



海宁中国皮革城

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）  
募集说明书

发行人	海宁中国皮革城股份有限公司
注册金额	不超过人民币15亿元（含15亿元）
本期发行金额	不超过人民币4亿元（含4亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	-
本期债券信用等级	-

主承销商、受托管理人



华泰联合证券有限责任公司

（住所：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）

签署日期：2024 年 11 月 25 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要（如有）进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、重要约定条款

（一）本期公司债券面值总额不超过（含）4.00 亿元。发行期限为 3 年期。

（二）本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息负债。本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整的，发行人应履行必要的变更程序，及时进行信息披露。

（三）本期债券无增信措施。

（四）发行人已在本募集说明书“违约事项及纠纷解决机制”章节明确约定违约与争议解决条款；

（五）发行人已在本募集说明书“投资者保护机制”章节做出救济措施承诺。

（六）为保护债券持有人的合法权益、明确发行人和受托管理人的权利义务，发行人聘任华泰联合证券作为本期债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，同意接受华泰联合证券的监督。凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视为自愿接受华泰联合证券担任本期债券的受托管理人以及发行人制定的《债券受托管理协议》。

（七）根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（八）本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法转让，投资者有权选择将本期债券回售

予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市转让。

(九) 本期债券不满足通用质押式回购条件

## 二、重要影响事项

(一) 本期债券发行上市前，公司最近一期末净资产为 86.47 亿元（2024 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 34.54%，母公司口径资产负债率为 31.15%。

发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.59 亿元（2021 年度、2022 年度和 2023 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 32,789.81 万元、27,013.42 万元和 17,749.62 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍（面向专业投资者）。发行人发行前的财务指标符合相关规定。

二、根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 3 月 11 日出具的《海宁中国皮革城股份有限公司信用评级报告》，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。

三、国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.29、1.12、0.87 和 0.91，速动比率分别为 0.98、0.86、0.61 和 0.61，资产负债率分别为 31.57%、38.60%、33.62%和 34.54%，报告期内流动比率、速动比率呈下降趋势，资产负债率呈波动趋势。近三年末，公司流动比率、速动比率持续下降，资产负债率目前仍处于相对可控水平，但如未来公司短期及总负债水平不断增高，将导致资产负债率持续上升，将会对公司的偿债能力产生一定影响。

六、最近三年及一期，发行人经营性现金流净额分别为 6.60 亿元、0.11 亿元、0.33 亿元和 2.72 亿元，最近三年及一期发行人经营性净现金流波动较大，面临一定经营性现金流波动的风险。

七、截至 2024 年 9 月末，发行人总资产 1,320,994.73 万元，净资产 864,713.68 万元，归属于母公司净资产 838,733.14 万元。2024 年 1-9 月实现营业总收入 75,457.51 万元，净利润 10,772.22 万元。归属于母公司所有者净利润 7,212.19 万元，经营活动产生的现金流量净额 27,221.66 万元，投资活动产生的现金流量净额-27,083.36 万元，筹资活动产生的现金流量净额 11,303.07 万元。截至本募集说明书签署日，发行人生产经营正常。2024 年 1-9 月发行人归属于母公司股东的净利润较去年同期同比下降 46.27%，主要系发行人为稳定产业发展，对承租户进行租金减免，导致收入较同期下降所致。2024 年及往后年度公司将逐步减少对承租户的租金减免。目前发行人仍符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

八、近三年及一期，发行人皮革城中出租率低于 80%的项目包括郑州皮革城、哈尔滨皮革城、济南皮革城，其中出租率持续处于低位的皮革城为郑州皮革城；同时因发行人对市场经营户进行了租金减免，发行人大部分皮革城近两年及一期存在平均租金单价下降的情况。若发行人皮革城的经营状况未能改善，可能影响发行人的市场经营状况和偿债能力进而影响发行人盈利能力及经营性现金流情况。

九、截至募集说明书签署之日，发行人哈尔滨皮革城和佟二堡皮革城等部分权证未办妥，未办妥权证部分目前存在无法转让的风险。若发行人该部分权证若受到政策及监管规定影响无法办妥，可能对产权转让产生不利影响。

十、截至 2023 年末，发行人在保户数 721 户，在保责任余额 86,796.94 万元，全部为 1 年内到期，代偿金额为 4,669.69 万元，存在一定的代偿风险。虽然发行人已按照业务规定充分计提责任准备金与担保赔偿准备金，但若担保对象存在较大范围违约，发行人将面临一定的代偿风险，对发行人盈利能力及偿债能力存在一定的影响。

十一、截至 2024 年 9 月末，发行人 1 年内到期有息债务规模为 12.04 亿元，占全部有息债务规模的 60.72%，占最近一期末净资产的 13.93%，存在一定的集中偿债压力。若发行人需提前偿还其他有息债务，将引起发行人一定的短期偿付压力，较大幅的现金流出，对本期债券本息偿付会产生一定的影响。

十二、近年来，受宏观经济增速放缓、金融监管环境趋严、行业竞争加剧等因素影响，我国融资租赁行业企业数量、注册资金和租赁合同余额增速均明显放缓。我国租赁渗透率与发达国家的 20%租赁渗透率差距较大，后续市场发展空间极大，目前

融资租赁市场发展空间仍较大，但是随着金融开放的推进，近年来金融租赁企业和内资融资租赁企业如工银租赁、民生租赁、交银租赁、长江租赁、国泰租赁等纷纷扩充资本金，加上外资租赁企业的迅速增加和内资租赁企业的扩容，新竞争对手的不断加入，行业竞争程度已显著增强。公司子公司如无法拓展业务范围、提高融资租赁服务质量，随着市场竞争情况日趋激烈，公司融资租赁业务将面临越来越多的竞争风险。

十三、发行人下属融资租赁公司面临的信用风险主要是指承租人及其他合同当事人因各种原因未能及时、足额支付租金或履行其义务导致出租人面临损失的可能性。受宏观经济增长乏力的影响，全社会整体租金偿付能力将有所下降，目前发行人客户数较少，资产投放集中度相对较高，单笔金额较大，且新能源行业占比较高，后续信用风险控制能力面临一定考验。如果承租人或交易对手无法或不愿履行合同还款义务或承诺，发行人可能蒙受一定的经济损失。为防范信用风险，发行人将加强制度建设，建立一系列较为完善的管理制度，形成较完备的风险评判标准体系。

十四、发行人下属融资租赁公司所投放行业中，新能源（光伏）行业占比较高，目前新能源行业能源转型及双碳目标任务仍然高度依赖政策指引，若相关政策的出台、执行效果低于预期，可能会影响相关产业链的发展。此外，当前新能源尤其光伏行业产能扩张明显加速，可能导致部分环节因产能过剩程度超预期而出现阶段性竞争格局和盈利能力恶化的风险。若发行人所投放的新能源行业相关客户因行业环境而出现经营情况恶化，将对发行人融租租赁业务的盈利能力产生较大的不利影响。

## 目 录

声明	2
重大事项提示	3
一、重要约定条款	3
二、重要影响事项	4
目 录	7
释义	11
第一节 风险提示及说明	13
一、本期债券的投资风险	13
二、发行人的相关风险	14
第二节 发行条款	23
一、本次发行的基本情况	23
二、认购人承诺	25
第三节 募集资金运用	27
一、本次发行公司债券募集资金数额	27
二、本期债券募集资金运用计划	27
三、募集资金的现金管理	28
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	28
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	29
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	30

