



海宁市资产经营公司

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

注册金额	20 亿元
本期发行金额	不超过人民币 10 亿元 (含 10 亿元)
担保或其他增信情况	无
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、受托管理人、簿记管理人



中信建投证券
CHINA SECURITIES

(住所: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期: 2022 年 3 月 16 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本募集说明书摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书摘要进行了核查，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上海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摘要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摘要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摘要中其他有关发行人、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本募集说明书摘要约定履行义务，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，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2021 年 9 月末，发行人的净资产为 543.11 亿元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.33 亿元（2018-2020 年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 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

（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）截至 2021 年 9 月末，公司有息负债 4,258,102.48 万元，其中短期借款 225,935.27 万元，其他流动负债中的有息负债 70,000.00 万元，长期借款 1,191,887.00 万元，应付债券 1,950,331.02 万元，长期应付款中的有息负债 366,775.86 万元，一年内到期的非流动负债 453,173.33 万元。近年来发行人为了满足经营发展需要，扩大投资力度，有息债务规模快速增长，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

（四）发行人主要业务板块包括生物制品业、商品销售、物业租赁及管理、房屋销售、土地整理和水务等，受国民经济发展周期的影响较大。而发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

（五）最近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为 816,262.36 万元、717,085.24 万元、743,431.09 万元和 804,958.55 万元，占总资产比例分别为 10.16%、7.69%、7.20%和 7.00%。发行人其他应收款余额总体上维持在较高水平，主要系海宁市财政局对发行人子公司的股权收购款尚未收回、因合并范围变化导致原子

公司的往来款尚未收回、支持其他国资公司经营而进行的中短期代垫投资以及代垫工程款。若公司在本期债券存续期内出现经营性其他应收款持续增大，或发生其他应收款无法收回或收回率过低的情形，将可能对公司的偿债能力造成较大影响。

（六）由于发行人承担着城市基础建设工程、道路整修、水务项目投资的任务，每年政府根据相关文件和公司实际运营情况拨付给公司财政补贴。近三年及一期，发行人获得财政补贴分别为 106,485.12 万元、143,271.79 万元、133,830.73 万元和 46,139.93 万元。目前发行人盈利在很大程度上依赖于政府补贴收入，若未来政府补贴不到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响，因此发行人存在净利润对政府补助有重大依赖的风险。

（七）截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 2,228,013.42 万元，占净资产的比例为 41.02%。虽然被担保企业目前经营情况正常，但由于发行人对外担保金额较大，担保企业较多，如果未来被担保企业违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人的声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

（八）截至 2021 年 9 月末，发行人总资产 11,493,449.16 万元，净资产 5,431,076.56 万元，归属于母公司净资产 4,775,032.13 万元。2021 年 1-9 月，发行人实现营业总收入 866,450.53 万元，净利润 62,222.08 万元，经营活动产生的现金流量净额 305,579.31 万元，投资活动产生的现金流量净额-161,897.58 万元，筹资活动产生的现金流量净额 502,083.30 万元。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，仍符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）根据评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，该等评级结果表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期债券信用等级为 AA+，该等评级结果表明本期债券信用质量很高，信用风险很低。评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本期债券信

用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本期债券的投资者造成损失。

（二）本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（三）遵照《公司法》《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，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。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。

（四）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，公司聘任了中信建投担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（五）本期公司债券的期限为 3 年。由于债券存续期限较长，在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本期公司债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

目录

声明	1
重大事项提示.....	2
释义	6
第一节 发行条款.....	8
第二节 募集资金运用.....	11
第三节 发行人基本情况.....	14
第四节 发行人主要财务情况.....	64
第五节 发行人的资信状况.....	129
第六节 备查文件.....	135

释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

海宁资产、本公司、公司、发行人	指	海宁市资产经营公司
控股股东、实际控制人、海宁市国资办	指	海宁市人民政府国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行人律师	指	浙江潮乡律师事务所
会计师、发行人会计师、审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
本期债券发行	指	海宁市资产经营公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行
公司章程	指	《海宁市资产经营公司章程》
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》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 113 号）
《债券受托管理协议》	指	《海宁市资产经营公司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	《海宁市资产经营公司公开发行公司债券债券持有人会议规则》
报告期、最近三年及一期	指	2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
海宁皮城	指	海宁中国皮革城股份有限公司
钱江生化	指	钱江生物化学股份有限公司
水务集团	指	海宁市水务投资集团有限公司
交投集团	指	海宁市交通投资集团有限公司
城投集团	指	海宁市城市发展投资集团有限公司

社发集团	指	海宁市社会发展建设投资集团有限公司
四大集团	指	水务集团、交投集团、城投集团、社发集团
旧城改造	指	海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司
城郊建设	指	海宁市城郊建设投资有限公司
皮革城担保	指	海宁皮革城担保有限公司
盐官景区开发公司	指	海宁市盐官景区综合开发有限公司
皮革城投资	指	海宁中国皮革城投资有限公司
紫薇水务	指	海宁紫薇水务有限责任公司
紫光水务	指	海宁紫光水务有限责任公司
上塘水务	指	海宁上塘水务有限公司
钱塘水务	指	海宁钱塘水务有限公司

本募集说明书摘要中，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 发行条款

一、本期债券的发行条款

（一）**发行人全称：**海宁市资产经营公司。

（二）**债券全称：**海宁市资产经营公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2020 年 9 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意海宁市资产经营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〔2020〕2336 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券为 3 年期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 3 月 25 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）**付息日：**付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 25 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十五）**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票

面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：兑付日期为 2025 年 3 月 25 日。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易（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）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期债务本息。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期债券不可进行质押式回购。

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

- 1、发行公告日：2022 年 3 月 22 日。
- 2、发行首日：2022 年 3 月 24 日。
- 3、发行期限：2022 年 3 月 24 日至 2022 年 3 月 25 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

三、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信建投担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的债券受托管理协议项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2336 号），本次债券注册总额不超过 20 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于偿还到期债务本息。发行人本期债券的发行总额为不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元），拟用于偿还回售公司债券以及其他债务本息，具体明细如下：

表：本期债券募集资金拟偿还回售公司债券以及其他债务本息明细

借款单位名称	金融机构 (债券名称)	起始日期	到期/回售日期	债务余额	拟偿还金额
海宁市资产经营公司	17 海资 01	2017.4.12	2022.4.12	100,000.00	58,500.00
海宁市资产经营公司	中信银行	2021.6.30	2022.6.29	39,500.00	39,500.00
海宁市资产经营公司	中信银行	2021.6.30	2022.6.29	39,500.00	1,400.00
海宁市资产经营公司	浙商银行	2019.9.2	2024.9.1	50,000.00	600.00
合计				229,000.00	100,000.00

注：17 海资 01 于 2017 年 4 月 11 日发行，为 7 年期固定利率品种，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2022 年 4 月 12 日为行权日，2024 年 4 月 12 日为到期日。17 海资 01 的回售登记期为 2022 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 16 日，17 海资 01 不设置回售撤销期，截至 2022 年 3 月 17 日，17 海资 01 的回售金额为 10 亿元，即全部回售。

三、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人设立了募集资金使用专项账户。

（二）受托管理人监管方式

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每半年检查募集资金专户。

发行人授权受托管理人的本期债券项目主办人员可以随时到监管银行查询、复印发行人募集资金专项账户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户资料。

四、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，以 2021 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的流动比率由 2.50 上升至 2.63。本期债券的成功发行在有效增加发行人流动资产的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期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。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行人短期偿债能力，同时为公司的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。

五、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务或者公益性项目，不用于平台子公司、房地产业务。

2010 年以来，随着“19 号文”、“463 号文”的陆续下发，发行人开始逐步剥离政府融资职能。根据国发〔2014〕43 号文的规范要求，海宁市政府将逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，政府融资职能将逐步有序剥离。同时，发行人主要业务板块市场竞争

力较强，通过市场化机制运作，具有独立的现金流入，具有独立偿还本期公司债券的偿债能力。地方政府债务清理甄别情况对发行人的相关影响较小。

发行人在债券发行后将指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定，不用于转借他人。

六、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2020 年 9 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意海宁市资产经营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（2020）2336 号），注册规模为不超过 20 亿元。发行人于 2021 年 8 月 20 日发行 21 海宁 02，发行规模为 10 亿元，21 海宁 02 募集资金用途为偿还到期债务本息。截至募集说明书签署日，21 海宁 02 募集资金已使用 6.16 亿元，未使用 3.84 亿元，发行人募集资金均按约定使用。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	海宁市资产经营公司
法定代表人	张洁
注册资本	人民币贰拾亿元整（RMB200,000万元）
实缴资本	人民币贰拾亿元整（RMB200,000万元）
设立（工商注册）日期	1996年12月16日
统一社会信用代码	91330481720060837B
住所（注册地）	海宁市海洲街道水月亭西路336号
邮政编码	314400
所属行业	综合类
经营范围	国有资产投资开发
电话及传真号码	0573-87292205、0573-87292205
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	李董华、董事、0573-87292205

截至2020年12月31日，发行人资产总额为10,322,472.78万元，负债总额为5,294,226.23万元，所有者权益总额5,028,246.55万元。2020年度，发行人实现营业收入883,787.53万元，利润总额56,805.99万元，净利润38,373.25万元。

截至2021年9月30日，发行人资产总额为11,493,449.16万元，负债总额为6,062,372.60万元，所有者权益总额5,431,076.56万元。2021年1-9月，发行人实现营业收入867,194.58万元，利润总额25,110.76万元，净利润78,254.19万元。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人成立于1996年12月，系经海宁市人民政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发〔1995〕111号文）批准，由海宁市财政局成立的有限责任公司（国有独资）。符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已得到有权部门的批准。

发行人成立时注册资本5,200万元。1996年12月11日，海宁会计师事务所（海会验字〔1996〕第204号）《验资报告》，验证确认了：“截至1996年12月11日，海宁市资产经营公司已收到投入的资本5,200万元，与上述投入资本相关的资产总额

为5,254.82万元，负债总额54.82万元，净资产5,200万元，其中：实收资本5,200万元”。

1996年12月16日，海宁市工商行政管理局向公司核发了注册号为14676425-7的《企业法人营业执照》，公司住所硖石镇长埭路242号，法定代表人王海寿，注册资本人民币五千二百万元整，企业类型为有限责任公司，经营范围为国有资产投资开发。

（二）发行人历史沿革

海宁市资产经营公司是经海宁市人民政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发〔1995〕111号文）批准组建的国有独资公司，公司成立于1996年12月，注册资本5,200万元。

1999年12月，为进一步扩大资产经营公司对外投资能力，加强资本运作功能，经海宁市国有资产管理委员会《关于同意调整海宁市资产经营公司注册资本的批复》（海国资委〔1999〕3号文）批准，公司进行第一次增资，公司注册资本变更为16,600万元。

2007年12月，根据海宁市人民政府办公室抄告单（海政办抄〔2007〕1110号文）及海宁市财政局《关于同意调整增加海宁市资产经营公司注册资本金的批复》（海财国资〔2007〕337号文），公司进行第二次增资，公司注册资本变更为105,000万元。

2009年10月，根据海宁市财政局《关于拨付市资产经营公司专项资金的通知》（海财预〔2009〕365号文），公司增加注册资本金38,000万元，注册资本变更为143,000万元。

2012年3月，根据海宁市财政局《关于海宁市资产经营公司转增资本的通知》（海财国资〔2012〕90号），公司增加注册资本金57,000万元，注册资本变更为200,000万元。

2013年6月，根据海宁市资产经营公司发布的《海宁市资产经营公司关于董事长、法定代表人及董事人事变动情况的公告》，公司法定代表人、董事长及总经理变更为许建明，公司已于2013年6月24日完成工商变更登记手续。

2017年5月，根据《海宁市资产经营公司董事长、总经理发生变动的公告》公司法定代表人、董事长及总经理变更为蒋雪标，公司已于2017年4月完成工商变更登记手续。

2017年7月，根据《海宁市资产经营公司董事长、总经理发生变动的公告》，公司董事长及总经理变更为曹立群，公司已于2017年7月完成工商变更登记手续。

2017年9月，根据中共海宁市委办公室、海宁市人民政府办公室联合印发的《关于加强国有资产监督管理实施意见》的通知（海委办发〔2017〕42号）精神，海宁市政府将市政府国有资产监管机构由海宁市财政局调整为海宁市服务业发展局，海宁市服务业发展局增挂海宁市国有资产监督管理局（以下简称“市国资局”）牌子，市国资局代表海宁市政府行使企业国有国有资产出资人的职责。上述工商变更登记手续已完成，并已通过《海宁市资产经营公司控股股东及实际控制人变更公告》公告。

2020年7月，根据海宁市财政局《关于划转国有股权充实社保基金的函》及发行人股东海宁市人民政府国有资产监督管理委员会决定，按照浙江省财政厅国有股权划转工作的统一部署，将股东海宁市人民政府国有资产监督管理委员会持有的10%股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。股权划转后，公司控股股东为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会，出资额为人民币180,000万元，持股比例为90%；浙江省财务开发有限责任公司出资额为人民币20,000万元，持股比例为10%。

（三）重大资产重组情况

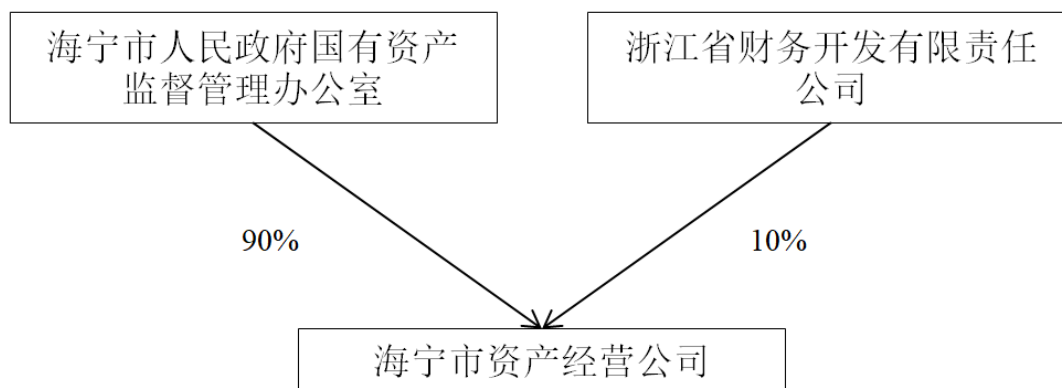
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，海宁市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人90%股权，浙江省财务开发有限责任公司持有发行人10%股权，发行人股权结构如下：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

海宁市资产经营公司控股股东为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会，海宁市人民政府国有资产监督管理委员会为海宁市资产经营公司主要的出资人。

截至募集说明书签署日，海宁市人民政府国有资产监督管理委员会拥有发行人90%的权益，不存在控股股东持有企业股份被质押或任何股权争议的情况。

（三）实际控制人基本情况

海宁市资产经营公司的实际控制人为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司概况

截至2020年末，发行人拥有一级子公司14家，其中主要子公司有6家，具体情况如下表：

表：主要子公司 2020 年末具体情况

单位：亿元，%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	海宁市城市发展投资集团有限公司	基础设施投资、建设与开发	100.00	360.73	177.21	183.52	39.07	1.84	否
2	海宁市交通投资集团有限公司	基础设施投资、建设与开发	100.00	191.95	70.05	121.90	10.94	0.84	否
3	海宁市水务投资集团有限公司	污水处理	100.00	85.53	62.72	22.81	17.98	0.26	否

4	海宁中国皮革城股份有限公司	皮革开发与经营	34.65	110.52	33.15	77.37	14.33	1.90	否
5	浙江钱江生物化学股份有限公司	生物农药	33.30	11.60	4.75	6.85	4.30	0.08	否
6	海宁市盐官景区综合开发有限公司	基础设施投资、建设与开发	100.00	82.28	63.12	19.16	1.69	-0.66	否

注：报告期内，发行人存在 2 家持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因是：根据《上市公司收购管理办法》第八十四条有下列情形之一的，为拥有上市公司控制权：（一）投资者为上市公司持股 50%以上的控股股东；（二）投资者可以实际支配上市公司股份表决权超过 30%；（三）投资者通过实际支配上市公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任；（四）投资者依其可实际支配的上市公司股份表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响；（五）中国证监会认定的其他情形。公司实际支配海宁中国皮革城股份有限公司表决权 34.65%、浙江钱江生物化学股份有限公司表决权 33.30%，均超过 30%，为拥有海宁中国皮革城股份有限公司、浙江钱江生物化学股份有限公司控制权。

1、海宁市城市发展投资集团有限公司

海宁市城市发展投资集团有限公司（以下简称“城投集团”）成立于2007年，主要负责海宁市内43.60平方公里基础设施的投资、开发与建设。

截至2020年末，该公司总资产360.73亿元，总负债177.21亿元，净资产183.52亿元；2020年度，实现营业收入39.07亿元，净利润1.84亿元。

2、海宁市交通投资集团有限公司

海宁市交通投资集团有限公司（以下简称“交投集团”）成立于2007年，主要负责海宁市交通基础设施的投资、开发与建设。为支持交投集团发展，海宁市给予交投集团优惠政策：市财政每年安排的交通建设专项资金不少于1.20亿元；全市县道以上公路（含县道）全线及沿路两侧各50米范围内的广告发布、广告设置和建设由交投集团统一规划、开发、经营和管理，广告资源有偿使用费全额用于交通建设。

截至2020年末，该公司总资产191.95亿元，总负债70.05亿元，净资产121.90亿元；2020年度，实现营业收入10.94亿元，净利润0.84亿元。

3、海宁市水务投资集团有限公司

海宁市水务投资集团有限公司（以下简称“水务集团”）成立于2005年，主要负责海宁市污水处理及相关水务类项目基础设施的投资、开发、建设及经营管理。

截至2020年末，该公司总资产85.53亿元，总负债62.72亿元，净资产22.81亿元；2020年度，实现营业收入17.98亿元，净利润0.26亿元。

4、海宁中国皮革城股份有限公司

海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称“海宁皮城”）成立于1999年，主要从事皮革专业市场的开发经营和配套业务。海宁皮城专业市场被国家旅游局评定为“国家级AAAA级旅游景区”。海宁皮城市场知名度和美誉度位居全国专业市场前列。海宁皮城于2010年1月26日在深圳中小企业板上市，证券简称“海宁皮城”（SZ002344），发行人及其子公司共计持股67,997.14万股，占比53.01%。

截至2020年末，该公司总资产110.52亿元，总负债33.15亿元，净资产77.37亿元；2020年度，实现营业收入14.33亿元，净利润1.90亿元。

5、钱江生物化学股份有限公司

钱江生物化学股份有限公司（以下简称“钱江生化”）成立于1993年，经营范围为：兽药生产业务，饲料添加剂的生产与销售；生物农药，酶制剂，赤霉素，柠檬酸的制造、销售及技术服务；化工原料（不含危险品及易制毒化学品）的生产与销售；经营本企业或本企业成员企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业或本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业或本企业成员企业的进料加工和“三来一补”业务，经济信息咨询，供热服务。钱江生化于1997年4月8日上市（SH600796），发行人共计持股10,037.88万股，占比33.30%。

截至2020年末，该公司总资产11.60亿元，总负债4.75亿元，净资产6.85亿元；2020年度，实现营业收入4.30亿元，净利润0.08亿元，净利润较低的主要原因是公司主营业务生物农药产品市场竞争加剧，主要产品销售持续受到冲击，主营业务收入下降所致。

6、海宁市盐官景区综合开发有限公司

该公司成立于2005年7月，现有注册资本18,500万元，海宁市资产经营公司持有其100%的股权。主要从事投资开发，基础设施建设，房地产开发经营。

截至2020年末，该公司总资产82.28亿元，总负债63.12亿元，净资产19.16亿元；2020年度，实现营业收入1.69亿元，净利润-0.66亿元。海宁市盐官景区综合开发有限公司净利润较低，主要系公司负责盐官景区的开发，目前处于大规模投入期，实现收入较低，成本投入较高所致。

（二）参股公司情况

截至2020年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共有3家，情况如下：

表：重要参股公司、合营企业和联营企业 2020 年末的具体情况

单位：万元

序号	子公司全称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司	高速公路投资、建设与开发	35.87	979,622.87	191,180.36	788,442.51	42,937.30	50,789.34	否
2	浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	股权投资	40.10	207,251.02	101,664.62	105,586.40	1750.61	828.43	否
3	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	厂房开发	47.62	456,696.41	368,756.36	87,940.05	243.49	-614.39	否

五、发行人治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人治理结构

发行人自设立以来，建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。根据有关法律、法规以及公司章程，发行人制定了董事会议事规则和监事会议事规则，董事会和监事会均按照各自的议事规则独立有效运作。公司实行董事会领导下的经理负责制，由经理负责公司的经营管理工作，并建立了完善的股东会、董事会、监事会和经营管理等工作制度，其产生机制如下：董事会成员5人，其中海宁市国资办提名4人，经股东会选举产生，职工代表大会选举产生1人。董事会设董事长一名，由海宁市国资办或海宁市人民政府在董事会成员中

指定产生，董事长是公司的法定代表人；监事会成员5人，其中海宁市国资办提名3人，经股东会选举产生，职工代表大会选举产生2人；监事会设主席1人，由出资人在监事会成员中指定产生。

1、股东会

公司设股东会，由全体股东组成。股东会依照公司法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举经海宁市国资办提名的，非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）选举经海宁市国资办提名的，非由职工代表担任的监事，决定监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会报告；
- （5）审议批准监事会报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；
- （10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （11）制定或审批公司章程。

2、董事会

董事会是公司经营决策机构，董事会成员5人，其中4名董事由海宁市国资办提名，经股东会选举产生，1名职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一名，由海宁市国资办或海宁市人民政府在董事会成员中指定产生，董事长是公司的法定代表人。公司董事会的职权是：

- （1）向股东会报告工作；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）依照有关规定程序，聘任或者解聘公司总经理及其他高级管理人员并决定其报酬事项；

（9）制订公司章程修改方案；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）审议公司对外投资、对外担保、融资、资产抵押、资产转让及报损等事项方案；

（12）公司章程或股东会授予的其他职权。

3、监事会

监事会成员5人，其中3名监事由海宁市国资办提名，经股东会选举产生，职工代表大会选举产生2人；监事会设主席1人，由海宁市国资办在监事会成员中指定产生。公司监事会的职权是：

（1）检查公司财务；

（2）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、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）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；

（4）对董事会决议事项提出质询或者建议；

（5）法律法规规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一名，副总经理若干名，经海宁市人民政府或海宁市国资办同意，由董事会聘任或者解聘；董事会成员可以兼任总经理。总经理对董事会负责，其主要职权包括：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）拟订公司年度经营计划和投融资方案，拟订年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

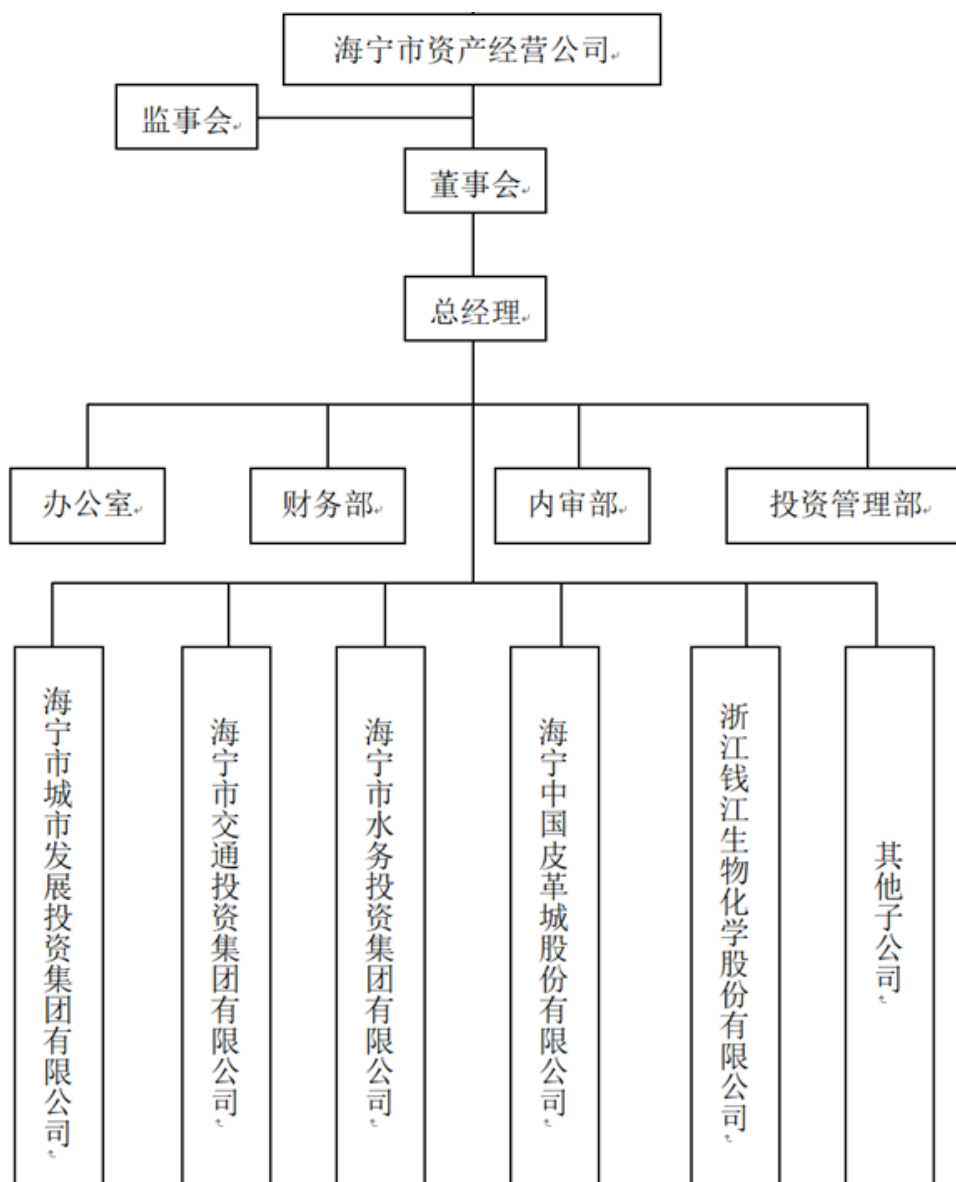
（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

2、发行人组织结构设置及运行情况

发行人实行董事会领导下的经理负责制。经理组织实施董事会决议并将实施情况向董事会提出报告，负责公司的日常行政和业务活动。公司内部设置财务部（办公室）、投资管理部（内审部）等职能部门。公司组织结构图如下：

图：发行人组织结构图



发行人各部门具体职能如下：

1、财务部（办公室）

主要根据业务运作要求，实施融资管理和财务管理工作；做好对外担保管理和债务动态管理；做好综合协调、后勤保障以及人事薪酬等工作。

主要职责：

- （1）负责拟定公司及相关公司的融资管理和财务管理等制度；
- （2）根据投资计划及资金运作计划多渠道筹措资金；
- （3）负责公司及相关公司的会计核算工作；
- （4）负责公司及相关公司财务报表、财务分析、合并报表、年度审计报告等财务报告的编制，以及信息披露工作；
- （5）负责拟定公司及相关公司财务预算、决算方案，以及利润分配或亏损弥补方案；
- （6）负责公司及相关公司银行账户开设、变更、清理，资金归集、竞争性存放，资金效益提升措施等资金管理工作；
- （7）负责公司对外担保管理，定期分析、统计、动态跟踪对外担保情况；
- （8）按要求做好公司债务管理，定期做好债务统计、分析及上报；
- （9）负责公司办公室管理工作，包括组织召开公司董事会及总经理办公会议、公司章程拟订及变更、内部机构调整、综合协调、人事管理、薪酬管理、绩效考核、工商变更、工作督查、工作总结、档案、信息、会务、后勤、文秘、对外联络接待等；
- （10）负责公司及相关公司印章、证照的保管及使用；
- （11）完成领导交办的其他事项。

2、投资管理部（内审部）

根据国有资产布局进行对外投资，完成对出资企业的投前、投中管理；负责对出资企业的投后指导、服务和调研工作；做好国有上市公司及协助做好市属出资企业国资公司的考核工作；推动国有产权（股权）代表管理制度的执行；牵头公司资金调度和资本运作工作；负责产业投资基金管理工作；负责对公司本级及出资企业的内部审计工作；协调解决公司所涉法律纠纷事项。

主要职责：

- （1）负责制定年度投资计划，对投资项目进行投前的尽职调查、可行性分析、风险评估等，对投后资金进行监管和收回；
- （2）负责做好国有上市公司经营业绩考核工作；
- （3）协助做好市属出资企业国资公司经营业绩考核工作；
- （4）负责开展产业基金对外投资及投后管理工作；
- （5）负责国有股权（产权）代表的派出及管理工作，做好对公司本级及出资企业经营管理、资产管理、制度建设等投后指导、服务和调研工作；
- （6）负责公司的资金调度和资本运作工作；
- （7）负责公司本级及出资企业经营管理、财务收支、资金调度、投融资、对外担保等内控制度执行情况的审计工作。
- （8）协助做好授权范围内国有资产战略重组、存量资产的盘活及不良资产的处置工作，对公司所涉民商诉讼、经济纠纷等事项进行跟踪协调解决；
- （9）负责公司及出资企业国有资产的统计、汇总、分析；
- （10）处理出资投资企业需出资人决定或协助的有关事项；
- （11）完成领导交办的其他事项。

（二）内部管理制度

海宁市资产经营公司以标准化建设为主要手段，在企业内部形成管理标准、技术标准和工作标准三大类；内部控制的主要内容包括组织规划控制、授权审批控制、会计系统控制、全部预算控制、财产保全控制、人力资源控制、风险防范控制、内部报告控制、管理信息系统控制、内部审计控制等；主要活动包括对控股子公司、资金管理、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露、安全生产、反商业贿赂等的内部控制。

1、企业财务管理

公司规定法定代表人对公司的财务工作负总责、办公室负责人为财务负责人。公司相关部门根据公司发展规划、目标和职责，提出本部门的下年度经营预算方案，由办公室负责对上报的方案进行汇总和编制报分管领导审核后，由总经理报董事会批准执行。法人代表章和财务专用章分别由财务负责人和出纳管理。凡经办一次经济业务，规定由两人或两人以上分工合作，并按财务审批制度规定办理。

2、企业投资管理

发行人对外投资行为执行《海宁市国有公司对外投资行为监督管理暂行办法》（海财国资〔2006〕166号）中的相关规定。该暂行办法对对外投资主体、对外投资直接责任人、投资决策机制、投资主体的职责、出资人的职责、监管机构的监管内容等问题作了清晰明确的界定。并对国有公司对外投资的审批权限作了要求：国有公司对外投资必须按照有关规定办理相关报批手续。

国有公司对外的投资，要依据《公司法》和国有资产管理的相关法律、法规进行，各项对外投资必须由董事会以决议形式通过并形成会议记录。对外投资在200万元以下（包括200万元）且投资项目为国有控股的，由国有公司主管部门（营运机构）审批，并在投资实施前将有关资料报送市财政局备案，并办理相关手续；投资额在200万元以上的或投资项目为国有参股的，应经主管部门（营运机构）同意后报市财政局审批1,000万元以上重大对外投资项目由市国资委审批。

对外的长期投资要进行严格的评估，评估内容包括市场预测、项目可行性分析、财务评估、资金投入的安全措施或调控手段等。投资项目论证、评估由项目单位提出，需要时应有公司财务人员或相关部门参与，并提出书面意见。项目评估报告由公司相关部门提出意见报分管领导审核并报总经理同意后，经董事会审议批准。投资项目要专款专用、分项核算。定期如实地上报项目开支、进展、结算情况。公司投资发展部是公司对外投资的职能部门，应根据规定，会同办公室实施集团公司对外投资管理。

3、企业融资管理

公司在国家规定的范围内，根据公司经营情况、发展状况以及年度内项目投资计划筹集资金，确保资金及时、足额到位。公司按规定向控股、参股企业收取股权分红，或以公司的信誉和实业项目吸引金融单位和其他投资主体获得贷款或合作资金，或通过对其他投资主体的控股、参股、换股，以及其他各种收购、兼并重组办法，推动授权范围内企业进行改造，合理运用资金，保证各项经营工作的正常运行。

