停车场       | 河流以西、河流以南、环湖路以北、河流以东   | -            | 500           | 500           | 26,476.69                 | 100          | 6          |
| 17 | 跨境电商产业园区区块停车场 | 329 国道以南，金柯桥大道以东，双渎路以北 | 1,440        | 390           | 1,830         | 33,499.00                 | 366          | 8          |
| 18 | 华墟区块停车场       | 瓜渚路以南，千梭路以东            | 50           | 600           | 650           | 36,252.65                 | 130          | 3          |
| 19 | 青少年宫区块停车场     | 群贤路以南，越州大道以西           | 55           | 370           | 425           | 23,545.00                 | 85           | 3          |
| 20 | 瓜渚湖西岸区块停车场    | 群贤路以南，湖西路以东            | 179          | 266           | 445           | 12,965.97                 | 89           | 3          |
| 合计 |               |                        | <b>4,671</b> | <b>10,869</b> | <b>15,540</b> | <b>573,102.28</b>         | <b>3,027</b> | <b>98</b>  |

## 2、收购停车位建设内容

项目收购道路及公园停车位情况如下：

表3-6：募投项目收购停车位明细表

| 序号  | 名称      | 停车位数量（个） |      |       | 备注 |
|-----|---------|----------|------|-------|----|
|     |         | 地面车位     | 地下车位 | 总车位数  |    |
| 一   | 道路停车位   | 4,613    | -    | 4,613 |    |
| (一) | 一类区域    | 767      |      | 767   |    |
| 1   | 彪佳路     | 150      |      | 150   |    |
| 2   | 104国道北侧 | 39       |      | 39    |    |
| 3   | 港越路     | 168      |      | 168   |    |
| 4   | 浙纤路     | 112      |      | 112   |    |
| 5   | 明珠路     | 76       |      | 76    |    |
| 6   | 银扬街     | 32       |      | 32    |    |
| 7   | 万家巷     | 40       |      | 40    |    |
| 8   | 人和路     | 19       |      | 19    |    |
| 9   | 温渎路     | 46       |      | 46    |    |
| 10  | 双亭路     | 85       |      | 85    |    |
| (二) | 二类区域    | 1,368    |      | 1,368 |    |
| 11  | 鉴湖路     | 100      |      | 100   |    |
| 12  | 笛扬路     | 207      |      | 207   |    |
| 13  | 金扬路     | 88       |      | 88    |    |
| 14  | 双渎路     | 102      |      | 102   |    |
| 15  | 湖中路     | 35       |      | 35    |    |
| 16  | 双川直街    | 54       |      | 54    |    |
| 17  | 琵琶湊直街   | 29       |      | 29    |    |
| 18  | 华宇路     | 67       |      | 67    |    |
| 19  | 王家湊巷    | 38       |      | 38    |    |
| 20  | 福年巷     | 33       |      | 33    |    |
| 21  | 裕民路     | 33       |      | 33    |    |
| 22  | 越仕路     | 104      |      | 104   |    |
| 23  | 钱陶西路    | 30       |      | 30    |    |
| 24  | 高迁路     | 95       |      | 95    |    |
| 25  | 钱陶西路    | 29       |      | 29    |    |
| 26  | 育才路     | 193      |      | 193   |    |
| 27  | 裕民路     | 23       |      | 23    |    |
| 28  | 万纤路     | 45       |      | 45    |    |
| 29  | 青峰路     | 63       |      | 63    |    |
| (三) | 三类区域    | 2,478    |      | 2,478 |    |
| 30  | 绿洲路     | 26       |      | 26    |    |
| 31  | 泰港花园    | 36       |      | 36    |    |

|    |         |       |     |       |             |
|----|---------|-------|-----|-------|-------------|
| 32 | 双周路     | 72    |     | 72    |             |
| 33 | 泽国路     | 66    |     | 66    |             |
| 34 | 太平路     | 21    |     | 21    |             |
| 35 | 龙泽路     | 199   |     | 199   |             |
| 36 | 投醪路     | 114   |     | 114   |             |
| 37 | 千梭路     | 80    |     | 80    |             |
| 38 | 鉴湖路     | 58    |     | 58    |             |
| 39 | 永兴路     | 61    |     | 61    |             |
| 40 | 华舍路     | 168   |     | 168   |             |
| 41 | 支六路     | 50    |     | 50    |             |
| 42 | 兴华路     | 132   |     | 132   |             |
| 43 | 笛扬路     | 65    |     | 65    |             |
| 44 | 民生路     | 14    |     | 14    |             |
| 45 | 育才路     | 42    |     | 42    |             |
| 46 | 绸缎路     | 54    |     | 54    |             |
| 47 | 纺都路     | 21    |     | 21    |             |
| 48 | 百舸南路    | 125   |     | 125   |             |
| 49 | 未名支路 1  | 59    |     | 59    |             |
| 50 | 老轻纺城立交  | 60    |     | 60    |             |
| 51 | 湖东南路    | 200   |     | 200   |             |
| 52 | 彪佳路     | 263   |     | 263   |             |
| 53 | 南闲路     | 40    |     | 40    |             |
| 54 | 未央路     | 17    |     | 17    |             |
| 55 | 未名支路 2  | 44    |     | 44    |             |
| 56 | 今日阳光北侧  | 16    |     | 16    |             |
| 57 | 金柯路     | 61    |     | 61    |             |
| 58 | 育才南路    | 133   |     | 133   |             |
| 59 | 老香林大道   | 51    |     | 51    |             |
| 60 | 望府小区支路  | 74    |     | 74    |             |
| 61 | 永鉴线     | 56    |     | 56    |             |
| 二  | 公园      | 938   | 269 | 1,207 |             |
| 62 | 瓜渚湖公园   | 337   |     | 337   | 配建充电桩 67 个  |
| 63 | 坂湖公园    | 289   | 269 | 558   | 配建充电桩 112 个 |
| 64 | 湖东路财智中心 | 17    |     | 17    | 配建充电桩 3 个   |
| 65 | 中和公园    | 52    |     | 52    | 配建充电桩 10 个  |
| 66 | 明珠广场    | 243   |     | 243   | 配建充电桩 49 个  |
|    | 合计      | 5,551 | 269 | 5,820 |             |

### （三）募投项目投资估算

本项目预计总投资 230,795 万元，项目总投资主要由新建停车场工程费用、收购停车场费用、配建充电桩及广告牌建设费用、工

程建设其他费用、预备费用、建设期利息费用构成。本项目的总投资构成情况如下：

表3-7：募投项目投资估算表

单位：万元

| 序号  | 工程或费用名称  | 建筑工程费   | 设备购置及安装工程费 | 其他费用   | 合计      |
|-----|----------|---------|------------|--------|---------|
| 一   | 工程费用     | 167,084 | 16,634     |        | 183,718 |
| 1   | 新建停车场    | 120,524 |            |        | 120,524 |
| 2   | 收购停车场    | 46,560  |            |        | 46,560  |
| 3   | 停车场配套设施  |         | 16,634     |        | 16,634  |
| 3.1 | 充电桩      |         | 16,340     |        | 16,340  |
| 3.2 | 广告牌      |         | 294        |        | 294     |
| 二   | 工程建设其他费用 |         |            | 27,709 | 27,709  |
| 1   | 土地费用     |         |            | 21,491 | 21,491  |
| 2   | 其他费用     |         |            | 6,217  | 6,217   |
| 三   | 基本预备费    |         |            | 6,343  | 6,343   |
| 四   | 建设期利息    |         |            | 13,025 | 13,025  |
| 五   | 项目总投资    | 167,084 | 16,634     | 47,077 | 230,795 |

#### （四）项目用地情况

项目新建停车场用地为国有建设用地，不涉及耕地占用及土地拆迁。为保证本次募投项目新建停车场用地合法合规，确保项目顺利开工建设，根据柯桥区城市规划及项目进度安排，对于本次募投项目建设中尚未办理土地证的项目建设所需用地，区政府将于 2022 年 3 季度末前同意划拨上述相关土地至发行人名下，项目用地性质为划拨地，土地用途为社会停车场用地，截至目前上述项目用地暂未取得土地证。发行人取得项目用地之后，由发行人依据柯桥区当地报批程序申请补缴土地出让金，将土地由划拨地变性为出让地。

结合柯桥区当地实际情况，本项目土地费用（主要为土地出让金费用）标准预计 25 万元/亩，本项目新建停车场用地约 573,102.28 平方（约 859.66 亩），则土地费用合计预计约 21,491 万元，已纳入

项目总投资中工程建设其他费用。

### （五）项目运营模式及收入实现模式

本项目主要包括新建、收购停车位，并配套建设充电桩、广告位。项目建设完成后由绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司具体负责运营，场地管理人员配置以外包为主，中高级领导层、财务人员由母公司或主管部门调任或委派。

其中，新建停车位部分计划建设期两年，建成后可通过停车位出租收费、充电桩使用费及广告位出租收费形式实现收入。收购停车位方面，针对前期主要由绍兴市柯桥区综合行政执法局管理的 66 处社会公共停车场，柯桥区政府明确由发行人统一实施收购。根据《绍兴市柯桥区人民政府关于柯桥区城市停车场建设项目所涉及的相关事宜及配建设施和停车场授权经营事项的情况说明》文件，为支持绍兴市柯桥区城市停车场建设项目实施，柯桥区政府决定统一由发行人对柯桥区中心城区内现有社会公共停车场进行收购，具体收购事项可根据项目进度由区政府专题协调，确保发行人通过签订收购协议等方式取得相关停车场的经营管理权。收购完成后，发行人将对部分区域加装充电桩、完善相关收费智能化系统，通过停车位出租收费以及充电桩使用费的形式实现收入。

停车位出租收费参照政府指导定价文件《关于调整机动车免费停放时间的通知》（绍柯发改〔2020〕103 号）进行收费。充电桩使用费依据《绍兴市发展和改革委员会关于核定新能源汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（绍市发改价〔2019〕35 号）文件要求执行。广告位出租收费参考附近广告位出租价格。

### （六）项目实施进度

根据《可行性研究报告》，本项目建设期拟按 24 个月安排，原

计划于 2021 年 11 月开工建设，因疫情原因以及建设项目所需融资的资金部分未到位，因而延期开工。截至目前，募投项目已完成可行性研究报告编制和评审等前期工作，正在进行前期测绘、规划设计和报批工作。截至 2022 年 6 月末，募投项目已投入 1,276.51 万元。

### （七）项目资金来源

本项目估算总投资为 230,795 万元。项目资本金部分 69,795 万元，由发行人自行筹措，约占总投资的 30.24%；拟通过融资获得用于募投项目建设的资金 161,000 万元，约占总投资的 69.76%（其中：拟使用本次债券募集资金 120,000 万元，约占总投资的 51.99%，其他贷款等融资 41,000 万元）。公司将根据项目建设进度和需求，随时准备进行资金拨付。

### （八）募投项目建设必要性和社会效益

#### 1、柯桥区车辆保有量及停车现状

随着绍兴柯桥区城市建设、道路交通的高速发展和人民群众生活水平的日益提高，车与道路、停车场之间的矛盾也日益突出。近十年柯桥区民用汽车保有量快速增长，由 2012 年的 13.09 万辆增长至 2020 年的 35.79 万辆，年均增长率达 13.40%。柯桥区 2020 年末常住人口为 110.29 万人，属于中小城市，小汽车与停车位的平均比例约为 1:0.5。柯桥区中心城区现已建成公共停车位约 0.6 万个，现有道路停车位和公共停车场已远远不能满足社会停车需求。

为进一步加快推进绍兴市停车场建设，改善静态交通秩序，有效缓解“停车难”问题，2021 年 3 月，绍兴市人民政府印发《绍兴市人民政府办公室关于印发 2021 年道路交通管理“精治”工程方案的通知》，提出开展全市停车设施规划研究工作、推进交通需求调控完善

差别化停车收费、继续推进智能停车诱导系统应用建设和推进全市停车位建设等工作措施，充分利用智能化手段，全面推进交通管理精准化、精细化、智慧化。

为切实缓解柯桥城区停车难、停车乱、交通拥堵等问题，进一步提高城区道路（含公园）机动车停车泊位的使用率，提升城市精细化管理水平，结合柯桥区城区停车场设施实际情况，拟在柯桥区城市居住区、综合交通枢纽、大型商场、学校、医院、体育场馆等人群相对密集场所新建停车场，特别是充分开发利用地下区域。同时充分考虑新能源汽车的发展趋势，把充电桩等新能源配套设施与停车场建设统筹考虑，按照国家有关要求规划配建充电桩等新能源配套设施，以解决周边居民和公共服务、商业网点停车难问题。

## 2、项目建设是满足绍兴柯桥区城市总体规划及交通发展需要

《绍兴市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，完善安全可靠基础设施网，强化高质量发展支撑。构建城市立体智慧交通管理体系，持续打好交通治堵组合拳，提升通行效率，社会车辆高峰时段行车速率达到 30 公里/小时。有序推进停车设施建设，新增公共停车位 1.1 万个以上，完善智慧路内停车、智慧停车场、立体停车库、共享停车、新能源充电桩等系统。《绍兴市柯桥区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》也提出，推进公共交通建设。深化“公交都市”建设，构建高效衔接公共交通枢纽体系。统筹建设公共自行车系统、城市慢行系统和停车系统，推动各类公共交通“零距离换乘”。

绍兴市柯桥区主动融入绍兴现代化网络大城市建设，突出一体协同，全力打造网络城市示范，内聚外融空间界面，内畅外联区域

交通，内优外彰功能品质，加快构建更加现代化、更具开放度、更有时尚味、更富竞争力的“国际纺都、杭绍星城”。柯桥区将大力发展公共交通、合理发挥汽车和摩托车的辅助作用、改善步行系统，确立公共交通与个体交通一体化、多元化协调发展的城市客运服务系统。在私人汽车交通进程加快前提下通过城市交通发展政策的调控，合理发展汽车出行比例，奠定公共交通为主导地位。规划充分运用行政、经济与市场等手段，确保交通畅通有序、资源优化配置、居民出行方便，严格控制占道停车位的数量，逐步形成配建停车泊位为主、路外停车为辅、路边停车为补充的城市停车格局。路外公共停车场和路边停车带共同组成城市公共停车设施供给体系。

柯桥区城市停车场建设项目作为柯桥区中心城区交通发展的重要组成部分，对整个城市的空间结构完善极为重要。为了适应城市的总体发展，达到绍兴市及柯桥区城市交通发展的预期目标，柯桥区城市停车场建设项目是非常必要的。

### **3、项目建设是改善停车难，促进城市发展的迫切需要**

随着居民生活水平的提高，私家车辆也逐年增加。停车问题也越来越显著，一些违章停车的不良现象也越发明显。停车位不足而导致的违章停车现象，会直接影响一个城市的形象，而且还会影响交通。地下停车场可以极大的缓解停车困难的问题，方便市民的出行。

城市停车场建设项目，是改善现状道路通行能力、缓解交通压力的迫切需要，作为城镇公共基础设施建设工程的重要组成部分，是推进绍兴市城市规模的进一步拓展、城市环境的不断改善和城市功能的不断完善、提高城镇人口容纳和产业承接能力的必要措施。

### **4、项目建设有利于补足停车缺口，改善城市交通状况**



停车场是城市重要的市政基础设施，随着城市经济水平的提高，市民的生活水平逐年提高，机动车的保有量和出行量也随之提高，停车的需求变得越来越大。城市建设过程中往往比较重视修路、架桥，改善通行能力，对停车场建设未引起足够重视，主要表现在：一是缺乏科学、合理的规划，没有按照城市交通需求和发展趋势对停车需求和布局进行总体规划，规划的不足，必然导致建设和管理的滞后。二是建设投入不够，由于投入建设停车场的资金有限，加之受“短视效应”的影响，使得市区的公共停车场不仅短缺，而且设施和管理也难以跟上。

本项目建成后，将形成 21,360 个停车位，有助于从供应端疏解柯桥区停车供求矛盾，偿还部分停车设施建设历史“欠账”，调节车位与机动车保有量之比的失衡，缓解道路通行压力，改善城市通行情况。

### 5、项目建设引入智慧停车系统，有助于停车产业化发展

在经济飞速发展的大背景，汽车走进了千家万户，市民机动车出行的比例大幅提升。由于历史原因，柯桥区停车位先天配备不足，加上现有停车位利用率低，缺乏公共停车场等原因，现有停车位已无法满足市民的日常生活和出行需求。占用非机动车道、人行道和小区通道停车的问题日益严重，“停车难”已成为困扰城市管理和群众出行的突出问题。

政府和社会受制于各方面原因，不能高效有序的出台措施，针对性的解决停车难题。“停车难”局面除车位不足的硬件缺失外，还存在以下软实力缺位和问题：一、受制于停车管理的体制制约，管理单位众多遇事相互推诿、没有统一的管理机制；二、缺乏指导停车行业发展和规范的产业政策和扶持政策，发展缺乏长效性和全面

性；三、现有停车场规划设计不尽合理，基础资料缺乏，存量潜能没有得到充分释放；四、停车收费不合理，社会停车位收费混乱，个别单位和个人无偿独占公共停车资源，等等。

智慧停车系统，是智慧城市的重要有机组成部分。搭建智慧共享停车云平台，同时投资新建各类停车设施（地上停车场、地下停车场、立体停车楼等），在扩充总量实现有效供给的基础上，通过手机 APP、停车引导牌等设施打通停车“信息壁垒”，消除停车“信息孤岛”，提高城市停车服务水平，通过区域内现有的路内、路外公共停车设施的互联共享和智能化管理，最终实现停车资源的有效利用，降低停车时间成本，待停车辆及时入库，客观上起到了缓解道路交通压力的作用。

项目建设可以引导停车产业化发展，提高公共停车位的周转率，有效改善城区停车难、停车乱现状；不但可以促进柯桥区停车泊位的充分利用，而且可以营造文明、高效、和谐、智慧的停车环境，进一步提升城市形象。

## **6、项目建设有助于提升城市品质，让人民群众生活得更方便、更舒心**

在经济高速发展和城镇化快速推进过程中，我国城市发展注重追求速度和规模，城市规划建设管理“碎片化”问题突出，城市的整体性、系统性、宜居性、包容性和生长性不足，人居环境质量不高，一些大城市“城市病”问题突出。通过城市停车场建设项目，及时回应群众关切，着力解决“城市病”等突出问题，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，提高城市管理服务水平，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

综上所述，城市停车场建设项目无论从执行国家宏观政策还是推动城市高质量发展的需要，无论从经济发展还是改善人居环境，无论从长远的发展还是现实的需求，都是十分必要的，而且十分紧迫的任务。

### （九）项目实施的经济效益

#### 1、项目预期收益情况

项目经营收入包括停车费、广告位出租收入、充电桩服务费，计算期内（计算期第 1-19 年）营业收入合计 536,505 万元，债券存续期内（计算期第 1-7 年）营业收入合计 157,377 万元。项目所得税后财务内部收益率 7.68%，所得税后投资回收期 11.83 年（含建设期），表明本项目具有一定的盈利能力。

停车费收入=停车位数量×日均收费×车位利用率\*365 天

广告位收入=数量×利用率×每年收费

充电桩服务费=数量×日均收费×利用率×365 天

（1）停车位收费标准参照《关于调整机动车免费停放时间的通知》（绍柯发改〔2020〕103 号）规定执行。城市道路停车泊位收费时段为 7:00 至 20:00，30 分钟内（含）不收费，公共停车场全天收费，30 分钟内（含）不收费。本项目城市道路停车泊位收费时间按 12 小时计，且其中不收费时间为 16%，公共停车场不收费时间也为 16%，城市道路停车泊位按全部为小车停放计算，公共停车场按照大车、小车停放比例 20：80 计算。根据当地周边地区数据调查分析，停车场建成初期停车饱和率约 70%-80%，本项目假设第一年按 70%计算利用率，以后逐年提升至 90%。具体如下：

表3-8：绍兴市柯桥区机动车停放服务收费标准表

| 序号 | 停车收费类别 | 收费标准 | 项目收费 |
|----|--------|------|------|
|----|--------|------|------|

| 序号 | 停车收费类别  | 收费标准                                                                                                                                                | 项目收费                                                                                                                      |
|----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 城市道路停车位 | 一类区域小车 5 元/次、大车 10 元/次，以 1 小时（含）为一次；二类区域小车 5 元/次、大车 10 元/次，以 2 小时（含）为一次；三类区域小车 5 元/次、大车 10 元/次，以 3 小时（含）为一次。30 分钟内（含）不收费。收费时间为：7:00-20:00,其余时间免费停放。 | 收费时间按 12 小时计，一类区域日最高收费 60 元，不收费时间按 16% 考虑，则日平均收费为 50.4 元；二类区域日最高收费 30 元，日均收费 25.2 元；三类区域日最高收费 20 元，日均收费 16.8 元。不考虑大车停放收费。 |
| 2  | 公共停车场   | 小车 5 元/辆·次、大车 10 元/辆·次。停车时间以 4 小时（含）为一次，不足 4 小时按 4 小时计，依次类推。30 分钟内（含）不收费。                                                                           | 大车、小车停放比例按 20%、80% 计，则日最高收费为 36 元，不收费时间按 16% 考虑，则日平均收费为 30.24 元。                                                          |

注：运营期第 1 年利用率按 70% 计，第 2 年按 80% 计，第 3 年以后按 90% 计。

（2）根据调查，项目周边看板广告媒体、LCD 屏联播广告年租金依据位置及广告类型的差异在 0.4-6 万元/m<sup>2</sup> 范围内波动，具体调查情况如下：

| 序号 | 广告类型                 | 广告位置     | 单价（万元/年·m <sup>2</sup> ） | 年租金（万元/个、只） |
|----|----------------------|----------|--------------------------|-------------|
| 1  | 户外看板                 | 柯桥区群贤路   | 0.48                     | 4.2         |
| 2  | 地下车库灯箱广告             | 柯桥万达地下车库 | 0.4-0.8                  | 4.8-9.6     |
| 3  | 立柱灯箱广告               | 绍兴北站出站口  | 3.84-4.08                | 30-48       |
| 4  | LED 电子屏 <sup>1</sup> | 柯桥金桥大厦   | 5.83                     | 560         |
| 5  | 公交车候车亭               | 柯桥商圈候车亭  | 1.03                     | 6           |

本项目广告位安装于停车场出入口或分区块通道口，均为普通广告位，尺寸约 25m<sup>2</sup>，人流量较高，受众消费能力较高，谨慎起见定价为 4,000 元/年·m<sup>2</sup>，即本项目每个广告位租金为 100,000 元/年。

（3）充电桩收费按《绍兴市发展和改革委员会关于核定新能源汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（绍市发改价〔2019〕35 号）执行。对新能源汽车公用充电桩充电服务价格实行政府指导价管理，按照充电电量收取，充电服务价格（含电费）最高为每千瓦时 1.60 元。本项目扣除电费价格，拟按 0.8 元/度收取服务费，同时按照每个充电桩功率为 15kW，每天工作 8 小时计算，则每

<sup>1</sup> LED 电子屏 15 秒轮播广告，每日播放不低于 255 次，合计占用不低于 1 小时，假设一天轮播八只广告。

个充电桩日均收费=充电桩功率×日工作小时数×服务费单价，为 96 元/个。参照停车位利用率情况，充电桩第一年使用率为 70%，以后逐年提升至 90%。

表3-9：营业收入年利用率估算表

| 年序号      | 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13-19年 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| 新建停车位利用率 | -    | -    | 70%  | 80%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%     |
| 收购停车位利用率 | 70%  | 80%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%     |
| 充电桩利用率   | -    | -    | 70%  | 80%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%     |
| 广告牌利用率   | -    | -    | 70%  | 80%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%  | 90%     |
| 价格指数     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00    |

表3-10：营业收入、营业税金及附加估算表

单位：万元

| 序号    | 项目\年份       | 合计      | 建设期   |       | 经营期    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-------|-------------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|       |             |         | 1     | 2     | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13-19  |
| 1     | 营业收入        | 536,505 | 3,865 | 4,417 | 25,677 | 28,636 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 |
| 1.1   | 收购城市路内停车位收入 | 70,371  | 2,932 | 3,351 | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  |
| 1.1.1 | 一类区域道路停车位收入 | 23,704  | 988   | 1,129 | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  | 1,270  |
|       | 车位（个）       | 767     | 767   | 767   | 767    | 767    | 767    | 767    | 767    | 767    | 767    | 767    | 767    | 767    | 767    |
|       | 单价（元/天）     |         | 50.4  | 50.4  | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   | 50.4   |
| 1.1.2 | 二类区域道路停车位收入 | 21,139  | 881   | 1,007 | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  | 1,132  |
|       | 车位（个）       | 1,368   | 1,368 | 1,368 | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  |
|       | 单价（元/天）     |         | 25.2  | 25.2  | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   | 25.2   |
| 1.1.3 | 三类区域道路停车位收入 | 25,528  | 1,064 | 1,216 | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  | 1,368  |

| 序号    | 项目\年份           | 合 计     | 建设期   |       | 经营期    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-------|-----------------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|       |                 |         | 1     | 2     | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13-19  |
|       | 车位（个）           | 2,478   | 2,478 | 2,478 | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  | 2,478  |
|       | 单价（元/天）         |         | 16.8  | 16.8  | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   | 16.8   |
| 1.2   | 城市公共停车场收入       | 279,668 | 933   | 1,066 | 13,206 | 14,921 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 |
|       | 车位共计（个）         | 16,747  | 1,207 | 1,207 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 | 16,747 |
| 1.2.1 | 新建停车位收入         | 257,286 |       |       | 12,007 | 13,722 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 |
|       | 新建停车位（个）        | 15,540  |       |       | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 | 15,540 |
| 1.2.2 | 收购停车位收入         | 22,382  | 933   | 1,066 | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  |
|       | 收购停车位（个）        | 1,207   | 1,207 | 1,207 | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  | 1,207  |
|       | 单价（元/天）         |         | 30.2  | 30.2  | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   | 30.2   |
| 1.3   | 充电桩收入           | 171,766 |       |       | 8,016  | 9,161  | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 |
|       | 充电桩数量共计（个）      | 3,268   |       |       | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  | 3,268  |
| 1.3.1 | 新建停车场充电桩收入      | 159,099 |       |       | 7,425  | 8,485  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  |
|       | 新建停车场配建充电桩数量（个） | 3,027   |       |       | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  | 3,027  |
| 1.3.2 | 收购停车场充电桩收入      | 12,667  |       |       | 591    | 676    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    |
|       | 收购停车场配建充电桩数量（个） | 241     |       |       | 241    | 241    | 241    | 241    | 241    | 241    | 241    | 241    | 241    | 241    | 241    |
|       | 单价（元/天）         |         |       |       | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   | 96.0   |
| 1.4   | 广告位收入           | 14,700  |       |       | 686    | 784    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    |
|       | 数量（个）           | 98      |       |       | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     | 98     |
|       | 单价（万元/年）        |         |       |       | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   | 10.0   |
| 2     | 增值税             | 28,029  | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,811  | 2,622  | 2,622  | 2,622  | 2,622  |

| 序号       | 项目\年份         | 合 计          | 建设期      |          | 经营期      |          |          |          |          |          |            |            |            |            |            |
|----------|---------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|------------|------------|------------|
|          |               |              | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9          | 10         | 11         | 12         | 13-19      |
| 2.1      | 销项税额          | 49,495       | 319      | 365      | 2,363    | 2,642    | 2,920    | 2,920    | 2,920    | 2,920    | 2,920      | 2,920      | 2,920      | 2,920      | 2,920      |
| 2.2      | 进项税额          | 5,038        | 4        | 5        | 267      | 283      | 299      | 299      | 299      | 299      | 299        | 299        | 299        | 299        | 299        |
| 2.3      | 固定资产投资增值税抵扣   | 16,428       | 315      | 360      | 2,096    | 2,359    | 2,622    | 2,622    | 2,622    | 2,622    | 811        | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>3</b> | <b>销售税金附加</b> | <b>3,363</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>217</b> | <b>315</b> | <b>315</b> | <b>315</b> | <b>315</b> |
| 3.1      | 城市维护建设税 7%    | 1,962        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 127        | 184        | 184        | 184        | 184        |
| 3.2      | 教育费附加 3%      | 841          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 54         | 79         | 79         | 79         | 79         |
| 3.3      | 地方教育费附加 2%    | 561          | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 36         | 52         | 52         | 52         | 52         |

注：收购 5,820 个停车位无需施工建设，因此第 1 年及第 2 年有收入。

表3-11：总成本费用估算表

| 年序号  | 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 11-19 年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-----------|
| 生产能力 | -     | -     | 0.70  | 0.80  | 0.90  | 0.90  | 0.90  | 0.90  | 0.90  | 0.90   | 0.90      |
| 年生产月 |       |       | 12    | 12    | 12    | 12    | 12    | 12    | 12    | 12     | 12        |
| 生产负荷 | -     | -     | 70%   | 80%   | 90%   | 90%   | 90%   | 90%   | 90%   | 90%    | 90%       |

单位：万元

| 序号 | 项目/年份  | 合 计 | 建设期 |   | 经营期 |   |   |   |   |   |   |    |    |    |       |
|----|--------|-----|-----|---|-----|---|---|---|---|---|---|----|----|----|-------|
|    |        |     | 1   | 2 | 3   | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13-19 |
| 1  | 外购原材料费 | 0   |     |   |     |   |   |   |   |   |   |    |    |    |       |



| 序号 | 项目/年份           | 合 计     | 建设 期 |     | 经营 期   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |       |
|----|-----------------|---------|------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
|    |                 |         | 1    | 2   | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13-19 |
| 2  | 外购燃料及动力         | 15,694  |      |     | 696    | 821    | 945    | 945    | 945    | 945    | 945    | 945    | 945    | 945    | 945   |
| 3  | 工资及福利费          | 4,320   | 120  | 120 | 240    | 240    | 240    | 240    | 240    | 240    | 240    | 240    | 240    | 240    | 240   |
| 4  | 修理费             | 34,583  |      |     | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034  | 2,034 |
| 5  | 其他费用            | 6,661   | 75   | 80  | 329    | 358    | 388    | 388    | 388    | 388    | 388    | 388    | 388    | 388    | 388   |
|    | 其他管理费用          | 1,296   | 36   | 36  | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72     | 72    |
|    | 其他销售费用          | 5,365   | 39   | 44  | 257    | 286    | 316    | 316    | 316    | 316    | 316    | 316    | 316    | 316    | 316   |
| 6  | 经营成本（1+2+3+4+5） | 61,258  | 195  | 200 | 3,299  | 3,453  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607 |
| 7  | 折旧费             | 76,059  |      |     | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 5,215  | 3,415 |
| 8  | 摊销费             | 47,635  |      |     | 2,328  | 2,328  | 2,865  | 2,865  | 2,865  | 2,865  | 2,865  | 2,865  | 2,865  | 2,865  | 2,865 |
| 9  | 财务费用            | 24,150  |      |     | 8,050  | 6,440  | 4,830  | 3,220  | 1,610  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |
|    | 长期借款利息          | 24,150  |      |     | 8,050  | 6,440  | 4,830  | 3,220  | 1,610  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |
| 10 | 总成本费用（6+7+8+9）  | 209,102 | 195  | 200 | 18,893 | 17,437 | 16,518 | 14,908 | 13,298 | 11,688 | 11,688 | 11,688 | 11,688 | 11,688 | 9,888 |

表3-12：项目投资现金流量表

单位：万元

| 序号  | 项目\年份    | 合 计     | 建设 期    |        | 运营 期   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----|----------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|     |          |         | 1       | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13-19  |
| 1   | 现金流入     | 622,242 | 3,865   | 4,417  | 25,677 | 28,636 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 |
| 1.1 | 产品销售收入   | 536,505 | 3,865   | 4,417  | 25,677 | 28,636 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 |
| 1.2 | 回收固定资产余值 | 85,736  |         |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| 2   | 现金流出     | 310,420 | 132,671 | 85,493 | 3,299  | 3,453  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 5,635  | 6,544  | 6,544  | 6,544  | 6,544  |

| 序号  | 项目\年份         | 合 计     | 建 设 期    |          | 运 营 期    |          |          |          |          |         |         |         |         |        |        |
|-----|---------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|
|     |               |         | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8       | 9       | 10      | 11      | 12     | 13-19  |
| 2.1 | 建设投资(不含建设期利息) | 217,770 | 132,477  | 85,293   | 0        |          |          |          |          |         |         |         |         |        |        |
| 2.2 | 经营成本          | 61,258  | 195      | 200      | 3,299    | 3,453    | 3,607    | 3,607    | 3,607    | 3,607   | 3,607   | 3,607   | 3,607   | 3,607  | 3,607  |
| 2.3 | 增值税           | 28,029  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0       | 1,811   | 2,622   | 2,622   | 2,622  | 2,622  |
| 2.4 | 销售税金附加        | 3,363   | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0       | 217     | 315     | 315     | 315    | 315    |
| 3   | 税前项目净现金流量     | 311,822 | -128,807 | -81,076  | 22,378   | 25,182   | 27,987   | 27,987   | 27,987   | 27,987  | 25,959  | 25,050  | 25,050  | 25,050 | 25,050 |
| 4   | 税前累计净现金流量     |         | -128,807 | -209,883 | -187,505 | -162,323 | -134,336 | -106,349 | -78,363  | -50,376 | -24,417 | 633     | 25,683  | 50,734 | 75,784 |
| 5   | 调整所得税         | 80,040  | 918      | 1,054    | 3,709    | 4,410    | 4,977    | 4,977    | 4,977    | 4,977   | 4,469   | 4,242   | 4,242   | 4,242  | 4,692  |
| 6   | 税后项目净现金流量     | 231,782 | -129,724 | -82,130  | 18,669   | 20,773   | 23,010   | 23,010   | 23,010   | 23,010  | 21,489  | 20,808  | 20,808  | 20,808 | 20,358 |
| 7   | 税后累计净现金流量     |         | -129,724 | -211,855 | -193,185 | -172,413 | -149,403 | -126,392 | -103,382 | -80,372 | -58,883 | -38,075 | -17,267 | 3,541  | 23,899 |

## 2、债券存续期内现金流量分析

项目收益主要来源于停车费、广告位出租及充电桩服务费收入。债券存续期内营业收入合计 157,377 万元，扣除运营成本、相关税费后净现金流为 139,407 万元，可以覆盖用于停车场项目的募集资金利息。扣除收购部分停车场相关营业收入后，债券存续期营业收入合计 120,704 万元，扣除相关运营成本、税费后净现金流为 104,006 万元，亦可覆盖用于停车场项目的募集资金利息。债券存续期内净现金流量测算详见下表：

表3-13：债券存续期内募投项目净现金流量测算表

单位：万元

| 序号    | 项目           | 合计      | 债券存续期 |       |        |        |        |        |        |
|-------|--------------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
|       |              |         | 1     | 2     | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      |
| 1     | 营业收入         | 157,377 | 3,865 | 4,417 | 25,677 | 28,636 | 31,594 | 31,594 | 31,594 |
| 1.1   | 城市路内停车位      | 25,133  | 2,932 | 3,351 | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  |
| 1.2   | 城市公共停车场      | 80,034  | 933   | 1,066 | 13,206 | 14,921 | 16,636 | 16,636 | 16,636 |
| 1.2.1 | 新建城市公共停车场    | 72,040  |       |       | 12,007 | 13,722 | 15,437 | 15,437 | 15,437 |
| 1.2.2 | 收购城市公共停车场    | 7,994   | 933   | 1,066 | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  |
| 1.3   | 充电桩收入        | 48,095  | 0     | 0     | 8,016  | 9,161  | 10,306 | 10,306 | 10,306 |
| 1.3.1 | 新建停车场配建充电桩   | 44,548  |       |       | 7,425  | 8,485  | 9,546  | 9,546  | 9,546  |
| 1.3.2 | 收购停车场配建充电桩   | 3,547   |       |       | 591    | 676    | 760    | 760    | 760    |
| 1.4   | 广告位收入        | 4,116   | 0     | 0     | 686    | 784    | 882    | 882    | 882    |
| 2     | 销售税金附加       | 0       | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 3     | 经营成本         | 17,970  | 195   | 200   | 3,299  | 3,453  | 3,607  | 3,607  | 3,607  |
| 4     | 增值税          | 0       | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| 5     | 净现金流量（扣减增值税） | 139,407 | 3,670 | 4,217 | 22,378 | 25,182 | 27,987 | 27,987 | 27,987 |

注：票面利率按 5% 计算

## 3、项目运营期内净现金流分析

本次债券募投项目总投资 230,795 万元，运营期内营业收入合计 536,505 万元，扣除运营成本、相关税费后净现金流为 443,855 万元，可以覆盖项目总投资。本次债券募投项目扣除收购停车位相关投资后，募投项目剩余投资 180,500 万元，运营期内相关营业收入

合计 431,086 万元，扣除相关运营成本、税费后净现金流为 348,567 万元，可以覆盖对应项目总投资。项目运营期内净现金流量测算详见下表：

表3-14：募投项目运营期内净现金流预测

单位：万元

| 序号    | 项目\年份        | 合计      | 建设期   |       | 经营期    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
|-------|--------------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|       |              |         | 1     | 2     | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13-19   |
| 1     | 营业收入         | 536,505 | 3,865 | 4,417 | 25,677 | 28,636 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 31,594 | 221,158 |
| 1.1   | 城市路内停车位      | 70,371  | 2,932 | 3,351 | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 3,770  | 26,389  |
| 1.2   | 城市公共停车场      | 279,668 | 933   | 1,066 | 13,206 | 14,921 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 16,636 | 116,453 |
| 1.2.1 | 新建停车位收入      | 257,286 |       |       | 12,007 | 13,722 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 15,437 | 108,060 |
| 1.2.2 | 收购停车位收入      | 22,382  | 933   | 1,066 | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 1,199  | 8,393   |
| 1.3   | 充电桩收入        | 171,766 |       |       | 8,016  | 9,161  | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 10,306 | 72,142  |
| 1.3.1 | 新建停车场充电桩收入   | 159,099 |       |       | 7,425  | 8,485  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 9,546  | 66,822  |
| 1.3.2 | 收购停车场充电桩收入   | 12,667  |       |       | 591    | 676    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 760    | 5,320   |
| 1.4   | 广告位收入        | 14,700  |       |       | 686    | 784    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 882    | 6,174   |
| 2     | 销售税金附加       | 3,363   | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 217    | 315    | 315    | 315    | 2,202   |
| 3     | 经营成本         | 61,258  | 195   | 200   | 3,299  | 3,453  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 3,607  | 25,251  |
| 4     | 增值税          | 28,029  | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1,811  | 2,622  | 2,622  | 2,622  | 18,353  |
| 5     | 净现金流量（扣减增值税） | 443,855 | 3,670 | 4,217 | 22,378 | 25,182 | 27,987 | 27,987 | 27,987 | 27,987 | 25,959 | 25,050 | 25,050 | 25,050 | 175,352 |

#### 四、补充营运资金

发行人拟将本次债券募集资金中的 2 亿元用于补充公司营运资金，占本次债券募集资金总额的 14.29%，符合相关规定，补充公司营运资金有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

#### 五、募集资金管理制度

公司已依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。公司将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位向公司财务部提出使用募集资金的申请，由财务部以及总经理审批。财务部将负责对资金使用情况进行日常管理，并将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保专款专用。

