



海宁中国皮革城  
(浙江省海宁市海州西路201号)

# 海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向 专业投资者公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要

发行人	海宁中国皮革城股份有限公司
主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有 限责任公司
受托管理人	中信建投证券股份有限公司
注册金额	不超过人民币14亿元（含14亿元）
本期发行金额	不超过人民币4亿元（含4亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AA+
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司



中信建投证券股份有限公司

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号  
楼)



华泰联合证券有限责任公司

(住所：深圳市前海深港合作区南山街道  
桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋  
401)

签署日期：2022 年 10 月 19 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及深圳证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、海宁中国皮革城股份有限公司已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2021]2193 号文同意注册公开发行面值不超过 14 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式，其中海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）面值不超过 4 亿元（含 4 亿元），为该批文下的第一期发行。本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 837,679.28 万元，合并口径的资产负债率为 37.48%，母公司口径资产负债率为 31.96%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 26,726.94 万元（2019-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

四、东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券的债项及主体评级均为 AA+，在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，东方金诚将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，对发行人进行跟踪评级，包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，东方金诚将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知东方金诚相应事项并提供相应资料。东方金诚的不定期跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，东方金诚将根据相关主管部门监管的要求和东方金诚的业务操作规范，采取延

迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

五、2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.07、1.10、1.29 和 1.22，速动比率分别为 0.48、0.76、0.98 和 0.91，资产负债率分别为 28.73%、30.00%、31.57% 和 34.84%，报告期内流动比率和速动比率呈现上升趋势，资产负债率呈波动趋势。公司流动比例、速动比率处于相对合理的水平，资产负债率处于相对可控水平，但如未来公司短期及总负债水平不断增高，将导致资产负债率持续上升，将会对公司的偿债能力产生一定影响。

六、最近三年及一期，发行人经营性现金流净额分别为 9.36 亿元、5.48 亿元、6.60 亿元和 -1.07 亿元，最近三年发行人经营性净现金流波动较大，面临一定经营性现金流波动的风险。

七、本期债券为无担保债券，在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券的还本付息。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

八、本期债券为 2 年期固定利率债券，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 1 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。以上条款设置预计会导致本期债券的期限、利率面临一定的不确定性。

九、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》。为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并签署了《海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》。凡认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的债券持有人会议规则、受托管理协议等对本期债券各项权利和义务的约定。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后以受让方式取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十一、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

十二、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

十三、发行人已披露 2022 年半年度财务报表，详情请参见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>），发行人 2022 年半年度主要财务数据与财务指标如下表所示：

项目	2022 年 6 月末/1-6 月
总资产（亿元）	133.98
总负债（亿元）	50.21
所有者权益（亿元）	83.77
营业总收入（亿元）	6.00
利润总额（亿元）	2.61
净利润（亿元）	2.01
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.85
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.20
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-5.02
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	6.10
流动比率	1.09
速动比率	0.85
资产负债率（%）	37.48

截至 2022 年 6 月末，发行人总资产 1,339,799.81 万元，净资产 837,679.28 万元，资产负债率 37.48%；2022 年 1-6 月，发行人营业总收入 59,976.83 万元，利润总额 26,075.46 万元，净利润 20,120.33 万元；2022 年 6 月末，发行人流动比率为 1.09、速动比率 0.85，短期偿债能力基本保持稳定。

2022 年 1-6 月，发行人营业利润 25,677.19 万元，较 2021 年 1-6 月同期下滑 5.21%；利润总额 26,075.46 万元，较 2021 年 1-6 月同期下滑 5.04%；归属于母公司所有者的净利润 18,458.97 万元，较 2021 年 1-6 月同期下滑 12.47。2022 年 1-6 月，发行人盈利水平较去年同期小幅下降，主要原因为 2022 年上半年疫情反弹，部分业务停滞所致。

截至募集说明书签署日，发行人生产经营正常，业绩较上年同期未发生大幅下滑或亏损，不存在影响公司经营或偿债能力的重大不利变化，仍符合面向专业机构投资者公开发行公司债券的条件，符合在深圳证券交易所发行及上市条件。

十四、近三年，发行人皮革城中出租率低于 80%的项目包括郑州皮革城、哈尔滨皮革城、济南皮革城、武汉皮革城，其中出租率持续处于低位的皮革城为郑州皮革城；租赁单价下降幅度较大的皮革城主要包括佟二堡皮革城、郑州皮革城、成都皮革城。若发行人上述皮革城的经营状况未能改善，可能影响发行人的市场经营状况和偿债能力进而影响发行人盈利能力及经营性现金流情况。

十五、截至募集说明书签署之日，发行人哈尔滨皮革城、郑州皮革城、佟二堡皮革城等部分权证未办妥，未办妥权证部分目前存在无法转让的风险。若发行人该部分权证若受到政策及监管规定影响无法办妥，可能对产权转让产生不利影响。

十六、截至 2021 年末，发行人在保户数 303 户，在保责任余额 74,102.25 万元，全部为 1 年内到期，代偿金额为 251.07 万元，存在一定的代偿风险。虽然发行人已按照业务规定充分计提责任准备金与担保赔偿准备金，但若担保对象存在较大范围违约，发行人将面临一定的代偿风险，对发行人盈利能力及偿债能力存在一定的影响。

十七、截至 2022 年 3 月末，发行人 1 年内到期有息债务规模为 50,277.13 万元，占全部有息债务规模的 36.35%，占最近一期末净资产的 6.02%，存在一定的集中偿债压力。若发行人需提前偿还其他有息债务，将引起发行人一定的短期偿付压力，较大幅的现金流出，对本期债券本息偿付会产生一定的影响。

十八、本期债券不满足通用质押式回购条件。

十九、发行人发生分配股利事项，具体为：2022 年 5 月 18 日，发行人 2021 年年度股东大会审议通过，实施分配方案的原则为固定比例的原则进行分配，以公司现有总股本 1,282,616,960 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.3 元人民币现金。公司此次委托中国结算深圳分公司代派的 A 股股东现金红利已于 2022 年 6 月 17 日通过股东托管



证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户。截至 2022 年 6 月末，发行人货币资金 215,629.60 万元，流动资产合计 398,627.08 万元，2022 年 1-6 月，发行人营业收入 56,077.08 万元，发行人资金储备充足，盈利能力良好，上述事项不会对发行人还本付息能力产生重大影响。

二十、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交的交易方式。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

## 目录

释义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、本期债券的投资风险	11
二、发行人的相关风险	12
第二节 发行条款	20
一、本期债券的发行条款	20
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	23
第三节 募集资金运用	24
一、本次发行公司债券募集资金数额	24
二、本期债券募集资金运用计划	24
三、募集资金的现金管理	25
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	25
五、募集资金专项账户管理安排	25
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	25
七、发行人关于本期公司债券募集资金用途的承诺	25
八、前次公司债券募集资金的使用情况	26
第四节 发行人基本情况	27
一、发行人概况	27
二、公司控股股东和实际控制人基本情况	29
三、公司组织结构及权益投资情况	31
四、董事、监事和高级管理人员的基本情况	44
五、发行人主要业务情况	52
六、发行人违法违规情况	78
七、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	78
第五节 发行人主要财务情况	80
一、发行人最近三年及一期财务报表	80
二、报告期合并报表范围的变化情况	89
三、会计政策和会计估计变更以及差错更正情况	91
四、最近三年及一期的主要财务指标	94
五、发行人财务状况分析	96
第六节 发行人信用状况	125
一、信用评级	125
二、发行人其他信用情况	127
第七节 备查文件	129
一、备查文件	129
二、备查地点	129



## 释义

在募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人、公司、本公司	指	海宁中国皮革城股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
华泰联合、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
中信建投、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人、债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
审计机构、会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师	指	浙江浙经律师事务所
评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
投资者、债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
本期债券、本期公司债券	指	总额不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）的海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
专业投资者	指	根据《公司债券发行与交易管理办法》、证券转让交易场所规定的专业机构投资者
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和
募集说明书	指	《海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》
募集说明书摘要	指	《海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《海宁中国皮革城股份有限公司章程》
《债券受托管理协议》	指	《海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》
皮革城进出口公司	指	海宁中国皮革城进出口有限公司
皮革城担保公司	指	海宁皮革城融资担保有限公司
经营管理公司	指	海宁中国皮革城经营管理有限公司
网络科技公司	指	海宁中国皮革城网络科技有限公司
大酒店公司	指	海宁皮都锦江大酒店有限公司
沭阳皮革发展公司	指	江苏沭阳海宁皮革发展有限公司

佟二堡皮革城公司	指	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司
成都皮革城公司	指	成都海宁皮革城有限公司
哈尔滨皮革城公司	指	哈尔滨海宁皮革城有限公司
济南皮革城公司	指	济南海宁皮革城有限公司
天津皮革城公司	指	天津海宁皮革城有限公司
郑州皮革城公司	指	郑州海宁皮革城有限公司
时尚产业园	指	海宁斜桥皮革加工区
皮革城投资公司	指	海宁中国皮革城投资有限公司
武汉海潮公司	指	武汉海潮海宁皮革城有限公司
原译时尚公司	指	浙江原译时尚设计创意有限公司
皮皮贸易公司	指	海宁皮皮贸易有限公司
健康投资公司	指	海宁皮革城健康产业投资有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本次发行的公司债券时，除募集说明书所载其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券票面利率在每一个计息年度内固定不变且在发行时确定，而本期债券的期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期限内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营仍存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流情况，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金以按期偿付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。发行人已根据现实情况制定了偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期，仍可能存在不可控

的市场、政策、法律法规变化等因素，使得目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

### （六）评级风险

本期债券评级机构东方金诚评定发行人的主体信用等级为 AA+，评定本期债券的信用等级为 AA+。东方金诚对本期债券的信用评级并不代表信用评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，东方金诚或将调低发行人信用等级或本期债券信用等级，则本期债券的市场交易价格可能发生波动，甚至导致本期债券无法在深交所进行上市。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、未分配利润波动风险

2019-2021年末以及2022年3月末，发行人的未分配利润余额分别423,991.92万元、439,910.99万元、468,576.64万元及482,932.11万元，随着发行人的持续盈利，发行人未分配利润也呈逐年增加趋势，占所有者权益的比重分别为55.97%、56.86%、57.49%及57.79%。发行人每年年初召开董事会，对于上一年度的利润分配计划予以商定，并提交股东大会审议通过后实施。由于发行人未分配利润占所有者权益比重过高，未来发行人对未分配利润的分配和使用，将会使发行人所有者权益的结构以及金额产生较大变化，对发行人可发债额度带来较大影响，产生一定风险。

#### 2、流动负债占比过高风险

2019-2021年末以及2022年3月末，公司流动负债分别为230,519.15万元、225,144.18万元、228,981.40万元及283,551.29万元；公司总负债分别为

305,387.35万元、331,542.78万元、375,945.73万元及446,777.93万元。公司流动负债占总负债的比重近年来分别为75.48%、67.91%、60.91%及63.47%，企业流动负债占总负债的比重近几年有所下降，但仍超过60%，由于预收账款主要为预收物业租赁及管理费，扣除预收账款以后流动负债占总负债的比重分别为55.51%、58.05%、52.90%及56.53%。企业流动负债占比虽高，兑付风险可控。但未来如果出现流动负债非正常增长的情况，仍将形成一定财务压力。

### 3、经营性现金流波动风险

2019-2021年度以及2022年1-3月，公司经营活动现金流量净额分别为93,596.10万元、54,752.68万元、66,019.81万元及-10,687.50万元。公司经营性现金流取决于公司各期项目启动招商的时间点安排，而公司主要收入来源为各地皮革城项目商铺的出租与出售，尽管公司在皮革专业市场中享有较好的市场形象，但现金流量仍呈现一定的不稳定性。未来，公司如果不能合理测算并管理各期项目的经营性现金流，将对其日常运营构成一定影响。

### 4、资本支出超预期风险

近年来，公司项目投资金额较大，得益于公司突出的市场集聚能力及良好的商业模式，公司现金流充沛，自有资金充裕，可以为项目建设提供充足支撑。但是，较大规模的资本支出会加大公司的融资压力，加重公司的财务负担，削弱公司抵御风险的能力。如果发行人不能很好地安排各项投资的资金投入，将对公司的财务产生较大压力，带来一定风险。

### 5、关联交易风险

2019-2021年度，公司购买商品、接受劳务产生的关联交易以及出售商品、提供劳务产生的关联交易合计分别为55.07万元、76.07万元和207.43万元。资金拆借方面，2021年末发行人应收成都鸿翔莱运文体产业有限公司4,931.08万元；应收武汉荟宁商业管理有限公司340.33万元；应付海宁卓睿企业管理咨询有限公司合计6,237.12万元。公司关联交易及关联方资金拆借是以市场价格为基础，交易双方协议定价，定价公允，不损害公司及股东利益，不涉及利益操纵或转移的情况。但仍然不能排除未来公司关联交易规模增长带来的关联交易风险。

### 6、盈利水平下滑风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人物业租赁及管理收入分别为 100,511.70 万元、84,724.96 万元、92,369.35 万元和 23,849.55 万元。毛利率分别为 53.71%、43.58%、45.52% 和 52.57%。未来行业竞争加剧、景气度下降，或者发行人新建设项目租赁情况不佳，则发行人仍然存在着未来租金收入下跌的风险。而海宁皮城市场租金水平下降将导致来公司主业获利能力及盈利水平下滑。

### 7、资产流动性的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人流动比率分别为 1.07、1.10、1.29 和 1.22，速动比率分别为 0.48、0.76、0.98 和 0.91。发行人流动比率及速动比率偏低，主要系发行人主营业务为物业租赁及管理，持有大量投资性房地产所致。若未来发行人出现经营状况持续恶化的情况，则可能因发行人资产难以迅速变现而导致资产流动性风险。

### 8、发行人结构性存款及理财产品计入经营活动现金流的风险

发行人支付不符合现金及现金等价物定义的其他货币资金主要为货币资金的支出，用于购买理财产品与结构性存款，计入支付不符合现金及现金等价物定义的其他货币资金，以上均为发行人为公司经营管理对闲置资金进行的合理运用。截至 2022 年 3 月末，发行人大额银行存款、结构性存款及理财投资 187,842.75 万元，规模较小，但若发行人未来改变资金使用目的，将引起经营性现金流出的风险。

### 9、对外担保代偿风险

发行人及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，公司及子公司提供保证担保的余额为 7,600.81 万元。皮革城担保公司主要为海宁皮革城市场经营户提供融资性担保。截至 2022 年 3 月 31 日，皮革城担保公司提供借款担保的余额为 74,102.25 万元。若发行外部环境变化，发行人及子公司住房阶段性担保及皮革城担保公司均有可能发生担保代偿的风险。

## （二）经营风险

### 1、行业景气度波动风险

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司商铺及配套物业的租赁和销售收入占主营业务收入的比例分别为 90.59%、91.29%、87.22% 及 84.56%，毛利润占各期主

营业务毛利润总额的比例分别为95.83%、92.65%、92.98%及92.84%。公司主营业务为皮革专业市场的开发、租赁和服务，是“海宁中国皮革城”的举办者和经营者。上述市场内的经营者主要为皮革生产商和经销（或代理）商，其购置和租赁市场商铺的行为构成了公司收入和利润的主要来源。未来如果皮革制品的生产成本或消费趋势出现变化，会导致皮革行业景气度波动，将可能对公司的经营产生影响。

## 2、企业经营开发周期较长的风险

外延式扩张是公司的战略重点，在扩张的过程中，涉及到皮革专业市场的开发、招商引资、租赁等服务。从市场前期的可行性方案设计、定位考察、地理位置的选择，到市场建设过程中的设计、施工，直至市场建设完成后的招商引资、商铺的租赁等业务，经营开发的周期比较长。此外，公司项目考察期较长，开发周期为两年左右。企业经营开发周期较长将引起资本回收减缓，对企业的日常经营会造成一定影响，企业相应的日常经营风险、财务风险等都会进一步扩大。

## 3、皮革专业市场异地开发风险

皮革专业市场项目开发是一项复杂的系统工程。在市场前期选择定位中，涉及到满足商户营销需求、符合消费者消费偏好等因素；在市场建造过程中，涉及到设计、施工条件以及环境条件等因素；在市场建造完成之后，涉及到公平合理招商、优质客户引进等因素。

在市场前期选择定位过程中，如果出现定位失误，不能满足商户和消费者的需求，将会导致市场商铺无人承租或购买；在市场建造过程中，如果出现冬雨季施工或地质条件与预期不符等情况，将会导致工程施工拖延或开发成本提高，使公司不能按计划实现预期经营目标；在市场建造完成之后，如果不能做到公平合理招商，导致无法引进优质客户，将会降低市场的影响力和繁荣度，对公司经营产生不利影响。

外延式扩张是公司发展战略之一。在对外扩张中，如果采用新建皮革专业市场的形式，公司将在土地开发时面临市政规划调整、土地闲置、地价变化等土地风险。虽然公司经过多年经营，积累了丰富的皮革专业市场项目开发经验，从市场的可行性分析、商业前景调研、建筑施工、初次招商到后续经营都建立



了一套规范的皮革专业市场运作体系，具有较强的市场开发风险控制能力，但皮革专业市场项目开发环节多，涉及面较广，一旦某个环节出现问题，公司仍面临一定的经营风险。

#### 4、酒店经营风险

2019-2021年及2022年1-3月，公司酒店经营收入占主营业务收入比重分别为1.70%、1.02%、1.36%和1.71%。酒店经营行业是一个充分竞争的行业。行业竞争的加剧将可能导致毛利率水平下降，并影响公司的盈利水平。公司所处的酒店经营业，主要是为皮革市场提供配套服务，用于满足皮革展会、居民旅游、商贸旅行等要求，与全社会的国民经济景气程度具有较高的关联度。受国家在未来宏观调控政策的变化，旅游市场的变化，将对公司经营业绩产生影响。

酒店经营业经营状况还受到突发性事件影响较大，特别是国内外重大的政治、经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等会给整个行业带来一定冲击，市场竞争更加激烈，存在一定行业风险。

#### 5、突发事件风险

皮革专业市场经营状况受突发性事件影响较大，特别是国内外重大的政治、经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等带来一定冲击，从而对海宁中国皮革城的客流量和交易量等产生影响。如果重大疫情发生或者地震、雪灾、特大台风等自然灾害出现，将会对公司的经营产生较大影响。另外，疯牛病、口蹄疫等动物传染疾病的大规模发生，也将大大影响皮革制品的生产和销售，从而间接影响本公司的经营业绩。

海宁中国皮革城作为社会公共场所，如果发生火灾、消费者拥挤踩踏等情况，则会对公司财产及商户、消费者的财产和人身安全带来一定影响。尽管公司在市场公共区域内设置了监控设施并制定了火灾应急预案，还为公司固定资产和商户经营商品投保了财产保险，但是如果有重大事故发生，这些措施不能完全弥补重置需要，公司仍然存在因突发事件造成经营损失的风险。

#### 6、同类市场竞争的风险

浙江省是我国的市场大省，拥有义乌中国小商品城、中国轻纺城等国内外著名商品交易市场；在皮革专业市场方面，浙江省目前还有中国·崇福皮草大世界、中国桐乡鞋业、余姚中国裘皮城等市场。从全国范围来看，河北辛集、河

北白沟、广州花都等地的皮革专业市场都在不断发展，具备一定竞争力。虽然海宁中国皮革城具备产业基础、引导流行趋势、地理和管理等方面的竞争优势，但市场竞争状况依然十分激烈。如果行业竞争进一步加剧或者公司经营管理不善，公司的市场占有率和盈利水平将存在下滑的风险。

### 7、其他商品流通业态竞争的风险

大型商场、综合超市、仓储式商店、网络商店等其他商品流通业态是专业市场有力的竞争者。大型商场产品质量可靠、品牌知名度较高；综合超市或仓储式商店产品种类多样、价格适宜；网络商店提供了新的交易方式，使消费者足不出户便可以买到所需要的商品。商户出于自身发展的需要，也有可能改变营销方式，选择在商场开设专卖店或者通过网络商店等方式进行经营活动；采购商或消费者出于便利等因素的考虑，也有可能选择就近采购或消费。因此公司可能面临着其他商品流通业态竞争引致的风险。

### 8、海外投资风险

截至 2022 年 3 月末，发行人与相关方签署合作意向书的莫斯科中国海宁皮革城项目未完成最后装修的贸易中心项目，且目前实施主体未定，暂无具体进度。虽然发行人暂未对该项目产生实际投资，且无明确的计划，但若该项目重新启动后，俄罗斯政局政策的不稳定可能会对发行人造成一定的影响。

### 9、子公司经营亏损的风险

公司自成立以来持续快速发展，截至 2022 年 3 月 31 日，发行人合并范围内有 34 家子公司。发行人的异地市场、酒店和商品流通等业务板块均由相应的子公司开发运营，其中部分异地市场因招商情况未达预期，存在子公司经营亏损的风险。

### 10、类金融业务风险

发行人拥有全资子公司皮革城担保公司、控股子公司海宁民间融资公司，参股公司海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司，其中海宁民间融资公司主要业务为资金撮合业务，或存在一定的代偿风险。皮革城担保公司为海宁皮革城市场经营户提供融资性担保，虽有相关反担保措施，但未来不排除随着行业景气度的下降，对皮革城担保公司做出的融资性担保产生一定风险。

## （三）管理风险

### **1、公司快速发展带来的管理风险**

公司自成立以来持续快速发展，在原有一期市场的周边又建立起了二、三期市场（包括鞋业广场、毛皮服饰牛仔城和原辅料市场）、四期裘皮广场、五期品牌旗舰店广场、皮革城大酒店和综合商务楼等多个项目，并在灯塔佟二堡等异地开发新建市场。随着公司的资产、机构、业务和人员增加，这将对公司的管理水平提出更高的要求。公司目前已经积累了较为丰富的市场管理经验，但仍然存在公司的管理水平不能适应公司快速发展的可能。如果公司的管理水平不能根据公司的发展状况及时调整，公司将存在一定的管理和经营风险。

### **2、商品质量控制风险**

公司市场中经营的商品大部分为皮革制品。皮革制品的消费者对此类商品的质量有着较高的要求。由于大多数消费者对于皮革制品的真伪或质量高低无法准确判断，并且真假或不同质量的皮革制品价格差别迥异，因此，消费者与商户之间的信息不对称以及交易中产生的道德风险将一直存在。一旦商品质量控制不当，伪劣皮革制品充斥市场，将会严重影响到消费者在市场购买商品的积极性和踊跃度，从而降低市场诚信度，对市场经营产生不利影响。

### **3、工程质量控制风险**

公司皮革专业市场项目及其他项目的开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源。公司如果工程管理不善或质量监控出现漏洞，工程质量可能出现质量问题。这不仅损害公司项目的进度，导致公司不能按期取得收益，还将对本公司的知名度和美誉度造成不良的影响。

公司目前已建设一、二、三、四、五期市场等多个项目，工程质量验收合格率达到 100%，在工程质量控制上积累了较为丰富的经验。但随着商户和消费者对项目质量要求的日益提高，以及政府主管部门在工程验收标准上的不断提高，在未来的项目建设中，公司可能存在项目的设计质量、施工质量等指标未能完全按期达标，导致公司面临工程质量控制方面的风险。

### **4、突发事件引发管理结构不稳定风险**

发行人已形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董

事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### **（四）政策风险**

##### **1、地方政府政策风险**

皮革业是海宁重点发展的支柱产业。海宁皮衣生产约占全国总量的 1/3，已成为中国目前最大的皮革服装、皮革制品的集散中心，被誉为“中国皮革之都”。公司作为海宁市最大的专业皮革市场，是海宁市皮革市场的培育者与建设者，其过去十余年的发展一直得到海宁市政府的大力支持。未来，如果地方政府政策出现调整，有可能对企业经营产生一定影响。

##### **2、国内税收政策变化的风险**

税收政策是影响公司经营的重要外部因素。目前我国政府正积极稳妥地推进税制改革，与公司经营有关的税收政策也可能会发生调整，其变动情况直接影响公司的盈利和现金流，并可能会对公司的经营业绩和财务状况产生影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的发行条款

**1、发行主体：**海宁中国皮革城股份有限公司。

**2、债券名称：**海宁中国皮革城股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

**3、注册文件：**发行人于 2021 年 7 月 1 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意海宁中国皮革城股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]2193 号），注册规模为不超过 14 亿元。

**4、发行规模：**本期债券发行规模为不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）。

**5、发行期限及品种：**本期债券为 2 年期固定利率债券，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**6、担保情况：**本期债券为无担保债券。

**7、债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式。票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

**8、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

**9、债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**10、发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**11、发行方式与发行对象：**本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

**12、向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**13、还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**14、发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 1 年末调整本期债券的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，

则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

**15、发行人调整票面利率公告日：**发行人将于本期债券存续期的第 1 年末前的第 20 个交易日向债券持有人披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**16、投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整。

**17、投资者回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。回售提示性公告将于回售登记期开始 3 个交易日前披露。

**18、发行首日：**2022 年 10 月 26 日。

**19、起息日：**2022 年 10 月 26 日。

**20、付息日：**本期债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 10 月 26 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年 10 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**21、到期日：**本期债券的到期日为 2024 年 10 月 26 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2023 年 10 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**22、计息期限：**本期债券的计息期限为 2022 年 10 月 26 日至 2024 年 10 月 25 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2022 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 25 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**23、兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**24、兑付日：**本期债券的兑付日期为 2024 年 10 月 26 日。若债券持有人行

使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2023 年 10 月 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**25、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**26、信用级别及资信评级机构：**经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

**27、主承销商：**中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

**28、簿记管理人：**中信建投证券股份有限公司。

**29、债券受托管理人：**中信建投证券股份有限公司。

**30、承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**31、募集资金专项账户：**发行人将于监管银行处开立募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

**32、拟上市地：**深圳证券交易所。

**33、上市安排：**本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交的交易方式。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

**34、质押式回购安排：**本期债券不符合通用质押式回购条件。

**35、募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

**36、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。



## 二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本期债券发行时间安排

本期债券在深交所上市前的重要日期安排如下：

发行公告刊登日期：2022 年 10 月 24 日。

发行首日：2022 年 10 月 26 日。

预计发行期限：2022 年 10 月 26 日。

### （二）本期债券上市或转让安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本次发行公司债券募集资金数额

经发行人董事会审议通过及发行人股东批复，本期债券发行总额不超过20亿元（含20亿元）。发行人于2021年6月25日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意海宁中国皮革城股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]2193号），注册规模为不超过14亿元。

#### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模为不超过 4 亿元（含 4 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

表：本期债券募集资金拟偿还债务明细

单位：万元

借款单位名称	金融机构	起始日期	到期/回售日期	债务余额	拟使用募集资金金额
海宁中国皮革城股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	2022-3-7	2023-3-6	4,000.00	4,000.00
海宁中国皮革城股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	2022-3-18	2023-3-17	6,000.00	6,000.00
海宁中国皮革城股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	2022-6-24	2023-6-23	4,700.00	4,000.00
海宁中国皮革城股份有限公司	中国农业银行股份有限公司	2022-7-29	2023-7-28	10,000.00	10,000.00
海宁中国皮革城股份有限公司	华夏银行股份有限公司	2022-8-15	2022-11-14	6,000.00	6,000.00
海宁中国皮革城股份有限公司	中国农业银行股份有限公司	2022-9-23	2023-9-22	10,000.00	10,000.00
<b>合计</b>				<b>40,700.00</b>	<b>40,000.00</b>

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体明细。发行人已就上表所列银行借款取得债权人对借款提前偿还事项的同意，发行人可提前偿还上表所列借款。若变更募集资金用途，发行人将根据公司相关内部制度要求履行必要的审批程序，并将相关结果按照监管规定及时告知投资者。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整募集资金用途的，将经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

### 五、募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

### 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，将优化发行人资本结构，同时发行人资产负债水平仍处于可控范围之内。

#### （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

综上所述，本期债券的发行将使发行人在保持现有财务杠杆有效利用的同时，进一步为公司未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

### 七、发行人关于本期公司债券募集资金用途的承诺

发行人承诺，本期债券的发行不会新增地方政府债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于地方政府融资平台子公司，不用于购置土地，不用于房地产业务，不转借他人使用，

不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购买相关监管机构许可范围外的理财产品。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，确保募集资金用于募集说明书约定的用途。

## **八、前次公司债券募集资金的使用情况**

截至募集说明书签署日，发行人未发行过公司债券，不涉及前次公司债券募集资金的使用相关规定。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一）发行人基本情况

中文名称：海宁中国皮革城股份有限公司

注册资本：人民币 128,261.696 万元

实缴资本：人民币 128,261.696 万元

法定代表人：张月明

注册时间：1999 年 2 月 25 日

住所：浙江省海宁市海州西路 201 号

邮政编码：314400

联系人：吴兴意

电话号码：0573-87217777

传真号码：0573-87219999

互联网址：<http://www.chinaleather.com>

信息披露事务负责人及其职位：乔欣、高级管理人员

信息披露事务负责人联系方式：0573-87217988

所属行业：商业服务业

经营范围：市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，医疗机构筹建，养老服务，旅游服务。（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）。

