

海宁市资产经营公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

海宁市资产经营公司



(住所：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



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

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》（以下简称《管理办法》）《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、海宁市资产经营公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于海宁市资产经营公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	5
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	8
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	9
七、债券的本息偿付情况.....	10
八、募集说明书中约定的其他义务.....	11
九、债券持有人会议召开的情况.....	11
十、发行人出现重大事项的情况.....	13
十一、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及相应成效	13

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，海宁市资产经营公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20 海宁 01、22 海宁 01、22 海宁 02、22 海宁 03、23 海宁 01、23 海宁 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	167302.SH	185576.SH	182513.SH	182514.SH
债券简称	20海宁01	22海宁01	22海宁02	22海宁03
债券名称	海宁市资产经营公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	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)	海宁市资产经营公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	海宁市资产经营公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券期限	3+2(年)	3(年)	3+2(年)	5(年)
发行规模(亿元)	8.00	10.00	10.00	4.00
债券余额(亿元)	2.00	0.00	10.00	4.00
发行时初始票面利率	3.95%	3.32%	2.86%	3.45%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况(如发行人行使票面利率调整权)	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2020年08月10日	2022年03月25日	2022年08月23日	2022年08月23日
还本付息方式	单利计息,到期偿付	单利计息,到期偿付	单利计息,到期偿付	单利计息,到期偿付
报告期付息日	2024年08月10日(如遇法定节假日或休息日顺延)	2024年03月25日(如遇法定节假日或休息日顺延)	2024年08月23日(如遇法定节假日或休息日顺延)	2024年08月23日(如遇法定节假日或休息日顺延)
担保方式	由海宁市国有资本投资运营有限公司为其提供不可撤销连带责任担保	由海宁市国有资本投资运营有限公司为其提供不可撤销连带责任担保	由海宁市国有资本投资运营有限公司为其提供不可撤销连带责任担保	由海宁市国有资本投资运营有限公司为其提供不可撤销连带责任担保
主体/债项评级	AA+/-	AA+/AA+	AA+/-	AA+/-
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/-	AA+/ -	AA+/-	AA+/-

债券代码	250927.SH	251913.SH
债券简称	23海宁01	23海宁02
债券名称	海宁市资产经营公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	海宁市资产经营公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
债券期限	3(年)	3+2(年)
发行规模(亿元)	2.00	6.00
债券余额(亿元)	2.00	6.00
发行时初始票面利率	3.50%	3.20%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况(如发行人行使票面利率调整权)	不适用	不适用
起息日	2023年04月26日	2023年07月28日
还本付息方式	单利计息,到期偿付	单利计息,到期偿付
报告期付息日	2024年04月26日(如遇法定节假日或休息日顺延)	2024年07月28日(如遇法定节假日或休息日顺延)
担保方式	由海宁市国有资本投资运营有限公司为其提供不可撤销连带责任担保	由海宁市国有资本投资运营有限公司为其提供不可撤销连带责任担保
主体/债项评级	AA+/-	AA+/-
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/-	AA+/-

二、受托管理人履职情况

报告期内,受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让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《受托管理协议》的约定,持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、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。

报告期内,发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 3 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
中信建投证券股份有限公司关于海宁市资产经营公司控股股东发生变更的公司债券临时受托管理事务报告	控股股东发生变更	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
中信建投证券股份有限公司关于海宁市资产经营公司公司债券增加担保措施的公司债券临时受托管理事务报告	变更增信措施	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
中信建投证券股份有限公司关于海宁市资产经营公司信息披露事务负责人发生变动的公司债券临时受托管理事务报告	信息披露事务负责人发生变动	受托管理人通过监测排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为国有资产投资开发、水务、城市基础设施建设、专业市场开发等。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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	62.13	60.48	2.66	53.39	62.41	60.37	3.27	49.17
房屋销售	12.90	11.39	11.70	11.08	15.43	12.21	20.84	12.15
项目工程	5.12	3.94	23.08	4.40	5.53	3.99	27.93	4.36