本次债券签署了《债权代理协议》，拟定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。在本次债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等规定，及时履行重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

#### 六、发行人相关承诺

发行人承诺本次债券募集资金投资项目收入将优先用于偿还本次债券；在本次债券存续期内，将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划及募集资金投资项目进展情况。如需要

变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续，在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

企业名称：绍兴市柯桥区建设集团有限公司

法定代表人：滕建平

成立时间：2018年7月25日

注册资本：人民币 35,000.00 万元

实缴资本：人民币 15,500.00 万元

注册地址：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

邮政编码：312030

信息披露事务负责人：包震东

职务：董事、副总经理

联系电话：0575-81185088

传真：0575-84129712

统一社会信用代码：91330621MA2BFAL386

所属行业：土木工程建筑业

企业类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人主要负责授权范围内国有资产的经营管理和资本运作，是柯桥区重要的城市建设主体，主要涉及柯桥区的基础设施建设和城市核心区域的土地整理及拆迁、安置房建设等。



截至 2021 年末，发行人总资产 769.57 亿元，总负债 514.50 亿元，净资产 255.07 亿元，资产负债率 66.86%。2019-2021 年度，发行人净利润分别为 0.95 亿元、2.49 亿元和 2.40 亿元，三年平均可分配利润 1.95 亿元。

## 二、发行人历史沿革

发行人系根据中共绍兴柯桥区委办公室、柯桥区人民政府办公室出具的关于印发《绍兴市柯桥区建设集团有限公司组建实施方案》的通知（区委办〔2018〕73 号），由绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司和绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司为基础组建而来，成立于 2018 年 7 月 25 日，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，并取得绍兴市柯桥区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330621MA2BFAL386 的营业执照，注册资本 35,000.00 万元。

根据《绍兴市柯桥区建设集团有限公司组建实施方案》（区委办〔2018〕73 号），柯桥区正加快推进区级国有企业改革，整合有关企业、经营性资产以及国有股权，以绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司和绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司为基础组建柯桥建设集团。2018 年 8 月，发行人出资设立了绍兴市金柯桥房地产开发有限公司。2018 年 10 月，绍兴市柯桥区国有资产管理委员会办公室（简称“区国资办”）同意将绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司持有的柯桥交投集团 100%股权和柯桥城投 100%股权无偿划转至发行人，上述股权划转已分别于 2019 年 1 月和 2019 年 2 月完成投资入（股权）备案登记。2019 年 4 月，子公司柯桥交投集团将绍兴市柯桥区交通建设有限公司 100%股权无偿划转至发行人，并已于 2019 年 5 月完成投资入（股权）备案登记；2019 年 4 月，子

公司绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司将绍兴市柯桥区体育中心投资开发有限公司 100%股权无偿划转至发行人，并已于 2019 年 5 月完成投资人（股权）备案登记。

截至本募集说明书出具之日，发行人登记的注册资本为人民币 35,000.00 万元，出资人累计实缴注册资本为人民币 15,500.00 万元，由绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司全资持股。

### 三、控股股东及实际控制人情况

#### （一）控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人为国有独资公司，控股股东为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司（出资比例占公司注册资本的 100.00%），实际控制人为绍兴市柯桥区财政局。报告期内，发行人未发生过实际控制人变化的情况。

#### 1、发行人股东基本信息

表4-1：发行人股东基本信息情况

| 名称       | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司           |
|----------|--------------------------------|
| 法定代表人    | 虞伟强                            |
| 控股股东     | 绍兴市柯桥区财政局                      |
| 注册资本     | 8,000 万元人民币                    |
| 成立日期     | 1997 年 8 月 21 日                |
| 统一社会信用代码 | 91330621704498695D             |
| 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     | 对国有及其他企业的投资                    |

#### 2、发行人股东最近一年的主要财务数据

表4-2：发行人股东 2021 年度/末主要财务数据

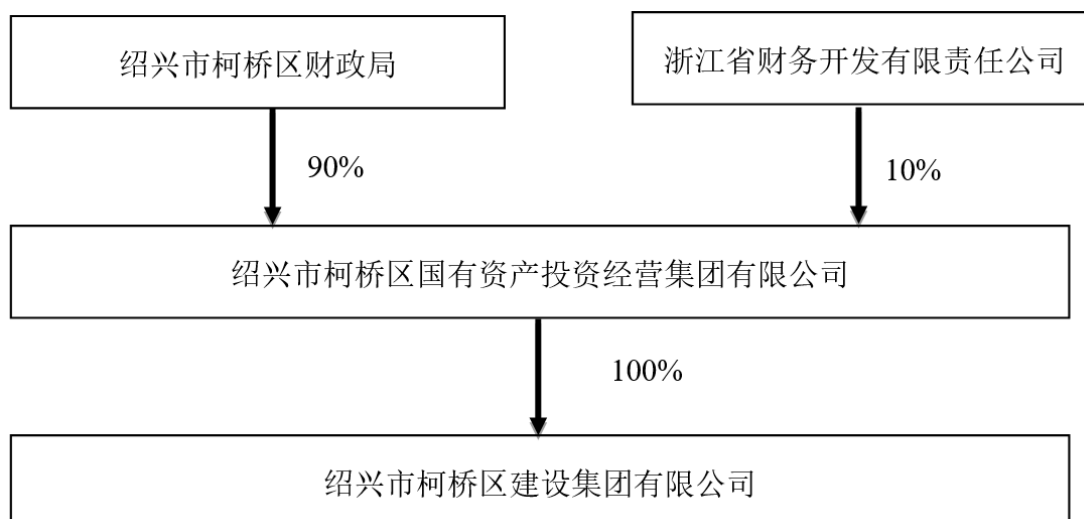
单位：亿元

| 股东名称               | 2021 年 12 月 31 日 |          |        | 2021 年度 |      |
|--------------------|------------------|----------|--------|---------|------|
|                    | 资产总计             | 负债合计     | 所有者权益  | 营业收入    | 净利润  |
| 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限 | 2,474.84         | 1,686.02 | 788.82 | 63.80   | 5.23 |

|    |  |  |  |  |  |
|----|--|--|--|--|--|
| 公司 |  |  |  |  |  |
|----|--|--|--|--|--|

## （二）发行人、发行人控股股东及实际控制人间的股权关系

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人与控股股东及实际控制人之间的股权关系结构图如下：



（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权质押或存在争议的情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在其他争议情况。

## 四、报告期内资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情形。

## 五、公司治理和组织结构

### （一）公司治理

发行人建立了符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》以及有关法律法规规定的规范化公司治理结构，依据《公司章程》进行公司治理，设出资人、董事会、监事会、经理层。

#### 1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

- (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) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 制定《公司章程》或者批准董事会制订的《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。

## 2、董事会

公司设董事会，其成员为 7 人，其中包括公司职工代表 1 人。非职工代表董事会成员由出资人委派，董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，选举结果报区国资办备案。董事会设董事长一人，可以设副董事长。董事长、副董事长根据区直属国有企业领导人员管理有关规定任免。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会行使下列职权：

- (1) 向出资人报告工作；
- (2) 执行出资人的决定；

- (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) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 制订公司内部管理机构设置方案；
- (9) 根据区直属国有企业领导人员管理有关规定，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者解聘公司副总经理、其他高级管理人员及其报酬事项；
- (10) 制定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

公司设监事会，其成员为 5 人，其中职工代表 2 人，由公司职工代表大会选举产生，其余由出资人委派，选举结果报区国资办备案。监事会设主席一人，可以设副主席。主席、副主席根据区直属国有企业领导人员管理有关规定任免。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，监事任期届满，获得连续委派或者连续当选可以连任。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、高级管理人员提起诉讼；

(6) 《公司章程》规定的其他职权。

#### 4、经理层

总经理按区直属国有企业领导人员管理有关规定提名、考察和推荐，由董事会聘任或者解聘。聘任期每届三年，连续受聘可以连任。总经理与董事长原则上应分设。经出资人同意，董事会其他成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，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) 制定公司的具体规章；

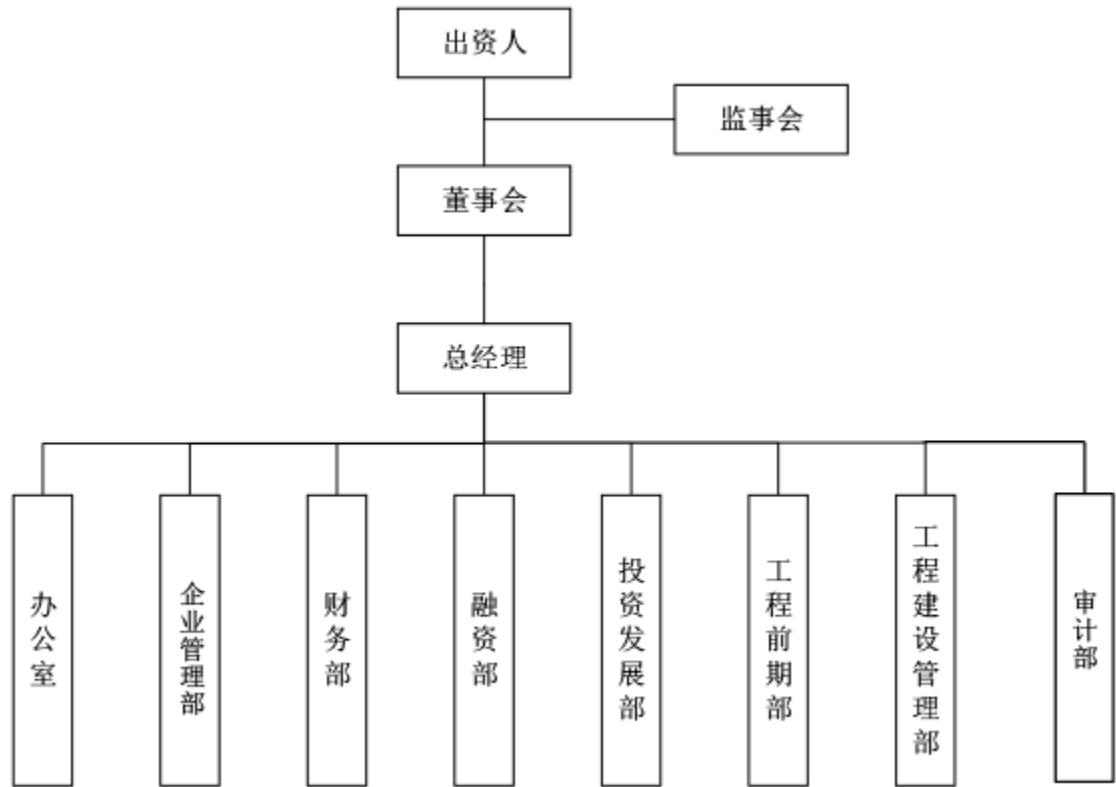
(6) 根据区直属国有企业领导人员管理有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者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) 公司组织结构

截至 2021 年末，发行人组织结构图如下：



各职能部门简介：

发行人职能部门包括办公室、企业管理部（人力资源部）、审计部、财务部、融资部、投资发展部、工程前期部（招标管理中心）、工程建设管理部。

#### 1、办公室

负责公司党团、文秘、工作督查、信访协调、后勤事务、信息宣传等工作。

负责公司日常行政及综合协调工作；负责集团党建、工青妇等工作、负责平安综治、信访事项的协调督办；负责规章制度的制定与监督执行；负责文明城市、卫生城市创建等相关协调工作；负责对外的信息宣传工作；负责管理费用的审核；负责企业董、监事会的相关文秘及档案工作；负责日常行政办公固定资产的采购、管理与维护；负责重大事项调研；负责后勤保障；负责协调数字城管处理工作；负责智慧信息中心建设和管理；负责区委、区政府交办的

项及领导交办事项的督查；负责完成领导交办的其他工作。

## 2、企业管理部（人力资源部）

负责人事管理制度的建立完善、实施与监督等工作；负责员工招聘、绩效管理与考核、员工培训、薪酬管理、员工劳动关系管理；负责集团本级经营性物业的日常运营管理；负责下属企业日常运营及安全生产协调监督管理等工作。

负责公司人力资源管理系统建立健全；根据公司发展规划，负责岗位设置、职务分析和岗位责任制的制订、绩效考核管理工作；负责薪酬体系的制订、实施和职称评定工作；负责员工招聘、干部选拔工作，做好人才梯队建设；负责员工劳动关系管理、日常劳动纪律、考勤统计、考评工作；负责制订员工培训计划并组织实施；负责公司人事档案的保管及整理；负责企业员工手册、岗位手册的制定和修订工作；负责企业各类运营报表的统计汇总、经营业绩分析及经营目标计划的制定；负责各下属公司的工作目标、生产经营、计划执行、安全生产等情况的跟踪、监督执行和考核；负责对下属企业年度发展计划和主要经营目标的调研预测；负责经营性物业等投资项目的日常运营管理；完成领导交办的其他工作。

## 3、审计部

负责工程决算审计、内部审核审计、拆迁安置审计；负责与审计部门的相关业务对接等工作。

负责工程决算审计工作；建立健全内部审计管理体系；负责集团及下属企业领导履任审计、企业经济责任审计；负责拆迁项目、安置房安置情况审计；负责审计部门下达项目的二审或专项审查；参与定价材料及设备物品的价格审核工作；参与工程竣工验收；完成领导交办的其他工作。



#### 4、财务部

负责公司财务核算管理（集团总部及未实体化经营公司和事业单位的财务核算管理）、资金计划管理及财务统计管理工作；负责对外股权投资等工作；负责下属企业财务核算指导及资金调度管理；负责股权证照登记、变更及各类资金合同管理等工作；负责资产管理工作；配合做好相关财务审计工作。

负责制定公司内部财务会计制度和管理办法；负责编制财务收支预算、决算和专项资金使用计划；负责集团总部及未实体化运营的公司和事业单位的财务核算管理；负责下属企业财务核算指导及资金管理调度工作；负责集团的财务统计管理工作，及时编制和报送财务、统计报表；负责财务决算；负责土地出让金等财政专项补贴的申报；负责产权管理及重大资本结构调整、资产重组；负责公司对外投资及各类资金合同管理；负责公司股权证照登记、变更、注资、增资、验资等工作；负责对集团下属企业财务监督、大额资金监督；负责对集团资产管理系统的牵头管理；完成领导交办的其他工作。

#### 5、融资部

负责融资工作；配合做好相关财务审计工作。合理分配融资资金，降低融资成本，控制财务风险；负责债券的信息披露、评级跟踪及审计等工作；负责对下属企业融资工作的指导及监督管理；完成领导交办的其他工作。

负责融资管理工作。负责集团资金筹措计划编制，合理选择融资渠道和方案，严格控制融资成本，做好集团资金保障工作；根据融资项目特点、金融市场动态，制定融资方案，并负责方案的具体实施；负责配合各金融机构开展贷前调查、贷中审查、贷后核查工

作，配合各金融机构对债券资金、贷款资金的监督检查；合理分配融资资金；负责已发债券的信息披露、评级跟踪及审计等工作；协助财务部做好存量债务的使用、偿还和付息工作；负责做好对外融资担保管理工作；指导下属企业的融资工作并做好对下属企业融资工作的监督管理；参与新建项目可研阶段融资相关事宜；负责做好融资、担保等数据登记、报送、分析、档案管理工作。

## 6、投资发展部

负责城区拆迁项目规划及管理、土地征用、收储整理、日常管理、出让、招商工作；负责项目投资计划制定（房建、市政园林项目的规划选址、用地预审、项目初步方案设计及可行性研究）各类投资决策分析调研等工作；负责项目计划执行、进度统计工作。

负责土地的拆迁报批，收储（场地平整、管线改迁）及招商推介；负责城区建设项目的征迁保障工作；负责土地出让申请、手续办理、土地移交等工作；负责做好土地出让成本核算、费单出具工作；负责集团投资（拆迁）项目规划选址、用地预审、项目设计招标、项目初步方案设计及可行性研究工作；做好中心城区项目用地的保障工作；负责中心城区收储土地管理工作；负责集团年度国有投资项目计划制定；负责各类项目计划执行、进度统计及上报工作；负责各类投资决策分析调研；协助做好拆迁审计工作；负责对周边经营环境的调查，组织拟定集团公司经营发展思路，负责集团招商引资和投资项目的管理工作；完成领导交办的其他工作。

## 7、工程前期部（招标管理中心）

负责工程项目前期工作，初步设计阶段的相关手续审批，工程预算及招投标工作（项目立项、可研批复、初步设计批复、工程规划许可等前期至招标前的手续审批）；负责工程投资预算审核、成本

控制及变更审核等工作；负责集团限额以下公共资源交易日常管理工作；负责区级以上公共资源交易执行的联系对接工作。

负责项目立项、可研批复、初步设计批复、方案评审、工程规划许可等前期至招标前的所有手续审批；负责工程投资预算审核、成本控制及变更审核等工作；负责工程建设相关招标及政府采购工作，做好与区公管办及以上招投标相关部门的联系对接工作；负责做好集团本部及下属公司限额以下公共资源交易日常管理工作；负责工程建设过程中的材料定价审核工作；负责建设工程的经济合同、工程变更及计量支付的审核工作；负责工程实施过程中跟踪控制，配合工程部做好决算的前期准备工作；牵头负责相关工程招标文件的审核工作；完成领导交办的其它工作。

#### 8、工程建设管理部

负责交通项目拆迁规划、用地报批、重大交通项目的征迁保障工作；负责安全生产、防汛防台等应急管理工作；负责监督工程质量安全、文明施工管理等工作；负责市政、交通项目质保期范围内的监管、验收及维护管理等工作。

负责交通项目的规划选址、用地预审、征迁保障工作（交通项目征迁的联系、落实、督查；重大项目征地及拆迁前期调查、镇街对接补偿工作；重大工程的电力杆线迁移及补偿工作）；牵头集团安委会相关工作，负责工程质量安全管理检查及工程项目督查；负责市政、交通项目质保期范围内的监管、验收及维护管理等工作；负责技术规范制度管理文件的组织学习和规范修订工作；负责工程项目信息管理系统运行与维护；负责集团工程档案的管理工作；完成领导交办的其他工作。

### 六、发行人的独立性

### 1、业务方面

发行人具有独立完善的经营管理体系、资产、资质及管理人员，且具有独立面向市场自主经营的能力。

### 2、资产方面

发行人合法拥有或使用公司生产经营所需的主要资产，发行人的资产独立于其股东及其控制的其他企业。

### 3、人员方面

发行人已经建立劳动合同制度，对人事、劳动、社保等进行独立管理。发行人董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《印发<关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见>的通知》（中组发[2013]18号）等相关法律、法规规定之情况。

### 4、财务方面

发行人已设立独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人独立开立银行账户，不存在与出资人或其他关联方共用银行账户的情形。发行人依法独立纳税。具备财务独立性。

### 5、机构方面

发行人自成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并依法设立了董事会、监事会和经营班子。发行人拥有独立的办公场所和办公设施等必备硬件，不存在依附于出资人或者政府的情况。发行人在机构设置、运行上完全独立。

## 七、发行人主要权益投资情况

### （一）控股子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的控股子公司共 31 家，具体情况如下：

表4-3：发行人截至 2021 年末合并报表范围

| 子公司名称                 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质                      | 持股比例 (%) |        | 取得方式 |
|-----------------------|-----|-------|---------------------------|----------|--------|------|
|                       |     |       |                           | 直接       | 间接     |      |
| 绍兴市柯桥区域建投投资开发有限公司     | 绍兴市 | 绍兴市   | 安置房建设<br>拆迁工程             | 100.00   |        | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区中国轻纺城两湖开发建设有限公司 | 绍兴市 | 绍兴市   | 房地产开发                     |          | 100.00 | 投资设立 |
| 绍兴市柯桥区经济适用房开发有限公司     | 绍兴市 | 绍兴市   | 经适房建设                     |          | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区中心城市建设投资开发有限公司  | 绍兴市 | 绍兴市   | 安置房建设<br>拆迁工程             |          | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区新农村建设投资开发有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 房地产开发                     |          | 100.00 | 投资设立 |
| 绍兴市柯桥区力恒新材料有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 新材料技术服务                   |          | 90.36  | 投资设立 |
| 绍兴柯桥图安建筑设计咨询有限公司      | 绍兴市 | 绍兴市   | 建筑设计咨询服务                  |          | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区新恒环保科技有限公司      | 绍兴市 | 绍兴市   | 环境保护专用设备销售；技术服务           |          | 100.00 | 投资设立 |
| 绍兴市柯桥区金柯资源再生科技有限公司    | 绍兴市 | 绍兴市   | 资源再生利用技术研发；再生资源加工；再生资源销售； |          | 51.00  | 投资设立 |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司    | 绍兴市 | 绍兴市   | 投资管理                      | 100.00   |        | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区公共用车服务有限公司      | 绍兴市 | 绍兴市   | 车辆租赁                      |          | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司  | 绍兴市 | 绍兴市   | 站场建设管理                    |          | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区交通广告有限公司        | 绍兴市 | 绍兴市   | 广告经营                      |          | 100.00 | 股权划拨 |

| 子公司名称                  | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质                 | 持股比例(%) |        | 取得方式      |
|------------------------|-----|-------|----------------------|---------|--------|-----------|
| 绍兴市柯桥区车辆检测中心有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 车辆检测                 |         | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区天圣投资管理有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 投资管理                 |         | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区客运中心有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 客票代理                 |         | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司        | 绍兴市 | 绍兴市   | 公交运营管理               |         | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区公共交通有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 公交运营                 |         | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区捷达轿车出租有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 出租车                  |         | 72.00  | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区利民公路养护有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 公路及公路附属设施施工及养护       |         | 100.00 | 无偿划拨      |
| 绍兴绿鉴医疗器械有限公司           | 绍兴市 | 绍兴市   | 医疗器械销售               | 100.00  |        | 无偿划拨      |
| 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 体育中心投资               | 100.00  |        | 股权收购      |
| 绍兴市柯桥区体育中心有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 体育场馆经营租赁；            |         | 100.00 | 无偿划拨      |
| 绍兴市柯桥区交通建设有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 工程建设                 | 100.00  |        | 股权收购      |
| 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 绍兴市 | 绍兴市   | 住商房屋开发建设、自有房屋租赁、物业管理 | 100.00  |        | 同一控制下企业合并 |
| 绍兴市柯桥区中纺绿创物业经营管理有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 物业管理                 |         | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 绍兴市柯桥区中纺悦商资产管理有限公司     | 绍兴市 | 绍兴市   | 资产管理、企业品牌管理          |         | 51.00  | 同一控制下企业合并 |
| 绍兴市柯桥区福全未来社区开发建设有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 房地产开发经营              | 100.00  |        | 投资设立      |
| 绍兴越州都市规划设计院有限公司        | 绍兴市 | 绍兴市   | 风景园林工程设计             | 100.00  |        | 无偿划拨      |

| 子公司名称          | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质          | 持股比例 (%) |  | 取得方式 |
|----------------|-----|-------|---------------|----------|--|------|
| 绍兴市柯桥区域建环卫有限公司 | 绍兴市 | 绍兴市   | 路面清扫服务        | 100.00   |  | 无偿划拨 |
| 绍兴金柯桥技工服务有限公司  | 绍兴市 | 绍兴市   | 技工技能培训、技工技能咨询 | 100.00   |  | 无偿划拨 |

发行人主要子公司情况如下：

### 1、绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司

绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司成立于 2006 年 2 月 13 日，该公司注册资本为 30,000 万元人民币，法定代表人为茹建冬，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 2021 年末，柯桥城投资资产总额 5,118,969.60 万元，负债总额 3,346,626.86 万元，净资产 1,772,342.74 万元。2021 年度实现营业收入 153,857.85 万元，净利润 24,287.77 万元。

### 2、绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司

绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司成立于 2013 年 3 月 1 日，该公司注册资本为 28,500 万元人民币，法定代表人为章彬虎，经营范围包括：交通道路建设工程，城市基础设施、旧城改造，道路建设投资、开发，公益性项目投资、开发，物业管理，广告经营，物流工程开发。

截至 2021 年末，交投集团资产总额 1,723,698.95 万元，负债总额 1,431,222.63 万元，净资产 292,476.31 万元。2021 年度实现营业收入 5,415.78 万元，净利润 1,146.99 万元。

### 3、绍兴市柯桥区交通建设有限公司

绍兴市柯桥区交通建设有限公司成立于 2012 年 8 月 18 日，该公司注册资本为 20,000 万元人民币，法定代表人为舒亚明，经营范

围包括：交通道路建设工程，城市基础设施、旧城改造，道路建设投资、开发，公益性项目投资、开发，房地产开发，物业管理，广告经营，物流工程开发。

截至 2021 年末，柯桥交建资产总额 447,773.26 万元，负债总额 386,394.04 万元，净资产 61,379.22 万元。2021 年度实现营业收入 33,592.49 万元，净利润 1,379.71 万元。

#### 4、绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司

绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司成立于 2011 年 5 月 10 日，该公司注册资本为 10,000 万元人民币，法定代表人为包震东，经营范围包括：体育中心投资、建设、经营管理。

截至 2021 年末，体育投资公司资产总额 392,928.80 万元，负债总额 178,016.67 万元，净资产 214,912.13 万元。2021 年度实现营业收入 94.98 万元，净利润-736.72 万元。

#### 5、绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司

绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司成立于 2013 年 8 月 28 日，该公司注册资本为 20,000 万元人民币，法定代表人为徐春燕，经营范围包括：住商房屋开发建设；自有房屋租赁；物业管理；公益性项目建设及投资。以下限分公司经营：酒店管理；停车场经营；住宿服务；健身服务；洗涤服务；会务服务；餐饮服务；食品经营；广告发布；展览展示服务；市场营销策划。（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 2021 年末，轻纺城总部园资产总额 177,476.15 万元，负债总额 169,898.54 万元，净资产 7,577.60 万元。2021 年度实现营业收入 1,404.28 万元，净利润-535.19 万元。

#### 7、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（以下简称“柯桥中心城”）成立于 2003 年 4 月 4 日，该公司注册资本为 20,000 万元人民币，法定代表人为黄建国，经营范围包括：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：房屋拆迁服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

截至 2021 年末，柯桥中心城资产总额 3,436,020.15 万元，负债总额 1,543,295.54 万元，净资产 1,892,724.62 万元。2021 年度实现营业收入 142,454.59 万元，净利润 28,635.62 万元。

## （二）主要合营企业情况

表4-4：发行人截至 2021 年末主要合营企业情况

| 被投资单位名称     | 注册地址 | 持股比例<br>(%) | 业务范围            |
|-------------|------|-------------|-----------------|
| 江山市联兴发展有限公司 | 绍兴市  | 50.00       | 市政设施管理；园林绿化工程施工 |

### 1、江山市联兴发展有限公司

江山市联兴发展有限公司成立于 2012 年 7 月 5 日，该公司注册资本为 20,000 万元人民币，法定代表人为徐鹏飞，经营范围包括：一般项目：一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程施工；建设工程设计(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

截至 2021 年末，江山市联兴发展有限公司资产总额 363,011.07 万元，负债总额 165,664.72 万元，净资产 197,346.35 万元。2021 年度实现营业收入 289.61 万元，净利润 36.25 万元。

### （三）主要联营企业情况

截至 2021 年末，发行人主要联营企业基本情况如下表：

表4-5：发行人截至 2021 年末主要联营企业情况

| 被投资单位名称      | 注册地址 | 持股比例 (%) | 业务范围                        |
|--------------|------|----------|-----------------------------|
| 浙江绍金高速公路有限公司 | 绍兴市  | 29.24    | 杭绍台高速公路绍金段及相关设施的投资、建设、管理及服务 |

发行人主要联营企业公司情况如下：

#### 1、浙江绍金高速公路有限公司

浙江绍金高速公路有限公司成立于 2014 年 8 月 22 日，现注册资本人民币 100,000 万元，其中发行人持有 29.24%的股权，经营范围包括：杭绍台高速公路绍金段及相关设施的投资、建设、管理及服务。

截至 2021 年末，浙江绍金高速公路有限公司总资产为 2,196,504.18 万元，所有者权益 802,645.28 万元；2021 年度营业收入为 2,134.71 万元，利润总额为-766.48 万元。

### 八、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

#### （一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

表4-6：发行人董事、监事和高级管理人员情况

| 姓名  | 性别 | 现任职务           | 任期            | 是否持有本公司股票或债券 |
|-----|----|----------------|---------------|--------------|
| 滕建平 | 男  | 党委书记、董事长       | 2020 年 11 月至今 | 否            |
| 施林涛 | 男  | 党委副书记、副董事长、总经理 | 2020 年 11 月至今 | 否            |
| 茹建冬 | 男  | 董事、副总经理        | 2020 年 11 月至今 | 否            |
| 包震东 | 男  | 董事、副总经理、财务负责人  | 2020 年 11 月至今 | 否            |
| 舒亚明 | 男  | 董事、副总经理        | 2020 年 11 月至今 | 否            |
| 吴剑  | 男  | 职工董事           | 2020 年 11 月至今 | 否            |

| 姓名  | 性别 | 现任职务  | 任期         | 是否持有本公司股票或债券 |
|-----|----|-------|------------|--------------|
| 蒋飞翔 | 男  | 董事    | 2020年11月至今 | 否            |
| 王坚根 | 男  | 监事会主席 | 2020年11月至今 | 否            |
| 张卫娟 | 女  | 职工监事  | 2020年11月至今 | 否            |
| 陈华  | 女  | 监事    | 2020年11月至今 | 否            |
| 包芬  | 女  | 职工监事  | 2020年11月至今 | 否            |
| 潘晓琴 | 女  | 监事    | 2020年11月至今 | 否            |
| 章彬虎 | 男  | 副总经理  | 2020年11月至今 | 否            |
| 张斌  | 女  | 副总经理  | 2020年11月至今 | 否            |
| 王祥  | 男  | 副总经理  | 2020年11月至今 | 否            |

## （二）董事、监事和高级管理人员的从业简历

### 1、董事会成员

滕建平先生，1970年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级经济师，现任公司党委书记、董事长。历任柯桥镇柯南办事处党总支书记、主任，平水镇党委副书记，平水副城纪工委书记，绍兴县柯桥中心城建设管理委员会办公室纪工委书记，绍兴县住房和城乡建设局副局长，绍兴县政府投资项目管理中心常务副主任，绍兴县中国轻纺城中央商务区开发建设指挥部办公室主任、党组书记，柯桥区交通投资建设集团有限公司党委书记、董事长。

施林涛先生，1981年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任党委副书记、副董事长、总经理。历任绍兴县柯桥经济开发区管委会招商处干部、国际投资合作局副局长以及城管监察中队队长，夏履镇党委委员、副镇长以及党委副书记，柯桥区平水新城建设指挥部办公室党工委委员、副主任，平水镇党委委员，绍兴市兰亭文化旅游开发建设指挥部办公室副主任，绍兴市兰亭文化旅游度假区党工委委员、管理委员会副主任，安昌街道党工委副书记。

茹建冬先生，1976年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师，现任公司副总经理、党委委员。历任绍兴县建筑管理处科长，绍兴县建设工程安全质量监督站副站长，绍兴县房地产管理处主任，绍兴县住房和城乡建设局房地产管理处主任、房地产交易中心主任，绍兴市柯桥区政府投资项目建设管理中心副主任，绍兴市柯桥区域建投资开发有限公司副总经理、党委委员兼区政府投资项目建设管理中心副主任。

包震东先生，1974年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级经济师，现任公司董事、副总经理、党委委员及财务负责人。历任南钱清中学教师、校团总支书记，柯岩中学校长助理、副校长、办公室副主任，绍兴县教育局办公室主任助理，绍兴县柯桥中心城建管办综合处副处长，绍兴县住房和城乡建设局柯桥中心城综合服务中心主任，绍兴县住房和城乡建设局党工委委员、副局长，柯桥区域建投资开发有限公司副总经理。

舒亚明先生，1968年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，工程师，现任公司董事、副总经理。历任绍兴县航道股副股长，绍兴县港航管理处水运规划建设科处长助理，绍兴县交通运输局工程部经理，柯桥区公路管理处副主任，柯桥区交投集团工程建设部经理、党委委员，柯桥区交通投资建设集团有限公司副总经理。

吴剑先生，1987年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中共党员。现任公司董事。历任柯桥区域建投资集团工程部经理。

蒋飞翔先生，1982年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级经济师。现任公司董事。历任绍兴市柯桥区信

达担保有限公司业务部副经理。

## 2、监事会成员

王坚根先生，1975年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，统计专业人员，现任公司党委委员、纪委书记、监事会主席。历任绍兴县城市社会经济调查队干部，绍兴县统计局统计二科副科长，统计稽查执法队队长，绍兴县统计局综合科科长、党组成员。

张卫娟女士，1969年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级经济师，现任公司监事。历任绍兴县道路运输管理所征费股职员、副股长、股长、公交科长、所长助理，绍兴市柯桥区城乡公交有限公司副总经理兼柯桥区交投集团公交运营部经理、企业管理部经理，绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司党委委员、副总经理、区总工会副主席。

陈华女士，1970年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任监事、公司审计部经理。历任绍兴县城建投资开发集团有限公司办公室主任。

包芬女士，1981年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任公司监事、纪检办副主任。历任绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司办公室主任助理。

潘晓琴女士，1993年5月14日出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师职称，现任公司监事、绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司融资部职员。历任中审会计师事务所审计助理。

## 3、高级管理人员

章彬虎先生，1970年7月出生，中国国籍，无境外永久居留

权，大学学历，现任公司党委委员、副总经理。历任绍兴县建设局园林管理处干部、规划设计院干部，柯岩风景区管理处副经理、副处长、副书记，绍兴县鉴湖-柯岩旅游区管委会规划招商处常务副处长，绍兴县建设局规划建设处主任，绍兴县商贸三产局副局长，绍兴县旅游局副局长、纪检组长，柯桥区旅游局副局长，柯桥区交通投资集团有限公司副总经理。

张斌女士，1969年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历，中共党员，现任公司党委委员、副总经理。历任绍兴县规划管理处干部，绍兴县规划设计院规划室主任，绍兴县规划管理处副主任，绍兴县柯桥中心城建管委建设处副处长，绍兴县街景亮化办主任，绍兴县柯桥中心城综合服务中心主任、党支部书记，柯桥区城建投资开发有限公司总师室主任、党委委员、总工程师、副总经理以及柯桥区总工会副主席。

王祥先生，1978年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历，中共党员，现任公司党委委员、副总经理。历任绍兴县公路收费所干部、杭甬运河绍兴县改造工程建设指挥部办公室综合科副科长、科长，绍兴县平陶公路陶堰富盛段改建工程建设指挥部办公室副主任，绍兴县大交通重点工程建设指挥部办公室副主任，绍兴县交通投资有限公司综合部经理助理、柯桥区杭甬运河建设管理所所长助理、柯桥区交通投资建设集团有限公司党总支副书记、办公室主任。

其他董事基本情况参见“董事会成员”部分。

### （三）现任董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

**表4-7：董事、监事及高级管理人员兼职情况**

| 姓名  | 本公司职务 | 兼职单位                   | 兼职单位职务  |
|-----|-------|------------------------|---------|
| 蒋飞翔 | 董事    | 绍兴市柯桥区越州燃气有限公司         | 董事长     |
|     |       | 绍兴市柯桥区汇泰投资有限公司         | 董事长、总经理 |
|     |       | 绍兴市柯桥区能源投资有限公司         | 董事长     |
|     |       | 绍兴市柯桥区经济技术融资担保有限公司     | 董事长     |
|     |       | 绍兴市柯桥区创业投资管理有限公司       | 董事长兼总经理 |
|     |       | 绍兴市柯桥区域北开发投资有限公司       | 监事      |
|     |       | 绍兴柯北新农村建设投资开发有限公司      | 董事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区浙石油综合能源销售有限公司    | 经理、董事   |
|     |       | 绍兴市柯桥区公共自行车服务有限公司      | 董事      |
|     |       | 绍兴绍能电力投资有限公司           | 监事会主席   |
|     |       | 绍兴市柯桥区纺织工业设计管理服务有限公司   | 董事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司       | 董事      |
|     |       | 绍兴柯岩城市建设投资有限公司         | 监事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区体育中心有限公司         | 董事      |
|     |       | 绍兴柯桥历史文化街区开发利用投资建设有限公司 | 董事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区教育投资有限公司         | 董事      |
|     |       | 绍兴兰亭文化旅游发展有限公司         | 董事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区旅游发展集团有限公司       | 监事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区信达担保有限公司         | 监事      |
| 舒亚明 | 董事    | 绍兴市柯桥区交通建设有限公司         | 董事长、总经理 |
| 包震东 | 董事    | 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司   | 董事长     |
|     |       | 绍兴市环境产业有限公司            | 董事      |
| 吴剑  | 董事    | 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司     | 董事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区经济适用房开发有限公司      | 监事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区力恒新材料有限公司        | 监事      |
| 茹建冬 | 董事    | 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司     | 董事长、经理  |
| 王坚根 | 监事会主席 | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司     | 监事会主席   |
| 包芬  | 监事    | 绍兴市柯桥区交通建设有限公司         | 监事会主席   |
|     |       | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 董事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区交通发展有限公司         | 监事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区天圣投资管理有限公司       | 监事      |
| 潘晓琴 | 监事    | 绍兴市柯桥区经济技术融资担保有限公司     | 董事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司   | 监事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区金融控股有限公司         | 监事      |
| 张卫娟 | 监事    | 绍兴市柯桥区交通投资有限公司         | 监事会主席   |
| 章彬虎 | 副总经理  | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司     | 董事长、总经理 |
| 张斌  | 副总经理  | 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司     | 董事      |
| 王祥  | 副总经理  | 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司     | 监事      |
|     |       | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司     | 董事      |

发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公务员法》等法

律法规的规定，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定及公司章程要求。

## 九、发行人主营业务情况

发行人最新营业执照载明的经营范围：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。（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）

### （一）发行人主营业务情况介绍

发行人主要负责授权范围内国有资产的经营管理和资本运作，是柯桥区重要的城市建设主体，目前业务运营主体主要为各下属子公司，主要涉及柯桥区的基础设施建设和城市核心区域的土地整理及拆迁、安置房建设等。发行人营业收入主要由土地整理及拆迁和安置房销售收入构成。

#### 1、营业收入情况

报告期内，发行人各板块主营业务经营情况如下：

**表4-8：发行人最近三年营业收入构成情况表**

单位：万元、%

| 业务板块    | 2021 年度           |               | 2020 年度           |               | 2019 年度           |               |
|---------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|         | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| 安置房销售   | 63,389.75         | 31.70         | 111,104.91        | 61.67         | 99,980.27         | 70.27         |
| 土地整理及拆迁 | 55,074.48         | 27.55         | 56,073.58         | 31.13         | 28,188.00         | 19.81         |
| 基础设施工程  | 67,070.83         | 33.55         | -                 | -             | -                 | -             |
| 其他业务收入  | 14,407.24         | 7.21          | 12,967.99         | 7.20          | 14,107.58         | 9.92          |
| 合计      | <b>199,942.30</b> | <b>100.00</b> | <b>180,146.47</b> | <b>100.00</b> | <b>142,275.86</b> | <b>100.00</b> |

