

浙商证券股份有限公司  
关于  
海宁市资产经营公司  
公司债券  
受托管理事务报告  
(2021 年度)

债券代码	债券简称
136638.SH	PR 海资 01

债券受托管理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二二年六月

## 重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”“受托管理人”）根据《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规、自律规则等规范性文件要求，以及受托管理的海宁市资产经营公司（以下简称“发行人”或“公司”）存续期公司债券募集说明书、受托管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《海宁市资产经营公司公司债券 2021 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 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人的经营与财务状况.....	8
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.....	16
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.....	20
第九章 发行人偿债意愿和能力分析.....	21
第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	25
第十一章 其他事项.....	29

## 第一章 公司债券概况

### 一、公司债券基本情况

债券全称	海宁市资产经营公司 2016 年公司债券（第一期）
债券简称	PR 海资 01
批准文件和规模	本次公司债券业经中国证监会证监许可 [2015]2206 号文核准，公司获准公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券
债券期限	7 年，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期间的第 5、6、7 个计息年度末分别按发行规模 30%、30%、40% 的比例偿还债券本金
发行规模	10 亿元
债券余额	7 亿元
债券利率	3.40%
起息日	2016 年 8 月 16 日
付息日	2017 年至 2023 年每年的 8 月 16 日。如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息
本金兑付日	2021 年 8 月 16 日、2022 年 8 月 16 日和 2023 年 8 月 16 日。其中，2021 年 8 月 16 日兑付本金的 30%；2022 年 8 月 16 日日兑付本金的 30%；2023 年 8 月 16 日兑付本金的 40%。如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息
含权条款	本金提前偿付条款
发行方式及发行对象	面向合格投资者公开发行
担保方式	无担保
主承销商	浙商证券股份有限公司
分销商	-
受托管理人	浙商证券股份有限公司
募集资金用途	偿还公司债务和补充公司流动资金

## 二、债券信用评级情况

### （一）发行时信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，“PR 海资 01”信用等级为 AA+，发行人主体长期信用等级为 AA+。

### （二）债券跟踪评级情况

2021 年 6 月 23 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《海宁市资产经营公司 2021 年度跟踪评级报告》，维持发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“PR 海资 01”的信用等级为 AA+。上述跟踪评级报告已在上海证券交易所网站上予以公告。

在本期债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

### 一、受托管理协议的签订情况

2015年4月27日，海宁市资产经营有限公司与浙商证券股份有限公司签订《债券受托管理协议》，聘任浙商证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。

### 二、信息披露核查情况

“PR 海资 01”发行后，债券受托管理人每月月初向发行人送达重大事项自查表，并搜集公开数据对发行人重大事项进行独立核查。

发行人在公司债券募集说明书中约定，债券存续期内，披露半年度报告、年度报告。截至目前，半年度报告、年度报告皆按期完成披露，发行人董监高均对定期报告签署了书面确认意见。

发行人在本年度内发生需要履行临时公告义务的事项详见本受托管理事务报告“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项”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2021年1月21日就发行人董事、董事长发生变更事项出具了《浙商证券股份有限公司关于海宁市资产经营公司公开发行公司债券2021年第一次临时受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站披露。

浙商证券于2021年2月1日就发行人董事、监事、总经理发生变动事项出具了《浙商证券股份有限公司关于海宁市资产经营公司公开发行公司债券2021年第二次临时受托管理事务报告》，并在上海证券交易所网站披露。

### 三、募集资金核查情况

具体详见“第四章 发行人募集资金使用的核查情况”。

### 四、风险排查情况

受托管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，对受托管理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、受托管理人现场核查情况