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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 (%)
燃气收入	-	-	-	-	5.41	5.39	0.31	4.26
房屋租赁	4.83	5.02	-3.78	4.15	3.92	4.10	-4.71	3.09
土地开发	1.36	1.34	1.71	1.17	3.47	3.53	-1.76	2.73
物业管理	4.79	2.66	44.46	4.11	5.52	3.23	41.42	4.35
水务业务	7.79	6.73	13.62	6.70	7.62	7.97	-4.62	6.00
生物制品业	2.56	2.10	18.17	2.20	3.11	2.00	35.84	2.45
其他业务	8.22	7.94	3.45	7.07	8.53	7.76	9.08	6.72
其他	6.65	4.81	27.66	5.71	5.98	3.89	34.96	4.71
合计	116.37	106.40	8.57	100.00	126.93	114.44	9.84	100.00

(二) 发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	14,489,852.79	14,116,166.68	2.65
负债合计	8,062,890.89	7,584,970.40	6.30
所有者权益合计	6,426,961.90	6,531,196.28	-1.60
归属母公司所有者权益合计	5,681,205.66	5,804,323.18	-2.12
营业收入	1,163,702.85	1,269,284.96	-8.32
营业成本	1,064,017.29	1,144,445.13	-7.03
营业利润	18,712.21	82,437.45	-77.30
利润总额	20,829.94	81,731.42	-74.51
净利润	5,238.96	63,834.93	-91.79
归属母公司所有者的净利润	-10,604.14	38,216.15	-127.75
经营活动产生的现金流量净额	-216,238.75	-31,172.82	-593.68
投资活动产生的现金流量净额	-604,960.84	-374,289.75	-61.63
筹资活动产生的现金流量净额	532,425.55	234,406.28	127.14
现金及现金等价物净增加额	-288,669.99	-170,998.95	-68.81

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产负债率 (%)	55.65	53.73	3.56
流动比率	2.21	2.20	0.79
速动比率	0.79	0.87	-9.68

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

(二) 募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

(三) 固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 1,269,284.96 万元和 1,163,702.85 万元，净利润分别为 63,834.93 万元和 5,238.96 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动现金流入分别为 3,369,843.25 万元和 2,465,383.45 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

(二) 发行人偿债能力分析

2023 年度和 2024 年度，发行人净利润分别为 63,834.93 万元和 5,238.96 万元，净利润大幅下降，主要系房屋销售利润大幅下降且不再开展燃气业务。发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -31,172.82 万元和 -216,238.75 万元，经营活动产生的现金流量净额持续为负的原因主要系业务扩张现金流出持续增加，提

示投资人持续关注以上情况。

除此以外，报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

(一) 内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，以下债券有增信机制安排。

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
167302.SH	20 海宁 01	是	不可撤销连带责任担保	海宁市国有资本投资运营有限公司	担保期间为担保函出具之日起至标的债券到期之日起 6 个月止
185576.SH	22 海宁 01	是	不可撤销连带责任担保	海宁市国有资本投资运营有限公司	担保期间为担保函出具之日起至标的债券到期之日起 6 个月止
182513.SH	22 海宁 02	是	不可撤销连带责任担保	海宁市国有资本投资运营有限公司	担保期间为担保函出具之日起至标的债券到期之日起 6 个月止
182514.SH	22 海宁 03	是	不可撤销连带责任担保	海宁市国有资本投资运营有限公司	担保期间为担保函出具之日起至标的债券到期之日起 6 个月止
250927.SH	23 海宁 01	是	不可撤销连带责任担保	海宁市国有资本投资运营有限公司	担保期间为担保函出具之日起至标的债券到期之日起 6 个月止
251913.SH	23 海宁 02	是	不可撤销连带责任担保	海宁市国有资本投资运营有限公司	担保期间为担保函出具之日起至标的债券到期之日起 6 个月止

本报告期内，各期债券增加海宁市国有资本投资运营有限公司提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保的增信措施。

