

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
债权代理事务报告
(2023 年度)

债券代码	债券简称
2280370. IB、184537. SH	22 柯桥停车场专项债、22 柯桥债

债权代理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二四年六月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”“债权代理人”）根据《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规、自律规则等规范性文件要求，以及绍兴市柯桥区建设集团有限公司（以下简称“柯桥建设集团”“发行人”或“公司”）存续期企业债券募集说明书、债权代理协议等债券发行信息披露文件约定要求进行编制。

浙商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《绍兴市柯桥区建设集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》及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。

目录

重要声明.....	2
目录.....	3
第一章 公司债券概况	4
第二章 债权代理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人的经营与财务状况.....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	15
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	17
第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况.....	18
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19
第八章 债券持有人会议的召开情况.....	21
第九章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的应对措施.....	25
第十一章 其他事项	27

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

债券全称	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、22柯桥债
批准文件和规模	发改企业债券〔2022〕165号，14亿元
债券期限	本期债券的期限为7年期，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。
发行规模	14.00亿元
债券余额	14.00亿元
债券利率	3.30%
起息日	2022年8月26日
付息日	2023年至2029年每年的8月26日为上一个计息年度的付息日，每年付息一次，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。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
本金兑付日	本期债券的兑付日期为2025年8月26日、2026年8月26日、2027年8月26日、2028年8月26日、2029年8月26日，每偿付期末按债券发行总额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。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）
还本付息方式	每年付息一次，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。
含权条款	无
发行方式及发行对象	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。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)
担保方式	本期债券无担保。
主承销商	浙商证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
分销商	无
债权代理人	浙商证券股份有限公司
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。

二、债券信用评级情况

(一) 发行时信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 7 月 22 日出具了《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》，
“22 柯桥停车场专项债//22 柯桥债”发行时主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，债券信用评级为 AA+。

(二) 债券跟踪评级情况

在“22 柯桥停车场专项债//22 柯桥债”债券存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对本期债券进行跟踪评级，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。

最新一期跟踪评级报告预计于 2024 年 6 月 30 日前披露在评级机构网站、上海证券交易所网站和中国债券信息网站。

第二章 债权代理人履行职责情况

一、债权代理协议的签订情况

浙商证券与绍兴市柯桥区建设集团有限公司签署的《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债权代理协议》，由浙商证券股份有限公司担任“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”债权代理人。

二、信息披露核查情况

1、浙商证券作为债券债权代理人，2023 年内按照债权代理协议及募集说明书的约定履行了债券的债权代理人职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2、2023 年 4 月 28 日，发行人已按规定在指定网站披露了《绍兴市柯桥区建设集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》，发行人董事、高级管理人员已对定期报告签署书面确认意见，公司监事会已对定期报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见，签署书面确认意见的董监高与发行人定期报告批准报出日的董监高一致。发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。上述情况发行人已在定期报告中准确披露。同时，发行人积极配合债权代理人对定期报告的核查工作。

2023 年 8 月 31 日，发行人已按规定在指定网站披露了《绍兴市柯桥区建设集团有限公司公司债券 2023 年中期报告》，发行人董事、高级管理人员已对定期报告签署书面确认意见，公司监事会已对定期报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见，签署书面确认意见的董监高与发行人定期报告批准报出日的董监高一致。发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。上述情况发行人已在定期报告中准确披露。同时，发行人积极配合债权代理人对定期报告的核查工作。

2024 年 4 月 29 日，发行人已按规定在指定网站披露了《绍兴市柯桥区建设集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》，发行人董事、高级管理人员已对

定期报告签署书面确认意见，公司监事会已对定期报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见，签署书面确认意见的董监高与发行人定期报告批准报出日的董监高一致。发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。上述情况发行人已在定期报告中准确披露。同时，发行人积极配合债权代理人对定期报告的核查工作。

3、发行人在 2023 年度内发生需要履行临时公告义务的事项详见本债权代理事务报告第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施之“四、报告期内发行人发生的重大事项”，发行人已就上述事项在指定网站进行披露。