统一社会信用代码：913300007154612490

股票已上市地：深圳证券交易所（A 股）

股票代码：002344.SZ

截至 2021 年末，公司总资产 1,190,996.93 万元，所有者权益 815,051.20 万元；2021 年度实现营业总收入 145,564.31 万元，净利润 33,092.98 万元。

截至 2022 年 3 月末，发行人总资产 1,282,488.14 万元，所有者权益 835,710.21 万元；2022 年 1-3 月实现营业总收入 35,284.41 万元，净利润 14,803.42 万元。

## （二）发行人的设立及历史沿革情况

公司前身为海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司。1999 年 2 月 25 日，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司在海宁市工商局核准登记，注册资本 4,244.20 万元。2006 年 11 月 28 日，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司注册资本增加到 4,760.78 万元。经海宁市人民政府批准，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司以 2006 年 12 月 31 日为评估基准日实施增资扩股，引进战略投资者和公司管理层入股。2007 年 10 月 31 日，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司注册资本由 4,760.78 万元增加至 5,808.16 万元，名称变更为海宁中国皮革城有限责任公司。2007 年 11 月 22 日，海宁中国皮革城有限责任公司召开股东会，同意公司以截至 2007 年 10 月 31 日经审计后的净资产按 1: 0.68 的比例折合为总股本 21,000 万股，整体变更为股份有限公司。2007 年 12 月 5 日，公司在浙江省工商行政管理局办理了变更登记，注册资本为 21,000 万元。经证监会审批通过，2010 年 1 月 13 日，公司在深圳证券交易所上网公开发行 7,000 万股，股票代码 002344，每股发行价格 20 元，注册资本变更为 28,000 万元。

2011 年 5 月 17 日，公司 2010 年年度股东大会审议通过了《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，以 2010 年末总股本 28,000 万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增股本后公司总股本由 28,000 万股增加至 56,000 万股。

2013 年 5 月 16 日，公司 2012 年年度股东大会审议通过了《关于 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》，以公司 2012 年末总股本 56,000 万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股，此次转增股本后，公司总股本由 56,000 万股增加至 112,000 万股。

2016 年 12 月 13 日公司非公开发行股份 162,745,046 股，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记托管手续，上市日为 2016 年 12 月 26 日。本次非公开发行股份后，公司总股本由 112,000 万股增加致 1,282,745,046 股。

2018 年 11 月 28 日、2018 年 12 月 17 日召开了第四届董事会第十八次会议及 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》，并于 2018 年 12 月 26 日首次实施回购股份，截至 2020 年 3 月

9 日发行人股份回购实施完毕。本次股份回购后，发行人总股本由 128,274.50 万股减少为 128,261.70 万股。

2020 年 11 月 28 日、2018 年 12 月 17 日召开了第四届董事会第十八次会议及 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》，并于 2018 年 12 月 26 日首次实施回购股份，截至 2020 年 3 月 9 日发行人股份回购实施完毕。本次股份回购后，发行人总股本由 128,274.50 万股减少为 128,261.70 万股。

2021 年 8 月 19 日召开了第五届董事会第八次会议，审议通过了《关于同意副总经理辞职的议案》，同意王红晖先生的辞职申请。王红晖先生的辞职不会对公司正常经营活动产生影响。

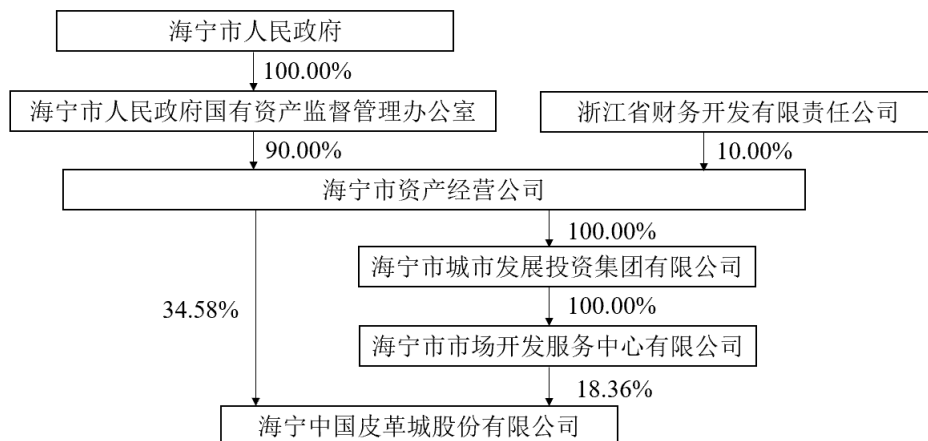
2018 年 11 月 28 日、2018 年 12 月 17 日召开了第四届董事会第十八次会议及 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》，公司拟使用自有资金或自筹资金以不超过人民币 6,000 万元（含）且不低于人民币 3,600 万元（含）用于以集中竞价方式回购公司股份，回购价格不超过人民币 6 元/股（含），回购的股份拟用于员工持股、股权激励、依法转让、库存股、其他维护公司价值及股东权益所需等相关法律、法规、规范性文件规定的用途，或依法予以注销。公司已于 2022 年 3 月 8 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕回购股份 128,086 股的注销手续，回购股份注销数量占公司总股本的比例为 0.01%。本次回购股份注销完毕后，公司总股本将由 1,282,745,046 股变更为 1,282,616,960 股。

## 二、公司控股股东和实际控制人基本情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人的股权结构如下图所列示。

**图：截至 2022 年 3 月 31 日末发行人股权结构图**





### （一）前十大股东持股情况

截至2022年3月末，公司前十名股东持股情况：

表：截至 2022 年 3 月末公司前十名股东持股情况

单位：股、%

股东名称	股东性质	持股总数	持股比例
海宁市资产经营公司	国有法人	443,581,267	34.58
海宁市市场开发服务中心	国有法人	235,538,800	18.36
宏达高科控股股份有限公司	境内非国有法人	30,200,000	2.35
云南国际信托有限公司-云南信托·大西部丝绸之路2号集合资金信托计划	境内非国有法人	12,508,691	0.98
林文娟	境内自然人	6,785,129	0.53
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	境外法人	6,320,550	0.49
海宁中国皮革城股份有限公司—第一期员工持股计划	境内非国有法人	6,000,000	0.47
张富平	境内自然人	5,371,300	0.42
云南国际信托有限公司-云南信托·大西部丝绸之路1号集合资金信托计划	境内非国有法人	4,672,897	0.36
兴业财富资产-兴业银行-江西中文传媒蓝海国际投资有限公司	境内非国有法人	4,672,897	0.36
合计	-	755,651,531	59.00

### （二）控股股东情况介绍

#### 海宁市资产经营公司

海宁市资产经营公司为公司控股股东。该公司成立于 1996 年 12 月，当时注册资本为 5,200 万元。历经多次国有资产整合和国有股权划拨，现注册资本增至 200,000 万元，注册地址为浙江省海宁市海洲街道水月亭西路 336 号，法定代表人为张洁，主要从事国有资产投资开发。截至 2022 年 3 月末，海宁市资产经

营公司直接持有公司 34.58%的股份，通过其控制的海宁市市场开发服务中心间接持有公司 18.36%的股份，为公司控股股东。

截至 2021 年 12 月 31 日，海宁市资产经营公司总资产 11,543,541.78 万元，净资产 5,344,571.38 万元，2021 年度实现营业总收入 1,237,342.68 万元，净利润 79,579.01 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，海宁市资产经营公司总资产 12,356,313.57 万元，净资产 5,520,874.22 万元；2022 年 1-3 月实现营业总收入 298,558.91 万元，净利润 22,517.78 万元。

### （三）实际控制人

截至 2022 年 3 月末，发行人的实际控制人为海宁市人民政府。海宁市人民政府通过海宁市人民政府国有资产监督管理委员会持有海宁市资产经营公司 90.00%的股份，从而间接控制发行人合计 52.94%的股份，因此公司的实际控制人为海宁市人民政府。

### （四）股权质押及其他争议情况

截至 2022 年 3 月末，发行人股东浙江卡森集团实业有限公司将持有的公司 399.99 万股无限售条件流通股份进行了质押。

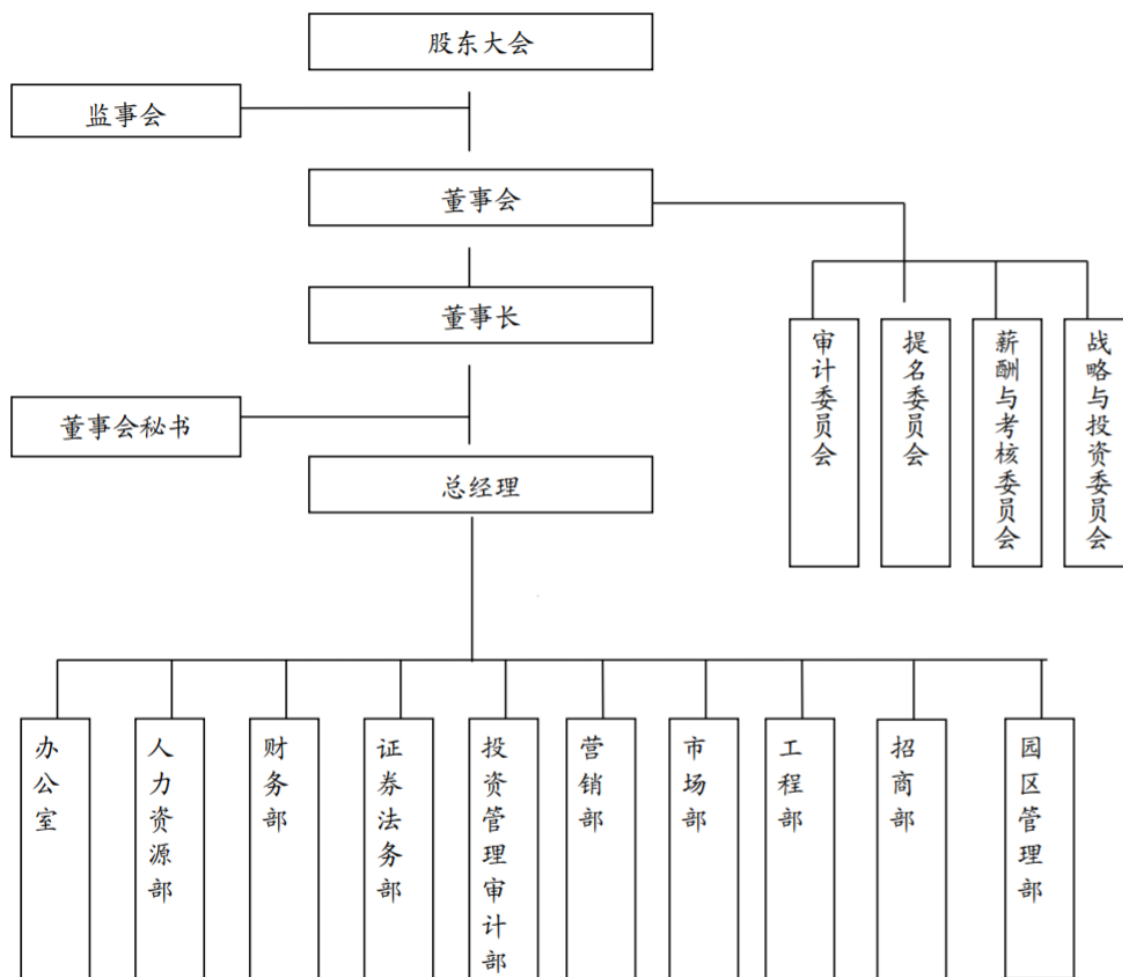
除上述股权质押外，发行人不存在股权被质押情况和其他具有可对抗第三人的优先偿付负债。

## 三、公司组织结构及权益投资情况

### （一）发行人组织结构

海宁中国皮革城股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律，建立了严格的法人治理结构，制定了《海宁中国皮革城股份有限公司章程》，对公司的经营宗旨和范围、董事会、经营管理机构、财务会计制度等做出了明确的规定。截至 2022 年 3 月末，发行人组织机构图如下所示：

图：发行人主要组织机构设置



公司各部门的主要职能如下：

**1、办公室：**负责起草和审核公司相关制度、工作计划、年度及专项工作总结、领导讲话、重要信息等材料；负责信息和公文管理，做好文件收发、传阅、督办和档案收集、整理、使用及各类行政印章的日常管理工作；负责信息反馈、综合，做好上下联络、沟通工作，做好督办、检查、协调和信访工作；负责行政事务管理。做好公司各类会务、重要活动、职工福利、后勤保障、安全保卫等行政事务管理工作；负责组织宣传、廉政建设、纪检监察、党员教育等党委日常事务工作；指导基层党组织活动和开展工作；负责文明单位、文明行业的创建工作，创造良好社会发展环境；负责市场消防安全、综合治理等工作的指导、检查、协调工作；负责公司车辆调度、保养、维护及司机的教育管理工作；负责公司各部门的档案收集、整理、存档、查阅等管理工作；负责接待工作；协助做好工会、妇女和共青团工作。

**2、人力资源部：**负责起草制订公司各类人力资源管理制度，并组织实施；负责公司员工招聘录用、调配任免、晋升辞退、职称评定、退休办理、劳动合同管理等工作；负责起草、制订公司薪酬管理制度，做好公司员工的薪酬考核工作；指导子公司薪酬管理工作；负责公司员工人事档案的建立、整理和归档管理工作；做好公司人才流动和调整工作；负责公司干部考察、任免、监督、管理工作，做好干部职工年度考核工作；负责公司员工的学习和培训，做好督促、检查、管理工作；负责全资及控股子公司的机构设置、用工计划、重要岗位人员配备和薪酬方案的审核，并提出意见。

**3、财务部：**负责起草公司财务管理制度、财务会计制度以及相关配套财会工作制度，在公司、全资子公司、控股子公司组织实施；负责会计核算，按照规定准确及时全面地做好公司会计核算工作；正确反映公司经营活动、经营成果、经济效益和资产资本情况；负责财务管理；编制财务收支计划，做好融资和筹资工作，合理使用资金，做好财务监督、检查，提高资金使用效率和企业经济效益；负责财务会计档案管理，做好财务档案的整理、归档、保管等管理工作。

**4、证券法务部：**负责起草制订公司投资管理制度、股权管理制度、证券运作控制制度、投资者关系管理制度及相应实施细则，并组织实施；负责发展投资项目的市场调研、分析、考察、论证等前期工作，并提出投资建议和意见；组织起草项目建议书和可行性研究报告，提交董事会讨论批准后，办理相关审批手续；负责投资项目跟踪、监督和投资效益评估工作；负责股权审查和确认；负责公司增资扩股等再融资的相关工作；做好送股、配股的股份登记工作及股份分红派息工作，收集证券动态信息与市场行情，报告股东变化情况；督促、协助参股公司办理股权变更、公司注销、股权转让、投资款回收等工作；组织起草参股公司的增资扩股和减资方案等；负责编制定期报告（含年度报告、半年度报告、季度报告），起草临时报告，按规定及时准确地披露有关信息；负责受理投资者来人、来函、来电咨询接待工作；授权代表公司与证券交易所、行业协会、中介机构、证券分析师等证券业内人士的联络，调查、研究公司投资者关系状况；协助董事会秘书、公司办公室做好股东大会、董事会、监事会

会议的筹备与相关会务服务工作；负责投资项目、股东资料、公司公报等相关资料的收集、整理、归档和保管工作。

**5、投资管理审计部：**负责起草公司审计管理制度，制定审计项目计划、方案，实施审计程序，编制提交审计报告及管理建议书，建立审计档案；负责检查、评价公司内部控制制度的健全性和有效性，发现和纠正偏差及错误，对公司的税务工作情况进行独立评估；负责公司财务管理、会计核算等情况的监督检查工作，组织并督促公司认真执行国家的法律法规、制度、规定和公司的财务会计制度；负责全资子公司、控股子公司的财务审计工作，审核子公司财务计划和月度、季度、年度财务计划执行情况，考核子公司会计制度执行情况，提出整改意见。

**6、营销部：**负责起草制订市场宣传报道、广告宣传、旅游促销工作计划并组织实施；负责做好每年一届海宁中国皮革博览会及其他参展活动；负责收集和整理国内外皮革行业发展动态、市场信息及本市场情况，做好《皮都海宁》、《皮革城报》等宣传资料的编发工作；负责皮革城对外宣传报道和广告宣传，提升皮革城影响力和知名度，提高宣传实际效果；负责皮革城区域内的户内外广告管理工作，利用海宁中国皮革城区域及媒体资源，做好广告开发；负责皮革城平时各类对外宣传活动的策划和组织实施，做好皮革城整体形象推广工作。

**7、市场部：**负责各连锁市场的统筹、指导、管理、服务、监督，提升运营质量；负责研究推动皮革城商业模式创新与提升。负责皮革城发展所需优质商业资源的整合；负责研究皮革城消费者会员体系创新，并牵头实施；负责建立品牌联盟，推进全国小区域市场连锁；负责指导分市场建立标准化管理流程和制度，监督执行情况；负责市场管理体系建设，规范、优化连锁管理机制；负责各市场经营情况摸底调查和信息搜集，分析市场、行业运行趋势。负责指导各市场知识产权保护机制建设；负责指导各市场安全生产和综合治理工作，监督落实情况；负责指导各市场对商户的培训、管理工作。负责监督各市场提升消费者、客商服务水平；负责培养公司市场商业模式研究和管理人才。

**8、工程部：**负责组织起草工程项目管理规定、物资采购管理规定、工程项目竣工结算实施细则等各项工程建设管理制度，并做好制度的贯彻实施和监督检查；负责督促建设单位项目实施前的各项准备工作，做好项目实施过程中的

监督、检查和指导工作；负责组织、参与各项工程施工、设施设备与材料采购的招投标工作；负责督促建设单位做好项目的进度、质量、安全、投资控制工作，确保工程建设保质保量、安全无事故；负责对建设单位所报的基建及更新改造项目的预、结算进行稽核工作；负责工程项目建设中各有关部门及施工单位之间的协调工作；做好工程项目资金的筹措工作；负责工程图纸会审、设计交底，竣工验收，工程审计，督促项目单位做好相关记录，做好工程建设档案资料的整理与归档工作。

**9、招商部：**负责根据公司战略及新项目新业态需要开展招商调研；负责新项目新业态定位研究；负责积累储备招商资源，建立健全全国招商资源和客户资料库；负责制定新项目新业态招商方案和组织实施；负责审查新项目新业态商户经营资格及入驻手续，督促商户履行招商合同；负责新项目新业态招商现场管理、商户谈判洽谈、协议签定、督促缴款；负责编制和实施年度、季度招商计划，定期统计上报；负责全国各地市场招商工作的统筹协调、汇总及上传下达工作；负责合同和客户档案管理，开展优质和重点客户的联络联谊；负责制定、落实招商人员管理等相关制度；负责培养公司招商人才。

**10、园区管理部：**负责编制园区发展规划和年度工作计划并组织实施，提升园区效益；负责园区厂房、综合楼、宿舍等物业的招商招租和费用收取；负责园区安全生产管理、物业管理、环境保护，维护园区秩序；负责园区公共设施管理、修缮维护；负责入驻企业服务，协助开展就业招聘、信息发布交流、政策申报等工作；负责统计分析，合同、协议、文书档案管理；配合有关部门处理需公司协调的园区相关事宜；负责房产项目销售与售后服务；负责培养公司园区招商与管理人才。

## （二）发行人公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》等相关法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，健全内部管理和控制制度。截至募集说明书签署日，公司治理的实际状况符合前述法律法规及中国证监会、深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件。

### 1、关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，根据公司章程及相关法律法规规定应由股东大会表决的事项均按照相应的权限审批后交由股东大会审议，不存在越权审批的现象，也不存在先实施后审议的情况。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定公司一年内累计超过公司最近一年经审计净资产额 50% 以上的项目投资、对外投资、租赁资产、委托经营或与他人共同经营资产事项；
- （3）决定公司在一年内购买或出售资产超过公司最近一期经审计资产总额 30% 以上的事项；
- （4）决定公司 3,000 万元以上（含连续 12 个月内发生的同标的同类关联交易累计）且占公司最近一期经审计净资产额 5% 以上的关联交易事项；
- （5）选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （6）审议批准董事会的报告；
- （7）审议批准监事会的报告；
- （8）审议批准公司的年度报告、财务预算方案、决算方案；
- （9）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （10）审议批准变更募集资金用途事项；
- （11）审议批准股权激励计划；
- （12）审议单独或合并持有公司 3% 以上股份的股东提出的临时提案；
- （13）审议超越本章程明确的董事会决策权限的事项；
- （14）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （15）对发行公司债券作出决议；
- （16）对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；
- （17）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （18）修改公司章程；

（19）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、关于公司与控股股东

公司在业务、人员、资产、机构、财务上保持独立，公司董事会、监事会和内部机构根据其议事规则或公司制度独立运作。公司控股股东严格根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》、《公司章程》规范股东行为，通过股东大会行使股东权利，未发生超越股东大会及董事会而直接或间接干预公司经营与决策的行为。

## 3、关于董事与董事会

公司董事会的人数与人员符合法律法规与公司章程的要求：公司董事会由九名董事组成，其中独立董事三名。董事（含独立董事）的聘任程序符合法律法规和公司章程的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作细则》等规定和公司章程及相关工作要求开展和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。独立董事能够不受公司实际控制人、其他与公司存在利害关系的单位和人员的影响，独立地履行职责。为完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略与投资委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专业委员会，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。

董事会行使下列职权：

- （1）负责召集股东大会，并向大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）在股东大会授权范围内决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；
- （8）制订需由公司股东大会审议批准的公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等方案；



(9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；批准控股、参股企业董事、总经理和财务总监人选；

(11) 与总经理及其他高级管理人员签订经营责任书；

(12) 制订公司的基本管理制度；

(13) 制订公司章程的修改方案；

(14) 管理公司信息披露事项；

(15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(16) 听取公司总经理和其他高级管理人员的工作汇报并检查总经理工作；

(17) 在股东大会授权范围内，决定公司项目投资、对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、银行贷款等事项；

(18) 国家法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

#### **4、关于监事与监事会**

公司监事会的人数与人员符合法律法规与公司章程的要求：公司监事会由 1 名监事长和 4 名监事组成，其中职工代表监事 2 名，占全体监事的五分之二。公司严格按照《公司法》、公司章程等的有关规定产生监事。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、财务状况、董事和经理的履职情况进行有效监督并发表独立意见。

监事会行使下列职权：

(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

## 5、关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，在企业创造利润最大化的同时，实现社会、股东、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

## 6、关于信息披露与透明度

公司根据《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》和中国证监会及深圳证券交易所的相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务。公司上市后指定巨潮资讯网等为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、及时地披露公司信息，确保公司所有股东公平地获得公司相关信息。

### （三）发行人的独立性

#### 1、资产独立情况

公司拥有和使用的资产主要包括土地、房屋、设备、无形资产等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，公司对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。

公司拥有所有权的资产均在公司的控制和支配之下，不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

#### 2、人员独立情况

公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生。公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司已与全体在册员工签署劳动合同，根据其岗位性质在劳动合同中规定了相应的保密和竞业禁止义务，并已建立完整独立的劳动人事管理制度，员工

的工资统一由本公司发放，社会保险统一由公司办理。

### 3、机构独立情况

公司依法设置股东大会作为权力机构，设置董事会为决策机构，设置监事会为监督机构，并设有办公室、人力资源部、财务部、证券法务部、投资管理部、审计部、营销部、市场部、工程部、招商部、园区管理部等职能部门。各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体。控股股东根据公司章程行使股东权利；公司内部职能部门与控股股东及实际控制人控制的其他企业完全分开，独立运作，不受控股股东和实际控制人的干预。

### 4、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，设财务负责人一名，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系；独立进行财务决策，不受控股股东及实际控制人干预；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。根据相关法律法规和《企业会计准则》，并结合公司经营管理特点，公司制订了会计核算管理制度、差旅费标准及报销制度等财务会计制度，建立了一套较为完整、独立的财务管理体系。

### 5、业务独立情况

公司的主营业务是皮革专业市场的开发、租赁和服务，控股股东、实际控制人及其控制的企业均未从事与公司主营业务相同或相似的业务，且控股股东和实际控制人均出具了避免同业竞争的承诺函。公司拥有从事上述业务所需的独立经营场所和经营性资产，各职能部门各司其职，均拥有一定数量的专职工作人员，并建立了完整的业务流程，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东和实际控制人及其控制的企业的情况。

#### （四）发行人内部控制制度

发行人结合自身特点和管理需要已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，包括但不限于控股子公司授权管理、财务管理、预算管理、人事管理等，对公司重大事项进行决策和管理。

发行人明确界定了各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的授权、检查和逐级问责制度，确保其在授权范围内履行职能；设立完善的控制架构，并制定各层级之间的控制程序，保证经理层下达的指令能够被严格执行。

## 1、内部审计制度

为加强公司的内部审计管理工作，提高审计工作质量，实现公司内部审计工作制度化、规范化，根据中华人民共和国法律法规制定了《内部审计工作制度》，旨在从内部审计机构与人员、内部审计机构的职责、内部审计机构的权限、内部审计机构工作计划、内部审计实施程序、内部审计报告和终结、与外部审计的协调八个方面的规范和加强内部审计。

## 2、财务管理

发行人建立了《会计核算管理制度》、《财务报告及评价制度》、《存货管理制度》、《资金管理办法》、《固定资产内控制度》等。在企业原有会计制度的基础上进行了完善，设立财务部，通过专业化财会人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。

## 3、关联交易管理

发行人关联交易的内部控制，遵循公平、公开、公允的原则，不损害公司和其他股东的利益。制度规定了公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序，关联交易信息的披露，明确划分了股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。在相关信息披露中正确反映公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整。公司及子公司在发生交易活动时，相关责任人仔细查阅关联方名单，审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应按相应制度规定履行审批、报告义务，并明确交易双方的权利义务及法律责任。

## 4、募集资金使用的管理

根据《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》等法律、法规、规范性文件和公司《章程》的有关规定，结合本公司实际，公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等作了具体的严格规定。

## 5、对外担保的管理

公司遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。按照有关

法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，在公司《章程》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限。公司制定了《关于与关联方资金往来及对外担保管理规定》，严格对外担保的内部控制。同时公司按照证监发[2005]120 号的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》要求，严格履行审核批准程序，及时发布信息披露。

## 6、信息披露的管理

公司以《信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记备案制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》及《外部信息报送和使用管理规定》规范公司信息披露，对公司信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。依据《信息披露管理办法》，公司实施信息披露责任制，将信息披露的责任明确到人，确保信息披露责任人知悉公司各类信息并及时、准确、完整、公平对外披露，不存在信息披露不充分，重大遗漏、虚假信息、误导性陈述和选择性披露。所有信息在未公开披露之前，信息知悉者均能履行保密义务，不存在信息泄露现象。大股东所有公开承诺均严格遵守，不存在违反承诺的情形。依据《重大信息内部报告制度》，公司建立了重大信息内部沟通传递程序，明确了公司重大信息的范围和内容，制定了公司各部门、公司与下属分子公司沟通的方式、内容和时限等相应的控制程序。依据《内幕信息知情人登记备案制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》及《外部信息报送和使用管理规定》，明确了信息披露的基本原则，对未公开信息、公开信息的披露和重大信息内部沟通进行全程、有效的控制。

### （五）发行人重要权益投资情况

#### 1、子公司概况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人合并范围内子公司合计 34 家。一级控股子公司具体情况如下：

表：截至 2022 年 3 月 31 日公司下属一级子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	子公司类型	注册资本	持股比例	表决权比例	是否合并报表
海宁皮都锦江大酒店有限公司	全资子公司	1,000	100	100	是
海宁中国皮革城经营管理有限公司	全资子公司	50	100	100	是

子公司名称	子公司类型	注册资本	持股比例	表决权比例	是否合并报表
海宁中国皮革城网络科技有限公司	全资子公司	500	100	100	是
成都海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
哈尔滨海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
海宁皮革城融资担保有限公司	全资子公司	20,000	100	100	是
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	全资子公司	3,582.94	100	100	是
济南海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
郑州海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
海宁中国皮革城进出口有限公司	控股子公司	200	74.5	74.5	是
江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	控股子公司	1,018	70	70	是
天津海宁皮革城有限公司	控股子公司	10,000	80	80	是
海宁中国皮革城投资有限公司	全资子公司	5,000	100	100	是
武汉海潮海宁皮革城有限公司	全资子公司	5,000	100	100	是
浙江原译时尚设计创意有限公司	控股子公司	1,000	85	85	是
海宁皮皮贸易有限公司	控股子公司	1,000	52	52	是
海宁皮革城健康产业投资有限公司	全资子公司	20,000	100	100	是
海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	全资子公司	100,000	100	100	是