2022年3月16日，受托管理人项目组负责人前往发行人现场核查，了解发行人经营情况、募集资金使用、信息披露等情况。

## 六、债券持有人会议召开情况

“PR海资01”于2021年度内，未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:	海宁市资产经营公司
英文名称:	HAINING STATE-OWNED ASSETS MANAGEMENT AND OPERATION CO.,LTD
法定代表人:	张洁
注册资本:	人民币 200,000.00 万元
实缴资本:	人民币 200,000.00 万元
成立日期:	1996 年 12 月 16 日
注册地址:	海宁市海洲街道水月亭西路 336 号
办公地址:	海宁市海洲街道水月亭西路 336 号
邮政编码:	314499
信息披露事务负责人:	李董华 (董事)
财务负责人:	李董华 (董事)
公司电话:	0573-87292009
公司传真:	0573-87292205
所属行业:	S90 综合类
经营范围:	国有资产投资开发

##### (二) 发行人主营业务

海宁市资产经营公司经营范围为：国有资产投资开发。公司是海宁市政府授权专职从事全市国有资产经营管理的法人实体，依法履行企业的经营管理职能并承担国有资产保值增值职责。公司主要收入来源为物业租赁及管理、房屋销售、商品销售、生物制品销售、土地整理及水务业务等。其中生物制品销售收入来源于钱江生物化学股份有限公司，商品销售收入主要来源于海宁中国皮革城股份有限公司、海宁市城市发展投资集团有限公司及海宁市交通投资集团有限公司，房屋销售收入主要来源于海宁中国皮革城股份有限公司及海宁市城市

发展投资集团有限公司，物业租赁及管理收入主要来源于海宁中国皮革城股份有限公司，水务收入主要来源于海宁市水务投资集团有限公司。

## 二、发行人 2021 年度经营情况

单位：人民币亿元

业务板块	2021 年度				2020 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 (%)
商品销售	36.08	32.09	11.06	29.60	37.59	36.78	2.15	43.39
房屋销售	45.12	43.54	3.50	37.01	13.38	11.60	13.30	15.44
项目工程	5.19	3.59	30.83	4.26	7.87	5.85	25.67	9.08
房屋租赁	6.99	3.97	43.20	5.73	5.38	3.64	32.34	6.21
土地开发	6.64	6.63	0.15	5.45	5.02	5.04	-0.40	5.79
物业管理	3.71	2.55	31.27	3.04	4.73	2.20	53.49	5.46
污水处理	3.98	4.11	-3.27	3.26	3.76	4.61	-22.61	4.34
生物制品业	3.40	3.06	10.00	2.79	2.95	2.74	7.12	3.41
其他业务收入	8.18	6.43	21.39	6.71	5.38	4.22	21.56	6.21
其他	2.62	1.22	53.44	2.15	0.57	0.54	5.26	0.66
合计	121.91	107.19	12.07	100.00	86.63	77.22	10.86	100.00

商品销售板块毛利率同期变动为 413.95%，变动原因是由于本年度担保人下属子公司海宁市城市发展投资集团有限公司下属子公司融诚聚数供应链股份有限公司业务扩展，净利润提升。

房屋销售板块营业收入同期变动为 237.22%，营业成本同期变动为 275.34%，毛利率同期变动为-73.80%，变动原因是由于本年度项目收入结算，导致收入成本大幅增加，毛利率受到安置房项目拖累，所以毛利率有所降低。

项目工程板块营业收入同期变动为-34.05%，营业成本同期变动为-38.63%，变动原因是由于本年度担保人下属子公司海宁市水务投资集团有限公司工程项目量减少，导致收入及成本有小幅度下降。

房屋租赁板块毛利率同期变动为 33.37%，变动原因是由于本年度项目竣工

投入使用，本年度房屋租赁收入大幅增加，且该项目收益较好，导致本年度房屋租赁收入增加。

土地开发板块营业收入同期变动为 32.27%，营业成本同期变动为 31.55%，毛利率同期变动为-129.79%，变动原因是由于本年土地整理出让面积增加，同时由于土地整理成本上升较快，导致本年毛利率下降明显。

污水处理板块毛利率同期变动为-85.28%，变动原因是由于受到政策性因素影响导致毛利率下降所致。

生物制品板块毛利率同期变动为 42.19%，变动原因是由于 2020 年度由于疫情影响导致利润下滑较快，本年恢复正常营业状态，利润率有所恢复。

其他业务收入板块营业收入同期变动为 52.04%，营业成本同期变动为 52.37%，变动原因是由于担保人下属公司浙江海云环保有限公司废物清运版块业务收入及成本增长。