浙商证券于 2023 年 9 月 13 日就发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的事项出具了《浙商证券股份有限公司关于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的债权代理事务临时报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2023 年 10 月 10 日就发行人下属全资子公司转让股权事项出具了《浙商证券股份有限公司关于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债权代理事务临时报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2023 年 10 月 24 日就发行人董事、信息披露负责人发生变动的事项出具了《浙商证券股份有限公司关于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债权代理事务临时报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）公告。

浙商证券于 2023 年 12 月 27 日就发行人下属全资子公司转让股权的进展事项出具了《浙商证券股份有限公司关于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的债权代理事务临时报告》，并在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和中国债券信息网网站（<https://www.chinabond.com.cn/>）公告。

三、募集资金核查情况

浙商证券作为“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”的债券债权代理人，对上述债券的募集资金使用情况进行了核查，募集资金具体使用情况详见本债权代理事务报告之“第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

四、风险排查情况

债权代理人根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对作为债权代理人的发行人存续期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券风险分类情况。

五、债权代理人现场核查情况

2024年2月21日，债权代理人就发行人的经营环境是否发生重大变化、业务持续经营情况、公司债券募集资金使用情况以及公司征信情况等相关情况，通过走访等形式进行了必要的现场检查，经查，发行人的经营环境未发生重大不利变化，经营业务稳定，未发生对发行人偿债能力造成重大不利影响的情况。

六、债券持有人会议召开情况

“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”于报告期末召开债券持有人会议。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本信息

中文名称:	绍兴市柯桥区建设集团有限公司
英文名称:	Shaoxing Keqiao District Construction Group Co., Ltd.
法定代表人:	滕建平
注册资本:	35,000.00 万元
实缴资本:	35,000.00 万元
成立日期:	2018 年 7 月 25 日
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
办公地址:	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:	312020
信息披露事务负责人	潘骏（董事、副总经理、财务负责人）
财务负责人:	潘骏（董事、副总经理、财务负责人）
公司电话:	0575-85520605
公司传真:	0575-84129712
所属行业:	住宅房屋建筑业
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）

（二）发行人主营业务

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、基础设施工程。公司营业收入主要由土地开发整理、基础设施工程和安置房销售收入构成。

二、发行人 2023 年度经营情况

最近两年发行人主营业务收入情况如下所示：

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
基础设施代建收入	3.94	3.58	9.09	19.59	6.27	5.70	9.09	35.46
土地整理业务	4.87	4.43	9.09	24.23	5.21	4.74	9.09	29.47
安置房销售	7.52	6.30	16.26	37.42	3.75	2.95	21.37	21.21
交通运输	0.79	0.79	-0.20	3.91	0.67	0.71	-6.82	3.79
商品销售	0.93	0.86	7.77	4.62	0.32	0.31	4.20	1.81
综合运营收入	1.91	1.58	17.23	9.52	1.41	0.97	31.46	7.98
其他	0.14	0.47	-230.47	0.71	0.04	0.02	51.06	0.23
合计	20.10	18.00	10.42	100.00	17.68	15.40	12.90	100.00

公司营业收入主要来源于基础设施建设业务、土地开发整理业务和安置房销售业务。2022 年度和 2023 年度，发行人主营业务收入分别为 17.68 亿元和 20.10 亿元。2023 年度发行人主营业务收入较 2022 年度增加 2.42 亿元，增幅 13.68%，主要系安置房销售业务收入大幅增加所致。

基础设施代建业务营业收入较上年同比降幅 37.23%，营业成本较上年同比降幅 37.23%，主要系本年度结算完成项目规模有所下降，同步结转成本减少所致。

安置房销售业务营业收入较上年同比增幅 100.50%，营业成本较上年同比增幅 113.53%，主要系本年度安置房销售规模上升，同步结转成本增加所致。

交通运输业务毛利率较上年同比增幅 97.07%，主要系车辆检测业务人员工资减少，毛利率提高所致。

商品销售业务营业收入较上年同比增幅 189.64%，营业成本较上年同比增幅 178.84%，主要系沥青销售业务 2022 年开始投产，2023 年全年销售规模扩大所致；毛利率较上年同比增幅 85.12%，主要系成本构成主要为固定成本，销售规模增长带动整体毛利率上升所致。

