

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

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)

二〇二四年六月

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，按照国家发展改革有关规定，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 年绍兴袍江工业区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、2023 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

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 2023 年末，本期债券募集资金已使用 13.36 亿元。发行人严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度要求和本期债券募集资金的用途对资金进行严格的使用。

（二）付息兑付情况

发行人已完成 2023 年度兑息。

（三）发行人信息披露情况

截至本报告签署之日，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、 上海证券交易所	2022/8/31	绍兴袍江工业区投资开发有限公司公司债券 2022 年中期报告
2		2022/10/24	绍兴袍江工业区投资开发有限公司关于名称变更的公告
3		2023/4/28	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 2022 年年度报告
4		2023/6/28	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 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

5	2023/7/6	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 年付息兑付公告
6	2023/7/6	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
7	2023/8/31	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(2023 年)
8	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
9	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)

三、发行人偿债能力分析

发行人 2023 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【2024】第 0104 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 2023 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	2023 年末	2022 年末
资产总计	7,822,733.99	6,602,139.60
负债合计	4,681,493.91	3,957,709.29
股东权益合计	3,141,240.09	2,644,430.31
流动比率（倍）	2.78	3.48
速动比率（倍）	0.89	1.23
资产负债率	59.84%	59.95%

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

2023 年末，发行人资产总计 7,822,733.99 万元，较 2021 年末增长 18.49%。2023 年末，发行人非流动资产 3,299,472.47 万元，占总资产的 42.18%，较 2022 年末增长 51.96%。2023 年末，发行人流动

资产 4,523,261.52 万元，占总资产的 57.82%，较 2022 年末增长 2.09%。2023 年末，发行人负债合计 4,681,493.91 万元，较 2022 年末增长 18.29%。2023 年末，发行人非流动负债 3,056,049.47 万元，占总负债的 65.28%，较 2022 年末增长 13.83%。2023 年末，发行人流动负债 1,625,444.44 万元，占总负债的 34.72%，较 2022 年末增加 27.70%。

2、短期偿债能力分析

2023 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 2.78 和 0.89，与 2022 年末相比发行人短期偿债能力有所下降；2023 年末，发行人资产负债率 59.84%，较 2022 年末有所下降。

3、长期偿债能力分析

从财务杠杆来看，公司 2022 年末和 2023 年末资产负债率分别为 59.95%和 59.84%，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	2023 年末	2022 年末
营业收入	263,313.86	315,531.75
营业成本	198,311.28	250,781.26
利润总额	46,897.66	70,238.04
净利润	34,675.21	59,185.06
其中：归属于母公司所有者的净利润	34,675.21	59,185.06
经营活动产生的现金流量净额	-460,496.50	-62,661.35
投资活动产生的现金流量净额	-117,114.82	-558,189.53
筹资活动产生的现金流量净额	375,404.41	1,740,395.25

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、原木销售收入，2023 年度实现营业总收入 263,313.86 万元，较 2022 年度减少 16.55%，主要系代建业务和原木销售业务收入下降所致。2023 年度，发行人净利润为 34,675.21 万元，较 2022 年度减少 41.41%，主要系政府补助和营业外收入减少。

从经营现金流来看，2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-460,496.50 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，2023 年度投资活动产生的现金流量净额为-117,114.82 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，2023 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 375,404.41 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	证券简称	发行日期	发行期限	债券余额	债项/主体评级	票面利率	证券类别
1	22 袍投停车场债	2022-07-08	7.00	14.00	AA+/AA+	3.90	企业债
2	22 袍工 02	2022-11-15	3.00	2.70	--/AA+	3.70	私募债
3	22 袍工 01	2022-10-13	3.00	8.00	--/AA+	3.48	私募债
4	21 袍工 05	2021-11-26	3.00	9.50	--/AA+	4.50	私募债
5	21 袍工 03	2021-09-08	3.00	8.50	--/AA+	4.20	私募债
6	21 袍工 01	2021-07-28	3.00	2.00	--/AA+	4.25	私募债
7	23 袍江经开 PPN002	2023-05-04	3.00	11.50	--/AA+	4.00	定向工具 PPN
8	23 袍江经开 PPN001	2023-02-15	3.00	14.30	--/AA+	4.60	定向工具 PPN
9	22 袍江工业 MTN001	2022-01-13	3.00	10.00	--/AA+	3.80	中期票据
	合计	-	-	80.50	-	-	-

四、增信措施最新情况

本期债券无担保。

五、总结

综上所述,发行人资产结构合理,经营情况良好,偿债能力较好。

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 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》之签章页）



国元证券股份有限公司

2024 年 6 月 25 日