最近三年，公司营业收入分别为 142,275.86 万元、180,146.47 万元和 199,942.30 万元，呈明显增长趋势。

从收入构成看，公司营业收入主要由安置房销售收入、土地整



理及拆迁收入和基础设施工程收入构成。最近三年，发行人安置房销售业务收入分别为 99,980.27 万元、111,104.91 万元和 63,389.75 万元，占比分别为 70.27%、61.67%和 31.70%。土地整理及拆迁业务收入分别为 28,188.00 万元、56,073.58 万元和 55,074.48 万元，占比分别为 19.81%、31.13%和 27.55%。基础设施工程收入分别为 0 万元、0 万元和 67,070.83 万元，占比分别为 0%、0%和 33.55%。报告期内，发行人安置房销售收入、土地整理收入和基础设施工程收入年均占比合计数均在 90%以上，主营业务突出。

## 2、营业成本情况

表4-9：发行人最近三年营业成本构成情况表

单位：万元、%

| 业务板块    | 2021 年度    |        | 2020 年度    |        | 2019 年度    |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|         | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 安置房销售   | 48,058.68  | 28.39  | 80,483.27  | 57.86  | 75,403.30  | 68.75  |
| 土地整理及拆迁 | 48,377.01  | 28.58  | 47,120.65  | 33.88  | 23,877.34  | 21.77  |
| 基础设施工程  | 60,973.48  | 36.02  | -          | -      | -          | -      |
| 其他业务成本  | 11,845.14  | 7.00   | 11,496.20  | 8.26   | 10,393.03  | 9.48   |
| 合计      | 169,254.30 | 100.00 | 139,100.12 | 100.00 | 109,673.67 | 100.00 |

最近三年，公司营业成本分别为 109,673.67 万元、139,100.12 万元和 169,254.30 万元，与营业收入变动趋势保持一致。

最近三年，发行人营业成本主要由安置房业务、土地整理及拆迁业务和基础设施工程业务构成，合计占比年均在 90%以上。其中，安置房销售营业成本分别为 75,403.30 万元、80,483.27 万元和 48,058.68 万元，分别占营业成本的 68.75%、57.86%和 28.39%；土地整理及拆迁业务营业成本分别为 23,877.34 万元、47,120.65 万元和 48,377.01 万元，分别占营业成本的 21.77%、33.88%和 28.58%。基础设施工程业务营业成本分别为 0 万元、0 万元和 60,973.48 万元，分别占营业成本的 0%、0%和 36.02%。

## 3、毛利润及毛利率情况

表4-10：发行人最近三年营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

| 业务板块    | 2021 年度   |        | 2020 年度   |        | 2019 年度   |        |
|---------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|         | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     |
| 安置房销售   | 15,331.07 | 49.96  | 30,621.64 | 74.60  | 24,576.98 | 75.38  |
| 土地整理及拆迁 | 6,697.47  | 21.82  | 8,952.92  | 21.81  | 4,310.66  | 13.22  |
| 基础设施工程  | 6,097.35  | 19.87  | -         | -      | -         | -      |
| 其他业务    | 2,562.10  | 8.35   | 1,471.79  | 3.59   | 3,714.55  | 11.39  |
| 合计      | 30,687.99 | 100.00 | 41,046.35 | 100.00 | 32,602.19 | 100.00 |

最近三年，发行人毛利润分别为 32,602.19 万元、41,046.35 万元和 30,687.99 万元，整体呈稳定态势。发行人安置房销售业务毛利润分别为 24,576.98 万元、30,621.64 万元和 15,331.07 万元；土地整理及拆迁业务毛利润分别为 4,310.66 万元、8,952.92 万元和 6,697.47 万元。基础设施工程业务毛利润分别为 0 万元、0 万元和 6,097.35 万元。

表4-11：发行人最近三年营业毛利率表

单位：%

| 业务板块    | 2021 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---------|---------|---------|---------|
| 安置房销售   | 24.19   | 27.56   | 24.58   |
| 土地整理及拆迁 | 12.16   | 15.97   | 15.29   |
| 基础设施工程  | 9.09    | -       | -       |
| 其他业务    | 17.78   | 11.35   | 26.33   |
| 合计      | 15.35   | 22.78   | 22.91   |

最近三年，发行人营业毛利率分别为 22.91%、22.78% 和 15.35%。其中，安置房销售业务毛利率分别为 24.58%、27.56% 和 24.19%；土地整理及拆迁业务毛利率分别为 15.29%、15.97% 和 12.16%，发行人主营业务毛利率报告期内有所下降，主要系毛利率较低的基础设施工程业务收入规模增加所致。

## (二) 发行人各业务板块分析

## 1、土地整理业务

### （1）业务模式

发行人作为绍兴市柯桥区中心城内的土地开发整理的施工建设主体，负责柯桥区中心城区域的土地开发整理和综合开发工作。发行人土地整理业务主要由二级子公司柯桥中心城负责。柯桥中心城已取得前绍兴县人民政府办公室绍县政办函〔2009〕22 号文件批复，并与绍兴柯桥区人民政府签订土地一级开发协议书。根据绍兴市柯桥区政府每年下达的土地开发计划，由发行人负责对区政府指定的相关地块进行一级开发整理。发行人自身不承担土地储备职能，仅负责特定区域的一级土地开发和整理。

发行人开发整理土地后通过招、拍、挂系统进行交易，土地依法出让后柯桥区财政局获得土地出让金，在扣除相关税费后，柯桥区财政局将土地整理结算资金拨付至中心城综合服务中心，再由中心城综合服务中心拨付给发行人。柯桥区财政局以《绍兴县人民政府办公室关于调整 2010 年度土地出让金净收益分成比例的通知》为计算依据确认部分土地出让金，通过中心城综合服务中心返还给发行人，柯桥区财政局在各年末下发《土地整理收入确认函》至发行人。发行人在收到柯桥区财政局印发的《土地整理收入确认函》后确认土地开发整理收入。

报告期内，发行人确认收入的土地整理项目为财综〔2016〕4 号文前存量项目，故按照土地出让金返还的形式进行收入确认，符合相关政策要求。截至 2021 年末，发行人尚有部分 2016 年前整理的地块未完成招拍挂，该部分存量项目按照原来的“土地出让金返还”进行。财综〔2016〕4 号文后的项目采用委托代建模式，在项目完工后根据项目情况按成本加成方式进行回款。发行人受绍兴市柯

桥区交通发展有限公司委托，进行绍兴市柯桥区中心城区范围内的土地开发整理，在项目完工后根据项目情况按成本加成 8-10%的比例进行回款，土地开发整理收入不与土地使用权出让金挂钩。

## （2）盈利模式

根据绍兴县人民政府办公室《绍兴县人民政府办公室关于同意绍兴县中心城建设投资开发有限公司从事土地一级开发业务运作的批复》（绍县政办函〔2009〕22号文件）以及《绍兴县人民政府办公室关于调整 2010 年度土地出让金净收益分成比例的通知》（绍县政发〔2010〕49号文件），土地开发整理成本由财政进行 100%返还，剔除土地开发整理成本及相关规费后的土地出让净收益的 8%作为廉租住房保障资金由柯桥区财政专户管理，余下部分的 70%由财政返还公司。

## （3）土地整理业务经营情况

受区域土地出让计划、财政资金支付安排等因素影响，公司土地整理及拆迁收入波动较大，最近三年，公司分别确认土地整理及拆迁收入 28,188.00 万元、56,073.58 万元和 55,074.48 万元。

### ①主要已完工项目

截至 2021 年末，发行人已完工土地整理项目为财综〔2016〕4 号文前存量项目，按照土地出让金返还的形式进行收入确认，无委托方及委托代建协议，具体情况如下：

**表4-12：截至 2021 年末发行人主要已完工土地整理项目明细表**

| 序号 | 项目名称      | 总面积<br>(万平方米) | 开工时间   | 竣工时间   | 总投资<br>(亿元) | 截至 2021<br>年末已投资<br>(亿元) | 报告期确认<br>收入金额<br>(亿元) |
|----|-----------|---------------|--------|--------|-------------|--------------------------|-----------------------|
| 1  | 镜水北路拆迁工程  | 16            | 2008 年 | 2012 年 | 8.89        | 7.55                     | 6.42                  |
| 2  | 中泽城中村改造项目 | 5.6           | 2009 年 | 2009 年 | 2.44        | 3.75                     | 4.47                  |
| 3  | 张渚一期拆迁工程  | 36            | 2011 年 | 2012 年 | 4           | 4.68                     | -                     |
| 4  | 张渚二期拆迁工程  | 48            | 2013 年 | 2016 年 | 30          | 36.37                    | -                     |

|    |                    |        |        |        |        |       |       |
|----|--------------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 5  | 解放村拆迁工程            | 15.67  | 2015 年 | 2017 年 | 25.5   | 6.11  | -     |
| 6  | 华墟居城中村改造拆迁工程       | 34.66  | 2016 年 | 2018 年 | 15.5   | 19.85 | -     |
| 7  | 湖门村城中村改造拆迁工程       | 50     | 2016 年 | 2019 年 | 33     | 32.72 | -     |
| 8  | 镜水路以西云集路以南（浙江亚太药业） | 5.43   | 2020 年 | 2021 年 | 2.66   | 2.77  | 3.05  |
| 合计 |                    | 211.36 | -      | -      | 121.99 | 113.8 | 13.93 |

## ②主要在建项目

截至 2021 年末，发行人在建土地整理项目尚未结算、确认收入及回款，主要项目具体情况如下：

**表4-13：截至 2021 末发行人主要在建土地整理项目明细表**

| 序号 | 项目名称         | 面积<br>(万平方米) | 预计总投资<br>(亿元) | 截至 2021 年<br>末已投资<br>(亿元) | 开工时间   | 拟竣工<br>时间 | 未来投资计划<br>(亿元) |      |
|----|--------------|--------------|---------------|---------------------------|--------|-----------|----------------|------|
|    |              |              |               |                           |        |           | 2022           | 2023 |
| 1  | 小赭村城中村改造拆迁工程 | 80           | 50            | 31.66                     | 2018 年 | 2023 年    | 9.17           | 9.17 |

## (4) 土地整理业务合规性情况

发行人土地开发与整理业务主要运营主体为发行人二级子公司绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司。柯桥中心城公司经由《绍兴县人民政府办公室关于同意绍兴县中心城建设投资开发有限公司从事土地一级开发业务运作的批复》（绍县政办函〔2009〕22 号文件）授权负责区域内一级开发整理，发行人按照政府规划要求对集体土地、国有土地进行整理和开发包括前期的房屋拆迁，发行人按照实际投入的土地整理、征收和开发成本入账，在土地由生地变成熟地后并经过竣工验收后移交，按照招、拍、挂程序出让。在土地出让后，受让方取得土地使用权并签订土地转让合同，支付土地缴纳成交价款，扣除相关规费税费后，所获土地出让金额上缴区财政局。依据《绍兴县人民政府办公室关于调整 2010 年度土地出让金净收益分成比例的通知》（绍县政发〔2010〕49 号文件）明确，在剔除土地开发整理成本及相关规费后的土地出让净收益的 8%作为

廉租住房保障资金由柯桥区财政专户管理，余下部分的 70%由财政返还柯桥中心城公司。柯桥中心城公司在财综〔2016〕4 号文后承接的项目采用委托代建模式，在项目完工后根据项目情况按成本加成方式进行回款。依据《委托建设合同》的约定，发行人受绍兴市柯桥区交通发展有限公司委托，进行绍兴市柯桥区中心城区范围内的土地开发整理，在项目完工后根据项目情况按成本加成 8-10%的比例进行结算，土地开发整理收入不与土地使用权出让金挂钩。公司开发土地主要包括土地整理，土地征收补偿代付业务，发行人不具备土地储备职能。

国家审计署于 2019 年对绍兴市柯桥区政府包括发行人在内是否存在违规出让土地的问题进行了专项审计和排查，具体内容包括：出让主体是否合法、是否落实招拍挂出让制度、是否违反国家供地政策、是否存在低价或零地价甚至负地价出让土地、违规发证、出让后擅自改变规划条件；是否存在应征未征、擅自减免、截留或变相返还土地出让金等问题；是否存在人为加大土地开发成本支出而降低土地出让实际收益，违规使用、挤占、挪用土地出让金等。截至目前，发行人未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

综上所述，发行人的土地整理业务符合相关法律法规及国发〔2010〕19 号文、财综〔2016〕4 号文等有关政策规定。

## 2、安置房业务

### （1）业务模式

发行人安置房建设业务由二级子公司柯桥中心城负责，拥有房地产三级开发资质，主要在柯桥区中心城区区域进行安置房建设。

发行人的土地获取方式为通过招拍挂购买安置房所需土地。

根据柯桥区政府拆迁安置计划及当年度拆迁安置任务书，发行

人委托当地街道办事处开展人口、面积等前期统计工作，制定具体拆迁补偿计划和配套安置房建造计划。拆迁安置人员根据安置房建造规划进行选房，由发行人（作为甲方）、拆迁安置人员（作为乙方）及街道办事处（作为拆迁安置受委托单位）签订《绍兴市柯桥区房屋征收补偿协议》（以下简称“《补偿协议》”），约定安置房房款、拆迁安置费用及其他搬迁补偿费用等条款，并约定由发行人与拆迁安置人员结算安置补偿差价款。

发行人安置模式主要分为货币安置和实物安置（房屋产权置换）。货币安置指房屋所有权人以合法房屋建筑面积确定货币补偿金额，由具有相应资质的房地产价格评估机构根据被补偿住宅用房比准价，结合被补偿住宅用房的面积、区位、层次、朝向、成新等因素及其装饰装修和附属物评估确定，货币安置费用主要来源于发行人自有资金，发行人委托当地街道办事处统一对接拆迁安置人员，发行人将货币安置等费用预先支付给当地街道办事处，在拆迁审计后统一结算。实物安置中，发行人建造的保障性安居住房除安置被拆迁住户之外，剩余房源及配套商业用房等设施对外销售，从而形成项目建设资金的回流。

根据发行人与拆迁安置人员签订的《绍兴市柯桥区房屋征收补偿协议》、安置房销售收入的发票以及会计凭证等资料，确认发行人的安置房业务销售收入实质为拆迁安置人员支付的安置房房款，该类收入来自于拆迁安置人员，不归属于地方政府性收入。

## （2）盈利模式

发行人的安置房业务由于主要配合拆迁安置，销售主要针对拆迁安置户，余房及配套商业用房、车位等的销售实现项目的建设资金回流，故整体上盈利能力较弱，且具有一定波动性。鉴于发行人

业务可持续发展考虑，当地政府对发行人整体业务实行统一补偿，报告期内主要通过财政补贴进行补偿。未来政府将持续通过财政补贴和保障安居业务政策倾斜等方式予以支持。

最近三年，发行人分别实现安置房销售收入 99,980.27 万元、111,104.91 万元和 63,389.75 万元。同期，安置房销售毛利润分别为 24,576.98 万元、30,621.64 万元和 15,331.07 万元。

### （3）主要项目情况

#### ①主要已完工项目

截至 2021 年末，发行人承担已完工的主要安置房项目具体情况如下：

**表4-14：发行人截至 2021 年末主要已完工安置房性项目情况**

| 序号 | 项目名称   | 投资总概算<br>(亿元) | 建设周期            | 房屋总套数     | 剩余房屋套数 | 2021 年末已销售金额<br>(亿元) |
|----|--------|---------------|-----------------|-----------|--------|----------------------|
| 1  | 安昌国际景园 | 10.09         | 2010.10-2013.12 | 1,962     | 50     | 7.32                 |
| 2  | 待驾桥花园  | 3.08          | 2010.3-2012.9   | 816       | 45     | 2.14                 |
| 3  | 兴华小区   | 7.98          | 2011.11-2014.10 | 1,233     | -      | 9.50                 |
| 4  | 坂湖景园   | 11.59         | 2012.03-2015.5  | 1,783     | 50     | 6.49                 |
| 5  | 东周小区   | 6.12          | 2009.2-2011.8   | 1,495     | 3      | 4.72                 |
| 6  | 万家人利花园 | 5.99          | 2009.4-2011.7   | 1,134     | 2      | 3.89                 |
| 7  | 西周嘉园   | 10.50         | 2012.10-2016.9  | 733       | 200    | 1.96                 |
| 8  | 双周小区   | 3.30          | 2008.10-2010.8  | 810       | 120    | 2.51                 |
| 9  | 之江嘉苑   | 4.10          | 2013.12-2016.10 | 504       | 137    | 2.76                 |
| 10 | 湖东景园   | 15.50         | 2013.6-2017.5   | 2,453     | 848    | 5.37                 |
| 11 | 迎景苑    | 9.50          | 2013.12-2017.12 | 1,332     | 132    | 3.93                 |
| 12 | 张淦大池头园 | 17.00         | 2013.12-2018.5  | 2,715     | 810    | 1.08                 |
| 13 | 张淦中潭园  |               |                 |           |        |                      |
| 14 | 张淦云梯桥园 |               |                 |           |        |                      |
| 合计 |        | 104.75        | -               | 16,970.00 | 2,397  | 51.67                |



## ②主要在建项目

截至 2021 年末，发行人主要在建安置房项目为西周嘉园、R-22 地块限价房、L-42 地块限价房和 R-30、R-31 地块安置房等，具体情况如下表：

表4-15：截至 2021 年末发行人主要在建安置房项目的明细情况表

| 序号 | 项目名称                | 计划总投资额（亿元） | 建筑面积（万平方米） | 预计项目周期（年） | 截至 2021 年末已投资额（亿元） | 未来投资计划（亿元） |        |
|----|---------------------|------------|------------|-----------|--------------------|------------|--------|
|    |                     |            |            |           |                    | 2022 年     | 2023 年 |
| 1  | G-50、G-51 地块限价房     | 12.23      | 15.19      | 2018-2022 | 8.8                | 3.43       | -      |
| 2  | R-22 地块限价房          | 5.00       | 6.56       | 2019-2022 | 3.71               | 1.29       | -      |
| 3  | L-42 地块限价房          | 40.00      | 17.10      | 2019-2023 | 19.65              | 10.18      | 10.18  |
| 4  | R-30、R-31 地块安置房     | 25.00      | 33.93      | 2019-2023 | 18.31              | 3.35       | 3.35   |
| 5  | 福全拆迁安置项目（金三角区块城市更新） | 25.00      | 15.00      | 2021-2023 | 4.74               | 10.13      | 10.13  |
| 合计 |                     | 82.23      | 87.78      |           | 55.21              | 28.37      | 23.65  |

## 3、基础设施建设业务

## (1) 业务概况

发行人承担了绍兴市柯桥区大部分的基础设施建设工作。发行人子公司柯桥交投集团及柯桥交建具体负责柯桥区道路、桥隧、水运及客运中心等交通类基础设施项目的建设及运营。

## (2) 业务模式

发行人子公司柯桥交投集团及柯桥交建等受绍兴市柯桥区交通发展有限公司的委托，对柯桥区道路、桥隧、水运及客运中心等交通类基础设施项目进行建设。发行人的代建项目均已与绍兴市柯桥区交通发展有限公司签订项目委托代建合同，项目竣工并经绍兴市柯桥区交通发展有限公司确认后，结算工程款，项目结算价款通常按完工成本加成 8-10%的比例进行结算。

## (3) 经营情况

作为绍兴市柯桥区主要的基础设施建设主体，发行人承担了柯桥区多个重点项目的融资和建设任务。发行人相继投资完成建设项目包括建设 104 国道绍兴县柯桥段改建工程、32 省道（S212）绍兴市柯桥区兰亭至平水段改建工程、2013 年县乡公路升级改造工程、杨绍公路（104 国道南复线）杨汛桥至钱清段改造工程、绍兴滨海产业集聚区三江至童家塔公路工程、杭金衢高速绍兴连接线路面维修工程（一期）工程等，促进和改善了柯桥区城市基础设施的状况。最近三年，发行人分别实现基础设施建设收入 0 万元、0 万元和 67,070.83 万元。同期，基础设施建设毛利分别为 0 万元、0 万元和 6,097.35 万元。

#### ①主要已完工项目

表4-16：截至 2021 年末发行人主要已完工基础设施建设项目情况

| 序号 | 项目名称                        | 总投资额<br>(亿元) | 已投资额<br>(亿元) | 报告期确认<br>收入金额<br>(亿元) | 开工时间    | 竣工时间    |
|----|-----------------------------|--------------|--------------|-----------------------|---------|---------|
| 1  | 104 国道绍兴县柯桥段改建工程            | 25.76        | 25.60        | -                     | 2014.8  | 2017.7  |
| 2  | 32 省道（S212）绍兴市柯桥区兰亭至平水段改建工程 | 14.22        | 5.22         | -                     | 2016.12 | 2019.6  |
| 3  | 柯华路拓宽工程                     | 4.50         | 6.52         | -                     | 2015.1  | 2016.12 |
| 4  | 杨绍公路（104 国道南复线）杨汛桥至钱清段改造工程  | 1.20         | 1.04         | 1.15                  | 2014.6  | 2015.5  |
| 5  | 绍兴滨海产业集聚区三江至童家塔公路工程         | 0.95         | 0.53         | -                     | 2016.9  | 2019.12 |
| 6  | 公路升级改造工程                    | 3.34         | 2.01         | 2.21                  | 2013.8  | 2015.12 |
| 7  | 城区安置小区提档改造                  | 1.99         | 1.45         | 1.60                  | 2013.6  | 2014.8  |
| 8  | 城区电力线改造工程                   | 2.28         | 1.59         | 1.75                  | 2013.4  | 2021.9  |
| 合计 |                             | 54.24        | 43.96        | 6.71                  | -       | -       |

#### ②主要在建项目

表4-17：截至 2021 年末发行人主要在建基础设施建设项目情况

| 序号 | 项目名称              | 总投资<br>(亿元) | 已投资<br>(亿元) | 项目周期      |
|----|-------------------|-------------|-------------|-----------|
| 1  | 污染企业搬迁工程          | 25.00       | 20.39       | 2008-2023 |
| 2  | 诸暨枫桥至越城道路沿线环境提升工程 | 15.00       | 12.78       | 2018-2024 |

|    |                  |       |       |           |
|----|------------------|-------|-------|-----------|
| 3  | 城区土地开发配套工程       | 15.00 | 12.35 | 2014-2025 |
| 4  | 华舍商城周边地块及绸缎路拓宽工程 | 6.00  | 5.38  | 2015-2024 |
| 5  | 柯桥城区环境综合整治工程     | 3.00  | 3.10  | 2017-2023 |
| 合计 |                  | 64.00 | 54.00 |           |

#### (4) 基础设施建设业务合规性情况

发行人主要负责授权范围内国有资产的经营管理和资本运作，是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各下属子公司。发行人经营的基础设施建设项目均已与委托方签订委托代建合同，项目竣工并经委托方确认后，确认收入并结算工程款，同时结转对应的成本支出，项目结算价款通常按完工成本加成 8%-10% 结算。发行人承接的基础设施建设业务合法合规，发行人严格参照市场化运作，从事公益性事业经营符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，且有明确的市场化补偿机制安排。

### 4、其他

#### (1) 租赁服务

租赁服务业务由绍兴市柯桥区公共用车服务有限公司、绍兴柯桥捷达轿车出租有限公司和公司绍兴柯桥客运中心有限公司等运营，包括为机关单位服务的公车出租服务、汽车租赁服务和绍兴柯桥客运中心内的商铺的出租，2021 年度，发行人租赁业务实现收入 2,382.38 万元，毛利润 2,017.33 万元。

#### (2) 设计服务

设计业务是由柯桥建设集团子公司绍兴越州都市规划设计院有限公司负责运营。2021 年度，发行人设计服务业务实现收入 4,333.82 万元，毛利润 4,060.95 万元。

#### (3) 交通运输

交通运输由发行人子公司绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司

公司负责，主要包括公交运营管理、出租车运营等。2021年度，发行人交通运输业务实现收入4,333.82万元，毛利润-1,218.48万元。

## 十、发行人所在行业现状和前景

### （一）土地开发整理行业的现状及发展趋势

土地开发整理是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

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

表4-18：最近三年我国土地总供应情况

| 时间    | 供应土地数量(宗)  | 供应土地面积(万m <sup>2</sup> ) | 供应土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 供应土地挂牌均价(元/m <sup>2</sup> ) |
|-------|------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 2019年 | 97,751.00  | 309,029.26               | 538,144.03                   | 1,376.00                    |
| 2020年 | 106,565.00 | 334,709.14               | 576,361.10                   | 1,385.00                    |
| 2021年 | 93,874.00  | 303,265.36               | 508,154.75                   | 1,551.00                    |

注：上述数据含住宅用地、商服用地、工业用地及其他用地。

数据来源：Wind 资讯。

表4-19：最近三年我国土地出让总成交情况

| 时间    | 成交土地数量(宗) | 成交土地面积(万m <sup>2</sup> ) | 成交土地规划建筑面积(万m <sup>2</sup> ) | 成交总价(亿元)       | 楼面价(元/m <sup>2</sup> ) | 溢价率(%) |
|-------|-----------|--------------------------|------------------------------|----------------|------------------------|--------|
| 2019年 | 74,783.00 | 236,483.85               | 409,663.87                   | 653,947,274.90 | 1,596.30               | 12.31  |
| 2020年 | 61,705.00 | 205,457.48               | 364,126.25                   | 679,897,788.30 | 1,867.20               | 13.33  |
| 2021年 | 65,859.00 | 218,445.68               | 363,714.82                   | 655,110,491.50 | 1,801.17               | 9.93   |

注：上述数据含住宅用地、商服用地、工业用地及其他用地。

数据来源：Wind 资讯。

## （二）保障性住房行业的现状和发展趋势

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。

在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。继国发〔2007〕24 号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

保障性住房建设明显加快。国发〔2007〕24 号文明确提出了“加快城市廉租房建设，着力解决低收入家庭的住房困难”的政策意见，并提出了“在 2007 年底前，所有设区的城市要对符合规定住房困难条件、申请廉租住房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保；2008 年底前，所有县城要基本做到应保尽保”。2008 年下半年，加快保障性安居工程建设成为应对国际金融危机、扩大内需、促进经

济稳定、持续增长的重要措施，在随后出台的 2009-2010 年的 4 万亿元政府投资计划中，投向包括廉租房建设和各类棚户区改造的投资规模达到 4,000 亿元以上。2010 年保障性住房的建设量达到 580 万套，2011 年保障性住房的建设量增加至 1,000 万套。

2013 年 7 月，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》正式发布，该意见指出，要“加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”，力求“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

根据《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2019 年全国全年房地产开发投资 141,443 亿元，其中住宅投资 104,446 亿元，办公楼投资 6,494 亿元，商业营业用房投资 13,076 亿元；全年全国棚户区住房改造开工 209 万套，基本建成 203 万套；全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 74.21 万户。

2021 年《政府工作报告》指出，“十四五”期间，提高城镇化率的重点是发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，“十四五”期间将调整城镇建设用地年度指标分配依据，建立同吸纳农业转移人口落户数量和提供保障性住房规模挂钩机制。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将

非住宅房屋改建为保障性租赁住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。

根据绍兴市建设局 2021 年工作总结，2021 年全年棚改新开工 1408 套、基本建成 2564 套，完成拆改 423.3 万平方米，均超额完成年初目标。

### （三）城市基础设施行业的现状和发展趋势

城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，对于改善人民群众生活环境和城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

2014 年国务院发布《国家新型城镇化规划（2016-2020 年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%，户籍人口城镇化率达到 45% 左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户的目标。坚持合理布局、完善功能、以大城市带动小城市、大中小城市和小城镇协调发展的工作思路，达到区域间的交流、协作共同发展各地经济、文化和环境的总体目标。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展前景明朗。

国家“十三五”规划中提出全面建成小康社会，拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程和网络强国战略，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络，完善能源安全储备制度，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程。基础设施建设是社会固定资产的重要组成，是完成国家既定规划的重要基础和手段，对经济增长有实质性的拉动作用。

我国将继续大力推进城镇化，加快完善城乡发展一体化体制机制，主要体现在城乡规划、基础设施、公共服务等方面，加大涉及民生方面的资本投入和政策扶持，努力改善城镇居民的居住条件，以缓解目前大城市交通、生活和生态环境不匹配等问题。参照国际经验，城市化水平超过 30%后进入工业社会，我国仍处于加速阶段，城市化率预计每年提高 0.97%。城市基础设施建设行业竞争程度较低，主要是依靠地方城投企业进行投融资业务，是地方政府职能的体现形式，往往得到当地政府的大力支持，业务具有社会性和公益性，而供水、供气、供暖等业务也具有区域垄断性。随着城市基础设施建设的市场化改革不断深入，政府积极引导，城市基础设施建设行业未来发展空间巨大，在各区域经济发展中起重要作用。

根据第七次全国人口普查结果显示，以 2020 年 11 月 1 日零时为标准，全国人口共 141,178 万人，其中居住在城镇人口为 90,199 万人，占比 63.89%，与 2010 年相比，城镇人口比重上升 14.21 个百分点。根据《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，城乡区域协调发展稳步推进，2020 年末常住人口城镇化率超过 60%。这将继续推动我国城市基础设施建设等城市公用事业的迅速发展。

《绍兴市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标纲要》提出：不断擦亮绍兴“建筑强市”品牌，深化建筑产业现代化和国家首批装配式建筑示范城市建设，深入实施建筑业现代化发展新政，重点发展工厂式制造、装配式建筑，推广工程总承包和全过程咨询服务，推动现代住建产业集群发展，创建国家现代住建创新中心，建筑业优势继续保持全国领先；因地制宜推进宜居城市、海绵城市、韧性城市建设，实施城市地下综合管廊工



程，开展市区供水智能化建设试点，推动供水、燃气、防排涝等基础设施集成配套、提档升级，全面构建高效完善的城市排水防涝体系，消除城市内涝风险点，实现“小雨不积水、大雨不内涝”，深化“无违建”创建行动，推进违建存量清零；打造成为“融杭联甬接沪”、杭州湾南岸一体化发展的枢纽城市。现代城市体系不断完善，杭州湾金南翼和大湾区核心城市地位进一步彰显，基本形成“杭州—绍兴”联合枢纽和“336”交通圈（市域 30 分钟、杭甬 30 分钟、上海 60 分钟），实现“县县通高铁、三区智慧路、镇镇联高速”，更大范围实现绍兴与长三角城市“一卡通行”“一网通办”，杭绍同城、甬绍一体、全面接轨上海协同发展格局基本形成，全市域协同发展、大都市区融合发展取得新的重大成效，努力形成具有“一线城市”标准的城市核心功能。因此，绍兴市城市基础设施建设行业面临更大的发展空间。

## 十一、发行人地域经济情况

### （一）绍兴市区域情况

绍兴市位于浙江省中北部、杭州湾南岸，东连宁波市，南临台州市和金华市，西接杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望。绍兴市下辖越城、柯桥、上虞三个市辖区，嵊州、诸暨两个县级市及新昌县，陆域总面积为 8,273.3 平方公里，其中市区（越城区、柯桥区、上虞区）面积为 2,959.3 平方公里。截至 2021 年末，全市常住人口 533.7 万人，比上年末增加 4.6 万人。

绍兴市历史悠久，是我国首批历史文化名城，近现代以来轻工业发展迅速，民营经济较为活跃。2017 年，绍兴市复查确认继续保留全国文明城市荣誉称号。2017 年中国地级市全面小康指数排名第 16。2018 年 12 月，被评为中国大陆最佳地级城市第 7 名，中国创新

力最强的 30 个城市之一。2018 年重新确认国家卫生城市（区）。绍兴市是“无废城市”建设试点城市。

绍兴市具有较强的产业基础，在全国范围内属经济发展水平相对领先的地区。2021 年全市生产总值（GDP）6,795 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.7%。分产业看，第一产业增加值 227 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 3,228 亿元，增长 10.7%；第三产业增加值 3,340 亿元，增长 7.4%。三次产业结构为 3.3：47.5：49.2。全年财政总收入 955 亿元，比上年增长 11.9%。其中，一般公共预算收入 604 亿元，增长 11.1%。一般公共预算支出 714 亿元，比上年增长 7.1%。其中，民生支出 528 亿元，占比 73.9%。兑现减税降费政策资金共计 308 亿元，增长 24.0%。

## （二）柯桥区区域情况

柯桥由原绍兴县撤县设区而成，柯桥地处长三角南翼，杭州湾南岸，位于浙江省中北部，是绍兴大城市建设的重要组成部分，素有“东方威尼斯”之美称，是全国著名的水乡、桥乡、酒乡、书法之乡、戏曲之乡、名士之乡和轻纺之都。杭州 0.5 小时经济圈和上海 1.5 小时交通圈，是绍兴接轨沪杭都市圈的桥头堡，杭州宁波一体化发展的关键节点区，区位优势明显。全区面积 1,040 平方公里，常住人口约 109.89 万人。下辖 16 个镇街，拥有 1 个国家级开发区——柯桥经济技术开发区，1 个国家级文化旅游融合发展示范区——绍兴兰亭文化旅游度假区，2 个省级开发区——滨海工业区、鉴湖旅游度假区。

2021 年，柯桥区上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，统筹疫情防控和经济社会发展，围绕区委、区政府决策部署，切实扛起“领跑竞跑”责任担当，奋力打造浙江高质量发展

建设共同富裕示范区先行地，经济社会发展取得新成绩，社会事业均衡发展，民生福祉保障有力，实现“十四五”良好开局。实现地区生产总值 1,747.98 亿元，增长 9.6%；财政总收入 223.46 亿元，增长 10.6%；一般公共预算收入 147.14 亿元，增长 7.2%；全区居民人均可支配收入 71,074 元，比上年增长 10.7%。在 2021 年度全国综合实力百强区榜单中，柯桥区成功跻身“十强区”。

### （三）柯桥区城市基础设施建设企业情况

柯桥区内主要从事城市基础设施建设企业共 8 家，截至 2022 年 5 月末，柯桥区区域内存量债券余额合计 699.44 亿元。其中绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司为区域内最大的城市基础设施建设企业，控股股东及实际控制人为绍兴市柯桥区财政局。除发行人外，区域内城市基础设施建设企业情况及 2021 年主要财务数据见下表：

| 企业名称                 | 基本情况                                                                                                                                                                                        | 主要财务数据（亿元） |        |       |      | 单体存量债务余额                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                                                                                                                                                             | 总资产        | 净资产    | 营业收入  | 净利润  |                                                                                    |
| 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，注册资本 8000 万元，控股股东及实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，经营范围：对国有及其他企业的投资。                                                                                                                          | 2,474.84   | 788.82 | 63.80 | 5.23 | 已发行 PPN30 亿元，ABN18.74 亿元，私募债 114 亿元，企业债 37 亿元，中票 78.1 亿元，海外债 3 亿元，合计债券余额 280.84 亿元 |
| 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司     | 成立于 2003 年 7 月，注册资本 20200 万元，控股股东为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，经营范围：一般项目：房地产开发经营；城市综合开发；旧城改造；土地综合开发利用；轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理；自有房屋租赁；广告经营；物业管理；股权投资；股权投资基金管理；工程代建。 | 452.03     | 154.27 | 26.40 | 2.02 | 已发行超短期融资债券 8 亿元，私募债 56 亿元，中票 17 亿元，合计债券余额 81 亿元                                    |
| 绍兴市柯桥城建投资开发集团有限公司    | 成立于 2006 年 2 月，注册资本 30000 万元，控股股东为绍兴市柯桥区建设集团有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，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                                                                   | 511.90     | 177.23 | 15.39 | 2.43 | 已发行 PPN8 亿元，中票 15.9 亿元，私募债 86 亿元，企业债 10.6 亿元，合计债券余额 120.5 亿元                       |

|                    |                                                                                                                                                  |        |        |       |      |                                             |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|------|---------------------------------------------|
|                    | 发、经营；自有房屋租赁；广告设计、制作、发布、代理。                                                                                                                       |        |        |       |      |                                             |
| 绍兴市柯桥区中心城建投资开发有限公司 | 成立于2006年2月，注册资本30000万元，控股股东为绍兴市柯桥区城建投资开发有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，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。  | 343.60 | 189.27 | 14.25 | 2.86 | 已发行私募债余额40亿元                                |
| 绍兴柯桥经济开发区投资有限公司    | 成立于2003年4月，注册资本20000万元，控股股东为绍兴市柯桥区城北开发投资有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，经营范围：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。（凭资质经营）                                         | 342.61 | 126.62 | 15.37 | 2.37 | 已发行PPN10亿元，私募债28亿元，合计债券余额38亿元               |
| 绍兴柯岩建设投资有限公司       | 成立于2003年1月，注册资本20000万元，控股股东为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，经营范围：辖区内土地开发、城市基础设施投资建设、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。                 | 425.98 | 113.40 | 11.67 | 1.92 | 已发行PPN21亿元，私募债36.5亿元，企业债21.6亿元，合计债券余额79.1亿元 |
| 绍兴兰亭文化旅游发展有限公司     | 成立于2019年7月，注册资本10000万元，控股股东为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，经营范围：文化旅游项目开发建设；城镇基础设施建设；公益性项目开发建设；房屋拆迁；房地产开发；物业管理；园林绿化养护；苗木种植；景区管理；停车场建设；停车服务。 | 117.20 | 63.44  | 4.47  | 0.89 | 已发行私募债余额10亿元                                |

## 十二、发行人在行业中的地位和竞争优势

### （一）行业地位

根据中共绍兴柯桥区委、绍兴柯桥区政府《关于进一步做强柯桥区城建投资开发有限公司、交通投资建设集团有限公司、旅游发展有限公司的意见》（区委〔2014〕71号），发行人作为绍兴市柯桥区国有企业整合的目标平台，汇集了下辖子公司在土地开发整理、保障性住房建设等行业的资源和优势，作为柯桥区重要的基础设施建设投资主体，公司承担中心城区地区内大量的基础设

施建设工程，公司在绍兴市柯桥区同行业处于垄断地位。

## （二）发行人行业竞争优势

### 1、发行人所处地理位置优越

绍兴市地处长江三角洲南翼、浙江省中北部，东连宁波市，南接台州市和金华市，西临杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望。绍兴地理位置极其优越，是北上京沪、南下浙闽粤的中转枢纽。绍兴市交通网络发达，区位优势突出。在公路交通方面，绍兴市以高速公路、国省道、区域干线公路、农村公路等基础交通设施建设为重点，形成了便捷畅达的公路网络，并拥有杭甬、上三、甬金、诸永四条高速公路；在水路交通方面，绍兴市湖泊众多，河道密布，境内主要河流有曹娥江、浦阳江、萧绍运河以及杭甬运河等，航道总里程 1,111.50 公里，其中杭甬运河通航可使绍兴连接杭州、宁波，进而连接京杭大运河。此外，绍兴市建有绍兴港，且离周边各大港口等距，是极其理想的商贸物流中转集聚地。

