

2022 年绍兴袍江工业区投资开发有限公司城市  
停车场建设专项债券 2024 年度债权代理事务报  
告并企业履约情况及偿债能力分析报告

发行人

绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公  
司

主承销商/债权代理人



**国元证券股份有限公司**  
GUOYUAN SECURITIES CO.,LTD.

（安徽省合肥市蜀山区梅山路 18 号）

二〇二五年六月

国元证券股份有限公司（以下简称“国元证券”）作为 2022 年绍兴袍江工业区投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“22 袍投停车场债”或“本期债券”）的主承销商，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》（以下简称《上市规则》）等，对绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

本报告的内容及信息来源于发行人公开信息披露的相关文件及发行人向国元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国元证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国元证券均不承担任何责任。

## 一、本期债券基本要素

1、债券名称：2022 年绍兴袍江工业投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22 袍投停车场债”）

2、发行总额：人民币 14 亿元。

3、债券期限及利率：本期债券期限为 7 年期，同时，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

4、计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 7 月 11 日至 2029 年 7 月 11 日止。

5、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择在原票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在 3 个工作日内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若投资者

未做登记，视为选择继续持有本期债券并接受上述调整。发行人有权选择将回售的债券进行注销。

7、担保方式：无担保。

8、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA+。

## 二、国元证券履职情况

报告期内，债权代理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 三、2024 年度发行人履约情况

### （一）募集资金使用及募投项目情况

根据“22 袍投停车场债”募集说明书，本期债券募集资金总额为 14 亿元，12 亿元用于绍兴市袍江新区智慧停车场建设（一期）工程项目，2 亿元用于补充公司营运资金。截至 2024 年末，本期债券募集资金已按原计划落实使用完毕。截至 2024 年末，募投项目已基本完工，运营情况良好。

### （二）专项账户运作情况及核查情况

发行人、债权代理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、

划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）付息兑付情况

发行人已完成 2023 年度、2024 年度兑息。

（四）发行人信息披露情况

自 2024 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人相关信息已在中国债券信息网和上海证券交易所披露，已披露的相关文件及时间如下：

| 序号 | 披露场所                | 披露时间       | 披露内容                                                             |
|----|---------------------|------------|------------------------------------------------------------------|
| 1  | 中国债券信息网、<br>上海证券交易所 | 2024/3/11  | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司关于会计师事务所变更的公告                               |
| 2  |                     | 2024/4/9   | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）                            |
| 3  |                     | 2024/6/7   | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司主体与相关债项 2024 年度跟踪评级报告                       |
| 4  |                     | 2024/6/25  | 2022 年绍兴袍江工业区投资开发有限公司城市停车场建设专项债券 2023 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告 |
| 5  |                     | 2024/7/4   | 2022 年绍兴袍江工业区投资开发有限公司城市停车场建设专项债券 2024 年付息兑付公告                    |
| 6  |                     | 2024/7/15  | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司关于控股股东发生变更的公告                               |
| 7  |                     | 2024/8/30  | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）                            |
| 8  |                     | 2024/10/12 | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司董事、监事及高级管理人员发生变动的公告                         |
| 9  |                     | 2025/4/14  | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司关于公司法定代表人、董事长、总经理变更的公告                      |
| 10 |                     | 2025/4/30  | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司 2024 年度审计报告                                |
| 11 |                     | 2025/4/30  | 绍兴袍江经济技术开发区投资发展集团有限公司公司债券年度报告(2024 年)                            |

四、发行人偿债能力分析

发行人 2024 年度财务报告由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（利安

达审字【2025】第 0063 号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人 2024 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

### (一) 偿债能力指标分析

单位: 万元

| 项目       | 2024 年末      | 2023 年末      |
|----------|--------------|--------------|
| 资产总计     | 8,045,562.45 | 7,822,733.99 |
| 负债合计     | 4,877,792.62 | 4,681,493.91 |
| 股东权益合计   | 3,167,769.83 | 3,141,240.09 |
| 流动比率 (倍) | 2.49         | 2.78         |
| 速动比率 (倍) | 0.77         | 0.89         |
| 资产负债率    | 60.63%       | 59.84%       |

注: 1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

#### 1、发行人资产负债结构分析

截至 2024 年末, 发行人总资产 804.56 亿元, 净资产 316.78 亿元, 资产负债率 60.63%。2023 年末及 2024 年末, 发行人有息债务分别为 414.67 亿元和 450.65 亿元, 增幅为 8.68%, 主要系银行借款、应付债券增加所致, 近年来, 发行人经营范围不断扩大, 融资需求较大, 通过银行借款和发行债券融资具有一定合理性。

#### 2、短期偿债能力分析

2024 年末, 发行人流动比率、速动比率分别为 2.49 和 0.77, 与 2023 年末相比发行人短期偿债能力略有下降; 2024 年末, 发行人资产负债率 60.63%, 较 2023 年末略有上升。

#### 3、长期偿债能力分析

从财务杠杆来看, 公司 2023 年末和 2024 年末资产负债率分别为

59.84%和 60.63%，资产负债率处于合理水平。

此外，公司直接和间接融资渠道畅通，综合融资能力良好，且从未发生过逾期不能偿还银行借款本金和利息的情况，能够支撑各项债务的按时足额偿还，亦能够满足公司未来持续经营的需要。

