



2016 年第一期绍兴市柯桥区域建投资开发有限公司 公司债券、2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团 有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分 析报告

一、本期债券基本情况

(一)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、2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券(交易所简称“PR 柯城债”、“PR 柯城 02”/银行间简称“16 柯城投债 01”、“16 柯城投债 02”)。

(二)发行总额: 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: 人民币 10 亿元。

2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券: 人民币 11 亿元。

(三)债券期限: 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: 本期债券期限为七年, 同时设置分期偿还本金条款。从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还债券发行总额的 20%。

2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券: 本期债券期限为七年, 同时设置分期偿还本金条款。从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还债券发行总额的 20%。



(四)债券利率: 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: 本期债券为固定利率债券, 票面年利率为 3.64%。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。

2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券: 本期债券为固定利率债券, 票面年利率为 5.74%。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。

(五)还本付息方式: 每年付息一次, 从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的 20%, 当期利息随本金一起支付。

(六)发行方式: 债券以簿记建档、集中配售的方式, 通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。

(七)发行范围及对象: 债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)和在中国证券登记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)。

(八)债券担保: 债券无担保。

(九)信用级别: 主体 AA, 债项 AA。

(十)主承销商: 中国银河证券股份有限公司。

(十一)簿记管理人: 中国银河证券股份有限公司。

(十一)债权代理人: 浙商银行股份有限公司绍兴分行。



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“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募集说明书”的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，该期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“16柯城投债01”，代码为“1680376.IB”；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“PR柯城投”，代码为“139229.SH”。

发行人已按照“2016年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券募集说明书”的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，该期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“16柯城投债02”，代码为“1780209.IB”；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“16柯城02”，代码为“127588.SH”。

（二）还本付息情况

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：债券为7年期，每年付息一次，从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的20%，当期利息随本金一起支付。该期债券的付息日为2017年至2023年每年的9月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。截至目前，该期债券已于2022年9月19日按期支付当期利息及部分本金，不存在违约情形。



2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券：债券为 7 年期，每年付息一次，从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的 20%，当期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 8 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。截至目前，本期债券已于 2022 年 8 月 3 日按期支付当期利息及部分本金，不存在违约情形。

（三）募集资金使用情况

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：该期债券募集资金 10 亿元，全部用于迎福安置小区项目、张漓安置小区项目和中梅、红丰、大漓安置小区项目。具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资规模	拟使用债券资金	资金使用比例
1	迎福安置小区项目	94,829.00	20,000.00	20.00%
2	张漓安置小区项目	169,993.00	20,000.00	20.00%
3	中梅、红丰、大漓安置小区项目	154,998.00	60,000.00	60.00%
合计		419,820.00	100,000.00	100.00%

2022 年度，发行人未涉及募集资金的使用情况，募集资金 10 亿元已于之前年度使用完毕，全部用于上述项目建设。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券：该期债券募集资金 11 亿元，全部用于迎福安置小区项目、张漓



安置小区项目和中梅、红丰、大湊安置小区项目。具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资规模	拟使用债券资金	资金使用比例
1	迎福安置小区项目	94,829.00	30,000.00	27.27%
2	张湊安置小区项目	169,993.00	70,000.00	63.64%
3	中梅、红丰、大湊安置小区项目	154,998.00	10,000.00	9.09%
合计		419,820.00	110,000.00	100.00%

2022 年度，发行人未涉及募集资金的使用情况，募集资金 11 亿元已于之前年度使用完毕，全部用于上述项目建设。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（四）发行人信息披露情况

发行人在报告期内，已按规定进行了相关信息披露，不存在应披露未披露事项。具体信息披露情况如下表所示：

序号	披露时间	文件名称
1	2022/4/29	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司 2021 年年度审计报告
2	2022/4/29	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券 2021 年年度报告
3	2022/6/25	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告
4	2022/6/30	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、2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
5	2022/7/26	2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券 2022 年分期偿还本金公告
6	2022/7/26	2016 年第二期绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司公司债券 2022 年付息公告
7	2022/8/31	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司 2022 年公司债券中期报告
8	2022/8/31	绍兴市柯桥区域建投资开发集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注



9	2022/9/6	2016年第一期绍兴市柯桥区域建设投资开发集团有限公司公司债券2022年付息公告
10	2022/9/6	2016年第一期绍兴市柯桥区域建设投资开发集团有限公司公司债券2022年分期偿还本金公告
11	2023/4/27	绍兴市柯桥区域建设投资开发集团有限公司公司债券年度报告(2022年)
12	2023/4/27	绍兴市柯桥区域建设投资开发集团有限公司2022年年度审计报告