4、企业担保制度

发行人对外担保根据《海宁市国有公司对外担保行为监督管理暂行办法》（海财国资〔2006〕168号）的相关规定进行。该文件规定了国有公司对外担保的原则及内控部门的监督流程等规定，原则主要内容如下：

（1）国有公司的对外担保，仅限于市级国有公司之间进行，或公司与子公司（全资、绝对控股）间进行。

（2）市级各类开发建设类国有公司、基础设施及公益设施建设类国有公司、资源开发类国有公司等融资项目实施担保的，按《海宁市人民政府关于加强地方政府性债务管理的通知》（海政发〔2006〕2号）、《关于规范政府性债务举债行为的通知》（海财建〔2006〕79号）规定执行。

（3）情况特殊的其他类型，应报经市国资委同意。除此以外，不得对其他法人主体提供任何担保。

（4）被担保企业同时应具备的条件：企业信誉状况良好；生产经营正常、稳定；独立核算，自负盈亏并能独立承担民事责任。

国有公司内部监管责任部门应重点检查对外担保行为的规范性，主要检查公司对外担保的工作程序。监督检查包括申请、审核、决策、执行四个环节。审核环节重点关注：主要检查：公司财务部门是否做出被担保方资信审核报告（包括被担保方的信用情况、经济实力、财务状况、资产负债率等内容）；企业内部负责法律的部门或法律顾问是否出具法律意见书；对于大额资金（单笔担保金额达到担保企业净资产10%以上的；累计担保金额超过净资产10%以上的每笔担保数额）的担保，是否有中介机构出具的评估报告或审计报告；对于担保情况不明了的，是否已对被担保方进行实地考察调查。

5、子公司管理

发行人对子公司的管理执行海宁市政府2008年11月颁发的《海宁市企业国有产权代表管理办法》中的相关规定。海宁市政府授权海宁市资产经营公司对其履行出资人职责的国有企业、国有独资公司、国有控股或者国有参股派出的国有产权代表执行本办法。该办法规定就任职企业有重大决策事项要向派出单位报告，报告按出资人程序逐级上报，报告事项分请示事项和备案事项。请示事项主要包括企业对外投资200万元以上的或投资企业有国资参股的，或者向境外企业投资的情况；对国有企业或者其子公司担保金额单笔占公司净资产10%以上或者担保在500万元以上的或者其他企业提供任何数额贷款担保的；国有股权变动、资产损失核销、公司章程修订等。备案事项主要包括高级管理人员职位变动、对外担保200

万元以下的投资项目为国有控股的情况，企业所投资、参股、控股的企业发生亏损、破产或者被收购的情况等。

6、关联交易制度

公司按照《公司法》中有关关联交易的相关要求规定定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项。按照《企业会计准则》等有关规定，并结合公司的经营特点和管理要求，对关联方交易行为进行计量和评估，确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的准确性。公司关联方借款定价依据双方合同。公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

7、安全、环保及产品质量控制制度

发行人及其子公司还设立了产品质量管理、环保管理、安全生产等多项制度，保证生产、经营过程的合法合规以及产品的质量。发行人各子公司根据实际情况建立了适合各企业的较完善的产品质量管理体系，最大限度保证产品质量的安全与可靠。

8、预算管理

企业建立了审批机制，项目预算于立项时进行明确并于后期开发投入时进行实时监测。并于财务管理制度中，通过对资金、资金筹集、投资等进行集中管理实现预算管理职能。

9、突发事件应急管理制度

发行人通过制定《突发事件应急管理制度》明确公司遇到突发事件时的应对原则。制定该办法的主要目的是完善公司管理体制，规范公司建设管理工作，明确管理职责，预防和妥善处理突发事件，维护公司良好的形象。

（1）适用范围：

①公司实际控制人、董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪等；②公司实际控制人、董事长、

总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序；③其他严重影响或可能严重影响公司经营与稳定的事件等。

（2）公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案：

①董事长缺位时，由董事长授权一人临时代行董事长职责；如不能授权的，由半数以上董事选举产生一人临时代行董事长职责；②董事长缺位且董事会人数不足半数时，由股东会在董事中选举一人，临时代行董事长职责。董事长缺位的情形消失时，上述临时董事长职责即告终止。③总经理缺位时，由董事会另行聘任一人临时代行总经理职责。总经理缺位的情形消失时，上述临时总经理职责即告终止。④董事长、总经理同时不能履行职责的，先确定临时董事长人选，再确定临时总经理人选。⑤董事长、总经理不履行职责或依法不具有担任相关职务的资格的，适用公司法及公司章程的规定，不适用应急预案。

（3）责任追究：

上述应急的情形消除后，根据《公司章程》和《公司法》规定的程序，由股东会、董事会进行责任认定和划分，属于董事长、总经理个人渎职或失职行为的，依法追究其法律责任；当发生高管人员不能或不宜履行其职责的情形时，按照《公司章程》规定的决策程序重新确定高管人选。

临时任职高管人员，在履行职务过程中发生损害公司利益的行为，同样根据《公司法》及《公司章程》追究其责任。

（4）针对突发事件的投资者保护应急预案：

发行人或发行人的高级管理层以及临时高管人员涉及严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债券的按时、足额兑付及其他应急事件时，投资者可以向公司和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由公司和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

发行人和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

①公开披露有关事项；②召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人在主要出资人海宁市人民政府国有资产监督管理办公室授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司与海宁市人民政府国有资产监督管理办公室之间在

人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、业务方面

公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

2、人员方面

公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司的控股股东部分公务员在公司兼职公司董事、高管，但是未领取薪酬。后续发行人将按照中组部要求，根据市委组织部的统一安排，落实公务员不得在企业兼职的规定。

3、资产方面

公司与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

4、机构方面

公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务方面

公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人的董监高的基本情况

截至2021年9月末，发行人董监高情况如下：

1、发行人董事人员

表：截至募集说明书出具日发行人董事人员基本情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张洁	董事长、总经理	2021年1月至2024年1月	是	否
邓石明	董事	2021年1月至2024年1月	是	否
王蕴蕾	董事	2021年1月至2024年1月	是	否
邬海凤	董事	2021年1月至2024年1月	是	否
李董华	董事	2021年1月至2024年1月	是	否

以上董事会成员王蕴蕾为职工代表。

张洁，女，大学学历，经济师，无海外永久居留权。2011年6月至2013年3月，任余姚农村合作银行国际业务部审单员；2013年4月至2014年4月，任上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行公司业务部产品经理；2014年5月至2017年12月，任海宁民间融资服务中心公司业务部风控经理；2018年1月至2020年12月，海宁市资产经营公司财务部（办公室）任职；2019年11月至今，兼任海宁市经济发展投资有限公司监事；2020年11月至今，兼任海宁市新市镇开发建设有限公司董事长兼总经理；2021年1月，任海宁市资产经营公司法定代表人、董事长。

邓石明，男，大学学历，会计师，无海外永久居留权。1981年12月至2005年5月，历任海宁市财政地税局办事员、副科长；2005年6月至2006年5月，历任丁桥镇海潮村农村工作指导员副主任科员兼副科长；2006年6月至今，任海宁市财政局副主任科员、副科长、科长、海宁市财政局党委委员，现任海宁市资产经营公司董事。

王蕴蕾，女，研究生学历，无海外永久居留权。2001年5月至2005年7月，就职于浙江得伟染织有限公司；2005年7月至2007年8月，就职于吉恩仕股份有限公司；2009年6月至2010年8月，就职于海宁市预算会计核算中心；2010年9月至2011年9月，就职于海宁市科普服务中心；2011年10月至2017年5月，就职于海宁市直属国有企业管理人员服务中心；2017年6月至今，就职于海宁市国有资产管理服务中心。2017年7月起任海宁市资产经营公司董事。

邬海凤，女，大学学历，高级会计师，无海外永久居留权。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、投资发展部职工、副经理；2017年7月2020年12月，兼任海宁市资产经营公司、海宁市新市镇开发建设有限公司监事；2017年2月至今，兼任海宁中国

皮革城股份有限公司董事；2016年12月至今，兼任海宁市基础设施投资基金有限公司董事；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董事；2020年3月至今，兼任嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司董事；2021年1月起任海宁市资产经营公司董事。

李董华，男，大学学历，无海外永久居留权。2000年9月至2008年9月，任海宁市纺织机械厂财务人员，2008年至今任海宁市资产经营公司财务人员。2017年7月至今任海宁市新市镇开发建设有限公司董事。2017年8月至今任海宁市新市镇开发建设有限公司副总经理。2017年8月至今任海宁市资产经营公司财务部（办公室）副经理，2021年1月起任海宁市资产经营公司董事。

根据公司章程，公司董事每届任期三年，任期届满按照章程规定的程序经出资人委派或者公司职工代表大会选举可以连任。

2、监事

表：截至本募集说明书出具日发行人监事人员组成情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
石嘉佳	监事会主席	2021年1月至2024年1月	是	否
田芳	监事	2021年1月至2024年1月	是	否
陈赟	监事	2021年1月至2024年1月	是	否
钱泳历	监事、职工代表	2021年1月至2024年1月	是	否
马珂	监事、职工代表	2021年1月至2024年1月	是	否

石嘉佳，女，大学本科学历，中共党员，无海外永久居留权。2008年8月-2013年8月任海宁市地方税务局长安税务分局科员；2013年8月-2016年3月任海宁市财政局人教科科员；2016年4月-2020年4月任海宁市财政局人教科副科长；2020年5月起至今任海宁市财政局财政监督局（绩效管理科）局长。2021年1月起任海宁市资产经营公司监事。

田芳，女，研究生学历，经济师，无海外永久居留权。2006年8月-2007年1月任海宁市地税局硖石税务分局办事员；2007年1月-2007年9月任海宁市财政局综合科办事员；2007年9月-2011年8月任海宁市财政局监督检查科副科长；2011年8月-2012年11月任海宁市财政局国库科副科长；2012年11月-2013年6月任海宁市财政局监督检查科副科长；2013年6月-2016年4月任海宁市财政局财政监督局副局长兼

绩效管理科副科长；2016年4月-2019年3月任海宁市国资局国资科副科长；2019年4月任海宁市财政局债管办主任；2017年起任海宁市资产经营公司监事。

陈赟，女，本科学历，无海外永久居留权。2010年9月至2011年9月，就职于海宁市人民法院审判保障服务中心；2011年10月至2015年10月，就职于海宁市直属国有企业管理人员服务中心；2015年11月至2017年5月，就职于海宁市道路交通事故社会救助基金管理中心；2017年6月至2019年1月，就职于海宁市服务业发展管理中心；2019年2月至今，就职于海宁市国有资产管理服务中心。2021年1月起任海宁市资产经营公司监事。

钱泳历，男，研究生学历，无海外永久居留权。2019年7月至2020年9月就职于中信银行股份有限公司杭州分行，2020年10月至今就职于海宁市资产经营公司投资管理部，2021年1月起任海宁市资产经营公司监事。

马珂，女，本科学历，无海外永久居留权。2009年7月至2012年10月任海宁紫光水务有限责任公司职工，2012年11月至今就职于海宁市资产经营公司投资管理部，2021年1月起任海宁市资产经营公司监事。

3、高级管理人员

表：截至募集说明书出具日公司高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张洁	董事长、总经理	2021年1月至2024年1月	是	否

参见前文公司董事人员介绍。

公司全部董事、监事及高级管理人员均无亲属关系，并且均无海外永久居留权。发行人高级管理人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）现任董事、监事、高级管理人员在关联单位及其他单位兼职情况（不包括在子公司兼职情况）

公司董事会成员邓石明，监事会成员石嘉佳、田芳为公务员，根据《关于调整委派海宁市资产经营公司国有产权代表的通知》（海财国资〔2013〕368号），上述人员依照《海宁市企业国有产权代表管理办法》执行兼职不兼薪的规定，符合《中华人民共和国公务员法》的规定。且不存在其他高管为政府公务员兼职的情况。

（三）持有发行人股权及债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

海宁市资产经营公司经营范围为：国有资产投资开发。公司是海宁市政府授权专职从事全市国有资产经营管理的法人实体，依法履行企业的经营管理职能并承担国有资产保值增值职责。

公司主要收入来源为物业租赁及管理、房屋销售、商品销售、生物制品销售、土地整理及水务业务等。其中生物制品销售收入来源于钱江生化，商品销售收入主要来源于海宁皮城及海宁城投，房屋销售收入主要来源于海宁皮城及城投集团，物业租赁及管理收入主要来源于海宁皮城，水务收入主要来源于水务集团。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

表：发行人报告期内营业收入构成情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	70,006.84	8.08	101,098.67	11.44	115,105.45	16.30	114,137.81	16.26
房屋销售	172,943.53	19.96	133,829.20	15.14	159,348.15	22.56	224,560.90	32.00
商品销售	379,801.06	43.83	351,238.63	39.74	191,947.97	27.18	119,346.99	17.00
生物制品业	24,189.41	2.79	29,478.71	3.34	21,667.08	3.07	27,385.99	3.90
土地整理	49,570.80	5.72	50,186.45	5.68	38,106.55	5.40	54,475.34	7.76
水务收入	49,455.28	5.71	62,317.31	7.05	63,795.66	9.03	52,956.59	7.55
其中：水费收入	20,202.15	2.33	24,678.93	2.79	26,417.21	3.74	24,228.14	3.45
其中：污水处理	29,253.13	3.38	37,638.38	4.26	37,378.45	5.29	28,728.44	4.09
其他	108,987.00	12.58	138,260.11	15.64	102,191.69	14.47	93,523.60	13.33
主营业务收入	854,953.91	98.67	866,409.09	98.03	692,162.56	98.00	686,387.22	97.80
其他收入	11,496.62	1.33	17,378.44	1.97	14,100.79	2.00	15,455.96	2.20
营业收入	866,450.53	100.00	883,787.53	100.00	706,263.35	100.00	701,843.18	100.00

表：发行人报告期内营业成本构成情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	39,245.41	5.12	58,412.65	7.50	54,693.22	9.57	53,470.51	9.45
房屋销售	149,641.20	19.53	115,953.32	14.90	124,472.74	21.77	193,205.94	34.14
商品销售	374,030.46	48.82	342,191.94	43.96	181,165.68	31.69	112,997.88	19.97
生物制品业	22,055.44	2.88	27,383.29	3.52	20,406.81	3.57	23,664.00	4.18
土地整理	49,501.43	6.46	50,422.15	6.48	37,930.05	6.64	54,415.97	9.61
水务费用	49,024.61	6.40	71,735.57	9.22	69,887.54	12.23	57,749.69	10.20
其中：水费	22,570.03	2.95	25,632.16	3.29	27,140.81	4.75	20,659.54	3.65
其中：污水处理	26,454.58	3.45	46,103.41	5.92	42,746.74	7.48	37,090.14	6.55
其他	77,506.34	10.12	106,096.80	13.63	76,181.06	13.33	64,462.27	11.59
主营业务成本	761,004.89	99.33	772,195.72	99.21	564,737.10	98.79	559,966.26	98.94
其他业务	5,137.03	0.67	6,171.90	0.79	6,908.81	1.21	6,010.40	1.06
营业成本	766,141.92	100.00	778,367.63	100.00	571,645.91	100.00	565,976.65	100.00

表：发行人报告期内营业毛利润及毛利率构成情况表

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
物业租赁及管理	30,761.43	43.94	42,686.02	42.22	60,412.23	52.48	60,667.30	53.15
房屋销售	23,302.33	13.47	17,875.87	13.36	34,875.42	21.89	31,354.96	13.96
商品销售	5,770.60	1.52	9,046.70	2.58	10,782.30	5.62	6,349.11	5.32
生物制品业	2,133.97	8.82	2,095.43	7.11	1,260.27	5.82	3,721.99	13.59
土地整理	69.37	0.14	-235.70	-0.47	176.50	0.46	59.37	0.11
水务	430.67	0.87	-9,418.26	-15.11	-6,091.89	-9.55	-4,793.10	-9.05
其中：水费	-2,367.88	-11.72	-953.23	-3.86	-723.60	-2.74	3,568.60	14.73
其中：污水处理	2,798.55	9.57	-8,465.03	-22.49	-5,368.29	-14.36	-8,361.70	-29.11
其他	31,480.66	28.88	32,163.31	23.26	26,010.63	25.45	29,061.33	31.07
主营业务利润	93,949.02	10.99	94,213.37	10.87	127,425.46	18.41	126,420.96	18.42
其他业务	6,359.59	55.32	11,206.54	64.49	7,191.98	51.00	9,445.56	61.11
营业毛利润	100,308.61	11.58	105,419.90	11.93	134,617.44	19.06	135,866.53	19.36

（三）主要业务板块

1、物业租赁及管理板块

（1）业务开展情况

1) 业务情况

公司物业租赁及管理收入主要来自海宁皮城，少量来自城投集团。海宁皮城主要从事皮革专业市场的经营，通过采取租售结合的经营模式，先建立或改造以后的专业市场经营场所；其次将经营场所进行部分招租、部分销售；最后将成熟业态的经营模式复制到其他地区，进行业务扩张。海宁皮城目前已经在浙江海宁、辽宁佟二堡、江苏沭阳、河南新乡、四川成都等地建立了自己的物业基地。

近三年及一期，物业租赁及管理收入分别为114,137.81万元、115,105.45万元、101,098.67万元和70,006.84万元，物业租赁及管理收入基本保持稳定，但近三年及一期，物业租赁及管理毛利率分别为53.15%、52.48%、42.44%和43.94%，毛利率呈波动下滑趋势。

截至 2021 年 9 月末，公司可出租全部物业面积总计 189.87 万平方米，其中海宁皮城 165.19 万平方米，城投集团物业面积共计 24.68 万平方米，全部用于出租。近三年及一期，发行人物业出租率一直维持在较高水平。

表：近三年及一期海宁皮城房屋租赁情况

单位：万平方米，万元

项目名称	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
可出租商铺面积	152.96	164.96	154.80	153.24
已出租商铺面积	138.02	145.29	154.80	153.24
商铺租赁收入	58,137.62	81,738.86	98,169.03	97,802.23
可出租出口加工区厂房面积	36.91	36.91	11.35	11.35
已出租出口加工区厂房面积	36.91	36.91	11.35	11.35
出口加工区厂房租赁收入	5,532.78	2,986.10	2,342.67	1,889.75
租赁收入合计	63,670.40	84,724.96	100,511.70	99,691.98

表：近三年及一期海宁城投集团房屋租赁情况

单位：万平方米，万元

项目名称	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
可出租商铺面积	24.68	14.97	24.68	18.61
已出租商铺面积	24.68	9.01	24.68	18.61
商铺租赁收入	3420.28	2788.68	7,158.56	5,342.66

表：近三年及一期发行人物业租赁明细情况表

单位：平方米，元/平方米/月，月，万元

年度	项目名称	租赁面积	平均单价	平均期限	租赁收入
2018 年	本部市场	783,690.02	50.04	12	47,055.68

年度	项目名称	租赁面积	平均单价	平均期限	租赁收入
	小镇项目	39,942.27	57.21	12	2,741.99
	佟二堡皮革城	324,112.00	55.54	12	21,599.71
	成都皮革城	147,862.00	50.35	12	8,933.52
	沭阳皮革城	19,653.00	39.22	12	924.98
	新乡皮革城	13,888.00	29.99	12	499.75
	哈尔滨皮革城	179,594.10	33.83	12	7,290.97
	济南皮革城	45,584.95	36.22	12	1,981.21
	郑州皮革城	44,382.00	49.88	12	2,656.50
	五家渠皮革城	102,493.00	34.33	3	1,055.54
	武汉皮革城	107,573.61	20.35	12	2,627.59
	重庆皮革城	33,397.20	58	12	2,324.54
2019 年	本部市场	790,026.30	53.56	12	50,779.04
	小镇项目	42,585.70	73.12	12	3,736.50
	佟二堡皮革城	324,112.00	52.14	12	20,278.69
	成都皮革城	147,862.00	44.16	12	7,836.19
	沭阳皮革城	21,983.00	47.42	12	1,251.01
	新乡皮革城	13,888.00	26.9	9	336.26
	哈尔滨皮革城	190,145.90	35.77	12	8,161.36
	济南皮革城	45,584.95	27.12	12	1,483.69
	郑州皮革城	44,382.00	41.65	12	2,218.41
	武汉皮革城	107,573.61	17.97	12	2,319.94
	重庆皮革城	33,397.20	52.66	12	2,110.61
2020 年	本部市场	769,648.00	49.15	12	45,393.73
	小镇项目	250,400.76	21.79	10	5,457.27
	佟二堡皮革城	326,689.20	36.89	12	14,460.31
	成都皮革城	133,508.70	40.6	12	6,505.11
	沭阳皮革城	24,249.27	41.68	12	1212.89
	哈尔滨皮革城	147,459.05	32.89	12	5,819.59
	济南皮革城	34,426.98	24.4	12	1,007.82
	郑州皮革城	44,382.00	29.67	12	1,580.08
	武汉皮革城	69,465.54	22.29	12	1,857.84
	重庆皮革城	20,958.52	56.87	12	1,430.32
2021 年	本部市场	778,402.00	52.73	9	36,938.55

年度	项目名称	租赁面积	平均单价	平均期限	租赁收入
1-9 月	小镇项目	250,400.76	15.32	9	3,453.45
	佟二堡皮革城	330,298.90	37.08	9	11,021.65
	成都皮革城	133,508.70	28.09	9	3,375.05
	沭阳皮革城	24,249.27	40.56	9	885.25
	哈尔滨皮革城	152,834.84	38.72	9	5,325.36
	济南皮革城	34,426.98	15.02	9	465.51
	郑州皮革城	44,382.00	23.5	9	938.86
	武汉皮革城	69,465.54	25.95	5	901.45
	重庆皮革城	20,958.52	58.09	3	365.27

近一年及一期，发行人部分物业租赁项目的平均租赁单价均有所下降，主要系发行人在经济下行和皮革市场景气度变化的背景下，根据各物业租赁的供给情况适当让利于商户，调低了部分项目的租赁价格。

表：近三年及一期发行人房屋租赁价格情况

单位：元/平方米/年

项目名称	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
商铺平均租赁价格	484.41	562.59	634.17	638.23
出口加工区厂房租赁平均价格	101.45	140.83	206.4	166.5
创业园厂房租赁平均价格（元/平方米/年）	-	93.36	-	-

2) 业务模式

海宁皮城与承租人（商户）签订租赁合同和经营管理协议，明确规定租赁期限、租赁金额和经营用途等，商户不能擅自改变经营用途，在未经海宁皮城同意的情况下，不能转租。商铺租金在租赁期限开始前一次性付清。海宁皮城一般在每年的3-7月统一安排商铺的续租，租赁期限主要为1年，租赁届满日一般为次年的3-7月。发行人物业平均租赁期限较短，租赁期限主要为1年，符合发行人物业出租率相对较高的运营现状，但也会相应受行业景气度及市场环境影响从而致使盈利呈现一定波动。

海宁皮城一般采用定价定向方式或招投标方式确定租售价格。定价定向方式是指海宁皮城根据实际成交价格、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；招投标方式是指在海宁皮城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。

3) 盈利模式

海宁皮城从事“海宁中国皮革城”市场商铺及配套物业的租赁，通过向生产商、经销（或代理）商、消费者和采购商等提供配套厂房、进出口、公共营销、物业管理、电子商务、文化娱乐等服务，促进市场内商户经营效益最大化，逐步提高市场商铺及配套物业的租赁价格，持续分享市场繁荣的经营成果。未来，公司将依托海宁“中国皮都”的产业基础，发挥各项优势，进一步完善皮革产业综合服务体系。

(2) 行业地位及竞争情况

1) 发行人行业地位

发行人控股子公司海宁皮城是我国最大的皮革专业市场之一、商品交易额位居全国皮革专业市场第二，行业地位突出。发行人的控股子公司海宁皮城始终立足于市场的良性培育，依托于产业，服务于商品的高效流通。经营范围包括革皮服装、裘皮服装、皮毛制品、箱包、鞋帽、手套、票夹、皮革、皮毛原辅料等全部皮革上下游产品，是全国皮革产品种类最集中的专业市场。海宁中国皮革城拥有 2,000 余家皮革品牌店，是华东地区最大的箱包交易区，市场内的革皮服装交易辐射全国。

截至募集说明书签署日，海宁皮城开发经营的皮革专业市场及持有的物业情况为：已经在浙江海宁、辽宁佟二堡、江苏沭阳、河南新乡、四川成都、黑龙江哈尔滨等地区建立了物业基地，海宁皮城全部物业面积不断扩展。

海宁中国皮革城 2002 年已是“集商贸、金融、信息服务等为一体的全国最大的皮革专业市场”；2006 年商品交易额位居全国皮革专业市场第二；2008 年成为全国最大的皮革专业市场之一。海宁皮城先后获得了众多荣誉，包括“国家级皮革服装中心批发市场”、“中国商品专业市场最具竞争力 50 强”等。

2) 发行人行业竞争情况

发行人商铺租赁、商铺销售、商业贸易等收入均来自子公司海宁皮城，海宁皮城主营业务为皮革专业市场的开发、租赁和服务，主要进行皮革制品展示平台的建设，然后通过该平台提供商铺租赁、商铺销售以及自营部分贸易业务。故皮革专业市场的发展对发行人上述业务的正常运营具有重要影响。

我国在发展皮革行业方面具有优势。我国拥有辽阔的疆土和发达的畜牧业，皮革产业在产业资源和劳动力成本等方面具有明显的比较优势，皮革资源量世界第一，其中猪皮、羊皮原料资源量居世界第一，牛皮居世界第三，皮革、毛皮制品产量居世界第一，皮衣和皮具综合产量居世界之首。二十世纪八、九十年代，我国逐步成为世界皮革产业加工中心。

我国皮革专业市场主要集中在浙江海宁、河北辛集、广州花都、辽宁灯塔等地。其中海宁中国皮革城在长三角地区乃至全国范围内均拥有较高的知名度和美誉度，交易量和客流量也位居同类市场前列。海宁中国皮革城是全国最大的皮革专业市场之一，商品交易额位居全国皮革专业市场第二。未来皮革行业发展将主要存在以下几个趋势：

皮革制品需求量将会越来越大。随着我国居民人均收入的不断提高，居民消费水平及消费理念将发生重大变化，对中高档消费品、消费升级产品的需求将不断增加。我国目前正处在转变经济发展模式、调整经济结构阶段，2012 年《政府工作报告》指出扩大内需特别是消费需求是我国经济长期平稳较快发展的根本立足点，未来政府将通过各种手段增加居民收入，改变居民消费预期，影响居民消费习惯，提升居民消费能力。皮革制品作为一种相对高档的商品，其需求量将随着居民收入的不断增加、购买力的持续提升而增加。

皮革行业准入门槛将越来越高，未来发展将更注重环保。国家在《轻工业调整和振兴规划》、《关于制革行业结构调整的指导意见》中明确规定年加工 3 万标张以下的制革生产线、年加工 10 万标张以下的制革项目都在淘汰行列，行业进入门槛在提高。随着经济社会的发展，居民的环保意识将会越来越强烈，未来皮革行业的生产过程将更注重新技术的利用，力求生产过程对环境无害，避免出现对环境造成不利影响的废弃物等。同时，产成品要求能够生物降解。

产业集中度将进一步提高。产业集中度的提高利于皮革企业提高产业竞争力，十三五《皮革行业“十三五”规划指导意见》中明确提出了扶植一批重点企业上市，争创 3-5 个知名品牌；积极培育新兴特色区域，使皮革特色区域总产值占全行业规模以上企业工业总产值的 60%以上等数量化目标。未来皮革行业在国家政策的引导以及产业发展规律上都必将会出现产业集中度进一步提高的趋势。

皮革专业市场竞争加剧。河北辛集、辽宁佟二堡、广州白云、河北白沟、河北肃宁、浙江余姚等皮衣皮具毛皮产地的皮革专业市场近年来都在扩建；江苏、四川、浙江、河南、黑龙江、湖北、重庆等省市也新建了一些规模大小不等的皮革专业市场，但实际情况为大部分是房地产企业。除海宁皮城外，国内尚未出现其他跨地区连锁发展皮革专业市场的公司，但皮革专业市场未来竞争将更趋激烈。

2、房屋销售板块

（1）业务开展情况

公司房屋销售业务包括商品房销售、商业地产销售及安置房销售。最近三年及一期，公司房屋销售收入构成如下：

表：最近三年及一期销售收入构成

单位：万元，%

业态构成	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房销售	122,065.19	70.58	35,698.84	26.67	55,488.85	34.82	92,794.23	41.32
商业地产销售	32,446.79	18.76	47,724.59	35.66	47,449.95	29.78	73,656.25	32.80
安置房销售	18,431.54	10.66	50,405.77	37.66	56,409.36	35.40	58,110.42	25.88
合计	172,943.52	100.00	133,829.20	100.00	159,348.15	100.00	224,560.90	100.00

1) 商品房销售

1. 业务基本情况

发行人于2010年开始涉足房地产，近年来取得了较好的效益。截至目前，主要开发了东方艺墅、华盛嘉苑、华府景苑，其中，东方艺墅由海宁皮城负责全面管理，华盛嘉苑由城投集团负责全面管理，项目公司负责工程现场管理。

最近三年及一期，发行人商品房销售收入分别为92,794.23万元、55,488.85万元、35,698.84万元和122,065.19万元，随着商品房项目的完工和逐步销售完毕，发行人商品房销售收入规模开始下降。最近三年及一期，发行人商品房销售毛利率分别为28.69%、37.22%、19.04%和29.42%，2021年以来，随着商品房结转收入增加，销售毛利率有所上升。

表：最近三年及一期公司商品房项目销售情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售合同金额（万元）	181,375.48	35,698.84	55,488.55	90,679.13
销售面积（平方米）	115,425.78	31,930.53	38,815.88	92,652.10

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售均价（元/平方米）	15,713.60	11,180.16	14,295.32	9,787.06
已收未结转金额（万元）	62,745.61	-	-	-
结转收入（万元）	118,629.87	35,698.84	55,488.55	92,794.23

截至2021年9月末，发行人已完工商品房建设项目具体情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末已完工商品房项目概况

单位：亿元、万平方米

项目名称	总投资	总占地面积	建筑面积	开工时间	竣工时间	销售进度情况
东方艺墅	5.4	168 亩	12.02	2006 年	2009 年	已基本销售完毕
华盛嘉苑	2.5	26 亩	4.41	2010 年	2013 年	已基本销售完毕
华府景苑	8.2	103 亩	18.38	2012年	2015年	已基本销售完毕
钱江大厦	1.1	9.6亩	2.65	2012年	2015年	已基本销售完毕
荷园	1.28	19.06亩	2.54	2017年	2019年	94.55%

海宁皮城东方艺墅位于海宁市东南角，为未来市区主要高档居住区。该项目于2010年开发，总投5.4亿元，销售均价9,009.13元/平方米。2011年开始销售，目前已基本完成销售，已回笼资金11.83亿元。

城投集团华盛嘉苑位于文宗南路西侧、丁桥港北侧。该项目于2010年开发，总投2.5亿元，销售均价8,491.37元/平方米。2013年开始销售，截至目前住宅已基本完成销售，销售收入已结转。

华府景苑为房开公司开发，项目地块位于海宁市塘南东路南侧、碧云南路西侧，地处海宁新城东繁华区块。土地购置于2012年1月，项目总用地面积68,364平方米，总建筑面积183,820万平米，建设15幢17-24层的高层住宅，住宅总户数1,018户，商业用房50套。项目已于2015年6月竣工，已基本销售完毕。

钱江大厦为钱江生化子公司钱江置业开发，项目地块位于浙江省海洲街道钱江西路178号。该项目于2012年11月开发，总投资1.1亿元，2014年开始销售，2015年11月项目竣工，目前已基本销售完毕。

荷园为海宁市房地产开发有限公司开发，项目位于海宁市康乐路299号，该项目于2017年8月开发，总投资1.28亿元，建筑面积2.54万平方米，于2019年12月竣工，目前已销售94.55%

截至2021年9月末，发行人在建、拟建商品房项目为水月云庐（妇保院东侧区块）、长安上盖物业虹运驿府项目和工人路商业中心城市有机更新项目（二期）项目。总投资额34.03亿元，截至2021年9月，已投资额为28.84亿元。