## （二）盈利能力及现金流分析

单位：万元

| 项目               | 2024 年末     | 2023 年末     |
|------------------|-------------|-------------|
| 营业收入             | 282,331.97  | 263,313.86  |
| 营业成本             | 219,291.02  | 198,311.28  |
| 利润总额             | 40,636.69   | 46,897.66   |
| 净利润              | 30,312.74   | 34,675.21   |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 26,073.54   | 34,675.21   |
| 经营活动产生的现金流量净额    | -197,841.00 | -460,496.50 |
| 投资活动产生的现金流量净额    | -67,507.71  | -117,114.82 |
| 筹资活动产生的现金流量净额    | 205,256.13  | 375,404.41  |

公司营业收入的主要来源为土地整理、宣传推荐、物业管理、代建回购、安置房销售、原木销售、租赁收入等。2024 年度实现营业总收入 282,331.97 万元，较 2023 年度增加 7.22%，主要系代建业务和租赁业务收入上升所致。2024 年度，发行人净利润为 30,312.74 万元，较 2023 年度减少 18.64%，主要系政府补助减少及信用减值损失增加。

从经营现金流来看，2024 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-197,841.00 万元，主要是因为支付的其他与经营活动有关的现金较多。从投资现金流来看，2024 年度投资活动产生的现金流量净额为-67,507.71 万元，主要是由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多；从筹资活动来看，2024 年度公司通过银行借款等方式进行外部融资，当年末筹资性现金净流入 205,256.13 万元。

## （三）发行人已发行尚未兑付公司债券对其偿债能力的影响

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表  
所示：

| 序号       | 债券简称                      | 发行主体 | 发行日期       | 回售日期<br>(如有) | 到期日期       | 债券<br>期限 | 发行<br>规模 | 票<br>面<br>利<br>率 | 余<br>额 |
|----------|---------------------------|------|------------|--------------|------------|----------|----------|------------------|--------|
| 1        | 22 袍工 02                  | 袍投集团 | 2022-11-14 | -            | 2025-11-16 | 3        | 2.70     | 3.70             | 2.70   |
| 2        | 22 袍工 01                  | 袍投集团 | 2022-10-12 | -            | 2025-10-14 | 3        | 8.00     | 3.48             | 8.00   |
| 3        | 24 袍投 01                  | 袍投集团 | 2024-09-02 | -            | 2029-09-03 | 5        | 10.50    | 2.65             | 10.50  |
| 4        | 24 袍投 02                  | 袍投集团 | 2024-11-18 | -            | 2029-11-19 | 5        | 9.50     | 2.77             | 9.50   |
| 5        | 23 袍创 G1                  | 袍江创业 | 2023-08-23 | -            | 2026-08-23 | 3        | 2.00     | 3.40             | 2.00   |
| 公司债券小计   |                           |      |            |              |            |          | 32.70    | -                | 32.70  |
| 6        | 23 袍江经开 PPN002            | 袍投集团 | 2023-05-04 | -            | 2026-05-08 | 3        | 11.50    | 4.00             | 11.50  |
| 7        | 23 袍江经开 PPN001            | 袍投集团 | 2023-02-15 | -            | 2026-02-17 | 3        | 14.30    | 4.60             | 14.30  |
| 8        | 24 袍江经开 MTN001            | 袍投集团 | 2024-12-30 | -            | 2029-12-31 | 5        | 10.00    | 2.27             | 10.00  |
| 债务融资工具小计 |                           |      |            |              |            |          | 35.80    | -                | 35.80  |
| 9        | 22 袍投停车场债                 | 袍投集团 | 2022-07-07 | 2027-07-11   | 2029-07-11 | 7        | 14.00    | 3.90             | 14.00  |
| 企业债券小计   |                           |      |            |              |            |          | 14.00    | -                | 14.00  |
| 10       | 绍兴袍江创业建设发展 4.2%N20250915  | 袍江创业 | 2022-09-15 | -            | 2025-09-15 | 3        | 8.00     | 4.20             | 8.00   |
| 11       | 绍兴袍江创业建设发展 4%N20251208    | 袍江创业 | 2022-12-08 | -            | 2025-12-08 | 3        | 6.79     | 4.00             | 6.79   |
| 12       | 绍兴袍江创业建设发展 4.3%N20260118  | 袍江创业 | 2023-01-18 | -            | 2026-01-18 | 3        | 1.00     | 4.30             | 1.00   |
| 13       | 绍兴袍江创业建设发展 3.95%N20260118 | 袍江创业 | 2023-01-18 | -            | 2026-01-18 | 3        | 5.08     | 3.95             | 5.08   |
| 境外债券小计   |                           |      |            |              |            |          | 20.87    |                  | 20.87  |
| 合计       |                           |      |            |              |            |          | 103.37   | -                | 103.37 |



## 五、增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）增信机制

本期债券无担保。

### （二）偿债保障措施执行情况

本期债券的偿债保障措施如下：发行人良好的财务状况是本期债券按时偿付的基础；募投项目的投资收益为本期债券的偿付提供支持；政府的大力支持是本期债券按时偿付的有力后盾；外部融资能力为本期债券的按期偿付提供进一步支持；袍江开发区作为国家级开发区，为公司发展提供了良好的外部环境；公司持续得到袍江管委会在增资以及专项资金补贴等方面的支持。

报告期内发行人所有偿债保障措施均正常执行。

### （三）偿债保障措施的有效性分析

发行人偿债保障措施科学合理，如未来发生不能如期兑付的情形，可在一定程度上保障投资者的合法利益。

## 六、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 七、债券持有人会议召开情况

报告期内，未召开持有人会议。

## 八、其他重大事项

无。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022 年绍兴袍江工业区投资开发有限公司城市停车场建设专项债券 2024 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）



国元证券股份有限公司

2025 年 6 月 26 日