综合运营业务营业收入较上年同比增幅 35.39%，营业成本较上年同比增

幅 63.48%，毛利率较上年同比降幅 45.21%，主要系市场运营、体育服务等业务陆续开展，毛利率较低所致。

其他业务收入较上年同比增幅 233.55%，营业成本较上年同比增幅 2152.45%，毛利率较上年同比降幅 551.37%，主要系城建环卫业务支付工资成本较高，收入增幅较小所致。

三、发行人 2023 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

2022 年末、2023 年末发行人主要资产科目如下：

单位：亿元、%

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例	变动比例超过 30%的原因
货币资金	28.28	38.90	-27.31	-
应收账款	0.75	1.45	-48.47	项目结算收入陆续回款所致
预付款项	0.16	0.71	-77.56	预付采购款结算所致
其他应收款	143.28	125.97	13.74	-
存货	569.51	507.70	12.17	-
其他流动资产	1.83	0.76	140.59	待抵扣增值税进项税额增加所致
长期股权投资	59.85	60.04	-0.32	-
其他权益工具投资	27.79	38.51	-27.82	-
投资性房地产	8.51	8.77	-2.97	-
固定资产	6.48	6.70	-3.26	-
在建工程	63.44	53.68	18.17	-
使用权资产	0.03	0.06	-44.44	房屋建筑物折旧所致
无形资产	8.12	8.39	-3.19	-
长期待摊费用	0.07	0.08	-12.23	-
递延所得税资产	0.01	0.02	-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	17.51	1.24	1,312.42	预付长期资产购置款增加所致
资产总额	935.60	852.97	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。

2022 年末、2023 年末发行人主要负债科目如下：

单位：亿元、%

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例	变动比例超过 30%的原因
短期借款	32.34	24.88	29.98	-
应付账款	14.65	12.77	14.78	-
预收款项	0.06	0.04	60.95	预收租金款增加所致
合同负债	1.01	3.00	-66.43	预收安置房款项减少所致
应付职工薪酬	0.03	0.04	-23.08	-
应交税费	1.17	8.93	-86.90	应交企业所得税减少所致
其他应付款	16.19	18.89	-14.26	-
一年内到期的非流动负债	201.49	112.40	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	0.02	0.12	-82.44	待转销项税额减少所致
长期借款	130.25	81.40	60.02	报告期内保证借款大幅增加所致
应付债券	152.51	195.12	-21.84	-
长期应付款	96.63	128.91	-25.04	-
递延所得税负债	0.01	0.28	-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	646.37	586.80	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）合并利润表主要数据

2022 年度和 2023 年度，发行人主要利润表科目情况如下：

单位：万元，%

利润表项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
营业收入	200,959.57	176,768.91	13.68	-
营业成本	180,016.99	153,971.18	16.92	-
其他收益	56,572.44	53,467.96	5.81	-
营业利润	17,683.17	20,375.46	-13.21	-

利润表项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
利润总额	18,208.49	19,614.57	-7.17	-
净利润	17,828.67	19,121.90	-6.76	-
归属于母公司所有者的净利润	17,794.94	19,167.48	-7.16	-

（三）合并现金流量表主要数据

2022 年度和 2023 年度，发行人主要现金流量表科目情况如下：

单位：万元，%

现金流量表项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30%的原因
经营活动产生的现金流入	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
经营活动产生的现金流出	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。
投资活动产生的现金流入	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
投资活动产生的现金流出	222,185.35	265,877.47	-16.43	
投资活动产生的现金流净额	-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
筹资活动产生的现金流入	2,561,567.54	2,004,482.41	27.79	
筹资活动产生的现金流出	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净额	601,447.21	528,176.89	13.87	

