

2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券
2023 年度债权代理事务报告

发行人：

荆楚文化产业投资集团有限公司

债权代理人：

上海浦东发展银行股份有限公司荆州分行

2024 年 6 月

致 2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、荆楚文化产业投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与上海浦东发展银行股份有限公司荆州分行（以下简称“本行”）签署了 2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）的《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的规定，2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）已于 2020 年 4 月 15 日发行完毕，本次债券全体持有人已同意委托上海浦东发展银行股份有限公司荆州分行作为本次债券债权代理人，代理有关本次债券的相关债权债务，在本次债券的存续期内向发行人提供相关后续服务。

本行按照法律法规相关规定和《募集说明书》、《债权代理协议》的约定履行债权代理人的职责。为出具本报告，本行对发行人 2023 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析。

本报告依据本行对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本行履行债权代理人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

本行未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理情况报告如下：

一、 本次债券基本要素

（一） 债券名称：2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券（以下简称“20 海投债”或“20 荆州海投债”）。

（二） 债券代码：2080088.IB（银行间市场）；152446.SH（上交所）。

（三） 发行首日：2020 年 4 月 10 日。

（四） 债券发行总额：人民币 8.00 亿元。

（五） 债券期限：本次债券期限为 7 年，同时设置分期偿还本金条款。从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度分别逐年偿还本次债券发行总额的 20%。

（六） 债券利率：本次债券采用固定利率，票面年利率为 6.30%。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（七） 计息期限：本次债券的计息期限自 2020 年 4 月 13 日起至 2027 年 4 月 12 日止。

（八） 债券担保：本期债券无担保。

（九） 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA 级。

（十） 主承销商：天风证券股份有限公司。

二、 发行人履约情况

（一） 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本次债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流

通。本次债券于 2020 年 4 月 17 日在银行间市场上市流通，以下简称“20 荆州海投债”，证券代码为 2080088.IB；于 2020 年 7 月 1 日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，以下简称“20 海投债”，证券代码为“152446.SH”。

（二） 付息情况

本次债券的付息日为 2021 至 2027 年每年的 4 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人已于 2021 年 4 月 13 日全额支付第 1 个计息年度的利息 5,040.00 万元和 2022 年 4 月 13 日全额支付第 2 个计息年度的利息 5,040.00 万元，2023 年 4 月 13 日全额支付第 3 个计息年度的提前偿还本金及利息 21,040.00 万元，2024 年 4 月 13 日全额支付第 4 个计息年度的提前偿还本金及利息 20,032.00 万元，不存在应付未付利息。

（三） 募集资金使用情况

根据本次公司债券募集说明书约定，募集资金全部用于“纪南城城中村棚户区改造工程”项目。截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金共使用 8 亿元，用于募投项目 8 亿元。公司已按照本次债券募集说明书的要求对募集资金进行了使用。报告期内，“20 荆州海投债”不涉及募集资金使用。“20 荆州海投债”的募投项目为：纪南城城中村棚户区改造工程。项目建设情况为：纪南城棚改项目总投资 26.95 亿元，截止目前项目施工部分已全部完工，该项目已分批分区完成了竣工验收（验收时间 2021.1-2022.11）。项目已建成房屋 7785 套，已完成移交套数超 50%，配建商铺 3.2 万平方米。

截至 2023 年末，本次债券募集资金使用情况见下表：

单位：万元

募集年份	债券名称	募集资金总额	本次已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	年末尚未使用募集资金总额	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2020年	2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券	80,000.00	0	80,000.00	0	运作规范	是
合计	-	80,000.00	0	80,000.00	0	-	-

截止报告期末，募投项目建设情况正常。项目净收益未出现重大不利变化。报告期内，该项目未发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项。

（四） 发行人信息披露情况

1、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

发行人本年度与本次债券相关的信息在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露的相关文件及时间如下：

（1）关于 2023 年投资人回售及发行人赎回权的提示性公告（2023-1-3）；

（2）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年投资人回售选择权行使公告（2023-3-9）；

（3）荆楚文化产业投资集团有限公司关于名称变更及债务承继的公告（2023-3-13）；

（4）20 荆州海投债(2080088)投资人回售行权提示(2023-3-15)；

（5）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年付息兑付公告（2023-4-6）；

（6）20 荆州海投债（2080088）含权债券履行结果公告
（2023-4-14）；

（7）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2022 年度企业
履约情况及偿债能力分析报告（2023-6-29）；

（8）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2022 年度债权
代理事务报告（2023-6-29）；

