

# 海宁市尖山新区开发有限公司

## 公司债券年度报告

(2020 年)

二〇二一年四月

## 重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

### 一、与债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。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，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）兑付风险

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，我公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响债券的按期偿付。

### 二、与行业相关的风险

#### （一）经济周期风险

公司负责海宁经济开发区和海宁市尖山新区城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设工作的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市工程建设、土地整理和开发投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致我公司业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响债券的兑付。

#### （二）产业政策风险

公司作为海宁经济开发区和海宁市尖山新区基础设施的重要主体，在区域内独家经营。随着政府鼓励在城市基础设施建设、公用事业领域进行有序竞争，以及城市开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设、公用事业领域的市场化进程必然进一步加深。若政府政策变化，上述领域或将逐步放开，社会资本进入后将会带来行业竞争，导致公司市场份额下降，运行成本上升，对公司业务收入、盈利能力造成较大影响。

### 三、与公司有关的风险

#### （一）有息负债规模较大的风险

截至 2020 年末，公司有息负债余额为 119.99 亿元，占同期公司总资产的 47.75%。公司有息债务规模较大。公司未来如盈利能力下降或国内货币政策收紧，将会对公司的偿债能力造成影响。

## （二）存货变现及减值风险

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司存货账面价值分别为 898,493.18 万元、1,229,848.69 万元和 1,466,728.82 万元，占总资产的比重分别为 60.95%、64.28%和 58.37%，公司存货金额和占比基本呈上升趋势。如存货中项目完工不能及时结算，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

## （三）利润对政府补助依赖的风险

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司分别实现营业收入 82,531.81 万元、79,976.53 万元和 85,467.19 万元，实现利润总额 23,746.46 万元、24,401.39 万元和 26,568.87 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 23,980.12 万元、26,805.16 万元和 28,336.39 万元。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司分别获得政府补助 29,969.07 万元、26,659.56 万元和 26,900.00 万元。政府补助对公司利润的贡献较大。若未来几年我公司收到的政府补贴出现波动，将可能会对公司的利润产生不利影响。

## （四）对外担保风险

截至 2020 年末，公司对外担保余额合计 34.16 亿元，占公司总资产的比重为 13.59%。公司提供对外担保数额较大，虽然被担保方均为市属国有企业，目前也未发现经营异常。但未来若被担保方经营困难出现无力偿付到期债务的情况，公司将面临一定的代偿风险，对公司偿债能力造成不利影响。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	15
五、 偿债计划.....	16
六、 专项偿债账户设置情况.....	18
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	19
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	19
第三节 业务经营和公司治理情况.....	19
一、 公司业务和经营情况.....	19
二、 投资状况.....	21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	21
四、 公司治理情况.....	21
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	22
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 主要会计数据和财务指标.....	23
五、 资产情况.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	28
九、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	28
二、 关于破产相关事项.....	28
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	28
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33

附件一： 发行人财务报表.....	33
担保人财务报表.....	46

## 释义

公司、本公司、尖山公司	指	海宁市尖山新区开发有限公司
经济开发区、开发区	指	海宁经济开发区
尖山新区、新区	指	海宁市尖山新区
公司债券年度报告、本年度报告	指	本公司根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《海宁市尖山新区开发有限公司公司债券年度报告》
年度报告摘要	指	本公司根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《海宁市尖山新区开发有限公司公司债券年度报告摘要》
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国融证券	指	国融证券股份有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司
报告期、报告期内	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
工作日	指	中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	海宁市尖山新区开发有限公司
中文简称	尖山公司
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王云开
注册地址	浙江省嘉兴市 海宁市尖山围垦区
办公地址	浙江省嘉兴市 海宁市黄湾镇潮起路 28 号
办公地址的邮政编码	314415
公司网址	无
电子信箱	2523940706@qq.com； 2894940330@qq.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	印燕红
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事
联系地址	浙江省海宁市尖山新区治江路 28 号
电话	0573-87955042
传真	0573-87955205
电子信箱	2523940706@qq.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
年度报告备置地	浙江省海宁市尖山新区治江路 28 号

