

浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券  
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

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)

债权代理人

德邦证券股份有限公司

(住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼)

签署日期：2022 年 6 月



德邦证券股份有限公司（以下简称“德邦证券”）作为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（以下简称“PR长湖01/18长兴太湖01”）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（以下简称“PR长湖02/19长兴太湖01”）的主承销商及债权代理人，按照“发改办财金【2011】1765号”文的有关规定，对浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2021年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

## 一、公司债券概要

### （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、发行人履约情况

### 1、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。

## 2、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 2021 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 2021 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。

## 3、发行人信息披露情况

报告期内，发行人已按规定披露了 2021 年度的年度报告、2021 年中期报告和付息兑付公告。

## 4、本期债券的本息偿付情况

### （一）18 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。

2021 年度，发行人已足额支付 2020 年 12 月 26 日至 2021 年 12 月 25 日利息及部分本金。

### （二）19 长湖 01/19 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。

2021 年度，发行人已足额支付 2020 年 5 月 16 日至 2021 年 5 月 15 日利息。

### 三、发行人偿债能力

#### (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：何宵峰

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；各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(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 2021 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	本期				上年同期			
	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	30,338.40	27,580.37	9.09	17.24
受托代建	36,708.62	33,655.72	8.32	18.40	16,615.08	15,261.09	8.15	9.44
景区经营及租金	1,836.99	392.91	78.61	0.92	1,571.99	80.88	94.86	0.89
贸易收入	147,854.24	147,376.50	0.32	74.10	126,947.86	125,859.87	0.86	72.12
物业管理	815.36	685.87	15.88	0.41	502.21	454.11	9.58	0.29
其他	106.47	67.25	36.83	0.05	46.36	54.99	-18.63	0.03
合计	199,544.29	193,289.71	3.13	100.00	176,021.89	169,291.30	3.82	100.00

发行人主营业务营业收入及成本变动分析如下：

2021 年度，公司土地整理业务收入下降 59.71%，导致成本同比例变动，变动的主要原因系公司根据度假区规划进行土地整理，报告期内土地整理出让规模略有下降。

2021 年度，公司受托代建业务收入增长 120.94%，导致成本同比例变动，主要系本年度已完工项目结算确认收入增加。

2021 年度，公司物业管理业务收入增长 313,25 万元，增长幅度为 62.36%，成本增长 51.04%，主要系业务规模增长。

2021 年度，公司其他业务收入增长 129.68%，其他业务毛利率由负转正，主要系公司销售商品的代理收入增加所致。

### （三）发行人 2021 年度财务情况

公司 2021 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[2022]310Z0189 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：

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	19.95	17.60	13.35%	-
营业总成本	20.52	17.71	15.87%	-
营业利润	1.83	1.75	4.57%	-
利润总额	1.82	1.75	4.00%	-
净利润	1.83	1.74	5.17%	-
流动资产	248.98	231.64	7.49%	-
固定资产	0.05	0.02	150.00%	报告期内购置较多运输设备导致较大幅度增长
资产总计	261.65	241.59	8.30%	-
流动负债	26.25	44.62	-41.17%	主要系本年度偿还了到期的 16 长湖 01 和 16 长湖 02 及部分一年内到期的长期借款
非流动负债	105.70	65.47	61.45%	本年度发行了 21 长湖债、21 长湖 01、21 长湖 02、21 长兴太湖 PPN001、21 长湖 03、21 长湖 04、21 图影 01，导致应付债券余额增长幅度较大
负债合计	131.95	110.09	19.86%	-
经营活动现金净流量	0.35	-13.01	102.69%	由于购买商品、接受劳务支付的现金大幅减少
投资活动现金净流量	-2.84	-0.02	-14100.00%	由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加
筹资活动现金净流量	17.83	14.33	24.42%	-
资产负债率(%)	50.43	45.57	10.66%	-
资产周转率(倍)	0.08	0.08	0.00%	-



根据公司 2021 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

项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	发生变动原因
货币资金	25.73	9.83	11.04	133.12	系报告期内直接债务融资金额较大，截至报告期末募集资金尚有较大金额未使用，导致银行存款大幅增加
应收账款	9.54	3.65	5.03	89.60	主要系报告期内对浙江太湖图影旅游度假区管理委员会新增应收的委托代建和土地开发收入未回款导致增幅较大
预付款项	1.09	0.42	0.15	618.87	主要系预付贸易款增长
其他流动资产	0.46	0.18	0.08	509.66	主要系报告期内购置 3 亿元理财产品导致其他流动资产增长
可供出售金融资产	0.00	0.00	9.30	-100.00	公司 2021 年使用新会计准则，原计入可供出售金融资产科目的相关资产转计入其他权益工具投资或其他非流动金融资产中科目
固定资产	0.05	0.02	0.02	123.88	报告期内购置较多运输设备导致较大幅度增长
无形资产	2.81	1.07	0.00	202,138.90	主要系本年度购置水面使用权导致较大幅度增长

根据公司 2021 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

项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	发生变动原因
预收款项	1.07	0.81	0.35	206.01	主要系报告期内预收租金款项增加较多所致
其他应付款	7.04	5.33	11.26	-37.52	主要系对长兴兴利投资合伙企业（有限合伙）的应付款减少
一年内到期的非流动负债	7.02	5.32	25.09	-72.03	主要系本年度偿还了到期的 16 长湖 01 和 16 长湖 02 及部分一年内到期的长期借款
其他流动负债	2.06	1.56	0.87	136.42	主要系本年度购买银行理财产品导致其他流动负债增加



应付债券	70.67	53.56	26.53	166.34	本年度发行了 21 长湖债、21 长湖 01、21 长湖 02、21 长兴太湖 PPN001、21 长湖 03、21 长湖 04、21 图影 01，导致应付债券余额增长幅度较大
其他非流动负债	2.50	1.89	7.98	-68.69	主要系偿还到期融资产品导致其他非流动负债减少

根据公司 2021 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：18,236.78 万元

报告期非经常性损益总额：23,938.79 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
投资收益	14.60	其他权益工具投资持有期间取得的股利收入和理财产品收益	14.60	可持续性较低
营业外收入	14.01	其他	14.01	不可持续
营业外支出	61.86	其他	61.86	不可持续
其他收益	24,087.62	政府补助	24,087.62	具有一定可持续性
信用减值损失	-115.58	坏账损失	-115.58	不可持续

#### （四）偿债能力分析

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	2021 年度/末	2020 年度/末	变动比例 (%)
总资产	261.65	241.59	8.30
总负债	131.95	110.09	19.86
净资产	129.70	131.50	-1.37
资产负债率 (%)	50.43	45.57	10.66
流动比率	9.49	5.19	82.85
速动比率	2.22	0.88	152.27

截至 2021 年末，发行人资产总计 261.65 亿元，较 2020 年末增加 8.30%；负



债总计 131.95 亿元，较 2020 年末增加 19.86%；净资产总计 129.70 亿元，较 2020 年末减少 1.37%；资产负债率为 50.43%，较 2020 年末增加 10.66%，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 2021 年末，发行人流动比率和速动比率均有所上升，流动比率较去年上升 82.85%，速动比率较去年上升 152.27%，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。

## 四、本期债券保证人情况

### （一）增信措施

#### （1）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。

#### （2）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

#### （1）PR 长湖 01/18 长兴太湖 01

不适用。

#### （2）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

#### （1）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。

#### （2）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。



（本页无正文，为浙江长兴环太湖经济投资开发有限公司公司债券 2021 年度发  
行人履约情况及偿债能力分析报告之盖章页）

债权代理人：德邦证券股份有限公司