（9）荆楚文化产业投资集团有限公司 2023 年半年度报告
（2023-8-30）；

（10）荆楚文化产业投资集团有限公司关于公司股权结构发生变
化的公告（2023-12-14）。

2、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

发行人与本次债券相关的信息在上海证券交易所
（www.sse.com.cn）披露的相关文件及时间如下：

（1）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年票面利
率不调整公告（2023-3-9）；

（2）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年债券回
售实施公告（2023-3-10）；

（3）荆楚文化产业投资集团有限公司关于名称变更及债务承继
的公告（2023-3-13）；

（4）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年债券回
售实施结果公告（2023-3-21）；

（5）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年分期偿

还本金公告（2023-4-3）；

（6）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年付息公告（2023-4-6）；

（7）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年分期偿还本金的提示性公告（2023-4-10）；

（8）荆楚文化产业投资集团有限公司公司债券 2022 年年度财务报表及附注（2023-4-28）；

（9）荆楚文化产业投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告（2023-4-28）；

（10）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2023 年跟踪评级报告（2023-6-12）；

（11）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2022 年度企业履约情况及偿债能力分析报告（2023-6-29）；

（12）2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券 2022 年度债权代理事务报告（2023-6-29）；

（13）荆楚文化产业投资集团有限公司公司债券 2023 年中期财务报表及附注（2023-8-31）；

（14）荆楚文化产业投资集团有限公司公司债券 2023 年中期报告（2023-8-31）；

（15）荆楚文化产业投资集团有限公司关于公司股权结构发生变化的公告（2023-12-14）。

三、 发行人偿债能力

利安达会计师事务所对发行人 2023 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了利安达审字【2024】0228 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自 2023 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

(一) 发行人偿债能力财务指标分析

合并资产负债表主要数据

单位：万元；%

项目	2023 年度/末		2022 年度/末		同比	变动比例超 30% 的原因
	金额	占比	金额	占比	变动比例	
资产总计	2,836,446.17	100.00	2,555,229.72	100.00	11.01	-
流动资产合计	2,378,694.98	83.86	2,094,111.61	81.95	13.59	-
非流动资产总计	457,751.19	16.14	461,118.11	18.05	-0.73	-
负债合计	1,787,322.43	100.00	1,566,283.70	100.00	14.11	-
流动负债合计	372,760.19	20.86	315,601.19	20.15	18.11	-
非流动负债合计	1,414,562.24	79.14	1,250,682.51	79.85	13.10	-
所有者权益合计	1,049,123.74	100	988,946.01	100.00	6.09	-

发行人 2022-2023 年财务主要数据和指标

	项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比 变动比例	变动比例超 30% 的原因
1	流动比率（倍）	6.38	6.64	-3.83	-
2	速动比率（倍）	1.53	1.61	-5.16	-
3	资产负债率（%）	63.01	61.30	2.80	-
4	EBITDA（万元）	35,348.75	37,513.27	-5.77	-
5	EBITDA 利息倍数	0.42	0.47	-12.36	-
6	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
7	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

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) × 100%
4. EBITDA 全部债务占比 = EBITDA / 全部债务。
 - (1) EBITDA (息税摊销折旧前利润) = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销。
 - (2) 全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债
5. 利息保障倍数 = 息税前利润 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出)
6. 现金利息保障倍数 = (经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现) / 现金利息支出
7. EBITDA 利息倍数 = EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
8. 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
9. 利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

短期偿债指标方面，报告期末，发行人流动比率为 6.38，同比下降 3.83%。发行人速动比率为 1.53 倍，同比下降 5.16%。虽然指标有所下降，但下降的幅度不大，仍能够说明发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较好，短期债务偿付能力较强。

长期偿债指标方面，报告期末，发行人资产负债率为 63.01%，同比上涨 2.80%。发行人资产负债率在行业内处在正常水平，负债经营程度维持在较为合理水平，属可控负债经营。

整体偿债指标方面，报告期末，发行人 EBITDA 同比下降 5.77%，EBITDA 利息保障倍数同比下降 12.36%。贷款偿还率 100%。利息偿付率 100%。

总体而言，发行人偿债能力较为稳定、负债水平不高、负债结构较为合理，整体具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。

（二） 盈利能力及现金流情况

发行人 2022-2023 年营业收入构成情况表

单位：万元，%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
----	-----------	-----------	--------	--------------

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
营业收入	130,145.59	125,603.93	3.62	-
营业成本	129,357.93	126,006.13	2.66	-
营业利润	22,579.06	25,157.79	-10.25	-
净利润	21,520.72	24,475.14	-12.07	-