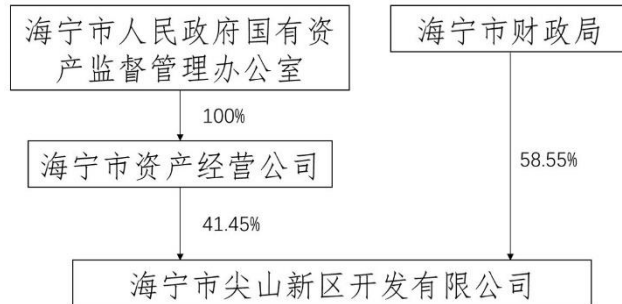


#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：海宁市财政局持股 58.55%；海宁市资产经营公司持股 41.45%

报告期末实际控制人名称：海宁市财政局

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



##### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

##### （二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

根据《关于吴海飞等同志兼职的通知》（海尖委(2020) 30 号），任命吴海飞担任公司董事，原董事王晓帆不再任职；任命鲍森林担任公司监事会主席，黄晓燕担任公司监事，原监事会主席王杰锋不再任职。公司已就该人员变更事项，于 2020 年 8 月披露《关于经营范围及董事监事变更的公告》。

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	亚太会计师事务所有限公司
办公地址	北京市丰台区聚杰金融大厦 20 层
签字会计师姓名	刘峰、李姗姗

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127854.SH; 152004.SH; 152838.SH
债券简称	18 尖山 01; 18 尖山 02; 21 尖山 01
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层
联系人	刘双
联系电话	010-88005385

债券代码	166661.SH
债券简称	20 海尖 01
名称	国融证券股份有限公司

办公地址	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心西楼 11 层
联系人	王倩倩
联系电话	021-61984008

### （三）资信评级机构

债券代码	127854.SH; 152004.SH; 152838.SH
债券简称	18 尖山 01; 18 尖山 02; 21 尖山 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

债券代码	166661.SH
债券简称	20 海尖 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 10 层

### （四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
127854.S H、 152004.S H、 152004.S H	会计师事务所	天衡会计师事务所有限公司	亚太会计师事务所有限公司	2021 年 4 月 28 日	系公司业务发展和整体审计工作需要	日常经营活动范围，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127854.SH
2、债券简称	18 尖山 01
3、债券名称	2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
4、发行日	2018 年 9 月 10 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 9 月 10 日
8、债券余额	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.98

10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于 2021 年 9 月 10 日、2022 年 9 月 10 日、2023 年 9 月 10 日、2024 年 9 月 10 日、2025 年 9 月 10 日分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已正常兑付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	152004.SH
2、债券简称	18 尖山 02
3、债券名称	2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
4、发行日	2018 年 11 月 16 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 11 月 16 日
8、债券余额	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.15
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，即于 2021 年 11 月 16 日、2022 年 11 月 16 日、2023 年 11 月 16 日、2024 年 11 月 16 日、2025 年 11 月 16 日分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已正常兑付利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款	无

的触发及执行情况	
1、债券代码	166661. SH
2、债券简称	20 海尖 01
3、债券名称	海宁市尖山新区开发有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 4 月 24 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 4 月 24 日
7、到期日	2025 年 4 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 年末等额比例偿还债券本金。最后三年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	152838. SH
2、债券简称	21 尖山 01
3、债券名称	2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
4、发行日	2021 年 4 月 25 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2028 年 4 月 25 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	银行间市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率	不适用

选择权的触发及执行情况	
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127854.SH

债券简称	18 尖山 01
募集资金专项账户运作情况	公司制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。募集资金严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用
募集资金总额	7.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已使用募集资金 7 亿元，截至本报告出具日，公司严格按照募集说明书规定的资金使用用途进行使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152004.SH

债券简称	18 尖山 02
募集资金专项账户运作情况	公司制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。募集资金严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用
募集资金总额	7.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已使用募集资金 7 亿元，截至本报告出具日，公司严格按照募集说明书规定的资金使用用途进行使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166661.SH

债券简称	20 海尖 01
------	----------

募集资金专项账户运作情况	公司制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。募集资金严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用完毕
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152838.SH

债券简称	21 尖山 01
募集资金专项账户运作情况	公司制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。募集资金严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	10.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具之日募集资金尚未使用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

## 三、报告期内资信评级情况

## （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	127854.SH；152004.SH
债券简称	18 尖山 01；18 尖山 02
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 15 日
评级结果披露地点	联合资信评估股份有限公司官网及上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债务安全性很高，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果保持一致，未对投资者适当性产生影响