### 2、发行人所处发展环境优越

绍兴市柯桥区连续多年位居中国县域经济前十强，其产业发展特色鲜明，纺织业是其支柱产业，经过多年发展已形成了完整的产业链，生产技术达到国际先进水平，纺织及相关的化纤和服装产业合计产值占全市工业总产值的一半以上，柯桥的中国轻纺城是亚洲最大的纺织产业集聚地，全球最大的轻纺贸易中心，交易额约占全球纺织品的 1/4，日均客流量约 10 万人次。目前，柯桥区共有印染企业 212 家，企业产量占全国的近三分之一。绍兴是中国黄酒之乡，目前柯桥区黄酒企业 26 家，占绍兴市的 1/3 以上，年产量 22.9 万吨，占全国的 16%以上，行业内排名前三位的黄酒生产企业中会稽山和塔牌集团全部位于柯桥区。

### 3、发行人拥有稳定有力的政策和资金支持优势

发行人是顺应城市建设投资体制改革和国有资产管理体制改革的要求成立的，是绍兴市柯桥区城市基础设施建设领域主要的投融资主体。公司的运作已成为城市运营的重要环节，其排他性的地位和专业化的职能决定了公司资源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。发行人在绍兴市柯桥区城市基础设施建设领域处于主导地位，随着政府的支持力度不断加大，发行人经营实力和可持续发展能力也不断提升。

发行人实力雄厚，经营状况良好，拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与国内多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。总体来看，发行人具备较强的融资能力，为确保项目建设资金来源、促进业务发展创造了有利条件。

## 第五条 发行人财务情况

### 一、发行人财务报表基本情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了众环审字【2020】030163 号、众环审字【2021】0300035 号和众环审字【2022】0310239 号标准无保留意见的审计报告。本文中发行人 2019-2021 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

为提高财务信息的可阅读性及财务数据的可比性，本募集说明书中 2019 年度及 2020 年度的财务数据分别引用发行人 2020 年度及 2021 年度经审计财务报表的上期对比数。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

报告期内，会计政策、会计估计变更和其他重要事项调整的说明如下：

### （一）重大会计政策及会计估计变更

#### 1、重大会计政策变更

##### （1）2019 年度会计政策变更情况

##### ①执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

## ②执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

## ③采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《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），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。

公司执行上述三项会计政策对列报前期财务报表项目及金额无影响。

## （2）2020 年度会计政策变更情况

### ①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，发行人自 2020 年 1 月 1 日开始实行新金融工具准则。



在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以发行人该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2020 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2019 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对发行人的主要变化和影响如下：

发行人在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，发行人在 2020 年 1 月 1 日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

#### A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

##### a、对合并财务报表的影响

表5-1： 执行新金融工具准则对发行人金融资产分类和计量的影响

| 2019年12月31日（变更前） |      |                  | 2020年1月1日（变更后） |                     |                  |
|------------------|------|------------------|----------------|---------------------|------------------|
| 项目               | 计量类别 | 账面价值（元）          | 项目             | 计量类别                | 账面价值（元）          |
| 可供出售金融资产         | 摊余成本 | 2,497,691,447.42 | 其他权益工具投资       | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | 2,497,691,447.42 |

## b、对公司财务报表的影响

无

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

## a、对合并报表的影响

表5-2：按新金融工具准则将发行人金融资产调整列报

| 项目                       | 2019年12月31日（变更前）（元） | 重分类（元）           | 重新计量（元） | 2020年1月1日（变更后）（元） |
|--------------------------|---------------------|------------------|---------|-------------------|
| 可供出售金融资产：                | 2,497,691,447.42    |                  |         |                   |
| 减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 |                     |                  |         |                   |
| 按新金融工具准则列示的余额            |                     | 2,497,691,447.42 |         |                   |
| 其他权益工具投资：                |                     |                  |         |                   |
| 从可供出售金融资产转入              |                     | 2,497,691,447.42 |         |                   |
| 按新金融工具准则列示的余额            |                     |                  |         | 2,497,691,447.42  |

## b、对公司财务报表的影响

无

C、首次执行日对金融资产减值准备无影响。

D、首次执行日对留存收益和其他综合收益无影响。

## ②财务报表格式变更

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；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；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

### ③执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”），发行人于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

#### A、对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

表5-3：执行新收入准则对2020年1月1日财务报表的影响

| 报表项目   | 2019 年 12 月 31 日（变更前）金额 |         | 2020 年 1 月 1 日（变更后）金额 |         |
|--------|-------------------------|---------|-----------------------|---------|
|        | 合并报表（元）                 | 公司报表（元） | 合并报表（元）               | 公司报表（元） |
| 预收账款   | 499,730,288.84          |         |                       |         |
| 合同负债   |                         |         | 475,933,608.42        |         |
| 其他流动负债 |                         |         | 23,796,680.42         |         |

#### B、对 2020 年 12 月 31 日/2020 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2020 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2020 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

表5-4：执行新收入准则对2020年12月31日及2020年度财务报表的影响

| 报表项目 | 2020 年 12 月 31 日<br>新收入准则下金额 |         | 2020 年 12 月 31 日<br>旧收入准则下金额 |         |
|------|------------------------------|---------|------------------------------|---------|
|      | 合并报表（元）                      | 公司报表（元） | 合并报表（元）                      | 公司报表（元） |

| 报表项目   | 2020 年 12 月 31 日<br>新收入准则下金额 |         | 2020 年 12 月 31 日<br>旧收入准则下金额 |         |
|--------|------------------------------|---------|------------------------------|---------|
|        | 合并报表（元）                      | 公司报表（元） | 合并报表（元）                      | 公司报表（元） |
| 预收账款   |                              |         | 397,958,238.31               |         |
| 合同负债   | 379,007,846.01               |         |                              |         |
| 其他流动负债 | 18,950,392.30                |         |                              |         |

### （3）2021 年度会计政策变更情况

#### ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

##### A. 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业应当自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），发行人的具体衔接处理及其影响如下：

##### a. 发行人作为承租人

对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

发行人根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：  
A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

#### b. 发行人作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

公司子公司绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司承租绸缎小区兰园 6 幢、7 幢 10 间商业用房，租赁期为 2020 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 10,444,724.40 元，租赁负债 10,444,724.40 元。

新租赁准则会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

| 报表项目       | 2020 年 12 月 31 日（变更前）金额 |      | 2021 年 1 月 1 日（变更后）金额 |      |
|------------|-------------------------|------|-----------------------|------|
|            | 合并报表                    | 公司报表 | 合并报表                  | 公司报表 |
| 使用权资产      |                         |      | 10,444,724.40         |      |
| 租赁负债       |                         |      | 7,492,343.30          |      |
| 一年内到期的租赁负债 |                         |      | 2,952,381.10          |      |

## 2、重大会计估计变更

报告期内发行人无重大会计估计变更情况。

### 3、追溯调整说明

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2019 年度审计报告（众环审字【2020】030163 号），发行人资产负债表列示的期末合并资产总额为 60,504,459,852.40 元；根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2020 年度审计报告（众环审字【2021】0300035 号），发行人资产负债表列示的期初合并资产总额为 61,764,289,067.42 元，较 2019 年期末数增加了 1,259,829,215.02 元，增加的主要原因系 2020 年发行人发生的同一控制下合并，按照《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》第三十二条的规定“母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。”，追溯调整了 2020 年度资产负债表的期初数和 2020 年度利润表和现金流量表的上年同期数。具体情况如下：

表5-5：2020年度发生同一控制下企业合并情况

单位：元

| 被合并方名称               | 企业合并中取得的权益比例   | 合并日        | 交易构成同一控制下企业合并的依据 | 账面净资产         | 实际控制人                |
|----------------------|----------------|------------|------------------|---------------|----------------------|
| 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司 | 受绍兴市柯桥区财政局最终控制 | 2020-03-30 | 注                | 44,765,122.23 | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司 |
| 绍兴市柯桥区中纺创新投资发展有限公司   | 受绍兴市柯桥区财政局最终控制 | 2020-03-30 | 注                | 31,897,490.57 | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司 |
| 绍兴市中纺悦商              | 受绍兴市           | 2020-03-30 | 注                | -3,671,323.82 | 绍兴市柯桥区国              |

|          |            |  |  |  |               |
|----------|------------|--|--|--|---------------|
| 资产管理有限公司 | 柯桥区财政局最终控制 |  |  |  | 有资产投资经营集团有限公司 |
|----------|------------|--|--|--|---------------|

(续)

单位：元

| 被合并方名称               | 2020 年初至合并日的相关情况 |               |                |                |
|----------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
|                      | 收入               | 净利润           | 现金净增加额         | 经营活动现金流量净额     |
| 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司 | 3,780,962.80     | -6,489,912.96 | -63,052,544.28 | -51,914,645.91 |
| 绍兴市柯桥区中纺创新投资发展有限公司   |                  | 2,404.09      | -2,997,595.91  | -22,997,595.91 |
| 绍兴市中纺悦商资产管理有限公司      |                  | -1,491.73     | 167.84         | 167.84         |

注：根据绍兴市柯桥区人民政府办公室《柯桥区机关部门所属经营性、投资性资产处置实施方案》（绍柯政办发[2020]6 号）要求，将绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司及其下属全资子公司绍兴市柯桥区中纺创新投资发展有限公司、绍兴市中纺悦商资产管理有限公司 100% 股权无偿划拨至发行人，上述公司于 2020 年 3 月取得划拨文件并完成工商变更登记，并依据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

## 2、追溯调整对报表数据的影响

发行人 2020 年度由于同一控制下企业合并共新增 3 家子公司，并按照《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定对 2020 年资产负债表年初数、利润表和现金流量表的上年同期数进行了追溯调整，导致发行人 2019 年审计报告资产负债表期末合并资产总额与 2020 年审计报告期初合并资产总额存在较大差异，资产总额合计增加了约 12.60 亿元，追溯调整对于财务报告审定数的具体影响如下：

表5-6：追溯调整对资产负债表的影响

单位：万元、%



| 项 目                       | 2020 年期初数           | 2019 年期末数           | 变动金额              | 变动比例        |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| 流动资产：                     |                     |                     |                   |             |
| 货币资金                      | 463,429.02          | 454,869.39          | 8,559.63          | 1.88        |
| 应收账款                      | 25,526.07           | 25,069.09           | 456.97            | 1.82        |
| 预付款项                      | 1,699,105.31        | 1,699,097.07        | 8.25              | 0.00        |
| 其他应收款                     | 645,006.00          | 643,022.37          | 1,983.63          | 0.31        |
| 存货                        | 1,952,536.28        | 1,948,264.15        | 4,272.13          | 0.22        |
| 其他流动资产                    | 21,277.67           | 20,945.72           | 331.95            | 1.58        |
| <b>流动资产合计</b>             | <b>4,806,880.35</b> | <b>4,791,267.79</b> | <b>15,612.57</b>  | <b>0.33</b> |
| 非流动资产：                    |                     |                     | -                 |             |
| 可供出售金融资产                  | 249,769.14          | 249,769.14          | -                 |             |
| 长期应收款                     | 1,276.30            |                     | 1,276.30          | -           |
| 长期股权投资                    | 167,238.10          | 167,238.10          | -                 | -           |
| 投资性房地产                    | 80,149.37           | 6,180.26            | 73,969.11         | 1,196.86    |
| 固定资产                      | 51,785.72           | 20,146.81           | 31,638.91         | 157.04      |
| 在建工程                      | 337,444.27          | 337,444.27          | -                 | -           |
| 无形资产                      | 52,058.32           | 52,058.32           | -                 | -           |
| 长期待摊费用                    | 3,495.65            | 283.44              | 3,212.22          | 1,133.32    |
| 递延所得税资产                   | 7,156.81            | 6,882.99            | 273.82            | 3.98        |
| 其他非流动资产                   | 419,174.86          | 419,174.86          | -                 | -           |
| <b>非流动资产合计</b>            | <b>1,369,548.55</b> | <b>1,259,178.20</b> | <b>110,370.36</b> | <b>8.77</b> |
| <b>资产总计</b>               | <b>6,176,428.91</b> | <b>6,050,445.99</b> | <b>125,982.92</b> | <b>2.08</b> |
| 流动负债：                     |                     |                     |                   |             |
| 短期借款                      | 8,000.00            |                     | 8,000.00          | -           |
| 应付账款                      | 22,892.21           | 22,489.24           | 402.97            | 1.79        |
| 预收款项                      | 49,973.03           | 49,862.42           | 110.61            | 0.22        |
| 应付职工薪酬                    | 530.46              | 530.46              | -                 | -           |
| 应交税费                      | 80,588.20           | 80,576.32           | 11.88             | 0.01        |
| 其他应付款                     | 360,149.16          | 341,912.35          | 18,236.81         | 5.33        |
| 一年内到期的非流动负债               | 662,105.64          | 657,705.64          | 4,400.00          | 0.67        |
| <b>流动负债合计</b>             | <b>1,184,238.69</b> | <b>1,153,076.42</b> | <b>31,162.27</b>  | <b>2.70</b> |
| 非流动负债：                    |                     |                     | -                 |             |
| 长期借款                      | 774,474.00          | 702,470.00          | 72,004.00         | 10.25       |
| 应付债券                      | 1,115,000.00        | 1,115,000.00        | -                 | -           |
| 长期应付款                     | 1,280,875.92        | 1,261,956.30        | 18,919.62         | 1.50        |
| <b>非流动负债合计</b>            | <b>3,170,349.92</b> | <b>3,079,426.30</b> | <b>90,923.62</b>  | <b>2.95</b> |
| <b>负债合计</b>               | <b>4,354,588.62</b> | <b>4,232,502.72</b> | <b>122,085.89</b> | <b>2.88</b> |
| 所有者权益（或股东权益）：             |                     |                     | -                 |             |
| 实收资本（或股本）                 | 15,500.00           | 15,500.00           | -                 | -           |
| 资本公积                      | 1,095,756.43        | 1,075,729.39        | 20,027.04         | 1.86        |
| 专项储备                      | 3.44                | 3.44                | -                 | -           |
| 未分配利润                     | 708,550.13          | 724,680.14          | -16,130.01        | -2.23       |
| <b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）</b> | <b>1,819,809.99</b> | <b>1,815,912.96</b> | <b>3,897.03</b>   | <b>0.21</b> |

|                   |                     |                     |                   |             |
|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| 合计                |                     |                     |                   |             |
| 少数股东权益            | 2,030.30            | 2,030.30            | -                 | -           |
| 所有者权益（或股东权益）合计    | <b>1,821,840.29</b> | <b>1,817,943.26</b> | <b>3,897.03</b>   | <b>0.21</b> |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | <b>6,176,428.91</b> | <b>6,050,445.99</b> | <b>125,982.92</b> | <b>2.08</b> |

表5-7：追溯调整对利润表的影响

单位：万元、%

| 项 目                        | 2020 年期初数         | 2019 年期末数         | 变动金额              | 变动比例          |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| <b>一、营业总收入</b>             | <b>142,275.86</b> | <b>140,412.10</b> | <b>1,863.76</b>   | <b>1.33</b>   |
| 其中：营业收入                    | 142,275.86        | 140,412.10        | 1,863.76          | 1.33          |
| <b>二、营业总成本</b>             | <b>155,774.97</b> | <b>143,551.43</b> | <b>12,223.53</b>  | <b>8.52</b>   |
| 其中：营业成本                    | 109,673.67        | 106,087.98        | 3,585.69          | 3.38          |
| 税金及附加                      | 4,450.11          | 3,927.09          | 523.02            | 13.32         |
| 销售费用                       | 1,598.29          | 277.58            | 1,320.70          | 475.79        |
| 管理费用                       | 7,911.37          | 6,948.96          | 962.41            | 13.85         |
| 财务费用                       | 32,141.53         | 26,309.83         | 5,831.70          | 22.17         |
| 其中：利息费用                    | 10,747.06         | 19,172.82         | -8,425.75         | -43.95        |
| 利息收入                       | 2,219.88          | 1,797.00          | 422.88            | 23.53         |
| 加：其他收益                     | 13,498.98         | 13,484.80         | 14.18             | 0.11          |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 1,467.09          | 1,467.09          | -                 | -             |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          | 7,311.11          | 7,978.72          | -667.61           | -8.37         |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | 30.97             | 30.97             | -                 | -             |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>8,809.05</b>   | <b>19,822.25</b>  | <b>-11,013.20</b> | <b>-55.56</b> |
| 加：营业外收入                    | 1,271.70          | 1,262.72          | 8.98              | 0.71          |
| 减：营业外支出                    | 317.06            | 304.73            | 12.33             | 4.05          |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>9,763.68</b>   | <b>20,780.24</b>  | <b>-11,016.56</b> | <b>-53.01</b> |
| 减：所得税费用                    | 215.11            | 376.39            | -161.28           | -42.85        |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>9,548.57</b>   | <b>20,403.85</b>  | <b>-10,855.27</b> | <b>-53.20</b> |
| 持续经营净利润                    | 9,548.57          | 20,403.85         | -10,855.27        | -53.20        |
| 归属于母公司所有者的净利润              | 9,372.84          | 20,228.11         | -10,855.27        | -53.66        |
| 少数股东损益                     | 175.74            | 175.74            | -                 | -             |
| <b>七、综合收益总额</b>            | <b>9,548.57</b>   | <b>20,403.85</b>  | <b>-10,855.27</b> | <b>-53.20</b> |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额        | 9,372.84          | 20,228.11         | -10,855.27        | -53.66        |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额          | 175.74            | 175.74            | -                 | -             |

表5-8：追溯调整对现金流量表的影响

单位：万元、%

| 项 目                   | 2020 年期初数         | 2019 年期末数         | 变动金额            | 变动比例        |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                   |                   |                 |             |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 149,427.43        | 148,006.95        | 1,420.48        | 0.96        |
| 收到的税费返还               | 0.54              | 0.54              | -               | -           |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 549,124.05        | 548,696.05        | 428.00          | 0.08        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>698,552.01</b> | <b>696,703.54</b> | <b>1,848.48</b> | <b>0.27</b> |

|                           |                     |                     |                    |                |
|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|----------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 410,655.65          | 408,609.51          | 2,046.15           | 0.50           |
| 支付给职工及为职工支付的现金            | 7,163.11            | 6,684.03            | 479.08             | 7.17           |
| 支付的各项税费                   | 21,148.45           | 20,423.64           | 724.81             | 3.55           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 261,648.74          | 239,478.16          | 22,170.58          | 9.26           |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>700,615.95</b>   | <b>675,195.32</b>   | <b>25,420.62</b>   | <b>3.76</b>    |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-2,063.93</b>    | <b>21,508.21</b>    | <b>-23,572.14</b>  | <b>-109.60</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                     |                     |                    |                |
| 收回投资收到的现金                 | 8,090.05            | 8,090.05            | -                  | -              |
| 取得投资收益收到的现金               | 1,467.09            | 1,467.09            | -                  | -              |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 80.92               | 80.92               | -                  | -              |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 9,967.00            | 9,967.00            | -0.00              | -0.00          |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>19,605.05</b>    | <b>19,605.05</b>    | <b>-0.00</b>       | <b>-0.00</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 64,432.60           | 47,889.42           | 16,543.18          | 34.54          |
| 投资支付的现金                   | 198,629.85          | 198,629.85          | -                  | -              |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 4,896.03            | 4,896.03            | -                  | -              |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>267,958.49</b>   | <b>251,415.31</b>   | <b>16,543.18</b>   | <b>6.58</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-248,353.44</b>  | <b>-231,810.26</b>  | <b>-16,543.18</b>  | <b>7.14</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                     |                     |                    |                |
| 取得借款收到的现金                 | 1,178,635.44        | 1,093,131.44        | 85,504.00          | 7.82           |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 64,056.20           | 52,681.20           | 11,375.00          | 21.59          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>1,242,691.64</b> | <b>1,145,812.64</b> | <b>96,879.00</b>   | <b>8.46</b>    |
| 偿还债务支付的现金                 | 671,617.71          | 621,617.71          | 50,000.00          | 8.04           |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 139,077.52          | 134,651.73          | 4,425.80           | 3.29           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 122,841.43          | 112,841.43          | 10,000.00          | 8.86           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>933,536.67</b>   | <b>869,110.87</b>   | <b>64,425.80</b>   | <b>7.41</b>    |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>309,154.98</b>   | <b>276,701.77</b>   | <b>32,453.20</b>   | <b>11.73</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                     |                     |                    |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>58,737.61</b>    | <b>66,399.73</b>    | <b>-7,662.12</b>   | <b>-11.54</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 20,002.96           | 388,469.67          | -368,466.70        | -94.85         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>78,740.57</b>    | <b>454,869.39</b>   | <b>-376,128.82</b> | <b>-82.69</b>  |

## （二）合并报表范围变化情况

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

### 1、2019年合并报表范围的变化

发行人2019年度合并报表范围子公司共24家，与2018年度相比，增加了3家子公司，明细如下表所示：

表5-1：发行人2019年度合并报表范围的变化

| 新纳入合并范围的主要主体 |                      | 变动原因 |
|--------------|----------------------|------|
| 1            | 绍兴柯桥恒成房地产开发有限公司      | 股权收购 |
| 2            | 绍兴柯桥禾丰房地产开发有限公司      | 股权收购 |
| 3            | 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司 | 股权收购 |

## 2、2020 年合并报表范围的变化

发行人 2020 年度纳入合并报表范围子公司共 31 家，较 2019 年度相比增加了 9 家公司，减少 2 家，明细如下表所示：

表5-2：发行人2020年度合并报表范围的变化

| 新纳入合并范围的主要主体  |                        | 变动原因 |
|---------------|------------------------|------|
| 1             | 绍兴市柯桥区力恒新材料有限公司        | 投资设立 |
| 2             | 绍兴柯桥图安建筑设计咨询有限公司       | 无偿划转 |
| 3             | 绍兴市柯桥区利民公路养护有限公司       | 无偿划转 |
| 4             | 绍兴柯桥聚丰房地产开发有限公司        | 股权转让 |
| 5             | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 无偿划转 |
| 6             | 绍兴中纺悦商资产管理有限公司         | 无偿划转 |
| 7             | 绍兴市柯桥区中纺创新投资发展有限公司     | 无偿划转 |
| 8             | 绍兴市柯桥区福全未来社区开发建设有限公司   | 投资设立 |
| 9             | 绍兴越州都市规划设计院有限公司        | 无偿划转 |
| 不再纳入合并范围的主要主体 |                        |      |
| 1             | 绍兴市柯桥区交通发展有限公司         | 无偿划转 |
| 2             | 绍兴市柯桥区交通集体资产管理经营有限公司   | 无偿划转 |

## 4、2021 年度合并报表范围的变化

发行人 2021 年度纳入合并报表范围公司共 31 家，较 2020 年度相比减少了 6 家公司，增加 6 家公司，明细如下表所示：

表5-3：发行人2021年度合并报表范围的变化

| 新纳入合并范围的主要主体 |                  | 变动原因 |
|--------------|------------------|------|
| 1            | 绍兴市柯桥区新恒环保科技有限公司 | 投资设立 |
| 2            | 绍兴市柯桥区城建环卫有限公司   | 无偿划转 |
| 3            | 绍兴金柯桥技工服务有限公司    | 无偿划转 |
| 4            | 绍兴市柯桥区体育中心有限公司   | 无偿划转 |
| 5            | 绍兴市柯桥区城建环卫有限公司   | 无偿划转 |

|               |                 |      |
|---------------|-----------------|------|
| 6             | 绍兴金柯桥技工服务有限公司   | 无偿划转 |
| 不再纳入合并范围的主要主体 |                 |      |
| 1             | 绍兴市金柯桥房地产开发有限公司 | 无偿划转 |
| 2             | 绍兴市柯桥区金腾置业有限公司  | 无偿划转 |
| 3             | 绍兴市柯桥区金柯桥物业有限公司 | 无偿划转 |
| 4             | 绍兴柯桥恒成房地产开发有限公司 | 无偿划转 |
| 5             | 绍兴柯桥禾丰房地产开发有限公司 | 无偿划转 |
| 6             | 绍兴柯桥聚丰房地产开发有限公司 | 无偿划转 |

## 5、截至 2021 年末公司合并报表范围：

表5-4：2021年末发行人纳入合并范围子公司情况表

单位：%

| 子公司名称                 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质                  | 持股比例（%） |        | 取得方式 |
|-----------------------|-----|-------|-----------------------|---------|--------|------|
|                       |     |       |                       | 直接      | 间接     |      |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司    | 绍兴市 | 绍兴市   | 安置房建设<br>拆迁工程         | 100.00  |        | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区中国轻纺城两湖开发建设有限公司 | 绍兴市 | 绍兴市   | 房地产开发                 |         | 100.00 | 投资设立 |
| 绍兴市柯桥区经济适用房开发有限公司     | 绍兴市 | 绍兴市   | 经适房建设                 |         | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 安置房建设<br>拆迁工程         |         | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区新农村建设投资开发有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 房地产开发                 |         | 100.00 | 投资设立 |
| 绍兴市柯桥区力恒新材料有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 新材料技术服务               |         | 90.36  | 投资设立 |
| 绍兴柯桥图安建筑设计咨询有限公司      | 绍兴市 | 绍兴市   | 建筑设计咨询服务              |         | 100.00 | 股权划拨 |
| 绍兴市柯桥区新恒环保科技有限公司      | 绍兴市 | 绍兴市   | 环境保护专用设备销售；技术服务       |         | 100.00 | 投资设立 |
| 绍兴市柯桥区金柯资源再生科技有限公司    | 绍兴市 | 绍兴市   | 资源再生利用技术研发；再生资源加工；再生资 |         | 51.00  | 投资设立 |

| 子公司名称                  | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质                 | 持股比例 (%) |        | 取得方式      |
|------------------------|-----|-------|----------------------|----------|--------|-----------|
|                        |     |       | 源销售；                 |          |        |           |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司     | 绍兴市 | 绍兴市   | 投资管理                 | 100.00   |        | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区公共用车服务有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 车辆租赁                 |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 站场建设管理               |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区交通广告有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 广告经营                 |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区车辆检测中心有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 车辆检测                 |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区天圣投资管理有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 投资管理                 |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区客运中心有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 客票代理                 |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司        | 绍兴市 | 绍兴市   | 公交运营管理               |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区公共交通有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 公交运营                 |          | 100.00 | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区捷达轿车出租有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 出租车                  |          | 72.00  | 股权划拨      |
| 绍兴市柯桥区利民公路养护有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 公路及公路附属设施施工及养护       |          | 100.00 | 无偿划拨      |
| 绍兴绿鉴医疗器械有限公司           | 绍兴市 | 绍兴市   | 医疗器械销售               | 100.00   |        | 无偿划拨      |
| 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 体育中心投资               | 100.00   |        | 股权收购      |
| 绍兴市柯桥区体育中心有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 体育场馆经营租赁；            |          | 100.00 | 无偿划拨      |
| 绍兴市柯桥区交通建设有限公司         | 绍兴市 | 绍兴市   | 工程建设                 | 100.00   |        | 股权收购      |
| 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 绍兴市 | 绍兴市   | 住商房屋开发建设、自有房屋租赁、物业管理 | 100.00   |        | 同一控制下企业合并 |

| 子公司名称                | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质          | 持股比例(%) |        | 取得方式      |
|----------------------|-----|-------|---------------|---------|--------|-----------|
| 绍兴市柯桥区中纺绿创物业经营管理有限公司 | 绍兴市 | 绍兴市   | 物业管理          |         | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 绍兴市柯桥区中纺悦商资产管理有限公司   | 绍兴市 | 绍兴市   | 资产管理、企业品牌管理   |         | 51.00  | 同一控制下企业合并 |
| 绍兴市柯桥区福全未来社区开发建设有限公司 | 绍兴市 | 绍兴市   | 房地产开发经营       | 100.00  |        | 投资设立      |
| 绍兴越州都市规划设计院有限公司      | 绍兴市 | 绍兴市   | 风景园林工程设计      | 100.00  |        | 无偿划拨      |
| 绍兴市柯桥区城建环卫有限公司       | 绍兴市 | 绍兴市   | 路面清扫服务        | 100.00  |        | 无偿划拨      |
| 绍兴金柯桥技工服务有限公司        | 绍兴市 | 绍兴市   | 技工技能培训、技工技能咨询 | 100.00  |        | 无偿划拨      |

## 二、发行人财务总体情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总额 7,695,728.22 万元，所有者权益为 2,550,703.43 万元，资产负债率为 66.86%。2021 年度，公司实现营业收入 199,942.30 万元，利润总额 26,207.05 万元，净利润为 24,010.44 万元。

发行人作为绍兴市柯桥区重要的城市建设企业，核心业务涵盖土地整理、拆迁安置和基础设施建设等方面，经过多年发展，在柯桥区中心城区范围内形成了一定的区域专营优势。

总体来看，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，能够保证本次债券按时还本付息。

### （一）发行人近三年的主要财务数据

#### 1、发行人近三年主要财务数据

表5-5：发行人近三年主要财务数据

单位：万元

| 资产负债表项目 | 2021 年度 | 2020 年末 | 2019 年末 |
|---------|---------|---------|---------|
|---------|---------|---------|---------|

| 资产负债表项目       | 2021 年度      | 2020 年末      | 2019 年末      |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 资产总计          | 7,695,728.22 | 6,549,583.92 | 6,176,428.91 |
| 其中：流动资产       | 6,257,744.46 | 5,488,847.59 | 4,806,880.35 |
| 负债合计          | 5,145,024.79 | 4,460,447.76 | 4,354,588.62 |
| 其中：流动负债       | 1,851,696.20 | 1,483,858.53 | 1,184,238.69 |
| 所有者权益合计       | 2,550,703.43 | 2,089,136.16 | 1,821,840.29 |
| 利润表项目         | 2021 年度      | 2020 年度      | 2019 年度      |
| 营业收入          | 199,942.30   | 180,146.47   | 142,275.86   |
| 营业成本          | 169,254.30   | 139,100.12   | 109,673.67   |
| 其他收益          | 48,374.24    | 53,401.34    | 13,498.98    |
| 利润总额          | 26,207.05    | 32,856.60    | 9,763.68     |
| 净利润           | 24,010.44    | 24,949.04    | 9,548.57     |
| 现金流量表项目       | 2021 年度      | 2020 年度      | 2019 年度      |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -364,952.56  | -352,719.11  | -2,063.93    |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -187,806.88  | -210,735.83  | -248,353.44  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 593,776.89   | 430,294.78   | 309,154.98   |
| 期末现金及现金等价物余额  | 41,017.44    | -133,160.16  | 58,737.61    |

## 2、发行人近三年主要财务指标

表5-6：发行人近三年主要财务指标

| 项目            | 2021 年末/度 | 2020 年末/度 | 2019 年末/度 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率          | 3.38      | 3.70      | 4.06      |
| 速动比率          | 0.83      | 0.83      | 2.41      |
| 资产负债率（%）      | 66.86     | 68.10     | 70.50     |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.48      | 0.38      | 0.27      |
| 应收账款周转率       | 7.30      | 10.77     | 5.26      |
| 存货周转率         | 0.04      | 0.04      | 0.06      |
| 总资产周转率        | 0.03      | 0.03      | 0.03      |
| 净资产收益率（%）     | 1.03      | 1.28      | 0.60      |
| 总资产收益率（%）     | 1.28      | 1.21      | 0.63      |

计算公式如下：

- ①流动比率=流动资产/流动负债；
- ②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- ③资产负债率=负债总额/资产总额；
- ④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- ⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- ⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- ⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
- ⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
- ⑨总资产收益率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额。



3、发行人 2019-2021 年经审计的合并资产负债表、合并利润表及利润分配表和合并现金流量表（见附表二、附表三和附表四）。

## （二）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

表5-7：发行人近三年主要偿债能力指标

| 项目            | 2021 年末   | 2020 年末   | 2019 年末   |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率          | 3.38      | 3.70      | 4.06      |
| 速动比率          | 0.83      | 0.83      | 2.41      |
| 资产负债率         | 66.86%    | 68.10%    | 70.50%    |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.48      | 0.38      | 0.27      |
| EBITDA（万元）    | 97,760.66 | 83,451.21 | 40,189.95 |

从短期偿债指标来看，报告期各期末，发行人流动比率分别为 4.06、3.70 和 3.38，发行人速动比率分别为 2.41、0.83 和 0.83。发行人流动比率处于较高水平，反映了发行人资产的流动性较好，对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。

公司 2020 年末速动比率较上年末大幅下降，主要系原计入预付账款的各土地整理及拆迁项目支出结转至存货导致存货余额大幅上升，且长期债务一年内到期规模上升，一年内到期的非流动负债余额增大。

公司流动比率和速动比率差异较大，主要系公司存货规模较大，占流动资产比例较高所致。

从长期偿债指标来看，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 70.50%、68.10%和 66.86%，保持稳定趋势。

报告期内，发行人 EBITDA 分别为 40,189.95 万元、83,451.21 万元和 97,760.66 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.27、0.38 和 0.48，公司 EBITDA 利息保障倍数逐年上升，主要系发行人收到政府补助大幅上升，利润水平逐年增长所致。未来随着发行人工程项目的逐渐完工并确认收入回款，发行人的营业收入及利润总额未来

将有所增加，进而提高偿债能力。

综合来看，发行人负债水平适中，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

## 2、营运能力分析

表5-8：发行人近三年主要营运能力指标

| 项目      | 2021 年 | 2020 年 | 2019 年 |
|---------|--------|--------|--------|
| 应收账款周转率 | 7.30   | 10.77  | 5.26   |
| 存货周转率   | 0.04   | 0.04   | 0.06   |
| 总资产周转率  | 0.03   | 0.03   | 0.03   |

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 5.26、10.77 和 7.30，报告期内应收账款周转率相对较高，表明发行人确认的收入回款较及时。

报告期内，发行人存货周转率分别为 0.06、0.04 和 0.04，处于较低水平，主要系发行人从事城市基础设施建设业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.03 和 0.03，总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期较长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率始终处于较低水平。未来随着发行人投建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，营运效率逐渐提高，发行人的营运能力将得到加强。

总体而言，发行人各项营运指标处于行业合理水平，资金能够可靠回收，随着发行人代建项目的陆续完工移交，发行人的营运能力将得到进一步的改善。

## 3、盈利能力分析

表5-9：发行人近三年主要营运能力指标

单位：万元

| 项目     | 2021 年     | 2020 年     | 2019 年     |
|--------|------------|------------|------------|
| 营业收入   | 199,942.30 | 180,146.47 | 142,275.86 |
| 净利润    | 24,010.44  | 24,949.04  | 9,548.57   |
| 净资产收益率 | 1.03%      | 1.28%      | 0.60%      |
| 总资产收益率 | 1.28%      | 1.21%      | 0.63%      |

报告期内，营业收入及毛利率情况如下：

表5-10：发行人近三年营业收入及毛利率

单位：万元，%

| 项目      | 2021 年度    |       | 2020 年度    |       | 2019 年度    |       |
|---------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|         | 收入         | 毛利率   | 收入         | 毛利率   | 收入         | 毛利率   |
| 安置房销售   | 63,389.75  | 24.19 | 111,104.91 | 27.56 | 99,980.27  | 24.58 |
| 土地整理及拆迁 | 55,074.48  | 12.16 | 56,073.58  | 15.97 | 28,188.00  | 15.29 |
| 基础设施工程  | 67,070.83  | 9.09  | -          | -     | -          | -     |
| 其他业务收入  | 14,407.24  | 17.78 | 12,967.99  | 11.35 | 14,107.58  | 26.33 |
| 合计      | 199,942.30 | 15.35 | 180,146.47 | 22.78 | 142,275.86 | 22.91 |

报告期内，发行人整体业务运转良好，业务规模不断扩大，发行人营业收入分别 142,275.86 万元、180,146.47 万元和 199,942.30 万元；净利润分别为 9,548.57 万元、24,949.04 万元和 24,010.44 万元，净利润持续增长且处于较高水平。

发行人营业收入主要包括安置房收入、土地整理及拆迁收入等。报告期内发行人综合毛利率分别为 22.91%、22.78% 和 15.35%，发行人主营业务毛利率报告期内有所下降，主要系毛利率较低的基础设施工程业务收入规模增加所致。

报告期内，发行人净资产收益率分别为 0.60%、1.28% 和 1.03%，总资产收益率分别为 0.63%、1.21% 和 1.28%。报告期内发行人净资产收益率和总资产收益率处于较低水平，主要系随着业务规模的不断扩大，发行人总资产和净资产规模不断上升。发行人 2020 年度净资产收益率大幅上升，主要原因为当年政府补助快速增加，净利润水平提高所致。

综上所述，随着发行人在建项目的推进，公司未来的盈利能力具备保障及持续性。在业务目标上，发行人将继续以土地整理及拆

迁、安置房建设为主业，同时开拓其他经营性业务，力争将公司打造成具有持续融资能力、强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域领先的综合性产业公司。随着在建项目的逐步完工，未来发行人各项业务将稳定增长，预计未来盈利能力将进一步提高，为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

#### 4、现金流量分析

表5-11：发行人近三年现金流量情况

单位：万元

| 项目                   | 2021年              | 2020年              | 2019年              |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 经营活动产生的现金流入小计        | 495,865.08         | 1,025,645.21       | 698,552.01         |
| 经营活动产生的现金流出小计        | 860,817.64         | 1,378,364.32       | 700,615.95         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-364,952.56</b> | <b>-352,719.11</b> | <b>-2,063.93</b>   |
| 投资活动产生的现金流入小计        | 6,310.26           | 33,838.94          | 19,605.05          |
| 投资活动产生的现金流出小计        | 194,117.14         | 244,574.77         | 267,958.49         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-187,806.88</b> | <b>-210,735.83</b> | <b>-248,353.44</b> |
| 筹资活动产生的现金流入小计        | 1,975,089.70       | 1,213,075.53       | 1,242,691.64       |
| 筹资活动产生的现金流出小计        | 1,381,312.81       | 782,780.75         | 933,536.67         |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>593,776.89</b>  | <b>430,294.78</b>  | <b>309,154.98</b>  |
| 现金及现金等价物期末余额         | 371,286.30         | 330,268.86         | 463,429.02         |
| 现金及现金等价物净增加额         | 41,017.44          | -133,160.16        | 58,737.61          |

报告期内，发行人期末现金及现金等价物余额分别为463,429.02万元、330,268.86万元和371,286.30万元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

##### (1) 经营活动现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流入分别为698,552.01万元、1,025,645.21万元和495,865.08万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-2,063.93万元、-352,719.11万元和-364,952.56万元。报告期内发行人经营活动现金流量净额变动较大且为负值，系公司近年来项目建设投入不断加大，支付款项较多所致。

由于公司承建的项目建设前期投入的资金较大，而项目尚未完工结算，未来随着项目完工并实现收入，公司的经营性现金流将得

到改善，能够产生稳定的经营性现金流入。

## （2）投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-248,353.44万元、-210,735.83万元和-187,806.88万元。发行人2019年度以来投资活动净现金流大额流出，主要系投资支付的现金大幅上升。

## （3）筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别是309,154.98万元、430,294.78万元和593,776.89万元。发行人的筹资方式主要为银行借款和发行债券，筹资现金流出主要为到期偿还前述债务的本金和利息。公司筹资活动产生的现金流量净额逐年增长，主要系公司整体净融资规模快速增长所致。随着发行人经营规模的扩张，资金需求逐年增长，发行人通过银行借款等渠道进行筹资，筹资活动为发行人经营活动提供了较强的资金支持。近年来，发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，很好地补充了经营活动与投资活动之间的缺口，有效支持发行人各项业务的发展。