发行人营业收入主要来源于工程项目建设、园林绿化、保洁、污水处理收入和住宿餐饮服务三大板块。2023 年，这几大板块业务收入分别为 125,234.31 万元、1,214.08 万元和 2,004.45 万元，占营业收入比重分别为 96.23%、0.93%和 1.54%。

总体而言，发行人近年来经营稳健、发展迅速，营业收入持续上升，虽然营业利润和净利润较去年有所下降，但其波动在正常范围，且主要原因在于营业外收入减少、支出增加。公司主要营运能力指标良好，预计公司在后续经营中业务收入将不断增加，盈利能力持续增强。

（三） 发行人现金流情况

合并现金流量表主要数据

单位：万元；%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
经营活动产生的现金流量净额	-167,340.59	-135,107.67	23.86	-
投资活动产生的现金流量净额	-33,587.37	-43,107.62	-22.08	-
筹资活动产生的现金流量净额	143,689.01	120,790.85	18.96	-
现金及现金等价物净增加额	-57,238.95	-57,424.45	-0.32	-

2023 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-167,340.59 万元和-135,107.67 万元。2023 年，经营活动产生的现金流量净额同比上升 23.86%。

2023 年度和 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分

别为-33,587.37 和-43,107.62 万元。2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额同比下降 22.08%。

2023 年度和 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 143,689.01 万元和 120,790.85 万元。2023 年，筹资活动产生的现金流量净额同比上升 18.96%。

2023 年度和 2022 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 -57,238.95 万元和 -57,424.45 万元。2023 年，现金及现金等价物净增加额同比下降 0.32%。

总体而言，发行人经营现金流量结构符合行业和发行人自身特点。发行人经营活动产生的现金保持较高水平，投资活动和筹资活动现金流结构因公司建设支出较大而有所变化，总体而言，目前公司资金周转较为顺畅。

四、 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

除本次债券外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司还存在以下已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

序号	债券名称或其他 债务名称	发行品种	发行规模 (亿元)	未兑付本金 (亿元)	发行期限 (年)	起止日	发行利率 (%)
1	21 荆楚 01	私募债	7.00	7.00	5	2021 年 12 月 21 号 -2026 年 12 月 21 日	5.50
2	22 荆州 01	私募债	3.00	3.00	5	2022 年 6 月 13 日 -2027 年 6 月 13 日	3.98
3	22 荆州 02	私募债	5.00	5.00	5	2022 年 6 月 24 日 -2027 年 6 月 27 日	5.80
4	23 荆楚 01	私募债	5.00	5.00	5	2023 年 3 月 20 日 -2028 年 3 月 21 日	7.20
5	23 荆楚 02	私募债	5.40	5.40	5	2023 年 4 月 27 日 -2028 年 4 月 28 日	6.59

序号	债券名称或其他 债务名称	发行品种	发行规模 (亿元)	未兑付本金 (亿元)	发行期限 (年)	起止日	发行利率 (%)
6	23 荆楚文化 MTN001	中期票 据	8.50	8.50	2	2023 年 7 月 20 日 -2025 年 7 月 24 日	5.00
7	23 荆楚 03	私募债	4.60	4.60	3	2023 年 12 月 1 日 -2026 年 12 月 1 日	4.50
8	23 荆州产投债 01	普通企 业债	8.00	8.00	7	2023 年 8 月 31 日 -2030 年 9 月 1 日	3.78
9	23 荆州产投债 02	普通企 业债	7.00	7.00	7	2023 年 9 月 28 日 -2030 年 9 月 28 日	5.30
10	24 荆楚 02	私募债	10.00	10.00	5	2024 年 6 月 14 日 -2029 年 6 月 14 日	3.17
	合计	-	63.5	63.5	-	-	-

截至报告报出日，发行人及其子公司已发行未兑付的债券余额为 68.30 亿元。

除上述列表外，截至报告报出日，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

截至报告报出日，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

五、或有事项

（一）其他受限资产

截至 2023 年末，公司受限资产余额的情况如下：

单位：元

项目	余额	受限原因
存货	3,248,234,381.35	抵押借款
无形资产	776,395,954.35	子公司荆州强楚文化科技有限公司将所属两块土地及地上房产抵押给湖北银行股份有限公司荆州分行，为荆楚文化集团公司认购 2020 年第一期中期票据及荆州园博园生态园林建设运营有限公司借款作抵押，不动产证号为鄂