(二) 偿债保障措施及变动情况

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

(三) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保

障措施。

七、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
167302.SH	20 海宁 01	单利计息，到期偿付	每年 8 月 10 日付息	3+2 (年)	2025 年 08 月 10 日
185576.SH	22 海宁 01	单利计息，到期偿付	每年 3 月 25 日付息	3 (年)	2025 年 03 月 25 日
182513.SH	22 海宁 02	单利计息，到期偿付	每年 8 月 23 日付息	3+2 (年)	2027 年 08 月 23 日
182514.SH	22 海宁 03	单利计息，到期偿付	每年 8 月 23 日付息	5 (年)	2027 年 08 月 23 日
250927.SH	23 海宁 01	单利计息，到期偿付	每年 4 月 26 日付息	3 (年)	2026 年 04 月 26 日
251913.SH	23 海宁 02	单利计息，到期偿付	每年 7 月 28 日付息	3+2 (年)	2028 年 07 月 28 日

注：付息日如遇非交易日，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。

(二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
167302.SH	20 海宁 01	发行人已于 2024 年 08 月 12 日按时完成上年度付息兑付工作
185576.SH	22 海宁 01	发行人已于 2024 年 03 月 25 日按时完成上年度付息兑付工作
182513.SH	22 海宁 02	发行人已于 2024 年 08 月 23 日按时完成上年度付息兑付工作
182514.SH	22 海宁 03	发行人已于 2024 年 08 月 23 日按时完成上年度付息兑付工作
250927.SH	23 海宁 01	发行人已于 2024 年 04 月 26 日按时完成上年度付息兑付工作
251913.SH	23 海宁 02	发行人已于 2024 年 07 月 29 日按时完成上年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人发生须召开债券持有人会议的事项。

召开 6 次债券持有人会议，相关会议情况如下：

债券代码	167302.SH
债券简称	20 海宁 01
会议名称	2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 12 月 02 日
召开地点	线上
审议议案	议案 1:《关于划转子公司海宁中国皮革城股份有限公司并对本期债券加设担保的议案》
会议表决情况及会议决议	本次持有人会议未生效，亦未形成有效表决。
债券代码	185576.SH
债券简称	22 海宁 01
会议名称	2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 12 月 02 日
召开地点	线上
审议议案	议案 1:《关于划转子公司海宁中国皮革城股份有限公司并对本期债券加设担保的议案》
会议表决情况及会议决议	未形成有效决议
债券代码	182513.SH
债券简称	22 海宁 02

会议名称	2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 12 月 02 日
召开地点	线上
审议议案	议案 1:《关于划转子公司海宁中国皮革城股份有限公司并对本期债券加设担保的议案》
会议表决情况及会议决议	本次持有人会议未生效,亦未形成有效表决.
债券代码	182514.SH
债券简称	22 海宁 03
会议名称	2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 12 月 02 日
召开地点	线上
审议议案	议案 1:《关于划转子公司海宁中国皮革城股份有限公司并对本期债券加设担保的议案》
会议表决情况及会议决议	本次持有人会议未生效,亦未形成有效表决.
债券代码	250927.SH
债券简称	23 海宁 01
会议名称	2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 12 月 02 日
召开地点	线上
审议议案	议案 1:《关于划转子公司海宁中国皮革城股份有限公司并对本期债券加设担保的议案》
会议表决情况及会议决议	本次持有人会议未生效,亦未形成有效表决.
债券代码	251913.SH
债券简称	23 海宁 02

会议名称	2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 12 月 02 日
召开地点	线上
审议议案	议案 1:《关于划转子公司海宁中国皮革城股份有限公司并对本期债券加设担保的议案》
会议表决情况及会议决议	本次持有人会议未生效,亦未形成有效表决.

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内,发行人出现重大事项,均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、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及相应成效

报告期内,除本报告前文所述重大事项外,未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项,受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文，为《海宁市资产经营公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司

2025年 6月 30日