2. 业务模式

海宁皮城房地产业务主要由海宁中国皮革城股份有限公司负责开发。城投集团房地产业务主要由海宁市房地产开发有限公司负责开发,经营模式为自主开发。

项目操作流程上主要采取由相应子公司负责地块选择,拿地后组建项目公司,负责项目的具体管理,然后通过招投标的方式选择施工方,目前海宁皮城施工方主要为恒力建设,城投集团施工方主要为鸿翔建设及卡森建设。在质量监督方面,公司主要聘请有良好声誉的品牌监理公司,如杭州广厦建筑监理有限公司、海宁市建设监理咨询有限公司等负责项目的全程监理,同时也由项目所在地的建筑安全质量监督检查站进行阶段性结构验收、日常检查以及抽查。项目竣工后,严格执行政府关于主体建筑结构、规划、消防、交通、人防、绿化等方面的验收流程,完成验收并备案、交房。

东方艺墅由海宁皮城准备营销团队,华盛嘉苑、华府景苑主要由房开公司负责楼盘销售,钱江大厦项目主要由钱江置业负责楼盘销售,根据项目地的市场情况制定相应的营销策略。

在销售回款上,发行人以签订《购房合同》为销售确认点,其销售回笼资金计入预收账款。以交房为收入确认点,办理交房手续后,从预收收入结转至主营业务收入。

2) 商铺销售

公司商铺销售主要来自子公司海宁皮城。海宁皮城建立了皮革专业市场经营场所之后,大部分物业采取自持并招租的方式;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,海宁皮城选择向知名生产商和品牌经销(或代理)商销售商铺,同时,为降低生产商及代理商经营成本,海宁皮城出售了部分加工区厂房、配套物业等。

最近三年及一期,发行人商铺销售收入分别为72,824.86万元、47,449.95万元、47,724.59万元和32,446.79万元,随着商铺项目的完工和销售,发行人商铺销售收入规模较为稳定。最近三年及一期,发行人商铺销售毛利率分别为44.33%、54.69%、34.23%和31.08%。

表：最近三年及一期发行人皮革城商铺销售情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售合同金额(万元)	23,548.82	45,369.88	27,453.33	35,131.59

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售面积（平方米）	28,200.00	115,654.71	15,200.00	31,000.00
销售均价（元/平方米）	8,350.65	3,922.87	18,061.18	11,332.77
已收未结转金额（万元）	-	-	-	-
结转收入（万元）	23,548.82	45,369.88	27,453.33	35,131.59

表：截至2021年9月末发行人主要销售商铺概况

单位：平方米

地域	物业名称	建筑面积	已出售（预售）面积	出租、自用、未售面积
海宁总部市场	一期市场（A 座）	157,288.00	42,438.68	114,849.32
	二期鞋业皮装、皮草广场（B 座、C 座）	101,338.92	2,827.92	98,511.00
	三期品牌风尚中心	187,396.00	126,807.66	60,588.34
	四期裘皮广场（D 座）	49,079.93	0.00	49,079.93
	五期女装馆、品牌旗舰店广场（E、F 座）	164,020.73	0.00	164,020.73
	皮革原辅料市场	61,136.54	43,250.15	17,886.39
	箱包批发中心	17,770.00	0.00	17,770.00
	六期展览中心	34,483.28	0.00	34,483.28
	六期国际馆	93,306.47	0.00	93,606.47
	六期批发中心	125,783.42	22,735.49	103,047.93
	小计	991,603.29	238,059.90	753,843.39
总部商务楼	皮革城大厦	24,438.00	7,083.83	17,354.00
	网商大厦	29,977.00	-	29,977.00
	裘皮大厦	26,679.00	-	26,679.00
	卡森大厦	26,447.00	23,422.60	3,024.00
	五期 3#、4#楼	22,164.00	9,823.29	12,340.71
	皮都锦江大酒店	39,769.45	11,439.05	28,330.00
	小计	169,474.45	51,768.77	117,704.71
总部其他物业	老城	62,993.89	-	62,993.89
	皮革城加工区	258,969.20	145,423.72	113,545.48
	皮都东方艺墅	125,064.32	125,064.32	0.00
	时尚产业园一期	125,490.47	90,068.01	35,422.46
	小计	572,517.88	360,556.05	211,961.83
小镇	创新核心区一期	121,381.40	59,404.62	61,976.78
	创业园	365,038.49	109,409.45	255,629.04
	小计	486,419.89	168,814.07	317,605.82
海宁总部合计		1,228,412.22	581,138.89	647,272.36
辽宁	佟二堡一期	161,249.00	15,620.22	145,628.78
	佟二堡二厅市场	21,913.00		21,913.00
	佟二堡原辅料市场	28,755.14	28,755.14	0.00

	佟二堡二期裘皮皮装市场	102,259.00	773.80	101,485.20
	佟二堡酒店	16,079.00		16,079.00
	佟二堡三期品牌生活馆	129,955.00		129,955.00
江苏	沭阳海宁皮革城	51,949.00	23,216.51	28,732.49
河南	郑州皮革城	146,687.00	4,140.17	142,546.83
山东	济南海宁皮革城	75,916.51		75,916.51
湖北	武汉海宁皮革城	165,532.19		165,532.19
四川	成都海宁皮革城一期	159,359.20	14,613.13	144,746.07
黑龙江	哈尔滨海宁皮革城皮革市场	258,123.22		258,123.22
其他区域小计		1,317,777.26	87,118.97	1,230,658.29
总计		2,546,189.48	668,257.86	1,877,931.62

表：截至2021年9月末发行人主要在建商铺情况

单位：万元

项目名称	建设周期	总投资	已投资
成都皮革城二期健身中心项目	2 年	78,000.00	30,607.88

3) 安置房销售

1. 业务模式

公司安置房的建设及销售主要通过城投集团等公司进行。根据《关于明确海宁市城市发展投资集团有限公司和海宁市交通投资集团有限公司的有关意见的通知》（海政发〔2008〕11号文），城市规划区东到城东大道、南至环城河道、西至丁屠公路、北至铁路约43.60平方公里范围内的土地出让金净收益的60%，由市财政安排给公司子公司城投集团，用于支付区域内的安置房建设费用、城市基础设施建设费用等。城投集团建设的安置房，海宁市市政府将根据城投集团运作情况择时批准一定比例（30%左右）的房屋进入市场销售。

最近三年及一期，发行人安置房销售收入分别为58,110.42万元、56,409.36万元、50,405.77万元和18,431.54万元，随着安置房项目的开发规模下降和完工项目的逐步销售，发行人安置房销售收入规模有所下降。最近三年及一期，发行人安置房销售毛利率分别为-19.22%、-12.08%、-10.42%和-123.09%，由于安置房项目具有较强的政策属性，安置房销售毛利率较低，受安置房项目成本相应结转影响，安置房业务毛利率有所下降。

表：截至2021年9月末公司主要在建安置房项目情况

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	剩余投资额	建设周期
硖北里二期	85,046.97	83,300.00	1,746.97	2018.11.31-2021.12.31
建材市场北	93,908.00	90,600.00	3,308.00	2019.6.30-2022.12.31
伊桥二期南	27,503.00	20,970.00	6,533.00	2019.12.31-2022.12.31
红纸坊二期	7,571.00	7,310.00	261.00	2019.11.18-2021.10.30
硖南区块公寓房	213,081.32	100,000.00	113,081.32	2021.7.31-2024.7.31
文星苑一期	133,820.00	51,100.00	82,720.00	2021.7.31-2024.8.31
合计	560,930.29	353,280.00	207,650.29	-

表：截至 2021 年 9 月末公司主要在建安置房项目情况（续表 1）

序号	项目名称	立项文号	土地文号	环评文号	运营主体
1	硖北里二期	投资备案表	浙（2018）海宁市不动产权第 0068627 号	建设项目环境影响登记表	房产公司
2	建材市场北	投资备案表	浙（2019）海宁市不动产权第 0020097 号	建设项目环境影响登记表	房产公司
3	伊桥二期南	投资备案表	浙（2019）海宁市不动产权第 0012825 号	建设项目环境影响登记表	房产公司
4	红纸坊二期	投资备案表	浙（2019）海宁市不动产权第 0088516 号	建设项目环境影响登记表	房产公司
5	硖南区块公寓房	投资备案表	正在办理中	建设项目环境影响登记表	房产公司
6	文星苑一期	投资备案表	浙（2021）海宁市不动产权第 0048303 号	建设项目环境影响登记表	房产公司

表：截至2021年9月末公司主要在建安置房项目情况（续表2）

序号	项目名称	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	开工时间	预计竣工时间
1	硖北里二期	地字第 330481201800100 号	建字第 330481201900005 号	海建施（2019）第 001 号编号 330481201901280201	2018.11.31	2021.12.31
2	建材市场北	地字第 330481201900026 号	建字第 330481201900074 号	海建施（2019）第 084 号编号 330481201907300101	2019.6.30	2022.12.31
3	伊桥二期南	-	建字第 330481201900173 号	330481202001140401	2019.12.31	2022.12.31
4	红纸坊二期	-	建字第 330481201900159 号	330481201912190201	2019.11.18	2021.6.31
5	硖南区块公寓房	-	建字第 330481202101259 号	ZJHN0000767	2021.7.31	2024.7.31
6	文星苑一期	-	正在办理	正在办理	2021.7.31	2024.8.31

2. 销售模式

城投集团按照海宁市政府的有关规定，安置房面积与拆迁户主原住房等同面积的部分免费置换，超过户主原住房面积10平方米以内的部分按照安置房成本价格销售，超过户主原住房面积10平方米以及20平方米以内的部分按照经济适用房的价格进行销售，超过原住房面积20平方米以上的部分按照该区域商品房市场价格进行销售。

3. 盈利模式

公司安置房业务盈利主要来源于超过需安置面积部分（30%左右）的住宅用房销售及配套建设的商业用房的销售收入。对住宅用房，超原安置面积50%（含）以内部分按安置房市场价85%计价，超原面积50%以上部分按安置房市场价计价。对配套商业用房，超过安置面积20平方米（含）以内的面积按市场价90%结算，超过20平方米以上部分的面积按市场价结算。

4) 房地产业务自查

1. 关于是否存在闲置土地的自查情况

根据《闲置土地处置办法》第二条的规定，闲置土地是指：1、国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；2、已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

经自查，报告期内，本公司被纳入核查范围的项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形；不存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年且仍未动工开发且被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形。

2. 关于是否存在炒地行为的自查

根据《土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条的规定，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让；《房地产管理法》第三十九条第一款规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工

程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

经自查，本公司在报告期内未对外转让商品房开发项目的土地使用权，不存在炒地的行为。

3. 关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的自查

经自查，本公司的商品房销售符合住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》等法规、规章制度的规定。报告期内，公司上述被纳入自查范围的项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为。

4. 关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经自查及查询相关国土、住建部门的网站，公司上述被纳入核查范围的项目，报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（2）行业地位及竞争情况

房地产是国民经济的支柱产业，产业关联性高，对国民经济影响巨大。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展，关系到人民的生活质量和社会和谐稳定，在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。

从产业政策和监管体系看，目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门包括：第一，住房和城乡建设部。住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范；第二，国土资源部。国土资源部主要承担保护与合理利用土地资源等自然资源的责任，参与国家宏观经济运行、区域协调、城乡统筹的研究并拟订涉及国土资源的调控政策和措施；第三，中国房地产业协会。中国房地产业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。此外，各地方政府的发改委、住建委、国土资源局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

从行业周期性特点上看，作为国民经济的先导型产业，房地产行业具有明显的周期性特点。一方面，房地产行业 and 宏观经济发展密切相关，宏观经济状况直接影响房地产行业的景气程度；另一方面，房地产行业自身也存在周期性，在我国大约七至八年为一个周期。

在竞争格局方面，我国的房地产市场非常分散，处于完全竞争态势。但是随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度呈现显著提升。目前，我国房地产市场已形成了以万科、绿地、万达、保利、中海、碧桂园、恒大等多家销售收入在1,000亿以上规模的房地产企业。近几年，龙头企业的固化优势越来越大，这种优势不仅表现在资金成本上的优势，也表现在开发流程和品牌方面的优势。

房地产行业产业链长、波及面广，其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括机械、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、住宿酒店、房地产中介租赁及其他产业。

随着我国的住房制度改革，住房商品化制度推行已有十余年，全国的商品房建设量和房地产价格均呈现增长，特别是2008年以来，全国大中城市的房价上涨和房地产市场开发热度持续高温。除去2009年因经济危机因素的影响，导致房地产投资增速减缓和商品房销售价暂时性企稳外，房地产开发投资和价格一直维持着较快上涨的趋势。

为解决我国房地产业高速发展中出现的房价增长过快、住房结构不合理、投机氛围较浓等影响国民经济持续健康发展和社会和谐稳定的问题，近年来，我国并出台了一系列宏观调控政策。2010年1月份国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，4月份出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，9月份国家有关部委分别出台措施坚决遏制部分城市房价过快上涨。2011年1月国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施，要求从强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、调整完善相关税收政策等八条措施（即“新国八条”）具体实施调控；12月份中央经济工作会议指出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”。2013年2月20日国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控、抑制投机投资购房、加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。

在对房地产业进行调控的同时，近年来，我国保障性住房的建设力度不断加大。保障性住房建设的推进，不仅有利于管理好通胀预期，防范金融风险，防止经济出现大的波动，而且有利于调节收入分配结构，化解社会矛盾。自2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。预计未来，我国在保障性住房上的投入将持续加大。

3、商品销售

公司商品销售板块经营主体主要包括海宁皮城下属的海宁中国皮革城进出口有限公司（以下简称“进出口公司”）、海宁城投下属海宁市新欣天然气有限公司（以下简称“海宁天然气”）和海宁融诚聚数供应链股份有限公司（以下简称“融诚公司”）、海宁交投下属的海宁市通程石油有限责任公司（以下简称“通程石油”）和海宁市中国石化经营有限公司（以下简称“海宁石化”）。由于通程石油于 2018 年 1 月纳入合并范围且融诚公司于 2019 年 2 月成立并开展业务，海宁资产近年商品销售收入快速上升，最近三年及一期，海宁资产商品销售收入分别为 119,346.99 万元、191,947.97 万元、351,238.63 万元和 379,801.06 万元。

表：发行人近年商品销售收入主要构成

单位：亿元

公司	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
进出口业务	-	0.07	0.14	2.18
天然气销售	6.28	5.57	6.35	4.96
物资销售	23.30	19.08	5.04	-
油品销售	8.33	8.97	6.35	4.54
合计	37.91	33.69	17.88	11.68

（1）进出口业务

进出口公司负责海宁皮城全部进出口业务，其主要从事各类商品及技术的进出口业务，旨在为海宁中国皮革城市场商户提供进出口配套服务。进出口业务分为自营、代理两种形式。近年规模大幅缩减，主要系受到国际贸易形势及宏观经济环境影响，逐渐调整业务范围缩减业务量所致。

（2）天然气销售

海宁天然气主要负责对接城市供气管网与国家供气网络的城市主管网建设和运营，具体为海宁市高压管道天然气的供应，负责与浙江省能源局和浙江省天然气开发有限公司进行对接，协调海宁市的年度用气指标。发行人燃气销售收入构成主要由天然气高压管道运输收入和天然气销售收入构成。根据浙江省物价局

2013年价格批复，目前海宁燃气的管道运输价格为0.03元/立方米；居民和非居民气门站销售价格为2.45元/立方米和3.26元/立方米。

燃气业务上游供应商为浙江省天然气开发有限公司；下游客户主要为海宁新奥燃气发展有限公司（以下简称“新奥燃气发展”）。公司与上游供应商气款结算方式为每周结清，与下游客户气款结算方式为每月底 25 日结清当月气款。

（3）物资销售

融诚公司于 2019 年 2 月成立，由海宁城投子公司海宁城投金融投资有限公司、荣年融资租赁（中国）股份有限公司、鸿翔控股集团有限公司共同发起设立，分别持有 45%、35%和 20%的股权，是海宁市首家由国资、外资、民营资本共同组建的专业供应链管理服务公司，定位发展成为海宁当地区域块状经济的集合采购服务商。

目前，融诚公司以当地特色产业集群为依托，围绕化纤丝、化工 PVC、建筑材料开展主营业务。业务模式主要是三种：第一种为托盘模式，客户支付一定比例的保证金锁定货物价格，后根据客户实际需求在收到货款后发货；第二种为敞口赊账模式，根据客户提供的资信及担保情况核定赊账额度及账期，优质客户可予以一定的信用额度；第三种为先款后货模式，客户直接向供应链公司采购货物，款到后发货由供应链公司出面集中采购。

表：融诚公司主要供应商情况

单位：万元

公司	主要供货品类	2020 年采购金额
杭州巨欣钢铁有限公司	钢材	27,598.00
浙江富春环保新材料有限公司	轧硬卷	15,635.00
海宁市宝丰物质有限公司	煤炭	9,044.00
浙江企坤钢铁有限公司	钢铁	6,858.00
上海茂高物产贸易有限公司	金属材料	7,815.00
合计	-	66,950.00

表：融诚公司主要客户情况

单位：万元

公司	主要销货品类	2020 年销售金额
浙江鸿翔建设集团股份有限公司	钢材	25,026.00
浙江宝峰热电有限公司	煤炭	11,067.00
荣年融资租赁（中国）股份有限公司	设备、光伏	5,164.00
海宁中大建材股份有限公司	金属材料	29,806.00

公司	主要销货品类	2020 年销售金额
海宁市海圆钢材有限公司	金属材料	13,314.00
合计	-	84,377.00

（4）油品销售

通程石油和海宁石化主要负责销售油品，收入主要来源于下属加油站。海宁资产通过下属子公司海宁市通程建设开发有限责任公司（以下简称“通程建设”）持有通程石油 66.67% 股份，通程建设将通程石油的经营权承包给海宁实业下属全资子公司海宁市中油石油有限责任公司，原定承包期限自 2016 年 9 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止，每年按照协议约定收取固定回报且不再参与通程石油的业务经营管理，公司对通程石油不具有实质控制权，亦不具有重大影响，故自 2016 年 9 月 1 日起，公司不再将通程石油纳入合并财务报表范围。2017 年 12 月 31 日，通程石油根据实际经营发展之需要，和海宁实业签订了《补充协议书》，终止了《海宁市通程石油有限责任公司承包经营协议》，自 2018 年 1 月 1 日起，通程建设持有的 66.67% 股份对通程石油行使股东权利，公司重新将其纳入合并财务报表范围。2017 年仅有海宁石化下属一家海昌路加油站运营，2018 年海宁石化陆续建成硖东、硖西和仰山路三个加油站并投入运营，同时 2018 年公司将通程石油纳入合并范围，增加了其下辖的马桥、周王庙和郭店三家加油站收入，故 2018 年以后公司油品销售收入大幅增加。

4、生物制品板块

（1）业务开展情况

1) 业务情况

农药、兽药等产品的生产与销售主要来自公司子公司钱江生化。钱江生化主要产品农药、兽药，具体为赤霉素（植物生长调节剂），阿维菌素（农用杀虫剂），井冈霉素（农用杀菌剂类产品），硫酸粘杆菌素（兽药类产品）、黄霉素及兽药黄霉素预混剂、医药中间体等四大系列三十多个产品。

近三年及一期，发行人生物制品业销售收入分别为 27,385.99 万元、21,667.08 万元、29,478.71 万元和 24,189.41 万元，发行人生物制品业销售收入规模大幅下降，发行人生物制品业的毛利率分别为 13.59%、5.82%、7.11% 和 8.82%，呈波动上升趋势。

2) 业务模式

生产方面，钱江生化农药、兽药生产的基本流程为“原材料发酵—产品提炼—产品结晶—成品包装”。钱江生化拥有发酵全过程 DCS 自动电脑控制系统、符合国家农业部规定的 GMP 要求的生产线，以及先进的产品检测仪器和设备齐全的省级技术中心和省级研发中心；产品已通过 ISO9001：2000 质量体系认证、ISO14001 环境体系认证、浙江省测量管理体系省级认证、国家标准化良好行为企业 AAA 认证。采购方面，钱江生化生产成本主要构成为淀粉、碎米等原材料成本及原煤等原料动力成本，主要向业内的相关上游企业采购，具有稳定的采购渠道。销售方面，钱江生化建立了覆盖全国的市场营销和技术服务网络，利用自身产品和技术优势，在提高国内竞争力的基础上参与国际市场的竞争，在欧洲、亚洲、南美及东南亚地区都建立了稳定的销售渠道和合作伙伴关系。

最近三年及一期，发行人生物制品业主要产品产销情况如下：

最近三年及一期生物制品业主要产品产销情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
产能				
井冈霉素（万吨）	0.75	1.00	1.00	1.00
阿维菌素（吨）	22.50	30.00	30.00	30.00
赤霉素（吨）	112.50	150.00	150.00	150.00
产量				
井冈霉素（万吨）	0.32	0.65	0.54	0.45
阿维菌素（吨）	9.90	9.42	6.45	6.64
赤霉素（吨）	139.16	157.87	147.82	133.81
销量				
井冈霉素（万吨）	0.50	0.46	0.46	0.62
阿维菌素（吨）	8.73	9.49	7.59	6.47
赤霉素（吨）	157.64	197.78	126.13	153.68
产销率				
井冈霉素	156.25%	70.77%	85.19%	137.78%
阿维菌素	88.18%	100.74%	117.67%	97.44%
赤霉素	113.28%	125.28%	85.33%	114.85%
产能利用率				
井冈霉素	42.67%	65.00%	54.00%	45.00%
阿维菌素	44.00%	31.40%	21.50%	22.13%
赤霉素	123.70%	105.25%	98.55%	89.21%

截至 2021 年 9 月末，发行人生物制品业板块无在建或拟建的重大投资项目。

（2）行业地位及竞争情况

1) 发行人行业地位

发行人控股子公司钱江生化是我国最大的生物农药生产基地之一，其生产的井冈青霉素系列产品占国内 50%以上的市场份额，赤青霉素系列产量居全球第一，出口量占国内同类产品的一半以上。黄霉素产量世界第一，出口量占国内同类产品出口总量的 68%左右。钱江生化在生物农药领域具有较明显的优势。

2) 行业竞争情况

从全球范围来看，除草剂、杀菌剂和杀虫剂三大种类是农药市场的主体，除草剂是全球最大类的农药产品，杀菌剂市场份额近年来有明显的增加，跃升为全球第二大类农药产品，杀虫剂市场份额逐渐减少。从我国的情况来看，我国也基本体现了类似的变化趋势，正逐步和国际化接轨，近年杀虫剂市场份额逐渐减少，并在 2009 年被除草剂超过，但杀菌剂市场份额仍然较低，近年始终维持在 10.00% 左右，我国农药产品市场结构有所改善，但仍有进一步提升的空间。我国农药产品结构趋于合理，但仍待优化；化学农药仍将是农药市场的主体，随着对高效、低毒、低残留、环保的绿色农药的大力倡导，生物农药市场未来有较大的发展空间。

集约化、规模化是农药生产企业的发展趋势，中国农药企业将在“十三五”期间进入新一轮的整合期。我国兽药市场发展较快，但市场集中度较低；我国畜牧养殖的规模化集约化发展、对食品安全的日益重视、动物疫病流行的复杂多样性特征为我国兽药市场带来广阔的发展空间。

5、土地整理

(1) 业务情况

2013 年 5 月以前，公司土地整理业务的运营由海宁市城郊投资有限公司负责。为了理顺海宁市土地整理和规范公司内部业务流程，根据海宁市政府海政函(2013) 28 号文件关于《海宁市人民政府关于同意成立海宁市土地开发有限公司的批复》，海宁市财政局成立海宁市土地开发有限公司，从事土地一级开发前期整理开发工作。同时，根据海宁市人民政府海政函(2013) 116 号文《关于同意土地开发有限公司国有股权无偿划转给市城投集团的批复》，海宁市财政局将持有的海宁市土地开发有限公司 100%股权无偿划拨给发行人。土地开发公司主要负责市区规划范围内征地拆迁工作及前期土地整理工作。

(2) 业务模式

土地整理业务模式：海宁市土地收储中心与发行人子公司海宁市土地开发有限公司签订《海宁市市区一级土地开发项目委托协议》，委托发行人对海宁市城市规划控制区 55 平方公里（扣除经济开发区、马桥街道）进行土地一级开发，总体规划，分片实施，分片开发，具体内容为对上述范围内的土地征收、拆迁、安置、三通一平工程建设工作。发行人根据项目进度滚动分次开发，投入资金对土地进行前期整理，土地整理完成后，公司将土地交给收储中心收储并进行出让。待收储土地出让或行政划拨后，海宁市财政局支付发行人土地整理包干费用（即土地整理收入），一般而言，土地出让后的 3-6 个月内可以结清。财综〔2016〕4 号文后，发行人新投入整理的土地遵循财综〔2016〕4 号文的要求签订协议，在结算方式上不与土地出让金挂钩，由土储中心按照协议约定的固定包干经费标准支付予发行人相关土地整理费用。土地整理包干费用（即土地整理收入）方面，根据 2012 年 9 月海宁市人民政府办公室《关于提高土地拆迁安置包干经费缴纳标准相关事宜的备忘录》，征地拆迁安置包干经费标准为每亩 30 万元。根据海政办发〔2017〕37 号文，海宁市政府决定自 2017 年 4 月 1 日起，市区城市规划控制区内农村拆迁安置包干经费标准调整为 50 万元/亩。

6、水务业务板块

（1）业务开展情况

公司水务板块业务收入来自子公司水务集团，收入分为自来水销售和污水处理费收入两类。其中，自来水供水区域海宁市全部行政区域，水费价格由政府实行价格指导；污水处理主要由水务集团下属子公司海宁紫光水务有限责任公司、海宁紫薇水务有限责任公司等进行。经过多年发展，水务集团已经形成了管网建设、污水收集、污水处理等专业体系，在海宁污水处理方面具有垄断地位。

近三年及一期，发行人水务板块收入分别为52,956.59万元、63,795.66万元、62,317.31万元和49,455.28万元，水务板块的毛利润分别为-4,793.10万元、-6,091.89万元、-9,418.26万元和430.67万元，发行人水务板块持续亏损的主要原因系污水处理业务亏损较为严重。近三年及一期，污水处理业务的毛利润分别为-8,361.70万元、-5,368.29万元、-8,465.03万元和2,798.55万元，亏损的原因主要系污水处理具有市政公用性质，处理能力建设有一定的超前性，因而目前公司污水处理能力并未得到充分利用，未充分实现其规模效应，处理成本相对较高。

1) 水务处理能力

表：近三年及一期公司水务处理能力一览表

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
自来水厂数量（个）	2.00	2.00	2.00	2.00
供水能力（万立方/天）	60.00	60.00	60.00	60.00
污水处理厂数量（个）	27.00	28.00	28.00	3.00
处理能力（万立方/天）	83.52	83.55	75.18	36.00
漏损率	6.93%	5.98%	5.24%	3.77%

2) 污水处理

截至2021年9月末，水务集团拥有污水处理厂27个，日污水处理能力83.52万立方米。发行人日综合供水能力60万吨，供水管网7,582千米，实现供水范围全覆盖。

3) 供水管网维护情况

自2010年完成城乡供排一体化改革以来，水务集团已完成了农村三级管网改造11.7万户，完成市区一户一表改造1.4万户，结合老旧管网的持续提升改造及区域漏损的精细化管理，供水产销差率呈直线降低，多年来已成功控制在8%以内，远低于行业12%的一般要求。

同时水务集团通过建设专门的管网建设方案和维护团队，使供水的流量、压力在合理的经济范围内，又保证供水管网的合理、经济、安全运行。在管道施工方面，发行人加强深化区域计量工作。区域计量进一步细化，大区域划分为小区域进行区域性检漏，合理设置区域水表，提高暗漏检测的准确率。同时，成立专业的检漏队伍。每个水务营业所均有一支检漏队伍，并配备先进的检测设备(如噪音分析仪、相关分析仪等)，充实相应的技术人员，有效地开展检漏、修漏工作；每年春季、秋季开展两期大型检漏活动。

(2) 行业地位及竞争情况

1) 发行人行业地位

发行人全资子公司水务集团是海宁市唯一一家从事污水处理的国有企业，按照市政府和有关部门下达的水务类城市基础设施及社会公用事业项目的开发投资任务，承担该类项目的开发建设，并根据项目建设需要，通过市场筹资融资，加快水务类建设的滚动开发速度。水务集团已经在海宁市建立了有关水务处理的全

套基础设施，在城市水务开发投资特别是治污减排设施建设领域的竞争力已经形成，在区域内具有行业垄断性，因而有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

2) 行业竞争情况

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水务行业具有公用事业及区域垄断性等特点，水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，具有公用事业特性；由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基础性行业。随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水务投资和经营企业发展壮大的良好局面。

A、原水供应

我国城市供水行业整体上市场化程度偏低。城市供水行业作为地方政府管辖的公用事业，具有明显的区域性特点；近十年来，供水行业进行了市场化改革，出现了多元化主体、经营机制转变、区域经营等三大特点。但是，行业整体的市场化程度仍较低，我国供水行业的市场化率仅为28.00%，远低于污水处理行业66.00%的水平。在市场化项目中，超过50万人口的大中型城市占了63.00%，而占据大部分数量的小型城市、县城仅占了37.00%；前十大企业的市场集中度仅为9.00%。

我国自来水价格仍有较大上涨空间。自来水行业属于政府定价的公用事业，自来水的价格由政府制定。我国水费占比（不含污水处理费）占人均可支配收入的比例不到1.00%。与发达国家相比，我国的水价也处于较低水平。价格的不敏感使得水资源的浪费现象较严重。而在不同的省份间，水价差异也较大，西北部缺水地区价格较高，南方地区价格较低。

为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋势。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

B、污水处理

从水资源污染情况看，我国水资源污染情况较严重，七大水系水质总体为中度污染，浙闽区河流水质为轻度污染，西北诸河水质为优，西南诸河水质良好，湖泊（水库）富营养化问题突出。

近年来我国城镇污水处理能力保持较快增长势头，但与发达国家相比，我国污水处理水平及处理标准还存在一定差距。一方面，配套管网建设长期滞后于污水处理厂建设，污水收集效率较低，成为制约污水处理率提高的瓶颈。另一方面，接近90%的污水处理厂排放标准为一级B或以下，随着排放标准的日趋严格，污水处理厂提标改造将是“十三五”期间的投资重点。

海宁市地处太湖流域杭嘉湖平原的中部，随着海宁市的经济社会发展、人民生活水平的不断提高和城市建设步伐的加快，改善太湖流域水环境、增强水污染治理能力的需求日益迫切。特别是2007年太湖蓝藻爆发后，太湖流域城市居民的饮用水出现了危机，严重影响了太湖流域城市的经济发展和居民生活质量。为此，海宁市政府积极组织实施太湖流域海宁市水环境综合整治工程，并将海宁市污水处理尾水外排工程作为下一阶段治污工作的重点。

根据十三五《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，“十三五”全国城镇污水处理主要任务包括加大城镇污水配套管网建设力度、全面提升污水处理能力、加快污水处理厂升级改造、加强污泥处理处置设施建设、积极推动再生水利用、强化设施运营监管能力，“十三五”期间，全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划投资近4,300.00亿元。其中，各类设施建设投资4,271.00亿元，设施监管能力建设投资27.00亿元。设施建设投资中，包括完善和新建管网投资2,443.00亿元，新增城镇污水处理能力投资1,040.00亿元，升级改造城镇污水处理厂投资137.00亿元，污泥处理处置设施建设投资347.00亿元，以及再生水利用设施建设投资304.00亿元。随着国家扶持政策的陆续出台，污水处理行业将会迎来较大的发展契机。

7、基础设施建设业务

（1）业务开展情况

发行人基础设施建设业务主要由发行人下属子公司海宁市城市建设开发投资有限公司（城市建设）及其子公司海宁市社会发展建设投资集团有限公司（社发集团）和海宁市交通投资集团有限公司（交投集团）负责运营，承担海宁市城市基础设施和交通基础设施等重大项目的投资、建设和运营任务。发行人承担的基础设施项目，由政府投入资金作为项目资本金，资金缺口由公司自筹。发行人将未签订代建协议或未明确回报方式的基础设施建设项目确认为公益性资产。海宁市财政通过财政专项资金拨付、财政补贴以及折旧补贴对发行人的基础设施建设给予支持。

