债券代码：184492.SH/2280325.IB　　债券简称：22 海宁专项债/22 海宁债

海宁市城市发展投资集团有限公司
公司债券债权代理事务报告
（2022 年度）

发行人：海宁市城市发展投资集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市海宁市海洲路 89 号

国开证券 CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

债券债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2023 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况 4

一、债券名称 4

二、债券简称及代码 4

三、核准文件及核准规模 4

四、本期债券的主要条款 4

第二章 债权代理人履职情况 6

一、发行人资信情况 6

二、担保物资信情况 6

三、募集资金使用情况 6

第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况 7

一、发行人基本情况 7

二、发行人 2022 年度经营情况 7

三、发行人 2022 年度财务情况 9

四、发行人偿债意愿和能力分析 11

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 12

一、本期债券募集资金情况 12

二、本期债券募集资金实际使用情况 12

三、专项账户开立及运作情况 12

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果 13

第六章 债券持有人会议召开情况 16

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况 17

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 18

第九章 本期债券跟踪评级情况 19

第十章 其他事项 20

一、发行人的对外担保情况 20

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项 20

三、相关当事人 20

四、发行人信息披露义务履行的核查情况 20

五、其他重大事项 20

第一章　本期债券概况

一、债券名称

2022年海宁市城市发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券

二、债券简称及代码

债券简称	代码
22海宁专项债/22海宁债	184492.SH/2280325.IB

三、核准文件及核准规模

债券批文如下：

核准文件：发改企业债券〔2022〕109号

核准规模：不超过13.8亿元。

四、本期债券的主要条款

1、发行规模：13.8亿元

2、票面金额：100元

3、发行价格：100元

4、债券期限：7年

5、上市场所：银行间/上交所

6、债券形式：一般企业债

7、票面利率：3.45%

8、起息日：2022-07-26

9、付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的7月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。若投资者在第5年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的7月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另

计利息）

10、兑付日：本期债券的兑付日为2029年7月26日（如遇法定节假日或休息日，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）；若投资者在第5年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2027年7月26日（如遇法定节假日或休息日，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）。

11、计息期间：一年

12、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

13、担保情况：本期债券无担保

14、信用级别：AA+/AA+

15、募集资金用途：本期债券募集资金为13.80亿元人民币，所筹资金5.90亿元拟用于横头街历史文化街区开发建设项目，2.18亿元拟用于中丝三厂文化创意产业园项目，1.20亿元拟用于海宁市干河街历史文化街区开发建设项目二期，4.52亿元拟用于补充营运资金。

16、债权代理人：国开证券股份有限公司

第二章　债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

发行人目前资信状况良好，报告期内借款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在延期偿付的情况；且报告期内发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生重大的违约行为。

二、担保物资信情况

本支债券不涉及担保。

三、募集资金使用情况

本期债券募集资金使用情况如下：（单位：亿元）

募集资金使用	拟使用募集资金	已使用募集资金	未使用募集资金
横头街历史文化街区开发建设项目	5.9	5.63	0.27
中丝三厂文化创意产业园项目	2.18	1.8	0.38
海宁市干河街历史文化街区开发建设项目二期	1.2	1.07	0.13
补充营运资金	4.52	4.52	
合计	13.8	13.02	0.78

第三章　发行人2022年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：海宁市城市发展投资集团有限公司

成立日期：2008年1月8日

注册资本：20亿元

住所：浙江省嘉兴市海宁市海洲路89号

办公地址：浙江省嘉兴市海宁市海洲路89号

法定代表人：杜莹池

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市基础设施的投资、开发、建设；房屋拆迁；受政府委托从事土地整理、土地开发和利用；城镇有机更新（建设、开发）；商贸服务项目的投资开发；股权投资。（以上涉及资质的凭有效资质证书经营）（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）。

二、发行人2022年度经营情况

发行人主要业务板块可划分为：房地产业务、土地整理、燃气销售、租赁、物业管理、客房业务、商品销售业务及其他。

发行人2022年各业务板块情况如下：

单位：亿元　币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
安置房业务	7.56	7.61	0.66	10.60	5.11	5.37	-4.95	7.75
商品房业务	7.88	6.29	20.20	11.06	7.12	4.70	33.98	10.80
商业地产	2.88	2.87	0.20	4.03	1.04	0.81	22.10	1.57
土地整理	4.45	4.54	-2.03	6.24	6.64	6.63	0.14	10.07
燃气销售	13.50	13.44	0.45	18.93	9.71	9.64	0.74	14.73
租赁	1.13	0.38	66.52	1.58	1.25	0.49	60.36	1.89
物业管理	1.52	1.29	15.33	2.13	1.02	0.82	19.67	1.55

