

债券简称：24 皮城 01

债券代码：524046.SZ

海宁中国皮革城股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2024 年度)

受托管理人



(深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

二〇二五年六月

## 重要声明

本报告依据《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》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》等相关规定、海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“海宁皮城”）对外公布的《海宁中国皮革城股份有限公司 2024 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等，由本次公司债券受托管理人华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合”）编制。

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，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合所作的承诺或声明。

# 目录

第一章 公司债券概况 .....	1
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	2
第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况 .....	3
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	5
第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	6
第六章 债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况及有效性分析 .....	8
第七章 债券持有人会议召开情况 .....	9
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况 .....	10
第九章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	11
第十章 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 .....	12
第十一章 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 .....	13

## 第一章 公司债券概况

### 一、受托管理的公司债券

截至 2024 年末，发行人发行且存续的由华泰联合受托管理的债券包括 24 皮城 01。

### 二、受托管理公司债券的基本情况

债券简称	24 皮城 01
债券代码	524046.SZ
债券全称	海宁中国皮革城股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券期限	3 年
发行规模 (亿元)	4.00
债券余额 (亿元)	4.00
发行时票面利率	2.30%
当期票面利率	2.30%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	-
起息日	2024 年 12 月 3 日
还本付息方式	利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
报告期内的付息日	-
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	-
最新主体评级	AA+
最新债项评级	-

## 第二章 受托管理人履行职责情况

2024年度，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》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《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。

## 第三章 发行人2024年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：海宁中国皮革城股份有限公司

法定代表人：黄征

注册资本：人民币 12,8261.696 万元

成立日期：1999 年 2 月 25 日

注册地址：浙江省海宁市海州西路 201 号

统一社会信用代码：913300007154612490

邮政编码：314400

联系电话：0573-87217777

信息披露负责人：杨克琪

经营范围：市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，医疗机构筹建，养老服务，旅游服务。(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 2024 年度经营情况

报告期内，公司实现营业总收入 109,631.88 万元（主要为主营业务收入 102,627.32 万元、其他业务收入 1,108.43 万元），同比下降 15.09%。物业租赁及管理方面，公司积极推动市场回暖，赋能产业提质升级，推进盘活闲置物业，物业租赁及管理实现收入 65,306.12 万元，同比增长 3.50%；商铺及配套物业销售方面，实现销售 8,036.73 万元，同比下降 74.26%，主要系子公司成都皮革城二期项目等销售减少；金融服务方面，实现收入 21,374.77 万元（含利息收入 1,907.77 万元、已赚担保费 443.76 万元、手续费及佣金收入 3,544.60 万元），同比增长 11.98%，主要系融资租赁业务拓宽产业新赛道，优化业务模式，营业收入同比增长；健康医疗方面，进一步提升综合实力和医疗服务质量，打造优

质服务品牌，实现收入 6,648.07 万元，同比增长 22.15%；商品销售及服务方面，实现产业供应链商贸等业务收入 5,626.10 万元，同比下降 24.04%。报告期内公司营业总成本 98,149.97 万元，同比下降 10.67%。其中，营业成本同比下降 12.01%，主要系商铺及配套物业销售减少，结转成本同比减少 56.39%；销售费用同比下降 23.82%；财务费用同比增长 205.63%，其中利息费用减少 24.67%、利息收入减少 53.03%；此外，报告期内子公司小镇公司项目投资收益增加，公司其他收益政府补助减少。综上，报告期内，公司实现利润总额 18,452.75 万元，同比下降 33.53%；归属于上市公司股东的净利润 8,884.00 万元，同比下降 49.95%。

### 三、发行人 2024 年度财务状况

单位：亿元

主要会计数据及财务指标	2024年度/末	2023年度/末	本期比上年同期 增减 (%)
总资产	132.81	129.64	2.45
总负债	45.75	43.58	4.98
净资产	87.05	86.06	1.15
营业收入	10.96	12.91	-15.10
归属于母公司股东的净利润	0.56	1.24	-54.84
经营活动产生的现金流量净额	3.94	0.33	1,093.94
投资活动产生的现金流量净额	6.61	16.28	-59.40
筹资活动产生的现金流量净额	1.67	-5.27	-131.69
资产负债率 (%)	34.45	33.62	2.47
利息保障倍数	5.01	5.54	-9.57
流动比率	1.11	0.87	27.59
速动比率	0.73	0.61	19.67