其他板块营业收入同期变动为 359.65%，营业成本同期变动为 125.93%，毛利率同期变动为 844.01%，变动原因主要是由于相关业务拓展，收入增加，同时业务成本增加。

### 三、发行人 2021 年度财务状况

#### （一）合并资产负债表主要数据

##### 1、主要资产情况

2021 年末，发行人主要资产项目情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年末		2020 年末		变动幅度	变动超过 30% 的原因
	金额	比例	金额	比例		
货币资金	1,207,177.85	10.46%	771,825.33	7.53%	56.41%	主要系政府拨款和发行债券获取的现金增加
交易性金融资产	18,238.47	0.16%	2,104.63	0.02%	766.59%	主要系投资公司股价变动
应收票据	10,916.45	0.09%	6,245.90	0.06%	74.78%	主要系下属子公司融诚聚数公司增加所致
应收账款	126,879.17	1.10%	111,341.05	1.09%	13.96%	
应收款项	6,212.33	0.05%	4,441.21	0.04%	39.88%	主要系下属子公

融资						司融诚聚数公司增加所致
预付款项	239,880.43	2.08%	189,396.45	1.85%	26.66%	
其他应收款	878,764.34	7.61%	743,431.09	7.25%	18.20%	
存货	2,918,767.83	25.28%	2,580,660.11	25.17%	13.10%	
合同资产	8,325.86	0.07%	1,414.96	0.01%	488.41%	主要系下属水务集团上期未调整，本期去追溯调整了期初数，资产经营根据重要性不追溯
一年内到期的非流动资产	-	-	330.99	0.00%	-	-
其他流动资产	50,646.69	0.44%	88,436.01	0.86%	-42.73%	主要系贷款收回
流动资产合计	5,465,809.41	47.35%	4,499,627.73	43.88%	21.47%	
发放贷款及垫款	18,248.07	0.16%	-	-	-	
长期应收款	191,646.61	1.66%	213,590.52	2.08%	-10.27%	
长期股权投资	587,377.66	5.09%	575,919.79	5.62%	1.99%	
其他权益工具投资	13,412.12	0.12%	13,860.70	0.14%	-3.24%	
其他非流动金融资产	668,973.80	5.80%	628,715.06	6.13%	6.40%	
投资性房地产	931,645.41	8.07%	918,815.55	8.96%	1.40%	
固定资产	1,320,584.32	11.44%	1,241,848.90	12.11%	6.34%	
在建工程	1,362,733.16	11.81%	1,215,914.56	11.86%	12.07%	
使用权资产	2,631.44	0.02%	-	-	-	
无形资产	384,253.50	3.33%	358,753.08	3.50%	7.11%	
商誉	748.66	0.01%	748.66	0.01%	0.00%	
长期待摊费用	7,191.72	0.06%	5,765.66	0.06%	24.73%	
递延所得税资产	21,186.42	0.18%	16,051.52	0.16%	31.99%	主要系预提土地增值税金额增加
其他非流动资产	567,099.45	4.91%	563,964.30	5.50%	0.56%	
非流动资产合计	6,077,732.36	52.65%	5,753,948.30	56.12%	5.63%	

资产总计	11,543,541.78	100.00%	10,253,576.03	100.00%	12.58%	
------	---------------	---------	---------------	---------	--------	--

[注]: 资产负债表项目采用期初调整数。

最近两年末, 公司总资产分别为 10,253,576.03 万元和 11,543,541.78 万元。2021 年末较上年末增长 1,289,965.75 万元, 同比增长 12.58%。