发行人子公司最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标均没有超过发行人合并报表相关指标的 30%，因此以上一级子公司均未达到重要子公司披露标准。

## 2、主要联营和合营公司

表：截至 2022 年 3 月 31 日发行人联营公司情况

单位：万元、%

联营公司	注册资本	持股比例	业务性质
海宁高质创拓股权投资合伙企业（有限合伙）	70,000.00	21.43	资本市场服务
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	5,000.00	40.00	其他金融业
海宁市弄潮儿股权投资合伙企业(有限合伙)	10,060.00	29.82	股权投资
宁波中皮在线股份有限公司	500.00	20.00	电子商务
浙江海宁国爱文化传媒股份有限公司	2,763.138	20.00	文化传媒
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	10,000.00	21.00	商务服务业

发行人持有的参股公司、合联营企业账面价值均未有占发行人总资产比例超过 10%或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的情况，发行人以上联营和合营公司均未达到重要联营和合营公司披露标准。

## 四、董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2022 年 3 月末，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期
<b>董事会成员</b>				
张月明	董事长	男	54	2017.3.10-2023.3.29
	总经理			2018.3.20-2023.3.29
孙伟	副董事长	男	51	2014.5.18-2023.3.29
徐侃煦	董事、常务副总经理	男	46	2018.5.8-2023.3.29
章伟强	董事	男	53	2018.5.8-2023.3.29
	副总经理			2014.5.18-2023.3.29
邬海凤	董事	女	47	2017.3.10-2023.3.29
沈国甫	董事	男	66	2014.5.18-2023.3.29
丛培国	独立董事	男	67	2017.3.10-2023.3.29
王保平	独立董事	男	59	2020.3.30-2023.3.29
杨大军	独立董事	男	54	2020.3.30-2023.3.29
<b>监事会成员</b>				
李宏量	监事长	男	45	2014.5.9-2023.3.29
金海峰	监事	男	48	2020.3.30-2023.3.29
李董华	监事	男	45	2017.3.10-2023.3.29
黄咏群	监事	女	54	2014.5.9-2023.3.29
马丹丽	监事	女	34	2020.3.19-2023.3.29
<b>其他高级管理人员</b>				
张国兴	副总经理	男	50	2017.3.10-2023.3.29
陈月凤	副总经理	女	52	2017.4.13-2023.3.29
乔欣	财务总监	女	44	2017.8.23-2023.3.29
朱杰	副总经理	男	39	2020.3.30-2023.3.29
杨克琪	董事会秘书	男	43	2020.3.30-2023.3.29

### （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

#### 1、公司董事主要工作经历

张月明先生，汉族，1968 年 10 月出生，中国国籍，中共党员，在职大学学历，经济师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1989 年 8 月至 1992 年 9 月担任海宁市财政税务局长安财政税务所干部；1992 年 9 月至 1998 年 9 月历任海宁市财政局企业财务科、会计管理科科长、副科长；1998 年 9 月至 2001 年 11 月历任海宁市政府办公室贸易科科长、副科长；2001 年 11 月至 2004 年 1 月历任海宁市财政局党委委员、预算会计核算中心主任、经济建设科科长；2004 年 1 月至 2005 年 4 月担任海宁市治江围垦党委委员、管委会副主任；2005

年 4 月至 2010 年 6 月担任海宁市财政局党委委员、副局长；2008 年 5 月至 2010 年 6 月兼任海宁市资产经营公司总经理；2010 年 6 月至 2012 年 2 月历任海宁市人民政府办公室副主任、海宁市政府党组成员、办公室主任；2012 年 2 月至 2015 年 1 月担任海宁经济开发区党工委书记、管委会主任、尖山新区管委会主任、副县级干部；2015 年 1 月至 2017 年 1 月担任中共海宁市委办公室主任；2017 年 2 月至今担任海宁中国皮革城党委书记；2017 年 3 月至今担任公司董事长；2018 年 3 月至今担任公司总经理。现任公司董事长、总经理。

孙伟先生，汉族，1971 年 12 月出生，中国国籍，中共党员，本科学历，经济师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1993 年 8 月起任海宁市袁花财政税务所办事员、科员；1998 年 4 月起任海宁市地方税务局科员；2004 年 4 月起任海宁市财政局国资综合管理科副科长、科长，2013 年 4 月至 2017 年 6 月任海宁市财政局副局长；2017 年 6 月至 2019 年 1 月担任海宁市国资局副局长、海宁市服务业发展局副局长。2019 年 1 月至今担任海宁市财政局党委委员、副局长。2016 年 12 月至今，兼任浙江钱江生物化学股份有限公司、副董事长，浙江杭海城际铁路有限公司监事。2011 年 1 月至今担任公司董事、副董事长。

徐侃煦先生：汉族，1976 年 6 月出生，中国国籍，中共党员，在职研究生，法学硕士，高级会计师，注册税务师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1997 年 9 月至 2000 年 7 月担任海宁市地方税务局斜桥分局干部；2000 年 8 月至 2005 年 4 月历任海宁市地方税务局计划财务科干部、副科长；2005 年 5 月至 2007 年 9 月担任海宁市地方税务局硖石税务分局副分局长；2007 年 10 月至 2010 年 8 月历任海宁市地方税务局计划财务科副科长、科长；2010 年 9 月至 2011 年 8 月担任海宁市财政局国库科科长；2011 年 9 月至 2012 年 8 月担任海宁市丁桥镇人民政府副镇长；2012 年 9 月至 2017 年 3 月担任海宁市人民政府办公室副主任；2017 年 3 月至今担任公司常务副总经理；2018 年 5 月至今担任公司董事。现任公司董事、常务副总经理，并兼任海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司执行董事、海宁中国皮革城投资有限公司执行董事。

章伟强先生：汉族，1969 年 11 月出生，中国国籍，中共党员，大学学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1992 年至 2001 年任职于海宁市粮食局；2001 年至今历任公司人力资源部副部长、部长、办公室主任、监事、行政



总监、副总经理，同期至 2007 年 10 月止担任皮管委组宣人教部副部长、部长；2020 年 3 月至今担任公司董事。现任公司董事、副总经理，并兼任海宁中国皮革城党委委员、纪委副书记，以及海宁皮都锦江大酒店有限公司董事长、天津海宁皮革城有限公司监事。

邬海凤女士：汉族，1975 年 3 月出生，中国国籍，中共党员，本科学历，高级会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1996 年 8 月至 2008 年 9 月，任海宁市联运有限责任公司职工；2008 年 10 月至今任海宁市资产经营公司产权管理部、投资管理部职员、副经理；2021 年 1 月至今兼任海宁市资产经营公司董事；2022 年 1 月至今，兼任海宁市基础设施投资基金有限公司、海宁金融投资有限公司、海宁市转型升级产业基金有限公司董事长、总经理。2017 年 5 月至今，兼任海宁市委党校培训咨询有限公司董事、海宁三桥联合投资开发有限公司董事；2019 年 3 月至今，兼任海宁智慧港科技产业园开发有限公司、海宁市现代农业发展有限公司董事；2020 年 6 月至今，兼任海宁航空产业园开发建设有限公司董事。2017 年 3 月至今担任公司董事。

沈国甫先生：汉族，1956 年 9 月出生，中国国籍，大专学历，高级经济师，高级政工师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1993 年 6 月至 1997 年 7 月任浙江宏达经编实业公司总经理，1997 年 7 月至 2001 年 8 月任浙江宏达经编有限公司董事长兼总经理，2001 年 9 月至 2010 年 9 月任浙江宏达经编股份有限公司董事长，2010 年 9 月至今担任宏达高科控股股份有限公司董事长，2015 年 8 月起兼任宏达控股集团有限公司董事长；2007 年 12 月至 2011 年 1 月任公司董事；2014 年 5 月至今担任公司董事。先后当选为中国家用纺织品行业协会副会长、浙江省经编行业协会会长、浙江省小额贷款公司协会会长、浙江省民营经济发展联合会执行会长，浙江省民办教育协会副会长。曾被评为全国劳动模范、全国优秀乡镇企业家、中国民营企业峰会自主创新优秀企业家、中国纺织品牌文化建设杰出人物、浙江省优秀创业企业家、浙商新锐企业家，浙江省优秀共产党员、业企业家、浙商新锐企业家，全国劳动模范。

丛培国先生：汉族，1955 年 3 月出生，中国国籍，法学硕士，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1984 年至 1992 年，历任北京大学法律系助理教授、讲师、副教授，经济法教研室副主任；1993 年 1 月至今，从事职业律师工

作，现任中华全国律师协会金融证券专业委员会委员，中华全国工商业联合会并购公会理事；2005 年 1 月至今，担任北京市君佑律师事务所主任。2013 年至今担任农银人寿保险股份有限公司独立董事，2015 年至今担任温州民商银行股份有限公司独立董事，2017 年 9 月至今担任北京耐威科技股份有限公司独立董事。2017 年 3 月至今担任公司独立董事。

王保平先生：汉族，1963 年 9 月出生，中国国籍，中共党员，博士研究生，教授级高级会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1982 年参加工作，先后就职于陕西省计生委、浙江省计生委、浙江省农发集团、浙江省国有资产监督管理委员会省属企业监管中心、浙商保险股份有限公司、浙江省国际贸易集团有限公司。2012 年 11 月至 2017 年 7 月在中韩人寿保险有限公司工作，任董事、董事会秘书、财务负责人、资产管理部经理、党总支副书记；2017 年 7 月至 2018 年 11 月，任浙江东方集团股份有限公司党委委员、副总裁、财务负责人；2018 年 11 月至今担任浙江国贸集团财务管理部副总经理。2010 年 5 月至 2016 年 5 月曾任宁波天邦股份有限公司独立董事，2012 年 6 月至 2017 年 11 月曾任杭州永创智能设备股份有限公司独立董事，2013 年至 2016 年曾任杭州科利化工股份有限公司独立董事。2020 年 3 月至今担任公司独立董事。

杨大军先生：汉族，1968 年 6 月出生，中国国籍，工商管理硕士，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1990 年至 1991 年担任新疆阿克苏市行政公署公务员，1992 年至 1993 年担任广东美亚时装有限公司服装设计师，1993 年至 1998 年在香港大进投资有限公司从事 Jeanswest 品牌中国市场拓展和零售管理工作，1998 年至今任优他汇国际品牌咨询（北京）有限公司总经理，2018 年至今任优意国际品牌管理（北京）有限公司总裁。目前还担任中国服装协会专家委员会委员、中国中小企业国际交流协会理事、中国纺织规划研究院副主任委员、上海交通大学和浙江理工大学客座教授，同时兼任际华集团股份有限公司董事、法国 SMCP.PA 公司独立董事、香港利邦控股有限公司独立董事。2020 年 3 月至今担任公司独立董事。

## 2、公司监事主要工作经历

李宏量先生：汉族，1977 年 11 月出生，中国国籍，中共党员，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2007 年 12 月至 2010 年 4 月任海宁中

国皮革城网络科技有限公司经理，2010 年 4 月至今历任公司办公室副主任、主任、人力资源部经理、党委办主任、监事、纪委书记。现任公司监事会主席、党委办主任、纪委书记。

金海峰先生：汉族，1974 年 9 月出生，中国国籍，中共党员，在职本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1995 年 8 月至 2012 年 7 月历任海宁市地方税务局许村税务所、长安税务分局科员；2007 年 9 月至 2012 年 7 月历任海宁市地方税务局长安税务分局副局长、袁花税务分局局长；2012 年 7 月至 2017 年 8 月任海宁市财政局经济建设科科长；2017 年 8 月至 2019 年 4 月任海宁市财政局预算局副局长（兼税政科、基层财政管理科、债务管理科科长、市预算编制中心主任）；现任海宁市财政局国资综合管理科科长（兼国有资产管理服务中心主任）、海宁市城市发展投资集团有限公司董事、海宁市交通投资集团有限公司董事、海宁市实业投资集团有限公司董事、海宁市经济发展投资有限公司董事长、海宁市正立投资开发有限公司董事长、海宁市产业投资有限公司董事。2020 年 3 月至今担任公司监事。

李董华先生：汉族，1977 年 4 月出生，中国国籍，本科学历，会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2000 年 9 月至 2008 年 9 月任海宁市纺织机械厂财务人员；2008 年 9 月至今任海宁市资产经营公司财务部（办公室）财务人员、副主任，公司董事。2017 年 7 月至今任海宁市新市镇开发建设有限公司任副总经理兼董事。2019 年 10 月至今任海宁市经济发展投资公司董事。2017 年 3 月至今担任公司监事。

黄咏群女士，汉族，1968 年 10 月出生，中国国籍，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2006 年 3 月至 2010 年 11 月任公司人力资源部副经理；2010 年 12 月至今历任公司人力资源部经理、大健康事业部经理；2014 年 5 月至今担任公司监事，并兼任海宁中国皮革城网络科技有限公司监事、海宁皮革城融资担保有限公司监事、海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司董事。

马丹丽女士：汉族，1988 年 3 月出生，中国国籍，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2011 年 7 月至今历任公司营销部职员、办公室职员、人力资源部副经理；2012 年 4 月至 2019 年 8 月担任海宁中国皮革城团委书记；2014 年 10 月至今担任海宁中国皮革城纪委委员；2018 年 7 月至 2020 年 4

月担任海宁中国皮革城党委办副主任；2020 年 3 月至今担任公司监事。现任公司监事、人力资源部副经理，海宁中国皮革城纪委委员。

### 3、公司高级管理人员主要工作经历

总经理张月明、常务副总经理徐侃煦先生、章国强先生详见董事简历。

张国兴先生：汉族，1972 年 8 月出生，中国国籍，中共党员，本科学历，高级工程师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2007 年 9 月至 2017 年 3 月历任公司工程部副经理、经理、工程总监、总经理助理；2009 年 5 月至 2011 年 5 月，任灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司副总经理；2011 年 6 月至 2013 年 2 月，任成都海宁皮革城有限公司副总经理；2013 年 2 月至今，历任哈尔滨海宁皮革城有限公司副总经理、总工程师、总经理、执行董事；2017 年 3 月至今担任公司副总经理。现任公司副总经理，并兼任哈尔滨海宁皮革城有限公司执行董事、海宁皮革城健康产业投资有限公司执行董事、海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司董事长、海宁皮城康复医院有限公司执行董事。

陈月凤女士：汉族，1970 年 10 月出生，中国国籍，中共党员，大学学历，中级会计师，中级经济师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2011 年 4 月至 2014 年 2 月历任海宁市地方税务局硖石分局局长、副科级领导干部；2014 年 2 月至 2015 年 12 月担任海宁市财政局党委委员、纪检组长；2015 年 12 月至 2017 年 3 月担任海宁市财政局党委委员、海宁市地方税务局副局长；2017 年 3 月至今担任海宁中国皮革城党委委员；2017 年 4 月至今，担任公司副总经理；2017 年 8 月至今，担任公司内部审计部门负责人。现任公司副总经理、内部审计部门负责人。

朱杰先生：汉族，1983 年 2 月出生，中国国籍，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2006 年 11 月至 2010 年 4 月就职于公司营销部；2010 年 4 月至 2015 年 9 月历任灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司营销部经理，副总经理，总经理；2015 年 9 月至 2018 年 7 月担任海宁中国皮革城经营管理有限公司总经理、执行董事；2018 年 7 月至今担任灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司总经理、执行董事；2019 年 10 月至今兼任灯塔佟二堡电商网络科技有限公司执行董事；2020 年 3 月至今担任公司副总经理。现任公司副总经理，并兼任

灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司总经理、执行董事，灯塔佟二堡电商网络科技有限公司执行董事，海宁中国皮革城网络科技有限公司执行董事。

乔欣女士：汉族，1978 年 8 月出生，中国国籍，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2006 年 12 月至 2013 年 7 月担任海宁实康水务有限公司财务科长、财务负责人；2013 年 7 月至 2014 年 12 月担任海宁市水务投资集团有限公司下属企业财务负责人；2014 年 12 月至 2017 年 2 月担任海宁市水务投资集团有限公司财务部副经理；2017 年 3 月至 2017 年 6 月担任浙江海云环保有限公司财务总监；2017 年 6 月至今历任公司财务副总监、财务总监。现任公司财务总监，并兼任济南海宁皮革城有限公司监事、海宁皮革城健康产业投资有限公司监事、海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司监事。

杨克琪先生，汉族，1979 年 11 月出生，中国国籍，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2006 年 8 月至今先后任职于公司招商部、投资证券部、证券法务部，历任部门副经理、经理；2010 年 6 月至 2020 年 3 月担任公司证券事务代表。2020 年 3 月至今担任公司董事会秘书。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

发行人现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职的情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	兼职单位	兼任职务
孙伟	海宁市财政局	海宁市财政局党委委员、副局长
邬海凤	海宁市资产经营公司	董事
李董华	海宁市资产经营公司	董事
沈国甫	宏达高科控股股份有限公司	董事长
徐侃煦	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	执行董事
	海宁中国皮革城投资有限公司	执行董事
章伟强	海宁皮都锦江大酒店有限公司	董事长
	天津海宁皮革城有限公司	监事
丛培国	北京市君佑律师事务所	主任
王保平	浙江国贸集团有限公司	财务管理部副总经理
杨大军	优他汇国际品牌咨询（北京）有限公司	执行董事、总经理

姓名	兼职单位	兼任职务
	优意国际品牌管理（北京）有限公司	董事长
李宏量	海宁中国皮革城投资有限公司	监事
金海峰	海宁市财政局	国资综合管理科科长
黄咏群	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	董事
	海宁中国皮革城网络科技有限公司	监事
	海宁颐和医养健康管理有限公司	执行董事
	海宁皮革城融资担保有限公司	监事
张国兴	海宁皮革城健康产业投资有限公司	执行董事
	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	董事长
	哈尔滨海宁皮革城有限公司	执行董事
	海宁皮城康复医院有限公司	执行董事
乔欣	海宁皮革城健康产业投资有限公司	监事
	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	监事
	济南海宁皮革城有限公司	监事
朱杰	海宁中国皮革城网络科技有限公司	执行董事
	灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	执行董事
	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	执行董事

发行人高管人员设置符合《公司法》、公司章程等相关文件的要求，合法合规。发行人董事孙伟、金海峰为公务员兼职，孙伟、金海峰的兼职系经所在单位批准，且未在发行人处领取薪酬，符合《公务员法》的相关规定。

#### （四）持有发行人股票及债券情况

截至 2022 年 3 月末，发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份情况如下：

表：截至 2022 年 3 月末公司董监高持有发行人股票情况

姓名	职务	任职状态	持股数（股）
章伟强	董事、副总经理	现任	1,105,824
李宏量	监事长	现任	120,000
黄咏群	监事	现任	310,000
总计	-	-	1,535,824

除上述人员外，截至 2022 年 3 月末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份及债券的情况。

#### （五）发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在重大违

法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。发行人董监高人员存在公务员兼任，但未在发行人处领薪，发行人对董事、监事、高级管理人员的设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关要求。

## 五、发行人主要业务情况

### （一）发行人主营业务

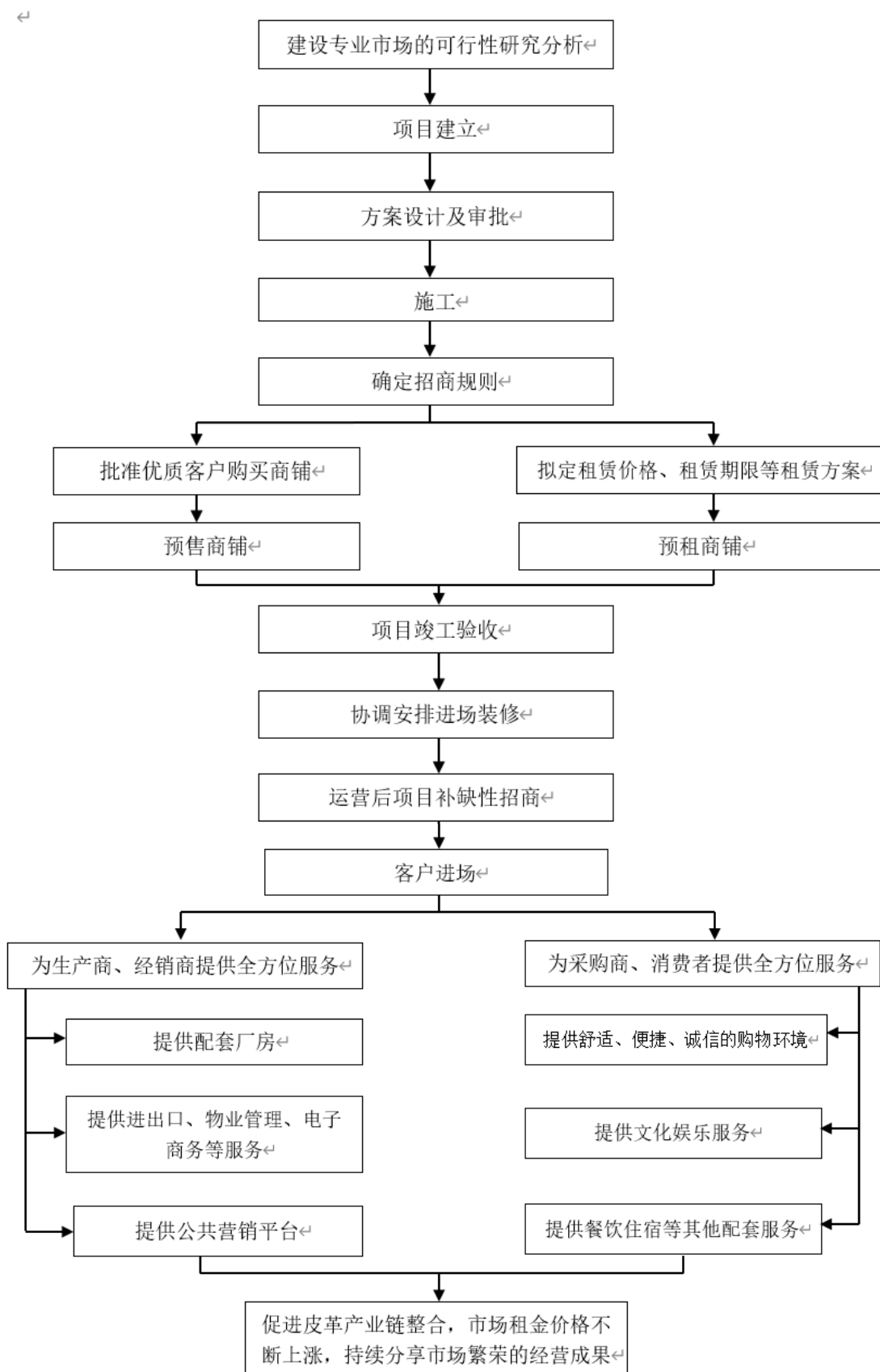
发行人经核准的经营范围为：市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，营利性医疗机构的筹建，康复医疗机构的筹建，养老服务，旅游景点的经营及服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司目前主要从事海宁中国皮革城一期至六期皮革城市场的经营；外拓市场辽宁佟二堡海宁皮革城、江苏沭阳海宁皮革城、哈尔滨海宁皮革城、四川成都海宁皮革城、济南海宁皮革城；市场物业管理、酒店等市场开发租赁及配套服务；东方艺墅为主要开发的住宅项目。

公司开业二十多年来，通过不断整合皮革产业价值链的上下游，市场功能逐渐从批零交易单一的皮衣销售，延伸至原辅料供应、厂房租赁、设计研发、时尚发布、总部商务、会展外贸、电子商务、融资担保等，在皮革制品生产、营销和交易等环节，为商户提供一站式的全产业链服务。

公司主营业务为皮革专业市场的开发、租赁和服务，是“海宁中国皮革城”的创办者和经营者。公司主营业务整体流程如下图所示：

表：公司主营业务整体流程图



最近三年及一期，发行人的营业收入、成本、毛利润和毛利率情况如下：



表：最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	23,849.55	71.65	92,369.35	64.38	84,724.96	59.44	100,511.70	71.15
商铺及配套物业销售	4,296.82	12.91	32,772.32	22.84	45,369.87	31.84	27,453.33	19.43
住宅开发销售	-	-	-	-	-	-	-	-
商品销售	1,868.61	5.61	5,176.68	3.61	-	-	1,409.91	1.00
酒店服务	569.42	1.71	1,946.26	1.36	1,451.02	1.02	2,405.75	1.70
健康医疗服务	781.82	2.35	2,496.62	1.74	1,961.48	1.38	1,424.64	1.01
其他	1,918.17	5.76	8,715.46	6.07	9,004.60	6.32	8,058.24	5.70
<b>合计</b>	<b>33,284.39</b>	<b>100.00</b>	<b>143,476.69</b>	<b>100.00</b>	<b>142,511.93</b>	<b>100.00</b>	<b>141,263.56</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 141,263.56 万元、142,511.93 万元、143,476.69 万元和 33,284.39 万元，主要为物业租赁及管理、商铺及配套物业销售。2020 年度以及 2021 年度，发行人物业租赁及管理、商铺及配套物业销售收入合计占营业收入比重均超过 85%。

表：最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	11,312.75	63.37	50,318.65	61.59	47,799.29	55.46	46,522.03	69.36
商铺及配套物业销售	2,506.85	14.04	17,391.90	21.28	30,106.34	34.93	10,352.13	15.43
住宅开发销售	-	-	-	-	-	-	-	-
商品销售	1,781.44	9.98	4,873.34	5.96	-	-	1,292.21	1.93
酒店服务	412.18	2.31	1,690.02	2.07	1,379.67	1.60	1,836.58	2.74
健康医疗服务	785.85	4.40	2,739.24	3.35	2,598.67	3.02	2,149.67	3.20
其他	1,053.92	5.90	4,698.36	5.75	4,301.30	4.99	4,922.78	7.34
<b>合计</b>	<b>17,852.99</b>	<b>100.00</b>	<b>81,711.51</b>	<b>100.00</b>	<b>86,185.27</b>	<b>100.00</b>	<b>67,075.40</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 67,075.41 万元、86,185.27 万元、81,711.51 万元和 17,852.99 万元。最近三年营业成本中物业租赁及管理、商铺及配套物业销售和商品销售业务占比较高，三项业务成本合计占主营业务成本的比重分别为 86.72%、90.39%和 88.83%。

表：最近三年及一期发行人营业毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	12,536.80	81.24	42,050.70	68.08	36,925.67	65.56	53,989.67	72.77
商铺及配套物业销售	1,789.97	11.60	15,380.42	24.90	15,263.53	27.10	17,101.20	23.05
住宅开发销售	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
商品流通	87.17	0.56	303.34	0.49	-	-	117.70	0.16
酒店服务	157.24	1.02	256.24	0.41	71.35	0.13	569.17	0.77
健康医疗服务	-4.03	-0.03	-242.62	-0.39	-637.19	-1.13	-725.03	-0.98
其他	864.25	5.60	4,017.10	6.50	4,703.30	8.35	3,135.46	4.23
<b>合计</b>	<b>15,431.40</b>	<b>100.00</b>	<b>61,765.18</b>	<b>100.00</b>	<b>56,326.66</b>	<b>100.00</b>	<b>74,188.17</b>	<b>100.00</b>

表：最近三年及一期发行人营业毛利率构成情况

单位：%

板块	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
物业租赁及管理	52.57	45.52	43.58	53.71
商铺及配套物业销售	41.66	46.93	33.64	62.29
住宅开发销售	-	-	-	-
商品流通	4.66	5.86	-	8.35
酒店服务	27.61	13.17	4.92	23.66
健康医疗服务	-0.52	-9.72	-32.49	-50.89
其他	45.06	46.09	52.23	38.91
<b>综合毛利率</b>	<b>46.36</b>	<b>43.05</b>	<b>39.52</b>	<b>52.52</b>

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 74,188.17 万元、56,326.66 万元、61,765.18 万元和 15,431.40 万元，营业毛利率分别为 52.52%、39.52%、42.85% 和 46.36%。2021 年，发行人营业毛利率有所回升，主要是新冠疫情影响逐渐减弱，行业整体经营情况逐步稳定。

发行人最近三年及一期物业租赁及管理业务毛利率分别为 53.71%、43.58%、45.52% 和 52.57%。报告期内发行人物业租赁及管理业务毛利率呈波动趋势，主要系受行业等大环境影响，2020 年发行人物业租赁及管理业务毛利率较 2019 年度有较大幅度的下降主要是受到新冠疫情的影响，对租赁户进行了租金减免等原因所致。以上情况在 2021 年有所好转，毛利率逐步回升。

发行人最近三年及一期商铺及配套物业销售业务的毛利率分别为 62.29%、33.64%、46.93% 和 41.66%。发行人商铺及配套物业销售业务毛利率存在一定波