八、前次公司债券募集资金的使用情况 .....	30
第四节 发行人基本情况 .....	31
一、发行人概况 .....	31
二、公司控股股东和实际控制人基本情况 .....	32
三、公司组织结构及权益投资情况 .....	34
四、董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	50
五、发行人主要业务情况 .....	58
六、发行人违法违规情况 .....	92
七、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排 .....	93
第五节 发行人主要财务情况 .....	94
一、发行人最近三年及一期财务报表 .....	94
二、报告期合并报表范围的变化情况 .....	101
三、会计政策和会计估计变更以及差错更正情况 .....	103
四、最近三年及一期的主要财务指标 .....	105
五、发行人财务状况分析 .....	107
第六节 发行人信用状况 .....	146
一、信用评级 .....	146
二、发行人历史信用评级情况 .....	146
三、发行人其他信用情况 .....	146
第七节 增信情况 .....	149
第八节 税项 .....	150



一、增值税	150
二、所得税	150
三、印花税	150
四、税项抵销	151
第九节 信息披露安排	152
第十节 投资者保护机制	157
一、救济措施	157
二、偿债计划	157
三、偿债资金来源	157
四、偿债应急保障方案	158
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	161
一、违约情形及认定	161
二、违约责任及免除	162
三、争议解决方式	162
第十二节 持有人会议规则	163
一、总则	163
二、债券持有人会议的权限范围	164
三、债券持有人会议的筹备	166
四、债券持有人会议的召开及决议	170
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	174
六、特别约定	176

七、发行人违约责任 .....	178
八、附则 .....	180
第十三节 受托管理人 .....	182
一、受托管理人的聘任 .....	182
二、《债券受托管理协议》条款 .....	182
第十四节 发行有关机构 .....	204
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	206
第十六节 备查文件 .....	227
一、备查文件 .....	231
二、备查地点 .....	231

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人、公司、本公司、海宁皮革城	指	海宁中国皮革城股份有限公司
主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司
华泰联合、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
簿记管理人、债券受托管理人	指	华泰联合证券有限责任公司
审计机构、会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师	指	浙江浙经律师事务所
评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
投资者、债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
本期债券、本期公司债券	指	总额不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）的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）
本次发行	指	本期债券的发行
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
专业投资者	指	根据《公司债券发行与交易管理办法》、证券转让交易所规定的专业投资者
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本期债券的本金与利息之和
募集说明书	指	《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）募集说明书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《海宁中国皮革城股份有限公司章程》
《债券受托管理协议》	指	《海宁中国皮革城股份有限公司 2023 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《海宁中国皮革城股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
皮革城进出口公司	指	海宁中国皮革城进出口有限公司
担保公司	指	海宁皮革城融资担保有限公司
经营管理公司	指	海宁中国皮革城经营管理有限公司
网络科技公司	指	海宁中国皮革城网络科技有限公司
大酒店公司	指	海宁皮都锦江大酒店有限公司
沭阳皮革发展公司	指	江苏沭阳海宁皮革发展有限公司
佟二堡皮革城公司	指	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司

成都皮革城公司	指	成都海宁皮革城有限公司
哈尔滨皮革城公司	指	哈尔滨海宁皮革城有限公司
济南皮革城公司	指	济南海宁皮革城有限公司
天津皮革城公司	指	天津海宁皮革城有限公司
郑州皮革城公司	指	郑州海宁皮革城有限公司
时尚产业园	指	海宁斜桥皮革加工区
皮革城投资公司	指	海宁中国皮革城投资有限公司
武汉海潮公司	指	武汉海潮海宁皮革城有限公司
健康投资公司	指	海宁皮革城健康产业投资有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、最近三年及一期	指	2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
法定假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本次发行的公司债券时，除本募集说明书所载其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券票面利率在每一个计息年度内固定不变且在发行时确定，而本期债券的期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期限内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营仍存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的经营状况、盈利能力和现金流情况，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金以按期偿付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。发行人已根据现实情况制定了偿债保障措施来控

制和降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期，仍可能存在不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，使得目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

#### （五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

#### （六）评级风险

本期债券评级机构东方金诚评定发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券未评级。东方金诚对发行人的信用评级并不代表信用评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。若出现任何影响发行人信用等级的事项，东方金诚或将调低发行人信用等级，则本期债券的市场交易价格可能发生波动，甚至导致本期债券无法在深交所进行上市。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、未分配利润波动风险

2021-2023年末及2024年9月末，发行人的未分配利润余额分别为468,576.64万元、488,952.99万元、500,213.90万元及501,910.84万元，随着发行人的持续盈利，发行人未分配利润也呈逐年增加趋势，占所有者权益的比重分别为57.49%、57.72%、58.12%及58.04%。发行人每年年初召开董事会，对于上一年度的利润分配计划予以商定，并提交股东大会审议通过后实施。由于发行人未分配利润占所有者权益比重过高，未来发行人对未分配利润的分配和使用，将会使发行人所有者权益的结构以及金额产生较大变化，对发行人可发债额度带来较大影响，产生一定风险。

#### 2、筹资风险

资金的筹措对公司的持续、稳定发展具有重要影响，并直接关系到公司发展战略能否顺利实施。公司目前开发的资金来源有自有资金、银行贷款，通过公开发行股票募集资金等。公司目前尚处于发展期，对资金的需求量较大，目前的筹资渠道、筹资方式和结构尚不能满足所需，有必要拓宽融资渠道，提高公司综合融资能力。如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续发展。

### 3、流动负债占比过高风险

2021-2023年末及2024年9月末，公司流动负债分别为228,981.40万元、368,341.70万元、334,587.02万元及311,557.18万元，流动负债中预收账款分别为30,099.13万元、18,885.85万元、16,943.74万元及31,982.40万元，公司总负债分别为375,945.73万元、532,601.17万元、435,828.01万元及456,281.05万元。公司流动负债占总负债的比重近年来分别为60.91%、69.16%、76.77%及68.28%，企业流动负债占总负债的比重较高，均超过60%，由于预收账款主要为预收物业租赁及管理费，扣除预收账款以后流动负债占总负债的比重分别为**52.90%**、**65.61%**、**72.88%**及**61.27%**。企业流动负债占比虽高，兑付风险可控。但未来如果出现流动负债非正常增长的情况，仍将形成一定财务压力。

### 4、经营性现金流波动风险

2021-2023年度及2024年1-9月，公司经营活动现金流量净额分别为66,019.81万元、1,093.59万元、3,299.84万元及27,221.66万元。公司经营性现金流取决于公司各期项目启动招商的时间点安排，而公司主要收入来源为各地皮革城项目商铺的出租与出售，尽管公司在皮革专业市场中享有非常良好的市场形象，招商进度较快，但现金流量仍呈现一定的不稳定性。未来，公司如果不能合理测算并管理各期项目的经营性现金流，将对其日常运营构成一定影响。

### 5、资本支出超预期风险

近年来，公司项目投资金额较大，得益于公司突出的市场集聚能力及良好的商业模式，公司现金流充沛，自有资金充裕，可以为项目建设提供充足支撑。但是，较大规模的资本支出会加大公司的融资压力，加重公司的财务负担，削弱公司抵御风险的能力。如果发行人不能很好地安排各项投资的资金投入，将对公司的财务产生较大压力，带来一定风险。