债券代码	166661.SH
------	-----------

债券简称	20 海尖 01
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 19 日
评级结果披露地点	联合资信评估股份有限公司官网及上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债务安全性很高，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	152838.SH
债券简称	21 尖山 01
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2021 年 3 月 15 日
评级结果披露地点	联合资信评估股份有限公司官网及上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债务安全性很高，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

## （二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

#### 1. 保证担保

##### 1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127854.SH、152004.SH

债券简称	18 尖山 01、18 尖山 02、21 尖山 01
保证人名称	海宁市资产经营公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	168.92
报告期末累计对外担保余额	35.12%

占保证人净资产比例（%）	
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证担保在本报告期内按计划执行。
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	无

## 2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

## 2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

## 3. 其他方式增信

☒适用 ☐不适用

债券代码：166661.SH

债券简称	20 海尖 01
增信机制概述	海宁市资产经营公司作为 20 海尖 01 的差额补偿人，当本期债券每年还本付息前，募投项目收入无法覆盖债券本息，公司用自身其他收入进行补足后，偿债资金专户余额仍不能覆盖当年应付债券本息时，将由其承担差额补足义务。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
增信机制的执行情况	差额补偿增信措施在本报告期内按计划执行。

## （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：127854.SH

债券简称	18 尖山 01
偿债计划概述	公司将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、



	信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。公司承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：152004.SH

债券简称	<b>18 尖山 02</b>
偿债计划概述	公司将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。公司承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：166661.SH

债券简称	<b>20 海尖 01</b>
偿债计划概述	公司将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。公司承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：152838.SH

债券简称	<b>21 尖山 01</b>
偿债计划概述	公司将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。公司承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。
偿债计划的变化情况对债券	无变化

持有人利益的影响（如有）	
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：127854.SH

债券简称	18 尖山 01
账户资金的提取情况	本期债券募集资金已使用完毕，合法合规
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺保持一致

债券代码：152004.SH

债券简称	18 尖山 02
账户资金的提取情况	本期债券募集资金已使用完毕，合法合规
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺保持一致

债券代码：166661.SH

债券简称	20 海尖 01
账户资金的提取情况	本期债券募集资金已使用完毕。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺保持一致

债券代码：152838.SH

债券简称	21 尖山 01
账户资金的提取情况	本期募集资金尚未提取
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺保持一致

## 七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	127854.SH、152004.SH、152838.SH
债券简称	18 尖山 01、18 尖山 02、21 尖山 01
债券受托管理人名称	国信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	国信证券勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不存在损害债券持有人利益的行为。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

债券代码	166661.SH
债券简称	20 海尖 01
债券受托管理人名称	国融证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	国融证券勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不存在损害债券持有人利益的行为。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

## 第三节 业务经营和公司治理情况

### 一、公司业务和经营情况

#### （一）公司业务情况

公司承担着海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是海宁市人民政府针对海宁市尖山新区和海宁经济开发区建设重点构建的综合性运营、建设主体。

受托代建业务方面，公司及下属子公司负责尖山新区和经开区基础设施建设业务。依据与海宁市财政局、海宁市尖山新区管理委员会、海宁经济开发区管理委员会签订的委托代建协议，公司根据实施项目投资情况收取代建收入，约定的管理费水平为 9%，公司支付

的建设成本均由海宁市财政局委托海宁市尖山新区管理委员会、海宁经济开发区管理委员会，每年以项目实际进度支付。

保障房业务方面，公司根据海宁市整体规划，海宁市尖山新区及海宁经济开发区旧城改造及新农村建设计划实施保障性住房建设项目。公司保障房建设类型包含安置房、公租房等，由发行人自行出资建设，并严格根据保障房有关规定对合格申请人实施安置、出租或销售。

## （二）经营情况分析

### 1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
代建业务	7.94	7.34	7.63%	93.00%	7.29	6.73	7.63%	91.15%
其他业务	0.60	0.45	24.6%	7.00%	0.71	0.53	25.64%	8.85%
合计	8.55	7.79	8.83%	-	8.00	7.26	9.22%	-

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或 分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
代建业务	7.94	7.34	7.63%	8.97%	8.97%	-1.71%
其他业务	0.60	0.45	24.6%	-14.77%	-13.59%	-4.02%
合计	8.55	7.79	8.83%	6.87%	7.33%	-4.28%