2021 年末, 公司流动资产、非流动资产较上年末均有所增长。从结构看, 最近两年末公司流动资产占总资产的比重均为 45%左右, 公司资产结构比较稳定。

## 2、主要负债情况

2021 年末, 发行人主要负债项目情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2021 年末		2020 年末		变动幅度	变动超过 30% 的原因
	金额	比例	金额	比例		
短期借款	276,398.64	4.46%	218,262.65	4.12%	26.64%	
应付票据	68,703.45	1.11%	50,686.28	0.96%	35.55%	主要系下属子公司融诚聚数公司应付票据增加所致
应付账款	230,506.64	3.72%	262,340.19	4.96%	-12.13%	
预收款项	41,434.15	0.67%	42,253.15	0.80%	-1.94%	
合同负债	304,538.81	4.91%	210,738.09	3.98%	44.51%	主要系子公司预收货款增加所致
应付职工薪酬	11,113.79	0.18%	9,736.00	0.18%	14.15%	
应交税费	53,009.90	0.86%	31,080.91	0.59%	70.55%	主要系土地增值税缴纳数字增加所致
其他应付款	710,208.11	11.46%	662,878.71	12.52%	7.14%	
一年内到期的非流动负债	263,177.78	4.25%	285,124.60	5.39%	-7.70%	
其他流动负债	142,482.63	2.30%	186,607.47	3.52%	-23.65%	
流动负债合计	2,101,573.90	33.90%	1,959,708.04	37.02%	7.24%	
保险合同准备金	8,843.47	0.14%	3,703.19	0.07%	138.81%	主要系皮革城担保公司计提未到期责任准备所致

长期借款	1,092,565.07	17.62%	1,039,022.14	19.63%	5.15%	
应付债券	2,264,183.30	36.53%	1,597,276.88	30.17%	41.75%	主要系 2021 年发行债券较多所致
租赁负债	1,191.35	0.02%	-	-	-	
长期应付款	635,975.31	10.26%	610,925.21	11.54%	4.10%	
长期应付职工薪酬	1,314.14	0.02%	1,530.64	0.03%	-14.14%	
预计负债	11,096.45	0.18%	8,339.35	0.16%	33.06%	主要系预计将来可能产生负债增加所致
递延收益	77,635.07	1.25%	68,456.17	1.29%	13.41%	
递延所得税负债	4,592.35	0.07%	5,264.60	0.10%	-12.77%	
非流动负债合计	4,097,396.50	66.10%	3,334,518.19	62.98%	22.88%	
负债合计	6,198,970.40	100.00%	5,294,226.23	100.00%	17.09%	

[注]: 资产负债表项目采用期初调整数。

最近两年末, 公司负债总额分别为 5,294,226.23 万元和 6,198,970.40 万元, 呈上升态势。2021 年, 公司负债总额较年初增加 904,744.17 万元, 增幅为 17.09%, 主要系应付债券、合同负债、长期借款和短期借款增加所致。

从负债结构看, 负债总额中以非流动负债为主, 占比 60% 以上。流动负债占负债总额的比重呈波动变化, 目前维持在 35% 左右。

## (二) 合并利润表主要数据

单位: 万元, %

项目	2021 年度	2020 年度	增减变动	30% 以上变动原因
营业收入	1,235,579.10	883,787.53	39.80	主要系房屋销售等业务收入增长所致
营业成本	1,081,955.63	778,367.63	39.00	主要系房屋销售等业务收入增长之下营业成本随之增长所致
营业利润	94,484.95	42,616.47	121.71	主要系营业收入及公允价值变动收益增长所致
利润总额	105,946.84	44,096.74	140.26	主要系营业利润增加及营业外支出减少所致
净利润	79,579.01	25,664.00	210.08	主要系营业利润增加及营业外支出减少所致

归属于母公司所有者的净利润	48,155.34	7,636.87	530.56	主要系营业利润增加及营业外支出减少所致
---------------	-----------	----------	--------	---------------------