## 6、关联交易风险

2021-2023年度，公司购买商品、接受劳务产生的关联交易以及出售商品、提供劳务产生的关联交易合计分别为207.43万元、2,937.46万元和415.85万元。公司关联交易是以市场价格为基础，交易双方协议定价，定价公允，不损害公司及股东利益，不涉及利益操纵或转移的情况。但仍然不能排除未来公司关联交易规模增长带来的关联交易风险。

## 7、盈利水平下滑风险

2021-2023年度及2024年1-9月，发行人物业租赁及管理收入分别为92,369.35万元、71,388.62万元、63,096.26万元和46,077.67万元。未来行业竞争加剧、景气度下降，或者发行人新建设项目租赁情况不佳，则发行人仍然存在着未来租金收入下跌的风险。而海宁皮城市场租金水平下降将导致公司主业获利能力及盈利水平下滑。

## 8、资产闲置风险

海宁皮城资产主要集中于长期，而现有市场租约期限多在1年以内。一旦外部环境变化，公司可能面临部分商户不续租而暂时又无新承租者、或者公司为了选择合适承租者主动不与对方续约，从而引致部分商铺暂时闲置，公司将面临一定资产闲置风险。

## 9、资产流动性的风险

2021-2023年度及2024年1-9月，发行人流动比率分别为1.29、1.12、0.87和0.91，速动比率分别为0.98、0.86、0.61和0.61。发行人流动比率及速动比率偏低，主要系发行人主营业务为物业租赁及管理，持有大量投资性房地产，同时近几年发行人短期融资规模有所上涨所致。若未来发行人出现经营状况持续恶化的情况，则可能因发行人资产难以迅速变现而导致资产流动性风险。

## 10、投资性房地产产权未办理的风险

截至募集说明书签署之日，发行人哈尔滨皮革城、郑州皮革城、佟二堡皮革城等部分权证未办妥，截至2023年末，未办妥产权的投资性房地产的账面价值为183,615.81万元，占发行人当期总资产的14.16%。未办妥权证部分目前存在无法转让的风险，若发行人后续出现流动性紧张的情况，将无法通过处置上述资产以补充公司流动性，将对发行人的偿债能力产生不利影响。



## （二）经营风险

### 1、行业景气度波动风险

公司主营业务为皮革专业市场的开发、租赁和服务，是“海宁中国皮革城”的举办者和经营者。这些市场经营的商品范围大部分集中于皮革制品。上述市场内的经营者主要为皮革生产商和经销（或代理）商，其购置和租赁市场商铺的行为构成了公司收入和利润的主要来源。2021-2023年度及2024年1-9月，公司商铺及配套物业的租赁和销售收入占主营业务收入的比例分别为87.22%、83.67%、77.30%及71.92%，毛利润占各期主营业务毛利润总额的比例分别为92.98%、81.14%、69.86%及48.16%。公司主营业务集中于皮革专业市场的开发，近几年受客观原因影响，实体经济整体下降对皮革专业市场的景气度产生了较大的影响，公司近几年营业收入和净利润均有不同程度的下滑。虽然目前随着客观原因的结束，整体经济环境正在不断向好，但若未来市场环境的恢复不及预期，将会对发行人的经营产生较大的影响。

### 2、企业经营开发周期较长的风险

外延式扩张是公司的战略重点，在扩张的过程中，涉及到皮革专业市场的开发、招商引资、租赁等服务。从市场前期的可行性方案设计、定位考察、地理位置的选择，到市场建设过程中的设计、施工，直至市场建设完成后的招商引资、商铺的租赁等业务，经营开发的周期比较长。此外，公司项目考察期较长，开发周期为两年左右。企业经营开发周期较长将引起资本回收减缓，对企业的日常经营会造成一定影响，企业相应的日常经营风险、财务风险等都会进一步扩大。

### 3、部分商铺租赁期满后不能及时出租引致的风险

目前，除已销售给商户的商铺以外，海宁中国皮革城中的其他商铺都是采用租赁的方式经营。出于市场发展需要不断调整租金和选择合适承租者等多方面因素考虑，公司和商户之间的租赁合同租期大都为1年，在商铺租赁到期之后，公司可能面临部分商户不续租而暂时又无新承租者、或者公司为了选择合适承租者主动不与对方续约，从而引致部分商铺暂时闲置的风险。

### 4、租金波动的风险

市场商铺租金作为商户租赁商铺从事经营而支付的成本，从根本上来说是由商户经营平均利润率高低决定的。如果市场商户平均利润率大大提高，就会给租金的提升带来较大空间；反之，如果大多数商户经营利润率出现大幅度下滑甚至亏损，租金水平就会随之下降，从而影响公司的经营业绩。商户经营利润率的高低取决于很多因素。原材料和人力成本的不断上涨，国家对环保和可持续发展的日益重视，将使皮革生产商的生产成本和费用大大增加。消费者购买力的变化及其对皮革制品偏好的改变、全球气温变暖也将会对皮革制品的需求产生一定的影响。这些因素都将影响到皮革制品经营商户的平均利润率，从而进一步影响商铺租金水平，给公司的经营带来一定风险。2021-2023年度及2024年1-9月，发行人租金收入分别为92,369.35万元、71,388.62万元、63,096.26万元和46,077.67万元。但是，如果未来行业竞争加剧、景气度下降，或者发行人新建设项目租赁情况不佳，则发行人仍然存在着未来租金收入下跌的风险。

#### 5、皮革专业市场异地开发风险

皮革专业市场项目开发是一项复杂的系统工程。在市场前期选择定位中，涉及到满足商户营销需求、符合消费者消费偏好等因素；在市场建造过程中，涉及到设计、施工条件以及环境条件等因素；在市场建造完成之后，涉及到公平合理招商、优质客户引进等因素。

在市场前期选择定位过程中，如果出现定位失误，不能满足商户和消费者的需求，将会导致市场商铺无人承租或购买；在市场建造过程中，如果出现冬雨季施工或地质条件与预期不符等情况，将会导致工程施工拖延或开发成本提高，使公司不能按计划实现预期经营目标；在市场建造完成之后，如果不能做到公平合理招商，导致无法引进优质客户，将会降低市场的影响力和繁荣度，对公司经营产生不利影响。

外延式扩张是公司发展战略之一。在对外扩张中，如果采用新建皮革专业市场的形式，公司将在土地开发时面临市政规划调整、土地闲置、地价变化等土地风险。虽然公司经过多年经营，积累了丰富的皮革专业市场项目开发经验，从市场的可行性分析、商业前景调研、建筑施工、初次招商到后续经营都建立了一套规范的皮革专业市场运作体系，具有较强的市场开发风险控制能力，但

皮革专业市场项目开发环节多，涉及面较广，一旦某个环节出现问题，公司仍面临一定的经营风险。

#### 6、酒店经营风险

2021-2023年度及2024年1-9月，公司酒店经营收入占主营业务收入比重分别为1.36%、1.71%、1.51%和1.78%。酒店经营行业是一个充分竞争的行业。行业竞争的加剧将可能导致毛利率水平下降，并影响公司的盈利水平。公司所处的酒店经营业，主要是为皮革市场提供配套服务，用于满足皮革展会、居民旅游、商贸旅行等要求，与全社会的国民经济景气程度具有较高的关联度。受国家在未来宏观调控政策的变化，旅游市场的变化，将对公司经营业绩产生影响。