### 3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

不适用

## （三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 79,436.08 万元，占报告期内销售总额 93%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

□适用 √不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

□适用 √不适用

其他说明

无

#### （四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

#### （五） 公司未来展望

未来，海宁市尖山新区开发有限公司将专注于基础设施建设、项目的投资、开发和资产管理等城市基础设施建设和运营领域，做到专业运作水平和核心竞争力突出，投资建设运营集中效应和产融协同优势显著，成为海宁市重要的基础设施建设及运营商。

### 二、投资状况

#### （一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

#### （二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

### 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

### 四、公司治理情况

#### （一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

##### 1.业务独立情况

发行人业务独立。发行人具有法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

##### 2.资产独立情况

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

##### 3.人员独立情况

公司建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，公司设立董事会和监事，董事会下设经营管理层。公司的人员设置上独立。公司的高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、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。

**4.财务独立情况**

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况，股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算。

**5.机构独立情况**

公司设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，公司董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

**（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形**

☐是 ☒否

**（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况**

☐是 ☒否

**（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

☐是 ☒否

**五、非经营性往来占款或资金拆借**

单位：亿元 币种：人民币

**（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：**

与经营有关的往来款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性，非经营性一般为发行人对相关企业的拆借款项。

**（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：**

是

**（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：23000.00 万元，占合并口径净资产的比例（%）：2.22%，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否****（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

☒完全执行 ☐未完全执行

**第四节 财务情况****一、财务报告审计情况**

☒标准无保留意见 ☐其他审计意见

**二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正**

☐适用 ☒不适用

**三、合并报表范围调整**

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、

净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

#### 四、主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	2,512,873.57	1,913,251.29	31.34	应收账款增加
2	总负债	1,440,584.61	915,267.00	57.40	本期新增发行 15 亿公司债
3	净资产	1,072,288.96	997,984.30	7.45	
4	归属母公司股东的净资产	987,922.72	945,137.17	4.53	
5	资产负债率（%）	57.33	47.84	19.84	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	57.33	47.84	19.84	
7	流动比率	6.15	6.15	0.00	
8	速动比率	1.24	0.99	25.25	
9	期末现金及现金等价物余额	139,721.15	77,835.60	79.51	本期新增发行 15 亿公司债

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	85,467.19	79,976.53	6.87	
2	营业成本	77,924.67	72,602.35	7.33	
3	利润总额	26,568.87	24,401.39	8.88	
4	净利润	26,443.40	24,371.98	8.50	
5	扣除非经常性损益后净利润	26,116.01	24,118.68	8.28	
6	归属母公司股东的净利润	28,336.39	26,805.16	5.71	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	26,586.87	29,765.26	-10.68	
8	经营活动产生的现金流量净额	-330,771.89	-179,798.55	83.97	2020 年经营活动产生的现金流净额较上年同期增长 83.97%，主要为本期购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增长，具体为本期存货中在建工程项目投入增长所致
9	投资活动产生的现金流量净额	-48,801.89	-39,065.75	24.92	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
10	筹资活动产生的现金流净额	441,459.33	231,271.85	90.88	2020 年筹资活动产生的现金流净额较上年同期增长 90.88%, 主要是由于发行债券新增现金所致
11	应收账款周转率	2.42	102.29	-97.63	2020 年应收账款周转率较上年同期下降 97.63%, 主要是由于 2020 年 6 月末存货余额较上年末增长较多
12	存货周转率	0.05	0.07	-28.57	
13	EBITDA 全部债务比	0.07	0.04	75	2020 年 EBITDA 全部债务比较上年同期下降 53.00%, 主要是由于 2020 年 6 月末公司债务规模较上年同期增长所致
14	利息保障倍数	0.39	0.69	-43.48	2020 年利息保障倍数较上年同期下降 43.48%, 主要是由于公司债务规模增长, 本期利息费用大幅提升所致
15	现金利息保障倍数	-4.82	-2.94	63.95	2020 年现金利息保障倍数较上年同期增长 63.95%, 主要是本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长较多
16	EBITDA 利息倍数	1.38	0.71	94.37	2020 年 EBITDA 利息倍数较上年同期增长 94.37%, 主要是由于公司债务规模增长, 本期利息费用大幅提升所致
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100	0.00	
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关,



