

海宁中国皮革城股份有限公司公司债券

2022 年度受托管理事务报告

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）

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二三年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于海宁中国皮革城股份有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	3
三、发行人 2022 年度经营和财务状况	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	5
五、发行人偿债意愿和能力分析	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	6
七、债券的本息偿付情况	7
八、募集说明书中约定的其他义务	8
九、债券持有人会议召开的情况	8
十、发行人出现重大事项的情况	8
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	8
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项	8

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，海宁中国皮革城股份有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22 皮城 01（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	148105.SZ
债券简称	22 皮城 01
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)
债券期限	2（1+1）
发行规模（亿元）	4.00
债券余额（亿元）	4.00
发行时初始票面利率	2.35%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况	无
起息日	2022 年 10 月 26 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
担保方式	无
主体/债项评级	AA+/AA+
最新跟踪主体/债项评级	AA+/AA+

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人未发生达到披露标准的重大事项。

三、发行人 2022 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2022 年度经营情况

发行人主要经营范围为物业租赁及管理，商铺及配套物业销售、酒店服务、健康医疗服务等。

2022 年度，发行人实现营业收入 131,065.71 万元，产生营业成本 83,147.57 万元。2022 年度，发行人实现营业利润 43,684.86 万元，实现净利润 30,642.17 万元。

(二) 发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	412,806.65	294,799.75	40.03
非流动资产合计	966,930.77	896,197.18	7.89
资产总计	1,379,737.42	1,190,996.93	15.85
流动负债合计	368,341.70	228,981.40	60.86
非流动负债合计	164,259.47	146,964.33	11.77
负债合计	532,601.17	375,945.73	41.67
所有者权益合计	847,136.25	815,051.20	3.94
归属母公司股东的净资产	825,058.36	801,892.80	2.89
营业收入	131,065.71	143,476.69	-8.65
营业利润	43,684.86	44,215.04	-1.20
利润总额	41,039.73	45,423.87	-9.65
净利润	30,642.17	33,092.98	-7.41
归属母公司股东的净利润	27,013.42	32,789.81	-17.62
经营活动产生的现金流量净额	1,093.59	66,019.81	-98.34
投资活动产生的现金流量净额	-125,843.82	-4,829.91	-2,505.51
筹资活动产生的现金流量净额	97,761.43	-13,246.55	838.01
现金及现金等价物净增加额	-26,988.79	47,943.34	-156.29

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
资产负债率 (%)	38.60	31.57	22.27
流动比率	1.12	1.29	-13.18
速动比率	0.86	0.98	-12.24

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

1、流动资产：流动资产比去年同期上升 40.03%，主要系报告期内存货以及一年内到期的非流动资产增长所致。

2、流动负债：流动负债比去年同期上升 60.86%，主要系报告期内应付票据以及其他流动负债增长所致。

3、负债：负债比去年同期上升 41.67%，主要系报告期内应付债券、应付票据以及其他流动负债增长所致。

4、经营活动产生的现金流量净额：经营活动产生的现金流量净额比去年同期下降 98.34%，主要系报告期内公司积极承担社会责任，落实国务院及省市政府出台的租金减免政策、商铺及配套物业租赁及销售收到的现金减少，支付的各项税费（含以前年度延期）增加所致。

5、投资活动产生的现金流量净额：投资活动产生的现金流量净额比去年同期下降 2,505.51%，主要系报告期内公司购买理财产品增加、基金投资理财收回减少所致。

6、筹资活动产生的现金流量净额：筹资活动产生的现金流量净额比去年同期增长 838.01%，主要系报告期内公司发行债券、银行借款较上年同期增加所致。

7、现金及现金等价物净增加额：现金及现金等价物净增加额比去年同期下降 156.29%，主要系报告期内公司购买理财产品增加、基金投资理财收回减少，投资活动产生的现金流量净额降低所致。

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

截至报告期末，发行人债券募集资金使用情况如下：

表：22 皮城 01 募集资金使用情况

债券代码：141805.SZ

债券简称：22 皮城 01	
发行金额：4.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金实际用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息债务。

（二）募集资金专项账户运作情况

报告期内，22 皮城 01 募集资金使用期间募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，22 皮城 01 募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，22 皮城 01 债券不涉及募集资金用途变更。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 142,511.93 万元、143,476.69 万元和 131,065.71 万元，净利润分别为 19,046.66 万元、33,092.98 万元和 30,642.17 万元。总体来看，发行人的经营收入将为偿付本期债券本息提供一定保障。

（二）发行人的资信状况和再融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。报告期内，发行人与多家金融机构保持良好的业务合作关系，必要时发行人可通过向金融机构借款以筹措本期债券还本付息所需资金。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
148105.SZ	22 皮城 01	否	无	无	无

本报告期内，本期债券增信机制及有效性无变化。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于发行人债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

2、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人和受托管理人均按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
148105.SZ	22 皮城 01	每年付息 1 次， 到期一次还本， 最后一期利息 随本金的兑付 一起支付	2022 年至 2024 年间 每年的 10 月 26 日	1+1	2024 年 10 月 26 日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，尚未到付息兑付期。

（三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人未发生重大事项。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《海宁中国皮革城股份有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告》之盖章页）