酒店经营业经营状况还受到突发性事件影响较大，特别是国内外重大的政治、经济形势变化或者自然灾害、公共危机等会给整个行业带来一定冲击，市场竞争更加激烈，存在一定行业风险。

#### 7、突发事件风险

皮革专业市场经营状况受突发性事件影响较大，特别是国内外重大的政治、经济形势变化或者自然灾害、公共危机等带来一定冲击，从而对海宁中国皮革城的客流量和交易量等产生影响。如果地震、雪灾、特大台风等自然灾害出现，将会对公司的经营产生较大影响。另外，疯牛病等动物传染疾病的大规模发生，也将大大影响皮革制品的生产和销售，从而间接影响本公司的经营业绩。

海宁中国皮革城作为社会公共场所，如果发生火灾、消费者拥挤踩踏等情况，则会对公司财产及商户、消费者的财产和人身安全带来一定影响。尽管公司在市场公共区域内设置了监控设施并制定了火灾应急预案，还为公司固定资产和商户经营商品投保了财产保险，但是如果有重大事故发生，这些措施不能完全弥补重置需要，公司仍然存在因突发事件造成经营损失的风险。

#### 8、同类市场竞争的风险

浙江省是我国的市场大省，拥有义乌中国小商品城、中国轻纺城等国内外著名商品交易市场；在皮革专业市场方面，浙江省目前还有中国·崇福皮草大世界、中国桐乡鞋业、余姚中国裘皮城等市场。从全国范围来看，河北辛集、河北白沟、广州花都等地的皮革专业市场都在不断发展，具备一定竞争力。虽然海宁中国皮革城具备产业基础、引导流行趋势、地理和管理等方面的竞争优

势，但市场竞争状况依然十分激烈。如果行业竞争进一步加剧或者公司经营管理不善，公司的市场占有率和盈利水平将存在下滑的风险。

#### 9、其他商品流通业态竞争的风险

大型商场、综合超市、仓储式商店、网络商店等其他商品流通业态是专业市场有力的竞争者。大型商场产品质量可靠、品牌知名度较高；综合超市或仓储式商店产品种类多样、价格适宜；网络商店提供了新的交易方式，使消费者足不出户便可以买到所需要的商品。商户出于自身发展的需要，也有可能改变营销方式，选择在商场开设专卖店或者通过网络商店等方式进行经营活动；采购商或消费者出于便利等因素的考虑，也有可能选择就近采购或消费。因此公司可能面临着其他商品流通业态竞争引致的风险。

#### 10、子公司经营亏损的风险

公司自成立以来持续快速发展，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人合并范围内有 40 家子公司。发行人的异地市场、酒店和商品流通等业务板块均由相应的子公司开发运营，其中部分异地市场因招商情况未达预期，存在子公司经营亏损的风险。

#### 11、大健康业务板块资金占用的风险

发行人新增大健康业务板块，近三年及一期发行人分别实现健康医疗服务业务收入 2,496.62 万元、4,127.74 万元、5,442.52 万元和 4,790.52 万元，实现毛利润分别为-242.62 万元、525.35 万元、1,187.24 万元和 1,233.46 万元，发行人大健康业务已于 2022 年实现盈利，整体经营情况向好。但作为新增业务板块且与发行人当前主业整体联动较小，发行人需要就大健康业务板块新增招聘人员、购置资产及持续营销投入，在一定程度上会对发行人的资金产生占用，可能会对发行人的经营活动产生一定的影响。

#### 12、民融借贷撮合业务合规性风险

发行人报告期内存在民融借贷撮合业务，由海宁民间融资服务中心有限公司负责运营，该公司是根据浙金融办〔2013〕67 号《关于确定首批省级民间融资管理创新试点县（市、区）名单的通知》、海政办发〔2014〕65 号《海宁市人民政府办公室关于印发海宁民间融资服务中心组建方案的通知》等文件要求，于 2014 年 4 月经市政府批准设立。目前各项业务开展依法合规，但若

我国相关法律法规进一步收紧，该项业务将存在一定的合规性风险，提请投资人注意。

### （三）管理风险

#### 1、公司快速发展带来的管理风险

公司自成立以来持续快速发展，在原有一期市场的周边又建立起了二、三期市场（包括鞋业广场、毛皮服饰牛仔城和原辅料市场）、四期裘皮广场、五期品牌旗舰店广场、皮革城大酒店和综合商务楼等多个项目，并在灯塔佟二堡等异地开发新建市场。随着公司的资产、机构、业务和人员增加，这将对公司的管理水平提出更高的要求。公司目前已经积累了较为丰富的市场管理经验，但仍然存在公司的管理水平不能适应公司快速发展的可能。如果公司的管理水平不能根据公司的发展状况及时调整，公司将存在一定的管理和经营风险。

#### 2、商品质量控制风险

公司市场中经营的商品大部分为皮革制品。皮革制品的消费者对此类商品的质量有着较高的要求。由于大多数消费者对于皮革制品的真伪或质量高低无法准确判断，并且真假或不同质量的皮革制品价格差别迥异，因此，消费者与商户之间的信息不对称以及交易中产生的道德风险将一直存在。一旦商品质量控制不当，伪劣皮革制品充斥市场，将会严重影响到消费者在市场购买商品的积极性和踊跃度，从而降低市场诚信度，对市场经营产生不利影响。

#### 3、工程质量控制风险

公司皮革专业市场项目及其他项目的开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源。公司如果工程管理不善或质量监控出现漏洞，工程质量可能出现问题。这不仅损害公司项目的进度，导致公司不能按期取得收益，还将对本公司的知名度和美誉度造成不良的影响。

公司目前已建设一、二、三、四、五期市场等多个项目，工程质量验收合格率达到 100%，在工程质量控制上积累了较为丰富的经验。但随着商户和消费者对项目质量要求的日益提高，以及政府主管部门在工程验收标准上的不断提高，在未来的项目建设中，公司可能存在项目的设计质量、施工质量等指标未能完全按期达标，导致公司面临工程质量控制方面的风险。

#### 4、突发事件引发管理结构不稳定风险

发行人已形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### **(四) 政策风险**

##### **1、地方政府政策风险**

皮革业是海宁重点发展的支柱产业。海宁皮衣生产约占全国总量的 1/3，已成为中国目前最大的皮革服装、皮革制品的集散中心，被誉为“中国皮革之都”。公司作为海宁市最大的专业皮革市场，是海宁市皮革市场的培育者与建设者，其过去十余年的发展一直得到海宁市政府的大力支持。未来，如果地方政府政策出现调整，有可能对企业经营产生一定影响。

##### **2、国内税收政策变化的风险**

税收政策是影响公司经营的重要外部因素。目前我国政府正积极稳妥地推进税制改革，与公司经营有关的税收政策也可能会发生调整，其变动情况直接影响公司的盈利和现金流，并可能会对公司的经营业绩和财务状况产生影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）本次发行的内部批准情况及注册情况

经发行人第五届董事会第十五次会议审议通过《关于公司公开发行公司债券的议案》、经发行人《2022 年年度股东大会》决议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2024]1190 号），本次债券注册总额不超过 15 亿元，采取分期发行。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

