

债券简称：23 海宁 G1

债券代码：115651.SH

海宁市资产经营公司公司债券受托管理事务报告
(2023年度)

发行人

海宁市资产经营公司



(浙江省嘉兴市海宁市海洲街道水月亭西路 336 号)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《海宁市资产经营公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、海宁市资产经营公司（以下简称“海宁资产”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指2023年7月20日至2023年12月31日。

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中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	4
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	6
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	9
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六节 本期债券本息偿付情况	13
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	14
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	15
第九节 债券持有人会议召开情况	16
第十节 公司债券的信用评级情况	17
第十一节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	18
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	19
第十三节 其他情况	20

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

海宁市资产经营公司。

二、注册文件及注册规模

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕496号）同意，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过18亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	海宁市资产经营公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券简称	23海宁G1
债券代码	115651.SH
起息日	2023年7月20日
到期日	2028年7月20日
债券余额	4.00
截止报告期末的利率(%)	3.13
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称(如有)	投资者回售选择权、发行人票面利率调整选择权
选择权条款的触发或执行情况(如有)	报告期内未触发
行权日	报告期内不涉及行权

第二节 公司债券受托管理人履职情况

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

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

23 海宁 G1 无增信措施。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集

资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，未发生应披露受托管理事务（临时）报告的情形。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《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（第二期）受托管理协议》、《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（第二期）债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 23 海宁 G1 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

七、督促履约

报告期内，23 海宁 G1 不涉及兑付兑息。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

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城投集团及海宁交投，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。

1、物业租赁及管理板块：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。

2、房屋销售板块：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。

3、商品销售：公司商品销售板块经营主体主要为海宁融诚聚数供应链股份有限公司、海宁市通程石油有限责任公司和海宁市中国石化经营有限公司。

4、生物制品板块：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。

5、土地整理：发行人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。

6、水务业务板块：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。

7、基础设施建设业务：发行人主要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。

单位：亿元

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 (%)
商品销售	67.82	65.77	3.03	53.43	53.44	51.63	3.39	42.23
房屋销售	15.43	12.21	20.84	12.16	29.82	24.49	17.87	23.56
项目工程	5.53	3.99	27.93	4.36	5.58	4.34	22.21	4.41
房屋租赁	3.92	4.10	-4.71	3.09	4.61	3.90	15.41	3.64
土地开发	3.47	3.53	-1.76	2.73	4.45	4.54	-2.03	3.52
物业管理	5.52	3.23	41.42	4.35	4.85	2.91	40.02	3.83
水务业务	7.62	7.97	-4.62	6.00	6.56	6.87	-4.86	5.18
生物制品业	3.11	2.00	35.84	2.45	3.17	2.34	26.15	2.50
其他业务	8.36	7.76	7.23	6.59	8.88	7.69	13.42	7.02
其他	6.15	3.88	36.91	4.85	5.20	3.50	32.69	4.11
合计	126.93	114.44	9.84	100.00	126.56	112.21	11.34	100.00

2023 年度，房屋销售业务收入同比下降 48.27%，主要系市场波动，客户购房意愿下降，导致商品房销售收入大幅下降。

2023 年度，房屋租赁业务毛利率由正转负，主要系海宁交控和海宁皮城的商业运营体对外出租，2023 年市场波动导致部分商铺未成功出租，收入下降，但是资产折旧成本未降低。

2023 年度，生物制品业务毛利率大幅增长，增幅为 37.04%，主要系单位成本较上期下降所致。

二、发行人 2023 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	102.77	121.23	-15.23	-

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
交易性金融资产	2.13	6.15	-65.31	期末持有的银行理财产品较期初减少较多
应收票据	0.75	2.27	-67.05	主要系海宁城投本期销售收款收取的票据减少
应收账款	16.82	13.66	23.07	-
应收款项融资	0.61	0.59	4.15	-
预付款项	32.69	24.09	35.72	主要系商品销售业务预付款项增长
其他应收款	99.97	94.31	6.00	-
存货	405.23	368.91	9.84	-
合同资产	1.15	0.89	29.26	-
一年内到期的非流动资产	5.09	9.46	-46.17	本期收到文科科技偿还委托贷款 5 亿元
其他流动资产	4.28	3.83	11.66	-
流动资产合计	671.48	645.38	4.04	-
发放贷款和垫款	1.84	1.65	11.35	-
长期应收款	26.75	18.81	42.16	本期文科科技委托贷款 5 亿元到期收回后再次发放
长期股权投资	97.34	85.92	13.29	-
其他权益工具投资	1.32	1.17	12.71	-
其他非流动金融资产	48.97	45.65	7.28	-
投资性房地产	107.23	96.03	11.66	-
固定资产	161.84	153.46	5.46	-
在建工程	187.17	178.53	4.84	-
使用权资产	0.21	0.16	26.55	-
无形资产	40.57	40.79	-0.53	-
商誉	0.43	0.42	2.27	-
长期待摊费用	1.66	0.91	82.40	海宁城投本期新增较多装修绿化费
递延所得税资产	2.34	2.17	7.79	-
其他非流动资产	62.47	56.90	9.79	-
非流动资产合计	740.14	682.58	8.43	-
资产总计	1,411.62	1,327.96	6.30	-