[注]：利润表项目采用期初调整数。

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	增减变动	30%以上变动原因
经营活动现金流入小计	4,248,971.71	4,157,942.20	2.19%	
经营活动现金流出小计	4,007,755.40	3,955,011.82	1.33%	
经营活动产生的现金流量净额	241,216.31	202,930.38	18.87%	主要系本期营业收入及回款增加所致
投资活动现金流入小计	349,782.08	198,584.84	76.14%	主要系收回投资收到的现金增加所致
投资活动现金流出小计	647,308.52	551,668.62	17.34%	
投资活动产生的现金流量净额	-297,526.44	-353,083.78	-15.73%	-
筹资活动现金流入小计	1,804,210.89	1,218,141.14	48.11%	主要系公司大力拓展房屋销售、商品贸易等业务板块，公司通过银行借款和发行债券等方式筹资以支持公司业务的运营所致
筹资活动现金流出小计	1,331,778.69	1,182,438.09	12.63%	
筹资活动产生的现金流量净额	472,432.20	35,703.05	1223.23%	主要系公司大力拓展房屋销售、商品贸易等业务板块，公司通过银行借款和发行债券等方式筹资以支持公司业务的运营所致

### 四、发行人授信情况

截至 2021 年末，发行人本级及下属公司银行授信额度总额为 243.85 亿元，已使用额度 114.07 亿元，尚未使用的授信额度为 129.78 亿元。发行人资信

状况良好，与相关商业银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

## 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

“PR 海资 01”的的募集资金的接收、存储、划转工作均在募集资金专用账户中进行，确保专户专用，严格按照相关法律、法规和规范性文件的规定，以及募集说明书的约定予以执行。

#### （二）募集说明书约定的用途及使用计划

根据“PR 海资 01”募集说明书的相关内容，发行人拟用 42,500.00 万元偿还公司债务，并拟用剩余资金补充营运资金。

#### （三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

2021 年 1 月 1 日至本报告出具日，“PR 海资 01”未发生募集资金用途变更或使用计划调整事项。

### 二、债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

截至 2021 年 12 月 31 日，“PR 海资 01”募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用完毕，扣除发行费用后，其中 42,500.00 万元用于偿还公司债务，56,700.00 万元已用于补充公司流动资金，与募集说明书承诺的用途一致，本期债券募集资金使用按照公司资金使用审批制度的规定履行审批手续。

### 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逐项账户运作不规范的情况

报告期内，“PR 海资 01”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

“PR 海资 01”未设置外部增信机制。

#### （二）内部增信机制情况

“PR 海资 01”未设置内部增信机制。

“PR 海资 01”偿债保障措施如下：（1）设立募集资金专户和专项偿债账户；（2）制定债券持有人会议规则；（3）设立专门的偿付工作小组；（4）引入债券受托管理人的作用；（5）严格履行信息披露义务；（6）发行人承诺

#### （三）增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

“PR 海资 01”的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

2021 年度内，“PR 海资 01”偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，正常执行，与募集说明书的相关承诺一致。公司把兑付债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障存续期内公司债券投资者的合法权益。

## 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

“PR海资01”于2016年8月16日起息，发行人于2021年8月16日支付了2020年11月25日至2021年11月24日的利息和30%的本金，相关本息偿付具体事宜已按照债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

### 二、偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人通过募集资金与偿债保障金专项账户，严格依照约定使用募集资金。同时，发行人已按《债券管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行了重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和监管银行的监督，防范偿债风险，充分保障了债券持有人的权益。

## 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

发行人在“16海资01”募集说明书中承诺：本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司债务，剩余部分拟用于补充公司流动资金。不会以任何直接或间接形式将本次募集资金提供给地方政府融资平台子公司使用；不会以任何直接或间接形式将本次募集资金用于偿还地方政府债务，或用于公益性项目。公司将建立募集资金监管机制，严格按照募集资金监管协议管理募集资金用途，确保募集资金专项用于募集说明书约定并经中国证监会核准的用途。经查，发行人在2021年度内对已按上述承诺执行。

## 第八章 债券持有人会议的召开情况

“PR 海资 01”于 2021 年度内，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

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

#### （一）实际控制人和控股股东情况

截至本报告出具日，海宁市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的控股股东和实际控制人，出资比例占注册资本的 90%。

#### （二）主营业务及生产经营状况

##### 1、主营业务及生产经营情况

2021 年度，发行人主营业务及主要财务数据详见本受托管理事务报告“第三章发行人经营与财务状况”。

##### 2、发行人偿债能力指标

财务指标	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	2.60	2.30
速动比率	1.21	0.98
资产负债率（%）	53.70	51.29
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