#### （二）本期债券的主要条款

1、**发行主体：**海宁中国皮革城股份有限公司。

2、**债券名称：**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）。

3、**注册文件：**发行人于 2024 年 8 月 21 日获得中国证监会《关于同意海宁中国皮革城股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2024]1190 号），注册规模为不超过 15 亿元。

4、**发行规模：**本期债券发行规模为不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）。

5、**发行期限：**本期债券期限 3 年。

6、**担保情况：**本期债券为无担保债券。

7、**债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式。票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

8、**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

9、**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

10、**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

11、**发行方式与发行对象：**本期债券将向符合《管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定条件的可以参与公开发行公司债

券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）以公开发行的方式发行，专业投资者全部以现金认购。

**12、向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**13、还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。

**14、发行首日：**2024 年 12 月 2 日。

**15、起息日：**2024 年 12 月 3 日。

**16、利息登记日：**2025 年至 2027 年每年 12 月 3 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**17、付息日：**本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 12 月 3 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）

**18、到期日：**本期债券的到期日为 2027 年 12 月 3 日。（如遇非交易日，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）

**19、计息期限：**本期债券的计息期限为 2024 年 12 月 3 日至 2027 年 12 月 2 日。（如遇非交易日，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）

**20、兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**21、兑付日：**本期债券的兑付日期为 2027 年 12 月 3 日。（如遇非交易日，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）在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**22、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**23、信用级别及资信评级机构：**本期债券未评级。

**24、主承销商：**华泰联合证券有限责任公司。

**25、簿记管理人：**华泰联合证券有限责任公司。



**26、债券受托管理人：**华泰联合证券有限责任公司。

**27、承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**28、上市安排：**本期债券发行完毕后，将向深圳证券交易所申请上市。

**29、募集资金专项账户：**发行人将于监管银行处开立募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项。

**30、募集资金用途：**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及符合法律法规允许的其他用途。

**31、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### （三）本期债券发行及上市/挂牌安排

#### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2024 年 11 月 28 日。

发行首日：2024 年 12 月 2 日。

预计发行期限：2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 3 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 3 日，共 2 个交易日。

#### 2、本期债券上市/挂牌安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市/挂牌的申请，具体上市/挂牌时间将另行公告。

## 二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等

变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易/挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此安排。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期发行公司债券募集资金数额

经发行人董事会审议通过及发行人股东批复，本期债券发行总额不超过4亿元（含4亿元）。

#### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模为不超过4亿元（含4亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务及符合法律法规允许的其他用途。

本期债券募集资金拟将募集资金全部用于偿还有息负债，具体明细如下：

表：本期债券拟偿还有息负债明细

单位：万元

序号	借款单位	借款人 /债券简称	起息日	到期日	借款余额	拟使用募集 资金
1	发行人	24 海宁皮革 SCP001	2024/3/11	2024/12/06	40,000.00	40,000.00
合计					40,000.00	40,000.00

发行人承诺本次募集资金不涉及地方政府隐性债务。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关内部程序后调整偿还有息负债的具体明细，并及时进行信息披露。

本期债券在经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册后，在具体发行前备案阶段明确当期发行的具体品种、发行方案、期限和募集资金用途等。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息债务等的具体金额或调整具体的投资项目。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人未来可能调整用于本次募集资金用途的具体金额，若发行人调整募集资金用于本次约定的募集资金用途以外的用途时，发行人将按照《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的规定，另行提请债券持有人会议审议。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续监督等措施。

#### 1. 募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

#### 2. 募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将在发行前设立募集资金使用专项账户。

#### 3. 受托管理人监管方式

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权每季度检查募集资金专户内资金的接收、存储、划转情况。

发行人授权受托管理人的本期债券项目负责人可以随时到监管银行查询、复印公司募集资金专项账户的资料；监管银行应当及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户资料。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### (一) 对公司负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1.相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 9 月 30 日；
- 2.假设本期债券的募集资金净额为 5 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3.假设本期债券募集资金净额 4 亿元计入 2024 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4.假设本期债券募集资金 4 亿元用于偿还公司有息负债。
- 5.假设本期债券于 2024 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并口径资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产	284,403.08	284,403.08	-
非流动资产	1,036,591.65	1,036,591.65	-
资产总计	1,320,994.73	1,320,994.73	-
流动负债	311,557.18	271,557.18	-40,000.00
非流动负债	144,723.88	184,723.88	40,000.00
负债总计	456,281.05	456,281.05	-
流动比率	0.91	1.05	0.13
资产负债率	34.54%	34.54%	-

本期债券发行完成且募集资金运用后，公司的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和经营目标的稳步实施。

### (二) 对公司财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融政策变动及市场波动会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。

同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

## **七、发行人关于本期债券募集资金的承诺**

发行人承诺本次发行的公司债券募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

发行人承诺本期债券募集资金不用于非经营性资金往来或拆借、房地产开发，不直接或间接用于购置土地、金融投资等高风险投资以及法律法规限制的用途，不转借他人，且不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目建设。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露相关信息。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

## **八、前次公司债券募集资金的使用情况**

发行人无已发行尚在存续的公司债券。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### (一) 发行人基本情况

中文名称：海宁中国皮革城股份有限公司

注册资本：人民币 128,261.696 万元

实缴资本：人民币 128,261.696 万元

法定代表人：林晓琴

注册时间：1999 年 2 月 25 日

住所：浙江省海宁市海州西路 201 号

邮政编码：314400

联系人：吴兴意

电话号码：0573-87217777

传真号码：0573-87219999

互联网址：<http://www.chinaleather.com>

信息披露事务负责人及其职位：杨克琪、董事会秘书

信息披露事务负责人联系方式：0573-87217988

所属行业：商业服务业

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)。

统一社会信用代码：913300007154612490

股票已上市地：深圳证券交易所 (A 股)

股票代码：002344.SZ

截至 2023 年末，发行人总资产 1,296,421.72 万元，所有者权益 860,593.71 万元；2023 年度实现营业总收入 129,110.01 万元，净利润 21,869.86 万元。

#### (二) 发行人的设立及历史沿革情况

公司前身为海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司。1999 年 2 月 25 日，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司在海宁市工商局核准登记，注册资本 4,244.20 万元。2006 年 11 月 28 日，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司注

注册资本增加到 4,760.78 万元。经海宁市人民政府批准，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司以 2006 年 12 月 31 日为评估基准日实施增资扩股，引进战略投资者和公司管理层入股。2007 年 10 月 31 日，海宁浙江皮革服装城投资开发有限公司注册资本由 4,760.78 万元增加至 5,808.16 万元，名称变更为海宁中国皮革城有限责任公司。2007 年 11 月 22 日，海宁中国皮革城有限责任公司召开股东会，同意公司以截至 2007 年 10 月 31 日经审计后的净资产按 1: 0.68 的比例折合为总股本 21,000 万股，整体变更为股份有限公司。2007 年 12 月 5 日，公司在浙江省工商行政管理局办理了变更登记，注册资本为 21,000 万元。经证监会审批通过，2010 年 1 月 13 日，公司在深圳证券交易所上网公开发行 7,000 万股，股票代码 002344，每股发行价格 20 元，注册资本变更为 28,000 万元。