动性，2021 年发行人商铺及配套物业管理毛利率下降主要是因为 2021 年销售产品主要以厂房为主，毛利率较低，并且受疫情影响，毛利率有所下降。

发行人最近三年及一期酒店服务业务毛利率分别为 23.66%、4.92%、13.17% 和 27.61%。2020 年发行人酒店服务业务毛利率较 2019 年大幅下降主要系受疫情影响，酒店业务减少，收入降低所致。随疫情影响逐步稳定，2021 年酒店服务业务毛利率逐步回升。

发行人最近三年及一期健康医疗服务业务毛利率分别为-50.89%、-32.49%、-9.72%和-0.52%。报告期内持续亏损主要是因为发行人刚刚开始运营健康医疗服务业务，发行人经营人力成本较高，但由于客源有限等原因，收入较少，产生亏损。

## （二）发行人主营业务情况

### 1、物业租赁及管理业务

物业租赁及管理业务主要是海宁皮革城一期市场、二期市场、三期市场、四期裘皮广场、五期品牌旗舰店广场、六期市场、老城市场、出口加工区、灯塔佟二堡海宁皮革城、沭阳海宁皮革城、成都海宁皮革城和哈尔滨海宁皮革城等市场的商铺及配套物业的租金及相关管理费收入。上述市场除发行人建成后按照一定比例对外销售以快速回笼资金外，其余均由发行人自持。

最近三年及一期公司物业租赁及管理的收入分别为 100,511.70 万元、84,724.96 万元、92,369.35 万元和 23,849.55 万元，占主营业务收入的 71.15%、59.44%、64.38%和 71.65%，同期该业务毛利率分别为 53.71%、43.58%、45.52%和 52.57%。2019 年发行人物业租赁及管理收入同比上升 0.91%，主要系受部分市场商铺租赁单价下调、市场结构调整等因素影响。2020 年发行人物业租赁及管理收入同比下降 15.71%，主要系受到疫情影响所致。2021 年发行人物业租赁及管理业务收入同比上升 9.02%，主要系发行人为推进复工复产，提振市场信心，出台了较大力度的扶持政策所致。

#### （1）主要市场情况介绍：

一期市场。一期市场为四层交易大楼，设有 1,300 多个商铺，主要经营皮具箱包、革皮服装、裘皮服装等，在海宁中国皮革城市场中客流量最多且影响

力最大。一期市场对于提升市场知名度、稳定市场客流量起到了决定作用，在公司经营中具有重要的战略地位。

二期市场。二期市场包括原辅料市场、皮装鞋业广场和皮草广场，主要经营皮革原辅料、鞋类产品、毛皮服饰等。二期市场经营的品种更为多样化，涵盖了皮革生产的原辅料产品，并积极对非皮革制品进行了尝试，在完善皮革产业链的同时，降低了市场经营较为集中的风险。

三期市场。三期工程，即海宁中国皮革品牌风尚中心，位于海宁市区广顺路以东、钱江西路以北，用地面积 99,551 平方米，总建筑面积 218,994 平方米，由 72 幢 1,700-3,270 平方米独栋总部楼宇及 2 幢 12 层和 25 层的商务大楼组成。品牌风尚中心，是集展示销售、设计研发、品牌营销、商务办公于一体的现代化皮革行业总部商务区，将涵盖企业总部、设计研发、品牌展示、新品发布、营销总部、创意乐园、休闲会所等七大功能。

四期市场。四期市场为皮革博物馆、裘皮广场及裘皮大厦（即裘皮批发市场）。总建筑面积为 12 万平方米，其中裘皮广场面积为 6.2 万平方米，设有大开间的裘皮精品商铺 226 个。裘皮广场，进一步提升海宁中国皮革城作为中国皮革时尚策源地作用。

五期市场。项目位于海宁中国皮革城二期市场北侧、四期市场西侧，建筑面积 18.23 万平方米，其中商业面积约 131,540 平方米、酒店公寓面积约 28,100 平方米、配套地下室面积约 22,660 平方米，包括两幢 26 层的酒店公寓以及 7 层的商业中心，酒店公寓与商业中心由连廊互通。市场以大开间生活馆的形式，提供单个品牌各种皮革皮草、服饰、皮具箱包商品的一站式销售，并将成为一种全新的市场模式。

六期市场。项目位于海宁市海州西路以南、广顺路以西，海宁中国皮革城二期原辅料市场西侧。项目总占地面积 97,948 平方米（约 147 亩），包括国际馆、皮衣批发中心、展览中心及配套商务楼。

海宁皮革时尚小镇，于 2015 年 5 月入选浙江省首批特色小镇创建名单。规划面积 3.5 万平方公里，其中包括旅游景区、时尚创业园、小镇创意核心区等部分，其中时尚创业园总投资 8.6 亿元，规划用地 254 亩，总建筑面积 43.7 万平方米，以标准厂房为主。创业园将着力引进品牌类纺织服装、服饰业等企业，

以及皮革、皮毛服饰企业。海宁皮革时尚小镇景区主打产业文化旅游，规划了生产观光区和生活旅游区，体验到全产业链皮革服装生产流程。

灯塔佟二堡海宁皮革城。佟二堡海宁皮革城位于灯塔佟二堡经济特区，一期项目包括一座 4 层的交易市场和 14 层的配套商务酒店，总建筑面积为 174,536 平方米，其中市场规划建筑面积为 158,000 平方米，配套商务酒店建筑面积为 16,536 平方米。二期原辅料市场裘皮城，二期项目包括原辅料市场和裘皮城，建筑面积为 119,475 平方米，其中原辅料市场建筑面积 29,690 平方米，裘皮城建筑面积 89,785 平方米。三期项目包括 122,600 平方米的品牌生活馆、53,800 平方米的创业园区和 34,000 平方米的商务办公楼。

成都海宁皮革城位于成都新都区北部商城北新干线和新城大道西延线交叉口西北角，土地面积为 198 亩，总投资 13.63 亿元，总建筑面积约 45 万平方米。成都海宁皮革城分三期建设，其中一期建设皮革市场 15.98 万平方米，总投资 6.63 亿。建设内容包括皮革市场、创意总部楼及配套公寓等。

沭阳海宁皮革城。沭阳皮革城项目位于江苏省沭阳市常州路与永安路交汇处，占地 20,000 平方米，规划建设面积 52,212 平方米，包括一幢建筑面积为 30,100 平方米的三层楼市场和一幢建筑面积为 22,112 平方米的写字公寓楼。项目于 2007 年 11 月动工，整个项目于 2009 年 12 月竣工。

哈尔滨海宁皮革城。项目于 2013 年 5 月开工，2014 年 9 月底建成开业，将满足全省 90% 以上的皮革制品的消费需求。市场位于哈西客站道里区域内，项目占地 200 亩，总建筑面积 31 万平方米，包括 24 万平米的专业市场和 7 万多平米的商务楼，总投资超过 10 亿元。建成后将经营包括皮革服装、裘皮服装、箱包、皮鞋、皮手套等皮具产品，并启动国家 4A 级旅游景区申报工作，力争把该项目打造成黑龙江省最具影响力的现代服务业集聚区和最具特色的旅游购物城。在项目业态上，7 万多平米的商务楼，拟打造成边贸大厦和配套商务楼，成为对俄贸易的桥头堡。23 万多平方米的专业市场，定位高端皮革购物中心。

武汉海宁皮革城。位于武汉市汉阳区城市主干道龙阳大道和四新大道交叉口，总建筑面积达 21 万平方米，已于 2013 年 10 月 26 日正式开业。产品涵盖皮具箱包、皮革服装和裘皮服装等相关产品，力争打造中部最大的皮革 MALL，

兼顾批发功能。项目地块位于武汉未来发展的三大新城之一的“四新新城”核心区，属“大武汉发展战略”主方向轴，是武汉临“8+1 城市圈”中城市最多和出入城最便捷的区域，也是武汉连接湖北大部分城市的方向轴，居于武汉辐射整个湖北省乃至华中区最突出的门户位置，城市拓展辐射性十分明显。项目周边拥有通往武汉各个区域的 27 条公交线路，设有 4 个地铁站点。

郑州海宁皮革城。项目选址在郑州市郑州新区中部的绿博产业园区内，郑州大道北侧，万三公路以东，用地面积约 165 亩，土地性质为商业用地。该项目总建设规 24 万平方米，其中皮革市场约 15 万平方米（地上四层），配套商务楼约 5 万平方米（地上 22 层），地下室约 4 万平方米。

### （2）定价方式与款项结算方式

定价方式：公司一般采取定价定向方式或招投标方式确定租售价格。定价定向方式是指公司根据经营类别、实际成交价格、市场人气、市场运营情况、商品市场行情等综合因素制定不同的租售价格；招投标方式是指在公司确立的最低中标价基础上，通过逐一投标产生最高竞标价，报出最高竞标价的投标人获得承租权或购置权。

结算方式：公司租金收取采取预收方式，一般在租赁方案确定后租赁期限开始之前向承租户发出通知，承租户在规定的时间内（一般在一星期内）把租金存入公司帐户，再持银行存款回单到公司办理签约手续。

### （3）商铺及配套物业租赁业务情况分析

表：发行人近三年及一期商铺及配套物业租赁明细

年度	项目	开业时间	可出租面积 (平方米)	租赁面积 (平方米)	出租率	平均租赁单 价(元/平方 米/月)	平均租 赁期限 (月)	物业租赁及 管理收入 (万元)
2019 年	本部市场	2005 年	874,600.00	790,026.3	90.33%	53.56	12	50,779.04
	时尚小镇项目	2018 年	49,878.13	42,585.70	85.38%	73.12	12	3,736.50
	佟二堡皮革城	2010 年	362,988.00	324,112.00	89.29%	52.14	12	20,278.69
	成都皮革城	2012 年	148,343.00	147,862.00	99.67%	44.16	12	7,836.19
	沭阳皮革城	2008 年	22,259.45	21,983.00	98.76%	47.42	12	1,251.01
	新乡皮革城	2011 年	46,417.11	13,888.00	29.92%	26.90	9	336.26
	哈尔滨皮革城	2014 年	254,239.74	190,145.90	74.79%	35.77	12	8,161.36
	济南皮革城	2015 年	68,853.96	45,584.95	66.21%	31.92	12	1,746.26

年度	项目	开业时间	可出租面积 (平方米)	租赁面积 (平方米)	出租率	平均租赁单 价(元/平方 米/月)	平均租 赁期限 (月)	物业租赁及 管理收入 (万元)
	郑州皮革城	2016年	134,490.90	44,382.00	33.00%	41.65	12	2,218.41
	武汉皮革城	2015年	144,719.88	107,573.61	74.33%	16.11	12	2,079.37
	重庆皮革城	2016年	36,135.38	33,396.32	92.42%	52.12	12	2,088.61
2020 年	本部市场	2005年	874,600.00	769,648.00	88.00%	49.15	12	45,393.73
	时尚小镇项目	2018年	269,248.13	250,400.76	93.00%	21.79	10	5,457.27
	佟二堡皮革城	2010年	362,988.00	326,689.20	90.00%	36.89	12	14,460.31
	成都皮革城	2012年	148,343.00	133,508.70	90.00%	40.60	12	6,505.11
	沭阳皮革城	2008年	24,249.27	24,249.27	100.00%	41.68	12	1,212.89
	哈尔滨皮革城	2014年	254,239.74	147,459.05	58.00%	32.89	12	5,819.59
	济南皮革城	2015年	68,853.96	34,426.98	50.00%	24.40	12	1,007.82
	郑州皮革城	2016年	134,490.90	44,382.00	33.00%	29.67	12	1,580.08
	武汉皮革城	2015年	144,719.88	69,465.54	48.00%	22.29	12	1,857.84
	重庆皮革城	2016年	36,135.38	20,958.52	58.00%	56.87	12	1,430.32
2021 年	本部市场	2005年	874,600.00	787,140.00	90.00%	67.99	12	64,218.00
	时尚小镇项目	2018年	269,248.13	250,400.76	93.00%	26.93	12	8,090.52
	佟二堡皮革城	2010年	362,988.00	337,578.84	93.00%	37.52	12	1,539.94
	成都皮革城	2012年	148,343.00	133,508.70	90.00%	37.07	12	5,938.55
	沭阳皮革城	2008年	24,249.27	24,249.27	100.00%	38.16	12	1,110.36
	哈尔滨皮革城	2014年	254,239.74	152,543.84	60.00%	42.01	12	7,689.29
	济南皮革城	2015年	68,853.96	34,426.98	50.00%	23.46	12	969.37
	郑州皮革城	2016年	134,490.90	44,382.00	33.00%	29.94	12	1,594.73
	武汉皮革城	2015年	144,719.88	69,465.54	48.00%	11.02	12	918.59
	重庆皮革城	2016年	36,135.38	20,958.52	58.00%	11.93	12	300.00
2022 年1- 3月	本部市场	2005年	874,600.00	787,140.00	90.00%	59.47	3	14,042.32
	时尚小镇项目	2018年	269,248.13	242,323.32	90.00%	14.84	3	1,079.04
	佟二堡皮革城	2010年	362,988.00	308,539.80	85.00%	36.78	3	3,404.17
	成都皮革城	2012年	148,343.00	133,508.70	90.00%	39.60	3	1,586.21
	沭阳皮革城	2008年	24,249.27	24,249.27	100.00%	38.61	3	280.89
	哈尔滨皮革城	2014年	254,239.74	152,543.84	60.00%	39.36	3	1,801.39
	济南皮革城	2015年	68,853.96	34,426.98	50.00%	25.19	3	260.18
	郑州皮革城	2016年	134,490.90	44,382.00	33.00%	20.96	3	279.08
	武汉皮革城	2015年	144,719.88	144,719.88	100.00%	25.71	3	1,116.27



2019 年发行人物业租赁及管理收入同比上升 0.91%，主要系受部分市场商铺租赁单价下调、市场结构调整等因素影响。2020 年发行人物业租赁及管理收入同比下降 15.71%，主要系受疫情因素影响所致。2021 年发行人物业租赁及管理收入同比上升 9.02%，主要系发行人为推进复工复产，提振市场信心，公司出台了较大力度的市场扶持政策所致。

### 1) 出租率较低皮革城情况

最近三年及一期，皮革城中出租率低于 50% 的项目为郑州皮革城，其出租率情况如下：

表：近三年及一期末出租率低于 50% 的皮革城情况

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
郑州皮革城	33.00%	33.00%	33.00%	33.00%

最近三年及一期末，郑州皮革城的出租率保持低位，主要系经发行人与新乡皮革城中 2019 年后租赁合同到期的租户协商，发行人将其在新乡皮革城的经营户搬迁至郑州皮革城。

截至 2021 年末，新乡皮革城已从发行人资产中真实剥离。转让背景、受让方、对价支付情况如下：

#### a、新乡皮革城项目设立

新乡皮革城为发行人与天玺公司根据《新乡海宁皮革城合作意向书》合资设立项目。新乡海宁皮革城项目设立时注册资本 3,000 万元，其中发行人以货币出资 1,530 万元，持有新乡皮革城公司 51% 股权；天玺公司以货币出资 1,470 万元，持有新乡皮革城公司 49% 的股权。新乡海宁皮革城于 2011 年 10 月开业。

#### b、新乡皮革城股权处置

发行人、天玺公司、金志公司为解除新乡皮革城公司、郑州皮革城公司的合作并进行股权置换，共同确认并结算如下：

①金志公司持有郑州皮革城公司 40% 股权，发行人持有新乡皮革城公司 51% 股权。各方协商确认，根据前述评估报告股东权益价值，金志公司以其对郑州皮革城公司的 40% 股权置换发行人对新乡皮革城公司的 51% 股权。

②金志公司向发行人转让其持有的郑州皮革城公司 40% 股权，转让后，发



行人持有郑州皮革城公司 100% 股权。

③ 发行人向金志公司转让所持有的 51% 新乡皮革城公司股权，转让后，金志公司持有新乡皮革城公司 51% 股权。

各方最终确认，考虑各款项相抵后，发行人向金志公司、天玺公司支付共计 1.2 亿元作为最终结算款。

截至募集说明书签署之日，上述事宜已全部结算完成，天玺公司、金志公司、新乡皮革城公司确认各方就新乡皮革城公司经营合作期间的权利义务已经结清、不存在任何争议。

根据公司经营计划调整，重庆皮革城已于 2021 年 3 月末不再对外营业，不存在租赁业务及租金收取情况。

## 2) 租赁单价下降的皮革城情况

近三年及一期，发行人租赁单价下降幅度较大的皮革城主要包括佟二堡皮革城、郑州皮革城，具体情况如下：

**表：最近三年及一期租赁单价下降幅度较大的皮革城情况**

单位：元/平方米·月

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
郑州皮革城	22.53	30.04	29.67	41.65
佟二堡皮革城	35.65	37.52	36.89	52.14

发行人佟二堡皮革城项目保持较高出租率水平，近年的租赁单价下降的原因主要为维护成熟市场的繁荣稳定，让利于商户，部分商场租铺的租赁单价局部下调所致。

发行人郑州皮革城在 2019 年前出租商铺时，与租户签订的租赁合同中所约定的租金除包含根据出租面积按期收取的租金外，对于部分租户也包含了承租权费用（缴纳了承租权费用的租户在发行人计划出卖租赁商铺时，享有以同等条件优先购买的权利）。承租权费用在发行人与租户签订租赁合同时一次性收取，承租权费用一般占到租赁合同中所约定收取的租金 60% 左右，该权利有效期在 2-3 年左右。

近年来，面对宏观经济新常态、出口形势严峻、内需动力不足、用工成本上涨、环境约束突显和产业结构调整等多重挑战，皮革产品行业景气度有所下

滑，部分皮革服装生产企业效益有所下滑，发行人作为皮革服装行业的资源整合者和服务者，为降低租户的租金压力，主动调节了自身的业务模式，在前次签署的租赁合同到期后，不再对商铺收取的承租权费用，目前仅本部市场、小镇项目等部分物业仍有部分商铺在收取承租权费用。因此，2019 年后发行人部分物业平均月租金单价出现了一定程度的下降，但各商铺按单位面积收取的租金事实上仍维持在一定水平。

最近三年及一期，发行人物业租赁及管理业务营业收入分别为 100,511.70 万元、84,724.96 万元、92,369.35 万元和 23,849.55 万元，总体保持稳定，其中本部市场、时尚小镇项目、佟二堡皮革城、成都皮革城、沭阳皮革城等主要市场 2021 年出租率分别为 90.00%、93.00%、93.00%、90.00% 和 100.00%，营业状况良好，近年来发行人也引入大量新的个人及公司租户，目前还有大量租赁合同在洽谈中，发行人现有租户均有较大续约意向，各皮革城也将进一步扩大出租范围，发行人物业租赁收入具有较强可持续性，能够为公司偿债提供强大的现金流入。

## 2、商铺及配套物业销售业务

商铺及配套物业销售业务主要包括皮革城大酒店、皮革城本部市场一期至六期、佟二堡海宁皮革城、佟二堡二期原辅料市场等。

最近三年及一期，公司商铺及配套物业销售的收入分别为 27,453.33 万元、45,369.87 万元、32,772.32 万元和 4,296.82 万元，占比为 19.43%、31.84%、22.84% 和 12.91%，公司采取租售结合的经营模式，商铺及配套物业的销售业务随着公司各项物业的开发及销售时间不同而具有一定的波动性。2019 年商铺及配套物业销售收入主要为公司时尚小镇项目下的时尚产业园项目及时尚小镇项目实现厂房和商铺销售。2020 年商铺及配套物业销售收入主要为时尚产业园项目和时尚小镇项目一期的销售收入。2021 年商铺及配套物业销售收入主要为公司时尚产业园项目及小镇项目一期核心区实现销售。

### （1）项目主要情况介绍：

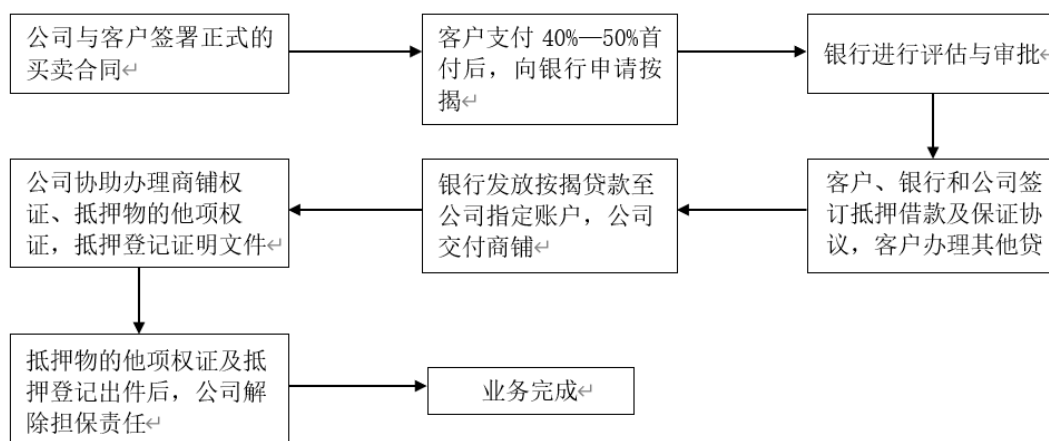
同上文（二）公司各业务板块情况 1、物业租赁及管理业务（1）主要市场情况介绍。

### （2）定价方式与款项结算方式

公司初次招商中采取了租售结合的经营模式，根据商铺及厂房等配套物业的具体情况制定租售计划，确定租售比例。为提高优质商户的稳定性和对市场的忠诚度，树立市场知名度和品牌优势，持续吸引大量的消费者和采购商，公司选择向知名生产商和品牌经销（或代理）商销售商铺；为吸引生产商在专业市场周边长期入驻，降低商品生产成本，促进市场商品有效供给，公司出售了部分出口加工区厂房、原辅料市场。

对于以购置方式从事经营的商户，公司与其签订销售合同和经营管理协议，明确规定销售价格和经营用途等，商户不能擅自改变经营用途。商户可以选择银行按揭或一次性付清的方式付足全款，对选择银行按揭方式付款的商户，公司提供商铺销售按揭担保，具体业务流程如下：

图：公司商铺按揭担保流程图



公司按商业惯例为商铺购买人的按揭贷款在取得房屋产权证之前提供阶段性连带保证担保。公司的保证责任始于商铺购买人与银行签订商铺按揭贷款合同，终止于商铺购买人取得房屋产权证并办好房产抵押手续。在担保期限内，公司的担保风险主要来自于所出售的商铺能否依法办理房屋所有权证及购买人能否如期偿还银行借款，如因购房者经济能力恶化无力偿付贷款或因房产价格大幅下滑致使购房者拒绝偿付剩余贷款，贷款银行向公司主张清偿贷款剩余本息，则公司将承担一定的经济损失。在担保期限内，担保金额随着商铺购买人逐期还款而相应递减。

### （3）市场商铺及配套物业销售情况

公司采取租售结合的经营模式，商铺及配套物业的销售业务随着公司各项

物业的开发及销售时间不同而具有一定的波动性。

表：截至 2022 年 3 月末公司主要商铺及配套物业销售业务项目情况

单位：万元

项目实施主体	项目名称	项目类型	项目所在地	开发时间	项目总投资	已投入资金	已售建筑面积(m <sup>2</sup> )	已销售总额	销售进度	已回笼资金
发行人	时尚产业园	工业厂房	海宁	2011	35,000.00	20,377.81	91,733.25	27,364.52	100%	27,364.52
	五期海创汇	商业	海宁	2013	4,000.00	3,930.77	16,515.38	6,994.93	91.63%	6,994.93
海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	时尚小镇项目-时尚小镇一期核心区	商业	海宁	2016	120,000.00	105,728.00	74,160.05	8,920.24	41.54%	91,663.04
	创业园	商业	海宁	2018	86,000.00	95,392.00	109,409.45	41,575.61	100%	41,576.61
郑州海宁皮革城有限公司	郑州海宁皮革城	商业	郑州	2015	85,000.00	71,220.95	4,140.17	3,194.11	100%	3,194.11

上述项目均为已建成项目，均已取得环评许可、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证。其中时尚产业园项目已投资金额较项目总投资差额较大，主要系该项目分为 1、2 期建设，其中 2 期项目已不再开展所致。其余项目差额主要系工程尾款、质量保证金等尚未支付，实际项目均已完工。因公司采取租售结合的经营模式，大部分商铺自持出租为主，故部分项目即使销售进度达到 100%，销售总额也较已投入资金差额较大。

最近三年及一期，发行人不存在违反“国办发（2013）17 号”规定的重大违法违规行为或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；房地产市场调控期间，不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等行为；不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

#### （4）市场商铺及配套物业销售在建情况

截至 2022 年 3 月末，发行人市场商铺及配套物业销售在建项目 3 个，合计计划总投入 212,000.00 万元。

表：2022 年 3 月末主要在建市场项目情况

单位：万元

项目	项目类别	计划总投资	其中：自有资金	已投金额	其中：已投自有资金	项目进度	拟投金额	
							2022 年	2023 年
成都皮革城二期项目	商业	78,000.00	78,000.00	34,900.00	34,900.00	45%	26,500.00	15,000.00
皮都伊尚项目	商业	65,000.00	65,000.00	25,300.00	25,300.00	未开工 仅支付 土地款	6,200.00	18,200.00
潮品荟项目	商业	69,000.00	69,000.00	18,000.00	18,000.00	未开工 仅支付 土地款	16,300.00	5,100.00
<b>合计</b>	-	<b>212,000.00</b>	<b>212,000.00</b>	<b>78,200.00</b>	<b>78,200.00</b>	-	<b>49,000.00</b>	<b>38,300.00</b>

公司在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

公司始终诚信合法经营，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的行为；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等行为；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的行为；不存在土地权属存在问题的情况；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的行为；不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；所开发的项目的合法合规性，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等行为；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

### 3、商品流通业务

商品流通业务目前为国内业务。进出口业务自 2020 年起不再运营。

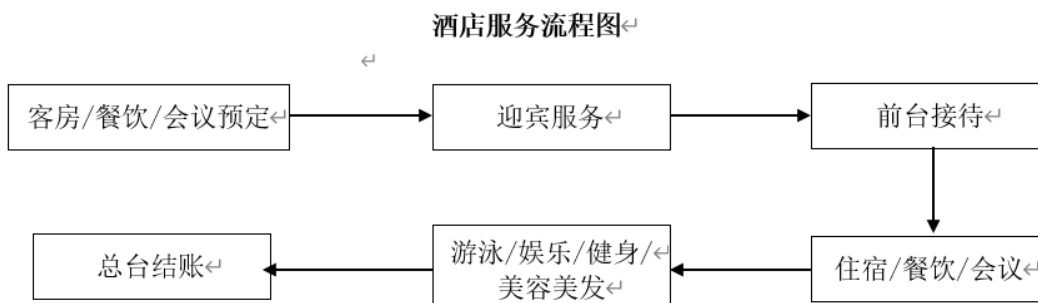
最近三年及一期，发行人商品流通业务实现营业收入分别为 1,409.91 万元、0.00 万元、5,176.68 万元和 1,868.61 万元，商品流通业务收入呈现波动趋势。最近三年及一期，发行人商品流通业务实现营业毛利率分别为 8.35%、0.00%、5.86%和 4.66%，2019 年毛利率有所上升，主要系美元升值所致。2020 年，发行人商品流通业务收入较 2019 年减少 100.00%，主要系发行人调整自身业务结构，

逐步停止进出口商品流通业务所致。2021 年，发行人商品流通业务收入主要为国内商品的销售收入。

#### 4、酒店服务业务

公司全资子公司大酒店公司主要提供住宿、餐饮、休闲娱乐、会议等综合性服务。酒店服务业务流程如下图所示：

图：酒店服务流程图



表：发行人近三年及一期酒店服务业务收入情况

单位：万元、%

产品名称	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宿	272.94	48.00	1001.36	51.00	883.10	60.86	1,475.55	61.33
餐饮	169.59	30.00	461.26	24.00	381.93	26.32	594.99	24.73
其他	126.89	22.00	483.64	25.00	185.98	12.82	335.21	13.94
合计	<b>569.42</b>	<b>100.00</b>	<b>1,946.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1,451.01</b>	<b>100.00</b>	<b>2,405.75</b>	<b>100.00</b>

表：酒店服务业务客房入住率情况

单位：个、%

	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
客房数	293	293	293	293
入住率	54.44	32.24	24.87	45.22

最近三年及一期，公司酒店服务业务的收入分别 2,405.75 万元、1,451.02 万元、1,946.26 万元和 569.42 万元。2019 年、2020 年发行人酒店服务收入下降，原因系发行人部分餐饮业务外包减少了相应的收入所致，2021 年发行人酒店服务收入下降，原因系新冠肺炎疫情影响，入住率降低减少了相应的收入。2019 年-2022 年 3 月，酒店客房平均房价维持在 319.99 元/晚左右。