但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

## 五、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1.主要资产情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	139,721.15	77,835.60	79.51	本期新增发行 15 亿公司债
其他应收款	271,608.95	136,199.94	99.42	主要系与浙江省海宁经济开发区管理委员会等往来款增加所致
存货	1,842,799.91	1,548,930.96	18.97	-
可供出售金融资产	130,755.82	76,932.75	69.96	主要系本期投资增加所致
长期股权投资	24,683.21	24,078.29	2.51	-

#### 2.主要资产变动的原因

### （二）资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产账面价值总额：4.89 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
存货	3.65	-	-	借款抵押
投资性房地产	0.90	-	-	担保抵押
固定资产	0.34	-	-	借款抵押
合计	4.89	-	-	-

#### 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

## 六、负债情况

### （一） 主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	78,000.00	28,000.00	178.57	保证借款增加
其他应付款	159,905.04	121,145.52	31.99	主要系应付往来款项增加所致
一年内到期的非流动负债	111,576.67	81,920.00	36.20	一年内到期债务的增加
长期借款	743,037.04	523,942.00	41.82	主要系抵押、保证借款增长较多所致
应付债券	267,256.71	141,301.30	89.14	新增发行 15 亿公司债券
长期应付款	68,504.99	11,269.80	507.86	主要系本期应付款增多所致

#### 2.主要负债变动的原因

见上表。

### （二） 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

□适用 √不适用

### （二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 119.99 亿元，上年末有息借款总额 77.52 亿元，借款总额总比变动 54.77%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

√适用 □不适用

#### 1. 有息借款情况披露

单位：万元币种：人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	55.19	26.91	-	82.10
公司债券、其他债券及债务融资工具	14.13	12.60	-	26.73
其他	8.20	2.96	-	11.16

#### 2. 剩余有息借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

□存在 √不存在

**（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的**

□适用 √不适用

**（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

不适用

**（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

**（六） 后续融资计划及安排****1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司将继续保持稳健的运营节奏，将继续合理安排企业的运营和融资计划。

**2. 所获银行授信情况**

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行海宁支行	27.00	14.99	12.01
光大银行海宁支行	4.00	0.00	4.00
杭州联合银行	1.00	0.80	0.20
杭州银行海宁科技支行	8.20	6.00	2.20
湖州银行海宁支行	1.50	1.50	0
华夏银行海宁支行	0.50	0.50	0
嘉兴银行海宁支行	0.50	0.50	0
建设银行海宁支行	3.40	1.00	2.40
交通银行海宁支行	11.65	10.24	1.41
金华银行	0.50	0.50	0
民生银行杭州分行	0.80	0.80	0
民生银行嘉兴海宁支行	7.00	4.73	2.27
宁波银行嘉兴分行	9.85	4.72	5.13
农业发展银行海宁支行	5.00	3.21	1.79
农业银行海宁支行	40.50	27.27	13.23
浦发银行海宁支行	0.50	0.50	0
绍兴银行海宁支行	1.95	1.95	0
兴业银行海宁支行	3.00	3.00	0
浙商银行嘉兴海宁支行	3.30	3.30	0
中国银行海宁支行	19.50	7.72	11.78
合计	149.65	-	56.42

上年末银行授信总额度：90.2 亿元，本报告期末银行授信总额度 149.65 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：59.45 亿元

**3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：**

0 亿元

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：2.66 亿元

报告期非经常性损益总额：0.03 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

## 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☒是 ☐否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

2020 年度其他与经营活动有关的现金主要系往来款项、政府拨付公司用于市政基础设施建设的各项补助款等。

## 九、对外担保情况

### （一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

报告期末对外担保的余额：34.16 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：11.07 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

### （二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

### 二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

### 三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

#### （一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

#### （二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

**四、其他重大事项的信息披露情况**

√适用 □不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

**（一） 法规要求披露的事项**

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所	2020 年 8 月 3 日	-	不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所	2020 年 5 月 11 日	-	新增借款符合相关法律法规的规定，不会对公司经营情况和偿债能力产生不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所	2021 年 2 月 5 日	-	新增借款符合相关法律法规的规定，不会对公司经营情况和偿债能力产生不利影响
中介机构发生变更	上海证券交易所	2021 年 4 月 28 日	-	不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响