（二）负债变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	51.99	32.24	61.24	根据资金需求, 新增较多信用借款和保证借款
应付票据	19.15	15.15	26.42	-
应付账款	33.66	30.81	9.25	-
预收款项	2.63	2.80	-6.16	-
合同负债	16.32	20.68	-21.08	-
应付职工薪酬	1.58	1.48	6.58	-
应交税费	3.90	4.44	-12.26	-
其他应付款	78.75	66.27	18.83	-
一年内到期的非流动负债	89.45	47.69	87.55	主要系一年内到期应付债券增加较多
其他流动负债	8.43	9.31	-9.49	-
保险合同准备金	0.73	0.69	6.60	-
长期借款	111.42	115.94	-3.89	-
应付债券	269.76	289.84	-6.93	-
租赁负债	0.16	0.05	196.58	海宁皮城本期新增租赁
长期应付款	61.43	75.83	-18.99	-
长期应付职工薪酬	0.09	0.11	-18.12	-
预计负债	1.43	1.43	0.08	-
递延收益	7.19	7.43	-3.22	-
递延所得税负债	0.38	0.38	1.20	-
其他非流动负债	0.04	0.04	4.74	-

（三）利润表主要变动情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
营业总收入	127.63	127.37	0.20	-
营业成本	114.44	112.21	1.99	-

期间费用	20.25	19.37	4.54	-
其他收益	12.93	13.05	-0.90	-

(四) 现金流量表主要变动情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-3.12	-30.45	-89.76%
投资活动产生的现金流量净额	-37.43	-49.41	-24.25%
筹资活动产生的现金流量净额	23.44	75.31	-68.87%

2023 年，公司经营活动现金持续净流出但净流出规模明显下降。公司投资活动现金流量净额持续为负。筹资活动方面，2023 年公司筹资活动现金流入同比下降 24.51%，主要为发行债券、借款取得的现金。公司筹资活动现金流出同比下降 7.28%，主要系偿还债务本息支付的现金。公司筹资活动现金持续净流入。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕496号）同意，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过18亿元的公司债券。

（一）海宁市资产经营公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

2023年7月20日，发行人发行了海宁市资产经营公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，发行规模4亿元，期限为3+2年，票面利率为3.13%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券的募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券本金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，23海宁G1债券募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与计划一致。发行人按照相关规定开立募集资金专户，相关账户正常使用并按照有关规定规范运作。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，未发现募集资金违规使用情况。

经核查，上述债券募集资金使用情况、专户运行情况与发行人披露的年度报告内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了《海宁市资产经营公司公司债券中期报告（2023 年）》。发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 本期债券本息偿付情况

报告期内，23 海宁 G1 不涉及兑付兑息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，23 海宁 G1 不涉及兑付兑息。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023年12月31日 /2023年	2022年12月31日 /2022年
流动比率	2.20	2.80
速动比率	0.87	1.20
资产负债率（%）	53.73	54.42
EBITDA利息倍数	1.44	1.97

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 2.80、2.20，速动比率分别为 1.20、0.87，短期偿债能力尚可。从长期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 54.42%、53.37%，发行人资产负债率较为稳定，且维持在合理水平。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.97、1.44。

截至报告期末，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

23 海宁 G1 无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 23 海宁 G1 偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 23 海宁 G1 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

23 海宁 G1 无债券评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日出具了《海宁市资产经营公司 2023 年跟踪评级报告》（信评委函字[2023]跟踪 1461 号）对发行人的主体信用等级评定为“AA+”，评级展望为“稳定”。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人不存在违反募集说明书中特别承诺、特殊条款约定等事项的情形。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

第十三节 其他情况

报告期内，发行人未发生其他需说明的重大事项。

(本页无正文，为《海宁市资产经营公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