综合来看，发行人现金流状态处于行业内合理水平，对现金流量的控制能力较强。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，有助于形成更为充沛稳定的现金流。

## （三）资产负债结构分析

### 1、资产结构分析

表5-12：资产构成情况表

单位：万元、%

| 资产项目 | 2021年12月31日 |      | 2020年12月31日 |      | 2019年12月31日 |      |
|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|
|      | 余额          | 占比   | 余额          | 占比   | 余额          | 占比   |
| 货币资金 | 371,286.30  | 4.82 | 360,268.86  | 5.50 | 463,429.02  | 7.50 |

|                |                     |               |                     |               |                     |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 应收账款           | 46,851.64           | 0.61          | 7,916.85            | 0.12          | 25,526.07           | 0.41          |
| 预付款项           | 14,799.91           | 0.19          | 4,080.59            | 0.06          | 1,699,105.31        | 27.51         |
| 其他应收款          | 1,091,049.51        | 14.18         | 855,351.65          | 13.06         | 645,006.00          | 10.44         |
| 存货             | 4,727,833.41        | 61.43         | 4,255,264.10        | 64.97         | 1,952,536.28        | 31.61         |
| 其他流动资产         | 5,923.69            | 0.08          | 5,965.54            | 0.09          | 21,277.67           | 0.34          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>6,257,744.46</b> | <b>81.31</b>  | <b>5,488,847.59</b> | <b>83.80</b>  | <b>4,806,880.35</b> | <b>77.83</b>  |
| 长期应收款          | 0.00                | -             | 1,383.63            | 0.02          | 1,276.30            | 0.02          |
| 长期股权投资         | 487,747.28          | 6.34          | 268,156.42          | 4.09          | 167,238.10          | 2.71          |
| 其他权益工具投资       | 341,737.30          | 4.44          | 267,388.87          | 4.08          | 249,769.14          | 4.04          |
| 投资性房地产         | 87,319.18           | 1.13          | 87,903.89           | 1.34          | 80,149.37           | 1.30          |
| 固定资产           | 60,472.22           | 0.79          | 51,905.94           | 0.79          | 51,785.72           | 0.84          |
| 在建工程           | 422,515.39          | 5.49          | 328,045.79          | 5.01          | 337,444.27          | 5.46          |
| 使用权资产          | 798.71              | 0.01          | 1,044.47            | 0.02          | 0.00                | -             |
| 无形资产           | 35,967.07           | 0.47          | 53,053.62           | 0.81          | 52,058.32           | 0.84          |
| 长期待摊费用         | 1,002.46            | 0.01          | 1,372.96            | 0.02          | 3,495.65            | 0.06          |
| 递延所得税资产        | 6.18                | 0.00          | 58.39               | 0.00          | 7,156.81            | 0.12          |
| 其他非流动资产        | 417.95              | 0.01          | 422.34              | 0.01          | 419,174.86          | 6.79          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,437,983.76</b> | <b>18.69</b>  | <b>1,060,736.34</b> | <b>16.20</b>  | <b>1,369,548.55</b> | <b>22.17</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>7,695,728.22</b> | <b>100.00</b> | <b>6,549,583.92</b> | <b>100.00</b> | <b>6,176,428.91</b> | <b>100.00</b> |

资产方面，截至 2021 年末，发行人资产总计为 7,695,728.22 万元。2019-2021 年，发行人资产年均增长率为 11.62%，资产总额增长较快，主要受子公司股权无偿划入、存货及非流动资产增加较多影响；发行人存货主要是土地整理及拆迁、安置房建设、基础设施项目建设的开发成本，因业务扩张较快使得存货、非流动资产在报告期内大幅增加。

近三年来，发行人的流动资产规模占总资产规模的比例均在 80%左右，截至 2021 年末，发行人流动资产合计 6,257,744.46 万元，占总资产比重 81.31%，流动资产以货币资金、存货及其他应收款为主；非流动资产合计 1,437,983.76 万元，占总资产比重 18.69%，非流动资产以其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产和在建工程为主。总体来看，发行人资产中流动资产占比较高，各项主要资产情况具体分析如下：

#### （1）货币资金

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司货币资金分别为 463,429.02 万元、360,268.86 万元和 371,286.30 万元，占资产总计的比重分别为 7.50%、5.50%和 4.82%。截至 2021 年末，发行人货币资金余额较上年末增加 11,017.44 万元，增幅 3.06%，主要系发行人土地整理、安置房及基础设施项目资金需求较大，发行人投入较多资金用于项目建设。

表5-13：截至2021年末货币资金构成情况

单位：万元、%

| 货币资金构成 | 2021 年末    |        |
|--------|------------|--------|
|        | 金额         | 占比     |
| 现金     | 9.48       | 0.00   |
| 银行存款   | 371,276.82 | 100.00 |
| 合计     | 371,286.30 | 100.00 |

## (2) 应收账款

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司应收账款分别为 25,526.07 万元、7,916.85 万元和 46,851.64 万元，占资产总计的比重分别为 0.41%、0.12%和 0.61%，应收账款占总资产的比重整体较低。2021 年末发行人应收账款账面价值较上年末增加 38,934.80 万元，增幅 491.80%，主要系本年度结算收入暂未回款所致。

表5-14：2021年末应收账款账龄结构

单位：万元、%

| 账龄      | 2021 年末   |        |        |           |
|---------|-----------|--------|--------|-----------|
|         | 账面余额      | 占比     | 坏账准备   | 账面价值      |
| 1 年以内   | 46,286.09 | 97.47  | 282.66 | 46,003.43 |
| 1 至 2 年 | 212.40    | 0.45   | 19.47  | 192.93    |
| 2 至 3 年 | 276.47    | 0.58   | 46.11  | 230.35    |
| 3 年以上   | 710.56    | 1.50   | 285.63 | 424.93    |
| 合计      | 47,485.51 | 100.00 | 633.87 | 46,851.64 |

从账龄来看，发行人应收账款整体账龄较短。截至 2021 年末，发行人 1 年以内的应收账款余额占比为 97.47%，3 年以上的应收账款余额占比为 1.50%。

发行人按欠款方归集的前五名应收账款情况如下：

表5-15：截至2021年末按欠款方归集的前五名应收账款情况

单位：万元、%

| 单位名称               | 欠款原因  | 账面余额      | 占应收账款<br>2021 年末账面余<br>额比例 | 坏账准备余<br>额 |
|--------------------|-------|-----------|----------------------------|------------|
| 绍兴市柯桥区交通发展有限公司     | 代建应收款 | 38,424.37 | 80.92                      | -          |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 安置房款  | 2,143.55  | 4.51                       | -          |
| 西周安置小区各户           | 安置房款  | 2,117.39  | 4.46                       | 105.87     |
| 国际景园小区各户           | 安置房款  | 1,610.00  | 3.39                       | 80.50      |
| 管宁小区各户             | 安置房款  | 1,338.00  | 2.82                       | 66.90      |
| 合计                 | -     | 45,633.31 | 96.10                      | 253.27     |

### (3) 其他应收款

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，发行人其他应收款项账面价值分别为 645,006.00 万元、855,351.65 万元和 1,091,049.51 万元，占总资产的比重分别为 10.44%、13.06%和 14.18%。截至 2021 年末，发行人其他应收款项较上年末增加 235,697.87 万元，增幅 27.56%，主要系与绍兴市柯桥区交通投资有限公司和绍兴市柯桥区柯桥中心城综合服务中心往来款增加所致。

发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况如下：

表5-16：截至2021年末发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况

单位：万元、%

| 单位名称               | 款项性质 | 金额         | 占其他应收款<br>2021 年末账面<br>余额比例 | 账龄                |
|--------------------|------|------------|-----------------------------|-------------------|
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司     | 往来款  | 355,490.55 | 32.52                       | 1 年以内、1-3 年、3 年以上 |
| 绍兴市柯桥区柯桥中心城综合服务中心  | 往来款  | 172,664.18 | 15.80                       | 1 年以内、1-2 年       |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 往来款  | 124,907.69 | 11.43                       | 1 年以内、1-3 年、3 年以上 |
| 绍兴钱清小城市建设有限公司      | 往来款  | 110,700.00 | 10.13                       | 2-3 年             |



|                   |     |            |       |           |
|-------------------|-----|------------|-------|-----------|
| 绍兴市柯桥区瓜渚湖综合开发有限公司 | 往来款 | 41,545.02  | 3.80  | 1年以内、1-3年 |
| 合计                |     | 805,307.44 | 73.68 |           |

报告期内，发行人对于新增非经营性往来占款或资金拆借等已经履行了合法的内部决策程序。为了支持地方政府经济建设，发行人在严格履行内部决策程序的前提下与当地政府、其他城投类企业之间发生短期资金拆借或非经营性往来款占用。

发行人承诺：本次债券存续期内，本次债券募集资金不会用于资金拆借，且在本次债券存续期内，不新增非经营性往来占款或资金拆借余额。如存在必要的新增非经营性往来占款或资金拆借的，发行人将采取如下措施：

本次债券存续期间，发行人对于新增非经营性往来占款或资金拆借等将履行合法的内部决策程序。根据财务审批权限，具体由经办人签字，出资公司主办会计审核签字，报财务部经理复核签字，经分管副总经理核准，财务副总经理复核后送公司总经理审批。

发行人将严格按照相关法律法规及公司制度执行相关决策程序，加强资金管控，并根据监管部门的有关规定在定期报告中披露，对于涉及重大事项的将按《债权代理协议》及债券监管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

发行人经营性、非经营性其他应收款以是否与经营业务相关为分类依据，截至2021年末发行人其他应收款分类情况如下：

表5-17：截至2021年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

| 类别        | 金额           | 占其他应收款账面余额的比例 | 款项性质                |
|-----------|--------------|---------------|---------------------|
| 经营性其他应收款  | 759,232.54   | 69.59         | 主要为建筑材料采购款项、项目投资款   |
| 非经营性其他应收款 | 331,816.97   | 30.41         | 主要为发行人同柯桥当地国有企业的往来款 |
| 合计        | 1,091,049.51 | 100.00        | -                   |

表5-18：截至2021年末发行人按欠款方归集的前五名非经营性其他应收款项情况

单位：万元、%

| 单位名称               | 款项性质 | 金额         | 占其他应收款<br>2021年末账面<br>余额比例 | 预计回款时<br>间       |
|--------------------|------|------------|----------------------------|------------------|
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 往来款  | 124,907.69 | 11.45                      | 预计 2026 年<br>前归还 |
| 绍兴钱清小城市建设有限公司      | 往来款  | 110,700.00 | 10.15                      | 预计 2023 年<br>前归还 |
| 绍兴市柯桥区瓜渚湖综合开发有限公司  | 往来款  | 41,545.02  | 3.81                       | 预计 2026 年<br>前归还 |
| 绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司  | 往来款  | 29,452.94  | 2.70                       | 预计 2026 年<br>前归还 |
| 绍兴市柯桥区交通运输局        | 往来款  | 21,711.32  | 1.99                       | 预计 2026 年<br>前归还 |
| 合计                 |      | 331,605.65 | 30.09                      | -                |

报告期内，发行人非经营性其他应收款对手方主要为绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司和绍兴钱清小城市建设有限公司等当地政府和城投企业。经查询企查查等第三方信用信息网站，上述对手方均不存在失信信息。

发行人承诺本次债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用，不用于资金拆借。发行人已建立募集资金监管机制，并采取下列措施确保募集资金用于披露的用途：

A. 为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金使用专户和偿债资金专户，且已与监管银行签订账户及资金监管协议。

B. 发行人已经与主承销商签署《债权代理协议》，委托浙商证券作为本次债券的债权代理人。根据《债权代理协议》，浙商证券作为本次债券的债权代理人，应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与本募集说明书约定一致。

C. 发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按监管部门相关规定进行重大事项信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### （4）存货及预付款项

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司存货账面价值分别为 1,952,536.28 万元、4,255,264.10 万元和 4,727,833.41 万元，占资产总计的比重分别为 31.61%、64.98%和 61.43%；预付款项分别为 1,699,105.31 万元、4,080.59 万元和 14,799.91 万元，占总资产的比重分别为 27.51%、0.06%和 0.19%。发行人预付款项 2020 年末较 2019 年末减少 1,695,024.73 万元，降幅 99.76%，主要系会计科目调整，预付款项涉及的土地整理业务相关拆迁款等款项结转至存货科目所致。预付款项 2021 年末较 2020 年末增加 10,719.32 万元，增幅 262.69%，主要系新增采购款项所致。发行人存货 2020 年末较 2019 增加 2,302,727.83 万元，增长 117.94%，主要系预付款项中涉及土地整理及拆迁业务相关的拆迁款结转至存货科目以及各类项目的持续投入。

表5-19：截至2021年末发行人存货情况

单位：万元、%

| 序号 | 项目     | 账面价值         | 占比     |
|----|--------|--------------|--------|
| 1  | 安置房项目  | 1,244,180.87 | 26.32  |
| 2  | 土地开发成本 | 1,585,890.74 | 33.54  |
| 3  | 基础设施工程 | 1,829,487.63 | 38.70  |
| 4  | 土地资产   | 68,257.13    | 1.44   |
| 5  | 库存商品   | 17.04        | 0.00   |
|    | 合计     | 4,727,833.41 | 100.00 |

表5-20：最近一期末发行人主要安置房项目情况

单位：万元、%

| 序号 | 项目名称 | 账面价值 | 是否合法 | 项目性质 | 是否签订 | 建设期 | 占比 |
|----|------|------|------|------|------|-----|----|
|----|------|------|------|------|------|-----|----|

|    |                 |            | 合规承接 |       | 代建协议 | 间               |       |
|----|-----------------|------------|------|-------|------|-----------------|-------|
| 1  | L-42 地块限价房      | 196,507.06 | 是    | 市场化经营 | 否    | 2019-2022       | 15.79 |
| 2  | R-30、R-31 地块安置房 | 105,119.81 | 是    | 市场化经营 | 否    | 2019-2023       | 8.45  |
| 3  | 迎景苑             | 93,489.77  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2013.12-2017.12 | 7.51  |
| 4  | 湖东景园            | 54,830.22  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2013.6-2017.5   | 4.41  |
| 5  | 张渚中谭园           | 75,840.80  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2013.12-2018.5  | 6.10  |
| 6  | G-50、G-51 地块限价房 | 88,022.41  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2018-2021       | 7.07  |
| 7  | 张渚大池头园          | 60,750.08  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2013.12-2018.5  | 4.88  |
| 8  | 双周景园            | 48,136.66  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2008.10-2010.8  | 3.87  |
| 9  | 张渚云梯桥园          | 52,370.18  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2013.12-2018.5  | 4.21  |
| 10 | 西周嘉园            | 40,692.85  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2012.10-2016.9  | 3.27  |
| 11 | R-22 地块限价房工程    | 37,063.21  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2019-2024       | 2.98  |
| 12 | 绸缎兰园            | 30,262.59  | 是    | 市场化经营 | 否    | 2013-2018       | 2.43  |
| 合计 |                 | 883,085.63 |      |       |      |                 | 70.98 |

表5-21：最近一期末发行人主要土地整理开发项目情况

单位：万元、%

| 序号 | 项目名称           | 账面价值       | 是否合法合规承接 | 项目性质  | 是否签订代建协议 | 建设期间      | 占比    |
|----|----------------|------------|----------|-------|----------|-----------|-------|
| 1  | 张渚二期拆迁工程       | 363,658.89 | 是        | 市场化经营 | 否        | 2013-2016 | 22.93 |
| 2  | 湖门村城中村改造拆迁工程   | 327,222.31 | 是        | 市场化经营 | 否        | 2016-2019 | 20.63 |
| 3  | 小赭村城中村改造拆迁工程   | 316,596.67 | 是        | 政府性代建 | 是        | 2018-2023 | 19.96 |
| 4  | 华墟居城中村改造拆迁工程   | 198,522.43 | 是        | 市场化经营 | 否        | 2016-2018 | 12.52 |
| 5  | 解放村拆迁工程        | 61,054.64  | 是        | 市场化经营 | 否        | 2015-2017 | 3.85  |
| 6  | 张渚一期拆迁工程       | 46,800.84  | 是        | 市场化经营 | 否        | 2011-2012 | 2.95  |
| 7  | 浙江江南股份有限公司拆迁工程 | 37,935.14  | 是        | 政府性代建 | 是        | 2021-2023 | 2.39  |
| 8  | 上午头西周地块拆迁      | 35,546.87  | 是        | 市场化经营 | 否        | 2010-2023 | 2.24  |
| 9  | 西周地块拆迁         | 26,763.87  | 是        | 市场化经营 | 否        | 2011-2023 | 1.69  |
| 10 | 轻纺城鞋革批发城房      | 21,798.76  | 是        | 政府性代建 | 是        | 2018-2024 | 1.37  |

|  |     |              |  |  |  |  |       |
|--|-----|--------------|--|--|--|--|-------|
|  | 屋拆迁 |              |  |  |  |  |       |
|  | 合计  | 1,435,900.42 |  |  |  |  | 90.54 |

表5-22：最近一期未发行人主要基础设施工程项目情况

单位：万元、%

| 序号 | 工程项目名称                     | 账面价值         | 是否合法合规承接 | 项目性质  | 是否签订代建协议 | 建设期间      | 占比    |
|----|----------------------------|--------------|----------|-------|----------|-----------|-------|
| 1  | 104国道绍兴县柯桥段改建工程            | 256,011.23   | 是        | 政府性代建 | 是        | 2014-2017 | 13.85 |
| 2  | 污染企业搬迁工程                   | 203,685.23   | 是        | 政府性代建 | 是        | 2008-2023 | 11.02 |
| 3  | 诸暨枫桥至越城道路沿线环境提升工程          | 126,214.19   | 是        | 政府性代建 | 是        | 2018-2024 | 6.83  |
| 4  | 城区土地开发配套工程                 | 92,885.19    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2014-2025 | 5.02  |
| 5  | 柯华路拓宽工程                    | 65,243.58    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2015-2016 | 3.53  |
| 6  | 华舍商城周边地块及绸缎路拓宽工程           | 49,358.98    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2015-2024 | 2.67  |
| 7  | 32省道（S212）绍兴市柯桥区兰亭至平水段改建工程 | 52,203.16    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2016-2019 | 2.82  |
| 8  | 安昌镇国际村城中村改造配套工程            | 46,096.44    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2018-2024 | 2.49  |
| 9  | 安置房 QD-05A、QD-05B 配套工程     | 44,045.44    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2014-2024 | 2.38  |
| 10 | K-17 保障房配套工程               | 42,793.51    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2011-2023 | 2.31  |
| 11 | 日常基础设施维修养护工程               | 39,055.15    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2020-2024 | 2.11  |
| 12 | 杭州湾环线高速公路（杭甬段）柯桥互通改扩建工程    | 52,919.63    | 是        | 政府性代建 | 是        | 2019-2023 | 2.89  |
|    | 合计                         | 1,119,633.64 |          |       |          |           | 61.20 |

表5-23：最近一期未发行人存货中土地资产情况

单位：万元、m²

| 序号 | 取得时间 | 土地证号              | 土地面积      | 土地用途 | 入账价值      | 入账依据 | 是否缴纳土地出让金 | 使用权类型 |
|----|------|-------------------|-----------|------|-----------|------|-----------|-------|
| 1  | 2014 | 柯桥区国用（2014）19825号 | 21,703.00 | 住宅   | 13,171.55 | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 2  | 2015 | 柯桥区国用（2015）01430号 | 33,904.00 | 住宅   | 18,725.18 | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 3  | 2014 | 柯桥区国用（2014）19830号 | 15,273.00 | 住宅   | 9,654.06  | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 4  | 2014 | 柯桥区国用             | 2,641.00  | 住宅   | 1,564.79  | 评估   | -         | 划拨    |

|     |      |                                     |            |          |           |          |   |    |
|-----|------|-------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|---|----|
|     |      | (2014) 19832 号                      |            |          |           | 入账       |   |    |
| 5   | 2014 | 柯桥区国用<br>(2014) 19827 号             | 11,620.00  | 住宅       | 6,622.24  | 评估<br>入账 | - | 划拨 |
| 6   | 2014 | 柯桥区国用<br>(2014) 19829 号             | 18,751.00  | 住宅       | 10,519.31 | 评估<br>入账 | - | 划拨 |
| 7   | 2019 | 浙(2019)绍兴市<br>柯桥区不动产权第<br>0033931 号 | 18,895.00  | 二类<br>居住 | 8,000.00  | 货币<br>出资 | 是 | 出让 |
| 合计- |      |                                     | 122,787.00 | -        | 68,257.13 |          | - | -  |

#### (5) 其他权益工具投资

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司其他权益工具投资账面价值分别为 249,769.14 万元和 267,388.87 万元和 341,737.30 万元，占资产总计的比重分别为 4.04%、4.08%和 4.44%；2021 年末较 2020 年末增加 74,348.43 万元，增幅为 27.81%，主要系对浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司投资价值上升所致。截至 2021 年末，公司其他权益工具投资明细如下：

表5-24：截至2021年末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元、%

| 序号  | 项 目                         | 期末余额       | 占比     |
|-----|-----------------------------|------------|--------|
| 1   | 绍兴市环境产业有限公司                 | 9,800.00   | 2.87   |
| 2   | 天津滨海农村商业银行股份有限公司            | 21,125.25  | 6.18   |
| 3   | 中科院联动创新股权投资基金（绍兴）合伙企业（有限合伙） | 8,000.00   | 2.34   |
| 4   | 绍兴市柯桥区杭绍城际轨道交通建设投资有限公司      | 30,000.00  | 8.78   |
| 5   | 浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司          | 137,906.66 | 40.35  |
| 6   | 浙江杭绍甬高速公路有限公司               | 4,746.17   | 1.39   |
| 7   | 华融金融租赁股份有限公司                | 128,749.23 | 37.67  |
| 8   | 杭州机场高铁有限公司                  | 1,410.00   | 0.41   |
| 合 计 |                             | 327,677.67 | 100.00 |

#### (6) 长期股权投资

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司长期股权投资账面价值分别为 167,238.10 万元、268,156.42 万元和 487,747.28 万元，占资

产总计的比重分别为 2.71%、4.09%和 6.34%。截至 2021 年末，发行人长期股权投资较上年末增加 219,590.86 万元，增幅 81.89%，主要原因为对江山市联兴发展有限公司、浙江绍金高速公路有限公司等公司追加投资所致。

表5-25：截至2021年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

| 被投资单位                  | 2021 年末账面金额 |
|------------------------|-------------|
| 一、合营企业                 |             |
| 江山市联兴发展有限公司            | 98,673.17   |
| 二、联营企业                 |             |
| 浙江中轻融资担保有限公司           | 8,658.35    |
| 绍兴市风情旅游新干线建设有限公司       | 12,100.00   |
| 浙江绍金高速公路有限公司           | 302,502.73  |
| 绍兴柯桥杭金衢联络线高速公路有限公司     | 40,920.00   |
| 绍兴市柯桥区笛扬路商业步行街物业有限公司   | 10.00       |
| 绍兴市未来社区开发建设有限公司        | 19,989.65   |
| 绍兴市柯桥区中石化交通油气站建设发展有限公司 | 4,893.38    |
| 合计                     | 487,747.28  |

### （7）投资性房地产

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司投资性房地产账面价值分别为 80,149.37 万元、87,903.89 万元和 87,319.18 万元，占资产总计的比重分别为 1.30%、1.34%和 1.13%。

### （8）固定资产

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司固定资产账面价值分别为 51,785.72 万元、51,905.94 万元和 60,472.22 万元，占资产总计的比重分别为 0.84%、0.79%和 0.79%。

表5-26：截至2021年末发行人固定资产账面价值构成

单位：万元、%

| 序号 | 项目 | 2021 年末 |    |
|----|----|---------|----|
|    |    | 金额      | 占比 |

|    |        |           |        |
|----|--------|-----------|--------|
| 1  | 房屋及建筑物 | 56,650.74 | 93.68  |
| 2  | 机器设备   | 1,240.55  | 2.05   |
| 3  | 运输工具   | 2,045.42  | 3.38   |
| 4  | 通用设备   | 535.50    | 0.89   |
| 合计 |        | 60,472.22 | 100.00 |

## (9) 在建工程

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司在建工程账面价值分别为 337,444.27 万元、328,045.79 万元和 422,515.39 万元，占资产总计的比重分别为 5.46%、5.01%和 5.49%。2021 年末较 2020 年末增加 94,469.60 万元，增幅为 28.80%，主要系体育中心工程持续投入所致。

表5-27：截至2021年末发行人主要在建工程项目明细

单位：万元、%

| 序号 | 项目名称       | 期末余额       | 是否合法合规承接 | 项目性质  | 是否签订协议 | 建设期间      | 占比    |
|----|------------|------------|----------|-------|--------|-----------|-------|
| 1  | 体育中心工程     | 374,883.87 | 是        | 市场化运营 | 自建     | 2011-2023 | 89.51 |
| 2  | 柯桥综合客运枢纽工程 | 13,488.77  | 是        | 市场化运营 | 自建     | 2012-2024 | 3.22  |
| 3  | 综合楼工程项目    | 9,070.38   | 是        | 市场化运营 | 自建     | 2016-2024 | 2.17  |
| 4  | 力恒新材厂区工程   | 8,866.09   | 是        | 市场化运营 | 自建     | 2020-2023 | 2.12  |
| 合计 |            | 406,309.11 |          |       |        |           | 97.01 |

## (10) 无形资产

2019 年末、2020 年末及 2021 年末，公司无形资产账面价值分别为 52,058.32 万元、53,053.62 万元和 35,967.07 万元，占资产总计的比重分别为 0.84%、0.81%和 0.47%。

表5-28：近三年末无形资产账面价值情况

单位：万元

| 项目    | 2021 年末   | 2020 年末   | 2019 年末   |
|-------|-----------|-----------|-----------|
| 计算机软件 | 12.50     | 15.07     | 4.17      |
| 土地使用权 | 35,526.92 | 52,573.72 | 52,054.15 |



|      |           |           |           |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 专利技术 | 427.65    | 464.83    | -         |
| 合计   | 52,533.43 | 53,053.62 | 52,058.32 |

## 2、负债结构分析

表5-29：负债构成情况表

单位：万元、%

| 项目             | 2021 年 12 月 31 日    |               | 2020 年 12 月 31 日    |               | 2019 年 12 月 31 日    |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占总负债比重        | 金额                  | 占总负债比重        | 金额                  | 占总负债比重        |
| 短期借款           | 89,626.84           | 1.74          | 58,340.37           | 1.31          | 8,000.00            | 0.18          |
| 应付账款           | 95,990.20           | 1.87          | 14,625.19           | 0.33          | 22,892.21           | 0.53          |
| 预收款项           | 94.78               | 0.00          | 0.00                | -             | 0.00                | -             |
| 合同负债           | 26,972.29           | 0.52          | 37,900.78           | 0.85          | 47,593.36           | 1.09          |
| 应付职工薪酬         | 701.91              | 0.01          | 439.41              | 0.01          | 530.46              | 0.01          |
| 应交税费           | 84,094.08           | 1.63          | 81,333.86           | 1.82          | 80,588.20           | 1.85          |
| 其他应付款          | 348,390.87          | 6.77          | 262,485.42          | 5.88          | 360,149.16          | 8.27          |
| 一年内到期的非流动负债    | 1,204,487.44        | 23.41         | 1,026,838.46        | 23.02         | 662,105.64          | 15.20         |
| 其他流动负债         | 1,337.79            | 0.03          | 1,895.04            | 0.04          | 2,379.67            | 0.05          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>1,851,696.20</b> | <b>35.99</b>  | <b>1,483,858.53</b> | <b>33.27</b>  | <b>1,184,238.69</b> | <b>27.20</b>  |
| 长期借款           | 608,647.00          | 11.83         | 795,838.88          | 17.84         | 774,474.00          | 17.79         |
| 应付债券           | 1,904,714.24        | 37.02         | 1,227,077.86        | 27.51         | 1,115,000.00        | 25.61         |
| 租赁负债           | 507.26              | 0.01          | 749.23              | 0.02          | 0.00                | -             |
| 长期应付款          | 761,633.90          | 14.80         | 952,923.26          | 21.36         | 1,280,875.92        | 29.41         |
| 递延所得税负债        | 17,826.19           | 0.35          | 0.00                | -             | 0.00                | -             |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>3,293,328.59</b> | <b>64.01</b>  | <b>2,976,589.23</b> | <b>66.73</b>  | <b>3,170,349.92</b> | <b>72.80</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>5,145,024.79</b> | <b>100.00</b> | <b>4,460,447.76</b> | <b>100.00</b> | <b>4,354,588.62</b> | <b>100.00</b> |

负债方面，报告期各期末发行人负债合计分别为 4,354,588.62 万元、4,460,447.76 万元和 5,145,024.79 万元。报告期内，发行人负债规模逐年上升，主要原因系为解决项目建设资金需求，公司积极拓展直接融资渠道，债券融资规模逐年上升。

负债结构方面，报告期各期末流动负债占负债合计的比例分别为 27.20%、33.27%和 35.99%。呈上升趋势，主要系短期借款融资规模增大以及长期债务转一年内到期。报告期各期末非流动负债占负债合计的比例分别 72.80%、66.73%和 64.01%，报告期内变动主要系长期借款和长期应付款变动所致。

截至 2021 年末，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。总体看，公司债务结构符合项目建设周期长、投入规模大的行业特征，债务期限分布合理，未出现逾期未偿还负债的情况。随着工程的开展，项目收入规模增加，资金需求也日益增大，有息负债将保持一定的稳定增长趋势。

### （1）短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 8,000.00 万元、58,340.37 万元和 89,626.84 万元，占负债合计比例分别为 0.18%、1.31%和 1.74%。2021 年末较 2020 年末增加 31,286.47 万元，增幅为 53.63%，主要系保证借款增加所致，随着发行人业务规模的逐步扩大，发行人短期资金需求增长，对银行的短期借款也逐渐增加。

表5-30：报告期各期末发行人短期借款结构

| 单位：万元 |           |           |          |
|-------|-----------|-----------|----------|
| 项 目   | 2021 年末   | 2020 年末   | 2019 年末  |
| 保证借款  | 89,500.00 | 29,500.00 | 8,000.00 |
| 质押借款  | -         | 28,500.00 | -        |
| 应付利息  | 126.84    | 340.37    | -        |
| 合 计   | 89,626.84 | 58,340.37 | 8,000.00 |

### （2）应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为 22,892.21 万元、14,625.19 万元和 95,990.20 万元，占负债合计比例分别为 0.53%、0.33%和 1.87%。发行人 2021 年末应付账款较上年末增加 81,365.01 万元，增幅 556.33%，主要系新增资产购置款及材料采购款所致。

从账龄来看，发行人应付账款的账龄较短。截至 2021 年末，发行人应付账款中，1 年以内的应付账款余额占比为 84.78%。具体账龄结构明细情况如下：

表5-31：2021年末发行人应付账款账龄结构

单位：万元、%

| 账龄           | 2021 年末   |        |
|--------------|-----------|--------|
|              | 账面余额      | 占比     |
| 1 年以内（含 1 年） | 81,922.49 | 85.34  |
| 1 年以上        | 14,067.71 | 14.66  |
| 合计           | 95,990.20 | 100.00 |

表5-32：2021年末发行人应付账款前五位情况

单位：万元

| 单位名称           | 金额        | 占应付账款总额的比例(%) | 是否为关联企业 | 款项性质  |
|----------------|-----------|---------------|---------|-------|
| 浙江精工钢结构集团有限公司  | 55,608.42 | 57.93         | 非关联方    | 资产购置款 |
| 浙江交工集团股份有限公司   | 20,344.04 | 21.19         | 非关联方    | 材料采购款 |
| 上海公路桥梁（集团）有限公司 | 14,212.11 | 14.81         | 非关联方    | 材料采购款 |
| 绍兴市柯桥区兰亭街道办事处  | 1,487.30  | 1.55          | 非关联方    | 材料采购款 |
| 徐工集团工程机械股份有限公司 | 1,310.00  | 1.36          | 非关联方    | 资产购置款 |
| 合计             | 92,961.87 | 96.84         |         |       |

### （3）预收账款及合同负债

报告期各期末，发行人预收账款分别为 0 万元、0 万元和 94.78 万元，占负债合计比例分别为 0%、0%和 0%；合同负债分别为 47,593.36 万元、37,900.78 万元和 26,972.29 万元，占负债合计比例分别为 1.09%、0.85%和 0.52%。上述款项主要为预收安置房购房款，因 2019 年末执行新会计准则要求，将预收账款重分类至合同负债核算。随着房源陆续交付结转收入，预收安置房款逐年减少。

表5-33：2021年末发行人合同负债明细表

单位：万元、%

| 序号  | 债权单位名称              | 2021 年末余额 | 占比    |
|-----|---------------------|-----------|-------|
| 1   | 绍兴市柯桥区石城开发投资有限公司    | 13,363.13 | 58.32 |
| 2   | 绍兴市柯桥区柯桥街道大渚股份经济合作社 | 6,532.81  | 28.51 |
| 3   | 绍兴市柯桥区柯桥街道红升股份经济合作社 | 1,228.17  | 5.36  |
| 4   | 坂湖景园安置房             | 920.87    | 4.02  |
| 5   | 绍兴市柯桥区柯桥街道梅巷股份经济合作社 | 868.33    | 3.79  |
| 合 计 |                     | 22,913.31 | 84.95 |

## (4) 其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 360,149.16 万元、262,485.42 万元和 348,390.87 万元，占负债合计比例分别为 8.27%、5.89%和 6.77%。截至 2021 年末，发行人其他应付款项较上年末增加 85,905.46 万元，增幅 32.73%，主要系新增绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司拆借款和绍兴柯桥杭金衢联络线高速公路有限公司往来款所致。截至 2021 年末，发行人其他应付款具体构成如下：

表5-34：截至2021年末其他应付款项按账龄分析构成

单位：万元、%

| 账龄             | 2021 年末    |        |
|----------------|------------|--------|
|                | 账面余额       | 占比     |
| 1 年以内（含 1 年）   | 208,927.00 | 59.97  |
| 1 至 2 年（含 2 年） | 8,518.76   | 2.45   |
| 2 至 3 年（含 3 年） | 53,577.26  | 15.38  |
| 3 年以上          | 77,367.85  | 22.21  |
| 合计             | 348,390.87 | 100.00 |

表5-35：截至2021年末按应付方归集的前五名其他应付款项情况

单位：万元、%

| 债权单位名称                 | 账面余额       | 占当期其他应付款项 2021 年末余额比例 | 款项性质 |
|------------------------|------------|-----------------------|------|
| 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司   | 99,818.48  | 28.65                 | 往来款  |
| 绍兴柯桥杭金衢联络线高速公路有限公司     | 85,300.00  | 24.48                 | 往来款  |
| 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  | 14.35                 | 往来款  |
| 绍兴市柯桥区轨道交通集团有限公司       | 30,000.00  | 8.61                  | 往来款  |
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司      | 20,000.00  | 5.74                  | 往来款  |
| 合计                     | 285,118.48 | 81.83                 | -    |

## (5) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 662,105.64 万元、1,026,543.22 万元和 1,204,487.44 万元，占负债合计比例分别为 15.20%、23.02%和 23.41%。发行人 2020 年末较 2019 年末增加 364,732.82 万元，增幅 55.09%，主要系一年内到期的应付债券增长所致。2021 年末较 2020 年末增加 177,944.22 万元，增幅 17.33%，主要系一年内到期的长期借款增长所致。

表5-36：2021年末发行人一年内到期的非流动负债结构

单位：万元、%

| 序号 | 项目          | 2021 年末      | 占比     |
|----|-------------|--------------|--------|
| 1  | 一年内到期的长期借款  | 408,686.52   | 33.93  |
| 2  | 一年内到期的应付债券  | 356,536.69   | 29.60  |
| 3  | 一年内到期的租赁负债  | 295.24       | 0.02   |
| 4  | 一年内到期的长期应付款 | 438,968.99   | 36.44  |
| 5  | 一年内到期的租赁负债  | 295.24       | 0.01   |
| 合计 |             | 1,204,487.44 | 100.00 |

#### （6）长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 774,474.00 万元、795,838.88 万元和 608,647.00 万元，占负债合计比例分别为 17.79%、17.85%和 11.83%。截至 2021 年末，发行人长期借款较上年末减少 187,191.88 万元，降幅 23.52%，主要系部分款项转入一年内到期所致。

表5-37：发行人截至2021年末长期借款情况

单位：万元

| 项目        | 2021 年末    |
|-----------|------------|
| 抵押、保证借款   | 156,154.00 |
| 保证借款      | 627,090.00 |
| 质押借款      | 178,350.00 |
| 信用借款      | 5,000.00   |
| 抵押借款      | 49,150.00  |
| 减：一年内到期本金 | 407,097.00 |

|             |            |
|-------------|------------|
| 加：长期借款-应计利息 | -          |
| 合计          | 608,647.00 |

## (7) 应付债券

报告期各期末，发行人应付债券账面价值分别为 1,115,000.00 万元、1,227,077.86 万元和 1,904,714.24 万元，占负债合计比例分别为 25.61%、27.52%和 37.02%。2021 年末较上年末增长 677,636.38 万元，增幅 55.22%，主要系新增发行 21 柯城 01、21 柯建 01 等债券所致。

表5-38：2021年末应付债券情况

| 债券名称           | 发行规模<br>(亿元) | 发行时间   | 债券期限  | 期末余额(万元)   |
|----------------|--------------|--------|-------|------------|
| 20 柯城 01       | 20.00        | 2020 年 | 3+2 年 | 199,291.72 |
| 21 柯城 01       | 20.00        | 2021 年 | 3+2 年 | 199,222.52 |
| 16 柯城投债 01     | 10.00        | 2016 年 | 7 年   | 20,000.00  |
| 16 柯城投债 02     | 11.00        | 2017 年 | 7 年   | 44,000.00  |
| 18 柯建 01       | 2.00         | 2018 年 | 5 年   | 20,000.00  |
| 18 柯建 02       | 3.00         | 2018 年 | 5 年   | 30,000.00  |
| 18 柯建 03       | 5.00         | 2018 年 | 5 年   | 50,000.00  |
| 18 柯建 04       | 10.00        | 2018 年 | 5 年   | 100,000.00 |
| 19 柯建 01       | 20.00        | 2019 年 | 5 年   | 200,000.00 |
| 19 柯建 02       | 20.00        | 2019 年 | 5 年   | 200,000.00 |
| 20 柯桥建投 MTN001 | 10.00        | 2020 年 | 5 年   | 100,000.00 |
| 20 柯桥建投 MTN002 | 5.90         | 2020 年 | 5 年   | 59,000.00  |
| 21 柯建 01       | 20.00        | 2021 年 | 3+2 年 | 200,000.00 |
| 21 柯建 02       | 6.00         | 2021 年 | 5 年   | 60,000.00  |
| 21 浙柯桥城投 ZR002 | 5.00         | 2021 年 | 2 年   | 50,000.00  |
| 2021 杭州银行理财直融  | 3.00         | 2021 年 | 2 年   | 30,000.00  |
| 21 柯桥建投 PPN001 | 4.00         | 2021 年 | 3 年   | 40,000.00  |
| 2021 上海银行理财直融  | 4.32         | 2021 年 | 1.5 年 | 43,200.00  |
| 21 浙柯桥城投 ZR003 | 4.00         | 2021 年 | 2 年   | 40,000.00  |
| 20 浙柯桥建设 ZR001 | 5.00         | 2020 年 | 3 年   | 50,000.00  |

|                 |      |        |     |              |
|-----------------|------|--------|-----|--------------|
| 21 绍兴柯桥 PPN001  | 5.00 | 2021 年 | 5 年 | 50,000.00    |
| 21 绍兴柯桥 PPN002  | 7.00 | 2021 年 | 5 年 | 70,000.00    |
| 2021 南京银行债权融资计划 | 5.00 | 2021 年 | 3 年 | 50,000.00    |
| 合计              |      |        |     | 1,904,714.24 |