四、发行人授信情况

发行人资信状况良好，截至2024年3月末，公司已获得主要贷款银行授信额度总额为387.05亿元，其中已使用授信额度为254.75亿元，尚余授信额度为132.29亿元。发行人获得的主要贷款银行的授信情况、使用情况如下：

单位：亿元

贷款银行	授信总额	使用额度	未使用额度
澳门国际银行	5.50	4.85	0.65
北京银行	7.28	7.28	-
工商银行	30.00	16.86	13.14
广发银行	1.50	1.50	-

国家开发银行	3.41	3.41	-
杭州银行	23.80	14.99	8.81
华夏银行	13.80	13.80	-
嘉兴银行	0.10	0.10	-
建设银行	24.31	13.90	10.41
交通银行	4.00	2.50	1.50
民生银行	0.50	0.50	-
民泰银行	3.10	1.10	2.00
宁波通商银行	4.95	3.94	1.01
宁波银行	22.50	14.85	7.65
农业发展银行	3.00	3.00	-
农业银行	56.50	36.60	19.90
平安银行	1.90	1.90	-
瑞丰银行	23.50	12.92	10.57
厦门国际银行	1.20	1.20	-
上海银行	29.00	7.50	21.50
绍兴银行	11.00	1.00	10.00
温州银行	2.00	2.00	-
兴业银行	11.50	9.10	2.40
邮储银行	10.00	10.00	-
浙商银行	27.00	25.25	1.75
中国银行	61.00	43.00	18.00
天津滨海农商	0.50	0.50	-
恒丰银行	3.00	-	3.00
南京银行	1.00	1.00	-
中信银行	0.20	0.20	-
合计	387.05	254.75	132.29

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、债券募集资金基本情况

（一）募集资金监管协议签订情况及专户设立情况

发行人与绍兴银行股份有限公司柯桥支行签署了本期债券的募集资金账户与偿债资金专户监管协议，与宁波银行股份有限公司绍兴柯桥支行签署了本期债券的募集资金账户监管协议，并按协议约定设立了本期债券的监管账户与偿债专户。

（二）募集说明书约定的用途及使用计划

根据国家发改委注册、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。

（三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

报告期内，“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”募集资金用途、使用计划未发生变更。

二、债券募集资金实际使用情况、专项账户运作情况及信息披露情况

本期债券募集资金规模为 14 亿元，截至 2023 年 12 月 31 日，“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，专项账户运作正常。本期债券募投项目总投资 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。上述情况与发行人定期报告披露内容一致。

三、对发行人报告期内募集资金使用及专项账户运作的核查情况

（一）报告期内是否发生募集资金使用或专项账户运作不规范的情况

报告期内，发行人未发生募集资金使用不规范的情况。

（二）对前述问题的相应整改措施

不适用。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制情况

（一）外部增信机制情况

“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”无外部增信机制。

（二）内部增信机制情况

“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”未设置内部增信措施。本次债券偿债保障措施包括：设置提前偿还条款；制定偿债计划的财务安排；聘请债权代理人；设置专项偿债资金账户等。

（三）增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

报告期内，“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

二、增信机制及偿债保障措施的有效性分析

“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”无增信机制。报告期内，发行人已严格执行偿债保障措施。

第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况

一、债券本息偿付情况

报告期内，“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。

二、偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人已按照“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”募集说明书的约定严格执行偿债保障措施。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债

承诺情况：

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。

发行人承诺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。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。

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，具体如下：

（一）制定严密的偿债计划。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。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。

（二）合理的人员及制度安排。发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。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。发行人聘请监管银行以加强债券存续期内的监管力度。

（三）设置专项偿债资金账户。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。

经查，发行人在报告期内已按上述承诺执行。

第八章 债券持有人会议的召开情况

报告期内，“22柯桥停车场专项债/22柯桥债”未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人最近两年连续盈利，2023 年度内经营正常，财务状况良好，具有较高的偿债意愿，将严格按照上述兑付兑息安排履行债券偿付义务。

二、发行人偿债能力分析

（一）实际控制人和控股股东情况

报告期内，发行人的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。发行的控股股东和实际控制人在报告期内均未发生变更。