#### 5、健康医疗服务

发行人的健康医疗服务由海宁皮革城健康产业投资有限公司负责管理及运营。最近三年及一期，发行人健康医疗服务收入分别为 1,424.64 万元、1,961.48 万元、2,496.62 万元和 781.82 万元。健康医疗服务作为发行人当前发展战略中

的第二主业，当前仍处于发展阶段，报告期内收入较低，但逐年快速增长。

发行人当前健康医疗服务主要包括康复医疗和养老两个板块，分别由海宁皮革城健康产业投资有限公司下属子公司海宁皮城康复医院有限公司和海宁颐养健康管理运营。

## 6、其他

发行人其他业务近三年及一期收入分别为 8,058.24 万元、9,004.60 万元、8,715.46 万元和 1,918.17 万元。发行人其他业务主要为水电费、墙面广告租赁、担保业务等。

发行人通过子公司担保公司从事担保业务。海宁皮革城融资担保有限公司于 2013 年 5 月 16 日成立，注册资金 1 亿元，于 2017 年增资至 2 亿元，是目前海宁市规模最大的专业担保机构之一。

2021 年度，公司为 165 家皮革企业提供了担保服务。主要经营指标在嘉兴市名列前茅，已先后荣获 2013 年度“嘉兴市优秀中小企业担保机构先进集体”“服务中小企业业绩优秀百家信用担保机构”2014 年度、2016-2018 年年度、2021 年度“嘉兴市优秀担保机构”称号。

### （1）合规情况

担保公司已取得中华人民共和国融资性担保机构经营许可证，业务开展合法合规。担保公司的监管机构是银保监会，未受到过监管机构的处罚。

### （2）业务模式

担保业务的主要收入来源是担保费。担保公司收取担保费的标准通常为 0.5-1%/年。业务主要分融资性担保业务及诉讼保全担保业务。

公司担保对象主要为海宁市范围内的小微企业客户、个体户，涉及皮革、经编、家纺、建筑、印刷等实体制造行业。反担保措施为商铺租赁权质押、房地产余值抵押、机器设备抵押及第三方信用保证等。价值充分，能够有效覆盖担保业务融资本息。

### （3）业务开展情况

截至 2022 年 3 月末，担保公司担保余额 84,252.06 万元，应收代偿款原值 1,467.17 万元，已计提坏账准备 90.02 万元。公司对于担保业务提取相应的风险准备金，截至 2022 年 3 月末未到期责任准备金 490.32 万元，担保赔偿准备金

3,259.24 万元。

表：近两年及一期末担保公司担保业务前五大客户情况

单位：万元

2020 年末		
客户名称	与发行人关系	担保费
鸿翔环境产业有限公司	无	37.74
海宁泽维服饰有限公司	无	29.85
海泰建设有限公司	无	21.25
浙江鸿翔远大建筑科技有限公司	无	20.00
浙江金汇特材料有限公司	无	20.00
合计	-	128.84
2021 年末		
客户名称	与发行人关系	担保费
海宁市嘉明化纤有限公司	无	26.32
浙江金汇特材料有限公司	无	26.30
浙江鸿翔节能幕墙门窗有限公司	无	21.18
海宁宏厦装饰新材料科技有限公司	无	19.00
浙江鸿翔远大建筑科技有限公司	无	17.61
合计	-	110.41
2022 年 3 月末		
客户名称	与发行人关系	担保费
海宁市天辰建筑材料有限公司	无	14.42
海宁铁盛建筑劳务有限公司	无	14.42
海宁市恒金建筑材料有限公司	无	13.85
海宁市宏润新材料有限公司	无	7.00
海宁市朗誉新材料有限公司	无	14.63
合计	-	64.32

1) 担保对象遴选标准：

a. 担保对象应选择经营状况、财务状况、资产质量、成长性等方面均为良好的各类中小微企业。以生产型实体为主，严格控制贸易型企业；

b. 企业原则上成立一年（含）以上，具备企业法人资格；

c. 依法诚信经营，经营范围符合国家政策。非国家限制类、禁止类或污染性行业。经营期内无违法违规行为；

d. 企业及其法定代表人、实际经营者、主要股东没有不良信用记录，没有涉及重大经济纠纷或法律诉讼；

e. 资产负债率指标一般不超过 75%，特殊不超过 85%；



f. 申保企业准入，参照担保业务合作银行信用等级最新评价结果，原则上准入起点为 BB 级，最低不低于 B 级。

2) 截至 2021 年末，发行人在保户数 303 户，在保责任余额 74,102.25 万元，全部为 1 年内到期，代偿金额为 251.07 万元。发行人主要的风险缓释措施包括信用保证、皮革城商铺租赁权质押、房地产抵押和设备抵押等。

**表：2022 年 3 月末担保公司担保业务前五大客户情况**

单位：万元

客户名称	与发行人关系	担保费	法定代表人	注册资本
海宁市天辰建筑材料有限公司	无	14.42	徐丽红	1,000.00
海宁铁盛建筑劳务有限公司	无	14.42	何先陆	7,500.00
海宁市恒金建筑材料有限公司	无	13.85	何先陆	1,000.00
海宁市宏润新材料有限公司	无	7.00	李中	1,500.00
海宁市朗誉新材料有限公司	无	14.63	徐斌	1,000.00
<b>合计</b>	-	<b>64.32</b>	-	-

发行人前五大客户的金额均不超过 20 万元，即发行人担保业务中单一客户的担保金额较小，客户较多，发行人通过扩大客户范围，有效地分散了担保业务的风险。

发行人的担保业务根据皮革城市场的实际情况，建立健全了岗位职责，保前、保中、保后各环节的调查、评审、审批、尽职、保后管理等规章制度，保证了业务操作的流畅性。

发行人整体担保业务规模较小，目前担保情况良好，主要担保对象为海宁市地区企业。

发行人担保业务规模较小，担保范围较大，客户结构复杂，单一客户担保金额较小，集中代偿风险较小，且发行人已充分计提责任准备金与担保赔偿准备金，并相应采取风险缓释措施包括信用保证、皮革城商铺租赁权质押、房地产抵押和设备抵押等措施，对公司偿债能力影响较小。

#### (4) 会计处理

公司担保业务收入包括担保费收入、手续费收入、评审费收入、追偿收入等。担保费收入的金额应按委托担保合同规定的应向被担保人收取的金额确定。采取趸收方式向被担保人收取担保费的，应当一次性确认为担保费收入。追偿

收入应在收取追偿款时予以确认，按公司追偿时实际收取的价款大于原已代偿款项和发生的相关费用后的差额入账。

公司发生担保代偿时，根据其收回的可能性分别计入应收代偿款或担保赔偿准备，收到被担保人延期归还的代偿款本息和赔偿损失等时，分情况处理：1) 收到的款项等于原代偿款的，应按实际收到的款项减少应收代偿款或增加担保赔偿准备。2) 收到的款项大于原代偿款的，按原代偿的款项减少应收代偿款或增加担保赔偿准备，差额计入追偿收入。3) 收到的款项小于原代偿款的，按原确认的代偿款金额减少应收代偿款或增加担保赔偿准备，实际收到的款项小于应收代偿款的差额冲减担保赔偿准备，计提担保赔偿准备余额不足的应计入担保赔偿支出。

### **(5) 风险防控措施**

公司依托市场平台，掌握市场内部商铺价值，开展为市场经营户提供融资性担保业务。

#### 1) 严格执行操作流程，防范操作风险的产生

根据皮革城市场的实际情况，公司建立健全了岗位职责，保前、保中、保后各环节的调查、评审、审批、尽职、保后管理等规章制度，保证了业务操作的流畅性。

#### 2) 依托市场平台，掌握市场内部商铺价值及经营情况

特定的市场、特定的客户，这是海宁皮革城融资担保有限公司独具的业务发展条件，与其它担保公司相比，海宁皮革城融资担保有限公司目标客户比较集中，担保的企业、个人所处的状况比较明确，因此海宁皮革城融资担保有限公司自成立以来，担保对象主要是海宁中国皮革城的经营商户。公司按照经营户提供的反担保质押商铺情况，与海宁中国皮革城股份有限公司市场方进行对接，实地调查、核实市场方对经营户掌握的实际经营情况、商铺当前价值。在操作上通过全面的调查形成书面报告后逐级提交审批，待审批确定同意担保金额后，与经营商户当面签订最高额质押反担保合同、担保协议书、商铺质押确认书等文本合同，办妥在海宁中国皮革城股份有限公司市场方商铺质押登记手续后提交银行授信放款。

为了更好的控制商铺转让风险，担保公司和海宁中国皮革城股份有限公司

市场方加强合作，从源头上对市场内任何一个要求转让的商铺进行了控制，经营户所租赁的商铺在办理转让手续前市场方需得到担保公司审核确认无误后方可同意办理转让手续。

3) 做好保后管理工作，及早发现风险点，落实风险防范工作，提升风险化解能力

公司在保业务由各个客户经理负责日常跟踪，风险部负责监督及风险管理。保后检查由客户经理及风险部人员共同实施，保后检查后 15 个工作日内编写保后调查报告上报风险部汇总后提交公司总经理。

客户经理应于贷款到期前一个月与银行联系，并提醒被担保企业及个人在贷款到期前筹集还贷资金。风险部每月和银行保持联系，落实在保业务对帐工作，关注被担保企业、个人每月（季）付息动态情况，出现异常情况及时反馈信息，风险部根据情况建立预警档案，对客户风险等级进行动态评定，适时调整在保客户结构，同时对高风险客户，制定风险防范计划和处置预案，增强在保业务的抗风险系数。

公司业务部和风险部依托市场平台和外围渠道，强化对在保客户信息的收集与沟通，建立健全自己的客户信息库，同时，公司鼓励员工通过各种渠道收集与在保企业、经营者相关的信息，由专门人员对收集到的信息按行业进行分类建档，便于公司对客户情况的调查分析和判别，提高风险把控能力。

4) 注重学习，提升员工综合素质

公司在积极拓展担保业务的同时，始终把风险防范放在工作首位，依据市场经营中可能出现的风险情况，完善处置预案，规范业务操作流程，提高风险防控措施。公司员工虽然都来自金融机构及担保机构，具备较强的业务能力和风险防控意识，但公司仍然严格落实学习制度，定期组织员工开展相关业务知识培训，每周召开工作例会，汇报业务进展情况，总结业务操作中出现的相关问题，探讨和落实应对措施。同时公司聘请专业的法律顾问和财务人员，对公司员工定期开展法律知识讲座和财务知识培训，强化和提升公司员工的法律意识、职业操守和财务分析等工作能力。

### （三）发行人所在行业状况

#### 1、皮革行业竞争格局

上世纪八、九十年代，国际皮革加工产业从意大利、西班牙、英国等传统皮革加工中心转移到了中国，中国的皮革产业开始迅速发展，一批皮革专业市场开始涌现，如河北辛集、辽宁灯塔和本公司的皮革专业市场就是在这个时期开设的。目前，我国较为发达的皮革交易市场主要集中在浙江、河北、广东、辽宁四省。除本公司外，其中具有一定经营规模的还有广州花都狮岭皮革皮具城、河北辛集皮革商业城、河北白沟皮革市场、河北大营国际皮草交易中心、广州白云世界皮具贸易中心、辽宁灯塔佟二堡皮革市场等。中国皮革专业市场分布概况如下图所示：

图：中国皮革专业市场分布概况图



## 2、皮革行业现状

当下，我国经济发展进入了新常态，正在向形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化。我国皮革行业已步入了增长速度变化、产业结构调整、发展动力转换的关键期，要应对新形势下的诸多挑战，抢抓机遇，必须以创新为驱动力，瞄准“绿色智造”，实现皮革业的跨越式发展。

近年来政府不断加强对制革行业管理力度、制定多项标准提高环保要求，落后产能逐步被淘汰。面对与日俱增的环保压力，皮革企业需立足当下，面向未来，按照相关标准的要求，进行治理，达标排放，从源头加强管控，建设绿色产业链，实现皮革产业的可持续发展。

随着全国对产业互联网关注的不断攀升，科技革命正引发产业深度变革，

利用互联网改造传统产业结构已经势在必行。2017 年，诸多皮革企业开始延伸互联网，在大数据等互联网技术的支持下，逐步迈向“产业+互联网”转型之路。而传统皮革企业转型不仅仅能促进自身的迅速发展，为产业链创造更多的价值，还将为整个 B2B 行业带来新的发展机遇。

在全球毛皮行业遭遇挑战，行业整体发展遭遇“天花板”的形势下，加强在“一带一路”框架下的全球产业合作、加快转型发展尤为重要。在全球化的时代，世界毛皮产业是一个相互依存共同体，要从产业源头、皮草文化出发，从跨界的角度、产业链环节去探索，寻找可持续发展的具体措施和方法，共同打造开放、包容、均衡、普惠的产业合作架构，打造世界毛皮产业合作的新格局，实现产业的健康长续发展。

在中国皮革行业求新求变之时，企业须准确把握趋势，在绿色发展、科技创新、质量提升、国际交往、供应链完善上做文章，开拓进取，努力实现“绿色智造”，推动行业创新与发展。

在“十四五”时期，根据中国皮革协会于 2021 年 8 月发布的《皮革行业“十四五”高质量发展指导意见》，对皮革行业的生产效益、科技创新、质量品牌、出口结构、绿色制造、产业集群、数字化运营、人才梯队方面提出具体建议，尤其是关于生产效益、科技创新、质量品牌和绿色制造的目标，奠定了皮革行业要在“十四五”期间实现高质量发展的总基调。

2020 年新冠肺炎疫情在全球的蔓延，使全球经济陷入低迷，中国服装行业也遭受了巨大的冲击。2021 年随着国内疫情的有效控制，国内经济持续恢复发展，内需市场潜力得到进一步激发，中国服装产品零售回归正常发展轨道。截至年底，全国社会消费品零售总额超过 44 万亿元，比上年增长 12.5%，两年平均增速为 3.9%；服装鞋帽针纺织品的零售也取得明显发展，全年零售额同比增长 12.7%，两年平均增速为 2.6%；从居民消费支出情况看，2021 年全国居民人均衣着消费支出达到 1,419 元，消费金额增长显著。（以上数据来自中国皮革协会官网）2021 年我国服装行业虽得以稳步复苏，但伴随着全球疫情的反复，外部环境的不确定因素增加，行业的发展仍面临着一定的挑战，服装行业急需在“新经济”时代中转型发展。整合产业优势，加速线上线下融合发展。与疫情共存的两年时间里，中国市场线上服装零售保持快速增长。2020 年底全国网上

穿着类产品销售同比增长 5.8%，表现好于 2019 年同期水平；2021 年全国网上穿着类商品零售额同比增长 8.3%。拓宽皮革企业产品结构和类别。进一步向春夏季产品延伸拓展，应用新材料、新工艺、新技术，开发符合时尚、健康、舒适、环保趋势的皮革服装新品。稳步推进质量品牌建设。积极招引、培育国内外优秀设计师、企业，提升行业质量水平，培育行业知名品牌。提升绿色制造水平。增强皮革服装行业生态环保意识，推行绿色设计理念，提升绿色供应链水平，加强产业绿色制造体系建设。开展数智化建设，赋能产业转型升级。打造企业数字化服务平台，完善数字化场景应用建设，提升企业内在动力。

面对严峻复杂的外部环境，我国纺织品服装零售市场发展也需承压前行，但仍然具备稳定向好的发展条件。公司将不断推进“巩固提升皮革主业、叠加发展时装产业，推动线上线下融合”的发展战略，不断提升企业内核，谋求市场转型健康发展。

#### **（四）发展战略**

##### **1、发展定位**

依托海宁“中国皮都”的产业基础，发挥公司的品牌优势、客户优势、先发优势、资金优势、管理优势，进一步做深做透皮革主业。围绕“巩固提升皮革主业，叠加发展时装产业，稳步推进健康产业”的战略方针，积极推进市场转型升级、优化市场业态、夯实产业基础。在坚定不移发展主业的根本上，实现主业巩固和时装业态培育两手抓，继续锚定第二主业，完成大健康产业布局。稳步做好民融中心、担保、酒店等专项业务，实现多元业态持续发展。在新常态、新挑战的宏观背景下，公司将积极升级业态、加快网上网下融合步伐、提升管理服务水平，致力于打造“新常态”、“新消费”下的“新零售”和“心零售”标杆，从内在驱动提升公司核心竞争力。

##### **2、发展目标**

（1）优化市场业态，加快转型提升。

加大市场结构调整及业态转型力度。加快时装品类集聚，加强市场商品品质和价格管理及“皮革城标准体系”建设；完善市场配套业态，扩展设计基地培育，重点招引设计研发可持续发展的产业服务项目；盘活闲置资产，推进武汉、

济南、郑州、成都、哈尔滨等市场闲置物业与大型意向跨界资源的合作；抓好产业地推，深耕重点批发市场，提高地推成效。

推动网上网下融合发展。打造直播基地，深耕线上平台合作，拓展社交电商渠道，探索网上皮城销售平台建设，积极搭建皮革城线上线下供应链平台和配套服务平台。

抓实大数据平台建设。研究推动总部市场与各分市场大数据平台应用推广，研发数据报表系统，对市场管理、营销宣传、线上线下融合等提供数据化支持；打造智能物流，以 F 座直播、社交电商物流为基础，逐步向其他市场进行推广实施，提升销售终端的服务支撑能力。

### （2）创新营销模式，打响产业基地名片。

提升营销广告精准度。以“时尚海宁、设计海宁”为基调，创新宣传形式，优化广告投放渠道，探索“线上线下融合，批发零售结合”的精准化营销，实现从省级、地级到县级的媒体交叉覆盖。成立新媒体推广小组，打造皮革城专属 IP 化形象，结合小红书、抖音、微信等新媒体平台开展社会化营销，吸引年轻消费群体；打造线下沉浸式商业空间，以线上种草、线下互动的形式，实现线上线下客流转化；精耕与商户、兄弟商业、景点、媒体、异业同盟的合作，联结圈层客户，推进资源互换、客源共享。

扩大时尚发布和组团参展的影响力。积极应对新冠肺炎疫情，合理安排面辅料展、皮博会、采购商大会等各类展会，组织具有市场转化能力的企业或设计公司，开展合作和落地活动。此外，结合线上资源，全力打造皮革城自有的集资讯推广、看货选款、秀场直播、营销课程等于一体的线上传播时尚活动。

优化旅游营销客源质量。积极走访南京、杭州、上海华东线地接社，把皮革城纳入乌镇、西塘、南浔等华东线产品的规划和推广，重点开发、维护转化率高、成交额大的优质客源城市，优化旅游大巴客源组成。

### （3）开拓第二主业，推荐健康事业发展。

推动健康产业规划及项目落地。做深做细产业调研，掌握国内外大健康事业的发展趋势、社会需求产业模式，完善公司大健康战略规划，稳步推进产业项目前期工作；利用现有资源，推动资产融合和养老连锁项目拓展的突破，构建覆盖医疗、康复、养老、教育的完整产业链。

创新思路经营管理颐和家庭。推行差异化管理服务，满足个性化的养老需求，实现运营市场化、效益可视化；实现护理院、认知症专区正式运营，落实医保和长护险政策，有序推进医养结合发展模式。

康复医院筹建升格。对接市医保局，争取医疗服务价格参公和氧舱纳入医保等更多政策支持；督促新团队加强医院经营管理，提升全院康复医疗水平；推进外联营销工作，开拓重症科室业务。

### （五）公司的竞争优势

发行人主营皮革专业市场的开发、租赁和服务，海宁中国皮革城是目前全球最具规模、中国最具影响力的皮革专业市场。发行人通过搭建皮革制品线下 B2C 销售网络以及线上线下联动的智慧型市场，提高皮革产品流通效率；通过为上游生产企业提供原材料采购、产品开发设计、低成本融资、担保等服务，提高上游生产企业盈利能力；通过营造良好的购物环境以及有效的营销推广，促进皮革产品的消费；通过设立海宁皮革博物馆、会展中心，提升公司精神内涵和品牌文化传播能力；通过搭建 P2P 平台、设计师品牌集成店、开发海宁皮革时尚小镇创意核心区、打造四季时装馆，促进市场多元化，深化皮革产业转型升级；通过进行健康产业投资，开辟公司新的业务领域。

#### 1、产业集聚优势

作为全球唯一一个提供全产业链服务的皮革专业市场，除建立现代化市场这个公共营销平台外，还通过设立设计基地、博物馆、加工区、面辅料市场、皮衣皮草保养中心、时装批发中心、物流区、网上营销交易平台、融资担保平台，提供电子商务、策划展会、市场信息化平台、融资担保以及住宿、餐饮、休闲娱乐、文化等一系列全方位配套服务设施，整合皮革产业价值链上下游，优化行业资源，引领皮革工业企业转型升级。公司所处的海宁是中国皮革之都，海宁及周边地区集聚了 3,000 多家皮革生产企业，是全球最大的皮革生产基地之一。同时，公司持续推进金融服务业务、海宁皮革时尚小镇项目、健康产业项目和时装产业基地等创新业务建设，拓展公司产业的广度和深度。报告期内，公司积极落实疫情防控措施，维护市场稳定运营。同时，加速线上融合进程，着力构建电商生态，健全直播产业基地，完善线上配套服务。

#### 2、市场规模优势



公司凭借丰富的厂商客户资源、独特的商业模式、厂商直销的商品价格优势进行异地扩张，建立连锁市场，扩大企业规模。面对经济新形势新挑战，公司积极调整，提出了“由重变轻”、“由内向外”的连锁新战略。目前已建立江苏沭阳、辽宁佟二堡、河南郑州、四川成都、湖北武汉、黑龙江哈尔滨、山东济南等连锁市场；同时放眼具备市场开发潜力的区市级及县市级小区域市场以及国际市场，实现精准地推，健全完善品牌输出轻资产模式，为公司未来发展开拓更为广阔的市场空间。

### 3、客户资源优势

公司成立以来，与业内企业建立了稳固的合作共赢关系。皮革行业以中小企业为主，自身实力较为有限，公司为企业的发展壮大提供了平台。在帮助企业盈利的同时，也培养了高忠诚度的商户，为公司连锁全国储备了充足的优质客户资源。同时，皮革企业具备转型高端布装生产的先天优势，能较好支撑公司“叠加发展时装产业”新战略的实施。在 20 多年发展历程中，公司与企业商户共同成长，形成了长期信赖的同盟伙伴关系，为公司持续发展构筑了坚实的后盾。

### 4、管理团队优势

报告期内公司调整管理团队结构，管理责任进一步细化，推动各项事业再出新气象、再上新台阶。公司目前中高层管理人员大都从事皮革市场经营达五年以上，具有丰富的市场管理经验，对皮革产业和专业市场有着深刻理解。在公司深入实施转型新战略、创新发展的过程中，公司也高度重视人才培育和储备，不断完善人事选拔机制，并吸引外部优秀人才加盟，保证了高效管理团队的建立，以及运营模式的创新拓展。

## 六、发行人违法违规情况

报告期内，发行人不存在重大的违法违规及行政处罚情况。

## 七、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，相关事务由专职团队负责。公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、深交所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信

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、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 第五节 发行人主要财务情况

发行人 2019-2021 年及 2022 年一季度的财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》、相关财务会计法规及特殊编制基础编制财务报表，并基于附注“重要会计政策、会计估计”所述会计政策和估计编制。

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2019 年的财务数据来源于发行人经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 年审计报告（天健审（2019）2238 号），2020 年的财务数据来源于发行人经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年审计报告（天健审（2020）1458 号），2021 年的财务数据来自于发行人经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年审计报告（天健审（2021）2958 号）和 2022 年一季度未经审计的财务报表。

### 一、发行人最近三年及一期财务报表

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

表：最近三年及一期发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：					
货币资金	215,629.60	183,842.75	182,309.70	117,827.10	53,377.45
交易性金融资产	22,000.00	4,000.00	2,100.00	-	18,500.00
应收账款及应收票据	26,774.32	24,958.19	11,926.41	317.96	419.56
预付款项	1,398.11	412.09	353.03	313.00	299.99
其他应收款	12,029.84	13,713.18	12,800.52	11,976.12	12,368.26
存货	89,589.07	87,686.73	69,978.22	75,690.81	135,932.15
合同资产	183.25	183.25	183.25	-	-
一年内到期的非流动资产	17,218.08	15,595.07	-	-	8,500.00
其他流动资产	13,804.80	14,555.27	15,148.61	41,203.53	16,930.93
<b>流动资产合计</b>	<b>398,627.08</b>	<b>344,946.54</b>	<b>294,799.75</b>	<b>247,328.53</b>	<b>246,328.34</b>
非流动资产：					
发放贷款及垫款	19,274.08	15,250.92	18,248.07	-	-
可供出售金融资产		-	-	-	-
其他非流动金融资产	21,535.62	21,317.72	17,872.37	2,018.28	1,942.75
长期应收款	69,539.72	62,919.15	16,449.98	24,061.52	18,733.85

项目	2022 年 6 月末	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期股权投资	16,841.44	15,466.81	17,156.14	16,971.37	14,019.21
投资性房地产	753,280.19	760,876.96	768,538.01	760,941.71	725,386.20
固定资产	33,099.94	33,882.03	34,778.29	37,375.17	40,438.63
在建工程	445.39	157.78	150.90	730.43	-
使用权资产	2,151.70	2,483.01	2,608.00	-	-
无形资产	1,831.60	1,816.57	1,874.15	1,939.58	1,998.20
商誉	4,899.65	4,902.78	156.88	-	-
长期待摊费用	1,379.53	1,447.47	1,516.32	1,907.39	2,681.04
递延所得税资产	16,826.48	16,966.78	16,794.42	11,879.91	11,366.35
其他非流动资产	67.38	53.62	53.62	15.00	15.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>941,172.73</b>	<b>937,541.61</b>	<b>896,197.18</b>	<b>857,840.35</b>	<b>816,581.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,339,799.81</b>	<b>1,282,488.14</b>	<b>1,190,996.93</b>	<b>1,105,168.88</b>	<b>1,062,909.57</b>
流动负债：					
短期借款	15,213.63	10,441.96	4,442.00	10,032.09	9,414.19
应付票据	41,127.25	18,668.00	10,500.04	2,500.00	3,200.00
应付账款	11,283.15	15,348.31	18,483.70	28,346.05	42,907.69
预收款项	39,547.72	31,006.27	30,099.13	32,679.11	60,984.09
合同负债	33,593.75	26,935.01	25,145.93	15,328.41	
应付职工薪酬	1,361.71	934.08	3,231.12	2,524.15	3,055.58
应交税费	7,409.24	12,611.59	27,437.96	12,504.83	10,369.92
其他应付款	71,039.93	72,972.75	57,108.35	44,941.43	57,386.51
一年内到期的非流动负债	61,511.67	12,485.57	626.58	-	-
其他流动负债	82,359.66	82,147.74	51,906.59	76,288.10	43,201.18
<b>流动负债合计</b>	<b>364,447.71</b>	<b>283,551.29</b>	<b>228,981.40</b>	<b>225,144.18</b>	<b>230,519.15</b>
非流动负债：					
长期借款	24,417.47	47,804.94	30,031.08	30,028.25	-
租赁负债	786.64	1,221.63	1,183.24	-	-
长期应付款	11,097.41	11,694.11	11,893.50	12,841.31	10,841.31
预计负债	371.75	371.75	371.75	130.86	-
递延所得税负债	2,280.85	2,305.84	2,330.83	2,451.74	2,572.64
其他非流动负债	30,002.45	30,562.73	30,562.73	-	-
递延收益	62,235.53	62,744.56	64,161.13	57,243.26	58,517.57
保险合同准备金	6,480.71	6,521.07	6,430.06	3,703.19	2,936.68
<b>非流动负债合计</b>	<b>137,672.82</b>	<b>163,226.64</b>	<b>146,964.33</b>	<b>106,398.60</b>	<b>74,868.20</b>
<b>负债合计</b>	<b>502,120.53</b>	<b>446,777.93</b>	<b>375,945.73</b>	<b>331,542.78</b>	<b>305,387.35</b>
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	128,261.70	128,261.70	128,274.50	128,274.50	128,274.50
资本公积金	160,341.34	160,341.19	162,070.57	162,070.57	162,070.57
减：库存股	-	-	60.40	60.40	60.40
盈余公积金	43,031.48	43,031.48	43,031.48	41,344.30	40,243.31

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
未分配利润	483,187.76	482,932.11	468,576.64	439,910.99	423,991.92
归属于母公司所有者权益合计	814,822.28	814,566.47	801,892.80	771,539.96	754,519.90
少数股东权益	22,857.00	21,143.74	13,158.40	2,086.14	3,002.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>837,679.28</b>	<b>835,710.21</b>	<b>815,051.20</b>	<b>773,626.10</b>	<b>757,522.22</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,339,799.81</b>	<b>1,282,488.14</b>	<b>1,190,996.93</b>	<b>1,105,168.88</b>	<b>1,062,909.57</b>