2011 年 5 月 17 日，公司 2010 年年度股东大会审议通过了《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，以 2010 年末总股本 28,000 万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增股本后公司总股本由 28,000 万股增加至 56,000 万股。

2013 年 5 月 16 日，公司 2012 年年度股东大会审议通过了《关于 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》，以公司 2012 年末总股本 56,000 万股为基数，向公司全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股，此次转增股本后，公司总股本由 56,000 万股增加至 112,000 万股。

2016 年 12 月 13 日公司非公开发行股份 162,745,046 股，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记托管手续，上市日为 2016 年 12 月 26 日。本次非公开发行股份后，公司总股本由 112,000 万股增加致 1,282,745,046 股。

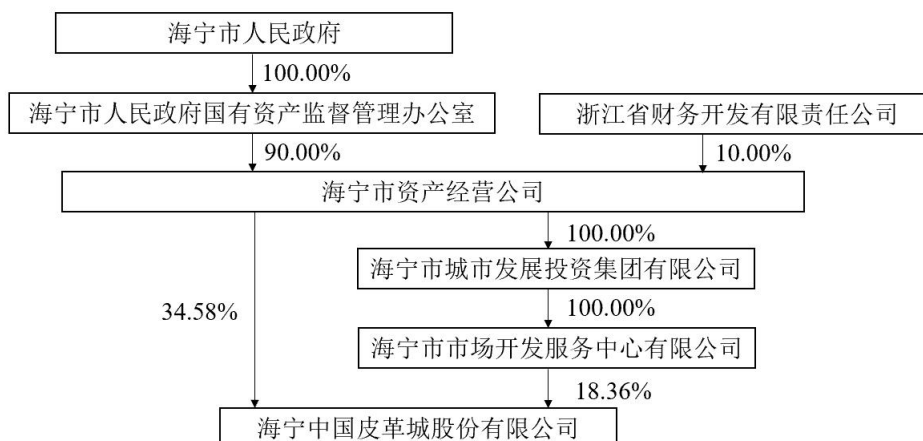
2018 年 11 月 28 日、2018 年 12 月 17 日召开了第四届董事会第十八次会议及 2018 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份预案的议案》，并于 2018 年 12 月 26 日首次实施回购股份，截至 2020 年 3 月 9 日发行人股份回购实施完毕。本次股份回购后，发行人总股本由 128,274.50 万股减少为 128,261.70 万股。

## 二、公司控股股东和实际控制人基本情况

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人的股权结构如下图所列示。



图：截至 2024 年 9 月 30 日未发行人股权结构图



### （一）前十大股东持股情况

截至2024年9月末，公司前十名股东持股情况：

表：截至 2024 年 9 月末公司前十名股东持股情况

单位：股、%

股东名称	持股总数	持股比例
海宁市资产经营公司	443,581,267	34.58
海宁市市场开发服务中心有限公司	235,538,800	18.36
宏达高科控股股份有限公司	30,300,000	2.36
大西部丝绸之路 2 号集合资金信托计划	12,508,691	0.98
香港中央结算有限公司	8,857,782	0.69
林文娟	7,249,129	0.57
吴建立	6,103,100	0.48
方健	5,439,362	0.42
江西中文传媒蓝海国际投资有限公司	4,672,897	0.36
大西部丝绸之路 1 号集合资金信托计划	4,672,897	0.36
合计	758,923,925	59.16

### （二）控股股东情况介绍

#### 海宁市资产经营公司

海宁市资产经营公司为公司控股股东。该公司成立于 1996 年 12 月，当时注册资本为 5,200 万元。历经多次国有资产整合和国有股权划拨，现注册资本增至 200,000 万元，注册地址为浙江省海宁市海洲街道水月亭西路 336 号，法定代表人为朱曹阳，主要从事国有资产投资开发。截至 2024 年 9 月末，海宁市资产经营公司直接持有公司 34.58% 的股份，通过其控制的海宁市市场开发服务中心间接持有公司 18.36% 的股份，为公司控股股东。

### （三）实际控制人

截至 2024 年 9 月末，发行人的实际控制人为海宁市人民政府。海宁市人民政府通过海宁市人民政府国有资产监督管理委员会持有海宁市资产经营公司 90.00% 的股份，从而间接控制发行人合计 52.94% 的股份，因此公司的实际控制人为海宁市人民政府。

#### **(四) 股权质押及其他争议情况**

截至募集说明书签署之日，发行人不存在股权被质押情况和其他具有可对抗第三人的优先偿付负债。

#### **(五) 重要期后事项说明**

根据发行人于 2024 年 11 月 15 日出具的《海宁中国皮革城股份有限公司关于控股股东拟发生变更暨国有股权无偿划转的提示性公告》，海宁皮城控股股东海宁市资产经营公司（以下简称“资产经营公司”）拟将其持有的 153,914,035 股公司股份（占公司总股本 12%）无偿划转给海宁市潮升科技产业投资集团有限公司（以下简称“潮升产投集团”），持股 5% 以上股东海宁市市场开发服务中心有限公司（以下简称“市场服务中心”）拟将其持有的 235,538,800 股公司股份（占公司总股本 18.36%）无偿划转给潮升产投集团。本次国有股权无偿划转完成后，公司控股股东将由资产经营公司变更为潮升产投集团，实际控制人未发生变化，仍为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会。

潮升产投集团为公司间接控股股东海宁市国有资本投资运营有限公司的全资子公司，本次控股股东变更事项不会对公司的正常生产经营造成不利影响，不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响，不会对本期债券的发行产生不利影响。

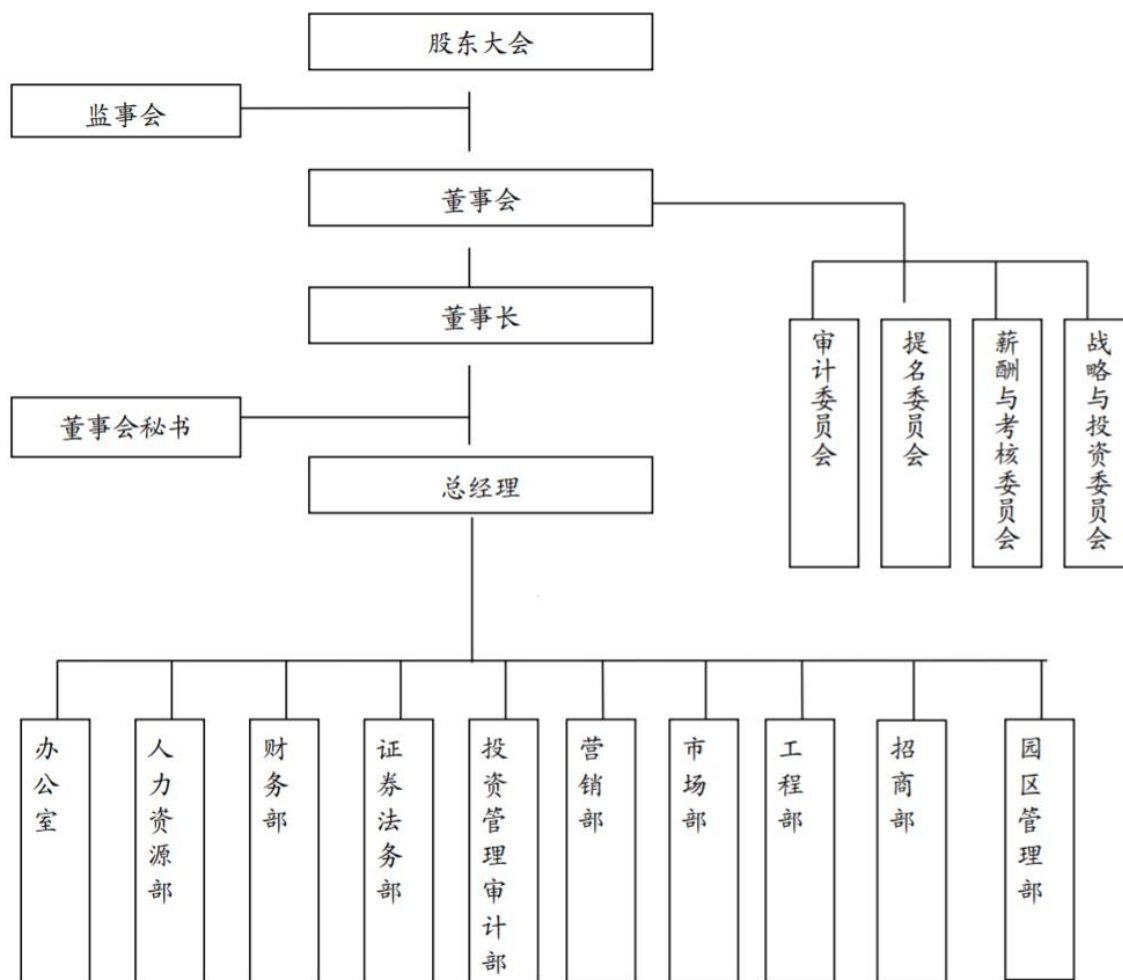
截至本募集说明书签署日，上述股权划转事项尚未完成工商变更登记，且尚需签署相关股份无偿划转协议，发行人的股权尚未实际变更。