已完工项目方面，截至 2021 年 9 月末，公司主要完成了 08 省道易地改建、嘉绍高速海宁互通连接线（08 省道至硖尖线）、硖许公路、硖尖公路北段改建、沪杭客专海宁西站许村至长安连接线、海宁市客运中心、湖盐线易地改建、县乡公路建设和桐九公路（海宁 01 省道至南斜桥段）工程等建设项目。

在建项目方面，截至 2021 年 9 月末，发行人主要的在建及拟建基础设施投资项目概算总投资 92.07 亿元，已投资 55.74 亿元。

表：截至 2021 年 9 月末城市建设公司主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	建设周期
碧云路南延（江南大道-丰收路）	1.16	0.58	2019.10-2021.6
浙大国际校区北侧地块绿化二期工程	0.64	0.44	2020.4-2021.6
海纳郡（浙大）西侧道路	0.09	0.03	2020.12-2021.7
郇家岭山体修复及绿化提升项目	0.38	0.18	2020.9-2021.6
钱江路（农丰路至海宁大道）改造项目	0.44	0.33	2021.4-2021.8
长丰路东延（农丰路—麻泾港桥梁）	0.24	0.12	2020.12-2021.7
新建中心菜场西侧绿地	0.42	0.42	2019.9-2021.10
合计	3.37	2.10	-

表：截至 2021 年 9 月末社发集团主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资
许村布艺小镇艺创中心（北区）	6.79	6.79
新建长安镇初级中学聆涛校区工程	1.58	1.58
新建桃园幼儿园北湖园项目	0.73	0.73
马桥小学改扩建二期工程	0.59	0.59
异地新建袁花中心卫生院项目(一期)	0.79	0.48

异地新建海宁市人民医院开发区分院	1.49	1.28
新建海宁市人民医院技能培训中心项目	0.95	0.95
新建盐仓派出所、盐仓交警中队项目	0.29	0.29
新建杭海新区公委会、长安派出所、长安交警中队项目	0.66	0.66
仰山小学扩建工程	1.13	0.99
异地新建袁花人民法庭	0.10	0.06
新建海宁市龙渡小学	1.67	1.11
合计	16.77	15.51

表：截至 2021 年 9 月末交投集团主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

项目	总投资	截至 2021 年 9 月末已投资	尚需投资
沪杭高速公路许村段改建工程	31.43	17.42	14.01
杭州至海宁城际铁路项目（前期）	12.65	12.65	0.00
杭州至海宁城际铁路项目-场站配套项目	7.53	2.48	5.05
袁花武原公路	1.62	1.29	0.33
S207 秀洲至仙居公路（海盐界至海宁尖山 段）新建工程	1.89	0.46	1.43
硖许公路（环西二路-观潮大道）	3.99	0.97	3.02
硖许公路两侧绿化苗圃项目	2.15	1.68	0.47
G524 秀洲王店至海南海昌段工程（海宁 段）	1.77	0.32	1.45
盐官度假区（翁金线至潮涌路）连接线工 程	0.55	0.28	0.27
杭州至海宁城际铁路项目-三改项目	0.46	0.25	0.21
嘉绍高速公路袁花互通连接线改建项目	0.40	0.34	0.06
合计	64.43	38.14	26.29

表：2021 年 9 月末公司拟建的主要城市基础设施建设项目

单位：亿元

项目名称	总投资	2021 年 10-12 月 计划投资 额	2022 年计 划投资额	2023 年 计划投 资额	工程周期
异地新建海宁市第二中学项目	1.84	-	1.78	-	2021.09-2023.08
新建钱塘实验小学项目	1.78	-	1.68	-	2021.09-2023.08
新建海宁市第五中学龙渡校区项目	1.88	-	1.67	-	2021.07-2023.06

海昌街道康养中心	2.00	-	1.78	-	2021.08-2023.12
合计	7.50	-	6.91	-	-

（2）行业地位及竞争情况

1）行业地位

发行人全资子公司城投集团是海宁市唯一一家主要从事主城区土地一级开发和基础设施建设的国有企业，在海宁市城市基础设施建设行业中具有明显的垄断优势和政府支持优势。根据《关于明确海宁市城市发展投资集团有限公司和海宁市交通投资集团有限公司的有关意见的通知》（海政发〔2008〕11号文），海宁市政府明确表示将在城市规划、安置房项目建设、国有资产划拨等方面支持城投集团的发展。

2）行业竞争情况

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城市化建设也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分，加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。此外，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.50%-2.20%的增长速度，2000年末，我国的城镇化率是36.20%，城镇人口4.6亿人；截至2014年末全国城镇化率达到54.77%。城市经济对我国GDP的贡献率已超过70.00%，城镇化成为推动我国经济社会发展的强大动力。

尽管近年来我国城市化进程速度较快，城市基础设施建设投入力度大。发达国家的城市化水平一般在70.00%左右，根据我国目前的城市化水平，证明我国在城市化发展道路上还将有很大发展空间，在城市基础设施建设方面还将继续维持较高的投资速度。

总体上，从城市基础设施建设对经济社会的贡献，我国目前处于的城市化阶段以及我国城市基础设施与发达国家的差距等方面看，未来我国城市基础设施建设仍将维持快速发展的趋势。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模

不断扩大，发展速度也不断增快。同时，国家已相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投融资体制改革的进程，主要体现在如下措施上：开辟城市建设多元投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营；转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区和规模经营。总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展空间。

（四）未来发展战略与规划

未来 5 年，公司将围绕海宁市“接轨杭州、融入上海、汇合苏甬”的发展战略，通过自我发展、自主经营，不断扩大企业规模和效益，积极推进基础设施项目的市场化运营，加大土地整理开发和储备力度，逐步成为有核心竞争力的跨行业集团公司。公司近期发展规划如下：

1、积极推进海宁市基础设施建设的市场化运营，减少公司承担的公共基础设施建设任务。公司将使用市场化模式，加快基础设施建设，寻求国有企业股份制改造途径，以公开方式吸收社会资本，加快海宁市基础设施建设进程。

2、加强公司制度建设，增强对下属子公司的控制力。未来几年，公司按照市政府授权经营范围，完善投资企业经营管理制度，提高国有资产营运质量和效率，努力实现国有资产的保值增值。同时，在不干预子公司法人财产权及经营自主权的前提下，依据《公司法》等法律法规对下属子公司进行规范管理。为保证本期债券募集资金按募集用途规范使用，公司将制定严格的资金使用和偿还计划，监督下属子公司的资金运用，提高募集资金的使用效率，防范公司的经营风险，切实保障本期债券持有人的根本利益。

3、做大企业规模，增强企业融资能力。根据市政府规划，公司承担市政府授权范围内国有资产经营职责，履行出资人职责，承担国有资产安全和保值增值责任。未来 5 年，市政府计划将其他优质国有资产划拨至公司，做大公司总资产、净资产规模，增强公司在我国资本市场的融资能力。

（五）发行人竞争优势

1、海宁地理位置良好，交通便利，具有优势

海宁市位于长三角经济圈内上海和杭州之间，与长三角经济圈内的主要城市之间交通便利，沪杭铁路、沪杭高速、杭浦高速、杭州绕城高速以及浙江01省道

均经过海宁境内。长三角是我国经济最活跃以及思想、发展思路最具有前瞻性的地区之一，良好的地理位置和便利的交通将极大的促进海宁经济、社会的发展。

2、业务垄断优势

发行人在地方基础设施建设行业拥有领先的市场地位，地方垄断优势明显。城投集团主要负责海宁市内43.60平方公里基础设施的投资、开发与建设。交投集团主要负责海宁市交通类基础设施的投资、开发与建设。海宁市财政每年安排的交通建设专项资金不少于1.20亿元，且全市县道以上公路（含县道）全线及沿路两侧各50米范围内的广告发布、广告设置和建设均由交投集团统一规划、开发、经营和管理，广告资源有偿使用费全额用于交通建设。

3、强大的政府支持优势

发行人是经海宁市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司，受市政府委托，发行人承担了海宁市城市基础设施建设、交通基础设施建设及污水设施的建设和运营任务。一直以来，发行人得到了地方政府在财政、税收多方面的大力支持。随着政府支持力度将逐步加强，国有优质资产注入等举措的逐步到位，发行人的政府支持优势将不断强化。

八、发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚情况

发行人报告期内不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，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。

发行人报告期内的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

发行人现任董事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及受处罚的情况。发行人现任董事及高级管理人员的任职符合设立及经营所在地的相关法律法规和《公司章程》的规定。

第四节 发行人主要财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人 2018 年、2019 年及 2020 年经审计的财务报告及未经审计的 2021 年三季度财务报表。天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度及 2020 年度的利润表和现金流量表进行了审计，并出具了“天健审（2019）4187 号”标准无保留意见的审计报告、“天健审（2020）4421 号”标准无保留意见的审计报告及“天健审（2021）4796 号”标准无保留意见的审计报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）公司近年来财务报告适用的会计制度及审计情况

发行人 2018 年、2019 年及 2020 年经审计的财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“天健审（2019）4187 号”标准无保留意见的审计报告、“天健审（2020）4421 号”标准无保留意见的审计报告及“天健审（2021）4796 号”标准无保留意见的审计报告。

（二）发行人近年合并财务报表范围变动情况

1、2018 年末公司合并报表范围

（1）2018 年末比 2017 年末合并范围增加的子公司

表：2018 年末比 2017 年末纳入合并报表范围内增加的子公司

单位：万元、%

公司名称	取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
海宁原译	新设子公司	2018 年 3 月	180.00	60.00
潮城文化	新设子公司	2018 年 12 月	10.00	100.00
颐和医养	新设子公司	2018 年 11 月	50.00	100.00
通程广告	新设子公司	2018 年 11 月	50.00	100.00
通程置业	新设子公司	2018 年 11 月	50.00	100.00
通程绿化	新设子公司	2018 年 11 月	50.00	100.00
弄潮儿股权投资	新设子公司	2018 年 3 月	3,500.00	48.48
天越建设	新设子公司	2018 年 1 月	700.00	100.00
海云环境	新设子公司	2018 年 5 月	700.00	100.00
东方环宇	新设子公司	2018 年 6 月	1,000.00	90.00

公司名称	取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
海云净水材料	新设子公司	2018 年 8 月	550.00	55.00
浩翔环境	新设子公司	2018 年 9 月	153.00	100.00
宾县金河湾	新设子公司	2018 年 12 月	1,311.00	100.00
欣源水务	新设子公司	2018 年 10 月	3,000.00	100.00

(2) 2018 年末比 2017 年末合并范围减少的子公司

表：2018 年末比 2017 年末纳入合并报表范围内减少的子公司

单位：万元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
海宁皮革城原辅料中心商贸管理有限公司	注销	2018 年 8 月	0.00	21.62
海宁皮都投资开发有限公司	无偿划拨	2018 年 7 月	-10,053.36	-639.70
海宁市科技创业投资有限公司	无偿划拨	2018 年 9 月	16,456.85	-254.32
鹃湖科技城	被动稀释	2018 年 10 月	27,380.06	-61.13
海宁市第二水厂有限公司	吸收合并	2018 年 1 月	22,173.87	-634.93

(3) 2018 年末公司合并报表范围

表：公司 2018 年末的合并报表范围

单位：万元、%

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
1	海宁市城市发展投资集团有限公司	一级	200,000.00	城市基础设施投资开发等	200,000.00	100.00	是
2	海宁市交通投资集团有限公司	一级	78,000.00	交通基础设施投资开发	78,000.00	100.00	是
3	海宁市水务投资集团有限公司	一级	73,920.96	水务类项目投资开发等	73,920.96	100.00	是
4	海宁中国皮革城股份有限公司	一级	112,000.00	市场开发建设经营管理等	66,046.40	58.97	是
5	浙江钱江生物化学股份有限公司	一级	30,140.21	生物农药生产等	10,037.88	33.30	是
6	海宁市水利建设投资开发有限责任公司	一级	14,781.20	水利设施投资	14,781.20	100.00	是
7	海宁市盐官景区综合开发有限公司	一级	18,500.00	基础设施建设等	18,500.00	100.00	是
8	海宁市九方机动车驾驶员培训学校	一级	328.00	机动车驾驶员培训	328.00	70.00	是
9	海宁市广联信息网络有限责任公司	一级	300.00	光纤网络综合开发应用等	300.00	100.00	是
10	海宁市越剧团有限公司	一级	200.00	文艺表演团体	140.00	100.00	是
11	海宁市金融投资有限公司	一级	5,000.00	投资经营等	5,000.00	100.00	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
12	海宁市基础设施投资基金有限公司	一级	150,000.00	从事基础设施项目的投资；实业投资；投资管理。	90,000.00	60.00	是
13	浙江金海洲建设开发有限公司	一级	17,000.00	建筑工程施工；房地产开发经营；物业管理等	10,000.00	58.82	
14	海宁市产业投资有限公司	一级	200,000.00	股权投资、投资管理、投资咨询	140,000.00	70.00	
15	海宁市党委党校培训咨询有限公司	一级	5.00	受海宁市委委托承接市内外各类干部培训	5.00	100.00	
16	海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙）	一级	3,000.00	旅游景点开发、旅游服务、房屋出租、物业管理等	3,000.00	100.00	是
17	海宁市城市建设开发投资有限公司	二级	24,500.00	城市基础设施建设投资	24,500.00	100.00	是
18	海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司	二级	15,626.48	旧城改造项目投资开发	15,626.48	100.00	是
19	海宁市房地产开发有限公司	二级	6,080.00	房地产开发经营等	6,080.00	100.00	是
20	海宁市城郊建设投资有限公司	二级	5,000.00	城郊建设项目投资	5,000.00	100.00	是
21	海宁市新欣天然气有限公司	二级	2,000.00	城市管道天然气销售	1,200.00	60.00	是
22	海宁市小商品市场开发有限公司	二级	1,736.30	物业管理、市场经营管理	1,736.30	100.00	是
23	海宁市安平房屋拆迁有限公司	二级	100.00	房屋拆迁业务等	100.00	100.00	是
24	海宁市兴房物业管理服务有限公司	二级	300.00	物业管理服务等	300.00	100.00	是
25	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	二级	10,000.00	实业投资、投资项目管理	10,000.00	100.00	是
26	海宁市土地开发有限公司	二级	30,000.00	土地拆迁、平整	30,000.00	100.00	是
27	海宁市城镇有机更新有限公司	二级	100,000.00	城镇有机更新、房地产开发经营等	70,000.00	70.00	是
28	海宁鹃湖景区投资管理有限公司	二级	800.00	从事对鹃湖景区文化旅游项目的投资管理与投资	800.00	80.00	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
				开发等			
29	海宁市文旅开发投资有限公司	二级	7,200.00	从事文化旅游项目的投资等	7,200.00	100.00	是
30	海宁市社会发展建设投资集团有限公司	二级	40,000.00	建筑工程管理服务、投资开发、物业出租及管理 等	40,000.00	100.00	是
31	海宁市万通燃气有限责任公司	二级	50.00	管道燃气供应的技术咨询服务等	50.00	100.00	是
32	海宁市市场发展投资有限公司	二级	1,200.00	市场开发投资、房地产开发经营	660.00	55.00	是
33	海宁市市场开发服务中心	二级	3,860.00	负责市场招商、引资和摊位招标安排等	3,860.00	100.00	是
34	海宁市文旅创意产业控股有限公司	二级	3,000.00	旅游景点开发；工艺品、日用品批发等	3,000.00	100.00	是
35	海宁市港务开发有限责任公司	二级	900.00	码头和其他港口设施经营等	900.00	100.00	是
36	海宁市公共自行车服务有限公司	二级	50.00	公共自行车租赁服务	50.00	100.00	是
37	海宁市中国石化经营有限公司	二级	2,000.00	加油站、加气站的投资管理	1,000.00	50.00	是
38	海宁市通程建设开发有限责任公司	二级	37,000.00	交通基础设施、市政公共工程、园林绿化工程的投资、建设等	37,000.00	100.00	是
39	海宁市轨道交通投资建设有限公司	二级	10,000.00	轨道交通设施的投资、开发、建设与管理等	10,000.00	100.00	是
40	海宁市森立绿化工程有限责任公司	二级	200.00	榉树、朴树等普种绿化苗、花卉生产等	200.00	100.00	是
41	海宁市乡村绿化投资有限责任公司	二级	5,000.00	从事造林项目及农业基础设施的投资	5,000.00	100.00	是
42	海宁市金石园林绿化有限公司	二级	50.00	城镇绿化苗、花卉种植、批发、零售等	50.00	100.00	是
43	海宁市通程广告有限公司	二级	500.00	设计、制作、代理、发布国内各	500.00	100.00	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
				类广告			
44	海宁市通程置业有限公司	二级	500.00	房地产开发经营、物业管理等	500.00	100.00	是
45	海宁市通程绿化有限公司	二级	500.00	园林绿化工程施工与养护等	500.00	100.00	是
46	海宁市新世纪水务检定检测有限公司	二级	350.00	水表检定、维修及流量测试等	350.00	100.00	是
47	海宁市洁源水务有限公司	二级	10,800.00	城市水处理等	10,800.00	100.00	是
48	海宁市新世纪饮用水有限公司	二级	150.00	市政供水等	150.00	100.00	是
49	海宁市佳源水务有限公司	二级	20,000.00	城市水处理等	20,000.00	100.00	是
50	海宁钱塘水务有限公司	二级	53,236.80	污水处理等	53,236.80	100.00	是
51	海宁上塘水务有限公司	二级	14,680.00	污水处理等	14,680.00	100.00	是
52	浙江海云环保有限公司	二级	110,000.00	环境综合保护及治理等	56,100.00	51.00	是
53	海宁欣源水务有限公司	二级	10,000.00	给排水基础设施等	10,000.00	100.00	是
54	海宁皮都锦江大酒店有限公司	二级	1,000.00	餐饮及住宿	1,000.00	100.00	是
55	海宁中国皮革城经营管理有限公司	二级	50.00	物业管理	50.00	100.00	是
56	海宁中国皮革城网络科技有限公司	二级	500.00	软件开发及皮革制品销售等	492.45	100.00	是
57	成都海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	10,000.00	100.00	是
58	哈尔滨海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	10,000.00	100.00	是
59	海宁皮革城担保有限公司	二级	10,000.00	融资性担保业务等	10,000.00	100.00	是
60	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	二级	3,582.94	市场开发经营及物业管理等	3,000.00	83.73	是
61	海宁中国皮革城进出口有限公司	二级	200.00	货物及技术的进出口等	149.00	74.50	是
62	新乡市海宁皮革发展有限公司	二级	3,000.00	市场开发经营及物业管理等	1,530.00	51.00	是
63	江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	二级	1,018.00	市场开发经营及物业管理等	814.4	70.00	是
64	济南海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	6,720.00	82.00	是
65	天津海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及	8,000.00	80.00	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
				物业管理等			
66	郑州海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	6,000.00	60.00	是
67	海宁中国皮革城投资有限公司	二级	5,000.00	实业投资、股权投资、资产管理、投资咨询、投资管理信息咨询	4,200.00	100.00	是
68	武汉海潮海宁皮革城有限公司	二级	5,000.00	市场开发建设和经营管理等	5,000.00	100.00	是
69	浙江原泽时尚设计创意有限公司	二级	1,000.00	服装设计,产品设计与活动创意策划等	350.00	70.00	是
70	海宁皮皮贸易有限公司	二级	1,000.00	各类商品及技术的进出口业务	-	52.00	是
71	海宁皮革城健康产业投资有限公司	二级	20,000.00	康复医疗项目、医养结合项目投资、咨询和管理等	-	100.00	是
72	海宁道合市场管理有限公司	二级	300.00	市场管理和服务等	153.00	51.00	是
73	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	二级	100,000.00	市场投资开发等	100,000.00	100.00	是
74	QJBIOCHEMICALCO.,LTD.	二级	10亿韩元	批发、服务等	480.27	70.00	是
75	海宁钱江置业有限公司	二级	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100.00	是
76	海宁东山热电有限公司	二级	1,170.00	蒸汽、电力的生产销售等	1,324.41	52.38	是
77	海宁光耀热电有限公司	二级	5,000.00	热电联产电站的建设、经营	5,000.00	100.00	是
78	浙江江南要素交易中心有限公司	二级	3,000.00	投资经营等	3,000.00	100.00	是
79	海宁市诚信担保有限公司	二级	10,000.00	融资性担保业务	9,000.00	90.00	是
80	海宁市人才公寓管理服务服务有限公司	三级	500.00	从事海宁市人才公寓物业管理等	500.00	100.00	是
81	海宁市车辆停泊开发服务有限公司	三级	1,000.00	从事城市道路停车等	1,000.00	100.00	是
82	海宁市志摩故里文创发展有限公司	三级	10,000.00	房地产开发	5,100.00	51.00	是
83	海宁市大脚板乐园管理服务服务有限公司	三级	500.00	从事大脚板乐园项目的投资等	500.00	100.00	是
84	海宁市教育发展投资有限公司	三级	8,000.00	非义务教育段教育设施投资等	8,000.00	100.00	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
85	海宁市五环投资开发有限公司	三级	3,500.00	综合性健身中心的经营管理等	3,500.00	100.00	是
86	海宁市博才人力资源投资开发有限公司	三级	2,500.00	实业投资、人力资源市场投资开发	2,500.00	100.00	是
87	海宁市文博文化影剧有限公司	三级	500.00	授权范围内从事国有资产经营、管理等	500.00	100.00	是
88	海宁市市场经营管理有限公司	三级	3,500.00	市场招商、引资等	3,500.00	100.00	是
89	海宁华灯会文化创意产业有限公司	三级	500.00	从事灯彩文化产业项目的投资	500.00	100.00	是
90	海宁市通程石油有限责任公司	三级	300.00	对加油站、加气站的投资管理	300.00	66.67	是
91	海宁紫光水务有限责任公司	三级	15,050.00	污水收集、输送等	7,675.50	51.00	是
92	海宁紫薇水务有限责任公司	三级	13,369.00	污水收集、输送等	6,818.19	51.00	是
93	海宁市天源给排水工程物资有限公司	三级	4,000.00	市政公用工程总承包等	2,040.00	51.00	是
94	海宁长河水务有限责任公司	三级	12,460.00	自来水处理及市政供水等	6,354.60	51.00	是
95	浙江绿洲环保能源有限公司	三级	5,000.00	生物能源的技术开发等	2,550.00	51.00	是
96	霍林郭勒天河水务工程有限责任公司	三级	3,000.00	污水处理工程建设等	1,377.00	45.90	是
97	霍林郭勒天河嘉业水务有限公司	三级	3,600.00	污水处理及再生利用	1,652.40	45.90	是
98	江苏弘成环保科技有限公司	三级	12,000.00	新型工业废物利用技术的研发等	5,508.00	45.90	是
99	浙江海云能源科技有限公司	三级	16,000.00	环保及相关设备的设计、制造等	3,264.00	20.40	是
100	汤阴东方环宇污泥处置有限公司	三级	2,000.00	有机固废等的项目投资	918	45.90	是
101	河南海云净水材料有限公司	三级	1,000.00	生产、销售聚丙烯酰胺等	280.50	28.05	是
102	浙江天越建设工程有限公司	三级	5,000.00	公路工程、园林绿化工程等	2,550.00	51.00	是
103	浙江浩翔环境服务有限公司	三级	3,000.00	污水处理等	1,530.00	51.00	是
104	阳原海云环境科技有限责任公司	三级	3,000.00	给排水基础设施等	1,530.00	51.00	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
105	哈尔滨北方环保工程有限公司	三级	3,000.00	污水处理等	918.00	30.60	是
106	成都海皮商业管理有限公司	三级	200.00	商业管理	67.52	33.76	是
107	海宁时尚潮城文化创意有限公司	三级	10.00	文化创意服务	3.376	33.76	是
108	重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	三级	2,000.00	皮革制品销售等	675.20	33.76	是
109	海宁原译共享服装有限公司	三级	300.00	服装、鞋帽等销售	176.91	58.97	是
110	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	三级	3,000.00	医院项目的投资管理	1769.10	58.97	是
111	海宁颐和医养健康管理服务有限公司	三级	50.00	健康管理等	29.485	58.97	是

2、2019 年末公司合并报表范围

（1）2019 年末比 2018 年末合并范围增加的子公司

表：2019 年末比 2018 年末纳入合并报表范围内增加的子公司

单位：万元、%

公司名称	取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
海宁同兴智慧园区管理有限公司	新设子公司	2019.12	100.00	100.00
灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	新设子公司	2019.10	50.00	100.00
海宁市康源再生资源科技有限公司	新设子公司	2019.10	300.00	100.00
嘉兴浩翔百诺环境有限公司	新设子公司	2019.1	300.00	60.00
嘉兴浩翔环创环境科技有限公司	新设子公司	2019.3	300.00	60.00
海宁市海云宜居环境工程有限公司	新设子公司	2019.1	650.00	65.00
嘉兴海云紫伊环保有限公司	新设子公司	2019.3	1,000.00	100.00
嘉兴海云医疗废物处置有限公司	新设子公司	2019.3	1,000.00	100.00
海宁市转型升级产业基金有限公司	股权划转	2019.8	76,000.00	100.00

（2）2019 年末比 2018 年末合并范围减少的子公司

表：2019 年末比 2018 年末纳入合并报表范围内减少的子公司

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
嘉兴海云医疗废物处置有限公司	注销	2019.5
海宁市九方机动车驾驶员培训学校	无偿划转	2019.6
海宁原译共享服装有限公司	[注]	-

注：根据海宁原译共享服装有限公司(以下简称海宁原译)与自然人潘风雷签订的个人承包经营协议，原译时尚将海宁原译全部经营管理权委托给自然人潘风雷，承包经营期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 30 日。

承包协议约定，海宁原译的所有债权、债务均由承包方承担（双方确认按照 2018 年 12 月 31 日经审定的数据）。在承包期间，由承包方负责海宁原译的经营管理，自负盈亏。承包方应每年缴纳承包费用人民币 18 万元整，承包方须向海宁原译提交以原译时尚为受益人的履约保函，金额不少于人民币贰佰万元整。若承包期结束时，承包方经营亏损，原译时尚有权依据保函向其索赔，实现原译时尚注册资本壹佰捌拾万的保全。根据上述承包协议约定，海宁原译自承包之日起不再纳入皮革城合并财务报表范围。

（3）2019 年末公司合并报表范围

表：公司 2019 年末的合并报表范围

单位：万元、%

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
1	海宁市城市发展投资集团有限公司	一级	200,000.00	城市基础设施投资开发等	200,000.00	100.00	是
2	海宁市交通投资集团有限公司	一级	78,000.00	交通基础设施投资开发	78,000.00	100.00	是
3	海宁市水务投资集团有限公司	一级	73,920.96	水务类项目投资开发等	73,920.96	100.00	是
4	海宁中国皮革城股份有限公司	一级	112,000.00	市场开发建设经营管理等	66,046.40	58.97	是
5	浙江钱江生物化学股份有限公司	一级	30,140.21	生物农药生产等	10,037.88	33.30	是
6	海宁市水利建设投资开发有限责任公司	一级	14,781.20	水利设施投资	14,781.20	100.00	是
7	海宁市盐官景区综合开发有限公司	一级	18,500.00	基础设施建设等	18,500.00	100.00	是
8	海宁市转型升级产业基金有限公司	一级	50,000.00	实业投资、投资管理	50,000.00	100.00	是
9	海宁市广联信息网络有限责任公司	一级	300.00	光纤网络综合开发应用等	300.00	100.00	是
10	海宁市越剧团有限公司	一级	200.00	文艺表演团体	140.00	100.00	是
11	海宁市金融投资有限公司	一级	5,000.00	投资经营等	5,000.00	100.00	是
12	海宁市基础设施投资基金有限公司	一级	150,000.00	从事基础设施项目的投资；实业投资；投资管理。	90,000.00	60.00	是
13	浙江金海洲建设开发有限公司	一级	17,000.00	建筑工程施工；房地产开发经营；物业管理等	10,000.00	58.82	是
14	海宁市产业投资有限公司	一级	200,000.00	股权投资、投资管理、投资咨询	140,000.00	70.00	是
15	海宁市党委党校培训咨询有	一级	5.00	受海宁市委委托承接市内外	5.00	100.00	是

海宁市资产经营公司 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

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
	有限公司			各类干部培训			
16	海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙）	一级	3,000.00	旅游景点开发、旅游服务、房屋出租、物业管理等	3,000.00	100.00	是
17	浙江海数科技有限公司	二级	5,000.00	新型智慧城市规划、电子产品、信息基础设施的研究等	2400.00	48.00	是
18	海宁市龙舟港航技贸发展有限公司	二级	15.00	装卸设备租赁，提供港航技术	15.00	100.00	是
19	海宁城投金融投资有限公司	二级	35,000.00	投资管理与投资咨询	35,000.00	100.00	是
20	海宁市通达公路养护工程有限责任公司	二级	200.00	公路养护工程施工	200.00	100.00	是
21	海宁市城市建设开发投资有限公司	二级	24,500.00	城市基础设施建设投资	24,500.00	100.00	是
22	海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司	二级	15,626.48	旧城改造项目投资开发	15,626.48	100.00	是
23	海宁市房地产开发有限公司	二级	6,080.00	房地产开发经营等	6,080.00	100.00	是
24	海宁市城郊建设投资有限公司	二级	5,000.00	城郊建设项目投资	5,000.00	100.00	是
25	海宁市新欣天然气有限公司	二级	2,000.00	城市管道天然气销售	1,200.00	60.00	是
26	海宁市小商品市场开发有限公司	二级	1,736.30	物业管理、市场经营管理	1,736.30	100.00	是
27	海宁市安平房屋拆迁有限公司	二级	100.00	房屋拆迁业务等	100.00	100.00	是
28	海宁市兴房物业管理服务有限公司	二级	300.00	物业管理服务等	300.00	100.00	是
29	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	二级	10,000.00	实业投资、投资项目管理	10,000.00	100.00	是
30	海宁市土地开发有限公司	二级	30,000.00	土地拆迁、平整	30,000.00	100.00	是
31	海宁市城镇有机更新有限公司	二级	100,000.00	城镇有机更新、房地产开发经营等	70,000.00	70.00	是
32	海宁鹃湖景区投资管理有限公司	二级	800.00	从事对鹃湖景区文化旅游项目的投资管理与投资开发等	800.00	80.00	是
33	海宁市文旅开发投资有限公司	二级	7,200.00	从事文化旅游项目的投资等	7,200.00	100.00	是
34	海宁市社会发展建设投资集团有限公司	二级	40,000.00	建筑工程管理服务、投资开发、物业出租及管理	40,000.00	100.00	是
35	海宁市万通燃气有限责任公司	二级	50.00	管道燃气供应的技术咨询服务等	50.00	100.00	是

海宁市资产经营公司 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

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
36	海宁市市场发展投资有限公司	二级	1,200.00	市场开发投资、房地产开发经营	660.00	55.00	是
37	海宁市市场开发服务中心	二级	3,860.00	负责市场招商、引资和摊位招标安排等	3,860.00	100.00	是
38	海宁市文旅创意产业控股有限公司	二级	3,000.00	旅游景点开发；工艺品、日用品批发等	3,000.00	100.00	是
39	海宁市港务开发有限责任公司	二级	900.00	码头和其他港口设施经营等	900.00	100.00	是
40	海宁市公共自行车服务有限公司	二级	50.00	公共自行车租赁服务	50.00	100.00	是
41	海宁市中国石化经营有限公司	二级	2,000.00	加油站、加气站的投资管理	1,000.00	50.00	是
42	海宁市通程建设开发有限责任公司	二级	37,000.00	交通基础设施、市政公用工程、园林绿化工程的投资、建设等	37,000.00	100.00	是
43	海宁市轨道交通投资建设有限公司	二级	10,000.00	轨道交通设施的投资、开发、建设与管理等	10,000.00	100.00	是
44	海宁市森立绿化工程有限责任公司	二级	200.00	榉树、朴树等普种绿化苗、花卉生产等	200.00	100.00	是
45	海宁市乡村绿化投资有限责任公司	二级	5,000.00	从事造林项目及农业基础设施的投资	5,000.00	100.00	是
46	海宁市金石园林绿化有限公司	二级	50.00	城镇绿化苗、花卉种植、批发、零售等	50.00	100.00	是
47	海宁市通程广告有限公司	二级	500.00	设计、制作、代理、发布国内各类广告	500.00	100.00	是
48	海宁市通程置业有限公司	二级	500.00	房地产开发经营、物业管理等	500.00	100.00	是
49	海宁市通程绿化有限公司	二级	500.00	园林绿化工程施工与养护等	500.00	100.00	是
50	海宁市新世纪水务检定检测有限公司	二级	350.00	水表检定、维修及流量测试等	350.00	100.00	是
51	海宁市洁源水务有限公司	二级	10,800.00	城市水处理等	10,800.00	100.00	是
52	海宁市新世纪饮用水有限公司	二级	150.00	市政供水等	150.00	100.00	是
53	海宁市佳源水务有限公司	二级	20,000.00	城市水处理等	20,000.00	100.00	是
54	海宁钱塘水务有限公司	二级	53,236.80	污水处理等	53,236.80	100.00	是
55	海宁上塘水务有限公司	二级	14,680.00	污水处理等	14,680.00	100.00	是
56	浙江海云环保有限公司	二级	110,000.00	环境综合保护及治理等	56,100.00	51.00	是
57	海宁欣源水务有限公司	二级	10,000.00	给排水基础设施等	10,000.00	100.00	是
58	海宁皮都锦江大酒店有限公司	二级	1,000.00	餐饮及住宿	1,000.00	100.00	是