(五) 发行人最新债券发行情况

截至目前，发行人（合并报表范围内）有以下债券已发行且尚未兑付：

序号	债券简称	起息日	期限(年)	利率(%)	余额(亿元)
1	23柯建01	2023-3-17	3+2	4.70	12.90
2	22柯建01	2022-12-06	3+2	4.50	3.20
3	21柯桥建投 PPN001	2021-11-11	3	4.40	4.00
4	21柯建02	2021-06-07	3+2	4.19	6.00
5	21柯城01	2021-04-13	3+2	4.75	20.00
6	21柯建01	2021-01-21	3+2	4.79	20.00
7	20柯城01	2020-11-12	3+2	4.80	20.00
8	20柯桥建投 MTN002	2020-04-24	5	4.49	5.90
9	20柯桥建投 MTN001	2020-03-13	3+2	5.00	9.00
10	19柯建02	2019-12-10	3+2	4.98	18.00
11	19柯建01	2019-09-11	3+2	5.50	18.80
12	PR柯城02	2017-08-03	7	5.74	4.40
13	PR柯城债	2016-09-19	7	3.64	2.00
合计		-	-	-	144.20

三、发行人偿债能力分析

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2022年末合并及母公司资产负债表、2022年度合并及母公司利润表、2022年



度合并及母公司现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字〔2023〕0300196号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

发行人 2021-2022 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产总额	5,236,391.39	5,118,969.60
流动资产合计	5,101,787.90	5,014,632.57
非流动资产合计	134,603.49	104,337.03
负债合计	3,388,381.99	3,346,626.86
流动负债合计	1,211,394.08	871,608.92
非流动负债合计	2,176,987.92	2,475,017.94
股东权益合计	1,848,009.39	1,772,342.74
营业收入	135,024.28	153,857.85
营业利润	23,451.70	24,360.08
利润总额	23,461.69	24,268.57
净利润	23,461.65	24,268.17
经营活动产生的现金流量净额	235,963.16	-108,431.24
投资活动产生的现金流量净额	-17,719.43	-14,246.62
筹资活动产生的现金流量净额	-361,887.81	82,034.80

（一）偿债能力财务指标分析

发行人近两年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总额	5,236,391.39	5,118,969.60
流动资产	5,101,787.90	5,014,632.57
存货	4,140,609.10	4,003,873.06
负债合计	3,388,381.99	3,346,626.86
流动负债	1,211,394.08	871,608.92
流动比率（倍）	4.21	5.75
速动比率（倍）	0.79	1.16



资产负债率 (%)	64.71	65.38
-----------	-------	-------

- 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、短期偿债能力指标分析

发行人 2021 年末和 2022 年末的流动比率分别为 5.75 和 4.21，速动比率分别为 1.16 和 0.79，2022 年末发行人流动比率和速动比率均较 2021 年末有所下降，其中，流动比率下降 26.80%，速动比率下降 31.58%，主要系应付绍兴市柯桥区建设集团有限公司的其他应付款大幅增加导致流动负债相应增长所致。从短期偿债能力来看，发行人流动性有所下降，但仍具备一定短期偿债能力。

2、长期偿债能力指标分析

发行人 2021 年末和 2022 年末的资产负债率分别为 65.38%和 64.71%，2022 年末发行人资产负债率有所下降，长期偿债能力略有增强。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

1、盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产总额	5,236,391.39	5,118,969.60
所有者权益合计	1,848,009.39	1,772,342.74
营业收入	135,024.28	153,857.85
财务费用	16,477.10	32,481.41
营业利润	23,451.70	24,360.08
利润总额	23,461.69	24,268.57
净利润	23,461.65	24,268.17



利润率 (%)	17.37	15.83
总资产收益率 (%)	0.45	0.49
净资产收益率 (%)	1.30	1.38

- 注：1、利润率=营业利润/营业收入；
2、总资产收益率=净利润/总资产平均额；
3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额。

2021 年度和 2022 年度，发行人分别实现营业收入 153,857.85 万元和 135,024.28 万元。近两年来发行人主营业务收入主要来自于安置房销售收入、基础设施代建收入及土地整理收入。

2、现金流分析

发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入合计	488,952.75	358,188.04
经营活动现金流出合计	252,989.59	466,619.29
经营活动产生的现金流量净额	235,963.16	-108,431.24
投资活动现金流入合计	1.95	5.21
投资活动现金流出合计	17,721.38	14,251.83
投资活动产生的现金流量净额	-17,719.43	-14,246.62
筹资活动现金流入合计	459,505.00	1,359,456.00
筹资活动现金流出合计	821,392.81	1,277,421.20
筹资活动产生的现金流量净额	-361,887.81	82,034.80
现金及现金等价物净增加额	-143,644.09	-40,643.06

发行人 2021 年度和 2022 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-108,431.24 万元和 235,963.16 万元，2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加了 317.62%，主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金增加及购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。



发行人 2021 年度和 2022 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-14,246.62 万元和-17,719.43 万元，2022 年度发行人投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 24.38%，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金增加所致。

发行人 2021 年度和 2022 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为 82,034.80 万元和-361,887.81 万元，2022 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 541.14%，主要系发行人 2022 取得借款收到的现金减少所致。

综合来看，发行人的短期和长期偿债能力尚可，报告期内能够按期付息，违约风险较低。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



(本页无正文,为《2016年第一期绍兴市柯桥区城建投资开发有限公司公司债券、2016年第二期绍兴市柯桥区城建投资开发有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