最近两年末，公司流动比率分别为 2.30 和 2.60，2021 年末流动比率较上年末略有增加，同比增长 13.04%，主要系 2021 年末公司发行债券导致的货币资金增加所致。

最近两年末，公司速动比率分别为 0.98 和 1.21，2021 年末速动比率较上年末增幅较大，同比增长 23.47%，主要系 2021 年末公司发行债券导致的货币资金增加所致。

最近两年末，公司资产负债率分别为 51.29% 和 53.70%，公司资产负债率较为稳定，显示公司整体资产负债结构比较合理，长期偿债能力较强。

最近两年，发行人贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，反映出发行人始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好。

### （三）总体债务规模

截至 2021 年末，发行人负债总计 619.90 亿元，其中流动负债和非流动负债分别为 210.16 亿元和 409.74 亿元，占比分别为 41.54%和 58.46%。发行人的负债结构中，非流动负债占比相对较高，主要系所处行业的业务特性所致。截至 2021 年末，公司有息债务总余额为 435.44 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	7.50	3.03	67.76	161.48	239.77
银行贷款	0.00	16.48	26.94	37.66	74.00	155.08
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	7.54		33.05	40.59

### （四）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人资产受限金额为 93.45 亿元，具体明细如下：

单位：亿元

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	120.72	8.13	-	6.73
应收票据	1.09	0.60	-	54.73
存货	289.86	54.03	-	18.64
固定资产	132.12	2.24	-	1.70
在建工程	136.27	12.65	-	9.28
无形资产	38.43	15.81	-	41.14

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
合计	718.49	93.45	—	—

### （五）报告期内债券市场融资情况

截至本报告出具日，发行人本级存量债券具体情况如下：

单位：亿元

债券简称	起息日期	到期日	发行规模	债券余额	期限	票面利率（%）	债项/主体评级	债券偿付情况
22海宁01	2022-03-25	2025-03-25	10	10	3	3.32	AA+/A+ A+	未到付息日
21海宁02	2021-08-24	2026-08-24	10	10	5 (3+2)	3.32	AA+/A+ A+	未到付息日
21海宁01	2021-03-12	2026-03-12	12	12	5 (3+2)	4.00	-/AA+	正常付息
20海宁资产MTN002	2020-12-03	2025-12-03	5	5	5 (3+2)	4.23	AA+/A+ A+	正常付息
20海宁01	2020-08-10	2025-08-10	8	8	5 (3+2)	3.95	-/AA+	正常付息
20海宁资产MTN001	2020-06-15	2025-06-15	10	10	5 (3+2)	3.35	AA+/A+ A+	正常付息
19海宁资产MTN002	2019-08-16	2024-08-16	8.1	8.1	5	4.17	AA+/A+ A+	正常付息
19海宁03	2019-07-09	2024-07-09	10	10	5 (3+2)	4.50	-/AA+	正常付息
19海宁01	2019-06-25	2024-06-25	10	10	5 (3+2)	4.59	AA+/A+ A+	正常付息
19海宁资产MTN001	2019-06-19	2024-06-19	8.9	8.9	5	4.86	AA+/A+ A+	正常付息
18海宁	2018-	2023-	5	5	5	5.00	AA+/A+	正常付

资产 MTN00 2	11-01	11-01					A+	息
PR海 资01	2016- 08-16	2023- 08-16	10	7	7	3.4	AA+/A A+	正常还 本付息
合计			<b>107</b>	<b>104</b>				

除上述债券外，发行人本级未发行其他公司债券，无对已发行的公司债券或其他债务有违约或延迟支付本息的事实。

#### （六）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受托管理人采取的应对措施”

综上所述，经自查，发行人负债结构较为合理，资产负债率处于合理水平，外部融资渠道顺畅，发行人偿债能力较强，公司债券不存在兑付兑息风险。

## 第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人 采取的应对措施

### 一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具日，发行人不存在对自身财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