### (8) 长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 1,280,875.92 万元、952,923.26 万元和 761,633.90 万元，占负债合计比例分别为 29.41%、21.37%和 14.80%。2021 年末较上年末减少 191,289.35 万元，降幅 20.07%，主要系专项应付款减少所致。截至 2021 年末，发行人长期应付款总体情况如下：

表5-39：截至2021年末长期应付款总体情况

单位：万元

| 项 目    | 年末余额       |
|--------|------------|
| 长期应付款  | 665,275.10 |
| 专项应付款  | 96,358.80  |
| 加：应付利息 | -          |
| 合 计    | 761,633.90 |

表5-40：2021年末长期应付款-有息债务部分情况

单位：万元

| 项 目       | 年末余额       |
|-----------|------------|
| 地方政府置换债券  | 192,916.00 |
| 信托借款      | 130,000.00 |
| 单位借款      | 595,673.08 |
| 应付融资租赁款   | 173,017.49 |
| 减：一年内到期部分 | 426,331.47 |
| 合 计       | 665,275.10 |

## 三、资产情况分析

### (一) 土地使用权

## 1、无形资产--土地使用权

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人无形资产中共 18 宗土地，其中钱清镇顾家荡村地块土地权证尚在办理中，其余均办妥土地使用权证，土地面积共 348,813.00 平方米，账面价值 35,526.92 万元。具体如下：

表5-41：发行人截至2021年末无形资产情况

单位：万元、m<sup>2</sup>

| 序号 | 土地证号                         | 使用权人               | 宗地位置             | 使用权类型 | 地类（用途）    | 面积（平方米）   | 账面原值（万元）  | 账面价值（万元）  | 是否抵押 | 取得方式 | 入账方式 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|------------------------------|--------------------|------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|------|------|-----------|
| 1  | 浙（2020）绍兴市柯桥区不动产权第 0040076 号 | 绍兴市柯桥区力恒新材料有限公司    | 马鞍街道钱滨线以西、北十二路以南 | 出让    | 工业用地（标准地） | 33,634.00 | 3,351.71  | 3,256.91  | 否    | 外购   | 成本法  | 是         |
| 2  | -                            | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 钱清镇顾家荡村          | 出让    | 商业、住宅用地   | 37,051.70 | 6,592.50  | 5,794.49  | 否    | 外购   | 成本法  | 是         |
| 3  | 柯桥区国用（2014）第 16921 号         | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 钱清镇顾家荡村          | 出让    | 商业、住宅用地   | 14,665.00 | 3,882.07  | 3,412.15  | 否    | 外购   | 成本法  | 是         |
| 4  | 柯桥区国用（2014）第 16920 号         | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 钱清镇顾家荡村          | 出让    | 商业、住宅用地   | 73,105.00 | 18,584.29 | 16,334.69 | 否    | 外购   | 成本法  | 是         |
| 8  | 浙（2018）绍兴市柯桥区不动产权第 0048185 号 | 绍兴市柯桥区车辆检测中心有限公司   | 安昌街道国际村          | 划拨    | 交通服务场站用地  | 2,769.00  | 63.63     | 6.21      | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |
| 9  | 绍兴县国用（2013）第 04386 号         | 绍兴柯桥客运中心有限公司       | 绸缎路以北、瓜渚湖直江以东    | 出让    | 商业用地      | 8,660.00  | 2,390.00  | 1,852.86  | 否    | 外购   | 成本法  | 是         |
| 10 | 绍兴县国用（2012）第 12-129 号        | 绍兴柯桥客运中心有限公司       | 齐贤镇兴浦村、杨嘉龙       | 划拨    | 街巷用地      | 81,490.00 | 2,060.04  | 1,597.05  | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |



| 序号 | 土地证号                         | 使用权人            | 宗地位置                                         | 使用权类型  | 地类（用途）      | 面积（平方米）   | 账面原值（万元） | 账面价值（万元） | 是否抵押 | 取得方式 | 入账方式 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--------|-------------|-----------|----------|----------|------|------|------|-----------|
|    |                              |                 | 村、迎驾桥社区                                      |        |             |           |          |          |      |      |      |           |
| 11 | 浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0052766 号 | 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 马鞍镇新围村 5 幢、马鞍镇新围村 3 幢等                       | 划拨/自建房 | 街巷用地/公共设施   | 37,646.00 | 771.21   | 646.53   | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |
| 12 | 浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0047754 号 | 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 柯桥城区金柯桥大道以西、梅中路以东 1 幢、柯桥城区金柯桥大道以西、梅中路以东 2 幢等 | 划拨/自建房 | 公共设施用地/公共设施 | 5,568.00  | 217.24   | 180.71   | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |
| 13 | 浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0051028 号 | 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 裕民路以北、瓜渚湖直江以西 2 幢、裕民路以北、瓜渚湖直江以西 3 幢等         | 划拨/自建房 | 街巷用地/公共设施   | 9,979.00  | 244.57   | 203.45   | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |
| 14 | 浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第 0052925 号 | 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 湖塘街道鉴湖村                                      | 划拨/自建房 | 街巷用地/公共设施   | 8,308.00  | 282.02   | 234.61   | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |
| 15 | 柯桥区国用（2014）第 05343 号         | 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 平水镇东桃村                                       | 划拨     | 街巷用地        | 13,917.00 | 591.16   | 491.77   | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |
| 16 | 绍兴县国用（2003）字第 3-146 号        | 绍兴市柯桥区公共交通有限公司  | 柯桥镇中梅村                                       | 划拨     | 交通用地        | 7,242.30  | 1,896.49 | 1,305.98 | 否    | 划拨取得 | 评估法  | 否         |
| 17 | 浙（2016）绍兴市柯桥区不动产权第 0019518 号 | 绍兴市柯桥区公共交通有限公司  | 柯华公路西侧、鉴湖路南侧                                 | 出让     | 交通、办公用地     | 9,336.00  |          |          | 否    | 外购   | 评估法  | 是         |

| 序号 | 土地证号                       | 使用权人                 | 宗地位置         | 使用权类型  | 地类（用途）  | 面积（平方米）    | 账面原值（万元）  | 账面价值（万元）  | 是否抵押 | 取得方式 | 入账方式 | 是否缴纳土地出让金 |
|----|----------------------------|----------------------|--------------|--------|---------|------------|-----------|-----------|------|------|------|-----------|
| 18 | 浙（2017）绍兴市柯桥区不动产权第0017957号 | 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司 | 兰亭镇谢家坞村1幢3幢等 | 划拨/自建房 | 街巷用地/办公 | 5442.00    | 231.51    | 209.52    | 否    | 划拨取得 | 成本法  | 否         |
| -  | -                          | 合计                   | -            | -      | -       | 348,813.00 | 41,158.44 | 35,526.92 | -    | -    | -    | -         |

## 2、存货-土地使用权

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人存货中共 7 宗土地，均已办妥土地使用权证，面积合计 122,787.00 平方米，账面价值 68,257.13 万元。具体明细如下：

表5-42：截至2021年末发行人存货中土地资产情况

单位：万元、m²

| 序号  | 取得时间 | 土地证号                       | 土地面积       | 土地用途 | 入账价值      | 入账依据 | 是否缴纳土地出让金 | 使用权类型 |
|-----|------|----------------------------|------------|------|-----------|------|-----------|-------|
| 1   | 2014 | 柯桥区国用(2014)19825号          | 21,703.00  | 住宅   | 13,171.55 | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 2   | 2015 | 柯桥区国用(2015)01430号          | 33,904.00  | 住宅   | 18,725.18 | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 3   | 2014 | 柯桥区国用(2014)19830号          | 15,273.00  | 住宅   | 9,654.06  | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 4   | 2014 | 柯桥区国用(2014)19832号          | 2,641.00   | 住宅   | 1,564.79  | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 5   | 2014 | 柯桥区国用(2014)19827号          | 11,620.00  | 住宅   | 6,622.24  | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 6   | 2014 | 柯桥区国用(2014)19829号          | 18,751.00  | 住宅   | 10,519.31 | 评估入账 | -         | 划拨    |
| 7   | 2019 | 浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第0033931号 | 18,895.00  | 二类居住 | 8,000.00  | 货币出资 | 是         | 出让    |
| 合计- |      |                            | 122,787.00 | -    | 68,257.13 |      | -         | -     |

### (二) 固定资产

截至 2021 年 12 月 31 日止，发行人固定资产账面价值总计 60,472.22 元，明细列示如下：

表5-43：截至2021年末发行人固定资产情况

单位：万元

| 项目     | 账面原值      | 累计折旧      | 减值准备 | 账面价值      |
|--------|-----------|-----------|------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 63,299.48 | 6,648.74  | -    | 56,650.74 |
| 机器设备   | 1,769.60  | 529.04    | -    | 1,240.55  |
| 运输工具   | 8,512.53  | 6,467.11  | -    | 2,045.42  |
| 通用设备   | 2,381.42  | 1,845.92  | -    | 535.50    |
| 合 计    | 75,963.03 | 15,490.81 | -    | 60,472.22 |

房屋建筑物中产权明细列示如下：

表5-44：截至2021年末发行人固定资产-房屋建筑物情况

| 所有权人                 | 所有权证编号                       | 坐落                                  | 证载用途          | 建筑面积<br>(平方米) | 宗地面积<br>(平方米) | 账面原值<br>(万元) | 账面价值<br>(万元) | 入账方式(成本法/<br>评估法) |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司 | 浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第 0017957 号 | 兰亭镇谢家坞村 1 幢, 兰亭镇谢家坞村 3 幢等           | 街巷用地/<br>办公   | 967.84        | 5,442.00      | 615.43       | 501.53       | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司 | 浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第 0046894 号 | 漓渚镇新街以南、兴业路以西 1 幢、漓渚镇新街以南、兴业路以西 2 幢 | 街巷用地/<br>公共设施 | 884.18        | 5,952.00      | 561.02       | 462.84       | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司 | 浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第 0007165 号 | 安昌街道长乐村 1 幢、安昌街道长乐村 2 幢等            | 街巷用地/<br>公共设施 | 809.04        | 3,964.00      | 386.76       | 328.75       | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司 | 浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第 0009962 号 | 稽东镇金丰村                              | 交通服务<br>场站用地  | -             | 5,787.00      | 716.32       | 659.61       | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司 | 浙(2018)绍兴市柯桥区不动产权第 0009491 号 | 齐贤街道八字桥村                            | 交通服务<br>场站用地  | -             | 7,500.00      | 604.13       | 548.75       | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区城乡公交站场建设管理有限公司 | 浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第 0008023 号 | 钱清镇梅东村                              | 街巷用地          | -             | 7,967.00      | 1,102.42     | 996.77       | 成本法               |
| 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司      | 浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第 0052766 号 | 马鞍镇新围村 5 幢、马鞍镇新围村 3 幢等              | 街巷用地/<br>公共设施 | 8,894.54      | 37,646.00     | 11,778.64    | 10,324.26    | 成本法               |

| 所有权人            | 所有权证编号                       | 坐落                                             | 证载用途        | 建筑面积<br>(平方米) | 宗地面积<br>(平方米) | 账面原值<br>(万元) | 账面价值<br>(万元) | 入账方式(成本法/<br>评估法) |
|-----------------|------------------------------|------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|
| 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第 0047754 号 | 柯桥城区金柯桥大道以西、梅中路以东 1 幢、柯桥城区金柯桥大道以西、梅中路以东 2 幢等   | 公共设施用地/公共设施 | 1,303.30      | 5,568.00      |              |              | 成本法               |
| 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第 0051028 号 | 裕民路以北、瓜渚湖直江以西 2 幢、裕民路以北、瓜渚湖直江以西 3 幢等           | 街巷用地/公共设施   | 1,980.69      | 9,979.00      |              |              | 成本法               |
| 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 浙(2017)绍兴市柯桥区不动产权第 0052925 号 | 湖塘街道鉴湖村                                        | 街巷用地/公共设施   | 1,360.56      | 8,308.00      |              |              | 成本法               |
| 绍兴市公共交通集团柯桥有限公司 | 柯桥区国用(2014)第 05343 号         | 平水镇东桃村                                         | 街巷用地        |               | 13,917.00     |              |              | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区公共交通有限公司  | 浙(2016)绍兴市柯桥区不动产权第 0015615 号 | 华舍街道绸缎小区(桂园)17 幢 502 室、华舍街道绸缎小区(桂园)17 幢 502 顶室 | 住宅          | 216.44        | 141.55        | 2,434.35     | 773.22       | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区公共交通有限公司  | 浙(2016)绍兴市柯桥区不动产权第 0015639 号 | 华舍街道绸缎小区(桂园)16 幢 604 室、华舍街道绸缎小区(桂园)16 幢 604 顶室 | 住宅用地        | 215.96        | 141.24        |              |              | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区公共交通有限公司  | 绍兴县国有(2013)第 04386 号         | 柯桥镇中梅村                                         | 交通用地        |               | 7,242.30      |              |              | 成本法               |

| 所有权人                  | 所有权证编号                                  | 坐落                                      | 证载用途            | 建筑面积<br>(平方米) | 宗地面积<br>(平方米) | 账面原值<br>(万元) | 账面价值<br>(万元) | 入账方式(成本法/<br>评估法) |
|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------------|
| 绍兴市柯桥区公共交通有限公司        | 浙(2016)绍兴市柯桥区不动产权第0019518号              | 柯华公路西侧、鉴湖路南侧                            | 交通、办公用地         |               | 9,336.00      |              |              | 成本法               |
| 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司  | 浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0046893号              | 柯桥街道绸缎路以北,金科桥大道以东1幢、柯桥街道绸缎路以北,金科桥大道以东2幢 | 文体娱乐用地/文化、娱乐、体育 | 5,756.53      | 17,721.00     | 10,710.66    | 10,323.95    | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区交通广告有限公司        | 绍房权证华舍字第04256号、绍兴县国用(4-10-0-37)第101789号 | 华舍街道绸缎小区(桂园)16幢602室602顶室                | 住宅              | 215.96        | 141.24        | 79.05        | 41.19        | 成本法               |
| 绍兴市柯桥区中国轻纺城两湖开发建设有限公司 | 浙(2021)绍兴市柯桥区不动产权第0042085号              | 柯桥金柯桥大道436号一层                           | 商业/办公           | 992.13        | 476.22        | 1,653.17     | 1,653.17     | 成本法               |
| 合计                    | -                                       | -                                       | -               | -             | -             | 30,641.95    | 26,614.04    |                   |

### (三) 投资性房地产

表5-45: 截至2021年末发行人投资性房地产情况

| 所有权人                 | 所有权证编号                      | 坐落             | 证载用途   | 建筑面积<br>(m2) | 土地使用权<br>面积(m2) | 账面价值<br>(万元) | 入账方式(成本法/<br>评估法) |
|----------------------|-----------------------------|----------------|--------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
| 绍兴市柯桥区经济适用房开发有限公司    | 浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第0011836号  | 华舍街道裕民路1733号1幢 | 商业     | 7,216.56     | 8,367.00        | 6,237.05     | 成本法               |
| 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发有限公司 | 浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第0023703号等 | 时尚中心1幢-7幢      | 商务设施用地 | 87,286.26    | 67,437.53       | 81,082.13    | 成本法               |

|    |   |   |   |           |           |           |   |
|----|---|---|---|-----------|-----------|-----------|---|
| 合计 | - | - | - | 94,502.82 | 75,804.53 | 87,319.18 | - |
|----|---|---|---|-----------|-----------|-----------|---|

#### （四）在建工程

表5-46：截至2021年末发行人在建工程情况

单位：万元

| 工程名称       | 项目类型  | 账面价值       | 占比     | 预计完工时间 |
|------------|-------|------------|--------|--------|
| 体育中心工程     | 房屋建筑物 | 292,381.43 | 89.13% | 2023   |
| 柯桥综合客运枢纽工程 | 房屋建筑物 | 13,544.53  | 4.13%  | 2024   |
| 综合楼工程项目    | 房屋建筑物 | 8,467.47   | 2.58%  | 2024   |
| 传媒大楼工程     | 房屋建筑物 | 7,301.89   | 2.23%  | 2024   |
| 力恒新材厂区工程   | 房屋建筑物 | 695.58     | 0.21%  | 2023   |
| 合计         |       | 322,390.89 | 98.28% | -      |

#### （五）应收款项

##### 1、应收账款

截至 2021 年末，公司应收账款 46,851.64 万元，占资产总计的比重为 0.61%，应收账款占总资产的比重整体较低，主要为安置房项目待结算款项。发行人按欠款方归集的前五名应收账款情况如下：

表5-47：截至2021年末按欠款方归集的前五名应收账款情况

单位：万元、%

| 单位名称               | 欠款原因  | 账面余额      | 占应收账款<br>2021 年末账面余<br>额比例 | 坏账准备余<br>额 |
|--------------------|-------|-----------|----------------------------|------------|
| 绍兴市柯桥区交通发展有限公司     | 代建应收款 | 38,424.37 | 80.92                      | -          |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 安置房款  | 2,143.55  | 4.51                       | -          |
| 西周安置小区各户           | 安置房款  | 2,117.39  | 4.46                       | 105.87     |
| 国际景园小区各户           | 安置房款  | 1,610.00  | 3.39                       | 80.50      |
| 管宁小区各户             | 安置房款  | 1,338.00  | 2.82                       | 66.90      |
| 合计                 | -     | 45,633.31 | 96.10                      | 253.27     |

##### 2、其他应收款

截至 2021 年末，发行人其他应收款项账面价值为 1,091,049.51 万元，占总资产的比重为 14.18%。发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况如下：



表5-48：截至2021年末发行人按欠款方归集的前五名其他应收款项情况

单位：万元、%

| 单位名称               | 款项性质 | 金额         | 占其他应收款<br>2021 年末账面<br>余额比例 | 账龄                |
|--------------------|------|------------|-----------------------------|-------------------|
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司     | 往来款  | 355,490.55 | 32.52                       | 1 年以内、1-3 年、3 年以上 |
| 绍兴市柯桥区柯桥中心城综合服务中心  | 往来款  | 172,664.18 | 15.80                       | 1 年以内、1-2 年       |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 往来款  | 124,907.69 | 11.43                       | 1 年以内、1-3 年、3 年以上 |
| 绍兴钱清小城市建设有限公司      | 往来款  | 110,700.00 | 10.13                       | 2-3 年             |
| 绍兴市柯桥区瓜渚湖综合开发有限公司  | 往来款  | 41,545.02  | 3.80                        | 1 年以内、1-3 年       |
| 合计                 |      | 805,307.44 | 73.68                       |                   |

表5-49：截至2021年末，发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元、%

| 类别        | 金额           | 占其他应收款账<br>面余额的比例 | 款项性质                |
|-----------|--------------|-------------------|---------------------|
| 经营性其他应收款  | 759,232.54   | 69.59             | 主要为建筑材料采购款项、项目投资款   |
| 非经营性其他应收款 | 331,816.97   | 30.41             | 主要为发行人同柯桥当地国有企业的往来款 |
| 合计        | 1,091,049.51 | 100.00            | -                   |

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：发行人作为绍兴市柯桥区国有企业整合的目标平台，汇集了下辖子公司在土地开发整理、保障性住房建设等行业的资源和优势，作为柯桥区重要的基础设施建设投资主体，公司承担中心城区地区内大量的基础设施建设工程，公司将与发行人主营业务密切，在推进区域建设及项目代建过程中产生的项目前期款项和具体项目合作往来款项或保证金定性为经营性其他应收款；将与发行人主营业务联系不紧密，不涉及到具体项目或无法具体到特定项目的业务合作资金拆借款定性为非经营性其他应收款。

发行人非经营性往来款的主要构成为资金拆借款，即为加快柯桥区的基础设施建设，发行人对有关单位提供的资金支持。发行人

的非经营性往来款的产生经由发行人有权机构的审批，履行公司必要的内部程序。其他应收款对象主要为柯桥区属其他国有企业及政府单位，发生坏账的可能性较小，其他应收款的未来回款的可行性较高。

截至 2021 年末，公司主要非经营性其他应收款的单位情况如下：

表5-50：公司前五名非经营性其他应收款明细表

单位：万元、%

| 单位名称               | 款项性质 | 金额         | 占其他应收款 2021 年末账面余额比例 |
|--------------------|------|------------|----------------------|
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 往来款  | 124,907.69 | 11.45                |
| 绍兴钱清小城市建设有限公司      | 往来款  | 110,700.00 | 10.15                |
| 绍兴市柯桥区瓜渚湖综合开发有限公司  | 往来款  | 41,545.02  | 3.81                 |
| 绍兴市柯桥区小城镇建设投资有限公司  | 往来款  | 29,452.94  | 2.70                 |
| 绍兴市柯桥区交通运输局        | 往来款  | 21,711.32  | 1.99                 |
| 合计                 |      | 331,605.65 | 30.09                |

#### （六）其他资产情况

截至2021年12月31日，公司不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

### 四、负债情况分析

#### （一）有息负债

##### 1、有息债务余额和类型

截至2021年末，发行人有息债务余额为4,413,564.81万元，占2021年负债总额比例为85.78%，发行人有息债务占负债总额比例较高。发行人有息债务构成具体如下：

表5-51：报告期各期末发行人有息债务分类情况

单位：亿元、%

| 项目 | 2021 年末 | 2020 年末 | 2019 年末 |
|----|---------|---------|---------|
|----|---------|---------|---------|

|             | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 短期借款        | 8.95   | 2.03   | 5.80   | 1.58   | 0.80   | 0.23   |
| 一年内到期的非流动负债 | 114.54 | 25.95  | 102.25 | 27.82  | 66.21  | 19.25  |
| 长期借款        | 60.86  | 13.79  | 79.42  | 21.61  | 77.45  | 22.52  |
| 应付债券        | 190.47 | 43.16  | 120.41 | 32.76  | 111.50 | 32.43  |
| 长期应付款有息部分   | 66.53  | 15.07  | 59.70  | 16.24  | 87.90  | 25.56  |
| 合计          | 441.36 | 100.00 | 367.59 | 100.00 | 343.86 | 100.00 |

表5-52：截至2021年末发行人有息债务担保结构情况

单位：亿元、%

| 借款类别    | 期末余额   | 占比     |
|---------|--------|--------|
| 抵押兼保证借款 | 26.35  | 5.97   |
| 质押兼保证借款 | 1.39   | 0.31   |
| 保证借款    | 186.42 | 42.24  |
| 质押借款    | 17.84  | 4.04   |
| 信用借款    | 201.79 | 45.72  |
| 抵押借款    | 7.58   | 1.72   |
| 合 计     | 441.36 | 100.00 |

## 2、最近一年末有息债务到期分布情况

表5-1：截至2021年末发行人有息债务到期分布情况

单位：亿元、%

| 项目     | 1年以内<br>(含1年) |        | 1-2年<br>(含2年) |        | 2-3年<br>(含3年) |        | 3年以上   |        | 合计     |        |
|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     |
| 银行贷款   | 45.26         | 36.65  | 13.25         | 19.68  | 11.53         | 11.73  | 36.09  | 23.70  | 106.12 | 24.05  |
| 其中担保贷款 | 45.26         | 36.65  | 13.25         | 19.68  | 11.53         | 11.73  | 36.09  | 23.70  | 106.12 | 24.05  |
| 债券融资   | 31.20         | 25.26  | 45.52         | 67.64  | 51.20         | 52.09  | 93.75  | 61.56  | 221.67 | 50.23  |
| 其中担保债券 | -             | -      | 12.00         | 17.83  | 20.00         | 20.35  | 65.85  | 43.24  | 97.85  | 22.17  |
| 信托融资   | 15.40         | 12.47  | 2.00          | 2.97   | -             | -      | -      | -      | 17.40  | 3.94   |
| 其中担保信托 | 15.40         | 12.47  | 2.00          | 2.97   | -             | -      | -      | -      | 17.40  | 3.94   |
| 其他融资   | 31.63         | 25.62  | 6.53          | 9.70   | 35.56         | 36.18  | 22.44  | 14.74  | 96.16  | 21.79  |
| 其中担保融资 | 7.71          | 6.24   | 3.50          | 5.20   | 3.84          | 3.91   | 3.15   | 2.07   | 18.19  | 4.12   |
| 合计     | 123.49        | 100.00 | 67.30         | 100.00 | 98.28         | 100.00 | 152.29 | 100.00 | 441.36 | 100.00 |

## 3、截至2021年末发行人前十大有息债务明细

表5-2：截至2021年末发行人前十大有息债务明细

单位：亿元、%

| 序号 | 债权人                  | 债务类型 | 债务规模   | 利率   | 起息日        | 到期日        | 抵质押情况 | 报表科目  |
|----|----------------------|------|--------|------|------------|------------|-------|-------|
| 1  | 19柯建01               | 债券   | 20.00  | 5.50 | 2019-9-11  | 2024-9-11  | 信用    | 应付债券  |
| 2  | 19柯建02               | 债券   | 20.00  | 4.98 | 2019-12-10 | 2024-12-10 | 担保    | 应付债券  |
| 3  | 20柯城01               | 债券   | 20.00  | 4.80 | 2020-11-12 | 2025-11-12 | 担保    | 应付债券  |
| 4  | 21柯城01               | 债券   | 20.00  | 4.75 | 2021-4-13  | 2026-4-13  | 担保    | 应付债券  |
| 5  | 21柯建01               | 债券   | 20.00  | 4.79 | 2021-1-21  | 2026-1-21  | 担保    | 应付债券  |
| 6  | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司 | 其他   | 18.55  | 4.30 | 2020-8-24  | 2023-8-24  | 信用    | 长期应付款 |
| 7  | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司 | 其他   | 12.00  | 3.93 | 2021-6-28  | 2024-6-28  | 信用    | 长期应付款 |
| 8  | 18柯建04               | 债券   | 10.00  | 6.89 | 2018-4-24  | 2023-4-24  | 信用    | 应付债券  |
| 9  | 20柯桥建投MTN001         | 债券   | 10.00  | 3.78 | 2020-3-13  | 2025-3-13  | 信用    | 应付债券  |
| 10 | 地方政府定向债券             | 其他   | 10.00  | 3.06 | 2020-3-23  | 2030-3-23  | 信用    | 长期应付款 |
| 合计 |                      |      | 160.55 |      |            |            |       |       |

#### 4、发行人债券存续期有息债务偿还压力测算

假设本期债券于2021年末发行，2028年末到期，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

表5-3：发行人债券存续期有息债务偿还压力测算

单位：亿元

| 年份          | 2022年  | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年及以后 | 合计     |
|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|--------|
| 一、有息负债偿付规模  | 123.49 | 67.30 | 98.28 | 49.66 | 67.57 | 3.45  | -     | 31.60    | 441.36 |
| 其中：银行借款偿还规模 | 45.26  | 13.25 | 11.53 | 11.88 | 8.45  | 3.45  | -     | 12.31    | 106.12 |
| 已发行债券偿还规模   | 31.20  | 45.52 | 51.20 | 35.83 | 57.92 | -     | -     | -        | 221.67 |
| 其他债务偿还规模    | 47.03  | 8.53  | 35.56 | 1.95  | 1.20  | -     | -     | 19.29    | 113.56 |
| 二、本次债券偿付规模  | -      | -     | -     | 2.80  | 2.80  | 2.80  | 2.80  | 2.80     | 14.00  |
| 合计          | 123.49 | 67.30 | 98.28 | 52.46 | 70.37 | 6.25  | 2.80  | 34.40    | 455.36 |

根据上表测算，本期债券存续期7年内，有息债务的集中还款期为2022-2024年，需偿还的有息债务分别为123.49亿元、67.30亿元和98.28亿元。为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为柯桥区重要的基础设施开发建设主体，得到了区政府的大力支持，有能力协调多方力量，确保有息债务在本

期债券存续期内的按期、有序偿付。

## 五、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

### （一）发行人对外担保情况

截至2021年12月31日，发行人对外担保金额为838,460.34万元，占净资产的比重为32.87%。发行人对外担保具体情况如下：

表5-4：截至2021年末发行人对外担保情况

单位：万元

| 担保方                 | 被担保方                  | 是否设置反担保措施 | 是否互保和连环担保 | 担保金额（万元）   | 担保起始日      | 担保到期日      |
|---------------------|-----------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司 | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 否         | 否         | 78,000.00  | 2019/4/30  | 2024/4/28  |
| 绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司 | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 否         | 否         | 17,000.00  | 2021/6/17  | 2023/6/17  |
| 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司  | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 否         | 否         | 35,000.00  | 2019/7/17  | 2024/1/16  |
| 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 否         | 否         | 45,000.00  | 2019/7/31  | 2022/7/31  |
| 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区平水副城新农村建设投资有限公司 | 否         | 否         | 20,000.00  | 2019/12/11 | 2025/1/2   |
| 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司      | 否         | 否         | 25,000.00  | 2019/7/3   | 2022/7/5   |
| 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 否         | 否         | 50,000.00  | 2020/5/29  | 2022/5/28  |
| 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     | 否         | 否         | 30,000.00  | 2020/8/6   | 2023/7/13  |
| 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司  | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 否         | 否         | 100,000.00 | 2020/11/12 | 2022/11/12 |
| 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     | 否         | 否         | 10,000.00  | 2021/1/6   | 2023/12/21 |
| 绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司  | 绍兴柯北新农村建设开发投资有限公司     | 否         | 否         | 20,000.00  | 2021/4/20  | 2024/3/7   |

|                    |                      |   |   |                   |            |            |
|--------------------|----------------------|---|---|-------------------|------------|------------|
| 绍兴市柯桥区域建设投资开发有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司     | 否 | 否 | 20,000.00         | 2021/6/11  | 2024/6/11  |
| 绍兴市柯桥区域建设投资开发有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司     | 否 | 否 | 8,000.00          | 2021/11/20 | 2022/11/20 |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司     | 绍兴柯桥经济开发区投资有限公司      | 否 | 否 | 50,000.00         | 2020/8/12  | 2026/6/26  |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司     | 绍兴柯桥经济开发区投资有限公司      | 否 | 否 | 50,000.00         | 2020/11/24 | 2026/6/26  |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司     | 绍兴柯岩建设投资有限公司         | 否 | 否 | 120,000.00        | 2020/12/24 | 2027/12/24 |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司     | 绍兴柯桥经济开发区投资有限公司      | 否 | 否 | 120,000.00        | 2021/6/17  | 2036/6/17  |
| 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     | 否 | 否 | 19,000.00         | 2018/2/12  | 2030/2/11  |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 绍兴市柯桥区杭衢高速公路连接线有限公司  | 否 | 否 | 4,500.00          | 2017/7/7   | 2022/7/7   |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 绍兴市柯桥区中国轻纺城东升路市场有限公司 | 否 | 否 | 3,000.00          | 2020/5/29  | 2022/4/21  |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司     | 否 | 否 | 7,350.00          | 2021/8/27  | 2024/7/26  |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 绍兴市公共交通集团有限公司第二有限公司  | 否 | 否 | 6,610.34          | 2017/11/17 | 2022/11/17 |
| 合计                 |                      |   |   | <b>838,460.34</b> |            |            |

发行人对外担保对象均为地方国企，未发生对外担保代偿事项，发行人与担保方也不存在互保和连环担保的情况。对外担保对象主要为绍兴柯岩建设投资有限公司、绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司及绍兴柯桥经济开发区投资有限公司。前述被担保方担保金额占公司对外担保总额的88.30%。具体经营情况如下：

#### 1、绍兴柯岩建设投资有限公司

绍兴柯岩建设投资有限公司为地方国企，控股股东为绍兴市柯

桥区国有资产投资经营集团有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局。主营业务为辖区内土地开发、城市基础设施投资开发建设等。截至2021年12月31日，公司资产总额为425.98亿元，所有者权益为113.40亿元。2021年度，公司实现营业收入11.67亿元，净利润1.92亿元。经查询国家企业信用信息公示系统网站，该公司不存在失信信息，经营情况、财务状况正常。

## 2、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为地方国企，控股股东绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司，实际控制人绍兴市柯桥区财政局。目前的主要业务范围包括市场经营业务、水务业务和城市基础设施建设业务等。截至2021年12月31日，公司资产总额为452.03亿元，所有者权益为154.27亿元。2021年度，公司实现营业收入26.40亿元，净利润2.02亿元。经查询国家企业信用信息公示系统网站，该公司不存在失信信息，经营情况、财务状况正常。

## 3、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为地方国企，控股股东绍兴市柯桥区域北开发投资有限公司，实际控制人绍兴市柯桥区财政局。主营业务为市政公共设施、拆迁安置房开发经营等。截至2021年12月31日，公司资产总额为342.61亿元，所有者权益为126.62亿元。2021年度，公司实现营业收入15.37亿元，净利润2.37亿元。经查询国家企业信用信息公示系统网站，该公司不存在失信信息，经营情况、财务状况正常。

## （二）重大未决诉讼

截至报告期末，发行人无重大未决诉讼。

## （三）承诺事项

截至报告期末，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

#### （四）资产负债表日后事项

无。

#### 六、发行人受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产规模合计为 214,435.14 万元，占净资产的比例为 8.41%，发行人受限资产主要为存货和投资性房地产。

表5-5：截至2021年末发行人受限资产情况

单位：万元

| 项 目    | 年末账面价值     | 受限原因   |
|--------|------------|--------|
| 存货     | 143,265.37 | 用于借款抵押 |
| 投资性房地产 | 71,169.78  | 用于借款抵押 |
| 合计     | 214,435.14 | -      |

除以上抵、质押资产外，发行人湖门村城中村改造拆迁工程项目、华墟居城中村改造拆迁工程等项目签署的协议项下享有的全部权益和收益已用于质押借款 192,250.00 万元。发行人无其他可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

#### 七、发行人关联交易和关联方往来情况

##### （一）关联方及关联关系

##### 1、控股股东及实际控制人

表5-6：发行人控股股东及实际控制人情况

| 母公司名称                | 注册地  | 业务性质 | 注册资本<br>(万元) | 持股比例<br>(%) | 表决权比<br>例<br>(%) |
|----------------------|------|------|--------------|-------------|------------------|
| 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司 | 绍兴柯桥 | 国有投资 | 8,000.00     | 100.00      | 100.00           |

发行人的母公司为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司，实际控制人为绍兴市柯桥区财政局，详见第四节“发行人基本情况”之“三、控股股东及实际控制人情况”。

##### 2、发行人子公司、合营及联营企业



详见第四节“发行人基本情况”之“七、发行人主要权益投资情况”。

### 3、发行人其他关联方

表5-7：截至2021年末发行人为关联方担保的情况

| 关联方名称                 | 与集团的关系    |
|-----------------------|-----------|
| 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴市柯桥区平水副城新农村建设投资有限公司 | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司      | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司     | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴市风情旅游新干线建设有限公司      | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴市柯桥区杭衢高速公路连接线有限公司   | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴市柯桥区中国轻纺城东升路市场有限公司  | 同受最终控制方控制 |
| 绍兴柯北新农村建设开发投资有限公司     | 同受最终控制方控制 |

#### (二) 报告期内，发行人关联交易情况如下：

##### 1、采购商品/接受劳务情况

无

##### 2、出售商品/提供劳务情况

表5-8：发行人向关联方出售商品/提供劳务情况

单位：万元

| 关联方                    | 关联交易内容 | 2021 年度  | 2020 年度 | 2019 年度  |
|------------------------|--------|----------|---------|----------|
| 绍兴柯桥历史文化街区开发利用投资建设有限公司 | 安置房销售  |          | 509.12  | 3,417.86 |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司     | 安置房销售  | 2,041.47 |         |          |
| 绍兴柯岩建设投资有限公司           | 安置房销售  | 4,463.93 |         |          |

### 3、关联方担保

表5-9：截至2021年末发行人为关联方担保的情况

单位：万元

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额<br>(万元) | 担保<br>起始日 | 担保<br>到期日 |
|-----|------|--------------|-----------|-----------|
|-----|------|--------------|-----------|-----------|

| 担保方                 | 被担保方                  | 担保金额<br>(万元) | 担保<br>起始日  | 担保<br>到期日  |
|---------------------|-----------------------|--------------|------------|------------|
| 绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司 | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 78,000.00    | 2019/04/30 | 2024/04/28 |
| 绍兴市柯桥区中心城建设投资开发有限公司 | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 17,000.00    | 2021/06/17 | 2023/06/17 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 35,000.00    | 2019/07/17 | 2024/01/16 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 45,000.00    | 2019/07/31 | 2022/07/31 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区平水副城新农村建设投资有限公司 | 20,000.00    | 2019/12/11 | 2025/01/02 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区柯远建设投资有限公司      | 25,000.00    | 2019/07/03 | 2022/07/05 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 50,000.00    | 2020/05/29 | 2022/05/28 |
| 绍兴市柯桥区城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     | 30,000.00    | 2020/08/06 | 2023/07/13 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴柯岩建设投资有限公司          | 100,000.00   | 2020/11/12 | 2022/11/12 |
| 绍兴市柯桥区城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     | 10,000.00    | 2021/01/06 | 2023/12/21 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴柯北新农村建设开发投资有限公司     | 20,000.00    | 2021/04/20 | 2024/03/07 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 20,000.00    | 2021/06/11 | 2024/06/11 |
| 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司  | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司      | 8,000.00     | 2021/11/20 | 2022/11/20 |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司      | 绍兴市柯桥经济开发区开发投资有限公司    | 50,000.00    | 2020/08/12 | 2026/06/26 |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司      | 绍兴市柯桥经济开发区开发投资有限公司    | 50,000.00    | 2020/11/24 | 2026/06/26 |

| 担保方                | 被担保方                 | 担保金额<br>(万元) | 担保<br>起始日  | 担保<br>到期日  |
|--------------------|----------------------|--------------|------------|------------|
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司     | 绍兴柯岩建设投资有限公司         | 120,000.00   | 2020/12/24 | 2027/12/24 |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司     | 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司    | 120,000.00   | 2021/06/17 | 2036/06/17 |
| 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    | 2018/02/12 | 2030/02/11 |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 绍兴市柯桥区杭衢高速公路连接线有限公司  | 4,500.00     | 2017/07/07 | 2022/07/07 |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 绍兴市柯桥区中国轻纺城东升路市场有限公司 | 3,000.00     | 2020/05/29 | 2022/04/21 |
| 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司 | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司     | 7,350.00     | 2021/08/27 | 2024/07/26 |
| 合 计                |                      | 831,850.00   |            |            |