海宁市资产经营公司 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

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
	司						
59	海宁中国皮革城经营管理有限公司	二级	50.00	物业管理	50.00	100.00	是
60	海宁中国皮革城网络科技有限公司	二级	500.00	软件开发及皮革制品销售等	492.45	100.00	是
61	成都海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	10,000.00	100.00	是
62	哈尔滨海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	10,000.00	100.00	是
63	海宁皮革城担保有限公司	二级	10,000.00	融资性担保业务等	10,000.00	100.00	是
64	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	二级	3,582.94	市场开发经营及物业管理等	3,000.00	83.73	是
65	海宁中国皮革城进出口有限公司	二级	200.00	货物及技术的进出口等	149.00	74.50	是
66	江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	二级	1,018.00	市场开发经营及物业管理等	814.4	70.00	是
67	济南海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	6,720.00	82.00	是
68	天津海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	8,000.00	80.00	是
69	郑州海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	6,000.00	60.00	是
70	海宁中国皮革城投资有限公司	二级	5,000.00	实业投资、股权投资、资产管理投资咨询、投资管理信息咨询	4,200.00	100.00	是
71	武汉海潮海宁皮革城有限公司	二级	5,000.00	市场开发建设和经营管理等	5,000.00	100.00	是
72	海宁皮皮贸易有限公司	二级	1,000.00	各类商品及技术的进出口业务	-	52.00	是
73	海宁皮革城健康产业投资有限公司	二级	20,000.00	康复医疗项目、医养结合项目投资、咨询和管理等	-	100.00	是
74	海宁道合市场管理有限公司	二级	300.00	市场管理和服务等	153.00	51.00	是
75	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	二级	100,000.00	市场投资开发等	100,000.00	100.00	是
76	海宁钱江置业有限公司	二级	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100.00	是
77	海宁东山热电有限公司	二级	1,170.00	蒸汽、电力的生产销售等	1,324.41	52.38	是
78	海宁光耀热电有限公司	二级	5,000.00	热电联产电站的建设、经营	5,000.00	100.00	是
79	浙江江南要素交易中心有限公司	二级	3,000.00	投资经营等	3,000.00	100.00	是

海宁市资产经营公司 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

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
80	海宁市康源再生资源科技有限公司	二级	800.00	再生资源领域内技术开发等	800.00	100.00	是
81	浙江原译时尚设计创意有限公司	二级	1000.00	服装设计、产品设计及其活动创意策划等	850.00	50.12	是
82	QJBIOCHEMICALCO.,LTD.	二级	10亿韩元	批发、服务等	480.27	70.00	是
83	海宁市诚信担保有限公司	二级	10,000.00	融资性担保业务	9,000.00	90.00	是
84	海宁市正大机动车检测有限公司	二级	15.00	机动车维修质量检验等	15.00	100.00	是
85	嘉兴海云紫伊环保有限公司	三级	1300.00	医疗废物处置项目的开发、建设	1300.00	51.00	是
86	海宁融诚聚数供应链股份有限公司	三级	5000.00	供应链管理服务等	2250	45.00	是
87	海宁市人才公寓管理服务有限公司	三级	500.00	从事海宁市人才公寓物业管理等	500.00	100.00	是
88	灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	三级	50.00	软件开发,信息技术服务,互联网技术服务等	50.00	100.00	是
89	海宁同兴智慧园区管理有限公司	三级	100.00	物业管理、物业管理相关咨询服务等	100.00	100.00	是
90	海宁市车辆停泊开发服务有限公司	三级	1,000.00	从事城市道路停车等	1,000.00	100.00	是
91	海宁市志摩故里文创发展有限公司	三级	10,000.00	房地产开发	5,100.00	51.00	是
92	海宁市大脚板乐园管理服务股份有限公司	三级	500.00	从事大脚板乐园项目的投资等	500.00	100.00	是
93	海宁市教育发展投资有限公司	三级	8,000.00	非义务教育段教育设施投资等	8,000.00	100.00	是
94	海宁市五环投资开发有限公司	三级	3,500.00	综合性健身中心的经营管理等	3,500.00	100.00	是
95	海宁市博才人力资源投资开发有限公司	三级	2,500.00	实业投资、人力资源市场投资开发	2,500.00	100.00	是
96	海宁市文博文化影剧有限公司	三级	500.00	授权范围内从事国有资产经营、管理等	500.00	100.00	是
97	海宁市市场监督管理有限公司	三级	3,500.00	市场招商、引资等	3,500.00	100.00	是
98	海宁华灯会文化创意产业有限公司	三级	500.00	从事灯彩文化产业项目的投资	500.00	100.00	是
99	海宁市通程石油有限责任公司	三级	300.00	对加油站、加气站的投资管理	300.00	66.67	是
100	海宁紫光水务有限责任公司	三级	15,050.00	污水收集、输送等	7,675.50	51.00	是
101	海宁紫薇水务有限责任公司	三级	13,369.00	污水收集、输送等	6,818.19	51.00	是

海宁市资产经营公司 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

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
102	海宁市天源给排水工程物资有限公司	三级	4,000.00	市政公用工程总承包等	2,040.00	51.00	是
103	海宁长河水务有限责任公司	三级	12,460.00	自来水处理及市政供水等	6,354.60	51.00	是
104	浙江绿洲环保能源有限公司	三级	5,000.00	生物能源的技术开发等	2,550.00	51.00	是
105	霍林郭勒天河水务工程有限责任公司	三级	3,000.00	污水处理工程建设等	1,377.00	45.90	是
106	霍林郭勒天河嘉业水务有限公司	三级	3,600.00	污水处理及再生利用	1,652.40	45.90	是
107	江苏弘成环保科技有限公司	三级	12,000.00	新型工业废物利用技术的研发等	5,508.00	45.90	是
108	浙江海云能源科技有限公司	三级	16,000.00	环保及相关设备的设计、制造等	3,264.00	20.40	是
109	汤阴东方环宇污泥处置有限公司	三级	2,000.00	有机固废等的项目投资	918	45.90	是
110	河南海云净水材料有限公司	三级	1,000.00	生产、销售聚丙烯酰胺等	280.50	28.05	是
111	浙江天越建设工程有限公司	三级	5,000.00	公路工程、园林绿化工程等	2,550.00	51.00	是
112	浙江浩翔环境服务有限公司	三级	3,000.00	污水处理等	1,530.00	51.00	是
113	阳原海云环境科技有限责任公司	三级	3,000.00	给排水基础设施等	1,530.00	51.00	是
114	哈尔滨北方环保工程有限公司	三级	3,000.00	污水处理等	918.00	30.60	是
115	成都海皮商业管理有限公司	三级	200.00	商业管理	67.52	33.76	是
116	海宁时尚潮城文化创意有限公司	三级	10.00	文化创意服务	3.376	33.76	是
117	重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	三级	2,000.00	皮革制品销售等	675.20	33.76	是
118	海宁原译共享服装有限公司	三级	300.00	服装、鞋帽等销售	176.91	58.97	是
119	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	三级	3,000.00	医院项目的投资管理	1769.10	58.97	是
120	海宁颐和医养健康管理有限公司	三级	50.00	健康管理等	29.485	58.97	是
121	海宁市海云宜居环境工程有限公司	三级	1000.00	道路清扫保洁、垃圾收集转运、河道保洁等	331.50	33.15	是
122	嘉兴浩翔百诺环境有限公司	四级	500.00	建设项目环境监理等	153.00	30.60	是
123	嘉兴浩翔环创环境科技有限公司	四级	500.00	污水处理技术开发、技术服务、技术咨询等	153.00	30.60	是
124	绥滨金河湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
125	五常市金水湾污水处理有限	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
	公司						
126	庆安县金河湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
127	北安市长青金河湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
128	勃利县金河湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
129	通河县金河湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
130	方正县金河湾污水处理有限公司	四级	700.00	对污水处理行业的投资； 污水处理等	214.20	30.60	是
131	望奎金河湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
132	明水银水湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
133	林甸县金河湾污水处理有限公司	四级	10.00	污水处理及其再生利用等	3.06	30.60	是
134	方正县龙头山污水处理有限公司	四级	500.00	对污水处理行业的投资 (非金融监管部门批准的行为)；污水处理等	91.80	18.36	是
135	宾县金河湾污水处理有限公司	四级	1711.00	污水处理及其再生利用等	153.00	30.60	是
136	海宁皮城康复医院有限公司	四级	3000.00	诊疗：内科、外科、康复科等	664.76	22.16	是

3、2020 年末公司合并报表范围

(1) 2020 年末比 2019 年末合并范围增加的子公司

表:2020 年末比 2019 年末纳入合并报表范围内增加的子公司

单位：万元、%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
皮城物流	投资设立	2020 年 10 月	300.00	100.00
皮城严选	投资设立	2020 年 10 月	100.00	100.00
衡源环境	投资设立	2020 年 7 月	204.00	51.00
居简酒店[注 2]	投资设立	2020 年 3 月	100.00	100.00
智邦环保[注 1]	投资设立	2020 年 4 月	729.30	51.00
鸿城物业	投资设立	2020 年 01 月	1,000.00	50.00
鸿城康养[注 3]	投资设立	2020 年 12 月	1,000.00	100.00
融聚科技	投资设立	2020 年 10 月	500.00	100.00
融聚商业	投资设立	2020 年 12 月	1,000.00	100.00

置业新材料	投资设立	2020 年 12 月	6,960.00	80.00
-------	------	-------------	----------	-------

[注 1]: 海云环保公司与嘉兴市智邦环保有限公司本期设立海云智邦公司, 于 2020 年 3 月 11 日办妥工商设立登记手续, 并取得统一社会信用代码为 91330481MA2CYDWB6L 的营业执照。海云智邦公司注册资本 1450.00 万元, 海云环保公司认缴出资 739.50 万元, 占其注册资本的 51%, 拥有对其的实质控制权, 故自海云智邦公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。截至 2020 年 6 月 30 日, 海云环保公司实缴出资额 739.50 万元。

[注 2]: 北方环保公司本期出资设立居简酒店公司, 居简酒店公司于 2020 年 3 月 25 日办妥工商设立登记手续, 并取得统一社会信用代码为 91230109MA1C0UCB88 的营业执照。居简酒店注册资本 100.00 万元, 北方环保公司认缴出资 100.00 万元, 占其注册资本的 100.00%, 拥有对其的实质控制权, 故自居简酒店公司成立之日起, 将其纳入合并财务报表范围。截至 2020 年 6 月 30 日, 浩翔环境公司实缴出资额 100.00 万元。

[注 3]: 截至 2020 年 12 月 31 日, 尚未实缴出资。

(2) 2020 年末比 2019 年末合并范围减少的子公司

表: 2020 年末比 2019 年末纳入合并报表范围内减少的子公司

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
汤阴东方环宇污泥处置有限公司	注 销	2020 年 5 月
海宁市鸿翔物业管理有限公司	吸收合并	2020 年 11 月
海宁市兴房物业管理服务有限公司	吸收合并	2020 年 11 月
海宁市人才公寓管理服务有限公司	吸收合并	2020 年 9 月
海宁市大脚板乐园管理服务有限公司	吸收合并	2020 年 12 月

汤阴东方环宇污泥处置有限公司于 2020 年 5 月 12 日办妥工商注销登记手续, 故自汤阴东方环宇污泥处置有限公司注销之日起, 将不再纳入合并财务报表范围。

4、2021 年 9 月末公司合并报表范围

(1) 2021 年 9 月末比 2020 年末合并范围增加的子公司

表 6-10 2021 年 9 月末比 2020 年末纳入合并报表范围内增加的子公司

单位: 万元、%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
郑州大明宫企业管理有限公司	新设	2021年3月	100.00	100.00
海宁皮城数据信息服务有限公司	新设	2021年4月	225.00	75.00
海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	新设	2021年5月	100.00	100.00

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
海宁万弘贸易有限公司	新设	2021年5月	300.00	100.00
浙江鸿翔豪门物业服务有限公司	新设	2021年3月	700.00	70.00
浙江鸿城中金物业服务有限公司	新设	2021年8月	510.00	51.00

(2) 2021 年 9 月末比 2020 年末合并范围减少的子公司

无。

(3) 2021 年 9 月末公司合并报表范围

表：公司 2021 年 9 月末的合并报表范围

单位：万元、%

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
1	海宁市城市发展投资集团有限公司	一级	200,000.00	城市基础设施投资开发等	200,000.00	100	是
2	海宁市交通投资集团有限公司	一级	78,000.00	交通基础设施投资开发	78,000.00	100	是
3	海宁市水务投资集团有限公司	一级	73,920.96	水务类项目投资开发等	73,920.96	100	是
4	海宁中国皮革城股份有限公司	一级	112,000.00	市场开发建设经营管理等	66,046.40	58.97	是
5	浙江钱江生物化学股份有限公司	一级	30,140.21	生物农药生产等	10,037.88	33.30	是
6	海宁市水利建设投资开发有限责任公司	二级	14,781.20	水利设施投资	14,781.20	100	是
7	海宁市盐官景区综合开发有限公司	一级	18,500.00	基础设施建设等	18,500.00	100	是
8	海宁市广联信息网络有限责任公司	一级	300.00	光纤网络综合开发应用等	300.00	100	是
9	海宁市越剧团有限公司	一级	200.00	文艺表演团体	140.00	100	是
10	海宁市金融投资有限公司	一级	5,000.00	投资经营等	5,000.00	100	是
11	海宁市基础设施投资基金有限公司	一级	150000.00	从事基础设施项目的投资；实业投资；投资管理。	90000.00	60	是
12	浙江金海洲建设开发有限公司	一级	17000.00	建筑工程施工；房地产开发经营；物业管理等	10000.00	58.82	是
13	海宁市产业投资有限公司	一级	200000.00	股权投资、投资管理、投资咨询	140000.00	70	是
14	海宁市党委党校培训咨询有限公司	一级	5.00	受海宁市委托承接市内外各类干部培训	5.00	100	是
15	海宁市弄潮儿股权投资合伙企业（有限合伙）	二级	3,000.00	旅游景点开发、旅游服务、房屋出租、物业管理等	3,000.00	100	是
16	海宁市转型升级产业基金有限公司	一级	50,000.00	实业投资、投资管理	76,000.00	100.00	是
17	海宁市城市建设开发投资有限公司	二级	24,500.00	城市基础设施建设投资	24,500.00	100	是
18	海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司	二级	15,626.48	旧城改造项目投资开发	15,626.48	100	是
19	海宁市房地产开发有	二级	6,080.00	房地产开发经营等	6,080.00	100	是

海宁市资产经营公司 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

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
	有限公司						
20	海宁市城郊建设投资有限公司	二级	5,000.00	城郊建设项目投资	5,000.00	100	是
21	海宁市新欣天然气有限公司	二级	2,000.00	城市管道天然气销售	1,200.00	60	是
22	海宁市小商品市场开发有限公司	二级	1,736.30	物业管理、市场经营管理	1,736.30	100	是
23	海宁市安平房屋拆迁有限公司	二级	100.00	房屋拆迁业务等	100.00	100	是
24	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	二级	10,000.00	实业投资、投资项目管理	10,000.00	100	是
25	海宁市土地开发有限公司	二级	30,000.00	土地拆迁、平整	30,000.00	100	是
26	海宁市城镇有机更新有限公司	二级	100,000.00	城镇有机更新、房地产开发经营等	70,000.00	70	是
27	海宁鹃湖景区投资管理有限公司	二级	800.00	从事对鹃湖景区文化旅游项目的投资管理与投资开发等	800.00	80	是
28	海宁市文旅开发投资有限公司	二级	7,200.00	从事文化旅游项目的投资等	7,200.00	100	是
29	海宁市社会发展建设投资集团有限公司	二级	40,000.00	建筑工程管理服务、投资开发、物业出租及管理	40,000.00	100	是
30	海宁市万通燃气有限责任公司	二级	50.00	管道燃气供应的技术咨询服务等	50.00	100	是
31	海宁市市场发展投资有限公司	二级	1,200.00	市场开发投资、房地产开发经营	660.00	55	是
32	海宁市市场开发服务中心	二级	3,860.00	负责市场招商、引资和摊位招标安排等	3,860.00	100	是
33	海宁市文旅创意产业控股有限公司	二级	3,000.00	旅游景点开发；工艺品、日用品批发等	3,000.00	100	是
34	海宁市港务开发有限责任公司	二级	900.00	码头和其他港口设施经营等	900.00	100	是
35	海宁市公共自行车服务有限公司	二级	50.00	公共自行车租赁服务	50.00	100	是
36	海宁市中国石化经营有限公司	二级	2,000.00	加油站、加气站的投资管理	1,000.00	50	是
37	海宁市通程建设开发有限责任公司	二级	37,000.00	交通基础设施、市政公用工程、园林绿化工程的投资、建设等	37,000.00	100	是
38	海宁市轨道交通投资建设有限公司	二级	10,000.00	轨道交通设施的投资、开发、建设与管理等	10,000.00	100	是
39	海宁市森立绿化工程有限责任公司	二级	200.00	榉树、朴树等普种绿化苗、花卉生产等	200.00	100	是
40	海宁市乡村绿化投资有限责任公司	二级	5,000.00	从事造林项目及农业基础设施的投资	5,000.00	100	是
41	海宁市金石园林公司	二级	50.00	城镇绿化苗、花卉种植、批发、零售等	50.00	100	是
42	海宁市通程广告有限公司	二级	500.00	设计、制作、代理、发布国内各类广告	500.00	100	是
43	海宁市通程置业有限公司	二级	500.00	房地产开发经营、物业管理等	500.00	100	是
44	海宁市通程绿化有限公司	二级	500.00	园林绿化工程施工与养护等	500.00	100	是
45	海宁市新世纪水务检	二级	350.00	水表检定、维修及流量测	350.00	100	是

海宁市资产经营公司 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

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
	定检测有限公司			试等			
46	海宁市洁源水务有限公司	二级	10,800.00	城市水处理等	10,800.00	100	是
47	海宁市新世纪饮用水有限公司	二级	150.00	市政供水等	150.00	100	是
48	海宁市佳源水务有限公司	二级	20,000.00	城市水处理等	20,000.00	100	是
49	海宁钱塘水务有限公司	二级	53236.80	污水处理等	53236.80	100	是
50	海宁上塘水务有限公司	二级	14,680.00	污水处理等	14680.00	100	是
51	浙江海云环保有限公司	二级	110,000.00	环境综合保护及治理等	56,100.00	51	是
52	海宁欣源水务有限公司	二级	10,000.00	给排水基础设施等	10,000.00	100	是
53	海宁市康源再生资源科技有限公司	二级	800.00	再生资源领域内技术开发等	300.00	100.00	是
54	海宁皮都锦江大酒店有限公司	二级	1,000.00	餐饮及住宿	1,000.00	100	是
55	海宁中国皮革城经营管理有限公司	二级	50.00	物业管理	50.00	100	是
56	海宁中国皮革城网络科技有限公司	二级	500.00	软件开发及皮革制品销售等	492.45	100	是
57	成都海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	10,000.00	100	是
58	哈尔滨海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	10,000.00	100	是
59	海宁皮革城担保有限公司	二级	10,000.00	融资性担保业务等	10,000.00	100	是
60	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	二级	3,582.94	市场开发经营及物业管理等	3,000.00	83.73	是
61	海宁中国皮革城进出口有限公司	二级	200.00	货物及技术的进出口等	149.00	74.5	是
62	新乡市海宁皮革发展有限公司	二级	3,000.00	市场开发经营及物业管理等	1,530.00	51	是
63	江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	二级	1,018.00	市场开发经营及物业管理等	814.4	70	是
64	济南海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	6,720.00	82	是
65	天津海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	8,000.00	80	是
66	郑州海宁皮革城有限公司	二级	10,000.00	市场开发经营及物业管理等	6,000.00	60	是
67	海宁中国皮革城投资有限公司	二级	5,000.00	实业投资、股权投资、资产管理投资咨询、投资管理信息咨询	4,200.00	100	是
68	武汉海潮海宁皮革城有限公司	二级	5,000.00	市场开发建设和经营管理等	5,000.00	100	是
69	浙江原泽时尚设计创意有限公司	二级	1,000.00	服装设计,产品设计及其活动策划等	350.00	70	是
70	海宁皮皮贸易有限公司	二级	1,000.00	各类商品及技术的进出口业务	-	52	是
71	海宁皮革城健康产业投资有限公司	二级	20,000.00	康复医疗项目、医养结合项目投资、咨询和管理等	-	100	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
72	海宁道合市场管理有限公司	二级	300.00	市场管理和服务等	153.00	51	是
73	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	二级	100000.00	市场投资开发等	100000.00	100	是
74	QJ BIO CHEMICAL CO.,LTD.	二级	10亿韩元	批发、服务等	480.27	70	是
75	海宁钱江置业有限公司	二级	5,000.00	房地产开发	5,000.00	100	是
76	海宁东山热电有限公司	二级	1,170.00	蒸汽、电力的生产销售等	1,324.41	52.38	是
77	海宁光耀热电有限公司	二级	5000.00	热电联产电站的建设、经营	5000.00	100	是
78	浙江江南要素交易中心有限公司	二级	3,000.00	投资经营等	3,000.00	100	是
79	海宁市诚信担保有限公司	二级	10000.00	融资性担保业务	9000.00	90	是
80	海宁市置业新材料有限公司	二级	8,700.00	新型建筑材料制造等	7,830.00	90	是
81	海宁市车辆停泊开发服务有限公司	三级	1,000.00	从事城市道路停车等	1000.00	100	是
82	海宁市志摩故里文创发展有限公司	三级	10,000.00	房地产开发	5100.00	51	是
83	海宁市教育发展投资有限公司	三级	8,000.00	非义乌教育段教育设施投资等	8000.00	100	是
84	海宁市五环投资开发有限公司	三级	3,500.00	综合性健身中心的经营管理等	3500.00	100	是
85	海宁市博才人力资源投资开发有限公司	三级	2500.00	实业投资、人力资源市场投资开发	2500.00	100	是
86	海宁市文博文化影剧有限公司	三级	500.00	授权范围内从事国有资产经营、管理等	500.00	100	是
87	海宁市市场监督管理有限公司	三级	3,500.00	市场招商、引资等	3500.00	100	是
88	海宁华灯会文化创意产业有限公司	三级	500.00	从事灯彩文化产业项目的投资	500.00	100	是
89	海宁市通程石油有限责任公司	三级	300.00	对加油站、加气站的投资管理	300.00	66.67	是
90	海宁紫光水务有限责任公司	三级	15050.00	污水收集、输送等	7675.50.	51	是
91	海宁紫薇水务有限责任公司	三级	13,369.00	污水收集、输送等	6818.19	51	是
92	海宁市天源给排水工程物资有限公司	三级	4,000.00	市政公用工程总承包等	2040.00	51	是
93	海宁长河水务有限责任公司	三级	12,460.00	自来水处理及市政供水等	6354.60	51	是
94	浙江绿洲环保能源有限公司	三级	5,000.00	生物能源的技术开发等	2550.00	51	是
95	霍林郭勒天河水务工程有限责任公司	三级	3,000.00	污水处理工程建设等	1377.00	45.90	是
96	霍林郭勒天河嘉业水务有限公司	三级	3,600.00	污水处理及再生利用	1652.40	45.90	是
97	江苏弘成环保科技有限公司	三级	12,000.00	新型工业废物利用技术的研发等	5508.00	45.90	是
98	浙江海云能源科技有限公司	三级	16,000.00	环保及相关设备的设计、制造等	3264.00	20.40	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
99	河南海云净水材料有限公司	三级	1,000.00	生产、销售聚丙烯酰胺等	280.50	28.05	是
100	浙江天越建设工程有限公司	三级	5000.00	公路工程、园林绿化工程等	2550.00	51	是
101	浙江浩翔环境服务有限公司	三级	3,000.00	污水处理等	1530.00	51	是
102	嘉兴浩翔百诺环境有限公司	三级	500.00	建设项目环境监理等	300.00	60.00	是
103	嘉兴浩翔环创环境科技有限公司	三级	500.00	污水处理技术开发等	300.00	60.00	是
104	阳原海云环境科技有限责任公司	三级	3,000.00	给排水基础设施等	1,530.00	51	是
105	哈尔滨北方环保工程有限公司	三级	3,000.00	污水处理等	918.00	30.6	是
106	海宁市海云宜居环境工程有限公司	三级	1,000.00	道路清扫保洁、垃圾收集转运等	650.00	65.00	是
107	嘉兴海云紫伊环保有限公司	三级	1,300.00	危险废物经营等	1,000.00	100.00	是
108	成都海皮商业管理有限公司	三级	200.00	商业管理	67.52	33.76	是
109	灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	三级	50.00	软件开发、信息技术服务等	50.00	100.00	是
110	海宁时尚潮城文化创意有限公司	三级	10.00	文化创意服务	3.376	33.76	是
111	重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	三级	2,000.00	皮革制品销售等	675.20	33.76	是
112	海宁同兴智慧园区管理有限公司	三级	100.00	物业管理服务等	100.00	100.00	是
113	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	三级	3,000.00	医院项目的投资管理	1,769.10	58.97	是
114	海宁颐和医养健康管理有限公司	三级	50.00	健康管理等	29.485	58.97	是
115	浙江海宁皮城物流有限公司	三级	300.00	道路货物运输等	103.74	34.58	是
116	海宁皮城严选供应链有限公司	三级	100.00	供应链管理服务等	34.58	34.58	是
117	嘉兴海云智邦环保有限公司	三级	1,450.00	固体废物治理等	1,450.00	26.01	是
118	浙江鸿城物业股份有限公司	三级	5,000.00	物业管理；城市公园管理等	2,500.00	50	是
119	郑州大明宫企业管理有限公司	三级	100.00	企业管理咨询等	100.00	100	是
120	海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	三级	100.00	文化娱乐经纪人服务等	100.00	100	是
121	海宁万弘贸易有限公司	三级	300.00	针纺织品及原料销售等	300.00	100	是
122	哈尔滨居简酒店有限公司	四级	100.00	住宿服务、餐饮服务等	100.00	100	是
123	浙江鸿城康养服务有限公司	四级	1,000.00	养老服务；护理机构服务等	500.00	50	是
124	海宁融诚聚数科技服务有限公司	四级	500.00	软件开发；技术服务等	225.00	45	是
125	海南融诚聚数商业保理有限公司	四级	5,000.00	商业保理业务等	2,250.00	45	是

序号	子公司全称	子公司类型	注册资本	经营范围	出资额	所占权益比例	是否纳入合并报表
126	海宁皮城数据信息服务有限公司	四级	300.00	数据处理和存储支持服务等	225.00	75	是
127	浙江鸿翔豪门物业服务服务有限公司	四级	1,000.00	物业管理等	700.00	70	是
128	浙江鸿城中金物业服务服务有限公司	四级	1,000.00	物业管理等	510.00	51	是

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、合并资产负债表

表：公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,421,426.43	771,825.33	848,632.24	704,250.12
交易性金融资产	2,401.75	2,104.63	20,470.00	-
应收票据	10,149.70	6,245.90	60,685.26	4,138.22
应收账款	111,209.07	111,341.05		39,043.86
应收款项融资	5,246.75	4,441.21	2,966.97	-
预付款项	238,308.36	189,396.45	196,337.00	188,222.40
其他应收款	804,958.55	743,431.09	717,085.24	816,262.36
存货	2,715,817.49	2,580,660.11	2,491,127.58	2,064,035.15
合同资产	1,067.27	1,414.96		
持有待售的资产				3,550.28
一年内到期的非流动资产		330.99	9,194.58	
其他流动资产	88,541.51	88,436.01	31,819.57	38,140.86
流动资产合计	5,399,126.89	4,499,627.73	4,378,318.44	3,857,643.26
非流动资产：				
发放贷款及垫款			-	350.00
可供出售金融资产			-	459,656.67
长期应收款	654,690.11	213,590.52	234,894.55	95,383.17
长期股权投资	925,489.09	644,816.54	563,277.12	401,799.26
其他权益工具投资	14,428.11	13,860.70	12,124.36	-
其他非流动金融资产	631,133.49	628,715.06	497,039.45	-
投资性房地产	925,489.09	918,815.55	803,348.10	745,880.52
固定资产	1,267,529.21	1,241,848.90	1,139,233.33	1,079,900.53
在建工程	1,418,599.26	1,215,914.56	858,823.72	674,089.33
使用权资产	20,498.87			
无形资产	363,255.29	358,753.08	290,451.31	241,016.42
商誉	748.66	748.66	18,202.63	18,202.63

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期待摊费用	6,172.43	5,765.66	6,238.42	5,977.77
递延所得税资产	16,222.94	16,051.52	14,555.33	14,660.20
其他非流动资产	563,964.30	563,964.30	511,059.18	442,012.60
非流动资产合计	6,094,322.27	5,822,845.05	4,949,247.48	4,178,929.10
资产总计	11,493,449.16	10,322,472.78	9,327,565.92	8,036,572.35
流动负债：				
短期借款	225,935.27	218,262.65	164,735.38	181,087.06
应付票据	92,803.55	50,686.28	308,037.90	9,969.84
应付账款	261,719.21	262,340.19		187,095.97
预收款项	87,502.79	42,253.15	181,929.67	201,581.80
合同负债	325,782.34	210,738.09		
应付职工薪酬	3,420.05	9,736.00	8,839.56	8,045.90
应交税费	23,795.60	31,080.91	22,385.72	31,694.57
其他应付款	545,629.86	662,878.71	639,299.63	657,362.07
一年内到期的非流动负债	453,173.33	285,124.60	240,734.68	335,752.56
其他流动负债	135,745.43	186,607.47	93,387.30	234,031.66
流动负债合计	2,155,507.43	1,959,708.04	1,659,349.84	1,846,621.43
非流动负债：				
保险合同准备金	4,420.47	3,703.19	2,936.68	3,400.15
长期借款	1,191,887.00	1,039,022.14	936,778.03	723,571.83
应付债券	1,950,331.02	1,597,276.88	1,492,243.97	1,141,320.78
租赁负债	18,954.68			
长期应付款	651,049.35	610,925.21	615,490.47	537,101.35
长期应付职工薪酬	1,356.97	1,530.64	1,764.57	2,069.52
预计负债	11,790.23	8,339.35	6,563.75	4,634.99
递延收益	74,657.71	68,456.17	71,119.95	57,289.10
递延所得税负债	2,417.75	5,264.60	5,124.09	3,961.49
非流动负债合计	3,906,865.18	3,334,518.19	3,132,021.52	2,473,349.22
负债合计	6,062,372.60	5,294,226.23	4,791,371.36	4,319,970.65
所有者权益：				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具（永续债）		63,219.01	63,105.80	59,660.38
资本公积金	4,033,884.33	3,630,057.39	3,180,870.65	2,413,876.84
其他综合收益	7,642.87	7,642.87	6,766.14	4,008.69
专项储备	391.17	391.17	272.81	25.07
盈余公积金	11,932.35	11,932.35	11,666.40	11,666.40
未分配利润	521,181.42	477,551.71	460,866.64	432,556.58
归属于母公司所有者权益合计	4,775,032.13	4,390,794.49	3,923,548.45	3,121,793.95
少数股东权益	656,044.43	637,452.06	612,646.11	594,807.75
所有者权益合计	5,431,076.56	5,028,246.55	4,536,194.56	3,716,601.70
负债和所有者权益总计	11,493,449.16	10,322,472.78	9,327,565.92	8,036,572.35

