

债券代码：184492.SH / 2280325.IB

债券简称：22海宁债 / 22海宁专项债

国开证券股份有限公司
关于海宁市城市发展投资集团有限公司
子公司提供重大资产抵押的
临时债权代理事务报告



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

二〇二五年六月

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海宁市城市发展投资集团有限公司（以下简称“海宁城投”或“发行人”或“公司”）对外披露的文件及发行人提供的相关文件。

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。

国开证券作为 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的债权代理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行债权代理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。现就本期债券重大事项报告如下：

海宁市城市发展投资集团有限公司合并范围内子公司海宁市房地产开发有限公司（以下简称“海宁房开”）发生提供重大资产抵押的事项，具体情况如下。

一、基本情况

（一）事项背景及原因

2022 年 6 月 20 日，海宁房开与中国银行股份有限公司海宁支行、交通银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中信银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中国农业银行股份有限公司海宁市支行签订了《固定资产银团贷款合同》，根据贷款合同，上述贷款行向海宁市房地产开发有限公司提供总金额 50 亿元人民币的固定资产银团贷款（当前仍在陆续抵押提款中），期限为本合同项下首笔贷款资金提款日（包括该日）/生效日起至 2030 年 12 月 20 日（包括该日）止的期间，共计九年。

2024 年 9 月 18 日，中国银行股份有限公司海宁支行、交通银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中信银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中国农业银行股份有限公司海宁市支行与海宁市房地产开发有限公司签订《最高额抵押合同》（编号：JX 海宁 2024 抵 165）并登记为不动产登记证明上的抵押权人。海宁房开作为抵

押人将所持有的海宁市市区文苑路东侧、联合路北侧未售出房屋及其对应的土地使用权进行抵押（浙（2022）海宁市不动产权第0045464号），包括抵押建筑面积152,162.47平方米和土地面积104,820平方米。债务履行期间为2024年9月18日起至2026年12月25日止，同期该资产转入在建工程科目。

由于该项目建设投入持续增加，截至2025年5月末，上述资产的账面价值为33.96亿元，2024年末，发行人经审计的合并口径净资产为263.02亿元，本次抵押资产的账面价值占发行人年末合并口径净资产的比重为12.91%。

（二）抵押方案：

1、抵押协议主要内容及被抵押资产情况

抵押合同编号：JX海宁2024抵165。不动产权证书号：浙（2022）海宁市不动产权第0045464号，坐落于海宁市市区文苑路东侧、联合路北侧未售出房屋及其对应的土地使用权（建筑面积152,162.47平方米和土地面积104,820平方米）。债务履行期间为2024年9月18日起至2026年12月25日止。

2、被抵押资产情况

表：资产基本情况

担保类型	资产名称	抵押人
抵押	海宁市市区文苑路东侧、联合路北侧房屋和土地， 浙（2022）海宁市不动产权第0045464号	海宁市房地产开发有限公司

3、被担保债务情况

表：被担保债务情况

单位：亿元

种类	债务人名称	债权人名称	主债权数额	期限
固定资产 银团贷款	海宁市房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司海宁支行、交通银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中信银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中国农业银行股份有限公司海宁市支行	50 ¹	抵押合同编号：JX 海宁 2024 抵 165 的合同期限为 2024 年 9 月 18 日起至 2026 年 12 月 25 日止

（三）被担保人基本情况

被担保人企业名称：海宁市房地产开发有限公司

法定代表人：王张宁

注册资本：人民币 100,000.00 万元

成立日期：1999 年 1 月 4 日

注册地址：浙江省硖石街道为民路 35 号 1103 室

经营范围：许可项目：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）。一般项目：房屋拆迁服务；住房租赁；非居住房地产租赁（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）。

海宁房开由发行人全资控股，实际控制人为海宁市人民政府国有资产监督管理办公室。

¹ 海宁房开与中国银行股份有限公司海宁支行、交通银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中信银行股份有限公司嘉兴海宁支行、中国农业银行股份有限公司海宁市支行签订了总金额 50 亿的《固定资产银团贷款合同》，当前仍在陆续抵押提款中。

二、事项进展

上述资产抵押事项已履行公司内部决策程序，决议程序符合法律法规和公司章程的规定。上述资产的抵押登记手续已在规定时间内办理完成。

三、影响分析

上述资产抵押符合相关法律法规的规定，属于公司正常经营活动，本次抵押事项不会对企业生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

四、信息披露承诺

公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照沪深交易所等相关自律规则的规定，履行相关后续信息披露义务。

特此公告。

（以下无正文）

(此页无正文，为《国开证券股份有限公司关于海宁市城市发展投资集团有限公司子公司提供重大资产抵押的临时债权代理事务报告》之盖章页)