### 二、对外担保事项

截至 2021 年末，公司对外担保余额 263.44 亿元，占净资产比例为 49.29%。公司对外担保企业主要为海宁地区地方国有企业，风险较小。明细如下：

担保单位	被担保单位	金额（万元）	到期日
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	24,980.00	2024/8/2
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	14,100.00	2024/1/18
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	11,600.00	2024/4/19
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	4,410.00	2025/4/10
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	9,000.00	2023/1/21
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	8,782.00	2023/11/9
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	10,000.00	2023/3/25
本级	浙江钱江潮旅游开发有限公司	23,100.00	2025/3/25
本级	海宁市文化旅游科技有限公司	10,000.00	2022/12/12
本级	海宁市文化旅游科技有限公司	10,000.00	2022/12/9
本级	海宁市文化旅游科技有限公司	20,000.00	2022/8/23
本级	海宁市文化旅游科技有限公司	800	2022/9/20
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	18,000.00	2022/12/16
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	10,000.00	2022/12/15
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	56,000.00	2025/9/9
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	56,000.00	2025/11/15
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	150,000.00	2025/4/1
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	100,000.00	2028/4/25
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	85,000.00	2028/8/31
本级	海宁市尖山新区开发有限公司	80,000.00	2026/11/9
本级	浙江海宁经编产业园区开发有限公司	50,000.00	2026/4/30
本级	浙江海宁经编产业园区开发有限公司	12,400.00	2024/5/9
本级	浙江海宁经编产业园区开发有限公司	3,579.00	2022/11/25
本级	浙江海宁经编产业园区开发有限公司	3,750.00	2023/6/11

本级	浙江海宁经编产业园区开发有限公司	20,000.00	2023/2/1
本级	浙江海宁经编产业园区开发有限公司	10,000.00	2022/6/6
本级	海宁市绿洲投资开发建设有限公司	14722.18	2024/5/9
本级	海宁仰山实业集团有限公司	150,000.00	2025/12/29
本级	海宁仰山实业集团有限公司	90,000.00	2026/12/19
本级	浙江钱塘江投资开发有限公司	36,333.00	2027/3/27
本级	浙江钱塘江投资开发有限公司	18,167.00	2027/3/27
本级	浙江钱塘江投资开发有限公司	150,000.00	2026/2/10
本级	浙江钱塘江投资开发有限公司	85,000.00	2026/10/31
本级	浙江钱塘江投资开发有限公司	67,000.00	2024/12/23
本级	海宁市合创开发建设有限公司	4,430.00	2028/12/31
本级	海宁市合创开发建设有限公司	7,340.00	2028/12/31
本级	海宁市合创开发建设有限公司	7,340.00	2028/12/31
本级	海宁市合创开发建设有限公司	29,390.00	2028/12/31
本级	海宁市永青绿化投资有限公司	4,000.00	2022.9.29
本级	海宁市永青绿化投资有限公司	69,000.00	2026.6.20
本级	海宁市临杭新区建设投资有限公司	3,677.53	2022/4/14
本级	浙江钱江湾区投资开发有限公司	40,000.00	2025/7/20
本级	浙江钱江湾区投资开发有限公司	7,500.00	2022/7/27
本级	海宁市洛溪投资开发有限公司	15,000.00	2023/3/27
本级	海宁市洛溪实业发展有限公司	15,000.00	2023/3/27
本级	海宁市钱江兴业投资开发有限公司	5,830.40	2026/9/29
本级	海宁市钱江兴业投资开发有限公司	100,000.00	2024/9/23
本级	海宁市钱塘新农村开发有限公司	7,000.00	2022/1/27
本级	海宁市实业投资集团有限公司	18,000.00	2022/12/6
本级	海宁市实业投资集团有限公司	12,000.00	2022/12/7
本级	海宁市实业投资集团有限公司	100,000.00	2025/7/22
本级	浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	9,070.00	2028/12/31
本级	海宁市新市镇开发建设有限公司	154,252.06	2026/1/1
盐官景区	海宁市盐官新市镇开发有限公司	8,000.00	2022/11/22
盐官景区	海宁市盐官新市镇开发有限公司	2,000.00	2022/3/20
盐官景区	浙江钱江潮旅游开发有限公司	10,000.00	2026/3/8
盐官景区	浙江钱江潮旅游开发有限公司	5,000.00	2022/6/27
交投集团	海宁市斜桥文化产业发展有限公司	20,000.00	2022/12/5
交投集团	海宁市钱塘新农村开发有限公司	20,000.00	2022/12/5
交投集团	海宁市临杭新市镇开发建设有限公司	7,000.00	2026/1/4