表5-10：截至2021年末关联方为发行人提供担保情况

单位：万元

| 担保方                | 被担保方               | 担保金额       | 担保<br>起始日  | 担保<br>到期日  |
|--------------------|--------------------|------------|------------|------------|
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司  | 绍兴市柯桥区中心城建设投资有限公司  | 80,000.00  | 2020/5/29  | 2025/5/28  |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 绍兴市柯桥区中心城建设投资有限公司  | 6,000.00   | 2019/12/6  | 2022/11/24 |
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司  | 绍兴市柯桥区中心城建设投资有限公司  | 33,000.00  | 2020/4/20  | 2024/12/21 |
| 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有限公司  | 100,000.00 | 2017/1/9   | 2022/1/9   |
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司  | 绍兴市柯桥区中心城建设投资有限公司  | 50,000.00  | 2017/6/27  | 2022/12/31 |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司 | 9,800.00   | 2017/10/16 | 2022/10/12 |
| 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司 | 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司 | 30,000.00  | 2018/11/28 | 2021/11/22 |
| 绍兴柯岩建设投资有限公司       | 绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司 | 60,000.00  | 2018/12/14 | 2021/12/14 |
| 浙江兰亭建设集团有限公司       | 绍兴市柯桥区力恒新材料有限公司    | 482.00     | 2019/1/2   | 2021/12/21 |

|                   |                        |            |            |            |
|-------------------|------------------------|------------|------------|------------|
| 浙江兰亭建设集团有限公司      | 绍兴市柯桥区力恒新材料有限公司        | 838.00     | 2019/1/8   | 2021/4/7   |
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司    | 绍兴市柯桥区交通投资建设集团有限公司     | 5,000.00   | 2019/3/25  | 2021/9/17  |
| 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司  | 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司   | 13,000.00  | 2019/5/31  | 2021/11/30 |
| 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司  | 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司   | 22,000.00  | 2020/4/29  | 2022/4/26  |
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司    | 绍兴市柯桥区体育中心投资开发经营有限公司   | 5,000.00   | 2018/12/12 | 2023/12/15 |
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司    | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 13,000.00  | 2019/1/16  | 2024/1/16  |
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司    | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 15,000.00  | 2020/1/3   | 2022/1/3   |
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司    | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 8,000.00   | 2018/12/24 | 2021/12/24 |
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司    | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 20,000.00  | 2019/1/18  | 2022/1/18  |
| 绍兴市柯桥区交通投资有限公司    | 绍兴中国轻纺城商务总部园投资开发经营有限公司 | 10,000.00  | 2019/10/24 | 2029/10/9  |
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司 | 绍兴市柯桥区福全未来社区开发建设有限公司   | 60,000.00  | 2019/12/20 | 2022/12/20 |
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司 | 绍兴市柯桥区福全未来社区开发建设有限公司   | 20,000.00  | 2020/10/20 | 2021/5/26  |
| 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司 | 绍兴市柯桥区福全未来社区开发建设有限公司   | 150,000.00 | 2021/10/20 | 2027/10/19 |
| 绍兴柯岩建设投资有限公司      | 绍兴市柯桥区建设集团有限公司         | 60,000.00  | 2021/12/13 | 2024/12/13 |
| 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司  | 绍兴市柯桥区建设集团有限公司         | 100,000.00 | 2021/03/31 | 2022/04/18 |
| 合计                | -                      | 871,120.00 | -          | -          |

## 4、关联方应收应付款项余额

表5-11：报告期各期末发行人应收关联方款项

单位：万元

| 项目   | 关联方                  | 2021 年末余额 | 2020 年末余额 | 2019 年末余额 |
|------|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 应收账款 | 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司    | 2,143.55  | -         | 300.00    |
| 预付账款 | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司 |           | 20.00     | 20.00     |
|      | 绍兴柯桥供水有限公司           |           | -         | 352.05    |

| 项目 | 关联方                 | 2021 年末余额  | 2020 年末余额  | 2019 年末余额  |
|----|---------------------|------------|------------|------------|
|    | 绍兴中国轻纺城物流中心开发经营有限公司 |            | -          | 3.00       |
|    | 绍兴市柯桥区瓜渚湖综合开发有限公司   | 41,545.02  | 38,801.14  | 33,979.18  |
|    | 绍兴市柯桥区水利投资开发有限公司    |            | 6,000.00   | 6,000.00   |
|    | 绍兴市柯桥区交通投资有限公司      | 355,490.55 | 240,940.11 | 93,100.99  |
|    | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营有限公司  | 29,424.22  | 33,011.63  | 235.88     |
|    | 绍兴市柯桥区城市建设投资开发有限公司  | 124,907.69 | 115,908.70 | 107,175.18 |
|    | 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司   | 10.00      | 10.00      | 10.00      |
|    | 绍兴兰亭文化旅游发展有限公司      | 20,000.00  |            |            |
|    | 绍兴市柯桥区杭衢高速公路连接线有限公司 |            | -          | 1,910.00   |
| 合计 | -                   | 573,521.03 | 434,691.58 | 243,086.28 |

表5-12：报告期各期末发行人应付关联方款项

单位：万元

| 项目          | 关联方                    | 2021 年末余额    | 2020 年末余额  | 2019 年末余额    |
|-------------|------------------------|--------------|------------|--------------|
| 预收款项        | 绍兴柯桥历史文化街区开发利用投资建设有限公司 | -            | -          | 535.76       |
| 应付账款        | 绍兴市柯桥区交通投资有限公司         | 1,184.82     | 1,184.82   | 1,184.82     |
| 其他应付款       | 绍兴市柯桥区交通投资有限公司         | -            | -          | 41,029.24    |
|             | 绍兴柯桥杭金衢联络线高速公路有限公司     | 85,300.00    |            |              |
|             | 绍兴市柯桥区杭衢高速公路连接线有限公司    | 5,022.30     | 2,906.85   | 5,000.00     |
|             | 绍兴市柯桥区轨道交通集团有限公司       | 30,000.00    | 31,710.00  | 30,000.00    |
|             | 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    | 50,203.50  | 50,203.50    |
|             | 绍兴柯桥经济开发区开发投资有限公司      | 20,000.00    | 20,000.00  | -            |
|             | 绍兴市柯桥区水务集团有限公司         | -            | 42.00      | -            |
|             | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司   | 99,818.48    | -          | 102.44       |
|             | 绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司       | -            | 43,936.65  | 40,500.00    |
| 一年内到期的非流动负债 | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营有限公司     | 248,202.68   | 306,246.56 | 247,276.15   |
|             | 绍兴市柯桥区财政局              | -            | -          | 13,000.00    |
| 长期应付款       | 绍兴市柯桥区国有资产投资经营有限公司     | 347,470.40   | 293,502.68 | 333,264.53   |
|             | 绍兴市柯桥区财政局              | 192,916.00   | 150,000.00 | 385,023.95   |
| 小计          |                        | 1,079,914.68 | 899,733.05 | 1,147,120.39 |

## (三) 关联方资金违规占用及提供担保情况

最近三年，发行人不存在控股股东或实际控制人及其关联方违规占用资金情况，也不存在为控股股东和实际控制人及其关联方提供担保的情况。

## 第六条 发行人及本次债券的资信情况

### 一、信用评级报告的内容和跟踪评级安排

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。该级别的含义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

#### （一）评级报告主要观点

##### 主要优势：

（1）外部环境较好。柯桥区经济实力较强，2021年经济实现较好恢复，为柯桥建设集团业务开展提供了较好的外部环境。

（2）业务地位较重要。柯桥建设集团是柯桥区重要的基础设施建设主体，承担了柯桥区城市核心区域的土地整理、安置房以及基础设施建设任务，职能定位清晰，业务地位较突出。

（3）资本实力不断增强。主要得益于地方政府置换债券、项目专项建设资金转为资本性投入，柯桥建设集团资本实力不断增强。

##### 主要风险：

（1）即期债务偿付压力较大。柯桥建设集团刚性债务持续扩张，短期刚性债务规模较大，而货币资金储备有限，公司面临较大的即期债务偿付压力。

（2）资产流动性较弱。柯桥建设集团资产中其他应收款和存货占比高，其他应收款回收时点具有一定不确定性且近几年呈大幅增长趋势，存货受安置房安置进度、土地出让计划、结算安排等因素影响，结算周期较长且存在不确定性，公司资产流动性较弱。

（3）投融资压力较大。柯桥建设集团在建及拟建项目投资需求仍较大，公司持续面临较大的投融资压力。

（4）或有负债风险。柯桥建设集团对外担保规模较大且集中度较高，面临一定的或有负债风险。

## （二）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，新世纪评级将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是新世纪评级在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪评级将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评级相应事项并提供相应资料。

新世纪评级的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

新世纪评级将在监管部门指定媒体及新世纪评级的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪评级将根据相关主管部门监管的要求和新世纪评级的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 二、报告期内发行人主体信用评级变化情况

发行人近三年主体评级未发生变动，暂未发行其他债券、债务融资工具，无其他公开评级信息。

## 三、发行人主要资信状况

### （一）发行人银行授信情况

截至2021年末，发行人及并表子公司已获得银行贷款授信额度



总额为197.52亿元，已使用授信额度147.91亿元，尚未使用的授信额度为49.61亿元，具体如下：

表6-1：2021 年末发行人银行授信额度及具体使用情况

单位：万元

| 授信机构      | 授信总额度        | 已使用额度        | 未使用额度      |
|-----------|--------------|--------------|------------|
| 澳门国际银行    | 35,000.00    | 30,500.00    | 4,500.00   |
| 北京银行      | 4,800.00     | 4,800.00     | -          |
| 渤海银行      | 10,000.00    | 6,000.00     | 4,000.00   |
| 工商银行      | 171,000.00   | 122,600.00   | 48,400.00  |
| 光大银行      | 20,000.00    | 20,000.00    | -          |
| 广发银行      | 20,000.00    | 16,000.00    | 4,000.00   |
| 杭州银行      | 180,000.00   | 137,554.00   | 42,446.00  |
| 华夏银行      | 8,000.00     | 8,000.00     | -          |
| 建设银行      | 42,000.00    | 36,550.00    | 5,450.00   |
| 交通银行      | 80,000.00    | 25,000.00    | 55,000.00  |
| 民生银行      | 109,000.00   | 64,000.00    | 45,000.00  |
| 南京银行      | 50,000.00    | 50,000.00    | -          |
| 宁波通商银行    | 30,000.00    | 30,000.00    | -          |
| 宁波银行      | 234,000.00   | 204,375.00   | 29,625.00  |
| 农业发展银行    | 5,000.00     | 5,000.00     | -          |
| 农业银行      | 107,000.00   | 63,000.00    | 44,000.00  |
| 农业银行、交通银行 | 36,000.00    | 36,000.00    | -          |
| 平安银行      | 20,000.00    | 20,000.00    | -          |
| 瑞丰银行      | 57,240.00    | 55,360.00    | 1,880.00   |
| 厦门国际银行    | 17,000.00    | 14,280.00    | 2,720.00   |
| 上海银行      | 303,200.00   | 208,800.00   | 94,400.00  |
| 绍兴银行      | 33,000.00    | 30,000.00    | 3,000.00   |
| 温州银行      | 20,000.00    | 20,000.00    | -          |
| 兴业银行      | 179,000.00   | 129,500.00   | 49,500.00  |
| 邮储银行      | 100,000.00   | 78,800.00    | 21,200.00  |
| 中国银行      | 104,000.00   | 63,000.00    | 41,000.00  |
| 总计        | 1,975,240.00 | 1,479,119.00 | 496,121.00 |

## （二）最近三年与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，未出现过严重违约现象。

### （三）发行人债务违约情况

最近三年，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

### （四）已发行尚未兑付的债券

截至2021年末，发行人及其子公司已发行存续债券余额共计204.50亿元，均未出现延迟支付本息情况。其中，企业债券两只，发行金额共计21.00亿元，余额10.60亿元。详细情况如下：

表6-2：截至2021年末公司已发行尚未兑付的债券明细表

单位：亿元、年、%

| 发行主体             | 债券类型   | 债券简称           | 发行日期       | 期限     | 发行规模  | 债券余额  | 票面利率 | 主体评级 | 债项评级 |
|------------------|--------|----------------|------------|--------|-------|-------|------|------|------|
| 绍兴市柯桥区城建投资开发有限公司 | 私募公司债  | 21 柯建 01       | 2021-01-19 | 5(3+2) | 20.00 | 20.00 | 4.79 | AA   | AA+  |
|                  |        | 21 柯建 02       | 2021-06-03 | 5(3+2) | 6.00  | 6.00  | 4.19 | AA   | -    |
|                  |        | 19 柯建 02       | 2019-12-06 | 5(3+2) | 20.00 | 20.00 | 4.98 | AA   | AA+  |
|                  |        | 19 柯建 01       | 2019-09-09 | 5(3+2) | 20.00 | 20.00 | 5.50 | AA   | -    |
|                  |        | 18 柯建 04       | 2018-04-20 | 5(3+2) | 10.00 | 10.00 | 6.89 | AA   | -    |
|                  |        | 18 柯建 03       | 2018-04-20 | 5(2+3) | 5.00  | 5.00  | 5.10 | AA   | -    |
|                  |        | 18 柯建 02       | 2018-03-22 | 5(3+2) | 3.00  | 3.00  | 7.00 | AA   | -    |
|                  |        | 18 柯建 01       | 2018-03-22 | 5(2+3) | 2.00  | 2.00  | 5.35 | AA   | -    |
|                  | 企业债    | 16 柯城投债 02     | 2017-08-02 | 7      | 11.00 | 6.60  | 5.74 | AA   | AA   |
|                  |        | 16 柯城投债 01     | 2016-09-13 | 7      | 10.00 | 4.00  | 3.64 | AA   | AA   |
|                  | 一般中期票据 | 20 柯桥建投 MTN002 | 2020-04-23 | 5      | 5.90  | 5.90  | 4.49 | AA   | AA   |
|                  |        | 20 柯桥建投 MTN001 | 2020-03-11 | 5(3+2) | 10.00 | 10.00 | 3.78 | AA   | AA   |
|                  | 定向工具   | 20 柯桥建投 PPN001 | 2020-11-24 | 2      | 4.00  | 4.00  | 5.38 | AA   | -    |
|                  |        | 21 柯桥建投 PPN001 | 2021-11-09 | 3      | 4.00  | 4.00  | 4.40 | AA   | -    |

| 发行主体              | 债券类型   | 债券简称            | 发行日期       | 期限         | 发行规模  | 债券余额  | 票面利率 | 主体评级 | 债项评级 |
|-------------------|--------|-----------------|------------|------------|-------|-------|------|------|------|
|                   | 债权融资计划 | 19 浙柯桥城投 ZR001  | 2019-2-18  | 3<br>(2+1) | 5.00  | 2.00  | 6.30 | AA   | -    |
|                   |        | 21 浙柯桥城投 ZR001  | 2021-3-25  | 1          | 1.00  | 1.00  | 5.00 | AA   | -    |
|                   |        | 21 浙柯桥城投 ZR002  | 2021-9-30  | 2          | 5.00  | 5.00  | 5.50 | AA   | -    |
|                   |        | 21 浙柯桥城投 ZR003  | 2021-12-30 | 2          | 4.00  | 4.00  | 5.42 | AA   | -    |
| 绍兴市柯桥区中心城建设投资有限公司 | 私募公司债  | 20 柯城 01        | 2020-11-10 | 5(3+2)     | 20.00 | 20.00 | 4.80 | AA   | AA+  |
|                   |        | 21 柯城 01        | 2021-04-09 | 5(3+2)     | 20.00 | 20.00 | 4.75 | AA   | AA+  |
| 绍兴市柯桥区建设集团有限公司    | 债权融资计划 | 20 浙柯桥建设 ZR001  | 2020-9-4   | 3          | 5.00  | 5.00  | 5.02 | AA   | -    |
|                   |        | 21 浙柯桥建设 ZR001  | 2021-3-31  | 1          | 7.60  | 7.60  | 4.95 | AA   | -    |
|                   |        | 21 浙柯桥建设 ZR002  | 2021-3-31  | 1          | 2.40  | 2.40  | 4.95 | AA   | -    |
|                   |        | 2021 南京银行债权融资计划 | 2021-12-13 | 3          | 5.00  | 5.00  | 5.68 | AA+  | -    |
|                   | 定向工具   | 21 绍兴柯桥 PPN001  | 2021/11/26 | 5(3+2)     | 5.00  | 5.00  | 4.34 | AA+  | -    |
|                   |        | 21 绍兴柯桥 PPN002  | 2021/12/16 | 5(3+2)     | 7.00  | 7.00  | 4.14 | AA+  | -    |
| 合计                |        | -               | -          | -          | 217.9 | 204.5 | -    | -    | -    |

截至2021年末，发行人子公司绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司已发行两期企业债券且按期兑付部分本金，具体情况如下：

#### 1、16柯城投债01

(1) 债券名称：2016年第一期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券。

(2) 发行总额：10.00亿元。

(3) 发行时间：2016年9月19日。

(4) 债券期限和利率：7年期，固定利率，票面利率3.64%。

(5) 发行时的主体评级/债项评级：AA/AA。

(6) 特殊条款：设置本金提前偿还条款，自2019年至2023年每年的9月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

## 2、16柯城投债02

(1) 债券名称：2016年第二期绍兴市柯桥区城建投资开发集团有限公司公司债券。

(2) 发行总额：11.00亿元。

(3) 发行时间：2017年8月3日。

(4) 债券期限和利率：7年期，固定利率，票面利率5.74%。

(5) 发行时的主体评级/债项评级：AA/AA。

(6) 特殊条款：设置本金提前偿还条款，自2020年至2024年每年的8月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

除上述债券外，截至2021年末，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据或短期融资券。

## （五）已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

根据募集说明书约定，“16柯城投债01”募集资金10亿元、“16柯城投债02”募集资金11亿元，全部用于迎福安置小区项目、张湊安置小区项目和中梅、红丰、大湊安置小区项目。截止报告期末，募集资金使用情况如下：

表6-3：“16柯城投债01”及“16柯城投债02”募集资金使用情况表

单位：万元

| 项目名称     | 计划总投资      | 16柯城投债01募集资金使用金额 | 16柯城投债02募集资金使用金额 |
|----------|------------|------------------|------------------|
| 迎福安置小区项目 | 94,829.00  | 20,000.00        | 30,000.00        |
| 张湊安置小区项目 | 169,993.00 | 20,000.00        | 70,000.00        |

|                |                   |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 中梅、红丰、大湊安置小区项目 | 154,998.00        | 60,000.00         | 10,000.00         |
| 合计             | <b>419,820.00</b> | <b>100,000.00</b> | <b>110,000.00</b> |

发行人严格按照有关法律法规和企业债券发行及募集资金使用的有关规定，制定了严格的债券募集资金使用和监管机制，保障了资金的安全有效使用。未来，发行人将继续强化募集资金使用规范程度，确保已发行债券及本次债券募集资金合法、合规使用。

## 第七条 增信机制及其他保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，同时将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人将通过制定严密的偿债计划、制度安排及其他保障措施，确保本次债券按期兑付本息，保障投资者利益。

### 一、发行人自身偿付能力

最近三年，公司营业收入分别为 142,275.86 万元、180,146.47 万元和 199,942.30 万元，近三年净利润分别为 9,548.57 万元、24,949.04 万元和 24,010.44 万元，三年平均净利润为 19,502.69 万元，足以支付本次债券一年的利息。发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备较强的偿债能力。

发行人最近三年资产负债率分别为 70.50%、68.10% 和 66.86%，发行人最近三年资产负债率水平持续下降。以 2021 年 12 月 31 日未财务数据为基准日，预计本期债券发行后发行人资产负债结构情况如下表所示：

单位：万元

| 类别         | 债券发行前        | 债券发行后（模拟）    | 模拟变动额      |
|------------|--------------|--------------|------------|
| 流动资产合计     | 6,257,744.46 | 6,277,744.46 | 20,000.00  |
| 非流动资产合计    | 1,437,983.76 | 1,557,983.76 | 120,000.00 |
| 资产合计       | 7,695,728.22 | 7,835,728.22 | 140,000.00 |
| 流动负债合计     | 1,851,696.20 | 1,851,696.20 | -          |
| 非流动负债合计    | 3,293,328.59 | 3,433,328.59 | 140,000.00 |
| 负债合计       | 5,145,024.79 | 5,285,024.79 | 140,000.00 |
| 所有者权益合计    | 2,550,703.43 | 2,550,703.43 | -          |
| 负债和所有者权益总计 | 7,695,728.22 | 7,835,728.22 | 140,000.00 |
| 资产负债率（%）   | 66.86        | 67.45        | 0.59       |
| 流动比率（次）    | 3.38         | 3.39         | 0.01       |

本期债券发行完成且根据本期债券募集资金约定用途使用后，

发行人的资产负债率水平将较 2021 年 12 月 31 日的 66.86%增加至 67.45%，非流动负债占总负债的比例也将较 2021 年 12 月 31 日的 64.01%增加至 64.96%。

通过发行本期债券有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模，扩大盈利能力。长远来看，随着本次债券募集资金投资项目效益的产生，公司规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本次债券偿付的根本保证。

## 二、本期债券募集资金投资项目所产生的收入是债券本息按时偿付的根本保障

本期债券募集资金将用于柯桥区城市停车场建设项目的投资、建设，该募投项目的收入将在未来数年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。本期债券募投项目收益主要来源于停车费、广告位出租及充电桩服务费收入。债券存续期内营业收入合计157,377万元，扣除运营成本、相关税费后净现金流为139,407万元，可以覆盖用于停车场项目的募集资金利息。项目投入资金的陆续回笼为本期债券按时偿付提供坚实基础，为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

## 三、柯桥区政府对发行人给予大力支持

实现地区生产总值1,747.98亿元，增长9.6%；财政总收入223.46亿元，增长10.6%；一般公共预算收入147.14亿元，增长7.2%；研发经费支出占生产总值比重达到3%；城乡常住居民全区居民人均可支配收入71,074元，比上年增长10.7%。柯桥区综合实力较强，2021年面对严峻复杂的国际国内形势，柯桥区实现地区生产总值1,747.98亿元，增长9.6%；财政总收入223.46亿元，增长10.6%；一般公共预算收入147.14亿元，增长7.2%。发行人的日常经营得到了所在地政府

的大力支持，作为区域内重要的城市建设企业，发行人2019-2021年获得政府财政补助分别为13,458.83万元、53,423.24万元和49,143.24万元，政府补助的大力支持是提升发行人资金实力及经营业绩的有益补充。

#### **四、本期债券增信措施**

本期债券未设置增信措施。

#### **五、其他偿债保障措施**

##### **（一）严密的偿债计划是本期债券偿付的牢固基础**

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括：

##### **1、提前偿还条款**

本期债券拟发行总额不超过（含）14亿人民币，为7年期固定利率债券，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。设置提前偿还条款有利于发行人提前安排偿债资金，将债券还本压力在债券存续期内进行合理分摊，避免因到期一次还本而累积过大的偿付压力和风险。

##### **2、偿债计划的财务安排**

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将主要来源于发行人经营所产生的现金流入。

##### **（二）合理的人员及制度安排为本期债券偿付提供了持续的动**



## 态保障

### 1、人员安排

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### 2、聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请浙商证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

### 3、聘请监管银行

发行人聘请宁波银行、绍兴银行作为监管银行，以加强债券存续期内的监管力度。如果监管人发现发行人未按监管银行通知的专项资金计提金额或《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至专项资金账户，监管银行应及时以书面形式通知要求发行人补足，从而保护债券持有人的合法权益。

### 4、债券持有人会议制度

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

在本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持

有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债权代理人或者变更债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；
- b.发行人不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d.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的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债权持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### **(三) 专项偿债资金账户的设置为本期债券的偿付提供了监管渠道**

发行人与监管银行签订《募集资金账户及偿债资金专户监管协议》，并开立专项偿债资金账户。发行人将从募集资金投资项目收益、财政补贴及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债资金，并将专项资金存入专项偿债账户；专项偿债账户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息。

### **(四) 发行人持有大量可变现资产进一步降低了本期债券的偿付风险**

发行人拥有大量的优质房产及股权资产，截至 2021 年末，发行人投资性房地产账面价值 87,319.18 万元，无形资产账面价值 35,967.07 万元，长期股权投资账面价值 487,747.28 万元，其他权益工具投资账面价值 341,737.30 万元，必要时发行人可以通过出售部分上述资产来筹集资金偿还本期债券。

此外，发行人还持有较多回款保障较高的应收款项。截至 2021

年末，发行人应收账款净额为 46,851.64 万元，其他应收款净额为 1,091,049.51 万元。由于发行人具有很好的市场信誉，如果因财务状况恶化等原因而无法从其他渠道筹集偿债资金，必要时可通过应收账款和其他应收款的催收来筹集资金偿还本期债券。

#### **（五）发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按期偿付提供有力支撑**

发行人信用良好，在银行内部资信状况良好。作为柯桥区土地开发和基础设施建设的实施主体，发行人积极加强与金融机构的合作，其良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过多渠道、全方位筹集资金，有力地保障了发行人快速发展的资金需求。畅通的外部融资渠道，良好的资信水平，将进一步提高发行人的偿债能力。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

## 第八条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021

年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行。1988年8月6日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止)，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。

截至本募集说明书签署日，对企业债券在银行间、交易所市场进行的交易，我国目前还没有关于征收印花税的具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关等相关机构另有规定的按规定执行。

## 第九条 信息披露安排

### 一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

### 二、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券兑付的重大事项的披露工作。

#### （一）发行前的信息披露安排

本期债券发行日前2个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告。

## （二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；
- 3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

## （三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；



- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项，以及法律、行政法规、规章、规范性文件以及国家发改委和相关债券交易场所规定的其他事项。

#### （四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

## 第十条 投资者保护机制

### 一、 偿债计划

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对发行人未来财务状况的预测与本次债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

本期债券的起息日为 2022 年 8 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2029 年间每年的 8 月 26 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；

本期债券兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 8 月 26 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）；

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 二、 违约情形及处置

#### （一）违约情形

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

2、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿

还债券本息且未按期足额偿付的；

3、发行人不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上；

4、发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的；

5、担保人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且担保人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

## （二）违约责任的承担

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券违约的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外；

2、协商变更履行方式。本期债券违约的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行；

3、支付逾期利息。若发行人不能按时支付本期债券利息或本次债券到期不能兑付本金（含提前清偿情形），对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息；

4、加速清偿。本期债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外；

5、向债券持有人和债权代理人支付其实现债权的费用（包括但

不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等)，并就债权代理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

### （三）不可抗力

不可抗力事件是指双方在签署《债权代理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

1、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债权代理协议》的目标无法实现，则《债权代理协议》提前终止

2、除非《债权代理协议》另有规定，因不可抗力的影响导致《债权代理协议》任何一方无法履行其在《债权代理协议》项下的义务，在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。如果一方因违反《债权代理协议》而延迟履行《债权代理协议》项下的义务后发生不可抗力的，则该方不得以不可抗力的发生为由免除责任。

### （四）法律适用和争议解决

1、适用于中国法律并依其解释。

2、与本期债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，协议任一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对协议各方具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使其他权利和义务。

### 三、债券持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《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》、《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》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

#### （一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，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、规范性文件和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

#### （二）《债券持有人会议规则》的全文内容

##### 1、总则

（1）为规范本次债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《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》、《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》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及国家发改委相关业务规则的规定，结合本次债券的实际

情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券《募集说明书》等文件载明的内容为准。

(2) 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中央国债登记结算有限责任公司或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

(3) 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合债权代理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

(4) 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债权代

理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

(5) 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

(6) 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债权持有人会议规则》、债权代理协议或者其他协议另有约定的除外。

## 2、债券持有人会议的权限范围

(1) 本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，债权代理人为了维护本次债券持有人利益，按照债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

(2) 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

①拟变更债券《募集说明书》的重要约定：

A 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

B 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

C 变更债券投资者保护措施及其执行安排；



D 变更《募集说明书》约定的募集资金用途；

E 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

②拟修改债券持有人会议规则；

③拟解聘、变更债权人代理人或者变更债权人代理协议的主要内容（包括但不限于债权人代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

④发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

A 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

B 发行人不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上；

C 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

D 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的；

E 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

F 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

G 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

⑤发行人提出重大债务重组方案的；

⑥法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 3、债券持有人会议的筹备

#### (1) 会议的召集

①债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

②发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助债

权代理人完成会议召集相关工作。

③ 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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，债权人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## （2）议案的提出与修改

① 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

② 召集人披露债券持有人会议通知后，债权人代理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

③ 债权人代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽

可能形成切实可行的议案。

债权代理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

④债券持有人会议拟授权债权代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

A 特别授权债权代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

B 授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

⑤召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条）的约定，且同次持有人会议拟审议议案

间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（2）条第⑥项（即《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条）的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### （3）会议的通知、变更及取消

①召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

②根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人

还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

③召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

④债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

⑤召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

⑥已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本节“三、（二）、3 债券持有人会议的筹备”第 3 条第①项（即《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条）的约定。

⑦债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消

公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条）约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

⑧因出席人数未达到本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条）约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

A 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

B 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

C 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

D 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### 4、债券持有人会议的召开及决议

##### （1）债券持有人会议的召开

①债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。《债权持有人会议规则》另有约定的，从其约定。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

②债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债权持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

③本次债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（1）条第③项（即《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条）约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

④拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

⑤资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，



持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

⑥债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

⑦债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

⑧债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

A 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

B 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

C 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有

人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第③项（即《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条）约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

D 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## （2）债券持有人会议的表决

①债券持有人会议采取记名方式投票表决。

②债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

A 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

B 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

C 债券清偿义务承继方；

D 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

③出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃

权”。

④债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

⑤出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

⑥发生本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第⑤项（即《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条）第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### （3）债券持有人会议决议的生效

①债券持有人会议对下列属于本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

**A** 拟同意除保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人以外的第三方承担本次债券清偿义务；

**B** 发行人拟下调票面利率的，债券《募集说明书》已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

C 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券《募集说明书》已明确约定发行人或其他负有偿付义务的第三方单方面享有相应决定权的除外；

D 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

E 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

F 拟修改债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 A 至 E 项目的；

G 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

②除本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（3）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条）约定的重大事项外，债券持有人会议对本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定范围内的其他一般事项的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条）约定的会议召开最低要求的（含召集人依据本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（3）条第⑦项（即《债券持有人会议规则》第 3.3.7 条）第三款约定直接取消会议的情形），则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表

决权的二分之一以上同意即可生效。

若债券持有人会议议案为《募集说明书》违约责任中的加速清偿事项时，该决议需经超过全体有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

③债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，但未与上述相关机构或个人协商达成一致的，债券持有人会议可以授权债权代理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

④债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

⑤债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

⑥债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 5、债券持有人会议的会后事项与决议落实

(1) 债券持有人会议均由债权代理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

①债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

②出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份证号、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

③会议议程；

④债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“三、（二）、3、债券持有人会议的筹备”第（2）条第③项（即《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条）约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

⑤表决程序（如为分批次表决）；

⑥每项议案的表决情况及表决结果；

⑦债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债权代理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债权人不得拒绝。

(2) 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

①债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

②出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

③各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

④其他需要公告的重要事项。

(3) 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，债权人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债权人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

(4) 债券持有人授权债权人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权人因提起、

参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由债权代理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债权代理协议另有约定的，从其约定。

债权代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人也可以参照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（1）条第⑦项（即《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条）约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

债权代理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 6、特别约定

### （1）关于表决机制的特别约定

①因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。



前款所涉事项由债权代理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限债权代理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权代理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以债权代理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## （2）简化程序

①发生本节“三、（二）、2、债券持有人会议的权限范围”第（2）条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定的有关事项且存在以下情形之一的，债权代理人可以按照本条约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

A 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；

B 债券债权代理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

C 债券募集说明书、债券持有人会议规则、债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权代理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

D 债权人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（3）条第②项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条）约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为本节三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第（3）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条）约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

E 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

②发生本节“三、（二）、6、特别约定”第（2）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条）第 A 项至第 B 项情形的，债权人可以公告说明关于发行人或债权人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复债权人。逾期不回复的，视为同意债权人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权人应当按照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”第

(3) 条第②项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条）第 a 款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

③发生本节“三、（二）、6、特别约定”第（2）条第①项（即《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条）第 C 项至第 E 项情形的，债权人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本节“三、（二）、4、债券持有人会议的召开及决议”、“三、（二）、5、债券持有人会议的会后事项与决议落实”（即《债券持有人会议规则》第四章、第五章）的约定执行。

## 7、附则

(1) 《债券持有人会议规则》自本次债券发行完毕之日起生效。本次债券分期发行的，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成，除非经合法程序修改，《债券持有人会议规则》适用于本次债券项下任一期债券。

(2) 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

(3) 《债券持有人会议规则》如同现行、修订或新颁布的法律、法规、规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，

各方应当以相关法律、法规和规则的规定为准。

(4)《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券《募集说明书》的相关约定存在不一致或冲突的，以债券《募集说明书》的约定为准；如与《债权代理协议》或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券《募集说明书》中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

(5)对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向杭州仲裁委员会提起仲裁，用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在杭州，仲裁裁决是终局的，对发行人及全体债券持有人均具有法律约束力。

(6)《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

#### 四、募集资金账户及偿债资金专户监管协议

发行人与监管银行签订了《募集资金账户及偿债资金专户监管协议》及《募集资金账户监管协议》，接受其对募集资金使用情况的监管。监管银行将督促监督发行人按照规定的用途使用本次债券募集资金。

##### (一) 募集资金监管账户及偿债专户

1、发行人同意在监管银行开设本次债券的募集资金监管账户，专项用于本次债券募集资金款的接收及支出活动。

发行人在监管银行开设的监管账户同时作为本次债券唯一的偿债专户，专门存储及管理本次债券偿债资金。本次债券偿债资金从发行人日常经营收入、现金分红和货币资金中提取，存放于偿债专户内，除本次债券的本金兑付和支付债券利息外，偿债资金不得用

于与本次债券本息支付无关的经营或者融资活动。

2、发行人本次债券募集资金的接收和支出活动，均必须通过监管账户进行。本次债券发行完毕后，募集资金应直接划付至监管账户。发行人通过发行本次债券募集的资金必须严格按照发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝支付。如发行人确需更改本次债券募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序并报中国国家发展和改革委员会（以下简称“发改委”）及其他相关机构备案后，方可变更募集资金用途。

3、监管账户及偿债专户的开立和使用应符合《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国商业银行法》、《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》、《证券法》、《企业债券管理条例》以及中国人民银行、发改委及其他相关机构的有关规定。

4、发行人须预留专户的银行印鉴，包括其财务印鉴章和财务负责人私章，若发行人发生经办人员变更，应提前十个工作日通知监管银行并办理预留印鉴变更手续。

5、在监管协议有效期内，若因任何原因出现监管账户或偿债账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能进行资金正常划转的，监管银行应在未被禁止的情况下于该情形发生当日立即书面通知发行人，发行人应按照监管银行要求立即采取相应补救措施，使债券持有人的权益恢复到安全状态。

## （二）募集资金的存入

1、本次债券发行完毕后，发行人应向监管银行出具《募集资金接受通知书》，列明主承销商应扣除的承销佣金以及划付的款项。扣

除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至监管协议约定的监管账户中，监管银行应向发行人及债权代理人出具相关凭证。

2、在监管协议有效期内，除《募集资金账户及偿债资金专户监管协议》之第八条第一款、第十二条、第十三条规定的情形之外，监管协议约定的监管账户不可撤销、不可更改。

### **（三）募集资金的使用和支取**

1、监管账户内的资金应当严格按照发改委核准的用途使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序并报发改委备案后，方可变更募集资金用途。

2、发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给监管银行的预留印鉴相符的印章和签名。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

3、监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定以及监管协议第二条、第六条约定的资金用途的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者不符合债券募集资金用途的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知债权代理人。

4、监管银行应当于每年 1 月 1 日及 7 月 1 日起的五个工作日内向发行人出具年度及半年度监管账户对账单。监管银行应当保证对

账单内容真实、准确、完整。

5、若监管银行发现发行人从监管账户支取款项违反监管协议规定或发改委、交易所相关规定，监管银行有权要求发行人及时公告相关事实；若在监管银行提醒后发行人未作纠正，监管银行有权向监管部门报告。

#### **（四）偿债资金的存入**

1、发行人从本次债券发行当年起按年计提利息偿债资金，在利息兑付日前五个工作日将所归集的偿债资金集中存放在偿债专户。发行人在本金兑付日前三个工作日将所归集的本金偿债资金集中存放在偿债专户。

2、监管银行应根据本次债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在每年本息兑付日前五个工作日书面通知发行人划款金额，核对发行人是否将每年应计提的偿债资金及时足额划拨至《募集资金账户及偿债资金专户监管协议》第三条所述账户。如果监管银行发现发行人未按监管银行通知的偿债资金计提金额或者《募集说明书》的约定时间将偿债资金划拨至偿债专户，监管银行应及时向发行人发出书面通知并要求其补足。

#### **（五）偿债资金的使用和支取**

1、偿债专户内的资金除用于本次债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施及监管协议另有约定的除外。

2、发行人应在本次债券的本金兑付日和债券利息支付日的前三个工作日向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和财务负责人私章的划款凭证，划款凭证应包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等

内容，监管银行负责根据发行人的划款凭证办理资金划拨结算工作。



## 第十一条 债权代理协议

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请浙商证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，代理相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、债权代理协议及债券持有人会议规则约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

### 一、发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

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

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，并且应当在两个工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果。前述重大事项包括但不限于：

4.1 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

4.2 发行人变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

4.3 发行人企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4.4 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

4.5 发行人控股股东或者实际控制人变更；

4.6 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

4.7 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

4.8 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

4.9 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

4.10 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

4.11 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

4.12 发行人转移债券清偿义务；

4.13 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

4.14 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

4.15 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

4.16 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

4.17 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

4.18 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

4.19 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

4.20 涉及需要说明的市场传闻；

4.21 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

4.22 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项，以及法律、行政法规、规章、规范性文件以及国家发改委和相关债券交易场所规定的其他事项。

5、发行人应按债权代理人要求在债券持有人会议召开前取得债权登记日交易结束时持有每期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个交易日将该名册提供给债权代理人，并承担相应费用。除上述情形外，根据债权代理人合理要求，发行人应在 3 个工作日内向其提供最新的债券持有人名册。

6、发行人应在本次债券发行前协助债权代理人取得本次债券担保资产的相关权利证明文件（如有）。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人方并召开债券持有人会议审议；

8、在债券存续期内，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

8.1 出售资产的对价公平合理且不会对发行人对每期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或

8.2 经债券持有人会议决议同意。

9、在债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级（若涉及债项评级）。跟踪评级报告应当同时向

发行人和交易场所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易场所认可的，可以延期披露。

10、在债券存续期间，发行人应配合债权代理人按相关债券交易场所的要求对债券开展动态监测、排查，并进行风险分类管理。

11、发行人应确保其向债权代理人提供并使债权代理人得到和使用上述信息、文件、资料时不会违反任何保密义务。

12、在债券存续期限内，发行人一旦发生债权代理协议第九条所述的违约事件时，应立即书面通知债权代理人，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的措施。

13、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

14、发行人应当配合债权代理人开展违约风险处置工作，并提供必要的便利。

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

16、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

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

发行人应于每个会计期间结束且年度报告已公布后三个工作日内向债权代理人提供经审计的会计报告正本，于出具半年度报告和/或季度报告后三个工作日内向债权代理人提供财务报表正本。

