

债券简称:PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

债券代码:152059.SH/1880311.IB

债券简称:PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

债券代码:152204.SH/1980171.IB

浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司

住所: 浙江省湖州市长兴县太湖图影旅游度假区

2018 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券和 2019 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券

债权代理事务报告

(2022 年度)

债权代理人: 德邦证券股份有限公司



2023 年 6 月 22 日



重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《2018年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《2018募集说明书》”）、《2019年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《2019募集说明书》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《2017年浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）、《浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司财务报表审计报告（2022年度）》、《浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券2022年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见，由本次公司债券债权代理人德邦证券股份有限公司（以下简称“德邦证券”）编制。

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德邦证券所作的承诺或声明。



目录

重要声明	2
目录	3
(一) 本期债券基本情况.....	4
(二) 债权代理人履行职责情况.....	6
(三) 发行人的经营与财务状况.....	7
(四) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	12
(五) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析,发生重大变化的,说明基本情况及处理结果.....	13
(六) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	14
(七) 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	16
(八) 债券持有人会议召开的情况.....	17
(九) 偿债能力和意愿分析.....	18
(十) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施.....	19
(十一) 其他重要事项.....	20



（一）本期债券基本情况

一、2018年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券

- 1、债券名称：2018年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券。
- 2、债券简称：PR长湖01、18长兴太湖01。
- 3、证券代码：152059.SH（上交所）、1880311.IB（银行间）。
- 4、起息日：2018年12月26日。
- 5、发行总额：人民币6.00亿元。
- 6、债券期限：7年期。
- 7、债券利率：本期债券采用固定利率，存续期限内票面利率为7.50%。在本期债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
- 8、还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后5年每年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另行计息，到期兑付款项自兑付日起不另起计息。
- 9、担保方式：无担保。
- 10、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA级，本期债券的信用级别为AA级。
- 11、发行人首期付息日为2019年12月26日。

二、2019年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券

- 1、债券名称：2019年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券。
- 2、债券简称：PR长湖02、19长兴太湖01。
- 3、证券代码：152204.SH（上交所）、1980171.IB（银行间）。
- 4、起息日：2019年5月16日。
- 5、发行总额：人民币5.7亿元。



6、债券期限：7年期。

7、债券利率：本期债券采用固定利率，存续期限内票面利率为7.50%。在本期债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

8、还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度末开始偿还本金，在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第7个计息年度末分别按照本期债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后5年每年利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另行计息，到期兑付款项自兑付日起不另起计息。

9、担保方式：无担保。

10、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA级，本期债券的信用级别为AA级。

11、发行人首期付息日为2020年5月16日。



（二）债权代理人履行职责情况

报告期内德邦证券作为债权代理人，持续监督并定期或不定期采用现场访谈、电话回访和募集资金专项账户信息核查等方式对发行人的经营状况、财务情况、征信情况和募集资金使用情况等进行检查。

德邦证券报告期内尚未出具临时债权代理事务报告。德邦证券将本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券持有人的最大利益为行事原则，持续关注发行人的经营情况、财务状况及资信状况，积极行使主承销商及债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。



(三) 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司

法定代表人：倪咪

成立日期：2005年10月31日

注册资本：15亿元

住所：浙江省湖州市长兴县太湖图影旅游度假区

邮政编码：313000

信息披露事务负责人：张兴易

电话：0572-6226863

传真：0572-6660258

所属行业：土木工程建筑业

统一社会信用代码：91330522781826402C

经营范围：许可项目：旅游业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；游览景区管理；园区管理服务；城市公园管理；休闲观光活动；会议及展览服务；土地整治服务；土地调查评估服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；非居住房地产租赁；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；规划设计管理；实业投资(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

二、发行人2022年度经营情况

公司位于浙江省湖州市长兴县，是长兴县旅游产业的龙头企业，主要负责开发建设长兴太湖图影省级旅游度假区，全面行使对太湖图影省级旅游度假区的各项管理职能，统一指导、统一规划、统一开发、统一管理。作为图影旅游度假区开发、建设与经营的主体，公司负责区域内的土地整理、旅游设施建设、旅游资源开发与管理等。公司主营业务包括土地开发整理、贸易、景区经营和出租、物业管理等业务。目前公司主要收入来源于贸易业务、受托代建业务和土地开发整理业务。



发行人各业务板块收入成本情况如下表：

单位：万元

业务板块	本年度				上年度			
	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 (%)
土地整理	-	-	-	-	12,222.60	11,111.45	9.09	6.13
受托代建	47,817.54	43,816.83	8.37	17.73	36,708.62	33,655.72	8.32	18.40
景区经营及租金	1,082.69	750.27	30.70	0.38	1,836.99	392.91	78.61	0.92
贸易收入	219,828.20	218,406.51	0.65	81.49	147,854.24	147,376.50	0.32	74.10
物业管理	837.95	679.56	18.90	0.31	815.36	685.87	15.88	0.41
其他	180.91	169.53	6.29	0.09	106.47	67.25	36.83	0.05
合计	269,747.29	263,822.71	2.20	100.00	199,544.29	193,289.71	3.13	100.00