**（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项**

无

**第六节 特定品种债券应当披露的其他事项****一、发行人为可交换债券发行人**

□适用 √不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

□适用 √不适用

**三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人**

□适用 √不适用

**四、发行人为永续期公司债券发行人**

☐适用 ☒不适用

**五、其他特定品种债券事项**

无

**第七节 发行人认为应当披露的其他事项**

无

## 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2020 年年度报告盖章  
页）

海宁市尖山新区开发有限公司



2021 年 4 月 30 日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	139,721.15	77,835.6
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	35,388.88	1,167.63
应收款项融资		
预付款项	26,398.69	13,594.5
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	271,608.95	136,199.94
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,842,799.91	1,548,930.96
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,155.58	6,902.4
流动资产合计	2,326,073.17	1,784,631.03
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	130,755.82	76,932.75
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,683.21	24,078.29
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,855.16	9,099.86
固定资产	21,920.45	17,842.93
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	61.91	60.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	0	177
递延所得税资产	523.85	429.09
其他非流动资产		
非流动资产合计	186,800.41	128,620.26
资产总计	2,512,873.57	1,913,251.29
<b>流动负债：</b>		
短期借款	78,000	28,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	4,000	
应付账款	1,431.49	1,344.45
预收款项	5,192.78	4,735.06
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	13.09	
应交税费	1,048.11	972.02
其他应付款	159,905.04	121,145.52
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	111,576.67	81,920
其他流动负债		
流动负债合计	361,167.18	238,117.05

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	743,037.04	523,942
应付债券	267,256.71	141,301.3
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	68,504.99	11,269.8
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	618.7	636.85
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,079,417.43	677,149.95
负债合计	1,440,584.61	915,267
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	36,600	36,600
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	762,173.93	747,724.76
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	6,197.72	6,197.72
一般风险准备		
未分配利润	182,951.08	154,614.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	987,922.72	945,137.17
少数股东权益	84,366.24	52,847.13
所有者权益（或股东权益）合计	1,072,288.96	997,984.3
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,512,873.57	1,913,251.29

法定代表人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：印燕红

### 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	45,076.63	22,944.38

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	218.34	189.55
应收款项融资		
预付款项	1,578.52	1,496.98
其他应收款	287,436.14	181,649.42
其中：应收利息		
应收股利		
存货	574,181.82	520,521.17
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,285.24	886.07
流动资产合计	910,776.69	727,687.58
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	7,980	6,000
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	288,181.72	273,652.27
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,855.16	9,099.86
固定资产	10,918.87	11,214.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		177
递延所得税资产	209.38	192.08
其他非流动资产		
非流动资产合计	316,145.12	300,335.83
资产总计	1,226,921.82	1,028,023.4
<b>流动负债：</b>		
短期借款	29,000	15,000

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	251	240.82
预收款项	2,091.63	1,816.2
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	509.54	419.45
其他应付款	67,439.52	48,332.38
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	52,000	36,000
其他流动负债		
流动负债合计	151,291.7	101,808.84
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	62,000	50,000
应付债券	267,737.06	141,881.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	13,367.02	10,975.99
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	618.7	636.85
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	343,722.78	203,494.49
负债合计	495,014.48	305,303.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	36,600	36,600
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	624,250.1	624,250.1
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	6,188.22	6,188.22
未分配利润	64,869.02	55,681.74

所有者权益（或股东权益）合计	731,907.34	722,720.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,226,921.82	1,028,023.4

法定代表人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：印燕红

**合并利润表**  
2020 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	85,467.19	79,976.53
其中：营业收入	85,467.19	79,976.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	87,532.42	84,027.35
其中：营业成本	77,924.67	72,602.35
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	525.55	1,046.94
销售费用	0.13	365.5
管理费用	5,849.4	5,936.67
研发费用		
财务费用	3,232.67	4,075.9
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	26,900	26,659.56
投资收益（损失以“－”号填列）	1,770.96	1,553.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)		
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-364.23	-300.11
资产处置收益（损失以“－”号填列)		3.1
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	26,241.49	23,865.45
加：营业外收入	386.31	575.08
减：营业外支出	58.93	39.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	26,568.87	24,401.39
减：所得税费用	125.48	29.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	26,443.4	24,371.98
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	26,443.4	24,371.98
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	28,336.39	26,805.16
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-1,892.99	-2,433.18
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	23,413.95	24,371.98
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	26,031.94	26,805.16
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-2,617.99	-2,433.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：印燕红