2、合并利润表

表：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	867,194.58	884,554.68	707,206.39	703,004.19
营业收入	866,450.53	883,787.53	706,263.34	701,843.18
利息收入	-	-	-	-
已赚担保费	744.05	704.80	632.25	867.68
手续费及佣金收入	-	62.35	310.79	293.32
营业总成本	890,341.31	967,606.66	772,133.10	758,682.82
营业成本	766,141.92	778,367.63	571,645.91	565,976.65
提取担保合同准备金净额	707.24	583.40	-352.91	580.58
税金及附加	13,091.90	15,715.57	20,755.04	16,886.98
销售费用	10,409.76	18,500.82	21,294.76	27,431.08
管理费用	55,580.89	67,670.81	62,054.53	57,353.89
研发费用	2,787.70	3,516.03	2,691.61	1,716.43
财务费用	41,621.93	83,252.39	94,044.17	88,737.20
资产减值损失	-247.98	-1,644.18	-2,968.78	-6,660.56
投资收益	49,931.77	26,672.01	38,259.80	34,977.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		18,107.56	-	-
资产处置收益	-139.41	2,253.68	493.36	-391.45
信用减值损失	1,079.11	-6,012.09	-5,185.94	
其他收益	46,139.93	133,830.73	143,271.79	106,485.12
公允价值变动收益	-436.22	-16,722.45	-288.72	-
营业利润	73,180.46	55,325.72	108,654.80	78,731.72
加：营业外收入	16,544.34	39,354.29	3,358.34	1,064.47
减：营业外支出	11,470.61	37,874.02	41,782.82	22,695.96
利润总额	78,254.19	56,805.99	70,230.32	57,100.22
减：所得税	16,032.11	18,432.74	18,870.72	20,721.56
净利润	62,222.08	38,373.25	51,359.60	36,378.66

3、合并现金流量表

表：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,074,541.02	921,294.72	747,993.02	692,960.86
收到原保险合同保费取得的现金	93.55	887.91	521.69	740.97
收取利息、手续费及佣金的现金	-	71.84	329.44	311.02
收到的税费返还	3,569.30	4,181.94	3,546.92	7,232.87
收到其他与经营活动有关的现金	867,573.82	3,231,505.80	3,115,961.19	3,172,738.21
经营活动现金流入小计	1,945,777.70	4,157,942.20	3,868,352.26	3,873,983.93
购买商品、接受劳务支付的现金	742,877.98	896,630.00	757,082.95	486,475.99
支付给职工以及为职工支付的现金	46,658.82	55,115.66	55,880.37	46,501.98
支付的各项税费	59,458.35	51,906.81	65,499.86	66,866.60
支付其他与经营活动有关的现金	791,203.24	2,951,359.35	2,550,810.83	3,002,291.99
经营活动现金流出小计	1,640,198.39	3,955,011.82	3,429,274.01	3,602,136.56
经营活动产生的现金流量净额	305,579.31	202,930.38	439,078.24	271,847.36
投资活动产生的现金流量：		-		
收回投资收到的现金	80,599.00	62,190.64	207,805.96	496,055.22
取得投资收益收到的现金	10,169.65	12,299.57	9,973.34	10,250.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74.43	2,466.99	925.91	6,853.28
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	183,398.63	121,627.64	68,860.67	237,201.66
投资活动现金流入小计	274,241.71	198,584.84	287,565.88	750,360.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	251,352.95	346,744.28	243,149.49	209,415.25
投资支付的现金	184,495.59	167,353.57	358,346.85	574,631.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	18.86		32,269.20
支付其他与投资活动有关的现金	290.74	37,551.90	140,458.48	180,397.71
投资活动现金流出小计	436,139.29	551,668.62	741,954.82	996,714.11
投资活动产生的现金流量净额	-161,897.58	-353,083.78	-454,388.94	-246,353.71
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	14,831.70	13,840.00	5,341.30
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	14,831.70	13,840.00	5,341.30
取得借款收到的现金	1,327,260.27	14,831.70	1,726,673.20	882,130.50
收到其他与筹资活动有关的现金	11,673.00	1,174,018.37	31,769.84	75,768.53
发行债券收到的现金	-	29,291.07		
筹资活动现金流入小计	1,338,933.27	1,218,141.14	1,772,283.04	963,240.32
偿还债务支付的现金	688,824.14	943,002.76	1,397,122.09	754,228.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	133,338.29	186,521.26	170,678.54	176,891.38

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	3,524.31	4,426.73	8,406.01
支付其他与筹资活动有关的现金	14,687.54	52,914.07	15,080.84	16,102.79
筹资活动现金流出小计	836,849.97	1,182,438.09	1,582,881.47	947,222.61
筹资活动产生的现金流量净额	502,083.30	35,703.05	189,401.57	16,017.71
汇率变动对现金的影响	3.00	-189.92	-91.24	-91.79
现金及现金等价物净增加额	645,768.03	-114,640.27	173,999.65	41,419.58
期初现金及现金等价物余额	709,438.52	824,078.79	650,079.14	608,659.57
期末现金及现金等价物余额	1,355,206.55	709,438.52	824,078.79	650,079.14

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	290,184.52	148,599.75	231,320.77	128,819.52
交易性金融资产	457.15	419.62	-	-
应收票据	-	-	50.00	30.00
应收账款	-	-	-	-
其他应收款	641,891.90	757,211.30	799,297.02	767,237.87
存货	-	-	-	-
其他流动资产	-	20,190.39	-	58.33
流动资产合计	932,533.57	926,421.07	1,030,667.79	896,145.73
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	63,976.80
长期应收款	56,000.00	56,134.44	76,134.44	70,000.00
长期股权投资	1,380,287.84	1,269,086.05	1,215,115.63	1,003,275.56
其他非流动金融资产	63,976.80	63,976.80	63,976.80	-
固定资产	7.42	8.16	8.48	16.52
其他非流动资产	309,386.28	303,586.28	292,326.28	276,326.28
非流动资产合计	1,809,658.35	1,692,791.74	1,647,561.64	1,413,595.17
资产总计	2,742,191.92	2,619,212.81	2,678,229.43	2,309,740.90

流动负债：				
短期借款	40,000.00	-	-	40,000.00
应付职工薪酬	-	5.75	49.75	40.77
应交税费	40.08	611.74	370.72	631.44
其他应付款	209,203.61	232,875.88	230,318.82	206,940.12
一年内到期的非流动负债	380,000.00	101,781.18	184,280.19	229,850.00
其他流动负债	-	-	50,186.11	50,000.00
流动负债合计	629,243.69	335,274.56	465,205.59	527,462.33
非流动负债：				
长期借款	252,902.55	308,666.58	359,676.72	250,000.00
应付债券	707,658.53	864,986.22	785,054.33	577,147.71
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
非流动负债合计	960,561.08	1,173,652.80	1,144,731.05	827,147.71
负债合计	1,589,804.77	1,508,927.35	1,609,936.64	1,354,610.04
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具		63,219.01	63,105.80	59,660.38
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	63,105.80	59,660.38
资本公积	902,780.25	807,361.23	766,032.91	651,950.48
盈余公积	11,932.35	11,932.35	11,666.40	11,666.40
未分配利润	37,674.55	27,772.87	27,487.68	31,853.60
所有者权益合计	1,152,387.15	1,110,285.46	1,068,292.79	955,130.86
负债和所有者权益总计	2,742,191.92	2,619,212.81	2,678,229.43	2,309,740.90

2、母公司利润表

表：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	-	-	-	-
营业总成本	25,910.05	58,018.06	66,591.36	62,804.33
税金及附加	105.17	150.01	190.33	106.37
销售费用	-	-	-	8.92
管理费用	518.26	732.79	639.44	579.28

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
财务费用	25,286.62	57,135.25	65,761.59	62,109.76
其他经营收益	48,401.72	-	63,657.20	76,074.37
投资净收益	25,774.20	22,748.55	28,743.43	41,917.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,627.52	15,145.92	23,104.86	23,233.80
其他收益	10,000.00	37,908.58	34,913.77	34,157.00
营业利润	9,901.68	2,659.44	-2,934.16	13,270.04
加：营业外收入	-	0.00	-	-
减：营业外支出	-	-	1.79	2.51
利润总额	9,901.68	2,659.44	-2,935.95	13,267.52
减：所得税	-	-	-	-
净利润	9,901.68	2,659.44	-2,935.95	13,267.52

3、母公司现金流量表

表：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	227,379.92	260,631.78	438,656.93	127,883.28
经营活动现金流入小计	227,379.92	260,631.78	438,656.93	127,883.28
支付给职工以及为职工支付的现金	164.10	153.44	178.86	175.91
支付的各项税费	1,008.28	993.49	1,502.81	1,299.91
支付其他与经营活动有关的现金	102,830.66	169,994.24	393,812.55	65,699.49
经营活动现金流出小计	104,003.04	171,141.17	395,494.21	67,175.31
经营活动产生的现金流量净额	123,376.88	89,490.62	43,162.72	60,707.97
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,000.00	5,000.00	-	77,569.41
取得投资收益收到的现金	4,659.62	6,201.91	3,634.48	14,872.37
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	105,500.00	107,887.00	147,991.82	320,047.81
投资活动现金流入小计	130,159.62	119,088.91	151,626.29	412,489.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,800.00	11,261.33	16,001.40	2.09
投资支付的现金	114,250.00	38,263.00	74,647.00	115,370.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	60,010.00	146,000.00	325,000.00
投资活动现金流出小计	120,050.00	109,534.33	236,648.40	440,372.09
投资活动产生的现金流量净额	10,109.62	9,554.58	-85,022.11	-27,882.49
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	308,340.00	229,460.00	806,004.00	209,610.00

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	170,000.00	219,660.38
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	308,340.00	229,460.00	976,004.00	429,270.38
偿还债务支付的现金	240,500.35	331,000.70	600,600.40	159,973.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,741.39	80,227.75	78,702.53	85,786.78
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	152,340.45	127,000.00
筹资活动现金流出小计	300,241.74	411,228.45	831,643.37	372,760.37
筹资活动产生的现金流量净额	8,098.26	-181,768.45	144,360.63	56,510.01
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	141,584.76	-82,723.25	102,501.24	89,335.49
期初现金及现金等价物余额	148,599.75	231,320.77	128,819.52	39,484.03
期末现金及现金等价物余额	290,184.52	148,597.52	231,320.77	128,819.52

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务指标如下表：

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 1-9 月/9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	1,149.34	1,032.25	932.76	803.66
总负债（亿元）	606.24	529.42	479.14	432.00
全部债务（亿元）	391.41	359.05	338.51	299.78
所有者权益（亿元）	543.11	502.82	453.62	371.66
营业总收入（亿元）	86.72	88.46	70.72	70.30
利润总额（亿元）	7.83	5.68	7.02	5.71
净利润（亿元）	6.22	3.84	5.14	3.64
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-3.48	-9.29	-5.95	-6.41
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.36	2.03	3.02	1.95
经营活动产生现金流量净额（亿元）	30.56	20.29	43.91	27.18
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-16.19	-35.31	-45.44	-24.64
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	50.21	3.57	18.94	1.60
流动比率	2.50	2.30	2.64	2.09
速动比率	1.24	0.98	1.14	0.97
资产负债率（%）	52.75	51.29	51.37	53.77
债务资本比率（%）	41.88	41.66	42.73	44.63

营业毛利率（%）	11.58	11.93	19.06	19.36
平均总资产回报率（%）	0.72	1.67	2.06	2.02
加权平均净资产收益率（%）	1.19	0.80	1.24	1.02
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.67	-1.94	-1.44	-1.79
EBITDA（亿元）	18.32	26.17	27.35	25.61
EBITDA 全部债务比（%）	4.68	7.29	8.08	8.54
EBITDA 利息倍数	1.92	1.33	1.39	1.33
应收账款周转率	7.79	10.53	14.79	21.28
存货周转率	0.29	0.31	0.25	0.27
应收票据及应收账款	12.14	11.76	6.07	4.32
其他应收款	80.50	74.34	71.71	81.63

注：各计算公式如下：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（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（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）数据未经年化。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：发行人近三年及一期末资产结构情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	5,399,126.89	46.98	4,498,212.77	43.58	4,378,318.44	46.94	3,857,643.26	48.00

非流动资产合计	6,094,322.27	53.02	5,822,845.05	56.42	4,949,247.48	53.06	4,178,929.10	52.00
资产总计	11,493,449.16	100.00	10,321,057.81	100.00	9,327,565.92	100.00	8,036,572.35	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司总资产分别为 8,036,572.35 万元、9,327,565.92 万元、10,321,057.81 万元和 11,493,449.16 万元。近三年呈稳定增长态势，2019 年同比增长 16.06%，2020 年同比增长 10.66%。

公司流动资产、非流动资产近三年及一期均保持持续增长态势。从结构看，公司流动资产占总资产的比重均为 50%左右，公司资产结构比较稳定。

1、流动资产情况

表：最近三年及一期末公司流动资产结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,421,426.43	26.33	771,825.33	17.15	848,632.24	19.38	704,250.12	18.22
交易性金融资产	2,401.75	0.04	2,104.63	0.05	20,470.00	0.47	-	-
应收票据	10,149.70	0.19	6,245.90	0.14	4,199.33	0.10	4,138.22	0.11
应收账款	111,209.07	2.06	111,341.05	2.47	56,485.93	1.29	37,920.75	0.98
应收款项融资	5,246.75	0.10	4,441.21	0.10	2,966.97	0.07	-	-
预付款项	238,308.36	4.41	189,396.45	4.21	196,337.00	4.48	188,222.40	4.87
其他应收款	804,958.55	14.91	743,431.09	16.52	717,085.24	16.38	816,262.36	21.12
存货	2,715,817.49	50.30	2,580,660.11	57.35	2,491,127.58	56.90	2,072,317.86	53.62
合同资产	1,067.27	0.02	1,414.96	0.03	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	3,550.28	0.09
一年内到期的非流动资产	-	-	330.99	0.01	9,194.58	0.21	-	-
其他流动资产	88,541.51	1.64	88,436.01	1.97	31,819.57	0.73	37,969.73	0.98
流动资产合计	5,399,126.89	100.00	4,499,627.73	100.00	4,378,318.44	100.00	3,864,631.73	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，海宁市资产经营公司流动资产分别为 3,857,643.26 万元、4,378,318.44 万元、4,498,212.77 万元和 5,399,126.89 万元。2019 年同比增加 13.60%，主要系货币资金、应收账款、存货增加所致。2020 年同比增加 2.74%，主要系应收账款、其他流动资产增加所致。

公司流动资产主要由存货、货币资金和其他应收款等构成，2019 年末占比分别为 56.90%、19.38%和 16.38%。

（1）货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 704,250.12 万元、848,632.24 万元、771,825.33 万元和 1,421,426.43 万元。2019 年末，公司货币资金余额同比增长 144,382.12 万元，增幅为 20.50%，主要系城投公司债资金 10 亿元

入账及浙商银行长期借款 5 亿元入账。2020 年末，公司货币资金余额同比减少 76,806.91 万元，降幅为 9.05%。2021 年 9 月末，公司货币资金余额较年初增加 649,601.10 万元，增幅 84.16%，主要系公司发行债券获得的货币资金还未使用，因此货币资金增加较多。

表：发行人近一年及一期末货币资金结构

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
现金	27.49	53.12
银行存款	1,271,409.73	710,153.13
其他货币资金	149,989.22	61,619.08
合计	1,421,426.43	771,825.33

2020 年末其他货币资金中，包含保函保证金 379.40 万元、承兑汇票保证金 13,031.69 万元、贷款担保保证金 6,801.70 万元、持有或质押的结构性存款和定期存款 40,820.65 万元、存放于海宁市住房资金管理中心款项 6.27 万元、存放于支付宝和微信金额 80.29 万元、存出投资款 0.17 万元和使用受限的银行存款 6.52 万元、复垦保证金 58.23 万元、安全文明施工保证金 84.35 万元、ETC 保证金 2.30 万元、购房保证金 20.00 万元、信用证保证金 20.00 万元、使用受限的共管账户资金 303.97 万元和存放于证券账户的受限资金 3.55 万元。

（2）应收票据及应收账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应收票据及应收账款余额分别为 43,182.08 万元、60,685.26 万元、117,586.95 万元和 121,358.77 万元，呈上升态势；但从占流动资产的比重看，近三年及一期占比均在 2.50%以下，规模相对较小。

2019 年末，公司应收票据及应收账款余额较年初增加 17,503.18 万元，增幅为 40.53%，主要系城投公司安置房出售新增应收房款。2020 年末，公司应收票据及应收账款余额较年初增加 56,901.69 万元，增幅为 93.77%，主要系融聚供应链公司部分销售货款尚未收回所致，及水务公司下属海云环保公司污水费及项目工程款增长导致。2021 年 9 月末，公司应收票据及应收账款余额较年初增加 3771.82 万元，增幅为 3.21%。

表：截至 2020 年末公司应收账款前 5 名明细

单位：万元、%

客户名称	与公司关系	账面余额	占应收账款的比例	性质
霍林郭勒市财政局	非关联方	11,255.30	9.47	污水处理费
海宁市长安镇人民政府	非关联方	8,945.64	7.52	污水处理费
黑龙江望奎经济开发区管理委员会	非关联方	6,476.50	5.45	污水处理费
佳木斯佳和投资有限公司	非关联方	6,302.67	5.30	-
荣年融资租赁（中国）股份有限公司	非关联方	5,421.54	4.56	应收货款
小计	-	38,401.65	32.30	-

（3）预付款项

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司预付款项余额分别 188,222.40 万元、196,337.00 万元、189,396.45 万元和 238,308.36 万元。2019 年末，公司预付款项余额同比增加 8,114.60 万元，增幅为 4.31%，主要是因为预付拆迁款增加。2020 年末，公司预付款项余额较年初减少 6,940.55 万元，降幅为 3.54%。2021 年 9 月末，公司预付款项余额较年初增加 25.83%。

表：截至 2020 年末公司预付款项前 5 名明细

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额的比例	性质
周王庙镇人民政府	非关联方	54,742.61	28.90	预付拆迁款
盐官镇人民政府	非关联方	37,732.10	19.92	预付拆迁款
丁桥镇人民政府	非关联方	21,787.33	11.50	预付拆迁款
海宁市钱塘新农村开发有限公司	非关联方	7,500.00	3.96	预付拆迁款
海宁市盐官镇新市镇开发建设有限公司	非关联方	6,170.00	3.26	预付拆迁款
小计	-	127,932.04	67.54	-

表：截至 2021 年 9 月末公司预付款项前 5 名明细

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额的比例	性质
周王庙镇人民政府	非关联方	56,342.61	23.64	预付拆迁款
盐官镇人民政府	非关联方	41,802.10	17.54	预付拆迁款
丁桥镇人民政府	非关联方	26,987.33	11.32	预付拆迁款
海航能源（舟山）有限公司	非关联方	17,190.66	7.21	货款
上海君缘石油化工有限公司	非关联方	8,483.10	3.56	货款
小计	-	150,805.80	63.28	-

（4）其他应收款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款余额分别为 816,262.36 万元、717,085.24 万元、743,431.09 万元和 804,958.55 万元，呈波动趋势。2019 年末，公司其他应收款余额较上年减少 99,177.12 万元，降幅为 12.15%。2020 年末，公司其他应收款余额较年初增加 26,345.85 万元，增幅为 3.67%，变动幅度不大。2021 年 9 月末，公司其他应收款余额较 2020 年末增加 61,527.46 万元，增幅为 8.28%，变化幅度不大。

表：截至 2021 年 9 月末其他应收款前 5 名明细表

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	余额	占其他应收款的比例	性质
海宁市财政局	实际控制人	241,261.60	29.97%	单位往来款
海宁市土地收储中心	非关联方	112,939.09	14.03%	单位往来款
海宁市旧区有机更新开发有限公司	非关联方	99,460.85	12.36%	单位往来款
海宁市海昌新市镇建设有限公司	非关联方	37,424.22	4.65%	单位往来款
海宁盐官百里钱塘观潮景区管理委员会	非关联方	30,067.85	3.74%	单位往来款
小 计	-	521,153.61	64.74%	-

截至 2021 年 9 月末，发行人前五大其他应收款合计 521,153.61 万元。发行人主要非经营性往来占款及资金拆借均由公司领导、主管部门进行决策，按企业资金管理制度履行了审批程序，资金拆借依据借款协议收取资金占用费，费率基本符合市场平均水平。

最近一年及一期末，发行人其他应收款主要构成如下：

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业	2021 年 9 月末	2020 年末
		余额	余额
海宁市旧区有机更新开发有限公司	否	99,460.85	86,852.70
海宁市土地收储中心	否	112,939.09	81,328.27
其他	-	137,650.03	115,613.91
经营性往来款和资金拆借余额	-	350,049.98	283,794.88
海宁市财政局	否	241,261.60	241,261.60
海宁市海昌新市镇建设有限公司	否	37,424.22	37,424.22
海宁盐官百里钱塘观潮景区管理委员会	否	30,067.85	30,067.85
海宁市尖山新区开发有限公司	否	21,525.51	29,420.75
许村镇人民政府	否	17,927.96	23,072.90

浙江大学国际联合学院（海宁国际校区）项目建设指挥部办公室	否	20,000.00	20,000.00
海宁临杭新区建设投资有限公司	否	13,862.50	13,862.50
浙江财经学院东方学院长安校区	否	10,845.00	10,845.00
海宁市沿江新市镇开发建设有限公司	否	10,573.15	10,573.15
海宁市永青绿化投资有限公司	否	-	10,000.00
其他	否	51,420.79	33,108.24
非经营性往来款和资金拆借余额	-	454,908.57	459,636.21
合计	-	804,958.55	743,431.09

截至 2021 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款为 454,908.57 万元，占发行人总资产的 3.96%。发行人非经营性其他应收款主要对手方为海宁市海昌新市镇建设有限公司、海宁市尖山新区开发有限公司、海宁临杭新区建设投资有限公司、海宁市沿江新市镇开发建设有限公司。

1) 海宁市海昌新市镇建设有限公司具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款-海宁市海昌新市镇建设有限公司余额为 37,424.22 万元。海宁市海昌新市镇建设有限公司成立于 2010 年 6 月 1 日，注册资本 12,800.00 万元人民币，经营范围包括城乡基础设施投资、开发与建设；城乡供水管网建设；土地整理；河道疏浚；房地产开发；土地征用服务；建材、苗木批发；绿化养护；广告位出租（以上范围涉及资质的，凭有效资质证书经营）。截至募集说明书签署日，海宁市海昌新市镇建设有限公司经营状况良好，发行人不存在回款风险。

2) 海宁市尖山新区开发有限公司具体情况如下：

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款-海宁市尖山新区开发有限公司余额为 21,525.51 万元。海宁市尖山新区开发有限公司成立于 1998 年 12 月 20 日，注册资本 36,600.00 万元人民币，经营范围包括一般项目：土地整治服务；市政设施管理；防洪除涝设施管理；城乡市容管理；水土流失防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；环境卫生公共设施安装服务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；金属材料销售；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。截至募集说明书签署日，海宁市尖山新区开发有限公司经营状况良好，发行人不存在回款风险。

3) 海宁临杭新区建设投资有限公司具体情况如下:

截至 2021 年 9 月末, 发行人其他应收款-海宁临杭新区建设投资有限公司余额为 13,862.50 万元。海宁临杭新区建设投资有限公司成立于 2006 年 7 月 19 日, 注册资本 25,000.00 万元人民币, 经营范围包括一般项目: 自有资金投资的资产管理服务; 工程管理服务; 市政设施管理; 土地整治服务; 专业保洁、清洗、消毒服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目: 各类工程建设活动; 房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)。截至募集说明书签署日, 海宁临杭新区建设投资有限公司经营状况良好, 发行人不存在回款风险。

4) 海宁市沿江新市镇开发建设有限公司具体情况如下:

截至 2021 年 9 月末, 发行人其他应收款-海宁市沿江新市镇开发建设有限公司余额为 10,573.15 万元。海宁市沿江新市镇开发建设有限公司成立于 2010 年 9 月 19 日, 注册资本 30,000.00 万元人民币, 经营范围包括房地产开发、市政工程建设、社区物业管理(均凭有效资质证书经营)、土地复耕整理、自有房屋租赁。截至募集说明书签署日, 海宁市沿江新市镇开发建设有限公司经营状况良好, 发行人不存在回款风险。

发行人承诺, 本期债券存续期内不违规新增非经营性往来占款或资金拆借事项。发行人对海宁市财政局和海宁市土地收储中心的应收款项符合《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号)及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50 号)等关于地方政府债务管理的有关规定。

(5) 存货

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末, 公司存货余额分别为 2,064,035.15 万元、2,491,127.58 万元、2,580,660.11 万元和 2,715,817.49 万元, 呈波动趋势。2019 年末, 公司存货余额较年初增加 427,092.42 万元, 增幅为 20.69%, 主要系城投下属子公司土地开发公司暂估土地征迁费用入土地整理科目及交投公司新增绿化资产, 增加了存货余额。2020 年末, 公司存货余额较 2019 年末增加 89,532.53 万元, 增幅为 3.59%, 变化幅度不大。2021 年 9 月末, 公司存货余额较 2020 年末增加 135,157.38 万元, 增幅为 5.24%, 变化幅度不大。发行人存货主要为安置房项目、

土地整理项目，未来将根据当地拆迁安置计划及项目建设情况进行出售并确认收入。

表：公司近一年及一期存货明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末			2020 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,685.63	154.27	4,531.36	4,317.11	154.27	4,162.84
在产品	2,319.72	34.73	2,284.98	7,282.84	93.03	7,189.81
开发成本	1,942,743.42	-	1,942,743.42	1,807,649.07	-	1,807,649.07
库存商品	10,810.63	650.11	10,160.52	14,987.23	1,128.34	13,858.89
开发产品	546,358.58	-	546,358.58	550,094.43	-	550,094.43
工程施工	991.85	-	991.85	-	-	-
合同履约成本	17,996.79	-	17,996.79	6,888.80	-	6,888.80
包装物	273.32	-	273.32	249.50	-	249.50
周转材料	5.80	-	5.80	9.81	-	9.81
低值易耗品	194.01	-	194.01	280.10	-	280.10
消耗性生产物资	190,276.87	-	190,276.87	190,276.87	-	190,276.87
合计	2,716,656.60	839.11	2,715,817.49	2,582,035.75	1,375.64	2,580,660.11

注：据海政发〔2018〕53 号、海绿资整领〔2019〕1 号文件精神与海财函〔2019〕20 号文件批复，相关部门分别将经营性绿化资产 175,333.66 万元和非经营性绿化资产 124,917.50 万元无偿划入至通程绿化。通程绿化账面分别计入消耗性生物资产 175,333.66 万元和公益性生物资产 124,917.50 万元，同时确认资本公积 300,251.16 万元。

表：公司近三年及一期末开发成本明细

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保障安置房	451,087.66	371,524.13	311,438.00	454,977.76
土地整理	766,335.73	767,335.45	784,174.98	655,740.35
商品房	662,010.46	620,538.26	284,471.00	192,136.23
郑州海宁皮革城工程	2,766.36	2,766.36	2,766.36	2,766.36
电力管道工程	338.63	-	338.63	9,153.44
哈尔滨海宁皮革城皮革项目	2,691.72	2,691.72	2,691.72	2,691.72
成都皮革城工程	30,607.88	18,469.17	2,139.04	2,139.04
海宁皮革时尚小镇时尚创业园项目	-	-	86,627.49	33,612.36
海宁皮革时尚小镇地下空间项目	24,483.33	21,902.33	13,995.72	449.46
杭海城际铁路皮革城站部分附属工程	2,421.65	2,421.65	-	-
小计	1,942,743.42	1,807,649.07	1,488,642.92	1,353,666.72

表：公司近三年及一期末开发产品明细

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保障安置房	305,377.84	306,831.80	554,682.98	402,880.56
哈尔滨海宁皮革城皮革专业市场	2,034.56	2,034.56	2,150.07	3,823.76
灯塔佟二堡皮革城二期原辅料市场	-	498.25	498.25	537.60
皮革城五期高楼	336.33	336.33	336.33	465.42
商品房、商业地产	208,144.15	206,913.74	204,531.96	187,691.68
郑州皮革城项目	36.17	36.17	36.17	21,345.82
钱江大厦	124.43	124.43	124.43	1,501.51
海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程	20,826.78	24,404.05	24,540.45	124.43
电力管道工程	9,478.32	8,915.10	9,015.85	18,319.71
灯塔佟二堡皮革城三期创业园区	-	-	-	31,156.55
灯塔佟二堡皮革城三期高层公寓	-	-	-	7,941.43
小计	546,358.58	550,094.43	795,916.48	675,788.47

（6）其他流动资产

公司其他流动资产主要为为提高资金使用效率而配置的银行理财产品。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他流动资产余额分别为 38,140.86 万元、

31,819.57 万元、88,436.01 万元和 88,541.51 万元。2019 年末，公司其他流动资产余额较上年减少 6,321.28 万元，降幅为 16.57%，主要系子公司皮革城公司银行理财产品减少。2020 年末，公司其他流动资产较上年增加 56,616.44 万元，增幅为 177.93%，主要系公司新增基金投资理财以及盐官景区委托平安银行对外贷款。2021 年 9 月末公司其他流动资产较上年增加 105.50 万元，增幅为 0.12%，变化幅度不大。

表：近一年及一期公司其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末
银行理财产品	-	1,000.00
基金投资理财	36,597.59	32,648.50
预缴税金及待抵扣增值税进项税额	51,942.34	34,785.23
委托贷款	-	20,000.00
待摊费用	1.58	2.28
合计	88,541.51	88,436.01

2、非流动资产

表：最近三年及一期末公司非流动资产结构表

单位：万元，%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	459,656.67	11.00
其他权益工具投资	14,428.11	0.24	13,860.70	0.24	12,124.36	0.24	-	-
其他非流动金融资产	631,133.49	10.36	628,715.06	10.80	497,039.45	10.04	-	-
长期应收款	211,590.52	3.47	213,590.52	3.67	234,894.55	4.75	95,383.17	2.28
长期股权投资	654,690.11	10.74	644,816.54	11.07	563,277.12	11.38	401,799.26	9.61
投资性房地产	925,489.09	15.19	918,815.55	15.78	803,348.10	16.23	745,880.52	17.85
固定资产	1,267,529.21	20.80	1,241,848.90	21.33	1,139,233.33	23.02	1,079,900.53	25.84
在建工程	1,418,599.26	23.28	1,215,914.56	20.88	858,823.72	17.35	674,089.33	16.13
无形资产	363,255.29	5.96	358,753.08	6.16	290,451.31	5.87	241,016.42	5.77
商誉	748.66	0.01	748.66	0.01	18,202.63	0.37	18,202.63	0.44
长期待摊费用	6,172.43	0.10	5,765.66	0.10	6,238.42	0.13	5,977.77	0.14
递延所得税资产	16,222.94	0.27	16,051.52	0.28	14,555.33	0.29	14,630.32	0.35
其他非流动资产	563,964.30	9.25	563,964.30	9.69	511,059.18	10.33	442,012.60	10.58
非流动资产合计	6,094,322.27	100.00	5,822,845.05	100.00	4,949,247.48	100.00	4,178,899.22	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动资产分别为 4,178,929.10 万元、4,949,247.48 万元、5,822,845.05 万元和 6,094,322.27 万元，呈逐年增长趋势。

公司非流动资产主要由固定资产、投资性房地产及在建工程等构成，2020 年末占比分别为 21.33%、15.78% 和 20.88%。

(1) 长期应收款

公司长期应收款主要系委托贷款和资金拆借款。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期应收款余额分别为 95,383.17 万元、234,894.55 万元、213,590.52 万元和 211,590.52 万元。2019 年末，公司长期应收款余额较上年末增加 139,511.37 万元，增幅为 146.26%。2020 年末，公司长期应收款余额较上年末减少 21,304.03 万元，降幅 9.07%。