发行人主营业务营业收入及成本变动分析如下：

2022 年度，公司土地整理业务收入下降 100%，导致成本同比例变动，毛利率降幅 100%，变动的原因主要系本期无地块出让。

2022 年度，公司受托代建业务收入增幅为 30.26%，导致成本同步变动，成本增幅为 30.19%，变动的原因主要系本年度已完工项目结算确认收入增加。

2022 年度，公司景区经营及租金业务收入下降 41.06%，成本增幅为 90.95%，毛利率降幅 60.94%，变动的原因主要系旅游业受外部市场环境波动影响较大，景区接待游客数量减少，景区经营收入减少，成本增加的原因主要系本期水面使用权摊销较大。

2022 年度，公司贸易业务收入增幅为 48.68%，导致成本同步变动，成本增幅为 48.20%，毛利率增幅为 100.15%，变动的主要原因系贸易业务规模扩张。

2022 年度，公司其他业务收入增幅为 69.92%，导致成本同步变动，成本增幅为 152.08%，毛利率降幅为 82.92%，变动的主要原因系苗木和代理费收入增加。

三、发行人 2022 年度财务情况

公司 2022 年度财务报告已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2023]310Z0420 号标准无保留意见的审计报告。报告期内主要财



务数据及指标如下：

单位：亿元

项目	本期末余额	上期末余额	变动比例	变动原因
营业总收入	26.97	19.95	35.19%	主要系本年度已完工项目结算确认收入增加及贸易业务规模扩张所致
营业总成本	27.40	20.52	33.53%	主要系本年度已完工项目结算确认收入增加及贸易业务规模扩张导致成本同步变动
营业利润	1.90	1.83	3.83%	-
利润总额	1.89	1.82	3.85%	-
净利润	1.87	1.83	2.19%	-
流动资产	235.41	248.98	-5.45%	-
固定资产	0.47	0.05	840.00%	主要系固定资产中的房屋及建筑物增加所致
资产总计	267.56	261.65	2.26%	-
流动负债	26.57	26.25	1.22%	-
非流动负债	119.64	105.70	13.19%	-
负债合计	146.21	131.95	10.81%	-
经营活动现金净流量	-5.50	0.35	-1671.43%	主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金所致
投资活动现金净流量	-6.30	-2.84	-121.83%	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
筹资活动现金净流量	2.65	17.83	-85.14%	主要系发行人取得借款收到的现金减少所致
资产负债率(%)	54.65	50.43	8.37%	-
资产周转率(倍)	0.10	0.08	25.00%	-

根据公司 2022 年度经审计的财务报告及公司债券年度报告，公司相比上一年度主要资产变动情况如下：

单位：亿元

资产项目	本期末余额	上期末余额	变动比例(%)	发生变动原因
------	-------	-------	---------	--------



货币资金	16.80	25.73	-34.73	主要系本期购入土地及房产较多，其他权益工具投资支出较大，导致货币资金降幅较大
预付款项	1.48	1.09	35.64	主要系增加对长兴太湖龙之梦乐园投资管理有限公司的预付收购款
其他应收款	14.81	21.56	-31.34	主要系对浙江长兴金控控股股份有限公司及长兴汇融贸易有限责任公司等单位的其他应收款减少
其他流动资产	0.62	0.46	36.16	主要系报告期内增值税留抵税额增加
其他权益工具投资	16.82	1.73	873.63	主要系新增对浙江通能泰华能源有限公司的投资 15.08 亿元
投资性房地产	2.34	0.02	11,699.19	主要系外购投资性房地产增加 2.27 亿元
固定资产	0.47	0.05	762.83	主要系固定资产中的房屋及建筑物增加
无形资产	4.54	2.81	61.75	主要系新增购置土地使用权和停车位特许经营权
长期待摊费用	0.0020	0.0041	-50.18	主要为本期摊销减少

根据公司 2022 年度经审计的财务报告及公司债券年度报告，公司相比上一年度主要负债变动情况如下：

单位：亿元

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	发生变动原因
应付账款	1.17	0.46	153.90	主要系增加了长兴交通投资集团有限公司的应付工程款
合同负债	0.05	0.14	-67.26	主要系预收商品款减少
其他流动负债	1.05	2.06	-49.03	主要系南京银行理财直接融资工具减少 1 亿元
长期借款	36.70	26.20	40.09	主要系资金需求增加，增加了银行借款
长期应付款	14.47	6.33	128.47	主要系对招商财富资产管理有限公司的长期应付款增加
其他非流动负债	0.00	2.50	-100.00	主要系金融资产收益权融资产品到期偿付

根据公司 2022 年度经审计的财务报告及公司债券年度报告，公司利润及其他损益变动情况如下：

报告期利润总额：18,859.31 万元

报告期非经常性损益总额：23,109.66 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

单位：万元

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	23,135.82	主要为政府补贴	23,135.82	具有一定可持续性
投资收益	2.89	主要为理财产品投资收益	2.89	具有一定可持续性
信用减值损失	81.27	主要为应收账款坏账损失	81.27	-