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
客房业务	0.03	0.00	99.79	0.05	0.02	0.00	99.45	0.04
商品销售业务	29.25	28.51	2.53	41.03	31.69	31.27	1.33	48.06
其他	3.10	2.14	30.96	4.35	2.34	1.59	32.08	3.54
合计	71.29	67.07	6.24	100	65.94	61.32	7.01	100

发行人 2022 年收入及成本指标分析如下：

（1）安置房业务

2022 年度与 2021 年度相比，发行人安置房业务收入增加 47.95%、成本增加 41.71%。发行人安置房项目根据实际建设进度确认建设成本，在收到购房款达到一定比例且已经交房后确认收入。报告期内，发行人安置房销售面积增加，收入相应增加；同时，发行人本期在建安置房项目投入成本较大，安置房业务营业成本有所增加。

（2）商品房业务

2022 年度与 2021 年度相比，发行人商品房业务收入增加 10.67%、成本增加 33.83%、毛利率减少 40.55%。发行人所有商品房项目待项目批准文件齐全后，发行人组织项目正式施工，发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等凭证支付工程建设款。根据海宁市住房和城乡规划建设局[2016]第 42 号批示单的回复，发行人建设的安置房，市政府将根据发行人运作情况择时批准一定比例（不超过 50%）的房屋进入市场销售，销售收入用于平衡项目建设成本及安置被拆迁住户。发行人商品房业务主要为安置房项目对外市场化销售产生的业务，同时有少量纯商品房项目。

（3）商业地产

2022 年度与 2021 年度相比，发行人商业地产业务收入增加 176.92%、成本增加 254.32%、毛利率减少 99.10%。发行人商业地产项目根据实际建设进度确认建设成本，在收到出售款达到一定比例且已经交房后确认收入。报告期内发行人销售的商业地产项目为工人路商业中心城市有机更新项目（二期）。报告期内随销售面积增加，故相应收入、成本均有所增加。由于该项目存在安置部分原拆迁商铺的情形，

部分售价低于建造成本而产生政策性亏损，因此造成毛利率下滑。

（4）土地整理

2022 年度与 2021 年度相比，发行人土地整理业务收入减少 32.98%、成本减少 31.52%、毛利率减少 1550.00%。

（5）燃气销售

2022 年度与 2021 年度相比，发行人燃气销售收入增加 39.03%、成本增加 39.42%、毛利率减少 39.19%。主要系报告期内发行人天然气供气量增加所致，公司燃气销售收入主要为天然气高压管道运输和销售收入，毛利率较为稳定。

（6）物业管理

2022 年度与 2021 年度相比，发行人物业管理业务收入增加 49.02%、成本增加 57.32%、毛利率减少 22.06%。公司物业管理业务主要由海宁市兴房物业管理服务有限公司负责，报告期内成本有所增加。该业务板块体量较小,2022 年物业管理业务板块收入占比 2.13%、成本占比 1.92%，总体影响不大。

（7）商品销售业务

2022 年度与 2021 年度相比，发行人商品销售业务收入减少 7.70%、成本减少 8.83%、毛利率增加 90.23%，该业务规模和市场布局持续扩大，毛利率增长较快。发行人商品销售业务自 2020 年以来急速扩张，成为发行人第一大收入来源。商品销售业务是发行人市场化转型过程中一重要板块。

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人期末余额变动比例超过 30%的资产项目如下：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	35.68	6.90%	25.40	40.47%
应收票据	2.20	0.43%	0.83	166.60%
其他应收款	42.86	8.29%	29.63	44.68%
合同资产	0.03	0.01%	0.05	-34.67%
在建工程	71.36	13.80%	50.60	41.03%
长期待摊费用	0.44	0.09%	0.30	46.05%

递延所得税资产	0.06	0.01%	0.04	43.10%
其他非流动资产	0.00	0.00	4.61	-100.00%

发生变动的原因：

货币资金：主要系报告期内发行人取得借款收到的现金增加，同时票据保证金增加所致。

应收票据：主要系报告期内公司业务规模扩大，使用票据结算的业务增多所致。

其他应收款：主要系报告期内单位往来款项增加所致。

合同资产：主要系报告期内已完工未结算项目减少所致。

在建工程：主要系报告期内道路整修项目和城市基础建设工程项目增加所致。

长期待摊费用：主要系报告期内装修绿化费摊销增加所致。

递延所得税资产：主要系报告期内资产减值准备中可抵扣暂时性差异增加所致。

其他非流动资产：主要系报告期内其他非流动资产转出至固定资产、无形资产所致

发行人期末余额变动比例超过30%的负债项目如下：

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	11.77	4.04	8.46	39.13
应付票据	9.23	3.17	5.11	80.68
合同负债	3.52	1.21	8.28	-57.56
应付职工薪酬	0.42	0.14	0.27	53.91
应交税费	1.10	0.38	1.57	-30.24
其他流动负债	0.00	0.00	7.54	-100.00
长期借款	50.61	17.36	32.31	56.67
应付债券	146.52	50.26	84.78	72.83