发行人近两年的主要财务指标无明显不利波动，财务状况健康。

## 第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2024 年度，本期债券存续期内发行人不涉及相关定期报告及临时公告的披露。

## 第五章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、募集资金管理制度

经核查，发行人制定并严格执行资金管理计划，严格管理债券募集资金的归集及使用。

### 二、募集资金使用的合规性和使用安排

发行人在使用 24 皮城 01 募集资金时存在募集资金监管账户管理不规范的情况，24 皮城 01 募集资金拟全部用于偿还 24 海宁皮革 SCP001 债券本金，在实际使用过程中，公司存在将拟偿还债券利息部分资金划入募集资金账户，然后一同从募集资金专户划拨至偿债账户。上述募集资金使用的操作方式存在一定的不规范的情况，发行人在发现后立即整改，目前已整改完毕。上述情况不会对公司的募集资金实际使用造成影响。

截至报告期末，上述公司债募集资金使用情况如下表所示：

债券简称	发行总额 (亿元)	截至报告期末已 使募集资金(亿 元)	募集说明书约定用途	募集资金使用 是否与约定 用途一致
24 皮城 01	4.00	4.00	本期债券募集资金扣除发行费用后， 拟用于偿还公司有息负债。	是

### 三、变更募集资金用途的审批程序及相关信息披露

发行人已在债券募集说明书中披露募集资金的用途、使用计划、专项账户管理安排。发行人已在债券募集说明书中披露偿还银行贷款的金额和对发行人财务状况的影响。

发行人已在定期报告中披露发行人债券募集资金的使用情况，已披露募集资金使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

截至报告期末，发行人不存在发行人债募集资金用途变更的情形，因此无需出具关于募集资金变更的临时报告。

#### 四、募集资金专户管理情况

发行人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，发行人募集资金专户使用存在不规范性，目前已整改完毕。

## 第六章 债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 及有效性分析

### 一、公司债券增信措施的有效性

各期债券发行不涉及保证、抵质押担保等增信措施。

### 二、偿债保障措施的执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、履行信息披露义务等。本次债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”内容没有重大变化。

## 第七章 债券持有人会议召开情况

2024 年度，发行人未出现触发债券持有人会议召开的情形。

## 第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本 息偿付情况

### 一、公司债券偿付情况<sup>1</sup>

债券简称	债券代码	报告期内付息 兑付情况	投资者回售选 择权的触发及 执行情况	发行人赎回选 择权的触发及 执行情况
24 皮城 01	524046.SZ	不涉及	不涉及	不涉及

### 二、债券偿债保障措施执行情况

2024年度，发行人按照募集说明书的约定较为有效地执行了债券的相关偿债保障措施。

---

<sup>1</sup> 表内为华泰联合受托管理的公司债券

## 第九章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，由华泰联合受托的发行人债券不涉及兑付兑息，发行人偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力情况

表：发行人最近两年末主要财务指标

项目	2024 年末	2023 年末
资产总额（亿元）	132.81	129.64
负债总额（亿元）	45.75	43.58
所有者权益（亿元）	87.05	86.06
营业收入（亿元）	10.96	12.91
归属于母公司股东的净利润（亿元）	0.56	1.24
流动比率（倍）	1.11	0.87
速动比率（倍）	0.73	0.61
资产负债率（%）	34.45	33.62
EBITDA 利息保障倍数（倍）	5.01	5.54
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

截至本报告出具日，公司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。

## 第十章 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

发行人2024年度按募集说明书约定履行信息披露等各项义务。

## 第十一章 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，发行人不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

报告期内，由我司受托债券不涉及兑付兑息，不存在受托管理人须采取应对措施的情况。

(本页无正文，为《海宁中国皮革城股份有限公司公司债券受托管理事务报告  
(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