营业外收入	1.22	-	1.22	-
营业外支出	111.54	主要为公益性捐赠支出	111.54	-



（四）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

根据《2018 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券募集说明书》，本期债券募集资金 6 亿元，其中 3.6 亿元用于太湖图影湿地治理及开发项目，2.4 亿元用于补充营运资金。

（二）PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

根据《2019 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券募集说明书》，本期债券募集资金 5.7 亿元，其中 3.46 亿元用于太湖图影湿地治理及开发项目，2.24 亿元用于补充营运资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

截至 2022 年 12 月 31 日，根据发行人提供的相关资料，公司发行的“18 长兴太湖 01”债券的募集资金已按照募集说明书的约定开立了募集资金专项账户，并依照募集说明书的约定用途使用。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

（二）PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

截至 2022 年 12 月 31 日，根据发行人提供的相关资料，公司发行的“19 长兴太湖 01”债券的募集资金已按照募集说明书的约定开立了募集资金专项账户，并依照募集说明书的约定用途使用。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

三、专项账户运作情况

2022 年度，募集资金专项账户均运作正常。



（五）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

一、增信措施

（一）PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

本期债券发行时为无担保债券，未设置担保、抵押、质押等增信机制。本期债券内外部增信措施未发生变化。

（二）PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

本期债券发行时为无担保债券，未设置担保、抵押、质押等增信机制。本期债券内外部增信措施未发生变化。

二、增信措施有效性分析

（一）PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

不适用。

（二）PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

不适用。

三、偿债保障措施的变化情况

（一）PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

根据发行人年度报告，在本期债券存续期内，公司偿债计划及其偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化。

（二）PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

根据发行人年度报告，在本期债券存续期内，公司偿债计划及其偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化。



(六) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、偿债保障措施执行情况

1、PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

债券简称	PR 长湖 01/18 长兴太湖 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、偿债资金来源于项目收益、日常经营资金及融资资金等 2、专门部门负责偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，严格信息披露等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化，不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

2、PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

债券简称	PR 长湖 02/19 长兴太湖 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、偿债资金来源于项目收益、日常经营资金及融资资金等 2、专门部门负责偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，严格信息披露等
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生变化，不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行

二、公司债券的本息偿付情况

1、PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

本期债券的起息日为 2018 年 12 月 26 日。付息日为 2019 年至 2025 年每年的 12 月 26 日。本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末，分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。第 3 年至第 7 年每年



应付利息随当年偿还债券本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

2022 年度，发行人已足额支付 2021 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 25 日利息及部分本金。

2、PR 长湖 02/19 长兴太湖 01

本期债券的起息日为 2019 年 5 月 16 日。付息日为 2020 年至 2026 年每年的 5 月 16 日。本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末，分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。第 3 年至第 7 年每年应付利息随当年偿还债券本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，年度偿还债券本金自兑付日起不另计利息。

2022 年度，发行人已足额支付 2021 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 15 日利息。



（七）发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在公司债券募集说明书中无约定的其他义务。



（八）债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。



（九）偿债能力和意愿分析

发行人最近两年主要偿债能力指标如下表所示：

单位：亿元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	变动比例
总资产	267.56	261.65	2.26%
总负债	146.21	131.95	10.81%
净资产	121.34	129.70	-6.45%
资产负债率（%）	54.65	50.43	8.37%
流动比率	8.86	9.49	-6.64%
速动比率	1.76	2.22	-20.72%

截至 2022 年末，发行人资产总计 267.56 亿元，较 2021 年末增加 2.26%；负债总计 146.21 亿元，较 2021 年末增加 10.81%；净资产总计 121.34 亿元，较 2021 年末减少 6.45%；资产负债率为 54.65%，较 2021 年末增加 8.37%，总体来看，发行人总资产规模有所提升，债务规模与总资产规模增幅匹配，公司资产负债率略有上升，但仍处于相对合理水平，长期偿债能力稳健。

截至 2022 年末，发行人流动比率和速动比率均有所下降，流动比率较去年下降 6.64%，速动比率较去年下降 20.72%，公司在长短期债务结构上有所调整。公司流动比率与速动比率整体处于较合理水平，短期偿债能力较为稳健。

发行人在本期债券存续期内，均按时支付当年度的利息及部分本金，偿债意愿未见异常。



（十）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人 采取的应对措施

2022 年度未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况。



(十一) 其他重要事项

发行人委托联合资信评估有限公司对本期债券进行了跟踪评级。联合资信评估有限公司在对公司 2021 年经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上，于 2022 年 6 月 24 日出具了《浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司 2022 年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定；本期债券信用等级为 AA。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的未决诉讼或仲裁事项。



(本页无正文，为 2018 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券和 2019 年第一期浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券债权代理事务报告（2022 年度）之盖章页)



债权代理人：德邦证券股份有限公司

2023 年 6 月 29 日