### **三、公司组织结构及权益投资情况**

#### **(一) 发行人组织结构**

海宁中国皮革城股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律，建立了严格的法人治理结构，制定了《海宁中国皮革城股份有限公司章程》，对公司的经营宗旨和范围、董事会、经营管理机构、财务会计制度等做出了明确的规定。截至 2023 年末，发行人组织机构图如下所示：

图：发行人主要组织机构设置



公司各部门的主要职能如下：

**1、办公室：**负责起草和审核公司相关制度、工作计划、年度及专项工作总结、领导讲话、重要信息等材料；负责信息和公文管理，做好文件收发、传阅、督办和档案收集、整理、使用及各类行政印章的日常管理工作；负责信息反馈、综合，做好上下联络、沟通工作，做好督办、检查、协调和信访工作；负责行政事务管理。做好公司各类会务、重要活动、职工福利、后勤保障、安全保卫等行政事务管理工作；负责组织宣传、廉政建设、纪检监察、党员教育等党委日常事务工作；指导基层党组织活动和开展工作；负责文明单位、文明行业的创建工作，创造良好社会发展环境；负责市场消防安全、综合治理等工作的指导、检查、协调工作；负责公司车辆调度、保养、维护及司机的教育管理工作；负责公司各部门的档案收集、整理、存档、查阅等管理工作；负责接待工作；协助做好工会、妇女和共青团工作。

**2、人力资源部：**负责起草制订公司各类人力资源管理制度，并组织实施；负责公司员工招聘录用、调配任免、晋升辞退、职称评定、退休办理、劳动合同管理等工作；负责起草、制订公司薪酬管理制度，做好公司员工的薪酬考核工作；指导子公司薪酬管理工作；负责公司员工人事档案的建立、整理和归档管理工作；做好公司人才流动和调整工作；负责公司干部考察、任免、监督、管理工作，做好干部职工年度考核工作；负责公司员工的学习和培训，做好督促、检查、管理工作；负责全资及控股子公司的机构设置、用工计划、重要岗位人员配备和薪酬方案的审核，并提出意见。

**3、财务部：**负责起草公司财务管理制度、财务会计制度以及相关配套财会工作制度，在公司、全资子公司、控股子公司组织实施；负责会计核算，按照规定准确及时全面地做好公司会计核算工作；正确反映公司经营活动、经营成果、经济效益和资产资本情况；负责财务管理；编制财务收支计划，做好融资和筹资工作，合理使用资金，做好财务监督、检查，提高资金使用效率和企业经济效益；负责财务会计档案管理，做好财务档案的整理、归档、保管等管理工作。

**4、证券法务部：**负责起草制订公司投资管理制度、股权管理制度、证券运作控制制度、投资者关系管理制度及相应实施细则，并组织实施；负责发展投资项目的市场调研、分析、考察、论证等前期工作，并提出投资建议和意见；组织起草项目建议书和可行性研究报告，提交董事会讨论批准后，办理相关审批手续；负责投资项目跟踪、监督和投资效益评估工作；负责股权审查和确认；负责公司增资扩股等再融资的相关工作；做好送股、配股的股份登记工作及股份分红派息工作，收集证券动态信息与市场行情，报告股东变化情况；督促、协助参股公司办理股权变更、公司注销、股权转让、投资款回收等工作；组织起草参股公司的增资扩股和减资方案等；负责编制定期报告（含年度报告、半年度报告、季度报告），起草临时报告，按规定及时准确地披露有关信息；负责受理投资者来人、来函、来电咨询接待工作；授权代表公司与证券交易所、行业协会、中介机构、证券分析师等证券业内人士的联络，调查、研究公司投资者关系状况；协助董事会秘书、公司办公室做好股东大会、董事会、监事会会议的筹备与相关会务服务工作；负责投资项目、股东资料、公司公报等相关资料的收集、整理、归档和保管工作。

**5、投资管理审计部：**负责起草公司审计管理制度，制定审计项目计划、方案，实施审计程序，编制提交审计报告及管理建议书，建立审计档案；负责检查、评价公司内部控制制度的健全性和有效性，发现和纠正偏差及错误，对公司的税务工作情况进行独立评估；负责公司财务管理、会计核算等情况的监督检查工作，组织并督促公司认真执行国家的法律法规、制度、规定和公司的财务会计制度；负责全资子公司、控股子公司的财务审计工作，审核子公司财务计划和月度、季度、年度财务计划执行情况，考核子公司会计制度执行情况，提出整改意见。

**6、营销部：**负责起草制订市场宣传报道、广告宣传、旅游促销工作计划并组织实施；负责做好每年一届海宁中国皮革博览会及其他参展活动；负责收集和整理国内外皮革行业发展动态、市场信息及本市场情况，做好《皮都海宁》、《皮革城报》等宣传资料的编发工作；负责皮革城对外宣传报道和广告宣传，提升皮革城影响力和知名度，提高宣传实际效果；负责皮革城区域内的户内外广告管理工作，利用海宁中国皮革城区域及媒体资源，做好广告开发；负责皮革城平时各类对外宣传活动的策划和组织实施，做好皮革城整体形象推广工作。