		<p>(2020)荆州市不动产权第0027548号、鄂(2020)荆州市不动产权第0027537号; 子公司荆州强海文化科技有限公司将所属四块土地抵押给湖北省融资担保集团有限责任公司, 为湖北省融资担保集团有限责任公司为荆楚文化集团公司提供担保事项提供抵押反担保, 不动产证号为鄂</p> <p>(2021)荆州市不动产权第0054027号、鄂(2021)荆州市不动产权第0054128号、鄂(2021)荆州市不动产权第0054051号、鄂</p> <p>(2021)荆州市不动产权第0054053号</p>
固定资产	646,680,518.28	<p>子公司荆州强楚文化科技有限公司将所属两块土地及地上房产抵押给湖北银行股份有限公司荆州分行, 为荆楚文化集团公司认购2020年第一期中期票据及荆州园博园生态园林建设运营有限公司借款作抵押, 不动产证号为鄂</p> <p>(2020)荆州市不动产权第0027548号、鄂(2020)荆州市不动产权第0027537号</p>
其他权益工具投资	15,000,000.00	荆楚文化产业投资集团有限公司以其持有湖北荆州农村商业银行股份有限公司股金为荆州园博园生态园林建设运营有限公司借款提供质押担保
合计	4,686,310,853.98	-

(二) 对外担保情况

截至2023年末, 公司对外担保的情况如下表:

单位: 亿元, %

对外担保单位	2023年担保金额	2022年担保金额	本年比上年增减
荆州纪南文化产业投资有限公司	1.50	1.50	0.00
荆州纪南文化旅游有限责任公司	1.00	1.00	0.00
合计	2.5	2.5	0.00

六、 债券持有人会议召开情况

2023 年，发行人未发生应召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

七、 债券债权人履职情况

上海浦东发展银行股份有限公司荆州分行作为本次债券的债权人代理人，报告期内按照本次债券《债权代理协议》及《募集说明书》的约定履行了本次债券的债权代理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

八、 其他重大事项

（一）规范性文件规定和申请文件约定的重大事项

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》、监管部门相关文件和《募集说明书》《债权代理协议》等申请文件，经发行人确认，发行人重大事项情况如下：

序号	重大事项	有√ 无-
1	发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化。	√
2	发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构。	-
3	发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动。	-
4	发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责。	-
5	发行人控股股东或者实际控制人变更。	-
6	发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组。	-
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。	-
8	发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十。	-

9	发行人股权、经营权涉及被委托管理。	-
10	发行人丧失对重要子公司的实际控制权。	-
11	债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化。	-
12	发行人转移债券清偿义务。	-
13	发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十。	-
14	发行人未能清偿到期债务或进行债务重组。	-
15	发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为。	-
16	发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为。	-
17	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项。	-
18	发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况。	-
19	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭。	-
20	发行人涉及需要说明的市场传闻。	-
21	募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项。	-
22	募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性。	-
23	其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。	-

（二）已发生重大事项的说明及其处理

√有□无

1、 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化。

（1）名称变更事项

发行人原名称为“荆州海子湖投资有限公司”，变更后公司名称为“荆楚文化产业投资集团有限公司”。相关事项发行人已于 2023 年 3 月 13 日披露《荆楚文化产业投资集团有限公司关于名称变更及债务承继的公告》。

（2）股权结构变更事项

2023 年 12 月 08 日，荆州纪南生态文化旅游区管理委员会与荆

州市人民政府国有资产监督管理委员会签署《股权转让协议》，将其所持有公司 47.164%股权无偿转让给荆州市人民政府国有资产监督管理委员会。

同日，荆楚文化产业投资集团有限公司召开 2023 年第三次股东会会议，经公司股东表决权 100.00%决议通过，同意公司原股东荆州纪南生态文化旅游区管理委员会将其所持有公司 47.164%股权转让给荆州市人民政府国有资产监督管理委员会。转让后,荆州市人民政府国有资产监督管理委员会持有公司 98.164%的股权,中国农发重点建设基金有限公司持有公司 1.836%的股权。相关事项发行人已于 2023 年 12 月 14 日披露《荆楚文化产业投资集团有限公司关于公司股权结构发生变化的公告》。

九、 总结

综上所述，发行人偿债能力较为稳定、负债水平相对较低、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体而言，发行人对本次债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020 年荆州海子湖投资有限公司公司债券
2023 年度债权代理事务报告》之盖章页）

上海浦东发展银行股份有限公司荆州分行



2024 年 6 月 28 日