（二）主营业务及生产经营状况

发行人近年来经营状况良好，着力开展土地整理及拆迁、基础设施工程和安置房销售等业务，营业收入增长迅速，盈利能力良好，经营风险进一步降低。2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 176,768.91 万元和 200,959.57 万元；归母净利润分别为 19,168.67 万元和 17,794.94 万元；报告期内发行人收入、利润均维持在较高水平，盈利能力较强，良好的盈利能力为本期债券的偿付提供了坚实的基础。

（三）总体债务规模

2023 年末，发行人有息负债规模为 602.41 亿元，在负债总额中占比 93.20%，其中一年内到期的有息负债金额为 226.42 亿元，占有息负债总额的比重为 37.59%，公司的有息债务以中长期借款为主，具体情况如下：

单位：亿元

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券			43.00	129.50	172.50	28.63
银行贷款		42.38	12.72	130.25	185.35	30.77

非银行金融机构贷款		49.50	35.31	31.49	116.30	19.31
其他有息债务		14.31	29.20	84.75	128.26	21.29
合计		106.19	120.23	375.99	602.41	—

（四）受限资产情况

截至 2023 年 12 月 31 日，公司受限资产 39.13 亿元，占净资产比例为 13.53%，受限资产明细如下：

单位：亿元、%

项目	账面价值	受限部分账面价值	受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例	受限原因
存货	569.51	9.16	1.61	借款抵押
投资性房地产	8.51	6.99	82.13	借款抵押
在建工程	63.44	22.98	36.23	借款抵押
合计	641.46	39.13	-	-

（五）报告期内债券市场融资情况

2023 年度，公司发行债券情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

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	23 柯建 01	2023-03-15	2026-03-17	2028-03-17	5.00	12.90	4.70	12.90
2	23 柯桥 01	2023-10-10	-	2026-10-12	3.00	20.00	3.55	20.00
3	23 绍兴柯桥 PPN001	2023-03-15	-	2026-03-07	3.00	1.00	4.08	1.00
	合计	-	-	-	-	33.90	-	33.90

（六）其他影响发行人偿债能力的情况

其他影响发行人偿债能力的情况具体详见“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施”。

发行人具有良好的营收状况、较高的授信余额和丰富的融资渠道，报告期内不存在逾期未偿还债务，综合发行人目前经营、财务及银行授信情况，发行人偿债意愿和偿债能力较强。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

二、对外担保事项（如有）

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人对外担保金额为 560,590.42 万元，占公司净资产的比例为 19.38%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 560,590.42 万元，占报告期末净资产比例为 19.38%。对手方主要为柯桥区属国有企业，目前被担保公司经营稳定，资信情况良好，担保代偿风险较低。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况

报告期内，发行人不存在重大市场不利传闻及负面舆情。

四、报告期内发行人发生的重大事项

报告期内，发行人发生以下重大事项如下：

序号	重大事项明细	临时公告披露时间	对发行人经营情况和偿债能力的影响
1	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	无重大不利影响
2	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	无重大不利影响
3	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	无重大不利影响

4	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	无重大不利影响
---	--------------------------------	------------	---------

五、 债权人采取的应对措施及相应成效

针对上述事项，浙商证券作为债权人已在按照相关法律法规要求，履行了债权人职责，同时做好债权代理事务的披露。

第十一章 其他事项

一、报告期内主要中介机构是否发生变动

报告期内，“22 柯桥停车场专项债/22 柯桥债”的债权代理人、审计机构、资信评级机构未发生变动。

二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

报告期内，发行人信息披露负责人、财务负责人由包震东变更为潘骏。

三、其他事项

无其他事项。

四、债权人联系方式

有关债券债权代理人的具体履职情况，请咨询债权人指定联系人。

联系人：纪宇飞

地址：浙江省杭州市五星路 201 号

联系电话：18502146481

（此页无正文，为浙商证券股份有限公司关于《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权代理事务报告（2023年度）》盖章页）