## 2、合并利润表

表：最近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>59,976.83</b>	<b>35,284.41</b>	<b>145,564.31</b>	<b>143,279.07</b>	<b>142,206.60</b>
其中：营业收入	56,077.08	33,284.39	143,476.69	142,511.93	141,263.56
利息收入	1,405.93	803.08	521.86	-	-
已赚担保费	427.57	171.16	942.45	704.80	632.25
手续费及佣金收入	2,066.25	1,025.78	623.31	62.35	310.79
<b>二、营业总成本</b>	<b>40,369.10</b>	<b>22,965.61</b>	<b>113,600.57</b>	<b>118,887.70</b>	<b>106,098.12</b>
其中：营业成本	31,183.78	17,852.99	81,711.50	86,185.27	67,075.41
提取担保合同准备金净额	-	24.36	-24.12	583.40	-352.91
税金及附加	3,216.91	1,968.68	13,289.48	9,789.60	13,524.30
销售费用	2,034.99	1,030.19	8,647.24	12,544.64	14,142.74
管理费用	4,633.39	2,213.37	10,484.03	9,670.40	10,976.30
研发费用	557.43	266.90	1,275.57	810.92	741.42
财务费用	-1,257.39	-390.89	-1,783.15	-696.54	-9.13
其中：利息费用	2,363.96	-	3,122.70	2,185.02	3,322.51
利息收入	3,749.45	-	4,450.59	3,203.88	3,331.76
加：其他收益	4,211.85	1,586.74	6,442.70	3,308.42	3,626.56
投资净收益	1,261.76	1,748.23	10,666.04	2,059.80	2,601.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-315.68	-710.31	2,749.35	1,407.65	1,014.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-	-1,477.42
公允价值变动净收益	3,663.25	3,445.35	134.59	75.53	-1,022.94
资产减值损失	-	-	-9.64	-50.41	-940.08
信用减值损失	-3,066.81	-1,366.38	-4,980.06	-2,993.82	-565.02
资产处置收益	-0.59	-	-2.33	-4.32	-19.85
<b>三、营业利润</b>	<b>25,677.19</b>	<b>17,732.75</b>	<b>44,215.04</b>	<b>26,786.57</b>	<b>39,788.87</b>

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
加：营业外收入	575.71	468.14	1,698.96	1,607.24	2,575.03
减：营业外支出	177.44	2.18	490.13	273.37	4,032.58
<b>四、利润总额</b>	<b>26,075.46</b>	<b>18,198.71</b>	<b>45,423.87</b>	<b>28,120.45</b>	<b>38,331.32</b>
减：所得税费用	5,955.14	3,395.30	12,330.89	9,073.79	11,439.51
<b>五、净利润</b>	<b>20,120.33</b>	<b>14,803.42</b>	<b>33,092.98</b>	<b>19,046.66</b>	<b>26,891.82</b>
（一）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润	20,120.33	14,776.93	33,399.16	20,148.12	27,398.95
2.终止经营净利润		26.48	-306.18	-1,101.46	-507.13
（二）按所有权归属分类					
1.属于母公司所有者的净利润	18,458.97	14,330.53	32,789.81	19,457.03	27,933.98
2.少数股东损益	1,661.35	472.88	303.18	-410.37	-1,042.17
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>20,120.33</b>	<b>14,803.42</b>	<b>33,092.98</b>	<b>19,046.66</b>	<b>26,891.82</b>
归属于少数股东的综合收益总额	1,661.35	472.88	303.18	-410.37	-1,042.17
归属于母公司普通股股东综合收益总额	18,458.97	14,330.53	32,789.81	19,457.03	27,933.98

### 3、合并现金流量表

表：最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	79,518.62	30,989.79	161,571.10	126,178.81	129,903.59
收到的税费返还		-	-	3.81	1,327.15
收到其他与经营活动有关的现金	22,336.44	97,827.50	85,364.26	47,992.12	117,925.93
收取利息、手续费及佣金的现金	3,816.95	1,791.04	1,437.95	71.84	329.44
收到原担保合同保费取得的现金	447.67	161.81	955.55	887.91	521.69
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>106,119.68</b>	<b>130,770.13</b>	<b>249,328.87</b>	<b>175,134.48</b>	<b>250,007.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	24,388.18	12,660.37	55,491.12	45,505.08	38,410.06
支付给职工以及为职工支付的现金	8,018.69	5,328.40	14,236.29	13,458.38	13,768.62
支付的各项税费	30,932.49	21,235.23	16,808.80	18,344.33	35,032.78
支付其他与经营活动有关的现金	40,778.80	102,233.63	96,772.85	43,074.01	69,200.25
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>104,118.17</b>	<b>141,457.63</b>	<b>183,309.06</b>	<b>120,381.80</b>	<b>156,411.70</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,001.51</b>	<b>-10,687.50</b>	<b>66,019.81</b>	<b>54,752.68</b>	<b>93,596.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金	154,931.45	79,611.45	213,161.58	45,970.81	152,754.81
取得投资收益收到的现金	1,048.70	1,016.69	688.05	616.82	439.70

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.30	28.01	31.58
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	9,363.36	11,866.68	4,500.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>155,980.15</b>	<b>80,628.14</b>	<b>223,213.29</b>	<b>58,482.33</b>	<b>157,726.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,346.05	18,306.04	32,163.65	29,407.11	48,329.49
投资支付的现金	170,790.00	76,490.00	192,659.40	61,013.00	165,069.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,444.18	14,018.83	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,566.00	1,891.00	3,220.16	12,541.90	20.04
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>206,146.23</b>	<b>110,705.86</b>	<b>228,043.21</b>	<b>102,962.00</b>	<b>213,419.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-50,166.07</b>	<b>-30,077.73</b>	<b>-4,829.91</b>	<b>-44,479.67</b>	<b>-55,693.30</b>
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	161.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	161.00	-	-
取得借款收到的现金	111,637.72	40,000.00	63,497.00	72,525.94	60,774.38
收到其他与筹资活动有关的现金	1,017.00	416.00	9,673.00	-	14,382.74
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>112,654.72</b>	<b>40,416.00</b>	<b>73,331.00</b>	<b>72,525.94</b>	<b>75,157.12</b>
偿还债务支付的现金	43,241.85	4,080.00	68,525.38	12,165.94	109,768.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,730.62	320.12	5,040.13	3,677.51	5,338.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	908.94	23.94	403.00	505.81	83.30
支付其他与筹资活动有关的现金	1,729.59	1,067.81	13,012.04	35,754.80	1,710.49
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>51,702.06</b>	<b>5,467.93</b>	<b>86,577.55</b>	<b>51,598.24</b>	<b>116,817.11</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>60,952.66</b>	<b>34,948.07</b>	<b>-13,246.55</b>	<b>20,927.69</b>	<b>-41,660.00</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的的影响	<b>0.00</b>	<b>-0.00</b>	<b>-0.00</b>	<b>-0.00</b>	<b>-43.39</b>
五、现金及现金等价物净增加额	<b>12,788.09</b>	<b>-5,817.16</b>	<b>47,943.34</b>	<b>31,200.70</b>	<b>-3,800.59</b>
加：期初现金及现金等价物余额	<b>118,142.16</b>	<b>118,142.16</b>	<b>70,198.82</b>	<b>38,998.11</b>	<b>42,798.71</b>
六、期末现金及现金等价物余额	<b>130,930.25</b>	<b>112,325.00</b>	<b>118,142.16</b>	<b>70,198.82</b>	<b>38,998.11</b>

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

表：最近三年及一期发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：					
货币资金	104,490.67	92,732.78	97,314.19	51,733.96	29,914.35

项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
交易性金融资产	21,000.00	-	-	-	15,100.00
<u>衍生金融资产</u>	-	-	-	-	-
<u>应收票据</u>	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	76.00	-	-
<u>应收款项融资</u>	-	-	-	-	-
预付款项	28.39	37.61	13.15	20.50	33.44
其他应收款	388,090.95	383,994.63	348,971.79	363,223.04	295,219.80
存货	336.33	917.55	336.33	336.33	336.33
<u>合同资产</u>	-	-	-	-	-
<u>持有待售资产</u>	-	-	-	-	-
<u>一年内到期的非流动资产</u>	-	-	-	-	-
其他流动资产	617.35	-	-	1.59	4,531.24
<b>流动资产合计</b>	<b>514,563.69</b>	<b>477,682.57</b>	<b>446,711.46</b>	<b>415,315.42</b>	<b>345,135.16</b>
非流动资产：					
发放贷款及垫款	-	-	-	-	-
<u>债权投资</u>	-	-	-	-	-
<u>其他债权投资</u>	-	-	-	-	-
<u>长期应收款</u>	-	-	-	-	-
长期股权投资	204,341.72	204,346.47	204,351.66	199,346.49	199,327.78
<u>其他权益工具投资</u>	-	-	-	-	-
<u>其他非流动金融资产</u>	137.09	137.09	137.09	-	-
投资性房地产	197,531.98	199,993.73	202,338.71	210,546.93	220,568.29
固定资产	22,171.46	22,562.31	23,058.49	23,154.90	25,057.42
在建工程	445.39	157.78	150.90	792.69	-
<u>生产性生物资产</u>	-	-	-	-	-
<u>油气资产</u>	-	-	-	-	-
<u>使用权资产</u>	752.00	846.00	940.00	-	-
无形资产	1,372.05	1,405.81	1,449.82	944.81	992.01
<u>开发支出</u>	-	-	-	-	-
<u>商誉</u>	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-
递延所得税资产	8,647.68	8,750.61	8,750.61	8,468.60	8,382.42
其他非流动资产	67.38	53.62	53.62	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>435,466.74</b>	<b>438,253.43</b>	<b>441,230.91</b>	<b>443,254.42</b>	<b>454,327.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>950,030.43</b>	<b>915,936.00</b>	<b>887,942.37</b>	<b>858,569.84</b>	<b>799,463.07</b>
流动负债：					
短期借款	14,713.63	10,004.22	4,004.22	9,671.61	9,414.19
应付票据	-	-	-	-	-
应付账款	1,723.85	2,397.63	2,835.77	4,135.80	5,389.64
预收款项	19,722.99	13,300.69	15,969.06	14,378.03	23,526.56
合同负债	606.42	558.31	605.48	605.48	-



项目	2022年6月末	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
应付职工薪酬	493.70	402.81	763.54	718.80	1,023.55
应交税费	2,796.92	2,403.13	8,210.13	5,309.39	4,692.95
其他应付款	127,809.02	130,990.45	133,163.16	116,390.19	88,498.03
一年内到期的非流动负债	30,003.02	-	-	-	-
其他流动负债	64,747.23	64,651.37	34,654.20	64,381.86	33,529.67
<b>流动负债合计</b>	<b>262,616.78</b>	<b>224,708.61</b>	<b>200,205.56</b>	<b>215,591.16</b>	<b>166,074.59</b>
非流动负债:					
长期借款	-	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-	-
长期应付款	-	1,500.00	1,500.00	1,350.00	-
预计负债	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-
递延收益	10,979.47	11,084.70	11,414.92	11,804.33	12,137.07
其他非流动负债	30,002.45	30,562.73	30,562.73	-	-
非流动负债差额(特殊报表科目)	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>40,981.92</b>	<b>43,147.43</b>	<b>43,477.66</b>	<b>13,154.33</b>	<b>12,137.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>303,598.69</b>	<b>267,856.04</b>	<b>243,683.21</b>	<b>228,745.50</b>	<b>178,211.67</b>
所有者权益(或股东权益):					
实收资本(或股本)	128,261.70	128,261.70	128,274.50	128,274.50	128,274.50
资本公积金	200,065.37	200,065.37	200,112.96	200,112.96	200,112.96
减: 库存股	-	-	60.40	60.40	60.40
盈余公积金	43,031.48	43,031.48	43,031.48	41,344.30	40,243.31
未分配利润	275,073.19	276,721.41	272,900.61	260,152.97	252,681.03
归属于母公司所有者权益合计	646,431.74	648,079.95	644,259.15	629,824.34	621,251.41
少数股东权益	-	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>646,431.74</b>	<b>648,079.95</b>	<b>644,259.15</b>	<b>629,824.34</b>	<b>621,251.41</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>950,030.43</b>	<b>915,936.00</b>	<b>887,942.37</b>	<b>858,569.84</b>	<b>799,463.07</b>

## 2、母公司利润表

表：最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>15,853.71</b>	<b>8,641.33</b>	<b>36,492.62</b>	<b>34,575.77</b>	<b>41,014.27</b>
减：营业成本	6,857.75	3,122.22	14,124.72	13,515.56	13,241.16
税金及附加	1,117.28	735.98	3,815.78	3,600.74	4,030.64
销售费用	582.62	259.39	3,042.23	4,116.67	4,731.54
管理费用	1,983.24	868.52	4,165.27	3,830.20	5,033.26
财务费用	-548.83	763.70	-1,583.49	-1,514.22	-58.67

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
其中：利息费用	1,030.24	-	1,080.44	689.27	2,255.68
利息收入	1,647.64	-	2,161.01	2,499.08	2,328.85
加：其他收益	2,220.83	605.75	4,069.79	879.51	2,045.22
投资收益	14.99	1,462.98	4,381.61	1,768.43	-792.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9.94	-5.19	80.11	18.71	29.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-	-1,117.65
净敞口套期收益	-	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-
信用减值损失	-1.07	101.91	97.91	113.71	2,382.53
资产处置收益	-	-	-	20.47	-0.34
<b>二、营业利润</b>	<b>8,096.41</b>	<b>5,062.16</b>	<b>21,477.42</b>	<b>13,808.95</b>	<b>17,671.42</b>
加：营业外收入	86.78	32.24	386.31	664.62	640.84
减：营业外支出	-	-	143.61	66.53	3,581.86
<b>三、利润总额</b>	<b>8,183.18</b>	<b>5,094.40</b>	<b>21,720.11</b>	<b>14,407.03</b>	<b>14,730.41</b>
减：所得税费用	2,162.75	1,273.60	4,848.33	3,397.13	3,469.71
<b>四、净利润</b>	<b>6,020.43</b>	<b>3,820.80</b>	<b>16,871.78</b>	<b>11,009.91</b>	<b>11,260.69</b>
（一）持续经营净利润	6,020.43	3,820.80	16,871.78	11,009.91	11,260.69
（二）终止经营净利润	-	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>6,020.43</b>	<b>3,820.80</b>	<b>16,871.78</b>	<b>11,009.91</b>	<b>11,260.69</b>

### 3、母公司现金流量表

表：最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：					

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
销售商品、提供劳务收到的现金	18,341.25	5,271.47	38,932.41	26,857.38	41,852.31
收到的税费返还	-	-	-	-	66.63
收到其他与经营活动有关的现金	106,168.99	53,347.38	315,939.88	140,616.03	158,367.70
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>124,510.24</b>	<b>58,618.86</b>	<b>354,872.28</b>	<b>167,473.41</b>	<b>200,286.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	558.95	576.08	2,223.68	2,220.54	1,513.36
支付给职工以及为职工支付的现金	1,602.43	1,071.92	2,503.33	2,512.60	2,581.07
支付的各项税费	9,135.26	7,417.73	6,798.90	6,768.10	17,109.99
支付其他与经营活动有关的现金	150,126.98	90,012.51	288,672.89	174,826.07	98,840.08
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>161,423.63</b>	<b>99,078.24</b>	<b>300,198.80</b>	<b>186,327.30</b>	<b>120,044.51</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,913.38</b>	<b>-40,459.38</b>	<b>54,673.48</b>	<b>-18,853.90</b>	<b>80,242.13</b>
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	24.93	-	4,528.05	31,855.92	107,774.05
取得投资收益收到的现金	-	24.93	-	1,293.80	86.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	27.53	0.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	705.62	705.62	7,159.00	1,439.61	3,900.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>730.55</b>	<b>730.55</b>	<b>11,687.05</b>	<b>34,616.86</b>	<b>111,761.49</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,424.95	914.24	5,707.98	2,267.66	5,236.40
投资支付的现金	21,000.00	-	7,270.00	17,300.00	127,955.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	266.00	266.00	517.99	874.70	2,564.26
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>22,690.95</b>	<b>1,180.24</b>	<b>13,495.97</b>	<b>20,442.36</b>	<b>135,756.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-21,960.40</b>	<b>-449.69</b>	<b>-1,808.92</b>	<b>14,174.50</b>	<b>-23,995.03</b>
三、筹资活动产生的现金流量：					
取得借款收到的现金	104,700.00	40,000.00	63,000.00	42,165.94	60,774.38
收到其他与筹资活动有关的现金	-	132.00	1,034.00	1,100.00	7,144.74
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>104,700.00</b>	<b>40,132.00</b>	<b>64,034.00</b>	<b>43,265.94</b>	<b>67,919.12</b>

项目	2022年1-6月	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
偿还债务支付的现金	34,000.00	4,000.00	68,105.38	12,165.94	109,755.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,300.23	35.78	3,439.03	2,643.73	4,972.74
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,128.00	1,958.28	932.73
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>39,300.23</b>	<b>4,035.78</b>	<b>72,672.41</b>	<b>16,767.94</b>	<b>115,661.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>65,399.77</b>	<b>36,096.22</b>	<b>-8,638.41</b>	<b>26,498.00</b>	<b>-47,741.97</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-	-93.16
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>6,525.99</b>	<b>-4,812.86</b>	<b>44,226.15</b>	<b>21,818.60</b>	<b>8,411.97</b>
加：期初现金及现金等价物余额	95,958.95	95,958.95	51,732.80	29,914.20	21,502.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>102,484.94</b>	<b>91,146.09</b>	<b>95,958.95</b>	<b>51,732.80</b>	<b>29,914.20</b>

## 二、报告期合并报表范围的变化情况

### （一）财务报表合并范围

截至 2022 年 3 月末，纳入发行人合并财务报表范围的子公司共有 34 家，如下表所示。

表：截至 2022 年 3 月末合并范围

单位：万元

子公司全称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	灯塔	3,582.94	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城进出口有限公司	海宁	200.00	74.50%	74.50%
海宁皮都锦江大酒店有限公司	海宁	1,000.00	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城经营管理有限公司	海宁	50.00	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城网络科技有限公司	海宁	500.00	100.00%	100.00%
成都海宁皮革城有限公司	成都	10,000.00	100.00%	100.00%
哈尔滨海宁皮革城有限公司	哈尔滨	10,000.00	100.00%	100.00%
海宁皮革城融资担保有限公司	海宁	20,000.00	100.00%	100.00%
江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	沭阳	1,018.00	70.00%	70.00%
济南海宁皮革城有限公司	济南	10,000.00	100.00%	82.00%
天津海宁皮革城有限公司	天津	10,000.00	80.00%	80.00%
郑州海宁皮革城有限公司	郑州	10,000.00	100.00%	60.00%
海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	海宁	100,000.00	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城投资有限公司	海宁	5,000.00	100.00%	100.00%
武汉海潮海宁皮革城有限公司	武汉	5,000.00	100.00%	100.00%

子公司全称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
浙江原译时尚设计创意有限公司	海宁	1,000.00	95.00%	95.00%
海宁皮皮贸易有限公司	海宁	1,000.00	52.00%	52.00%
海宁皮革城健康产业投资有限公司	海宁	20,000.00	100.00%	100.00%
海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	海宁	3,000.00	55.00%	55.00%
海宁皮城康复医院有限公司	海宁	3,000.00	63.95%	63.95%
重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公	重庆	2,000.00	100.00%	100.00%
成都海皮商业管理有限公司	海宁	200.00	100.00%	100.00%
海宁时尚潮城文化创意有限公司	海宁	10.00	100.00%	100.00%
海宁颐和医养健康管理有限公司	海宁	50.00	100.00%	100.00%
海宁同兴智慧园区管理有限公司	海宁	100.00	100.00%	100.00%
灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	灯塔	50.00	100.00%	100.00%
浙江海宁皮城物流有限公司	海宁	300.00	100.00%	100.00%
海宁皮城严选供应链有限公司	海宁	100.00	100.00%	100.00%
海宁万弘贸易有限公司	海宁	5,000.00	100.00%	100.00%
海宁民间融资服务中心有限公司	海宁	10,000.00	41%	66.67%
海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	海宁	100.00	100.00%	100.00%
海宁皮城数据信息服务有限公司	海宁	300.00	75%	100.00%
郑州大明宫企业管理有限公司	郑州	100.00	100.00%	100.00%
创佳融资租赁（浙江）有限公司	海宁	205,000.0	63.00%	63.00%

## （二）财务报表合并范围变化情况

表：合并范围变化明细

变化方向	公司名称	变化原因
<b>2019 年合并范围变化</b>		
减少	新乡市海宁皮革发展有限公司	股权转让
减少	海宁原译共享服装有限公司	股权转让
增加	海宁同兴智慧园区管理有限公司	投资成立
增加	灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	投资成立
<b>2020 年合并范围变化</b>		
增加	浙江海宁皮城物流有限公司	投资成立
增加	海宁皮城严选供应链有限公司	投资成立
<b>2021 年合并范围变化</b>		
增加	海宁民间融资服务中心有限公司	股权转让
增加	海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	投资成立
增加	海宁皮城数据信息服务有限公司	投资成立
增加	郑州大明宫企业管理有限公司	投资成立
增加	海宁万弘贸易有限公司	投资成立

减少	海宁道合市场管理有限公司	注销
<b>2022 年 1-3 月合并范围变化</b>		
增加	创佳融资租赁（浙江）有限公司	股权转让

### 三、会计政策和会计估计变更以及差错更正情况

#### （一）会计政策变更

##### 1、2019 年 4 月 25 日会计政策变更情况概述

###### （1）会计政策变更日期及原因：

2017 年 3 月 31 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 22—金融工具确认和计量〉的通知》（财会〔2017〕7 号）、《关于印发修订〈企业会计准则第 23 号——金融资产转移〉的通知》（财会〔2017〕8 号）、《关于印发修订〈企业会计准则第 24 号——套期会计〉的通知》（财会〔2017〕9 号）；2017 年 5 月 2 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 37 号——金融工具列报〉的通知》（财会〔2017〕14 号），

规定除境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业之外的其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行上述准则（以下统称“新金融工具准则”）。

根据上述文件的要求，公司对会计政策予以相应变更。

###### （2）变更前采用的会计政策

本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

###### （3）变更后采用的会计政策

本次变更后，公司将按照财政部修订并发布的金融工具准则中的规定执行。其他未变更部分，仍按照财政部前期发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

###### （4）变更的日期根据新金融工具准则规定的起始日开始执行。

##### 2、2019 年 4 月 25 日会计政策变更对公司的影响

根据财政部新修订的金融工具相关会计准则，主要变更内容包括：

（1）减少金融资产类别，由现行“四分类”改为“三分类”。即以企业持有金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征作为金融资产分类的判断依据，将金融资产划分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”；

（2）将金融资产减值计提，由“已发生信用损失模型”，改为“预期信用损失模型”，要求考虑金融资产未来预期信用损失情况，从而更及时、足额地计提金融资产减值准备，解释和防控金融资产信用风险；

（3）简化了套期会计的规则，拓宽套期工具和被套期项目的范围，以定性的套期有效性要求取代了现行准则的定量要求；

（4）进一步明确金融资产转移的判断原则及其会计处理；

（5）简化嵌入衍生工具的会计处理，调整非交易性权益工具投资的会计处理，允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。根据新金融工具准则中衔接规定

相关要求，公司不涉及对上年同期比较报表的追溯调整。公司将自 2019 年第一季度报告起，按新金融工具准则要求进行会计报表披露。

执行上述新准则预计不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

### 3、2020 年 1 月 1 日会计政策变更概述

（1）本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 19 日发布的“关于修订印发《企业会计准则第 14 号——收入》的通知”财会〔2017〕22 号。公司为境内上市企业，按照财政部相关规定，自 2020 年 1 月 1 日起实施新收入准则。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	60,984.09	-15,135.16	45,848.93
合同负债	-	14,414.51	14,414.51
其他流动负债	43,201.18	720.65	43,921.83

(2) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

#### 4、2021 年会计政策变更概述

公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日公司增量借款利率作为折现率）与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十一)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A. 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响。

B. 首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 4.75%。

C. 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理：

a. 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；



- b. 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；
- c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- d. 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；
- e. 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；
- f. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2. 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## （二）会计估计变更

报告期内，发行人无需要披露的重要会计估计变更事项。

## （三）重要前期差错更正

报告期内，发行人无需要披露的前期差错更正事项。

## 四、最近三年及一期的主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元、%、倍

项目	2022年6月末 /2022年1-6月	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
总资产	133.98	128.25	119.10	110.52	106.29

项目	2022年6月末 /2022年1-6月	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
总负债	50.21	44.68	37.59	33.15	30.54
全部债务	17.05	15.98	8.58	8.38	2.34
所有者权益	83.77	83.57	81.51	77.36	75.75
营业收入	6.00	3.53	14.56	14.33	14.22
利润总额	2.61	1.82	4.54	2.81	3.83
净利润	2.01	1.48	3.31	1.90	2.69
归属于母公司所有者的净利润	1.85	1.43	3.28	1.95	2.79
经营活动产生现金流量净额	0.20	-1.07	6.60	5.48	9.36
投资活动产生现金流量净额	-5.02	-3.01	-0.48	-4.45	-5.57
筹资活动产生现金流量净额	6.10	3.49	-1.32	2.09	-4.17
流动比率	1.09	1.22	1.29	1.10	1.07
速动比率	0.85	0.91	0.98	0.76	0.48
资产负债率	37.48	34.84	31.57	30.00	28.73
债务资本比率	16.91	16.05	9.52	9.77	2.99
营业毛利率	44.39	46.36	43.05	39.52	52.52
平均总资产回报率	2.25	1.54	4.23	2.80	3.85
平均净资产收益率	2.43	1.79	4.17	2.49	3.57
EBITDA	-	-	8.36	6.47	7.53
EBITDA 全部债务比	-	-	1.04	1.29	0.31
EBITDA 利息保障倍数	-	-	26.13	27.57	21.55
应收账款周转率	3.09	1.80	23.44	386.46	673.38
存货周转率	0.39	0.23	1.12	0.81	0.99

注：

1、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的有息债务+其他流动负债中的有息债务+长期借款+应付债券+长期应付款中的有息债务+其他非流动负债中的有息债务；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、资产负债率=负债合计/资产合计；

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

7、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

8、平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

12、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

13、存货周转率=营业成本/存货平均余额。

## 五、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反应发行人的实际情况和财务实力，以下讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

### （一）资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产总额及构成情况如下表：

表：最近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	金额	金额	占比	金额	金额	金额	占比
流动资产合计	344,946.54	26.90	294,799.75	24.75	247,328.53	22.38	246,328.34	23.17
非流动资产合计	937,541.61	73.10	896,197.18	75.25	857,840.35	77.62	816,581.23	76.83
总计	<b>1,282,488.14</b>	<b>100.00</b>	<b>1,190,996.93</b>	<b>100.00</b>	<b>1,105,168.88</b>	<b>100.00</b>	<b>1,062,909.57</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人资产总额分别 1,062,909.57 万元、1,105,168.88 万元、1,190,996.93 万元和 1,282,488.14 万元。近年来发行人资产总额呈现较平稳增长。

从资产构成来看，发行人非流动资产占比较高，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，非流动资产占当期资产总额的比例分别为 76.83%、77.62%、75.25% 和 73.10%。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，流动资产占当期资产总额的比例分别为 23.17%、22.38%、24.75% 和 26.90%。

#### 1、流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司流动资产的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	183,842.75	53.30	182,309.70	61.84	117,827.10	47.64	53,377.45	21.67
交易性金融资产	4,000.00	1.16	2,100.00	0.71	-	-	18,500.00	7.51
应收账款及应收票据	24,958.19	7.24	11,926.41	4.05	317.96	0.13	419.56	0.17
预付款项	412.09	0.12	353.03	0.12	313.00	0.13	299.99	0.12

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	13,713.18	3.98	12,800.52	4.34	11,976.12	4.84	12,368.26	5.02
存货	87,686.73	25.42	69,978.22	23.74	75,690.81	30.60	135,932.15	55.18
一年内到期的非流动资产	15,595.07	4.52	-	-	-	-	8,500.00	3.45
其他流动资产	14,555.27	4.22	15,148.61	5.14	41,203.53	16.66	16,930.93	6.87
<b>流动资产合计</b>	<b>344,946.54</b>	<b>100.00</b>	<b>294,799.75</b>	<b>100.00</b>	<b>247,328.53</b>	<b>100.00</b>	<b>246,328.34</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产总额分别 246,328.34 万元、247,328.53 万元、294,799.75 万元和 344,946.54 万元，其中以货币资金、存货为主。

### （1）货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 53,377.45 万元、117,827.10 万元、182,309.70 万元和 183,842.75 万元，占流动资产的比例分别为 21.67%、47.64%、61.84%和 53.30%。2022 年 3 月末发行人货币较上年末增加 64,482.60 万元，主要系发行人银行借款及其他货币资金增加所致。2019-2021 年末发行人货币资金明细如下：