**母公司利润表**  
2020 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	25,512.51	22,781.94
减：营业成本	22,242.08	20,325.51
税金及附加	352.24	360.62
销售费用		
管理费用	2,011.4	1,912.85
研发费用		
财务费用	3.79	3.98
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	8,000	8,018.15
投资收益（损失以“－”号填列）	529.45	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资		



产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-69.19	-89.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）		3.1
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,363.25	8,110.42
加：营业外收入	26.5	16.79
减：营业外支出		28.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,389.75	8,098.34
减：所得税费用	202.47	36.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,187.27	8,061.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,187.27	8,061.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	9,187.27	8,061.79
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人: 王云开 主管会计工作负责人: 印燕红 会计机构负责人: 印燕红

### 合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位: 万元 币种: 人民币

项目	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	55,039.85	80,965.19
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	0.08	122.2
收到其他与经营活动有关的现金	131,922.75	122,412.35
经营活动现金流入小计	186,962.68	203,499.73
购买商品、接受劳务支付的现金	266,360.67	311,983.31
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,424.08	1,241.56
支付的各项税费	816.36	1,528.82
支付其他与经营活动有关的现金	249,133.47	68,544.59
经营活动现金流出小计	517,734.57	383,298.28
经营活动产生的现金流量净	-330,771.89	-179,798.55

额		
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	10,589.73	32,580.04
取得投资收益收到的现金	1,166.03	1,277.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	455	3.18
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		2,887.28
投资活动现金流入小计	12,210.76	36,747.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32.65	108.71
投资支付的现金	60,980	75,704.95
质押贷款净增加额		
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		
投资活动现金流出小计	61,012.65	75,813.66
投资活动产生的现金流量净额	-48,801.89	-39,065.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	42,658	25,397
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	26,765	25,397
取得借款收到的现金	442,490	397,215.59
发行债券收到的现金	150,000.00	0
收到其他与筹资活动有关的现金	63,235.19	8,803.2
筹资活动现金流入小计	698,383.19	431,415.79
偿还债务支付的现金	181,338.29	152,618.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,985.56	45,556.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,600	1,969
筹资活动现金流出小计	256,923.85	200,143.94
筹资活动产生的现金流量净额	441,459.33	231,271.85
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	61,885.55	12,407.55
加：期初现金及现金等价物余额	77,835.6	65,428.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	139,721.15	77,835.6

法定代表人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：印燕红

### 母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:万元 币种:人民币

项目	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	27,946.38	24,001.54
收到的税费返还		0.01
收到其他与经营活动有关的现金	45,330.73	116,816.72
经营活动现金流入小计	73,277.11	140,818.27
购买商品、接受劳务支付的现金	31,152.17	35,017.5
支付给职工及为职工支付的现金	216.23	233.96
支付的各项税费	448.06	309.45
支付其他与经营活动有关的现金	151,828.94	66,683.84
经营活动现金流出小计	183,645.4	102,244.75
经营活动产生的现金流量净额	-110,368.29	38,573.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		24,000
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	455	3.17
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		
投资活动现金流入小计	455	24,003.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25.27	21.82
投资支付的现金	15,980	30,000
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		
投资活动现金流出小计	16,005.27	30,021.82
投资活动产生的现金流量净额	-15,550.27	-6,018.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	102,000	53,000
发行债券收到的现金	150,000.00	0
收到其他与筹资活动有关的现金	2,391.03	
筹资活动现金流入小计	254,391.03	53,000
偿还债务支付的现金	88,000	74,938.69
分配股利、利润或偿付利息支付	18,340.21	19,270.06

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		45
筹资活动现金流出小计	106,340.21	94,253.75
筹资活动产生的现金流量净额	148,050.82	-41,253.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	22,132.25	-8,698.88
加：期初现金及现金等价物余额	22,944.38	31,643.26
六、期末现金及现金等价物余额	45,076.63	22,944.38

法定代表人：王云开 主管会计工作负责人：印燕红 会计机构负责人：印燕红

## 担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人海宁资产经营公司财务报告已在

<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/cwbg/20210430/1956226.html#cp=cwbg>

网址披露，敬请查阅