表：公司近一年及一期长期应收款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
委托贷款	50,134.44	50,134.44
特许经营权应收款	128.47	128.47
项目资金代垫款[注]	24,061.52	24,061.52
融资租赁款	3,138.77	3,138.77
其中：未实现融资收益	317.39	317.39
资金拆借款	134,127.32	136,127.32
合计	211,590.52	213,590.52

[注]：系济南皮革城应向山东海那产业集团有限公司收取的项目资金代垫款。

(2) 长期股权投资

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期股权投资余额分别为 401,799.26 万元、563,277.12 万元、644,816.54 万元和 654,690.11 万元。2019 年末，公司长期股权投资余额较上年末增加 161,477.86 万元，增幅为 40.19%，主要系新增对外投资及对联营企业的追加投资。2020 年末，公司长期股权投资余额较上年末增加 81,539.43 万元，增幅为 14.48%，主要系增加了对海宁市泛半导体产业投资有限公司等公司的投资。2021 年 9 月末，公司长期股权投资余额较 2020 年末增加 9,873.57 万元，增幅为 1.53%，变化幅度不大。

表：截至 2021 年 9 月末公司对主要联营企业的长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	余额	持股比例
嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司	298,074.30	36.11
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	1,775.70	50.00
海宁市临杭新区发展投资有限公司	-199.30	49.00
海宁市海盛交通新能源有限公司	997.80	30.00
海宁实康水务有限公司	7,070.71	40.00
海宁首创水务有限责任公司	9,466.17	40.00

江西绿田生化有限公司	151.66	13.32
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	3,611.39	40.00
锐凌微南京电子科技有限公司	191.94	7.87
海宁三桥联合投资开发有限公司	6,621.77	35.00
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	2,013.04	21.00
海宁盐官古城旅游股份有限公司	21,576.53	48.00
海宁绿动海云环保能源有限公司	15,113.14	40.00
海宁市泛半导体产业投资有限公司	69,089.05	31.83
海宁民间融资服务中心有限公司	9,278.12	40.00
嘉兴市原水投资有限公司	41,495.00	18.01
嘉兴富嘉集成电路产业发展有限公司	4,009.64	17.00
海宁市中咨华盖绿色产业投资合伙企业（有限合伙）	5,394.45	29.99
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	42,928.20	47.62
海宁市现代农业发展有限公司	831.33	30.00
腾兴长三角（海宁）股权投资合伙企业（有限合伙）	54,000.00	38.16
海宁市湾区新城投资开发有限公司	5,024.11	30.00
海宁航空产业园开发建设有限公司	1,998.28	40.00
海宁经开融诚供应链有限公司	625.03	41.45

（3）投资性房地产

公司投资性房地产主要为子公司海宁皮城持有的市场商铺。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 745,880.52 万元、803,348.10 万元、918,815.55 万元和 925,489.09 万元，总体呈不断上升态势。2019 年末，公司投资性房地产余额同比减少 57,467.59 万元，降幅为 7.70%，变化幅度不大。2020 年末，公司投资性房地产余额较年初增加 115,467.45 万元，增幅为 14.37%，主要系发行人的房屋及建筑物增加所致。2021 年 9 月末，公司投资性房地产余额较年初增加 6,673.54 万元，增幅为 0.73%，变化幅度不大。

表：截至 2020 末公司投资性房地产明细情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和累计摊销	账面价值
房屋及建筑物	963,392.49	189,784.61	773,269.07
土地使用权	175,486.69	29,940.21	145,546.48
合计	1,138,879.18	219,724.82	918,815.55

（4）固定资产

公司的固定资产主要为房屋及建筑物、城建市政及公路资产、机器设备、管网资产及运输工具等。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司固定资产净额分别为 1,079,900.53 万元、1,139,233.33 万元、1,241,848.90 万元和 1,267,529.21 万元。2019 年末，公司固定资产净额较年初增加 59,332.80 万元，增幅为 5.49%。2020 年末，公司固定资产净额较上年末增加 102,615.57 万元，增幅为 9.01%，变动幅度不大。2021 年 9 月末，公司固定资产净额较上年末增加 25,680.31 万元，增幅为 2.07%，变动幅度不大。

表：截至 2020 年末公司固定资产分类明细

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	340,205.49	64,077.83	-	276,127.66
水资源生态湿地	88,907.37	8,600.63	-	80,306.74
城建市政及公路资产	782,588.81	107,674.52	-	674,914.30
机器设备	111,227.37	59,534.28	1,120.97	50,572.12
水利设施	30,423.10	5,150.22	-	25,272.87
管网资产	242,478.16	119,224.95	-	123,253.21
运输工具	6,777.24	4,876.23	820.72	1,080.29
其他设备	21,343.91	10,996.60	25.62	10,321.69
合计	1,623,951.46	380,135.25	1,967.31	1,241,848.90

（5）在建工程

公司在建工程主要为城市基础建设工程、道路整修、城市防洪项目等。根据海宁市财政局有关文件规定，城建基础建设工程、城市防洪工程和河道整治工程等项目在竣工验收并经财政确认前暂列入在建工程项目。公司承建的大部分项目建成后结转为公司的固定资产。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司在建工程余额分别为 674,089.33 万元、858,823.72 万元、1,215,914.56 万元和 1,418,599.26 万元。2019 年末，公司在建工程余额较 2018 年末增长 184,734.39 万元，增幅为 27.41%。2020 年，公司在建工程余额较年初增加 462,939.69 万元，增幅为 41.58%，主要系交投新划入子公司海宁市恒通开发有限责任公司并表带入在建工程 14 亿元，原 G60 项目转入在建工程项目约 7 亿元，及原杭海城际铁路项目工程前期投入，由其他应付款转入在建

工程约 12 亿元所致。2021 年 9 月末，公司在建工程余额较年初增加 202,684.70 万元，增幅为 16.67%，主要系项目建设增加。

表：截至 2020 年末在建工程明细

单位：万元

工程名称	期初数	本期增加	本期转入固定资产	本期转入无形资产	本期其他减少[注]	期末数
城市基础建设工程	315,461.57	186,276.74	5,549.94	-	1,857.94	494,330.43
道路整修项目	328,581.50	162,678.01	66,554.67	-	-	424,704.84
污水处理工程	46,772.31	3,095.80	8,053.83	9,599.62	-	32,214.66
城市防洪工程	126,963.85	35,630.64	-	-	-	162,594.49
河道整治工程	27,739.01	832.92	-	-	-	28,571.93
废弃物处理项目	5,473.18	9,988.66	3,759.48	92.48	-	11,609.88
天然气分布式能源项目	-	31,336.97	-	-	-	31,336.97
绿色新材料产业基地工程	-	7,814.94	-	-	-	7,814.94
其他	8,623.28	18,903.69	3,743.01	77.64	169.98	23,536.34
合计	859,614.70	456,558.37	87,660.93	9,769.74	2,027.92	1,216,714.48

注：主要系子公司钱江生化对其光耀热电已终止实施的“海宁钱江热电联产项目”予以核销。

续表：截至 2020 年末在建工程明细

单位：万元

工程名称	账面余额	减值准备	账面价值
城市基础建设工程	494,330.43	805.67	493,524.76
道路整修项目	424,704.84	-	424,704.84
污水处理工程	32,214.66	-	32,214.66
城市防洪工程	162,594.49	-	162,594.49
河道整治工程	28,571.93	-	28,571.93
废弃物处理项目	11,609.88	-	11,609.88
天然气分布式能源项目	31,336.97	-	31,336.97
绿色新材料产业基地工程	7,814.94	-	7,814.94
其 他	23,536.34	-	23,536.34
合 计	1,216,714.48	805.67	1,215,908.81

（6）无形资产

公司无形资产主要包括土地使用权、管理软件、排污权以及非专利技术等。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司无形资产余额分别为 241,016.42 万元、290,451.31 万元、358,753.08 万元和 363,255.29 万元，总体呈上升趋势，主要系土

地使用权的增加。

表：截至 2020 年末无形资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
土地使用权	127,747.31	5,621.80	122,125.52
管理软件	1,751.85	1,318.26	433.59
专利技术	329.27	101.50	227.77
非专利技术	275.24	236.30	38.94
排污权	70.75	25.27	45.49
特许经营权	267,789.70	31,907.93	235,881.77
合计	397,964.13	39,211.06	358,753.08

（7）其他非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他非流动资产余额分别为 442,012.60 万元、511,059.18 万元、563,964.30 万元和 563,964.30 万元，主要系皮革城子公司预先支付的皮革城项目相关款项以及教育园区资产。2019 年末，公司其他非流动资产余额同比增加 69,046.58 万元，增幅为 15.62%，主要系海宁交投的绿化资产注入。2020 年末，公司其他非流动资产余额同比增加 52,905.12 万元，增幅为 10.35%，主要系海宁交投的绿化资产注入。2021 年 9 月末，公司其他非流动资产余额与年初保持一致。

表：公司近两年及一期末其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末
长期资产	1,875.19	1,875.19	8,415.20
教育园区资产	380,552.75	380,552.75	337,916.63
建筑安装工程	16,632.57	16,632.57	10,114.21
农村污水整治项目	-	-	2,437.76
管网项目	1,850.41	1,850.41	2,200.31
待摊投资	-	-	3,266.46
预付影视制作款	-	-	15.00
预付股权投资款	2,963.79	2,963.79	2,963.79
公益性生物资产-绿化资产	145,992.29	145,992.29	126,731.30
预付购房款	6,868.44	6,868.44	6,868.44
预付土地款	-	-	10,000.00
股权转让款	5,669.53	5,669.53	

其他	1,163.69	1,163.69	130.07
合同取得成本	395.65	395.65	
合计	563,964.30	563,964.30	511,059.18

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期末公司负债结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	2,155,507.43	35.56	1,959,708.04	37.02	1,659,349.84	34.63	1,854,962.53	42.89
非流动负债合计	3,906,865.18	64.44	3,334,518.19	62.98	3,132,021.52	65.37	2,469,949.07	57.11
负债合计	6,062,372.60	100.00	5,294,226.23	100.00	4,791,371.36	100.00	4,324,911.60	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司负债总额分别为 4,319,970.65 万元、4,791,371.36 万元、5,294,226.23 万元和 6,062,372.60 万元，呈上升态势。2019 年末，公司负债总额较年初增加 471,400.71 万元，增幅为 10.91%，主要系非流动负债的增加。2020 年，公司负债总额较年初增加 502,854.87 万元，增幅为 10.50%，主要系预收账款、其他应付款、长期借款和长期应付款增加所致。2021 年 9 月末，公司负债总额较年初增加 195,799.39 万元，增幅为 9.99%。

从负债结构看，负债总额中以非流动负债为主，占比约 60% 以上。流动负债占负债总额的比重呈波动变化，目前维持在 40% 左右。

1、流动负债情况

表：近三年及一期末公司流动负债结构表

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	225,935.27	10.48	218,262.65	11.14	164,735.38	9.93	181,087.06	9.76
应付票据	92,803.55	4.31	50,686.28	2.59	28,341.95	1.71	9,969.84	0.54
应付账款	261,719.21	12.14	262,340.19	13.39	279,695.96	16.86	191,995.84	10.35
预收款项	87,502.79	4.06	42,253.15	2.16	181,929.67	10.96	200,161.50	10.79
合同负债	325,782.34	15.11	210,738.09	10.75				
应付职工薪酬	3,420.05	0.16	9,736.00	0.50	8,839.56	0.53	8,045.90	0.43
应交税费	23,795.60	1.10	31,080.91	1.59	22,385.72	1.35	33,155.93	1.79
其他应付款	545,629.86	25.31	662,878.71	33.83	639,299.63	38.53	657,362.07	35.44
一年内到期的非流动负债	453,173.33	21.02	285,124.60	14.55	240,734.68	14.51	335,752.56	18.10
其他流动负债	135,745.43	6.30	186,607.47	9.52	93,387.30	5.63	234,031.66	12.62
其他金融类流动负债	-	-	-	-	-	-	3,400.15	0.18
流动负债合计	2,155,507.43	100.00	1,959,708.04	100.00	1,659,349.84	100.00	1,854,962.53	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动负债分别为 1,846,621.43 万元、

1,659,349.84 万元、1,959,708.04 万元和 2,155,507.43 万元，呈波动态势。2019 年末，公司流动负债较同比减少 187,271.59 万元，降幅为 10.14%，主要系其他流动负债及应交税费减少所致。2020 年末，公司流动负债较年初增加 300,358.20 万元，增幅为 18.10%，主要系预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债科目增加所致。2021 年 9 月末，公司流动负债较年初增加 195,799.39 元，增幅为 9.99%，主要系合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债科目增加所致。

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，2021 年 9 月末上述科目占比分别为 10.48 %、12.14%、25.31%和 21.02%。

（1）短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 181,087.06 万元、164,735.38 万元、218,262.65 万元和 225,935.27 万元。2019 年末，公司短期借款余额同比减少 16,351.69 万元，降幅为 9.03%，主要系公司及其子公司偿还部分短期借款所致。2020 年末，公司短期借款余额同比增加 53,527.28 万元，增幅为 32.49%，主要系公司及其子公司因经营需要增加短期借款所致。2021 年 9 月末，公司短期借款余额同比增加 7,672.62 万元，增幅为 3.52%，变化幅度不大。

表：近一年及一期末公司短期借款分类明细表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	74,188.19	32.84	34,978.47	16.03
抵押借款	40,000.00	17.70	9,514.66	4.36
保证借款	111,567.08	49.38	133,538.06	61.18
质押借款	-	-	-	-
抵押及保证借款	180.00	0.08	40,231.47	18.43
质押及保证借款	-	-	-	-
抵押、质押及保证借款	-	-	-	-
合计	225,935.27	100.00	218,262.65	100.00

（2）应付票据及应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付票据及应付账款余额分别为 197,065.80 万元、308,037.90 万元、313,026.47 万元和 354,522.76 万元，总体上呈上升态势。2019 年末，公司应付票据及应付账款余额同比增加 110,972.10 万元，

增幅 56.31%，主要系海宁皮城时尚小镇项目推进新增应付工程款及等城投下属子公司土地开发公司计提的土地预征成本增加所致。2020 年末，公司应付票据及应付账款余额较年初减少 1,094.35 万元，降幅为 0.35%，变化幅度不大。2021 年 9 月，公司应付票据及应付账款余额较 2020 年末增加 41,496.29 万元，增幅为 13.26%，其中应付票据较 2020 年末增加 42,117.27 万元，增幅为 83.09%，主要系公司银行承兑汇票增加。

表：截至 2020 年末公司应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	110,067.31
1-2 年	138,069.31
2-3 年	7,038.74
3 年以上	7,164.82
合计	262,340.19

表：截至 2021 年 9 月末公司应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	109,446.34
1-2 年	138,069.31
2-3 年	7,038.74
3 年以上	7,164.82
合计	261,719.21

（3）预收款项

公司预收款项主要为海宁皮城商铺租金预缴及公司房地产项目预缴定金。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司预收款项余额分别为 201,581.80 万元、181,929.67 万元、42,253.15 万元和 87,502.79 万元。2019 年末，公司预收款项余额同比减少 19,652.12 万元，降幅为 9.75%。2021 年 9 月末，公司预收款项余额较 2020 年末增加 45,249.64 万元，增幅为 107.09%，主要系客户提前支付货款所致。

（4）其他应付款

公司其他应付款主要为单位往来款及工程质保金。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应付款余额分别为 657,362.07 万元、639,299.63 万元、662,878.71 万元和 545,629.86 万元。2019 年末，公司其他应付款余额同比减少 18,062.44 万元，减幅为 2.75%。2020 年末，公司其他应付款余额较年初增加 23,579.08 万元，

增幅为 3.69%，变化幅度不大。2021 年 9 月末，公司其他应付款余额较年初减少 117,248.85 万元，降幅为 17.69%，变化幅度不大。

表：截至 2021 年 9 月末公司其他应付款前 5 名明细

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占总额的比例	性质
杭州至海宁城际铁路建设指挥部	非关联方	19,449.21	3.56	单位往来款
海宁市人民政府硖石街道办事处	非关联方	11,524.97	2.11	单位往来款
硖许公路拓宽改建项目	非关联方	7,699.14	1.41	单位往来款
海宁市人民政府海洲街道办事处	非关联方	7,149.43	1.31	单位往来款
海宁市海洲投资开发有限公司	非关联方	6,488.51	1.19	单位往来款
小计	-	52,311.27	9.59	-

（5）一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 335,752.56 万元、240,734.68 万元、285,124.60 万元和 453,173.33 万元。2019 年末，公司一年内到期的非流动负债余额减少 95,017.88 万元，降幅为 28.30%，主要系一年内到期的融资租赁减少所致。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债余额增加 44,389.92 万元，增幅为 18.44%，主要系一年内到期的长期借款和长期应付款增加所致。2021 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额增加 168,048.73 万元，增幅为 58.94%，主要系一年内到期应付债券增加所致。

表：最近一年及一期末公司一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
一年内到期的长期借款	69,573.33	117,988.60
一年内到期的应付债券	383,600.00	86,211.65
一年内到期的融资租赁	-	-
一年内到期的长期应付款	-	80,924.35
合计	453,173.33	285,124.60

（6）其他流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他流动负债余额分别为 234,031.66 万元、93,387.30 万元、186,607.47 万元和 135,745.43 万元。2019 年末，公司其他流动负债余额较年初减少 140,644.37 万元，降幅为 60.10%，主要系公司短期融资券到期所致。2020 年末，公司其他流动负债余额较年初增加 93,220.17 万元，增幅为 99.82%，主要系短期融资券大量增加所致。2021 年 9 月末，公司其他流动负债余额较年初减少 50,862.04 万元，降幅为 27.26%，主要系归还债券所致。

2、非流动负债情况

表：近三年及一期末公司非流动负债结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保险合同准备金	4,420.47	0.11	3,703.19	0.11	2,936.68	0.09	3,400.15	0.14
长期借款	1,191,887.00	30.51	1,039,022.14	31.16	936,778.03	29.91	723,571.83	29.25
应付债券	1,950,331.02	49.92	1,597,276.88	47.90	1,492,243.97	47.64	1,141,320.78	46.14
租赁负债	18,954.68	0.49	-	-	-	-	-	-
长期应付款	651,049.35	16.66	610,925.21	18.32	615,490.47	19.65	537,101.35	21.72
长期应付职工薪酬	1,356.97	0.03	1,530.64	0.05	1,764.57	0.06	2,069.52	0.08
预计负债	11,790.23	0.30	8,339.35	0.25	6,563.75	0.21	4,634.99	0.19
递延收益	74,657.71	1.91	68,456.17	2.05	71,119.95	2.27	57,289.10	2.32
递延所得税负债	2,417.75	0.06	5,264.60	0.16	5,124.09	0.16	3,961.49	0.16
非流动负债合计	3,906,865.18	100.00	3,334,518.19	100.00	3,132,021.52	100.00	2,473,349.22	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动负债分别为 2,473,349.22 万元、3,132,021.52 万元、3,334,518.19 万元和 3,906,865.18 万元，呈上升趋势。2019 年末，公司非流动负债较年初增加 658,672.30 万元，增幅为 26.63%，主要系长期借款、应付债券和预期负债增加所致。2020 年末，公司非流动负债较年初增加 3,334,517.19 万元，增幅为 106.47%，主要系长期借款增加所致。2021 年 9 月末，公司非流动负债较年初增加 572,346.99 万元，增幅为 17.16%，主要系长期借款及应付债券增加所致。

从公司非流动负债的结构看，长期借款与应付债券构成了非流动负债的绝对构成，该两项之和占非流动负债的比重近三年及一期均超过 70%；从单项占比来看，近三年及一期公司应付债券的比重呈波动变化，表明公司的非流动负债结构正在逐渐调整，融资渠道趋于多元化。

（1）长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 723,571.83 万元、936,778.03 万元、1,039,022.14 万元和 1,191,887.00 万元，呈上升趋势。2019 年末，公司长期借款余额同比增加 213,206.21 万元，增幅为 29.47%，主要系公司及子公

公司业务扩张需新增长期借款所致。2020 年末，公司长期借款余额较年初增加 102,244.11 万元，增幅为 10.91%，主要系公司及子公司业务扩张需新增长期借款所致。2021 年 9 月末，公司长期借款余额较年初增加 152,864.86 万元，增幅为 14.71%。

表：近一年及一期公司长期借款分类明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	125,155.55	10.50%	54,616.82	5.26%
抵押借款	167,628.89	14.06%	72,606.01	6.99%
保证借款	519,304.81	43.57%	368,033.18	35.42%
质押借款	30,028.25	2.52%	30,028.25	2.89%
抵押及保证借款	28,925.46	2.43%	388,916.48	37.43%
质押及保证借款	320,844.05	26.92%	124,821.40	12.01%
合计	1,191,887.01	100.00%	1,039,022.14	100.00%

（2）应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付债券余额分别为 1,141,320.78 万元、1,492,243.97 万元、1,597,276.88 万元和 1,950,331.02 万元。2019 年末，公司应付债券余额同比增加 350,923.18 万元，增幅为 30.75%，主要系 2019 年陆续发行 19 海宁资产 SCP001、19 海宁资产 MTN001、19 海宁 01、19 海宁 03、19 海宁资产 MTN002 等多期债务融资工具，募集资金合计 67 亿元。2020 年末，公司应付债券余额较年初增加 105,032.92 万元，增幅为 7.04%，变动幅度不大。2021 年 9 月末，公司应付债券余额较年初 353,054.14 万元，增幅为 22.10%，主要系 2022 年 3-9 月，公司新增 21 海宁 02、21 海城 02、21 海城 01、21 海宁皮革 MTN001 等债券。

（3）长期应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期应付款余额分别为 537,101.35 万元、615,490.47 万元、610,925.21 万元和 651,049.35 万元。2019 年末，公司长期应付款余额同比增加 78,389.12 万元，增幅 14.59%。2020 年末，公司长期应付款余额较年初减少 4,565.26 万元，降幅为 0.74%，变化不大。2021 年 9 月末，公司长期应付款余额较年初减少 40,124.14 万元，增幅为 6.57%，变化不大。

表：最近一年及一期末公司长期应付款明细表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
资金拆借款	30,131.21	21,612.66
中国农发重点建设基金有限公司	18,300.00	20,737.50
融资租赁款	2,098.56	3,639.64
担保赔偿准备	1,025.97	1,025.97
海宁低收入家庭扶贫增收项目专项借款	9,673.00	10,770.81
托管福利中心待结算款项	70.50	70.50
杭海铁路建设前期政策处理款	126,458.39	126,458.39
政府置换债券转贷	346,377.30	294,751.24
市域外饮水工程分质供水配套管网项目专项债	15,000.00	15,000.00
合计	549,134.93	494,066.71

3、有息债务情况

截至 2021 年 9 月末，公司有息负债 4,258,102.48 万元，其中短期借款 225,935.27 万元，其他流动负债中的有息负债 70,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 453,173.33 万元，长期借款 1,191,887.00 万元，应付债券 1,950,331.02 万元，长期应付款中的有息负债 366,775.86 万元。其结构如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人借款结构情况表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
短期借款	225,935.27	5.31
其他流动负债中的有息负债	70,000.00	1.64
一年内到期的非流动负债	453,173.33	10.65
长期借款	1,191,887.00	27.99
应付债券	1,950,331.02	45.80
长期应付款中的有息负债	366,775.86	8.61
合计	4,258,102.48	100.00

截至 2021 年 9 月末，公司有息债务担保期限结构如下表所示：

表：截至 2021 年 9 月末发行人有息债务担保及期限结构表

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	295,508.60	39.45	278,783.02	39.47	159,332.40	27.86	695,005.58	31.16
其中担保贷款	221,320.41	29.54	233,573.43	33.07	149,431.32	26.13	624,960.70	28.02
债券融资	453,600.00	60.55	427,600.00	60.53	412,600.00	72.14	1,110,131.02	49.77
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-

信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	423,443.30	18.98
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	2,098.56	0.09
合计	749,108.60	100.00	706,383.02	100.00	571,932.40	100.00	2,230,678.46	100.00

截至 2021 年 9 月末，公司有息债务结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	1,428,629.60	33.55
公司债券 ¹	1,420,000.00	33.35
非金融企业债务融资工具 ²	983,931.02	23.11
非标融资	58,766.00	1.38
明股实债	18,300.00	0.43
其他	348,475.86	8.18
合计	4,258,102.48	100.00

（三）所有者权益分析

表：近三年及一期末公司所有者权益结构表

单位：万元，%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本(或股本)	200,000.00	3.68	200,000.00	3.98	200,000.00	4.41	200,000.00	5.38
其它权益工具	-	-	63,219.01	1.26	63,105.80	1.39	59,660.38	1.60
资本公积金	4,033,884.33	74.27	3,630,057.39	72.19	3,180,870.65	70.12	2,413,876.84	64.91
其它综合收益	7,642.87	0.14	7,642.87	0.15	6,766.14	0.15	4,008.69	0.11
专项储备	391.17	0.01	391.17	0.01	272.81	0.01	124.39	0.00
盈余公积金	11,932.35	0.22	11,932.35	0.24	11,666.40	0.26	11,666.40	0.31
未分配利润	521,181.42	9.60	477,551.71	9.50	460,866.64	10.16	433,486.26	11.66
归属于母公司所有者权益合计	4,775,032.13	87.92	4,390,794.49	87.32	3,923,548.45	86.49	3,122,822.95	83.98
少数股东权益	656,044.43	12.08	637,452.06	12.68	612,646.11	13.51	595,796.40	16.02
所有者权益合计	5,431,076.56	100.00	5,028,246.55	100.00	4,536,194.56	100.00	3,718,619.35	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司所有者权益分别为 3,716,601.70 万元、4,535,489.23 万元、5,028,246.55 万元和 5,431,076.56 万元，呈逐年增长趋势。2019 年末，公司所有者权益较年初增加 818,887.53 万元，增幅为 22.03%，主要系专项储备、资本公积大幅增加所致。2020 年末，公司所有者权益较年初增加 492,757.32

¹ 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

² 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

万元，增幅为 10.86%，变化幅度不大。2021 年 9 月末，公司所有者权益较年初增加 402,830.01 万元，增幅 8.01%。

从公司所有者权益结构看，资本公积是公司所有者权益中主要的构成，近三年及一期占比分别为 64.95%、70.13%、72.19%和 72.49%。

1、实收资本

2012 年 3 月，根据海宁市财政局《关于海宁市资产经营公司转增资本的通知》（海财国资〔2012〕90 号，公司增加注册资本金 57,000.00 万元，注册资本变更为 200,000.00 万元。

2019 年 1 月，根据中共海宁市委、海宁市人民政府《关于印发<海宁市机构改革方案>的通知》（海委发〔2019〕3 号）以及中央、浙江省关于政府机构改革有关文件的规定和精神，公司的出资人由海宁市国有资产监督管理局调整为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会，公司实收资本为 200,000.00 万元。

2020 年 7 月，根据海宁市财政局《关于划转国有股权充实社保基金的函》及发行人股东海宁市人民政府国有资产监督管理委员会决定，按照浙江省财政厅国有股权划转工作的统一部署，将股东海宁市人民政府国有资产监督管理委员会持有的 10%股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。股权划转后，公司控股股东为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会，出资额为人民币 180,000 万元，持股比例为 90%；浙江省财务开发有限责任公司出资额为人民币 20,000 万元，持股比例为 10%。

2、资本公积

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资本公积分别为 2,413,876.84 万元、3,180,870.65 万元、3,630,057.39 万元和 4,033,884.33 万元。2019 年末，公司资本公积同比增加 766,993.82 万元，增幅为 31.77%，主要系交投集团下属子公司收到财政拨款所致。2020 年末，公司资本公积较年初增加 449,186.73 万元，增幅为 14.12%。2021 年 9 月末，公司资本公积较年初增加 403,826.94 万元，增幅为 11.12%。

3、盈余公积

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司盈余公积分别为 11,666.40 万元、11,666.40 万元、11,932.35 万元和 11,932.35 万元。公司按照母公司实现的净利润的 10%计提盈余公积。最近三年及一期基本保持一致。

4、未分配利润

2018-2020年末及2021年9月末，公司未分配利润分别为432,556.58万元、460,506.92万元、477,551.71万元和521,181.42万元，随着公司近年来盈利的不断增长，公司未分配利润保持增长态势。2019年末同比增长6.46%，2020年末较年初同比增长3.70%。2021年9月末，公司未分配利润较年初增加43,629.71万元，增幅9.14%。

根据公司章程及《海宁市国有资产收益收缴管理办法》规定，对于当年度新增加的未分配利润，按一般情况下30%的比例分配出资人，以前年度结余的未分配利润留存于公司以有效推进公司的进一步发展。

（四）现金流量分析

1、公司现金流情况

表：公司现金流状况分析指标表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	1,945,777.70	4,157,942.20	3,868,352.26	3,873,983.93
经营活动现金流出小计	1,640,198.39	3,955,011.82	3,429,274.01	3,602,136.56
经营活动产生的现金流量净额	305,579.31	202,930.38	439,078.24	271,847.36
投资活动现金流入小计	274,241.71	198,584.84	287,565.88	750,360.40
投资活动现金流出小计	436,139.29	551,668.62	741,954.82	996,714.11
投资活动产生的现金流量净额	-161,897.58	-353,083.78	-454,388.94	-246,353.71
筹资活动现金流入小计	1,338,933.27	1,218,141.14	1,772,283.04	963,240.32
筹资活动现金流出小计	836,849.97	1,182,438.09	1,582,881.47	947,222.61
筹资活动产生的现金流量净额	502,083.30	35,703.05	189,401.57	16,017.71
现金及现金等价物净增加额	645,768.03	-114,640.27	173,999.65	41,511.36

2、经营活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动现金流入分别为 3,873,983.93 万元、3,868,352.26 万元、4,157,942.20 万元和 1,945,777.70 万元，呈稳定增长态势，2019 年同比减少 0.15%，变化幅度不大。2020 年同比增长 7.49%，变化幅度不大。

表：公司收到的其他与经营活动有关的现金

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
往来款	650,778.86	879,621.31
收到财政拨款	207,793.81	291,608.32

收到保证金、购房订金等	2,071,284.35	1,699,499.18
收到与收益相关的政府补助	166,206.80	130,500.30
收到与资产相关的政府补助	1,129.86	13,363.18
利息收入	15,404.38	10,080.27
其他	118,907.73	91,288.63
合计	3,231,505.80	3,115,961.19

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动现金流出分别为 3,602,136.56 万元、3,429,274.01 万元、3,955,011.82 万元和 1,640,198.39 万元。2019 年公司经营活动现金流出同比减少 4.80%，变化幅度不大。2020 年公司经营活动现金流出同比增长 15.33%，主要系归还的保证金、购房订金大幅增加。

表：公司支付的其他与经营活动有关的现金

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
往来款	713,439.31	898,836.19
归还的保证金、购房订金等	2,165,996.66	1,540,826.60
付现的销售费用	15,279.79	19,049.72
付现的管理费用	12,777.48	13,312.95
付现的研发费用	585.42	578.42
付现的财务费用	554.78	925.87
其他	42,725.91	77,281.08
合计	2,951,359.35	2,550,810.83

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流净额分别为 271,847.36 万元、439,078.24 万元、202,930.38 万元和 305,579.31 万元，近三年及一期呈波动态势。2019 年公司经营活动产生的现金流净额同比增加 61.52%，主要由于购买商品、接受劳务支付的现金增加较大。2020 年公司经营活动产生的现金流净额同比减少 53.78%，主要由于支付其他与经营活动有关的现金减少较大。

3、投资活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司投资活动现金流入分别为 750,360.40 万元、287,565.88 万元、198,584.84 万元和 274,241.71 万元，2019 年同比减少 61.68%，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额及收到其他与投资活动有关的现金减少所致。2020 年投资活动现金流入同比减少 30.94%，主要系收回投资收到的现金减少较大所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司对外投资活动产生的现金净流量分别为 -246,353.71 万元、-454,388.94 万元、551,668.62 万元和 -161,897.58 万元。

4、筹资活动产生的现金流量

为了保持大规模的对外投资活动，公司近年来对外筹资数额较大，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，对外筹资活动产生的现金流入分别为 963,240.32 万元、1,772,283.04 万元、1,218,141.14 万元和 1,338,933.27 万元，主要为银行借款和发行债券。