发生变动的原因：

短期借款：主要系报告期内信用借款和保证借款科目的增加所致。

应付票据：主要系报告期内承兑汇票的增加所致。

合同负债：主要系报告期内预收款项的减少所致。

应付职工薪酬：主要系报告期内公司员工人数及薪资增加所致。

应交税费：主要系报告期内增值税和企业所得税减少所致。

其他流动负债：主要系报告期内短期应付债券已偿还所致。

长期借款：主要系发行人业务持续发展，投资金额较大，导致发行人银行借款不断增加所致。

应付债券：主要系报告期内增加直接融资，发行债券融资增加所致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人所涉及有息负债均按时还本付息，具有良好偿债意愿。

发行人经营情况、财务情况良好，截至目前并未发生可能影响偿债能力的重大事项，还本付息能力较强。

第四章　发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金 13.8 亿元。

二、本期债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金使用情况如下：（单位：亿元）

募集资金使用	拟使用募集资金	已使用募集资金	未使用募集资金
横头街历史文化街区开发建设项目	5.9	5.63	0.27
中丝三厂文化创意产业园项目	2.18	1.8	0.38
海宁市干河街历史文化街区开发建设项目二期	1.2	1.07	0.13
补充营运资金	4.52	4.52	-
合计	13.8	13.02	0.78

三、专项账户开立及运作情况

发行人与宁波银行股份有限公司嘉兴海宁支行、杭州联合农村商业银行股份有限公司海宁支行、兴业银行股份有限公司嘉兴海宁支行签订了《债券资金账户监管协议》，设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，发行人在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合相关规定。

第五章　内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果

本期债券发行总额13.80亿元人民币，发行期限为7年期（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），固定利率债券。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券监管账户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

1、偿债计划的人员安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

2、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

3、设立监管账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在宁波银行股份有限公司嘉兴海宁支行、杭州联合农村商业银行股份有限公司海宁支行、兴业银行股份有限公司嘉兴海宁支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与宁波银行股份有限公司嘉兴海宁支行、杭州联合农村商业银行股份有限公司海宁支行、兴业银行股份有限公司嘉兴海宁支行分别签订的《募集资金和偿债资金专项账户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。上述监管银行将按照《募集资金和偿债资金专项账户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。4、聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了国开证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。债权代理事项包括：

（1）为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国开证券作为本期债券的债权代理人，并同意接受国开证券的监督；

（2）在本期债券存续期内，国开证券应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务；

（3）发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意国开证券作为本期债券的债权代理人，并视作同意《债权代理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

5、制定《债券持有人会议规则》

为保障债券持有人的合法权益，发行人及债权代理人共同制定了《债券持有人会议规则》。根据《规则》，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、下调本期债券利率、取消募集说明书中的回购条款或上调利率条款；

（2）变更本次债权代理人；

（3）发行人不能或预计不能按期支付本期债券的本金和/或利息时，对是否同

意相关解决方案作出决议；

（4）发行人发生减资、合并、分立、被托管、被接管、歇业、解散或者申请破产时或其他涉及债券发行人主体变更时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或《债权代理协议》；

（6）增信机构、增信措施或其他偿债保障措施发生重大不利变化时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（8）根据法律、法规、规则、募集说明书、《债权代理协议》及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

第六章　债券持有人会议召开情况

2022 年度，本期债券不涉及召开持有人会议的情况。

第七章　募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2022 年度，未发生募集说明书中约定的其他义务的执行事项。

第八章　发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

报告期内，未发生还本付息情况

第九章　本期债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 22 日出具的评级报告，发行人司主体信用等级为为 AA+，本次专项债券的信用等级为 AA+。

发行人已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任本期债券跟踪评级机构。中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 30 日前出具债项跟踪评级报告。

中诚信国际信用评级有限责任公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信国际信用评级有限责任公司官方网站予以公告。

第十章　其他事项

一、发行人的对外担保情况

报告期初对外担保的余额：21.78 亿元

报告期末对外担保的余额：9.12 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：12.66 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：3.54 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额未超过报告期末净资产 10%

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无

三、相关当事人

无

四、发行人信息披露义务履行的核查情况

2023 年 4 月 29 日，发行人披露 2022 年年度报告。

2023 年 1 月 6 日，发行人披露 2022 年度当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告。

2022 年 8 月 31 日，发行人披露 2022 年半年度报告。

2022 年 4 月 29 日，发行人披露 2021 年年度报告。

经核查，报告期内发行人规范履行了信息披露义务。

五、其他重大事项

无

（此页无正文，为《海宁市城市发展投资集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

国开证券股份有限公司

2023 年 6 月 29 日