表：2019-2021 年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	14.73	11.21	16.35
银行存款	119,717.61	70,164.98	38,978.18
其他货币资金	62,577.36	47,650.91	14,382.93
<b>合计</b>	<b>182,309.70</b>	<b>117,827.10</b>	<b>53,377.45</b>

### （2）交易性金融资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额分别为 18,500.00 万元、0.00 万元、2,100.00 万元和 4,000.00 万元，占流动资产的比例分别为 7.51%、0.00%、0.71%和 1.16%。2020 年发行人交易性金融资产为 0.00 万元，主要系银行理财产品到期所致。2021 年发行人交易性金融资产较上年末增加 2,100.00 万元，增幅为 100.00%，主要系购买银行理财所致。2022 年 3 月末，发行人交易性金融资产较上年末增加 2,100.00 万元，增幅为 90.48%，主要系购买银行理财所致。

表：最近三年末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产明细

单位：万元

项目	2021 末	2020 年末	2019 年末
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,100.00	0.00	18,500.00
其中：银行理财产品	2,100.00	0.00	18,500.00
合计	<b>2,100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>18,500.00</b>

### （3）应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 419.56 万元、317.96 万元、11,926.41 万元和 24,958.19 万元，占流动资产的比例分别为 0.17%、0.13%、4.05% 和 7.24%。2019 年末，发行人应收账款较 2018 年减少 1,085.39 万元，下降 72.12%，系收回部分应收款所致。2020 年末，发行人应收账款 317.96 万元，较 2019 年末减少了 24.22%，主要系发行人加大了应收账款的回收力度。2021 年末，发行人应收账款 11,926.41 万元，较 2020 年末增加了 11,608.45 万元，主要系主营业务规模扩大导致应收账款增加所致。

### （4）其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 12,368.26 万元、11,976.12 万元、12,800.52 万元和 13,713.18 万元，占流动资产的比例分别为 5.02%、4.84%、4.34% 和 3.98%。截至 2022 年 3 月末，其他应收款账面价值较 2021 年末增加 912.66 万元，增长 7.13%，增幅较小。

### （5）存货

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货分别为 135,932.15 万元、75,690.81 万元、69,978.22 万元和 87,686.73 万元，分别占当期流动资产的 55.18%、30.60%、23.74% 和 25.42%，呈现波动趋势。2020 年末，发行人存货较 2019 年末减少 60,241.34 万元，降幅为 44.32%，主要系发行人时尚小镇时尚创业园项目及时尚小镇地下空间项目开发成本部分结转投资性房地产，同时子公司划出合并范围，导致存存货余额下降。2021 年末发行人存货较 2020 年末减少 5,712.59 万元，降幅为 7.55%，主要系海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程开发成本部分结转至投资性房地产、结转销售成本所致。

表：发行人近三年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	7,462.56	10.66	27,309.36	36.08	27,561.26	20.28
开发成本	62,315.20	89.05	48,251.23	63.75	108,220.32	79.61
库存商品	89.29	0.13	97.32	0.13	116.72	0.09
库存材料	44.22	0.06	32.90	0.04	33.85	0.02
合同履约成本	66.96	0.10	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>69,978.22</b>	<b>100.00</b>	<b>75,690.81</b>	<b>100.00</b>	<b>135,932.15</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司非流动资产的主要构成情况如下：

表：公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末非流动资产明细及占比

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	15,250.92	1.63	18,248.07	2.04	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	62,919.15	6.71	16,449.98	1.84	24,061.52	2.80	18,733.85	2.29
长期股权投资	15,466.81	1.65	17,156.14	1.91	16,971.37	1.98	14,019.21	1.72
投资性房地产	760,876.96	81.16	768,538.01	85.76	760,941.71	88.70	725,386.20	88.83
固定资产	33,882.03	3.61	34,778.29	3.88	37,375.17	4.36	40,438.63	4.95
在建工程	157.78	0.02	150.90	0.02	730.43	0.09		
使用权资产	2,483.01	0.26	2,608.00	0.29				
无形资产	1,816.57	0.19	1,874.15	0.21	1,939.58	0.23	1,998.20	0.24
其他非流动金融资产	21,317.72	2.27	17,872.37	1.99	2,018.28	0.24	1,942.75	0.24
商誉	4,902.78	0.52	156.88	0.02				
长期待摊费用	1,447.47	0.15	1,516.32	0.17	1,907.39	0.22	2,681.04	0.33
递延所得税资产	16,966.78	1.81	16,794.42	1.87	11,879.91	1.38	11,366.35	1.39
其他非流动资产	53.62	0.01	53.62	0.01	15.00	0.00	15.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>937,541.61</b>	<b>100.00</b>	<b>896,197.18</b>	<b>100.00</b>	<b>857,840.35</b>	<b>100.00</b>	<b>816,581.23</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产总额分别为 816,581.23 万元、857,840.35 万元、896,197.18 万元和 937,541.61 万元，发行人的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、长期应收款、长期股权投资、递延所得税资产构成。

### （1）长期股权投资

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资余额分别为 14,019.21 万元、16,971.37 万元、17,156.14 万元和 15,466.81 万元，分别占当期非流动资产的比例为 1.72%、1.98%、1.91% 和 1.65%，均为对联营企业投资。2020 年末发

行人长期股权投资较上年末增加 2,952.16 万元，增幅 21.06%，主要系增加对部分企业的投资，2021 年末发行人长期股权投资较上年末增加 184.77 万元，增幅为 1.09%。2022 年 3 月末发行人长期股权投资较 2021 年末减少 1,689.33 万元，减幅 9.85%。

表：截至 2021 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2020 年末账面余额	2021 年变动额	2021 年末账面余额	减值准备期末余额
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	3,611.39	80.11	3,691.50	-
海宁民间融资服务中心有限公司	8,188.46	-8,188.46	-	-
浙江海宁国爱文化传媒股份有限公司	2,213.24	-	2,213.24	2,213.24
锐凌微南京电子科技有限公司	1,485.26	-1,485.26	-	-
宁波中皮在线股份有限公司	793.06	-	793.06	793.06
中科睿微（宁波）电子科技有限公司	-	-	-	-
海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙）	2,966.53	2,160.75	5,127.28	-
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	2,013.04	-182.37	1,830.67	-
海宁高质创拓股权投资合伙企业（有限合伙）	-	5,983.57	5,983.57	-
武汉荟宁商业管理有限公司	-	523.11	523.11	-
<b>合计</b>	<b>21,270.98</b>	<b>-1,108.53</b>	<b>20,162.45</b>	<b>3,006.30</b>

## （2）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 725,386.20 万元、760,941.71 万元、768,538.01 万元和 760,876.96 万元，分别占同期非流动资产的 88.83%、88.70%、85.76%和 81.16%。2019 年末余额为 725,386.20 万元，较 2018 年末增加 32,766.30 万元，系部分存货转结至投资性房地产所致；2020 年末及 2021 年末，发行人投资性房地产余额增加，主要系海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程和济南皮革城项目开发成本转入投资性房地产科目所致。

表：2019-2021 年末投资性房地产分类

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	635,216.27	82.65	624,220.51	82.03	591,503.71	81.54
土地使用权	133,321.75	17.35	136,721.20	17.97	133,882.49	18.46
合计	<b>768,538.01</b>	<b>100.00</b>	<b>760,941.71</b>	<b>100.00</b>	<b>725,386.20</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末发行人各物业土地使用权明细情况如下：

表：截至 2021 年末发行人各物业土地使用权明细情况

单位：平方米、万元

序号	所属物业	证载使用权类型	证载用途	合计面积	账面价值合计
1	哈尔滨皮革城	国有出让	批发零售用地	136,085.00	14,308.64
2	成都皮革城	国有出让	商业用地	6,133.64	6,025.74
3	本部市场	国有出让	办公用地、工业用地、商业用地、综合、其他	435,094.00	55,562.11
4	时尚小镇项目	国有出让	工业用地、商业用地	307,867.00	26,366.04
5	沭阳皮革城	国有出让	商业用地、住宅用地	20,000.00	152.78
6	佟二堡皮革城	国有出让	商业用地、其他商服用地	287,031.00	18,084.54
7	武汉皮革城 <sup>1</sup>	国有出让	商业服务用地	0.00	0.00
8	郑州皮革城	国有出让	其他商服用地	185,998.73	14,620.79
合计				<b>1,378,209.37</b>	<b>135,120.64</b>

截至 2021 年末，发行人投资性房地产项目的主要情况如下：

表：截至 2021 年末发行人主要投资性房地产情况

单位：万元

序号	所属物业	权证	账面余额	累计折旧	减值准备
1	哈尔滨皮革城	未办妥权证	119,499.56	26,552.69	-
2	成都皮革城	均已办理	68,040.00	19,976.04	-
3	本部市场	均已办理	293,610.88	91,272.17	-
4	时尚小镇项目	均已办理	140,036.51	8,064.68	-

<sup>1</sup> 武汉皮革城下的投资性房地产在会计计量时将土地使用权成本合并计入了房屋、建筑物成本中，因此该市场土地使用权无对应单独账面价值。



5	沭阳皮革城	均已办理	8,080.91	3,284.50	-
6	佟二堡皮革城	部分未办 妥权证	172,655.77	41,342.22	338.81
7	武汉皮革城	均已办理	82,894.21	16,507.02	-
8	郑州皮革城	未办妥权 证	66,744.04	10,685.12	-
9	济南皮革城	均已办理	43,750.81	8,751.44	-
合计			<b>995,312.69</b>	<b>226,435.87</b>	<b>338.81</b>

上表中，哈尔滨皮革城、佟二堡皮革城、郑州皮革城权证办理进度受到手续进度影响。发行人将协调有关部门，加快哈尔滨皮革城、佟二堡皮革城、郑州皮革城产权的办理进度，将积极有序推进未办妥权证项目的权证办理。目前上述皮革城经营正常，对出租不存在重大影响，但根据相关法律法规要求，相关项目的转让、受让存在障碍，若后续相关政策发生变化，可能会影响权证办理进度，具有一定的转让风险。最近三年，发行人租赁物业收入情况如下：

表：近三年发行人租赁业务收入情况

单位：万元

项目	2021年	2020年	2019年
本部市场	64,218.00	45,393.73	50,779.04
时尚小镇项目	8,090.52	5,457.27	3,736.50
佟二堡皮革城	1,539.94	14,460.31	20,278.69
成都皮革城	5,938.55	6,505.11	7,836.19
沭阳皮革城	1,110.36	1,212.89	1,251.01
哈尔滨皮革城	7,689.29	5,819.59	8,161.36
济南皮革城	969.37	1,007.82	1,483.69
郑州皮革城	1,594.73	1,580.08	2,218.41
武汉皮革城	918.59	1,857.84	2,079.37
重庆皮革城	300.00	1,430.32	2,088.61

根据会计准则要求，发行人投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。发行人对于采用成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹

象表明发生减值的，估计其可收回金额，若可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

除佟二堡皮革城外，发行人其他皮革城项目预计可收回金额均未低于其账面价值，故不计提减值准备。佟二堡皮革城二厅暂未出租，无法产生现金流，根据审慎性原则与减值准备计提规则，发行人足额计提了减值准备。

### （3）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 40,438.63 万元、37,375.17 万元、34,778.29 万元和 33,882.03 万元，分别占同期非流动资产的 4.95%、4.36%、3.88% 及 3.61%。2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人固定资产账面价值减少主要系固定资产折旧所致。

表：2019-2021 年末固定资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	24,527.34	70.52	26,700.11	71.43	28,345.63	70.10
专用设备	9,634.12	27.70	9,817.34	26.27	10,886.22	26.92
运输设备	93.37	0.28	129.05	0.35	178.12	0.44
其他设备	523.47	1.51	728.66	1.95	1,028.65	2.54
合计	<b>34,778.29</b>	<b>100.00</b>	<b>37,375.17</b>	<b>100.00</b>	<b>40,438.63</b>	<b>100.00</b>

### （4）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 1,998.20 万元、1,939.58 万元、1,874.15 万元和 1,816.57 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.24%、0.23%、0.21% 和 0.19%。发行人无形资产主要为土地使用权。2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人无形资产账面价值减少主要系无形资产摊销所致。

表：发行人 2019-2021 年末无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	1,798.89	95.98	1,857.02	95.74	1,897.86	94.98
管理软件	75.26	4.02	82.55	4.26	100.34	5.02
合计	<b>1,874.15</b>	<b>100.00</b>	<b>1,939.58</b>	<b>100.00</b>	<b>1,998.20</b>	<b>100.00</b>

### （5）递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人的递延所得税资产余额分别为 11,366.35 万元、11,879.91 万元、16,794.42 万元及 16,966.78 万元。发行人的递延所得税资产主要为预提土地增值税、资产减值准备、担保赔偿准备金和未弥补亏算等。2020 年末发行人递延所得税资产余额较 2019 年增加 4.52%；2021 年末发行人递延所得税余额较 2020 年末增加 41.37%，主要系发行人预提土地增值税增加所致。

## （二）负债结构分析

最近三年及一期末，发行人总体负债构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	283,551.29	63.47	228,981.40	60.91	225,144.18	67.91	230,519.15	75.48
非流动负债	163,226.64	36.53	146,964.33	39.09	106,398.60	32.09	74,868.20	24.52
负债合计	<b>446,777.93</b>	<b>100.00</b>	<b>375,945.73</b>	<b>100.00</b>	<b>331,542.78</b>	<b>100.00</b>	<b>305,387.35</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 305,387.35 万元、331,542.78 万元、375,945.73 万元和 446,777.93 万元。从负债构成来看，发行人流动负债的比例较高。

### 1、流动负债

最近三年及一期末，发行人流动负债的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人流动负债情况表

单位：万元、%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,441.96	3.68	4,442.00	1.94	10,032.09	4.46	9,414.19	4.08
应付票据	18,668.00	6.58	10,500.04	4.59	2,500.00	1.11	3,200.00	1.39
应付账款	15,348.31	5.41	18,483.70	8.07	28,346.05	12.59	42,907.69	18.61
预收款项	31,006.27	10.93	30,099.13	13.14	32,679.11	14.51	60,984.09	26.46
合同负债	26,935.01	9.50	25,145.93	10.98	15,328.41	6.81	-	-
应付职工薪酬	934.08	0.33	3,231.12	1.41	2,524.15	1.12	3,055.58	1.33
应交税费	12,611.59	4.45	27,437.96	11.98	12,504.83	5.55	10,369.92	4.50
其他应付款	72,972.75	25.74	57,108.35	24.94	44,941.43	19.96	57,386.51	24.89

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	12,485.57	4.40	626.58	0.27	-	-	-	-
其他流动负债	82,147.74	28.97	51,906.59	22.67	76,288.10	33.38	43,201.18	18.74
<b>流动负债合计</b>	<b>283,551.29</b>	<b>100.00</b>	<b>228,981.40</b>	<b>100.00</b>	<b>225,144.18</b>	<b>100.00</b>	<b>230,519.15</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 230,519.15 万元、225,144.18 万元、228,981.40 万元和 283,551.29 万元，占负债总额的比例分别为 75.48%、67.91%、60.91%和 63.47%，具体分析如下：

### （1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 9,414.19 万元、10,032.09 万元、4,442.00 万元和 10,441.96 万元，占发行人当期流动负债总额的比例分别为 4.08%、4.46%、1.94%和 3.68%。2020 年末，发行人短期借款较上年末增加 6.56%，主要系发行人新增银行借款所致；2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末降低 55.72%，主要系发行人偿还部分短期银行借款所致。2022 年 3 月末，发行人短期借款较上年末增加 135.07%，主要系发行人新增短期银行借款所致。

表：2019-2021年末短期借款明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
抵押借款	-	-	-
保证借款	437.78	360.48	-
信用借款	4,004.22	9,671.61	9,414.19
<b>合计</b>	<b>4,442.00</b>	<b>10,032.09</b>	<b>9,414.19</b>

### （2）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 42,907.69 万元、28,346.05 万元、18,483.70 万元和 15,348.31 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 18.61%、12.59%、8.07%和 5.41%，2019-2021 三年末发行人应付账款逐年较少，主要系发行人项目完工后应付工程款减少，其中 2021 年末，发行人应付账款余额较 2020 年末减少 34.79%，主要系发行人时尚小镇项目、济南皮革城项目完工后发行人支付工程款，导致应付账款减少。

表：2019-2021年末应付账款明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
----	---------	---------	---------

应付工程款	16,720.58	26,299.17	40,861.26
应付商品及材料款	1,763.12	2,046.87	2,046.42
合计	<b>18,483.70</b>	<b>28,346.05</b>	<b>42,907.69</b>

### （3）预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 60,984.09 万元、32,679.11 万元、30,099.13 万元和 31,006.27 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 26.46%、14.51%、13.14% 和 10.93%。2020 年末发行人预收账款较 2019 年减少 46.41%，主要系发行人 2020 年部分预售商铺完成交割，预售商铺及配套物业余额减少，转入营业收入所致。2021 年末发行人预收账款较 2020 年减少 7.89%，主要系发行人预售商铺及配套物业余额减少所致。

### （4）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 57,386.51 万元、44,941.43 万元、57,108.35 万元和 72,972.75 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 24.89%、19.96%、24.94% 和 25.74%。2020 年末发行人其他应付款较 2019 年末降低 21.69%，主要系发行人与子公司收取的经营保证金等减少所致；2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 27.07%，主要系发行人与子公司收取的经营保证金等增加所致。

表：2019-2021年末其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年	2019 年末
经营保证金	36,750.63	24,297.36	34,186.53
工程保证金	1,247.31	2,472.16	5,198.40
股权受让款	-	-	5,500.00
暂借款	8,490.35	10,040.62	5,379.89
未支付的经营款项	3,241.84	3,705.69	3,844.12
维修基金	3,561.16	2,647.58	1,742.82
应付暂收款	1,778.25	1,661.41	1,467.02
其他	123.10	116.61	67.73
应付利息	-	-	-
应付融资供应方利息	1,915.71	-	-
合计	<b>57,108.35</b>	<b>44,941.43</b>	<b>57,386.51</b>

### （5）其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 43,201.18 万元、76,288.10 万元、51,906.59 万元及 82,147.74 万元，主要系公司短期应付债券及预

提的土地增值税。2020 年末其他流动负债较 2019 年末增加 76.59%，主要系发行人预提土地增值税增加，同时发行债务融资工具导致短期应付债券增加。2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末减少 24,381.51 万元，主要系超短期融资券到期偿还所致。

表：2019-2021年末其他流动负债明细情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
短期应付债券	-	30,476.70	-
预提土地增值税	50,244.75	44,991.38	43,201.18
待转销项税额	1,661.83	820.02	-
合计	<b>51,906.59</b>	<b>76,288.10</b>	<b>43,201.18</b>

## 2、非流动负债

最近三年及一期末，公司非流动负债的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	47,804.94	29.29	30,031.08	20.43	30,028.25	28.22	-	-
租赁负债	1,221.63	0.75	1,183.24	0.81	-	-	-	-
长期应付款	11,694.11	7.16	11,893.50	8.09	12,841.31	12.07	10,841.31	14.48
预计负债	371.75	0.23	371.75	0.25	130.86	0.12	-	-
递延所得税负债	2,305.84	1.41	2,330.83	1.59	2,451.74	2.30	2,572.64	3.44
递延收益	62,744.56	38.44	64,161.13	43.66	57,243.26	53.80	58,517.57	78.16
保险合同准备金	6,521.07	4.00	6,430.06	4.38	3,703.19	3.48	2,936.68	3.92
其他非流动负债	30,562.73	18.72	30,562.73	20.80	-	-	-	-
非流动负债合计	<b>163,226.64</b>	<b>100.00</b>	<b>146,964.33</b>	<b>100.00</b>	<b>106,398.60</b>	<b>100.00</b>	<b>74,868.20</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 74,868.20 万元、106,398.60 万元、146,964.33 万元和 163,226.64 万元，占负债总额的比例分别为 24.52%、32.09%、39.09%和 36.53%，具体分析如下：

### （1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 0.00 万元、30,028.25 万元、30,031.08 万元和 47,804.94 万元，占当期非流动负债总额的比例分别为 0.00%、28.22%、20.43%和 29.29%。2020 年，发行人长期借款增加 30,028.25 万元，主要系新增银行借款所致，2021 年发行人长期借款较上年末增加 2.83 万元，变化

较小。2022 年 3 月末发行人长期借款余额较上年末增加 17,773.86 万元，增幅 59.18%，主要系发行人发行债务融资工具和新增银行借款所致。

## （2）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 10,841.31 万元、12,841.31 万元、11,893.50 万元和 11,694.11 万元，占当期非流动负债总额的比例为 14.48%、12.07%、8.09%和 7.16%。2021 年末长期应付款减少 947.81 万元，变化不大。

表：2019-2021 年末款项列示长期应付款明细

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
受托管理福利中心待结算款项	70.50	70.50	70.50
海宁低收入家庭扶贫增收项目专项借款	9,673.00	10,770.81	10,770.81
<b>长期应付款（不含专项应付款）合计</b>	<b>9,743.50</b>	<b>10,841.31</b>	<b>10,841.31</b>
产业综合体建设资金	2,150.00	2,000.00	-
<b>专项应付款合计</b>	<b>2,150.00</b>	<b>2,000.00</b>	-
<b>合计</b>	<b>11,893.50</b>	<b>12,841.31</b>	<b>10,841.31</b>

## （3）递延收益

最近三年及一期末，发行人递延收益余额分别为 58,517.57 万元、57,243.26 万元、64,161.13 万元和 62,744.56 万元，占当期非流动负债总额的比例为 78.16%、53.80%、43.66%和 38.44%。发行人的递延收益全部为与资产相关的政府补助。

表：近两年末发行人政府补助项目明细

单位：万元

负债项目	2020年末	2021年新增补助金额	2021年计入当期损益金额	2021年末
佟二堡皮革城二期项目产业发展基金	1,560.38	-	73.47	1,486.90
佟二堡皮革城三期项目产业发展基金	20,850.30	-	792.76	20,057.54
皮革城六期项目补助资金	10,952.84	-	354.83	10,598.02
郑州皮革城项目扶持资金	6,655.50	-	261.00	6,394.50
佟二堡皮革城三期项目建设基金	3,249.90	100.00	117.04	3,232.86
公共服务平台建设补助资金	173.36	-	60.09	113.27
皮革城四期、五期、六期项目补助资金	513.13	-	34.50	478.63
时尚小镇项目财政补助	12,682.07	-	334.79	12,347.28
2018 年度服务业竞争性分配项目财政奖励	292.14	-	6.00	286.14
旅游项目专项补助	112.64	-	4.42	108.22



负债项目	2020年末	2021年新增补助 金额	2021年计入当期 损益金额	2021年末
残疾人服务能力提升工程补助款	36.00		4.00	32.00
一期项目扶持资金	-	5,458.89	152.34	5,306.55
创业园项目基础设施配套建设基金	-	2,489.25	73.03	2,416.22
中国皮革城“智慧市场”项目补助资金	165.00	-	165.00	-
2022 年度佟二堡电商基地发展专项经费	-	110.00	-	110.00
2022 年度皮革行业展会专项经费	-	225.00	-	225.00
2022 年智慧园区运营专项补贴	-	160.00	-	160.00
2022 年度小镇公司扶贫项目专项贷款贴息 补助	-	808.00	-	808.00
<b>合计</b>	<b>57,243.26</b>	<b>9,351.14</b>	<b>2,433.26</b>	<b>64,161.13</b>

### 3、发行人有息负债情况

#### (1) 发行人有息债务结构

表：发行人近一年及一期末有息债务的结构情况表

单位：万元

项目	2022年3月末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,441.96	7.55%	4,442.00	5.81%
一年内到期的非流动负债	9,677.00	7.00%	626.58	0.82%
其他流动负债-有息部分	30,158.17	21.80%	-	-
长期借款	47,804.94	34.56%	30,031.08	39.29%
其他非流动负债	30,562.73	22.10%	30,562.73	39.99%
长期应付款-有息部分	9,673.00	6.99%	10,770.81	14.09%
<b>合计</b>	<b>138,317.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>76,433.20</b>	<b>100.00%</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人有息债务余额 138,317.80 万元，其中短期借款 10,441.96 万元、一年内到期的非流动负债 9,677.00 万元、其他流动负债-有息部分 30,158.17 万元，长期借款 47,804.94 万元、其他非流动负债 30,562.73 万元、长期应付款中有息部分 9,673.00 万元，根据期限结构划分，主要结构情况如下：

表：2022 年 3 月末有息债务到期分布情况

单位：万元、%

项目	1年以内（含1年）		1-2年（含2年）		2-3年（含3年）		3年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	20,118.96	40.02	37,947.80	55.39	5,895.23	100.00	3,961.91	29.06
其中担保贷款	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	30,158.17	59.98	30,562.73	44.61	-	-	-	-



其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	9,673.00	70.94
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<b>50,277.13</b>	<b>100.00</b>	<b>68,510.53</b>	<b>100.00</b>	<b>5,895.23</b>	<b>100.00</b>	<b>3,961.91</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人 1 年内到期有息债务规模为 50,277.13 万元，其中银行贷款 20,118.96 万元、债券融资 30,158.17 万元，占全部有息债务规模的 36.35%，占最近一期末净资产的 6.02%，不存在较大短期偿债压力及集中偿债风险。

## （2）已发行尚未兑付的债券明细情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

## （三）现金使用分析

表：最近三年及一期发行人现金流量表摘要

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	130,770.13	249,328.87	175,134.48	250,007.80
经营活动现金流出小计	141,457.63	183,309.06	120,381.80	156,411.70
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-10,687.50</b>	<b>66,019.81</b>	<b>54,752.68</b>	<b>93,596.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	80,628.13	223,213.29	58,482.33	157,726.09
投资活动现金流出小计	110,705.86	228,043.21	102,962.00	213,419.39
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-30,077.73</b>	<b>-4,829.91</b>	<b>-44,479.67</b>	<b>-55,693.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	40,416.00	73,331.00	72,525.94	75,157.12
筹资活动现金流出小计	5,467.93	86,577.55	51,598.24	116,817.11
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>34,948.07</b>	<b>-13,246.55</b>	<b>20,927.69</b>	<b>-41,660.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-0.00</b>	<b>-0.00</b>	<b>-0.00</b>	<b>-43.39</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-5,817.16</b>	<b>47,943.34</b>	<b>31,200.70</b>	<b>-3,800.59</b>

### 1、经营活动现金流量

2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 66,019.81 万元，较 2020 年增加 11,267.13 万元，上升 20.58%，主要系发行人销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金增加所致。2021 年，发行人经营活动现金流入为 249,328.87 万元，较 2020 年度增加 74,194.39 万元，上升 42.36%，主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

## 2、投资活动现金流量

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -55,693.30 万元、-44,479.67 万元、-4,829.91 万元及 -30,077.73 万元，公司投资活动产生的现金流量净额均为净流出，主要系公司，为扩大经营规模，在新增市场开发投资方面现金支出较多所致。

## 3、筹资活动现金流量

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流入分别为 75,157.12 万元、72,525.94 万元、73,331.00 万元及 40,416.00 万元，筹资活动现金流出分别为 116,817.11 万元、51,598.24 万元、86,577.55 万元及 5,467.93 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 -41,660.00 万元、20,927.69 万元、-13,246.55 万元及 34,948.07 万元。2019 及 2021 年，发行人筹资活动现金流量净额为负主要系公司偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付现金较多，但发行人新增融资规模较小所致。

## （四）盈利能力分析

最近三年及一期发行人盈利能力指标具体如下：

表：最近三年及一期发行人盈利能力情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	33,284.39	143,476.69	142,511.93	141,263.56
营业成本	17,852.99	81,711.50	86,185.27	67,075.41
资产减值损失	-	-9.64	-50.41	-940.08
投资收益	1,748.23	10,666.04	2,059.80	2,601.73
营业利润	17,732.75	44,215.04	26,786.57	39,788.87
营业外收入	468.14	1,698.96	1,607.24	2,575.03
营业外支出	2.18	490.13	273.37	4,032.58
利润总额	18,198.71	45,423.87	28,120.45	38,331.32

净利润	14,803.42	33,092.98	19,046.66	26,891.82
-----	-----------	-----------	-----------	-----------

