

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

2023年度

发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

绍兴市柯桥区建设集团有限公司

牵头主承销商：



浙商证券股份有限公司

ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

（注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号）

联席主承销商：



国泰君安证券股份有限公司

GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

2024 年 6 月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于绍兴市柯桥区建设集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《绍兴市柯桥区建设集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商证券所作的承诺或声明。

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）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（以下简称“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定，对绍兴市柯桥区建设集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2023 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、“22柯桥停车场专项债/22柯桥债”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（简称“22柯桥停车场专项债/22柯桥债”，代码 2280370.IB/184537.SH）。

（二）发行人：绍兴市柯桥区建设集团有限公司。

（三）发行总额：人民币14亿元。

（四）债券余额：人民币14亿元。

（五）债券期限及利率：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。本期债券票面利率为3.30%。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（六）债券发行批准机关及文号：本期债券已经国家发展改革委发改企业债券〔2022〕165号文注册公开发行。

(七) 债券票面金额：100元。

(八) 上市场所：全国银行间债券市场、上海证券交易所。

(九) 债券担保：无担保。

(十) 计息期限：自2022年8月26日至2029年8月25日止。

(十一) 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）。

(十二) 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）。

(十三) 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”，本期债券的信用等级为AA+级。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照《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》的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于 2022 年 9 月 2 日在全国银行间债券市场上市流通，简称“22 柯桥停车场专项债”，债券代码为 2280370.IB；于 2022 年 9 月 7 日在上海证券交易所上市流通，简称“22 柯桥债”，债券代码为 184537.SH。

（二）募集资金使用情况

公司于 2022 年 8 月 26 日依据国家发展改革委发改企业债券〔2022〕165 号文文件，发行了总额 14 亿元人民币的 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。根据募集说明书约定，“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”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。

截至 2023 年末，“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”债券募集资金已全部使用完毕，全部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，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致。“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”募投项目总投资 23.08 亿元，截至 2023 年末，项目尚在建设中，累计已投资 16.88 亿元。

（三）还本付息情况

“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”的付息日为 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 1 个工作日），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）。

截至本报告出具日，发行人“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”已按时偿付利息，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（四）信息披露情况

2023 年以来，发行人与企业债券相关信息已在上海证券交易所、

中国债券信息网等网站披露，已披露的相关文件如下：

序号	披露内容	披露时间
1	绍兴市柯桥区建设集团有限公司公司债券 2023 年中期报告	2023-08-31
2	绍兴市柯桥区建设集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告	2023-09-07
3	绍兴市柯桥区建设集团有限公司下属全资子公司转让股权的公告	2023-09-27
4	绍兴市柯桥区建设集团有限公司董事、信息披露负责人发生变动的公告	2023-10-18
5	绍兴市柯桥区建设集团有限公司下属全资子公司转让股权的进展公告	2023-12-20
6	绍兴市柯桥区建设集团有限公司下属全资子公司完成股份过户登记的公告	2024-02-21
7	绍兴市柯桥区建设集团有限公司公司债券 2023 年年度报告	2024-04-29

七、发行人偿债能力

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年的财务报表进行了审计，并出具了众环审字【2024】0300527 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用以上审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）重大资产、负债情况分析

2023 年末发行人重要资产和负债较上年末未发生重大变动，主要科目情况如下：

合并资产负债表主要科目

单位：万元、%

资产项目	2023 年末	占期末资产总额的比例	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	282,780.02	3.02	389,040.77	-27.31	-
应收账款	7,477.04	0.08	14,510.51	-48.47	项目结算收入陆续回款所致
预付款项	1,586.47	0.02	7,071.30	-77.56	预付采购款结算所致

其他应收款	1,432,755.79	15.31	1,259,673.48	13.74	-
存货	5,695,055.20	60.87	5,077,030.12	12.17	-
其他流动资产	18,288.53	0.20	7,601.55	140.59	待抵扣增值税进项税额增加所致
长期股权投资	598,474.69	6.40	600,420.51	-0.32	-
其他权益工具投资	277,937.19	2.97	385,081.78	-27.82	-
投资性房地产	85,102.57	0.91	87,708.10	-2.97	-
固定资产	64,780.59	0.69	66,963.46	-3.26	-
在建工程	634,373.62	6.78	536,827.84	18.17	-
使用权资产	307.20	0.00	552.96	-44.44	房屋建筑物折旧所致
无形资产	81,221.65	0.87	83,895.15	-3.19	-
长期待摊费用	705.43	0.01	803.76	-12.23	-
递延所得税资产	78.94	0.00	151.25	-47.81%	租赁负债产生递延所得税资产减少所致
其他非流动资产	175,056.53	1.87	12,394.05	1312.42	预付长期资产购置款增加所致
资产总额	9,355,981.46	100.00	8,529,726.60	9.69	