本次债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债权代理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债权代理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债权代理人对保证人进行现场检查。

18、债权代理人变更时，在新任债权代理人正式任职之日起 15 个工作日内，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

19、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

20、发行人应当根据债权代理协议第 4.18 条的规定向债权代理人支付每期债券债权代理人报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

21、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## 二、债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及债权代理协议的约定对发行人履行募集说明书及债权代理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

3、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询

债券持有人名册及相关登记信息，有权查询专项账户中募集资金的存储及划转情况。

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

5、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券持有人披露每期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

7、出现本募集说明书第十一条、一、发行人的权利和义务第 4 项（即债权代理协议第 3.4 条）且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债权代理人应当根据法律、法规和规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

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

10、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本募集说明书第十一条、一、发行人的权利和义务第15项（即债权代理协议第3.15条）约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施，并且应当及时报告全体债券持有人、国家发改委和相关债券交易所。。

11、本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼/仲裁事务。

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

13、发行人不能按期兑付债券本息或出现债权代理协议约定的其他违约事件的，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、重组、破产或申请、参加仲裁等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物，并且应当及时报告国家发改委和相关债券交易所。

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

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

16、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

16.1 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；

16.2 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

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

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

18、债权代理协议下的服务，债权代理人不收取债券代理报酬，但以下与本次债券有关的费用由发行人承担：

18.1 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费、差旅费等合理费用；

18.2 债权代理人为债券持有人利益，为履行追加担保等债权代理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

18.3 因发行人预计不能履行或实际未履行债权代理协议和《募集说明书》项下的义务而导致债权代理人额外支出的费用。

19 发行人未能履行还本付息义务或债权代理人预计发行人不能偿还债务时，债权代理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

19.1 债权代理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债权代理人申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

19.2 债券持有人应及时将诉讼费用汇入诉讼专户。诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债权代理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；



19.3 尽管债权代理人并无义务为债券持有人垫付本条项下的诉讼费用，但若债权代理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债权代理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息和/或本金中优先受偿垫付费用。

### 三、违约责任

1、债权代理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、本募集说明书及债权代理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下情形构成本次债券项下的违约：

2.1 发行人未能按照本募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

2.2 本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

2.3 发行人不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上；

2.4 发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的；

2.5 保证人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

3、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

3.1 继续履行。本次债券违约的，发行人应当按照本募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外；

3.2 协商变更履行方式。本次债券违约的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行；

3.3 支付逾期利息。若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金（含提前清偿情形），对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息；

3.4 加速清偿。本次债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但本募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外；

3.5 向债券持有人和债权代理人支付其实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等），并就债权代理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

4、发行人的违约责任可因如下事项免除：

4.1 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

4.2 约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

5、若因发行人违反债权代理协议任何规定和保证（包括但不限于本次债券发行与上市/挂牌的申请文件或募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因

发行人违反与债权代理协议或与本次债券发行与上市/挂牌相关的任何法律规定或上市/挂牌规则，从而导致债权人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债权人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债权人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债权人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债权人或其他受补偿方免受损害、损失。

6、债权代理协议任何一方或其代表（以下简称“申辩方”）就国家发改委等监管机构拟对该申辩方采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，债权代理协议另一方应积极协助申辩方并提供申辩方合理要求的有关证据。

#### **四、争议解决**

1、债权代理协议项下所产生的或与债权代理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，协议任何一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对协议各方具有约束力。

2、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债权代理协议项下的其他权利，并应履行债权代理协议项下的其他义务。

## 第十二条 发行有关机构

### 一、发行人：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

联系地址：浙江省绍兴市柯桥区柯桥街道群贤路 2855 号

电话：0575-81185088

传真：0575-84129712

邮编：312030

### 二、承销团

#### （一）牵头主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、徐明兴、胡超、纪宇飞

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108520

传真：021-80108507

邮编：200127

#### （二）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：熊毅、郭家乐

联系地址：上海市静安区新闻路 669 弄博华广场 33 层

联系电话：021-38677208、13735983388

传真：021-38670666

邮编：200041

### 三、债券托管机构：

#### （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：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

联系电话：021-68870204

传真：021-58754185

邮政编码：200127

### 四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

**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

负责人：石文先

联系人：陈刚、周平、章力铭

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

电话：027-86791215

传真：027-85424329

邮编：430000

**六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：马青、郭燕

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮编：200093

**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、监管银行

### （一）宁波银行股份有限公司绍兴分行

住所：绍兴市柯桥区群贤西路 1468 号

法定代表人：季南夫

联系人：沈丹妮

联系地址：绍兴市柯桥区群贤西路 1468 号

电话：0575-85597092

邮编：312000

### （二）绍兴银行股份有限公司柯桥支行

住所：柯桥区群贤路以北兴银大厦

负责人：张勇

联系人：王玲玲

联系地址：柯桥区群贤路以北兴银大厦

电话：18258571202

传真:0575-81185578

邮编:312030

## 九、簿记管理人/债权代理人：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、徐明兴、胡超、纪宇飞

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108520

传真：021-80108507

邮编：200127

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。



### 第十三条 律师事务所出具的法律意见

本次债券的发行人律师浙江越光律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、截至法律意见书出具日，发行人是在中国境内注册登记的具有法人资格并且依法有效存续的有限责任公司，发行人股权真实、准确、完整并履行股权登记手续等程序。发行人的股权不存在重大权属纠纷或质押等受限情形；不存在因法律、行政法规以及《公司章程》规定或因其他任何原因而导致清算、解散、破产或其他需要终止的情形。发行人具备《公司法》、《证券法》和《管理办法》所规定的发行公司债券的主体资格。

二、发行人已取得本次债券发行的内部授权和批准，相关决议内容符合法律、法规、规范性文件以及公司章程的规定，合法有效。本次债券发行尚需履行向国家发改委注册的程序。

三、本次债券发行符合《证券法》、《公司法》、《债券管理条例》、“发改财金〔2020〕298号文”等法律法规以及规范性文件规定的债券发行的各项实质性条件。

四、发行人本次债券发行募集资金拟投资项目已经取得了现阶段所必需的相关主管部门的批准/备案，募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划，符合《债券管理条例》第十二条第（五）款、“发改财金〔2020〕298号文”第二条的规定。

五、发行人的经营范围和经营方式符合相关法律、法规和规范性文件的规定。发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍，资信状况良好。

六、本次债券已经中国境内注册登记、合法存续、且具备公司债券评级资格的评级机构进行了信用评级，本次债券的信用评级符

合《证券法》《债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定。

七、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。

八、参与本次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《证券法》《债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的要求。

九、本次债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等符合法律、法规和规范性文件的规定，合法有效，对各方具有法律约束力，协议内容有助于在本次债券存续期内保护全体债券持有人的合法权益。

综上所述，发行人律师认为，发行人本次债券发行已经具备《证券法》、《公司法》、《债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定要求的主体资格和各项实质条件；与本次债券发行有关的法律事项、法律文件符合中国现行法律、法规、规范性文件的规定；本次债券发行已履行了必要的内部批准和授权程序。

## 第十四条 其他应说明事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本次债券上市或交易流通申请。

### 二、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分由中央国债登记公司托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](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。具体认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站

([www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购方法如下:

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

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

(五) 本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

### 三、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

(一) 本期债券通过主承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

(二) 本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分,具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

### 四、认购人承诺

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

(一) 投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所

有规定并受其约束。投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险；

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

（三）投资者同意浙商证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：

  
滕建平

绍兴市柯桥区建设集团有限公司

（盖章）

2022年8月18日





## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

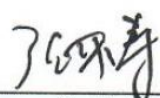
全体董事签字：

  
滕建平

  
包震东

  
舒亚明

  
蒋飞翔

  
施林涛

  
吴剑

  
茹建冬

绍兴市柯桥区建设集团有限公司

(盖章)

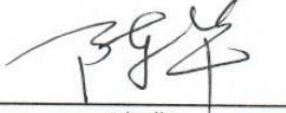
2022年8月18日

### 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

  
王坚根

  
陈华

  
潘晓琴

  
张卫娟

  
包芬

绍兴市柯桥区建设集团有限公司

(盖章)

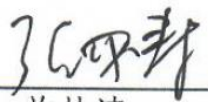
2022年8月18日

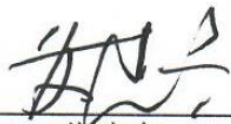


### 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

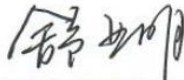
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

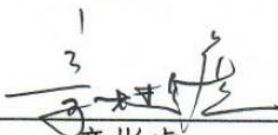
全体高级管理人员签字：

  
施林涛

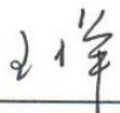
  
茹建冬

  
包震东

  
舒亚明

  
章彬虎

  
张斌

  
王祥

绍兴市柯桥区建设集团有限公司

(盖章)

2022年8月18日

## 主承销商声明

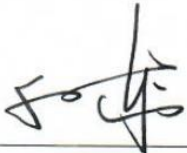
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

  
徐明兴

  
胡超

法定代表人或授权  
代表签字：

  
程景东





## 浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：吴承根，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权王青山（职务：公司总裁）

代表我签署下列投行业务相关法律文件：

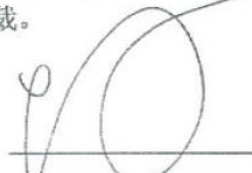
| 序号 | 项目类型                | 报送机构    | 报送材料名称                                         | 序号 | 项目类型            | 报送机构              | 报送材料名称                        |
|----|---------------------|---------|------------------------------------------------|----|-----------------|-------------------|-------------------------------|
| 1  | IPO                 | 证监会/交易所 | 保荐类协议                                          | 39 | 新三板<br>(普通股定增)  | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 定增合法合规性意见                     |
| 2  |                     |         | 承销类协议                                          | 40 |                 |                   | 已挂牌拟定增的反馈意见回复                 |
| 3  |                     | 对方律所    | 律师见证服务合同                                       | 41 |                 |                   | 定向发行说明书                       |
| 4  |                     | 证监会、交易所 | 保荐总结报告书                                        | 42 |                 |                   | 定向发行普通股之推荐工作报告                |
| 5  |                     | 证监会、交易所 | 股票首次发行网上认购资金划款申请表                              | 43 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 6  | 辅导                  | 地方局     | 辅导协议                                           | 44 | 新三板<br>(优先股定增)  | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 定向发行优先股说明书                    |
| 7  |                     |         | 辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告                         | 45 |                 |                   | 主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告          |
| 8  |                     |         | 辅导验收申请                                         | 46 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 9  | 上市公司再融资             | 证监会、交易所 | 保荐类协议                                          | 47 | 新三板<br>(重大资产重组) | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 重大资产重组报告书                     |
| 10 |                     |         | 承销类协议                                          | 48 |                 |                   | 重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见         |
| 11 |                     |         | 发行过程和认购对象合规性报告                                 | 49 |                 |                   | 独立财务顾问报告                      |
| 12 |                     |         | 发行情况报告书声明页                                     | 50 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 13 |                     |         | 上市保荐书                                          | 51 | 新三板<br>(收购业务)   | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 收购报告书                         |
| 14 |                     |         | 保荐总结报告书                                        | 52 |                 |                   | 要约收购报告书                       |
| 15 | 上市公司重大资产重组、发行股份购买资产 | 证监会、交易所 | 重组报告书（不得转授权）                                   | 53 |                 |                   | 独立财务顾问报告                      |
| 16 |                     |         | 财务顾问专业意见（不得转授权）（独立财务顾问报告、重组预案财务顾问核查意见和举报信核查报告） | 54 |                 |                   | 收购实施情况报告书及独立财务顾问报告            |
| 17 |                     |         | 反馈意见回复报告和重组委意见回复报告（不得转授权）                      | 55 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 18 |                     |         | 独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书            |    |                 |                   |                               |
| 19 |                     |         | 独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书         |    |                 |                   |                               |
| 20 | 上市公司收购              | 证监会、交易所 | 收购报告书                                          | 56 | 新三板<br>(做市)     | 中证登               | 做市证券划转申请表                     |
| 21 |                     |         | 财务顾问报告或独立财务顾问报告                                | 57 |                 | 挂牌公司和全国中小企业股份转让系统 | （拟）挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议 |
| 22 |                     |         | 详式权益变动报告书                                      | 58 |                 |                   | 股票定增股东放弃优先认购权承诺函              |
|    |                     |         |                                                | 59 |                 | 做市企业              | 通知回函                          |

|    |             |                  |                           |    |             |         |                                                 |         |
|----|-------------|------------------|---------------------------|----|-------------|---------|-------------------------------------------------|---------|
| 23 |             |                  | 核查意见                      | 60 |             |         | 股东大会                                            | 议案表决    |
| 24 |             |                  | 募集说明书-主承销商声明              | 61 |             |         | 股东权利                                            | 股东声明（承诺 |
| 25 |             |                  | 主承销商核查意见                  |    |             |         | 事项                                              | 函）      |
| 26 |             |                  | 募集说明书-受托管理人声明             | 62 | 新三板<br>（做市） |         | 做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函                         |         |
| 27 | 公司债         | 交易所              | 债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函    | 63 | 所有投行项目      | 对方客户    | 保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议            |         |
| 28 |             |                  | 债券受托管理协议/持有人会议规则          | 64 | 所有投行项目      | 对方客户及银行 | 募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议                |         |
| 29 |             |                  | 承销类协议                     | 65 | 股权类财务顾问     | 对方客户    | 财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）                     |         |
| 30 |             |                  | 募集说明书-主承销商声明              | 66 | 债权类销售/分销    | 对方客户    | 北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议           |         |
| 31 |             |                  | 主承销商信用承诺书                 | 67 | 债券投资者认购     | 对方客户    | 分销协议、认购协议                                       |         |
| 32 | 企业债         | 发改委              | 承销类协议                     | 68 | 债权类财务顾问     | 对方客户    | 财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等） |         |
| 33 |             |                  | 债权代理协议/持有人会议规则            | 69 | 所有投行项目      | 对方客户    | 投标文件（含联合体协议）、保证金协议                              |         |
| 34 | 金融债券        | 人行/银保监           | 承销类协议                     | 70 | 所有投行项目      | 发行人/担保人 | 增信类相关协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）            |         |
| 35 |             |                  | 公开转让说明书                   |    |             |         |                                                 |         |
| 36 |             |                  | 推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议        |    |             |         |                                                 |         |
| 37 | 新三板<br>（挂牌） | 证监会、全国中小企业股份转让系统 | 主办券商自律说明书                 |    |             |         |                                                 |         |
| 38 |             |                  | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件 |    |             |         |                                                 |         |

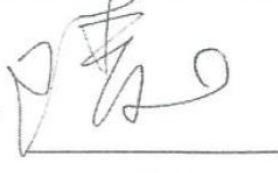
注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。除明确不得转授权的事项外，被授权人可根据公司投资银行业务需要转授权给公司分管投资银行业务副总裁。

授权人签字：

  
吴承根

被授权人签字：

  
王青山





## 浙商证券股份有限公司授权委托书

本人：王青山，系浙商证券股份有限公司总裁。兹授权程景东（职务：公司分管投资银行业务副总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

| 序号 | 项目类型                | 报送机构    | 报送材料名称                                 | 序号 | 项目类型            | 报送机构              | 报送材料名称                        |
|----|---------------------|---------|----------------------------------------|----|-----------------|-------------------|-------------------------------|
| 1  | IPO                 | 证监会/交易所 | 保荐类协议                                  | 35 | 新三板<br>(普通股定增)  | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 定增合法合规性意见                     |
| 2  |                     |         | 承销类协议                                  | 36 |                 |                   | 已挂牌拟定增的反馈意见回复                 |
| 3  |                     | 对方律所    | 律师见证服务合同                               | 37 |                 |                   | 定向发行说明书                       |
| 4  |                     | 证监会、交易所 | 保荐总结报告书                                | 38 |                 |                   | 定向发行普通股之推荐工作报告                |
| 5  |                     | 证监会、交易所 | 股票首次发行网上认购资金划款申请表                      | 39 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 6  | 辅导                  | 地方局     | 辅导协议                                   | 40 | 新三板<br>(优先股定增)  | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 定向发行优先股说明书                    |
| 7  |                     |         | 辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告                 | 41 |                 |                   | 主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告          |
| 8  |                     |         | 辅导验收申请                                 | 42 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 9  | 上市公司再融资             | 证监会、交易所 | 保荐类协议                                  | 43 | 新三板<br>(重大资产重组) | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 重大资产重组报告书                     |
| 10 |                     |         | 承销类协议                                  | 44 |                 |                   | 重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见         |
| 11 |                     |         | 发行过程和认购对象合规性报告                         | 45 |                 |                   | 独立财务顾问报告                      |
| 12 |                     |         | 发行情况报告书声明页                             | 46 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 13 |                     |         | 上市保荐书                                  | 47 | 新三板<br>(收购业务)   | 证监会、全国中小企业股份转让系统  | 收购报告书                         |
| 14 |                     |         | 保荐总结报告书                                | 48 |                 |                   | 要约收购报告书                       |
| 15 | 上市公司重大资产重组、发行股份购买资产 | 证监会、交易所 | 独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书    | 49 |                 |                   | 独立财务顾问报告                      |
| 16 |                     |         | 独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书 | 50 |                 |                   | 收购实施情况报告书及独立财务顾问报告            |
| 17 | 上市公司收购              | 证监会、交易所 | 收购报告书                                  | 51 |                 |                   | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件     |
| 18 |                     |         | 财务顾问报告或独立财务顾问报告                        | 52 | 新三板<br>(做市)     | 挂牌公司和全国中小企业股份转让系统 | 做市证券划转申请表                     |
| 19 |                     |         | 详式权益变动报告书                              | 53 |                 |                   | (拟)挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议 |
| 20 |                     |         | 核查意见                                   | 54 |                 |                   | 股票定增股东放弃优先认购权承诺函              |
|    |                     |         |                                        | 55 |                 | 做市企业股东大会          | 通知函                           |
|    |                     |         |                                        | 56 |                 |                   | 议案表决                          |

|    |         |                  |                           |    |          |         |                                                 |           |
|----|---------|------------------|---------------------------|----|----------|---------|-------------------------------------------------|-----------|
| 21 | 公司债     | 交易所              | 募集说明书-主承销商声明、受托管理人声明      | 57 |          |         | 股东权利事项                                          | 股东声明（承诺函） |
| 22 |         |                  | 主承销商核查意见                  | 58 | 新三板（微市）  |         | 做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函                         |           |
| 23 |         |                  | 债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函    | 59 | 所有投行项目   | 对方客户    | 保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议            |           |
| 24 |         |                  | 债券受托管理协议/持有人会议规则          | 60 | 所有投行项目   | 对方客户及银行 | 募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议                |           |
| 25 |         |                  | 承销类协议                     | 61 | 股权类财务顾问  | 对方客户    | 财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）                     |           |
| 26 | 企业债     | 发改委              | 募集说明书-主承销商声明              |    |          |         |                                                 |           |
| 27 |         |                  | 承销商信用承诺书                  |    |          |         |                                                 |           |
| 28 |         |                  | 承销类协议                     |    |          |         |                                                 |           |
| 29 |         |                  | 债权代理协议/持有人会议规则            | 62 | 债权类销售/分销 | 对方客户    | 北交所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议           |           |
| 30 | 金融债券    | 人行/银保监           | 承销类协议                     | 63 | 债券投资者认购  | 对方客户    | 分销协议、认购协议                                       |           |
| 31 | 新三板（挂牌） | 证监会、全国中小企业股份转让系统 | 公开转让说明书                   | 64 | 债权类财务顾问  | 对方客户    | 财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等） |           |
| 32 |         |                  | 推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议        |    |          |         |                                                 |           |
| 33 |         |                  | 主办券商自律说明书                 | 65 | 所有投行项目   | 对方客户    | 投标文件（含联合体协议）、保证金协议                              |           |
| 34 |         |                  | 其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件 | 66 | 所有投行项目   | 发行人/担保人 | 增信类相关协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）            |           |

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。上述授权事项不得转授权。

授权人签字：

  
王青山

被授权人签字：

  
程景东





### 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



熊毅



郭家乐

法定代表人或授权  
代表签字：



李俊杰



国泰君安证券股份有限公司

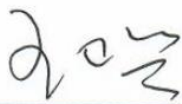
(公章)

2022年8月18日

### 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：



王卫兴



喻磊

负责人：



楼东平



浙江越光律师事务所

(公章)

2022年8月18日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要引用的财务报表数据与本所出具的绍兴市柯桥区建设集团有限公司2019年度审计报告（众环审字[2020]030163号）、2020年度审计报告（众环审字[2021]0300035号）和2021年度审计报告（众环审字[2022]0310239号）无矛盾之处。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：



陈刚



周平



章力铭

会计师事务所负责人签字：

石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年8月18日

### 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

  
徐明兴

  
胡超

法定代表人或授权  
代表签字：

  
程景东





## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：



[马青]



[郭燕]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2022 年 8 月 18 日

# 企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在职务为常务副总裁，  
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评  
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署  
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2022 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：



2022 年 6 月 30 日

## 第十六条 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券公开发行的批准文件；
- (二) 《2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- (三) 发行人2019年至2021年度经审计的财务报告及2022年1-3月未经审计的财务报表；
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 浙江越光律师事务所出具的法律意见书；
- (七) 《2021年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》；
- (八) 《2021年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券之持有人会议规则》；
- (九) 《2021年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金账户及偿债资金专户监管协议》；
- (十) 《2021年绍兴市柯桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金专项账户监管协议》

### 二、查阅地址

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

1、发行人：绍兴市柯桥区建设集团有限公司

联系地址：浙江省绍兴市柯桥区柯桥街道群贤路 2855 号

联系人：张伟英

电话：0575-81185088

传真：0575-84129712

邮编：312030

2、牵头主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、徐明兴、胡超、纪宇飞

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108520

传真：021-80108507

邮编：200127

3、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：熊毅、郭家乐

联系地址：上海市静安区新闻路 669 弄博华广场 33 层

联系电话：021-38677208/13735983388

传真：021-38670666

邮编：200041

（二）此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

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

2、中国债券信息网

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022年绍兴市柯



桥区建设集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》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。

附表一：

2022年绍兴市柯桥区建设集团有限公司

城市停车场建设专项债券

发行营业网点

| 地区  | 序号 | 承销商及发行网点      | 地址                       | 联系人 | 电话            |
|-----|----|---------------|--------------------------|-----|---------------|
| 浙江省 | 1  | ▲浙商证券股份有限公司   | 浙江省杭州市江干区五星路 201 号浙商证券大楼 | 刘蓉蓉 | 0571-87903132 |
| 上海市 | 2  | ▲国泰君安证券股份有限公司 | 上海市静安区新闻路 669 弄博华广场 37 层 | 秦立欢 | 021-38674910  |

## 附表二：

## 发行人近三年及一期的合并资产负债表

单位：人民币元

| 项 目                    | 2022 年 3 月 31 日          | 2021 年 12 月 31 日         | 2020 年 12 月 31 日         | 2019 年 12 月 31 日         |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                          |                          |                          |                          |
| 货币资金                   | 5,386,861,474.34         | 3,712,863,008.57         | 3,602,688,599.21         | 4,634,290,216.66         |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                          |                          |                          |                          |
| 应收票据                   |                          |                          |                          |                          |
| 应收账款                   | 446,588,976.65           | 468,516,406.87           | 79,168,456.23            | 255,260,693.79           |
| 预付款项                   | 143,205,355.23           | 147,999,078.83           | 40,805,863.39            | 16,991,053,131.03        |
| 其他应收款                  | 11,495,847,763.29        | 10,910,495,124.26        | 8,553,516,465.13         | 6,450,060,031.90         |
| 存货                     | 48,641,972,965.15        | 47,278,334,096.48        | 42,552,641,034.24        | 19,525,362,781.72        |
| 一年内到期的非流动资产            |                          |                          |                          |                          |
| 其他流动资产                 | 61,447,023.84            | 59,236,903.03            | 59,655,440.24            | 212,776,682.74           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>66,175,923,558.50</b> | <b>62,577,444,618.04</b> | <b>54,888,475,858.44</b> | <b>48,068,803,537.84</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |                          |                          |                          |                          |
| 发放贷款及垫款                |                          |                          |                          |                          |
| 可供出售金融资产               |                          |                          |                          |                          |
| 持有至到期投资                |                          |                          |                          |                          |
| 长期应收款                  |                          |                          | 13,836,346.26            | 12,762,965.20            |
| 长期股权投资                 | 4,977,472,836.00         | 4,877,472,836.00         | 2,681,564,198.55         | 1,672,381,029.94         |
| 其他权益工具投资               | 3,461,309,235.52         | 3,417,373,048.72         | 2,673,888,737.42         | 2,497,691,447.42         |
| 投资性房地产                 | 874,760,438.54           | 873,191,806.18           | 879,038,893.13           | 801,493,742.02           |
| 固定资产                   | 604,608,149.51           | 604,722,232.20           | 519,059,392.81           | 517,857,212.38           |
| 在建工程                   | 4,444,320,724.38         | 4,225,153,912.38         | 3,280,457,934.49         | 3,374,442,657.96         |
| 生产性生物资产                |                          |                          |                          |                          |
| 油气资产                   |                          |                          |                          |                          |
| 使用权资产                  | 7,372,746.64             | 7,987,142.19             | 10,444,724.40            |                          |
| 无形资产                   | 357,744,740.69           | 359,670,749.25           | 530,536,222.64           | 520,583,190.45           |
| 开发支出                   |                          |                          |                          |                          |
| 商誉                     |                          |                          |                          |                          |
| 长期待摊费用                 | 10,315,393.70            | 10,024,588.17            | 13,729,624.88            | 34,956,546.48            |
| 递延所得税资产                | 99,230.58                | 61,803.27                | 583,926.25               | 71,568,114.65            |
| 其他非流动资产                | 4,179,483.00             | 4,179,483.00             | 4,223,383.00             | 4,191,748,623.08         |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>14,742,182,978.56</b> | <b>14,379,837,601.36</b> | <b>10,607,363,383.83</b> | <b>13,695,485,529.58</b> |
| <b>资产总计</b>            | <b>80,918,106,537.06</b> | <b>76,957,282,219.40</b> | <b>65,495,839,242.27</b> | <b>61,764,289,067.42</b> |
| <b>流动负债：</b>           |                          |                          |                          |                          |
| 短期借款                   | 2,007,698,406.93         | 896,268,406.93           | 583,403,749.97           | 80,000,000.00            |

|                        |                          |                          |                          |                          |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                          |                          |                          |                          |
| 衍生金融负债                 |                          |                          |                          |                          |
| 应付票据                   |                          |                          |                          |                          |
| 应付账款                   | 1,141,319,851.20         | 959,901,997.57           | 146,251,941.84           | 228,922,125.07           |
| 预收款项                   | 5,589,569.35             | 947,775.98               |                          |                          |
| 合同负债                   | 261,570,222.61           | 269,722,908.67           | 379,007,846.01           | 475,933,608.42           |
| 卖出回购金融资产款              |                          |                          |                          |                          |
| 应付手续费及佣金               |                          |                          |                          |                          |
| 应付职工薪酬                 | 3,874,750.35             | 7,019,149.33             | 4,394,130.18             | 5,304,557.61             |
| 应交税费                   | 823,126,980.71           | 840,940,800.46           | 813,338,551.41           | 805,881,977.15           |
| 其他应付款                  | 2,876,170,392.43         | 3,483,908,734.39         | 2,624,854,164.87         | 3,601,491,624.79         |
| 应付分保账款                 |                          |                          |                          |                          |
| 保险合同准备金                |                          |                          |                          |                          |
| 代理买卖证券款                |                          |                          |                          |                          |
| 代理承销证券款                |                          |                          |                          |                          |
| 持有待售负债                 |                          |                          |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债            | 10,731,424,526.60        | 12,044,874,368.42        | 10,268,384,568.17        | 6,621,056,356.48         |
| 其他流动负债                 | 12,979,648.48            | 13,377,865.02            | 18,950,392.30            | 23,796,680.42            |
| <b>流动负债合计</b>          | <b>17,863,754,348.66</b> | <b>18,516,962,006.77</b> | <b>14,838,585,344.75</b> | <b>11,842,386,929.94</b> |
| <b>非流动负债：</b>          |                          |                          |                          |                          |
| 长期借款                   | 7,946,870,000.00         | 6,086,470,000.00         | 7,958,388,764.93         | 7,744,740,000.00         |
| 应付债券                   | 20,206,142,392.85        | 19,047,142,392.85        | 12,270,778,579.20        | 11,150,000,000.00        |
| 其中：优先股                 |                          |                          |                          |                          |
| 永续债                    |                          |                          |                          |                          |
| 租赁负债                   | 5,072,643.14             | 5,072,643.14             | 7,492,343.30             |                          |
| 长期应付款                  | 9,154,127,109.94         | 7,616,339,013.70         | 9,529,232,563.14         | 12,808,759,229.70        |
| 长期应付职工薪酬               |                          |                          |                          |                          |
| 预计负债                   |                          |                          |                          |                          |
| 递延收益                   |                          |                          |                          |                          |
| 递延所得税负债                | 123,245,925.53           | 178,261,878.83           |                          |                          |
| 其他非流动负债                |                          |                          |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>         | <b>37,435,458,071.46</b> | <b>32,933,285,928.52</b> | <b>29,765,892,250.57</b> | <b>31,703,499,229.70</b> |
| <b>负债合计</b>            | <b>55,299,212,420.12</b> | <b>51,450,247,935.29</b> | <b>44,604,477,595.32</b> | <b>43,545,886,159.64</b> |
| <b>所有者权益：</b>          |                          |                          |                          |                          |
| 实收资本                   | 155,000,000.00           | 155,000,000.00           | 155,000,000.00           | 155,000,000.00           |
| 其他权益工具                 |                          |                          |                          |                          |
| 其中：优先股                 |                          |                          |                          |                          |
| 永续债                    |                          |                          |                          |                          |
| 资本公积                   | 17,503,168,502.32        | 17,237,168,502.32        | 13,391,077,915.15        | 10,957,564,269.60        |

|               |                          |                          |                          |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 减：库存股         |                          |                          |                          |                          |
| 其他综合收益        | 369,737,776.57           | 534,785,636.47           |                          |                          |
| 专项储备          |                          |                          |                          | 34,352.36                |
| 盈余公积          |                          |                          |                          |                          |
| 未分配利润         | 7,585,976,062.39         | 7,575,045,350.09         | 7,335,033,788.46         | 7,085,501,292.39         |
| 归属于母公司所有者权益合计 | <b>25,613,882,341.28</b> | <b>25,501,999,488.88</b> | <b>20,881,111,703.61</b> | <b>18,198,099,914.35</b> |
| 少数股东权益        | 5,011,775.66             | 5,034,795.23             | 10,249,943.34            | 20,302,993.43            |
| 所有者权益合计       | <b>25,618,894,116.94</b> | <b>25,507,034,284.11</b> | <b>20,891,361,646.95</b> | <b>18,218,402,907.78</b> |
| 负债和所有者权益总计    | <b>80,918,106,537.06</b> | <b>76,957,282,219.40</b> | <b>65,495,839,242.27</b> | <b>61,764,289,067.42</b> |

## 附表三：

## 发行人近三年及一期的合并利润表

单位：人民币元

| 项目                          | 2022年1-3月      | 2021年度           | 2020年度           | 2019年度           |
|-----------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入                     | 217,094,659.75 | 1,999,422,972.48 | 1,801,464,723.54 | 1,422,758,621.57 |
| 其中：营业收入                     | 217,094,659.75 | 1,999,422,972.48 | 1,801,464,723.54 | 1,422,758,621.57 |
| 二、营业总成本                     | 349,379,739.26 | 2,375,870,182.25 | 2,219,485,299.19 | 1,557,749,653.66 |
| 其中：营业成本                     | 171,296,321.03 | 1,692,543,048.36 | 1,391,001,201.16 | 1,096,736,702.19 |
| 税金及附加                       | 3,083,178.13   | 53,150,629.45    | 314,895,988.77   | 44,501,110.73    |
| 销售费用                        | 1,542,615.05   | 7,574,842.63     | 28,245,124.87    | 15,982,850.93    |
| 管理费用                        | 36,946,776.31  | 115,748,789.20   | 82,886,249.73    | 79,113,686.40    |
| 财务费用                        | 136,510,848.74 | 506,852,872.61   | 402,456,734.66   | 321,415,303.41   |
| 加：其他收益                      | 144,117,985.61 | 483,742,448.90   | 534,013,373.39   | 134,989,803.33   |
| 投资收益（损失以“-”号填列）             |                | 58,855,581.19    | 36,706,069.42    | 14,670,920.88    |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）           | 144,565.73     | 7,174,749.02     | 175,223,427.58   |                  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）           |                |                  |                  | 73,111,141.90    |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           |                | 101,562.43       | 734,480.97       | 309,662.24       |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）           | 11,977,471.83  | 173,427,131.77   | 328,656,775.71   | 88,090,496.26    |
| 加：营业外收入                     | 508,734.46     | 94,476,271.99    | 2,039,523.83     | 12,716,966.05    |
| 减：营业外支出                     | 34,113.73      | 5,832,897.25     | 2,130,307.09     | 3,170,630.16     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）         | 12,452,092.56  | 262,070,506.51   | 328,565,992.45   | 97,636,832.15    |
| 减：所得税费用                     | 1,544,399.83   | 21,966,092.99    | 79,075,576.82    | 2,151,095.48     |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）           | 10,907,692.73  | 240,104,413.52   | 249,490,415.63   | 95,485,736.67    |
| （一）按经营持续性分类：                |                |                  |                  |                  |
| 其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      | 10,907,692.73  | 240,104,413.52   | 249,490,415.63   | 95,485,736.67    |
| 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）         |                |                  |                  |                  |
| （二）按所有权归属分类：                |                |                  |                  |                  |
| 其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | 10,930,712.30  | 240,011,561.63   | 249,532,496.07   | 93,728,381.28    |
| 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）          | -23,019.57     | 92,851.89        | -42,080.44       | 1,757,355.39     |

|                 |                 |                |                |               |
|-----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| 六、其他综合收益的税后净额   | -165,047,859.90 |                |                |               |
| 七、综合收益总额        | -154,140,167.17 | 240,104,413.52 | 249,490,415.63 | 95,485,736.67 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | -154,117,147.60 | 240,011,561.63 | 249,532,496.07 | 93,728,381.28 |
| 归属于少数股东的综合收益总额  | -23,019.57      | 92,851.89      | -42,080.44     | 1,757,355.39  |

## 附表四：

## 发行人近三年及一期的合并现金流量表

单位：人民币元

| 项目                        | 2022年1-3月               | 2021年度                   | 2020年度                   | 2019年度                  |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                         |                          |                          |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 53,981,904.17           | 1,493,930,902.48         | 1,648,162,623.95         | 1,494,274,283.59        |
| 收到的税费返还                   | 25,483.02               | 109,242.40               |                          | 5,379.05                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 1,684,005,907.25        | 3,464,610,610.25         | 8,608,289,464.72         | 5,491,240,481.17        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>1,738,013,294.44</b> | <b>4,958,650,755.13</b>  | <b>10,256,452,088.67</b> | <b>6,985,520,143.81</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 1,211,823,053.42        | 6,191,697,008.10         | 3,776,852,382.15         | 4,106,556,525.26        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 40,555,814.65           | 100,832,099.86           | 76,972,323.46            | 71,631,100.29           |
| 支付的各项税费                   | 15,007,310.48           | 125,032,264.92           | 244,772,064.92           | 211,484,458.79          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 1,095,296,144.92        | 2,190,615,020.28         | 9,685,046,395.51         | 2,616,487,371.82        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>2,362,682,323.47</b> | <b>8,608,176,393.16</b>  | <b>13,783,643,166.04</b> | <b>7,006,159,456.16</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-624,669,029.03</b>  | <b>-3,649,525,638.03</b> | <b>-3,527,191,077.37</b> | <b>-20,639,312.35</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                          |                          |                         |
| 收回投资收到的现金                 |                         |                          | 100,000,000.00           | 80,900,473.50           |
| 取得投资收益收到的现金               |                         | 1,000,000.00             | 44,951,150.54            | 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 | 18,578.46               | 49,796,759.61            | 97,097,794.42            | 809,164.51              |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                         | 1,877,064.66             |                          |                         |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                         | 10,428,751.65            | 96,340,413.41            | 99,669,963.06           |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>18,578.46</b>        | <b>63,102,575.92</b>     | <b>338,389,358.37</b>    | <b>196,050,521.95</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 379,499,811.37          | 762,734,802.82           | 811,002,624.55           | 644,326,038.16          |
| 投资支付的现金                   | 100,000,000.00          | 1,178,436,596.00         | 1,541,213,739.73         | 1,986,298,544.81        |
| 取得子公司及其他                  |                         |                          | 88,921,219.88            | 48,960,300.00           |



|                       |                         |                          |                          |                          |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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        |                         |                          | 4,610,111.67             |                          |
| <b>投资活动现金流出小计</b>     | <b>479,499,811.37</b>   | <b>1,941,171,398.82</b>  | <b>2,445,747,695.83</b>  | <b>2,679,584,882.97</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-479,481,232.91</b>  | <b>-1,878,068,822.90</b> | <b>-2,107,358,337.46</b> | <b>-2,483,534,361.02</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b> |                         |                          |                          |                          |
| 吸收投资收到的现金             |                         |                          | 5,000,000.00             |                          |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金   |                         |                          |                          |                          |
| 取得借款收到的现金             | 5,167,000,000.00        | 18,024,400,000.00        | 11,409,914,500.00        | 11,786,354,446.49        |
| 发行债券收到的现金             |                         |                          |                          |                          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金        |                         | 1,726,496,966.49         | 715,840,807.94           | 640,562,000.00           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>     | <b>5,167,000,000.00</b> | <b>19,750,896,966.49</b> | <b>12,130,755,307.94</b> | <b>12,426,916,446.49</b> |
| 偿还债务支付的现金             | 1,072,572,002.61        | 10,612,700,829.77        | 4,746,443,085.68         | 6,716,177,127.12         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金     | 451,891,706.31          | 1,815,228,545.55         | 1,929,065,095.98         | 1,390,775,215.78         |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润   |                         |                          |                          |                          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | 864,387,563.37          | 1,385,198,720.88         | 1,152,299,328.90         | 1,228,414,343.27         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>2,388,851,272.29</b> | <b>13,813,128,096.20</b> | <b>7,827,807,510.56</b>  | <b>9,335,366,686.17</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>2,778,148,727.71</b> | <b>5,937,768,870.29</b>  | <b>4,302,947,797.38</b>  | <b>3,091,549,760.32</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>   |                         |                          |                          |                          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>1,673,998,465.77</b> | <b>410,174,409.36</b>    | <b>-1,331,601,617.45</b> | <b>587,376,086.95</b>    |
| 加：期初现金及现金等价物的余额       | 3,712,863,008.57        | 3,302,688,599.21         | 4,634,290,216.66         | 4,046,914,129.71         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>5,386,861,474.34</b> | <b>3,712,863,008.57</b>  | <b>3,302,688,599.21</b>  | <b>4,634,290,216.66</b>  |