### 1、主营业务收入、成本、毛利及毛利率

最近三年及一期，发行人的主营业务收入、成本、毛利润和毛利率情况如下：

表：最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	23,849.55	71.65	92,369.35	64.38	84,724.96	59.44	100,511.70	71.15
商铺及配套物业销售	4,296.82	12.91	32,772.32	22.84	45,369.87	31.84	27,453.33	19.43
住宅开发销售	-	-	-	-	-	-	-	-
商品销售	1,868.61	5.61	5,176.68	3.61	-	-	1,409.91	1.00
酒店服务	569.42	1.71	1,946.26	1.36	1,451.02	1.02	2,405.75	1.70
健康医疗服务	781.82	2.35	2,496.62	1.74	1,961.48	1.38	1,424.64	1.01
其他	1,918.17	5.76	8,715.46	6.07	9,004.60	6.32	8,058.24	5.70
<b>合计</b>	<b>33,284.39</b>	<b>100.00</b>	<b>143,476.69</b>	<b>100.00</b>	<b>142,511.93</b>	<b>100.00</b>	<b>141,263.56</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 141,263.56 万元、142,511.93 万元、143,476.69 万元和 33,284.39 万元，主要为物业租赁及管理、商铺及配套物业销售。2019-2021 年度，发行人物业租赁及管理、商铺及配套物业销售收入合计占营业收入比重均超过 85%。

表：最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	11,312.75	63.37	50,318.65	61.59	47,799.29	55.46	46,522.03	69.36
商铺及配套物业销售	2,506.85	14.04	17,391.90	21.28	30,106.34	34.93	10,352.13	15.43
住宅开发销售	-	-	-	-	-	-	-	-
商品销售	1,781.44	9.98	4,873.34	5.96	-	-	1,292.21	1.93
酒店服务	412.18	2.31	1,690.02	2.07	1,379.67	1.60	1,836.58	2.74

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
健康医疗服务	785.85	4.40	2,739.24	3.35	2,598.67	3.02	2,149.67	3.20
其他	1,053.92	5.90	4,698.36	5.75	4,301.30	4.99	4,922.78	7.34
<b>合计</b>	<b>17,852.99</b>	<b>100.00</b>	<b>81,711.51</b>	<b>100.00</b>	<b>86,185.27</b>	<b>100.00</b>	<b>67,075.40</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 67,075.41 万元、86,185.27 万元、81,711.51 万元和 17,852.99 万元。最近三年及一期主营业务成本中物业租赁及管理、商铺及配套物业销售和商品销售业务占比较高，三项业务成本合计占主营业务成本的比重分别为 86.72%、90.39%、88.83% 和 87.39%。

表：最近三年及一期发行人主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	12,536.80	81.24	42,050.70	68.08	36,925.67	65.56	53,989.67	72.77
商铺及配套物业销售	1,789.97	11.60	15,380.42	24.90	15,263.53	27.10	17,101.20	23.05
住宅开发销售	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00
商品流通	87.17	0.56	303.34	0.49	-	-	117.70	0.16
酒店服务	157.24	1.02	256.24	0.41	71.35	0.13	569.17	0.77
健康医疗服务	-4.03	-0.03	-242.62	-0.39	-637.19	-1.13	-725.03	-0.98
其他	864.25	5.60	4,017.10	6.50	4,703.30	8.35	3,135.46	4.23
<b>合计</b>	<b>15,431.40</b>	<b>100.00</b>	<b>61,765.18</b>	<b>100.00</b>	<b>56,326.66</b>	<b>100.00</b>	<b>74,188.17</b>	<b>100.00</b>

表：最近三年及一期发行人主营业务毛利率构成情况

单位：%

板块	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
物业租赁及管理	52.57	45.52	43.58	53.71
商铺及配套物业销售	41.66	46.93	33.64	62.29
住宅开发销售	-	-	-	-
商品流通	4.66	5.86	-	8.35
酒店服务	27.61	13.17	4.92	23.66
健康医疗服务	-0.52	-9.72	-32.49	-50.89
其他	45.06	46.09	52.23	38.91

综合毛利率	46.36	42.85	39.52	52.52
-------	-------	-------	-------	-------

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 74,188.17 万元、56,326.66 万元、61,765.18 万元和 15,431.40 万元，主营业务毛利率分别为 52.52%、39.52%、42.85%和 46.36%。2020 年，发行人主营业务毛利率减少，主要是受新冠疫情影响，发行人商铺租赁户减免部分租金，导致租金收入下降，租金平均单价下降，营业成本未同步降低所致。2021 年度及 2022 年 1-3 月，主要由于疫情有效控制，暂停部分商铺租金减免措施，同时商铺销售业务单价较往年提高，使发行人毛利率提升。

## 2、利润总额和净利润

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 38,331.32 万元、28,120.45 万元、45,423.87 万元和 18,198.71 万元，净利润分别为 26,891.82 万元、19,046.66 万元、33,092.98 万元及 14,803.42 万元。2020 年发行人净利润较上年同比下降 29.17%，主要系发行人时尚小镇项目及其他物业实现销售下降，且商品销售受宏观经济影响，发行人子公司进出口公司调整业务范围缩减业务量所致。2021 年发行人净利润较上年同比上升 73.75%，主要原因为新冠疫情有效控制，发行人租赁业务有序经营，租赁业务收入提升所致。

## 3、期间费用分析

表：最近三年及一期发行人期间费用

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,030.19	3.10	8,647.24	6.03	12,544.64	8.80	14,142.74	10.01
管理费用	2,213.37	6.65	10,484.03	7.31	9,670.40	6.79	10,976.30	7.77
研发费用	266.90	0.80	1,275.57	0.89	810.92	0.57	741.42	0.52
财务费用	-390.89	-1.17	-1,783.15	-1.24	-696.54	0.49	-9.13	-0.01
<b>期间费用合计</b>	<b>3,119.57</b>	<b>9.37</b>	<b>18,623.69</b>	<b>12.98</b>	<b>22,329.42</b>	<b>15.67</b>	<b>25,851.33</b>	<b>18.30</b>

注：上表所列占比数据为该项费用占当年营业收入比重。

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用、财务费用和研发费用构成。近三年及一期，发行人期间费用分别为 25,851.33 万元、22,329.42 万元、

18,623.69 万元和 3,119.57 万元，占营业收入的比重分别为 18.30%、15.67%、12.98%和 9.37%，呈现下降趋势。发行人的期间费用主要由销售费用和管理费用构成。

近三年及一期，销售费用分别为 14,142.74 万元、12,544.64 万元、8,647.24 万元和 1,030.19 万元，销售费用率（销售费用在当期营业收入中的占比）分别为 10.01%、8.80%、6.03%及 3.10%。近三年及一期，发行人销售费用总体控制较好，呈现下降趋势。近三年及一期，管理费用分别为 10,976.30 万元、9,670.40 万元、10,484.03 万元及 2,213.37 万元，管理费用率（管理费用在当期营业收入中的占比）分别为 7.77%、6.79%、7.31%及 6.65%。近三年及一期，发行人及其子公司持续加强内部控制，管理费用总体控制较好，未大幅增加。

近三年及一期，发行人财务费用为分别为 -9.13 万元、-696.54 万元、-1,783.15 万元及 -390.89 万元。近三年及一期，发行人财务费用均为负数，主要系公司融资减少后以闲置资金产生的利息收入大于债务的利息支出。

### （五）偿债能力分析

表：发行人偿债能力指标

单位：%、倍

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	1.22	1.29	1.10	1.07
速动比率	0.91	0.98	0.76	0.48
资产负债率	34.84	31.57	30.00	28.73
EBITDA 利息保障倍数	-	26.13	27.57	21.55

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 1.07、1.10、1.29 和 1.22，速动比率分别为 0.48、0.76、0.98 和 0.91。因行业原因公司流动比和速动比整体较低，近年来均保持在行业内相对适中水平。总体来看，公司资产流动性良好，短期偿债能力较强。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司资产负债率分别为 28.73%、30.00%、31.57%及 34.84%，2019-2021 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 21.55、27.57、26.13。发行人目前整体负债水平较低，长期偿债能力较强。

总体来看，公司资产负债率保持平稳，偿债能力较强。

### （六）营运能力分析

表：发行人营运能力指标表

项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
应收账款周转率	1.80	23.44	386.46	673.38
存货周转率	0.23	1.12	0.81	0.99
总资产周转率	0.03	0.12	0.13	0.27

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的应收账款周转率分别为 673.38、386.46、23.44 和 1.80。存货周转率分别为 0.99、0.81、1.12 和 0.23，总资产周转率分别为 0.27、0.13、0.12 和 0.03。总的来看，公司应收账款管理能力较好，存货周转率与总资产周转率受公司经营特性，项目建设周期较长使存货较大，总资产与应收账款周转较慢，但整体保持在稳健水平上。

### （七）发行人关联方及关联交易

#### 1、关联方及关联关系

##### （1）发行人的控股股东

截至募集说明书签署之日，公司控股股东为海宁市资产经营公司，实际控制人为海宁市人民政府。

表：截至募集说明书签署之日发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例（%）	与发行人关系
海宁市资产经营公司	34.58	股东

##### （2）发行人的子公司

详见募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、公司组织结构及权益投资情况”之“（五）发行人重要权益投资情况”之“1、子公司概况”部分介绍。

##### （3）发行人的合营和联营企业

详见募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、公司组织结构及权益投资情况”之“（五）发行人重要权益投资情况”之“3、主要参股公司”部分介绍。

2021 年末与发行人发生关联方交易的其他合营或联营企业情况如下：

企业全称	与本企业的关系
海宁卓睿企业管理咨询有限公司（曾用名“海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司”）	联营企业
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	联营企业
武汉荟宁商业管理有限公司	联营企业
宁波中皮在线股份有限公司	联营企业

海宁国际皮革皮毛交易有限公司	中皮在线公司之子公司
海宁市康宁投资有限公司	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司之少数股东

#### (4) 其他关联方

名称	其他关联方与发行人的关系
融诚聚数供应链股份有限公司	母公司的控股子公司
海宁市城投集团资产经营管理有限公司	母公司的全资子公司
海宁金融投资有限公司	母公司的全资子公司
浙江钱江生物化学股份有限公司（以下简称钱江生化公司）	母公司的控股子公司
浙江绿洲环保能源有限公司	钱江生化公司的孙公司
嘉兴海云紫伊环保有限公司	钱江生化公司的孙公司

## 2、关联方交易情况

发行人与关联方的往来系发行人与关联方公司的正常经营活动，近三年的关联交易的具体情况如下：

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 1) 采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年发生额	2020年发生额	2019年发生额
浙江绿洲环保能源有限公司	清理服务费	4.54	0.16	-
嘉兴海云紫伊环保有限公司	医费处置收入	3.07	-	-
合计	-	7.61	0.16	-

#### 2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年发生额	2020年发生额	2019年发生额
融诚聚数供应链股份有限公司	代理服务	127.48	-	-
武汉荟宁商业管理有限公司	水电销售服务	72.34	-	-
海宁卓睿企业管理咨询有限公司（曾用名“海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司”）	服务费	-	76.07	55.07
合计		199.82	76.07	55.07

### (2) 关联租赁



发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021年发生额	2020年发生额	2019年发生额
武汉荟宁商业管理有限公司	房屋	234.87	-	-
海宁国际皮革皮毛交易有限公司	房屋	-	6.98	3.88
海宁卓睿企业管理咨询有限公司（曾用名“海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司”）	房屋	0.48	1.90	1.95
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>235.35</b>	<b>8.88</b>	<b>5.83</b>

发行人作为承租方：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021年发生额	2020年发生额	2019年发生额
海宁市城投集团资产管理有限公司	房屋	48.79	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>48.79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### （3）本公司及子公司作为被担保方情况

单位：万元

担保方	担保借款金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市康宁投资有限公司	437.78	2020-5-30	2022-5-30	否
<b>合计</b>	<b>437.78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### （4）关联方资金拆借

1) 2020年11月，根据皮革城投资公司、鸿翔控股集团有限公司（以下简称鸿翔控股公司）、浙江恒地实业发展有限公司（以下简称浙江恒地公司）及成都鸿翔莱运文体产业有限公司（以下简称鸿翔莱运公司）签订的同比例借款合同，皮革城投资公司、鸿翔控股公司、浙江恒地公司按各自认缴出资比例为鸿翔莱运公司轮滑中心项目开发建设提供资金支持。截至2021年12月31日，皮革城投资公司应收鸿翔莱运公司本息合计4,931.08万元。

2) 公司期初应付海宁卓睿企业管理咨询有限公司资金5,876.40万元，本期增加360.72万元。截至2021年12月31日，公司应付其资金余额为6,237.12万元。

3) 公司本期应收代武汉荟宁商业管理有限公司武汉市场返租租金 1,325.25 万元，应付代收租金及水电费等 280.31 万元，应付其武汉市场租赁保证金 704.61 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收其资金余额为 340.33 万元。

#### (5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年发生额
海宁市城投集团资产经营管理有限公司	收购民间融资 1% 股权	346.00
合计	-	346.00

#### (6) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2021 年发生额
关键管理人员报酬	558.62
合计	558.62

#### (7) 关联方应收应付款项

##### 1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年账面余额	2020 年账面余额	2019 年账面余额
应收账款	武汉荟宁商业管理有限公司	278.67	-	-
其他应收款	武汉荟宁商业管理有限公司	340.33	-	-
其他应收款	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	10.00	-	-
其他应收款	成都鸿翔莱运文体产	4,931.08	2,770.61	-
合计		5,560.01	2,770.61	-

##### 2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年账面余额	2020 年账面余额	2019 年账面余额
其他应付款	海宁国际皮革皮毛交易有限公司	23.23	23.23	34.28

项目名称	关联方	2021 年账面 余额	2020 年账面 余额	2019 年账面 余额
其他应付款	鸿翔莱运公司	3,292.60	-	-
其他应付款	海宁卓睿企业管理咨询 有限公司	6,237.12	5,876.40	3,341.62-
租赁负债	海宁市城投集团资产 经营管理有限公司	63.81	-	-
一年内到 期的非流 动负债	海宁市城投集团资产 经营管理有限公司	60.91	-	-
<b>合计</b>		<b>9,677.67</b>	<b>5,899.63</b>	<b>3,375.91</b>

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

#### （八）发行人对外担保情况

公司及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，公司及子公司提供保证担保的余额为 7,600.81 万元。

皮革城担保公司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，皮革城担保公司提供借款担保的余额为 74,102.25 万元。

#### （九）未决诉讼

##### 1、其他诉讼事项

截至 2022 年 3 月末，发行人金额较大的未决诉讼情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万 元）	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁) 判决执行情况
公司就湖南利多商贸有限公司不正当竞争及侵害商标权向法院提起诉讼	1,140	否	长沙市中级人民法院一审判决。	长沙市中级人民法院一审判决赔偿我司 206 万元。	无
公司诉呼和浩特市瑞富祥海宁皮革城有限公司不正当竞争及侵害商标权纠纷	765	否	呼和浩特市中级人民法院二审判决。	呼和浩特市中级人民法院一审判决赔偿我司 41 万元，内蒙古自治区高级人民法院驳回上诉，维持原判。	无

公司诉包头市时代财富海宁皮革城有限公司不正当竞争及侵害商标权纠纷	615	否	包头市中级人民法院二审判决。	包头市中级人民法院判决赔偿我司 40 万元，内蒙古自治区高级人民法院驳回上诉，维持原判。	无
公司诉广东商政投资有限公司、深圳市易西特易初服饰有限公司、广州岭南集团控股股份有限公司不正当竞争及侵害商标权纠纷	160.72	否	广州市越秀区人民法院一审判决。	广州市越秀区人民法院一审判决赔偿我司 50 万元。	无
除上述诉讼以外的，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额	5,259.55	否	无	无	无

## 2、未决诉讼仲裁形成或有负债及其财务影响的

2017 年 10 月，灯塔佟二堡皮装大市场有限公司以其与吴应杰、陈品旺签订的《佟二堡中国裘皮城房屋转让协议》不含厅内 257 个摊位为由向辽阳市仲裁委员会提出仲裁申请，请求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向其归还占有的 257 个摊位。2020 年 1 月 15 日，辽阳市仲裁委员会做出终局裁决，要求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的 257 个摊位。2020 年 2 月，灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司申请撤销仲裁裁决。2021 年 10 月 19 日，辽阳市中级人民法院做出终审裁定驳回灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司撤销申请，吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司应向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的 257 个摊位使用权。对于上述事项，公司已计提相应的预计负债。

### （十）受限资产情况

截至 2021 年末，发行人受限资产主要为开具银行承兑汇票质押的定期存款及存款质押等。截至 2021 年末，发行人受限资产情况如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人受限资产明细表

单位：万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因
1	货币资金	53,111.46	用于银行借款及开具银行承兑汇票质押的定期存款及应收利息、按揭保证金、ETC 保证金、存出投资款

2	货币资金	9,461.40	皮革城担保公司缴纳的担保业务保证金
合计	-	<b>62,572.86</b>	-

截至 2021 年 12 月末，发行人存在未办妥权证资产，账面价值合计 21.69 亿元。

## （十一）资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

（1）根据发行人于 2022 年 4 月 14 日第五届董事会第十次会议通过的《关于变更公司注册资本、总股本暨修订〈公司章程〉的议案》，发行人于 2022 年 3 月 8 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了回购股份 128,086 股的注销手续，公司注册资本由 1,282,745,046 元变更为 1,282,616,960 元，总股本由 1,282,745,046 股变更为 1,282,616,960 股。

（2）根据发行人全资子公司武汉海潮海宁皮革城有限公司（以下简称“海潮公司”）下属参股公司武汉荟宁商业管理有限公司（以下简称“荟宁公司”）公司经营需要，海潮公司拟按照 49% 的实际出资比例向其提供财务资助不超过 1 亿元，期限三年，并按不低于 6% 的年利率向其收取资金占用费。荟宁公司其他股东以其持股股份同比例向其提供财务资助。公司于 2022 年 4 月 14 日召开第五届董事会第十次会议审议通过了《关于全资子公司对其参股公司提供财务资助的议案》，同意为荟宁公司提供财务资助。

（3）发行人于 2022 年 7 月 22 日接到员工持股计划管理委员会的通知，公司 2019 年员工持股计划（即海宁中国皮革城股份有限公司一第一期员工持股计划）已通过集中竞价交易方式减持完毕全部所持本公司股份。2021 年 11 月 18 日至 2022 年 7 月 22 日期间，公司 2019 年员工持股计划所持有的 7,872,000 股公司股票通过集中竞价交易方式全部减持完毕，股份数占公司总股本的 0.61%

（4）发行人第五届董事会第五次会议和 2020 年第三次临时股东大会审议通过了公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行总金额不超过人民币 10 亿元的超短期融资券。2022 年 4 月 27 日，公司 2022 年度第二期超短期融资券已完成发行，募集资金已全额到账。债券简称为 22 海宁皮革 SCP002，债券期限为 180 日，发行利率为 2.39%。

（5）发行人第五届董事会第五次会议和 2020 年第三次临时股东大会审议通

过了公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行总金额不超过人民币 10 亿元的中期票据。2021 年 6 月，公司 2021 年度第一期中期票据完成发行，发行总额 3 亿元。2022 年 6 月 29 日，公司 2022 年度第一期中期票据已完成发行，债券简称 22 海宁皮革 MTN001，债券期限 2 年，票面利率 2.98%，募集资金已全额到账。

（6）2021 年年度权益分派方案已获 2022 年 5 月 18 日召开的公司 2021 年年度股东大会审议通过，实施的权益分派方案与股东大会审议通过的方案一致，实施分配方案的原则为固定比例的原则进行分配，以公司现有总股本 1,282,616,960 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.3 元人民币现金。公司此次委托中国结算深圳分公司代派的 A 股股东现金红利将于 2022 年 6 月 17 日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户。

（7）发行人全资子公司海宁中国皮革城投资有限公司（以下简称“投资公司”）近日与武汉同鑫力诚投资管理有限公司（以下简称“同鑫资管”）签订了《嘉兴同芯宁骧股权投资合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，共同投资设立“嘉兴同芯宁骧股权投资合伙企业（有限合伙）”（以下简称“同芯基金”或“合伙企业”）。合伙企业总认缴出资额为人民币 2,060 万元，其中投资公司作为合伙企业有限合伙人，以自有资金出资人民币 2,040 万元，占合伙企业总认缴金额的 99.03%。合伙企业将以自有资金对半导体行业拟上市公司进行股权投资。

（8）发行人全资子公司海宁中国皮革城投资有限公司近日与红杉资本股权投资管理（天津）有限公司（以下简称“红杉资本”）、杭州红杉坤鹏管理咨询合伙企业（有限合伙）签订了《杭州红杉晟恒股权投资合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》，拟共同投资设立“杭州红杉晟恒股权投资合伙企业（有限合伙）”（以下简称“红杉基金”、“合伙企业”）。投资公司作为红杉基金有限合伙人，以自有资金出资人民币 20,000 万元。由于红杉基金尚处于筹备和募集阶段，其他合伙人尚未完全确定，最终合伙人名单及认缴金额等信息以工商部门核准为准。

## （十二）其他重大事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2017 年 10 月，灯塔佟二堡皮装大市场有限公司以其与吴应杰、陈品旺签订的《佟二堡中国裘皮城房屋转让协议》不含厅内 257 个摊位为由向辽阳市仲裁委

员会提出仲裁申请，请求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向其归还占有的 257 个摊位。2020 年 1 月 15 日，辽阳市仲裁委员会做出终局裁决，要求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的 257 个摊位。2020 年 2 月，灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司申请撤销仲裁裁决。2021 年 10 月 19 日，辽阳市中级人民法院做出终审裁定驳回灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司撤销申请，吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司应向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的 257 个摊位使用权。对于上述事项，发行人已计提相应的预计负债。

## 2、其他事项

（1）民间融资公司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，民间融资公司提供资金撮合业务的余额为 69,582.48 万元。

（2）因 2022 年新并入子公司创佳融资租赁（浙江）有限公司，其从事融资租赁或转租赁业务导致租赁物及应收融资租赁款项存在抵质押情况，截至 2022 年 3 月末，上述融资余额为 57,419.95 万元。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、信用评级

#### （一）本期债券的信用评级

发行人聘请东方金诚和上海新世纪对发行人主体进行评级，评级结果均为 AA+。本期债券聘请东方金城进行评级。根据东方金诚出具的《海宁中国皮革城股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

#### （二）信用评级报告的主要事项

##### 1、信用评级结论及标识所代表的涵义

经2022年8月17日东方金诚国际信用评估有限公司评定，海宁中国皮革城股份有限公司主体评级为 AA+，评级展望为稳定，该评级标识涵义为：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

##### 2、信用评级报告基本观点及揭示的主要风险

###### （1）优势

1) 公司运营的海宁中国皮革城位于中国皮都海宁市，是中国最具影响力的皮革专业市场之一，同时公司凭借丰富的客户资源等优势进行异地扩张，产业集聚优势明显，综合实力很强；

2) 近年公司不断优化市场业态，加快转型升级，海宁中国皮革城近年出租率保持较高水平，物业租赁及管理业务收入及利润总体保持稳定；

3) 公司皮革市场物业大部分为自持，且开业时间较早，2021年末以成本计量的投资性房地产账面价值为76.85亿元，投资性房地产规模较大且具有一定的增值空间；

4) 公司控股股东海宁资产是海宁市重要的国有资产投资经营主体，作为运营其优质经营性资产的上市子公司，公司在发展中持续获得股东及相关各方在政策、资金等方面的较强支持。

###### （2）关注

1) 2022年上半年包括海宁市在内的部分地区出现疫情反复，根据国家政策，公司将给予商户3~5个月的租金减免，预计2022年公司经营业绩将有所承压；



2) 近年皮革行业景气度较低，公司部分异地连锁专业市场出租率及收入规模均较低，盈利能力较差；

3) 公司在建及拟建项目主要为成都皮革城二期、皮都伊尚项目和潮品荟项目，投资规模较大，预计未来公司仍面临一定的资金支付需求。

### **(3) 未来展望**

公司评级展望为稳定。随着疫情好转，预计未来我国皮革行业运行总体平稳，公司不断优化市场业态，加快转型升级，丰富产业布局，预计公司经营保持稳定。

### **(三) 跟踪评级的有关安排**

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“海宁中国皮革城股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司与工商银行、农业银行、恒丰银行等多家金融机构保持着良好的长期合作关系，间接融资渠道畅通。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人共获得银行授信情况包括中国农业银行、中国工商银行等共计 309,200.00 万元银行授信，已使用额度共计 75,160.00 万元。具体融资情况如下：

表：发行人主要金融机构授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	授信已使用额度	授信未使用额度
杭州联合银行	12,000.00	12,000.00	0.00
华夏银行	2,700.00	2,700.00	0.00
海宁农商行	5,500.00	4,435.00	1,065.00
嘉兴银行	17,000.00	16,025.00	975.00
工商银行	12,000.00	0.00	12,000.00
农业银行	80,000.00	0.00	80,000.00
宁波银行	20,000.00	0.00	20,000.00
平安银行	30,000.00	0.00	30,000.00
建设银行	15,000.00	10,000.00	5,000.00
恒丰银行	40,000.00	0.00	40,000.00
浙商银行	25,000.00	0.00	25,000.00
杭州银行	20,000.00	0.00	20,000.00
民生银行	30,000.00	30,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>309,200.00</b>	<b>75,160.00</b>	<b>234,040.00</b>

### （二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

最近三年及一期，发行人未发生违约或延迟支付债券本息的情况。截至募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行的债券和债务融资工具的情况如下：

债券名称	发行人	金额 (亿元)	余额(亿 元)	起息日	到期日	期限	利率	担保	是否 存续
14 海宁皮革 MTN001	海宁中 国皮革 城股份 有限公 司	2	0	2014-3-27	2017-3-27	3 年	6.88%/年	无	否
14 海宁皮革 MTN002		2	0	2014-9-17	2017-9-17	3 年	5.77%/年	无	否
15 海宁皮革 CP001		2	0	2015-4-27	2016-4-27	1 年	4.88%/年	无	否
16 海宁皮革 CP001		3	0	2016-1-19	2017-1-19	1 年	3.04%/年	无	否
16 海宁皮革 CP002		2	0	2016-8-22	2017-8-22	1 年	2.87%/年	无	否

债券名称	发行人	金额 (亿元)	余额(亿 元)	起息日	到期日	期限	利率	担保	是否 存续
15 海宁皮革 SCP001		2	0	2015-10-27	2016-7-23	270 天	3.50%/年	无	否
15 海宁皮革 SCP002		5	0	2015-11-5	2016-5-3	180 天	3.45%/年	无	否
16 海宁皮革 SCP001		5	0	2016-3-3	2016-11-28	270 天	2.89%/年	无	否
16 海宁皮革 SCP003		4	0	2016-4-28	2016-5-27	30 天	3.50%/年	无	否
16 海宁皮革 SCP004		4	0	2016-5-18	2016-11-14	180 天	3.22%/年	无	否
16 海宁皮革 SCP005		2	0	2016-6-23	2017-3-20	270 天	3.29%/年	无	否
16 海宁皮革 SCP006		3	0	2016-8-19	2017-5-16	270 天	2.84%/年	无	否
16 海宁皮革 SCP007		5	0	2016-10-21	2017-7-18	270 天	2.88%/年	无	否
17 海宁皮革 SCP001		2	0	2017-8-15	2018-5-12	270 天	4.50%/年	无	否
19 海宁皮革 SCP001		3	0	2019-1-28	2019-10-25	270 天	3.59%/年	无	否
19 海宁皮革 SCP002		1	0	2019-3-11	2019-12-4	270 天	3.38%/年	无	否
20 海宁皮革 SCP001		3	0	2020-4-24	2021-1-19	270 天	2.27%/年	无	否
21 海宁皮革 MTN001		3	3	2021-6-30	2023-6-30	2 年	3.67%/年	无	是
22 海宁皮革 SCP001		3	0	2022-1-17	2022-5-17	120 天	2.60%/年	无	否
22 海宁皮革 SCP002		3	3	2022-4-28	2022-10-25	180 天	2.39%/年	无	是
22 海宁皮革 MTN001		3	3	2022-6-30	2024-6-30	2 年	2.98%/年	无	是
<b>合计</b>		<b>62</b>	<b>9</b>						

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行人2019-2021年度审计报告、2022年一季度未经审计的财务报表；
- （二）本期债券的募集说明书及摘要；
- （三）主承销商出具的核查意见；
- （四）发行人律师出具的法律意见书；
- （五）本期债券的《持有人会议规则》；
- （六）本期债券的《受托管理协议》；
- （七）本期债券的评级报告；
- （八）深圳证券交易所对本期债券符合上市条件的确认文件。
- （九）中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

### 二、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅募集说明书及相关文件。

#### （一）海宁中国皮革城股份有限公司

住所：浙江省海宁市海州西路 201 号

法定代表人：张月明

联系人：吴兴意

联系地址：浙江省海宁市海州西路 201 号

电话：0573-87217777

传真：0573-87217999

邮政编码：314400

#### （二）中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：北京市东城区朝内大街 188 号

电话：86-10-65608107, 86-10-85130588

传真：86-10-65186399

邮政编码：100010

**（三）华泰联合证券有限责任公司**

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇  
B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层

电话：021-20426486

传真：021-38966500

邮政编码：201205