截至 2023 年末，发行人的资产总额 9,355,981.46 万元，较 2022 年末增长 826,391.92 万元，增幅为 9.69%，主要受其他应收款、存货及其他非流动资产增加较多影响。从发行人的资产结构来看，截至 2023 年末，流动资产为 7,437,943.06 万元，占总资产的比重为 79.50 %，非流动资产为 1,918,038.41 万元，占总资产的比重为 20.50 %，整体资产以流动性资产为主。

合并负债表主要科目

单位：万元、%

负债项目	2023 年末	占期末负债总额的比例	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	323,446.83	5.00	248,842.20	29.98	-
应付账款	146,531.27	2.27	127,660.07	14.78	-
预收款项	584.54	0.01	363.19	60.95	预收租金款增加所致
合同负债	10,086.51	0.16	30,047.42	-66.43	预收安置房款项减少所致
应付职工薪酬	338.32	0.01	439.85	-23.08	-

应交税费	11,698.07	0.18	89,321.81	-86.90	应交企业所得税减少所致
其他应付款	161,940.58	2.51	188,883.12	-14.26	-
一年内到期的非流动负债	2,014,864.21	31.17	1,123,976.91	79.26	一年内到期的应付债券和长期应付款增加所致
其他流动负债	216.96	0.00	1,235.26	-82.44	待转销项税额减少所致
长期借款	1,302,478.50	20.15	813,954.50	60.02	报告期内保证借款大幅增加所致
应付债券	1,525,114.25	23.60	1,951,202.25	-21.84	-
长期应付款	966,321.13	14.95	1,289,075.49	-25.04	-
递延所得税负债	76.80	0.00	2,773.91	-97.23	其他权益工具投资公允价值变动产生的递延所得税负债减少所致
负债总额	6,463,697.97	100.00	5,868,028.94	10.15	-

截至 2023 年末，发行人的负债总额 6,463,697.97 万元，较 2022 年末增长 595,669.03 万元，增幅为 10.15%，主要原因系为解决项目建设资金需求，公司积极拓展融资渠道，融资规模逐年上升所致。从发行人的负债结构来看，流动负债为 2,669,707.29 万元，占总负债的比重为 41.30%，非流动负债为 3,793,990.68 万元，占总负债的比重分别为 58.70%，债务结构以长期债务为主，短期债务为辅，债务结构较为合理。

（二）偿债能力财务指标分析

近两年主要财务指标

项目	2023年末 /2023 年度	2022年末 /2022 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
流动比率（倍）	2.79	3.73	-25.32	-
速动比率（倍）	0.65	0.93	-29.55	-
资产负债率（%）	69.09	68.79	0.42	-
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

从短期偿债能力看，截至 2022 年末和 2023 年末，公司流动比率分别为 3.73 倍和 2.79 倍，公司速动比率分别为 0.93 倍和 0.65 倍，

短期偿债能力较强。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。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。

从长期偿债能力看，截至 2022 年末和 2023 年末，公司合并口径资产负债率分别为 68.80%和 69.09%，保持稳定趋势。

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。

（三）盈利能力及现金流情况

合并利润表主要科目

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
一、营业总收入	200,959.57	176,768.91	13.68	-
其中：营业收入	200,959.57	176,768.91	13.68	-
二、营业总成本	234,012.70	222,662.32	5.10	-
其中：营业成本	180,016.99	153,971.18	16.92	-
加：其他收益	56,572.44	53,467.96	5.81	-
三、营业利润	17,683.17	20,375.46	-13.21	-
四、利润总额	18,208.49	19,614.57	-7.17	-
五、净利润	17,828.67	19,121.90	-6.76	-
其中：归属于母公司股东的净利润	17,794.94	19,167.48	-7.16	-

2023 年度，发行人营业收入和营业成本较上年度未发生重大变动。2022 年度和 2023 年度，发行人分别实现营业收入 176,768.91 万元和 200,959.57 万元，主要收入来源于基础设施代建收入、土地整