交投集团	商品房承购人	18,275.00	交通集团子公司轨道交通和海洲建设按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2021 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 18,275.00 万元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，交通集团承担阶段性担保额为人民币 18,275.00 万元，承担全过程担保额为人民币 0 万元。
城投集团	海宁连杭发展集团有限公司（海宁仰山实业集团有限公司）	80,000.00	2032/3/16
城投集团	海宁市旧区有机更新开发有限公司	7,500.00	2033/12/20
城投集团	海宁市鼎青绿化投资有限公司	9,000.00	2022/1/29
城投集团	海宁市钱江兴业投资开发有限公司	15,000.00	2022/10/19
城投集团	海宁市钱江兴业投资开发有限公司	1,700.00	2022/10/13
城郊建设	海宁市旧区有机更新开发有限公司	17,333.50	2034/9/19
城郊建设	海宁市旧区有机更新开发有限公司	3,293.37	2034/9/19
城郊建设、房开有限、旧城改造、城镇有机	[注 2]	6,033.32	房贷日至权证办妥前、办理正式抵押后
		6,033.32	
		5,377.03	
		13,918.80	
		6,069.99	
		2,612.00	
		2,612.00	
		9,907.00	
3,924.00			
水务集团	海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	25,000.00	2023-04-07~ 2023/5/16
皮革城及其子公司	购置商铺及住宅的业主	7,600.81	皮革城及其子公司为以按揭方式购置商铺及住宅的业主在取得房产证之前提供阶段性连带保证担保。截至 2021 年 12 月 31 日，皮革城及其子公司提供保证担保的余额为 7,600.81 万元
皮革城担保	海宁皮革城市场经营户	74,102.25	皮革城担保主要为海宁皮革城市场经营户提供融资性担保。截至 2021 年 12 月 31 日，皮革城担保提供借款担保的余额为 74,102.25 万元
民间融资	合格投资者	69,582.48	民间融资除自有资金借款业务外，还向合格投资者提供资金撮合业务，截至 2021 年 12 月 31 日，民间融资提供资金撮合业务的余额为 69,582.48 万元
本级	海宁盐官古城旅游股份有限公司	46,080.00	2025/6/29
本级	海宁盐官古城旅游股份有限公司	57,600.00	2023/9/30
本级	海宁绿动海云环保能源有限公司	22,483.30	2034/4/18

本级	海宁三桥联合投资开发有限公司	12,000.00	2022/6/6
本级	海宁三桥联合投资开发有限公司	8,000.00	2022/6/1
本级	海宁三桥联合投资开发有限公司	10,000.00	2022/6/6
合计	-	<b>2,634,591.34</b>	-

### 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

2021 年度，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	发行人董事、董事长发生变更	2021 年 1 月 15 日	无重大不利影响
2	发行人董事、监事、总经理发生变动	2021 年 1 月 26 日	无重大不利影响

### 五、受托管理人采取的应对措施（如有）

2021 年度，发行人未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。

## 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

“PR 海资 01”受托管理人、审计机构报告期内均未发生变动。

### 二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

2021 年度内，发行人信息披露事务负责人、财务负责人未发生变动。

### 三、其他事项

无。

### 四、债券受托管理人联系方式

名称：浙商证券股份有限公司

办公地址：浙江省杭州市五星路 201 号浙商证券 10 楼 1001 室

联系人：陈晰月

联系电话：0571-87903134

（以下无正文，为《海宁市资产经营公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》盖章页）

（此页无正文，为《海宁市资产经营公司公司债券受托管理事务报告  
（2021年度）》盖章页）



浙商证券股份有限公司

2022年6月30日