公司每年有一定规模的债务到期需要偿还，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动现金流出分别为 947,222.61 万元、1,582,881.47 万元、1,182,438.09 万元和 836,849.97 万元，其中偿还债务支付的现金分别为 754,228.44 万元、1,397,122.09 万元、943,002.76 万元和 688,824.14 万元。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 16,017.71 万元、189,401.57 万元、35,703.05 万元和 502,083.30 万元，公司对通过多种方式的筹资来支持公司业务的运营。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司现金及现金等价物净增加额分别为 41,419.58 万元、173,999.65 万元、-114,640.27 万元和 645,768.03 万元。

总体而言，公司每年保持较大规模的对外投资支出，但融资渠道畅通，融资方式多元化；现金资产相对充足，成本控制有效，经营情况正常，盈利能力以及还款能力强，综合管理能力较强。

（五）偿债能力分析

1、短期偿债能力分析

表：短期偿债能力财务指标分析表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年
资产总计	11,493,449.16	10,321,057.81	9,327,565.92	8,036,572.35
其中：流动资产	2,155,507.43	4,498,212.77	4,378,318.44	3,857,643.26
负债总额	6,062,372.60	5,294,226.23	4,791,371.36	4,319,970.65
其中：流动负债	2,155,507.43	3,334,518.19	1,659,349.84	1,846,621.43
所有者权益	5,431,076.56	5,028,246.55	4,536,194.56	3,716,601.70
流动比率	2.50	2.30	2.64	2,064,035.15
速动比率	1.24	0.98	1.14	2.09

（1）流动比率

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 2.09、2.64、2.30 和 2.50，2020 年末流动比率较上年末降幅较大，主要系 2020 年公司流动负债大量增

加所致。

（2）速动比率

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司速动比率分别为 0.97、1.14、0.98 和 1.24，2020 年末速动比率较上年末降幅较大，主要系 2020 年公司流动负债大量增加所致。

若本期公司债券发行成功，公司的流动比率、速动比率将进一步提高，有助于公司短期偿债能力的增强。

2、长期偿债能力分析

表：长期偿债能力财务指标分析表

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产负债率（%）	52.75	51.29	51.37	53.77
EBITDA 利息保障倍数	1.92	1.33	1.39	1.33

（1）资产负债率

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产负债率分别为 53.77%、51.37% 和 51.55% 和 52.75%，近三年及一期末，公司资产负债率较为稳定，显示了公司整体资产负债结构比较合理，长期偿债能力较强。

（2）EBITDA 利息保障倍数

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司利息保障倍数分别为 1.33、1.39、1.33 及 1.92，表明公司息税、折旧、摊销前利润对利息的保障程度强。公司的息税前利润完全可以覆盖公司的利息费用支出。

（六）盈利能力分析

表：盈利能力分析指标表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	867,194.58	884,554.68	707,206.39	703,004.19
营业成本	766,141.92	778,367.63	571,645.91	565,976.65
期间费用	110,400.28	172,940.06	180,085.06	175,238.61
营业利润	73,180.46	55,325.72	108,654.80	78,731.72
营业外收入	16,544.34	39,354.29	3,358.34	1,064.47
政府补助	46,139.93	133,830.73	143,271.79	106,548.06
利润总额	78,254.19	56,805.99	70,230.32	57,100.22
净利润	62,222.08	38,373.25	51,359.60	36,378.66
毛利率（%）	11.58	12.00	19.17	19.49

净利润率（%）	7.18	4.34	7.21	5.17
---------	------	------	------	------

1、营业收入、营业成本

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司营业总收入分别为 703,004.19 万元、707,206.39、884,554.68 万元和 867,194.58 万元，近三年及一期营业总收入呈上涨趋势；2019 年末公司营业总收入同比增长 4,202.20 万元，增幅 0.60%，变化幅度不大。2020 年公司营业总收入同比增长 177,348.29 万元，增幅 25.08%。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司营业成本分别为 565,976.65 万元、571,645.91 万元、778,367.63 万元和 766,141.92 万元，近两年营业成本呈增长态势，2019 年末同比增长 1.00%，变化幅度不大。2020 年公司营业成本同比增长 206,376.21 万元，增幅 36.08%。

2、期间费用

表：近三年及一期公司期间费用情况表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	10,409.76	18,500.82	21,294.76	27,431.08
管理费用	55,580.89	67,670.81	62,054.53	57,353.89
研发费用	2,787.70	3,516.03	2,691.61	1,716.43
财务费用	41,621.93	83,252.39	94,044.17	88,737.20
期间费用	110,400.28	172,940.06	180,085.06	175,238.61
营业总收入	867,194.58	884,554.68	707,206.39	703,004.19
占营业总收入的比重	12.73%	19.55%	25.46%	24.93%

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司期间费用分别为 175,238.61 万元、180,085.06 万元、172,940.06 万元和 110,400.28 万元。近三年及一期，公司期间费用占营业总收入的比重分别为 24.93%、25.46%和 19.55%和 12.73%，总体上看公司期间费用占营业收入的比重偏高，但总体上呈下降趋势。

3、营业外收入、补贴收入

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司营业外收入分别为 1,064.47 万元、3,358.34 万元、39,354.29 万元和 16,544.34 万元，主要为非经营性损益。近三年及一期补贴收入分别为 106,485.12 万元、143,271.79 万元、133,830.73 万元和 46,139.93 万元，补贴收入规模较为稳定。

2018-2020 年度，发行人主要补贴收入为业务奖励补助、专项财政补偿等，补贴项目较多，不会因某一项政策变动而影响整体补贴收入规模，具备一定可持续

性。

4、毛利率、销售净利润率

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司综合毛利率分别为 19.49%、19.17% 和 12.00% 和 11.58%。近三年及一期毛利率呈下降态势，主要是由于房屋租赁板块毛利率下降较快所致，一方面是由于租金水平下降、承租权费到期等因素导致利润水平下降，另一方面租赁面积持续增加，营业成本中的人工工资及房屋折旧均有上涨，从而导致毛利率水平下降。2016 年以来，公司改变了污水处理收入的确认方式，原由公司直接确认的污水处理收入，改由财政直接收费后以补贴的方式返还给公司，公司确认为补贴收入，当年公司确认并计入营业外收入，从而导致水务板块毛利率较大下降，影响了整体利润率水平。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月净利润率分别为 5.17%、7.21% 和 4.34% 和 7.18%。2019 年净利润率因营业外收入及补贴收入大幅增加，净利润率有所上升。2021 年 1-9 月净利润率因期间费用的减少而增加，净利润率较 2020 年末有所上升。

整体上看，公司近年来获得政府的补贴收入稳定，净利润率呈稳定提升趋势，盈利能力较强。

（七）关联交易情况

截至2020年末，发行人关联关系及交易情况如下：

1、关联方关系

表：截至 2020 年末公司股东基本情况

企业名称	注册地	持股比例（%）	表决权比例（%）
海宁市人民政府国有资产监督管理办公室	浙江海宁	90.00	90.00

表：截至 2020 年末公司联营企业基本情况

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	业务性质
海宁日报有限公司	海宁市	6,000.00	49.00	报刊零售
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	海宁市	6,000.00	50.00	现代服务
海宁市绿洲投资建设开发有限公司	海宁市	10,000.00	-	地产开发
海宁盐官古城旅游股份有限公司	海宁市	80,000.00	48.00	文化旅游
海宁三桥联合投资开发有限公司	海宁市	20,000.00	35.00	投资开发
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	海宁市	68,450.00	-	投资开发

注：钱江生化2019年初持有平湖诚泰30%股权及浙江钱江明士达光电科技有限公司22.86%股权，2019年均已完成处置，2019年末不再持有其股权。

2、关联交易定价原则

关联交易价格为公司公允价格，重大的关联交易事宜必须经过审批。

3、2020 年度关联交易

（1）采购商品和接受劳务的关联交易

表：2020 年公司采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额	定价政策及决策程序
海宁首创水务有限责任公司	生活用水	6,796.03	协议
海宁实康水务有限公司	生活用水	472.38	协议
海宁实康水务有限公司	污水处理	-	协议
海宁日报有限公司	拆迁补偿款	-	协议
海宁卓睿企业管理咨询有限公司	服务费	76.07	协议

（2）销售商品和提供劳务的关联交易

表：2020 年公司销售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额	定价政策及决策程序
海宁实康水务有限公司	技术服务	325.77	协议
海宁实康水务有限公司	水质检测收入	4.86	协议
海宁实康水务有限公司	饮用水	1.71	协议
海宁首创水务有限责任公司	房租租赁收入	110.03	协议
海宁首创水务有限责任公司	水质检测收入	1.66	协议
海宁首创水务有限责任公司	污水处理	0.18	协议
海宁首创水务有限责任公司	饮用水	0.07	协议
海宁首创水务有限责任公司	工程安装	15.85	协议
海宁市海盛交通新能源有限公司	房租租赁收入	-	协议
海宁日报有限公司	广告费	-	协议

海宁日报有限公司	其他	-	协议
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	污水处理	1.65	协议
海宁盐官古城旅游股份有限公司	工程安装	1.01	协议
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	房租租赁收入	1.64	协议
海宁绿动海云环保能源有限公司	饮用水	0.27	协议
海宁绿动海云环保能源有限公司	融资担保费	240.00	协议
海宁绿动海云环保能源有限公司	管理服务	1,132.08	协议
海宁市科创中心投资有限公司	服务收入	0.34	协议
合计		1,869.30	

(3) 关联方往来款项余额

表：2020 年末公司与关联方往来款项余额

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应收账款	海宁绿动海云环保能源有限公司	1,200.31
应收账款	海宁首创水务有限责任公司	70.52
预付账款	海宁实康水务有限公司	0.35
其他应收款	海宁首创水务有限责任公司	45.71
其他应收款	海宁日报有限公司	0.20
其他应收款	成都鸿翔莱运文体产业有限公司	2,770.61
其他应收款	海宁实康水务有限公司	134.94
其他应收款	海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	3.00
其他应收款	海宁盐官古城旅游股份有限公司	0.90
其他应收款	浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	8,000.00
应付账款	江西绿田生化有限公司	1.32
预收账款	海宁首创水务有限责任公司	786.55
预收账款	海宁国际皮革皮毛交易有限公司	23.23
预收账款	海宁绿动海云环保能源有限公司	960.00
其他应付款	海宁卓睿企业管理咨询有限公司	5,876.40
其他应付款	海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	3,000.00
其他应付款	海宁实康水务有限公司	2,612.60
其他应付款	海宁日报有限公司	2.00
其他应付款	浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	60.28
合计		25,548.93

(4) 关联担保情况

表：截至 2020 年末公司为关联方担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁盐官古城旅游股份有限公司	46,080.00	保证	2025-06-26	否
海宁盐官古城旅游股份有限公司	22,032.00	保证	2023-09-30	否
海宁绿动海云环保能源有限公司	21,408.63	-	2034-04-18	否
海宁三桥联合投资开发有限公司	20,000.00	保证	2023-02-01	否
海宁三桥联合投资开发有限公司	20,000.00	保证	2022-06-06	否
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有 限责任公司	3,480.00	-	2028-12-31	否
海宁首创水务有限责任公司	962.45	保证	2023-02-07	否

（八）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 2,228,013.42 万元，占净资产的比例为 41.02%，情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保人	被担保方性质	担保起始时间	担保截止时间	担保总额	担保余额
海宁盐官古城旅游股份有限公司	国有	2018.6.29	2025.6.26	106,000.00	50,880.00
海宁盐官古城旅游股份有限公司	国有	2018.9.30	2023.9.30	53,000.00	25,440.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2016.1.20	2024.8.2	50,000.00	24,980.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2019.1.18	2024.1.18	30,000.00	17,400.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2019.4.19	2024.4.19	20,000.00	11,600.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2017.4.11	2025.4.10	30,000.00	5,040.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2018.1.22	2023.1.21	30,000.00	9,000.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2018.11.9	2023.11.9	20,000.00	10,805.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2018.3.26	2023.3.25	30,000.00	14,000.00
浙江钱江潮旅游开发有限公司	国有	2020.3.31	2025.3.25	30,000.00	23,100.00
海宁市文化旅游科技有限公司	国有	2020.12.13	2021.12.13	20,000.00	20,000.00
海宁市文化旅游科技有限公司	国有	2017.9.22	2022.12.20	25,000.00	23,800.00
海宁市尖山新区开发有限公司	国有	2019.1.2	2021.12.27	30,800.00	28,000.00
海宁市尖山新区开发有限公司	国有	2018.9.10	2025.9.9	70,000.00	70,000.00
海宁市尖山新区开发有限公司	国有	2018.11.16	2025.11.15	70,000.00	56,000.00
海宁市尖山新区开发有限公司	国有	2020.4	2025.4	150,000.00	150,000.00

海宁市资产经营公司 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

海宁市尖山新区开发有限公司	国有	2021.4.23	2028.4.25	100,000.00	100,000.00
海宁市尖山新区开发有限公司	国有	2021.8.31	2028.8.31	85,000.00	85,000.00
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	国有	2017.11.16	2022.11.25	30,000.00	5,302.00
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	国有	2019.6.11	2023.6.11	10,000.00	3,750.00
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	国有	2021.1.8	2022.1.8	10,000.00	10,000.00
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	国有	2021.4.30	2026.4.30	50,000.00	50,000.00
海宁市绿洲投资开发建设有限公司	国有	2019.5.10	2024.5.9	15,400.00	12,400.00
海宁三桥联合投资开发有限公司	国有	2019.2.1	2023.2.1	20,000.00	20,000.00
海宁三桥联合投资开发有限公司	国有	2018.6.7	2022.6.6	20,000.00	10,000.00
海宁仰山实业集团有限公司	国有	2020.12.29	2025.12.29	150,000.00	150,000.00
浙江钱塘江投资开发有限公司	国有	2020.3.27	2027.3.27	20,000.00	14,500.00
浙江钱塘江投资开发有限公司	国有	2020.7.30	2027.3.27	40,000.00	40,000.00
浙江钱塘江投资开发有限公司	国有	2021.2.10	2026.2.10	150,000.00	150,000.00
海宁市合创开发建设有限公司	国有	2019.3.21	2028.12.31	33,000.00	30,000.00
海宁市合创开发建设有限公司	国有	2019.6.27	2028.12.31	21,450.00	15,000.00
海宁市合创开发建设有限公司	国有	2019.8.30	2028.12.31	4,500.00	4,150.00
海宁市铁北新城有机更新有限公司	国有	2016.7.25	2022.7.15	50,000.00	10,035.00
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	国有	2016.12.23	2021.10.10	24,000.00	12,000.00
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	国有	2016.12.15	2021.12.15	20,000.00	11,000.00
海宁市永青绿化投资有限公司	国有	2021.9.29	2022.9.29	4,000.00	4,000.00
海宁市永青绿化投资有限公司	国有	2021.6.21	2026.6.20	69,000.00	69,000.00
浙江钱江湾区投资开发有限公司	国有	2021.7.28	2022.7.27	7,500.00	7,500.00
海宁市临杭新区建设投资有限公司	国有	2016.12.2	2022.4.14	30,000.00	4,413.00
浙江钱江湾区投资开发有限公司	国有	2020.7.21	2025.7.20	40,000.00	40,000.00
海宁市洛溪投资开发有限公司	国有	2020.3.27	2023.3.27	15,000.00	15,000.00
海宁市洛溪实业发展有限公司	国有	2020.3.27	2023.3.27	15,000.00	15,000.00
海宁市钱江兴业投资开发有限公司	国有	2016.9.30	2026.9.29	30,000.00	5,830.40
海宁市钱江兴业投资开发有限公司	国有	2021.9.23	2024.9.23	100,000.00	100,000.00
海宁市钱塘新农村开发有限公司	国有	2017.1.11	2022.1.11	12,000.00	3,800.00
海宁市钱塘新农村开发有限公司	国有	2021.1.28	2022.1.27	7,000.00	7,000.00
海宁市钱塘新农村开发有限公司	国有	2017.2.10	2022.2.10	28,000.00	2,323.00
海宁市实业投资集团有限公司	国有	2020.6.30	2021.12.31	51,080.00	41,600.00
海宁市实业投资集团有限公司	国有	2020.7.23	2025.7.22	100,000.00	100,000.00
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	国有	2019.1.1	2028.12.31	10,000.00	9,070.00
海宁市新市镇开发建设有限公司	国有	2011.1	2026.1	400,000.00	174,252.06

海宁市钱塘新农村开发有限公司	国有	2017.12.05	2022.12.05	20,000.00	20,000.00
海宁市斜桥文化产业发展有限公司	国有	2017.12.05	2022.12.05	20,000.00	20,000.00
海宁市临杭新市镇开发建设有限公司	国有	2018.1.1	2026.1.1	20,000.00	20,000.00
海宁连杭发展集团有限公司	国有	2016.3.17	2032.3.16	88,000.00	88,000.00
海宁市旧区有机更新开发有限公司	国有	2017.2.14	2033.12.20	15,000.00	15,000.00
海宁市钱江兴业投资开发有限公司	国有	2017.10.13	2022.10.19	17,400.00	17,400.00
海宁市鼎青绿化投资有限公司	国有	2020.7.31	2022.1.29	9,000.00	9,000.00
海宁市旧区有机更新开发有限公司	国有	2016.12.12	2034.9.19	9,333.38	34,920.24
以按揭方式购房的业主	个人	-	-	40,247.39	38,079.38
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	国有	2018.4.7	2023.4.7	25,000.00	25,000.00
购置商铺及住宅的业主	个人	-	-	10,302.94	10,302.94
海宁皮革城市场经营户	个人	-	-	58,340.40	58,340.40

截至募集说明书签署日，上述被担保企业主要为海宁市国有企业，经营活动正常，未对公司生产经营造成重大影响，担保事项无重大变化。以上对外担保代偿风险较低。

（九）未决诉讼、仲裁情况

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 8 月 6 日，灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司申请撤销仲裁裁决。截至募集说明书签署日，撤销仲裁裁决尚待最高人民法院审核通过。

（十）受限资产情况

截至2021年9月末，发行人受限资产总额为514,343.00万元，占净资产9.47%。受到限制的货币资金为76,198.97万元，占公司货币资金余额的5.36%。公司另有用于抵押的资产，抵押物账面价值为394,014.43万元，主要为存货及投资性房地产等科目项下的房产、土地资产。具体情况如下：

表：截至2021年9月末公司受限资产的构成情况

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
-----	--------	------

货币资金	76,198.97	质押、保证金等
应收票据	12,797.13	质 押
应收账款	31,332.47	质 押
存货	346,827.42	抵 押
投资性房地产	260.94	抵 押
固定资产	23,354.02	抵 押
在建工程	19,577.36	抵 押
无形资产	3,994.69	抵 押
合计	514,343.00	-

此外用于质押的资产包括自来水收费权、应收账款费、股权等资产。截至2021年9月末，发行融资租赁涉及资产价值7.50亿元，应收账款等未来收益权质押55.59亿元，涉及借款31.19亿元。

注：发行人将持有嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司35.87%的股份质押出质给平安资产管理有限公司用于借款，并由海州投资开发有限公司公司提供担保。

海云环保公司将持有子公司北方环保公司全部股权中国银行股份有限公司海宁支行，持有的天河水务公司、天河嘉业公司和江苏弘成公司的全部股权出质给中国工商银行股份有限公司海宁支行，用于借款融资。

根据绿洲环保公司与湖州银行股份有限公司嘉兴海宁支行签订的质押借款合同，绿洲环保公司将账面价值13,507.88万元的特许经营权用于质押担保。

第五节 发行人的资信状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

公司聘请了中诚信国际信用评级有限责任公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际信用评级有限责任公司对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成9级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级和CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信国际信用评级有限责任公司本期债券信用等级为AA+，本级别的涵义为本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、债务规模持续走高。公司近年来建设投资力度较大，债务规模保持较高水平且逐年递增，截至 2021 年 9 月末，公司总债务进一步增至 436.99 亿元，较大的债务规模将对公司造成一定偿债压力。

2、对外担保余额较高。截至 2021 年 9 月末，公司对外担保余额为 222.80 亿元，占同期净资产的 41.02%，尽管被担保企业基本为区域内地方性国企，但由于公司对外担保规模较大，仍面临一定的代偿风险。

3、对下属子公司的管控能力面临考验。公司业务范围较广，行业跨度比较大，日常经营管理存在一定难度，面临一定考验。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AA+，未发生变动。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

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

截至2021年9月末，发行人本级及下属公司在各家商业银行共获得银行授信总额2,126,542.38万元，已使用银行授信额度1,095,602.33万元，剩余额度1,030,940.05万元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

表：截至 2021 年 9 月末发行人授信情况明细

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	尚可使用额度
北京银行	1,000.00	1,000.00	0.00
稠州银行	3,000.00	0.00	3,000.00
工商银行	91,700.00	49,250.00	42,450.00

光大银行	86,100.00	48,031.18	38,068.82
国开行	30,000.00	30,000.00	0.00
杭州联合银行	2,000.00	0.00	2,000.00
杭州银行	65,000.00	59,820.00	5,180.00
恒丰银行	117,000.00	86,000.00	31,000.00
湖州银行	8,000.00	6,800.00	1,200.00
华夏银行	42,700.00	41,000.00	1,700.00
北金所	100,000.00	100,000.00	0.00
嘉兴银行	19,500.00	11,500.00	8,000.00
建设银行	236,232.00	9,200.00	227,032.00
江苏银行	10,000.00	7,552.00	2,448.00
交通银行	49,923.38	43,423.38	6,500.00
金华银行	5,000.00	5,000.00	0.00
民生银行	64,500.00	61,150.00	3,350.00
宁波银行	229,000.00	60,306.29	168,693.71
农发行	192,750.00	113,853.49	78,896.51
海宁农商银行	8,400.00	3,540.00	4,860.00
农业银行	185,300.00	87,728.00	97,572.00
平安银行	30,000.00	0.00	30,000.00
浦发银行	2,000.00	0.00	2,000.00
绍兴银行	180.00	180.00	0.00
兴业银行	95,000.00	34,080.00	60,920.00
邮储银行	23,680.00	11,992.41	11,687.59
浙商银行	210,000.00	90,000.00	120,000.00
中国银行	178,577.00	134,195.58	44,381.42
中信银行	40,000.00	0.00	40,000.00
合计	2,126,542.38	1,095,602.33	1,030,940.05

注：上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

（二）发行人及其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

截至募集说明书签署日，发行人债券、其他融资工具发行及付息兑付情况如下：

表：发行人债券、其他融资工具发行及付息兑付情况

单位：年、亿元、%

海宁市资产经营公司 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

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 海宁 02	海宁资产	2021/8/20	2024/8/24	2026/8/24	3+2	10	3.32	10
2	21 海宁 01	海宁资产	2021/3/10	2024/3/12	2026/3/12	5	12	4	12
3	20 海宁 01	海宁资产	2020/8/6	2023/8/10	2025/8/10	3+2	8	3.95	8
4	19 海宁 03	海宁资产	2019/7/5	2022/7/11	2024/7/9	5	10	4.5	10
5	19 海宁 01	海宁资产	2019/6/21	2022/6/27	2024/6/25	5	10	4.59	10
6	17 海资 02	海宁资产	2017/8/1	2020/8/3 和 2022/08/03	2024/8/3	7	10	4.99	0
7	17 海资 01	海宁资产	2017/4/11	2022/4/12	2024/4/12	7	10	5.03	10
8	14 海宁债	海宁资产	2014/7/31	-	2016/07/31	2	3.6	7.3	0
9	PR 海资 01	海宁资产	2016/8/15	-	2023/8/16	7	10	3.4	7
10	21 海城 02	城投集团	2021/7/7	2024/7/9	2026/7/9	5	10	3.68	10
11	21 海城 01	城投集团	2021/4/16	2024/4/20	2026/4/20	5	10	3.85	10
12	20 海城 01	城投集团	2020/4/24	2023/4/28	2025/4/28	3+2	10	3.26	10
13	19 海城 01	城投集团	2019/9/25	2022/9/25	2024/9/25	5	10	4.37	10
14	17 海宁 01	城投集团	2017/5/23	2020/5/25	2022/5/24	5	10	6	0
15	16 海宁 01	城投集团	2016/7/5	2019/7/5	2021/7/5	5	10	4.7	0
16	20 海交投	海宁交投	2020/4/21	2023/4/23	2025/4/23	3+2	5	3.88	5
17	19 海交投	海宁交投	2019/11/21	2022/11/25	2024/11/25	5	5	4.7	5
18	13 海交债	海宁交投	2013/9/27	-	2015/9/24	1.99	1.5	7.5	0
19	13 海交投	海宁交投	2013/7/4	2015/7/6	2016/7/4	3	3	8.1	0
20	20 海水 01	海宁水务	2020/6/18	2023/6/22	2025/6/22	3+2	5	4	5
21	21 盐官 02	海宁盐官	2021/9/14	2024/9/16	2026/9/16	3+2	10	3.89	10
22	21 盐官债	海宁盐官	2021/1/22	2024/1/26	2026/01/26	3+2	10	4.4	10
公司债券小计							183.1		142
23	20 海宁资产 MTN002	海宁资产	2020/12/3	2023/12/3	2025/12/3	3+2	5	4.23	5
24	20 海宁资产 MTN001	海宁资产	2020/6/11	2023/6/15	2025/6/15	3+2	10	3.35	10
25	19 海宁资产 SCP002	海宁资产	2019/11/19	-	2020/8/17	0.7377	5	3.35	0
26	19 海宁资产 MTN002	海宁资产	2019/8/14	-	2024/8/16	5	8.1	4.17	8.1
27	19 海宁资产 MTN001	海宁资产	2019/6/18	-	2024/6/19	5	8.9	4.86	8.9
28	19 海宁资产 SCP001	海宁资产	2019/3/5	-	2019/12/1	0.7377	8	3.37	0
29	18 海宁资产 MTN002	海宁资产	2018/10/30	-	2023/11/1	5	5	5	5
30	18 海宁 SCP001	海宁资产	2018/8/28	-	2019-05-27	0.7397	5	4.4	0
31	18 海宁资产 MTN001	海宁资产	2018/3/14	-	2021/3/16	3	6	6.99	0

海宁市资产经营公司 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

32	16 海宁资产 PPN001	海宁资产	2016/4/18	-	2021/4/19	5	5	5	0
33	15 海宁资产 PPN003	海宁资产	2015/12/9	-	2020/12/10	5	5	5.25	0
34	15 海宁资产 PPN002	海宁资产	2015/7/24	-	2020/7/27	5	5	5.99	0
35	15 海宁资产 PPN001	海宁资产	2015/6/18	-	2020/6/19	5	5	6.15	0
36	14 海宁资产 MTN001	海宁资产	2014/9/22	-	2019/9/24	5	10	6.2	0
37	14 海宁国资 PPN001	海宁资产	2014/7/16	-	2019/7/17	5	10	7.5	0
38	14 海宁 CP001	海宁资产	2014/4/9	-	2015/4/11	1	10	6.1	0
39	13 海宁 CP001	海宁资产	2013/4/24	-	2014/4/26	1	10	4.8	0
40	12 海宁资 MTN1	海宁资产	2012/12/12	-	2017/12/14	5	10	6.25	0
41	21 海宁城投 CP001	城投集团	2021/10/13	-	2022/10/14	1	7.5	2.85	7.5
42	21 海宁城投 MTN002	城投集团	2021/1/22	2024/1/22	2026/1/22	3+2	3.5	3.9	3.5
43	21 海宁城投 MTN001	城投集团	2021/1/22	2024/1/22	2026/1/22	3+2	8	3.88	8
44	20 海宁城投 MTN001	城投集团	2020/11/13	2023/11/17	2025/11/17	3+2	8.5	4.1	8.5
45	20 海宁城投 CP002	城投集团	2020/10/16	-	2021/10/19	1	7	3.34	0
46	20 海宁城投(疫情防控债)CP001	城投集团	2020/3/23	-	2021/3/25	1	3	2.6	0
47	19 海宁城投 MTN002	城投集团	2019/8/28	-	2024/8/30	5	8	4.33	8
48	19 海宁城投 MTN001	城投集团	2019/3/26	-	2024/3/28	5	7	4.63	7
49	18 海宁城投 CP003	城投集团	2018/11/1	-	2019/11/5	1	5	3.95	0
50	18 海宁城投 CP002	城投集团	2018/6/25	-	2019/6/27	1	2.5	5.45	0
51	18 海宁城投 CP001	城投集团	2018/4/20	-	2019/4/23	1	7	4.79	0
52	17 海宁城投 CP001	城投集团	2017/5/4	-	2018/5/8	1	7	5.09	0
53	16 海宁城投 PPN001	城投集团	2016/11/17	-	2019/11/18	3	5	3.7	0
54	15 海宁城投 PPN001	城投集团	2015/11/30	-	2018/12/1	3	5	5.2	0
55	15 海宁城投 MTN001	城投集团	2015/11/20	-	2020/11/24	5	10	4.89	0
56	22 海宁皮革 SCP001	海宁皮城	2022/1/14	-	2022/5/17	0.33	3	2.6	3
57	21 海宁皮革 MTN001	海宁皮城	2021/6/30	-	2023/6/30	2	3	3.67	3
58	20 海宁皮革 SCP001	海宁皮城	2020/4/23	-	2021/1/19	0.74	3	2.27	0
59	19 海宁皮革 SCP002	海宁皮城	2019/3/7	-	2019/12/4	0.7322	1	3.38	0
60	19 海宁皮革 SCP001	海宁皮城	2019/1/24	-	2019/10/25	0.7397	3	3.59	0
61	17 海宁皮革 SCP001	海宁皮城	2017/8/14	-	2018/5/12	0.7397	2	4.5	0
62	16 海宁皮革 SCP007	海宁皮城	2016/10/20	-	2017/7/18	0.7397	5	2.88	0
63	16 海宁皮革 CP002	海宁皮城	2016/8/19	-	2017/8/22	1	2	2.87	0
64	16 海宁皮革 SCP006	海宁皮城	2016/8/18	-	2017/5/16	0.7397	3	2.84	0
65	16 海宁皮革 SCP005	海宁皮城	2016/6/22	-	2017/3/20	0.7397	2	3.29	0

海宁市资产经营公司 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

66	16 海宁皮革 SCP004	海宁皮城	2016/5/17	-	2016/11/14	0.4932	4	3.22	0
67	16 海宁皮革 SCP003	海宁皮城	2016/4/27	-	2016/5/28	0.0822	4	3.5	0
68	16 海宁皮革 SCP001	海宁皮城	2016/3/2	-	2016/11/28	0.7397	5	2.89	0
69	16 海宁皮革 CP001	海宁皮城	2016/1/18	-	2017/1/19	1	3	3.04	0
70	15 海宁皮革 SCP002	海宁皮城	2015/11/4	-	2016/5/3	0.4918	5	3.45	0
71	15 海宁皮革 SCP001	海宁皮城	2015/10/26	-	2016/7/23	0.7377	2	3.5	0
72	15 海宁皮革 CP001	海宁皮城	2015/4/24	-	2016/4/27	1	2	4.88	0
73	14 海宁皮革 MTN002	海宁皮城	2014/9/16	-	2017/9/17	3	2	5.77	0
74	14 海宁皮革 MTN001	海宁皮城	2014/3/26	-	2017/3/27	3	2	6.88	0
债务融资工具小计							281		85.5
75	13 海宁债	海宁资产	2013/3/6	-	2020/3/6	7	15	6.08	0
76	11 海宁债	海宁资产	2011/9/20	-	2018/9/20	7	15	7.8	0
77	09 海宁国资债	海宁资产	2009/4/27	-	2016/4/27	7	12	6.5	0
78	18 海宁城投债	城投集团	2018/11/12	-	2025/11/13	7	13.8	5.47	11.04
79	14 海宁城投债	城投集团	2014/10/21	-	2021/10/22	7	13	5.58	0
80	13 海城债	城投集团	2013/9/17	-	2015/9/18	2	1.5	7.5	0
企业债券小计							70.3		11.04
合计							534.4		238.54

第六节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人 2018-2020 年度审计报告及 2021 年三季度财务报表；
- （二）主承销商出具的主承销商核查意见；
- （三）浙江潮乡律师事务所出具的法律意见书；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、备查地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及其摘要。

（一）海宁市资产经营公司

联系地址：海宁市海洲街道水月亭西路 336 号

联系人：张洁

联系电话：0573-87292205

传真：0573-87292205

（二）中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系人：王崇赫、陈鹏宇、方璇、王睿、张凯淇

联系电话：010-86451353

传真：010-65608445