理业务和安置房销售业务等。

合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
经营活动现金流入小计	463,294.98	338,152.95	37.01	主要系收到其他与经营活动有关的现金增加所致
经营活动现金流出小计	1,051,732.38	625,018.94	68.27	主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-588,437.40	-286,866.00	-105.13	主要系公司项目建设投入不断加大，支付款项较多所致。
投资活动现金流入小计	134,214.79	11,021.05	1,117.80	主要系收回投资所收到的现金增加所致
投资活动现金流出小计	222,185.35	265,877.47	-16.43	
投资活动产生的现金流量净额	-87,970.56	-254,856.42	65.48	主要系收回投资所收到的现金增加所致
筹资活动现金流入小计	2,561,567.54	2,004,482.41	27.79	
筹资活动现金流出小计	1,960,120.33	1,476,305.52	32.77	主要系偿还债务支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	601,447.21	528,176.89	13.87	

2023 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为-588,437.40 万元，较 2022 年度减少 105.13%，主要系公司项目建设投入不断加大，支付款项较多所致。2023 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为-87,970.56 万元，较 2022 年度增加 65.48%，主要系吸收投资收到的现金增加所致。2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为 601,447.21 万元，较 2022 年度增加 13.87%，变动较小。

八、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具日，发行人及其子公司已发行未兑付债券信息

如下：

单位：年、%、亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行规 模	票面 利率	余额
1	21 柯建 01	2021-01-19	2024-01-21	2026-01-21	5.00	20.00	4.79	6.68
2	22 柯建 01	2022-12-02	2025-12-06	2027-12-06	5.00	3.20	4.50	3.20
3	19 柯建 02	2019-12-06	2022-12-12	2024-12-10	5.00	20.00	4.98	18.00
4	19 柯建 01	2019-09-09	2022-09-13	2024-09-11	5.00	20.00	5.50	18.80
5	21 柯城 01	2021-04-09	2024-04-13	2026-04-13	5.00	20.00	3.00	15.65
6	23 柯建 01	2023-03-15	2026-03-17	2028-03-17	5.00	12.90	4.70	12.90
7	24 柯建 01	2024-01-10	-	2027-01-12	3.00	13.32	3.20	13.32
8	24 柯建 02	2024-05-28	-	2029-05-30	5.00	6.00	2.70	6.00
9	24 柯城 01	2024-3-21	-	2029/3/21	5.00	4.35	3.00	4.35
10	23 柯桥 01	2023-10-10	-	2026-10-12	3.00	20.00	3.55	20.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	139.77	-	118.9
公司债券小计		-	-	-	-	139.77	-	118.9
11	20 柯桥建投 MTN002	2020-04-23	-	2025-04-24	5.00	5.90	4.49	5.90
12	20 柯桥建投 MTN001	2020-03-11	2023-03-13	2025-03-13	5.00	10.00	5.00	9.00
13	21 柯桥建投 PPN001	2021-11-09	-	2024-11-11	3.00	4.00	4.40	4.00
14	22 绍兴柯桥 PPN001	2022-11-03	2025-11-07	2027-11-07	5.00	5.50	3.03	5.50
15	21 绍兴柯桥 PPN002	2021-12-14	2024-12-16	2026-12-16	5.00	7.00	4.14	7.00
16	21 绍兴柯桥 PPN001	2021-11-24	2024-11-26	2026-11-26	5.00	5.00	4.34	5.00
17	23 绍兴柯桥 PPN001	2023-03-06	-	2026-03-07	3.00	1.00	4.08	1.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	38.40	-	37.40
18	16 柯城投债 02	2017-08-02	-	2024-08-03	7.00	11.00	5.74	2.20
19	22 柯桥停车场专项债 /22 柯桥债	2022-08-23	-	2029-08-26	7.00	14.00	3.30	14.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行规 模	票面 利率	余额
	企业债券小计	-	-	-	-	25.00	-	16.20
20	建设集团 4.8% N20251201	2022-12-01	-	2025-12-01	3.00	8.80	4.80	8.80
21	绍兴柯桥建设 4.35% N20250804	2022-08-04	-	2025-08-04	3.00	10.00	4.35	10.00
	其他小计	-	-	-	-	18.80	-	18.80
	境内债合计	-	-	-	-	203.17	-	172.50
	境外债合计	-	-	-	-	18.80	-	18.80

截至本报告出具日，发行人已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

九、总结

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平正常、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本次债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

（本页无正文，仅为《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2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
签章页）