**7、市场部：**负责各连锁市场的统筹、指导、管理、服务、监督，提升运营质量；负责研究推动皮革城商业模式创新与提升。负责皮革城发展所需优质商业资源的整合；负责研究皮革城消费者会员体系创新，并牵头实施；负责建立品牌联盟，推进全国小区域市场连锁；负责指导分市场建立标准化管理流程和制度，监督执行情况；负责市场管理体系建设，规范、优化连锁管理机制；负责各市场经营情况摸底调查和信息搜集，分析市场、行业运行趋势。负责指导各市场知识产权保护机制建设；负责指导各市场安全生产和综合治理工作，监督落实情况；负责指导各市场对商户的培训、管理工作。负责监督各市场提升消费者、客商服务水平；负责培养公司市场商业模式研究和管理人才。

**8、工程部：**负责组织起草工程项目管理规定、物资采购管理规定、工程项目竣工结算实施细则等各项工程建设管理制度，并做好制度的贯彻实施和监督检查；负责督促建设单位项目实施前的各项准备工作，做好项目实施过程中的监督、检查和指导工作；负责组织、参与各项工程施工、设施设备与材料采购的招投标工作；负责督促建设单位做好项目的进度、质量、安全、投资控制工作，确保工程建设保质保量、安全无事故；负责对建设单位所报的基建及更新

改造项目的预、结算进行稽核工作；负责工程项目建设中各有关部门及施工单位之间的协调工作；做好工程项目资金的筹措工作；负责工程图纸会审、设计交底，竣工验收，工程审计，督促项目单位做好相关记录，做好工程建设档案资料的整理与归档工作。

**9、招商部：**负责根据公司战略及新项目新业态需要开展招商调研；负责新项目新业态定位研究；负责积累储备招商资源，建立健全全国招商资源和客户资料库；负责制定新项目新业态招商方案和组织实施；负责审查新项目新业态商户经营资格及入驻手续，督促商户履行招商合同；负责新项目新业态招商现场管理、商户谈判洽谈、协议签定、督促缴款；负责编制和实施年度、季度招商计划，定期统计上报；负责全国各地市场招商工作的统筹协调、汇总及上传下达工作；负责合同和客户档案管理，开展优质和重点客户的联络联谊；负责制定、落实招商人员管理等相关制度；负责培养公司招商人才。

**10、园区管理部：**负责编制园区发展规划和年度工作计划并组织实施，提升园区效益；负责园区厂房、综合楼、宿舍等物业的招商招租和费用收取；负责园区安全生产管理、物业管理、环境保护，维护园区秩序；负责园区公共设施管理、修缮维护；负责入驻企业服务，协助开展就业招聘、信息发布交流、政策申报等工作；负责统计分析，合同、协议、文书档案管理；配合有关部门处理需公司协调的园区相关事宜；负责房产项目销售与售后服务；负责培养公司园区招商与管理人才。

## （二）发行人公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，健全内部管理和控制制度。截至本募集说明书签署日，公司治理的实际状况符合前述法律法规及中国证监会、深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件。

### 1、关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，根据公司章程及相关法律法规规定应由股东大会表决的事项均

按照相应的权限审批后交由股东大会审议，不存在越权审批的现象，也不存在先实施后审议的情况。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定公司一年内累计超过公司最近一期经审计净资产额 50% 以上的项目投资、对外投资、租赁资产、委托经营或与他人共同经营资产事项；
- (3) 决定公司在一年内购买或出售资产超过公司最近一期经审计资产总额 30% 以上的事项；
- (4) 决定公司 3000 万元以上（含连续 12 个月内发生的同标的同类关联交易累计）且占公司最近一期经审计净资产额 5% 以上的关联交易事项；
- (5) 决定本章程第四十二条规定的担保事项；
- (6) 选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (7) 审议批准董事会的报告；
- (8) 审议批准监事会的报告；
- (9) 审议批准公司的年度报告、财务预算方案、决算方案；
- (10) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (11) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (12) 审议批准股权激励计划和员工持股计划；
- (13) 审议单独或合并持有公司 3% 以上股份的股东提出的临时提案；
- (14) 审议超越本章程明确的董事会决策权限的事项；
- (15) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (16) 对发行公司债券作出决议；
- (17) 对公司合并、分立、解散和清算或者变更公司形式等事项作出决议；
- (18) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (19) 修改本章程；
- (20) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、关于公司与控股股东

公司在业务、人员、资产、机构、财务上保持独立，公司董事会、监事会和内部机构根据其议事规则或公司制度独立运作。公司控股股东严格根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》规范股东行为，通过股东大会行使股东权利，未发生超越股东大会及董事会而直接或间接干预公司经营与决策的行为。

### 3、关于董事与董事会

公司董事会的人数与人员符合法律法规与公司章程的要求：公司董事会由九名董事组成，其中独立董事三名。董事（含独立董事）的聘任程序符合法律法规和公司章程的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作细则》等规定和公司章程及相关工作要求开展和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。独立董事能够不受公司实际控制人、其他与公司存在利害关系的单位和人员的影响，独立地履行职责。为完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略与投资委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专业委员会，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。

董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东大会，并向大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 在股东大会授权范围内决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；
- (8) 制订需由公司股东大会审议批准的公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等方案；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；



- (11) 与总经理及其他高级管理人员签订经营责任书;
- (12) 制订公司的基本管理制度;
- (13) 制订公司章程的修改方案;
- (14) 管理公司信息披露事项;
- (15) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;
- (16) 听取公司总经理和其他高级管理人员的工作汇报并检查总经理工作;
- (17) 在股东大会授权范围内, 决定公司项目投资、对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、银行贷款、对外捐赠等事项;
- (18) 国家法律、法规或公司章程规定, 以及股东大会授予的其他职权。

#### 4、关于监事与监事会

公司设监事会, 监事会由五名监事组成。监事会设主席 1 人, 由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表, 其中职工代表的比例不低于 1/3。公司严格按照《公司法》、公司章程等的有关规定产生监事。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求, 认真履行自己的职责, 对公司重大事项、财务状况、董事和经理的履职情况进行有效监督并发表独立意见。

监事会行使下列职权:

- (1) 应当对公司证券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见, 保证公司所披露的信息真实、准确、完整。监事无法保证证券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的, 应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由, 公司应当披露, 公司不予披露的, 监事可以直接申请披露;
- (2) 检查公司财务;
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;
- (5) 提议召开临时股东大会, 在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会;
- (6) 向股东大会提出提案;

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

## 5、关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，在企业创造利润最大化的同时，实现社会、股东、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

## 6、关于信息披露与透明度

公司根据《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会及深圳证券交易所的相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务。公司上市后指定《证券时报》、《上海证券报》和“巨潮资讯网”为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、及时地披露公司信息，确保公司所有股东公平地获得公司相关信息。

### (三) 发行人的独立性

#### 1、资产独立情况

公司拥有和使用的资产主要包括土地、房屋、设备、无形资产等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，公司对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。

公司拥有所有权的资产均在公司的控制和支配之下，不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

#### 2、人员独立情况

公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生。公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司已与全体在册员工签署劳动合同，根据其岗位性质在劳动合同中规定了相应的保密和竞业禁止义务，并已建立完整独立的劳动人事管理制度，员工

的工资统一由本公司发放，社会保险统一由公司办理。

### 3、机构独立情况

公司依法设置股东大会作为权力机构，设置董事会为决策机构，设置监事会为监督机构，并设有办公室、人力资源部、财务部、证券法务部、投资管理部、审计部、营销部、市场部、工程部、招商部、园区管理部等职能部门。各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体。控股股东根据公司章程行使股东权利；公司内部职能部门与控股股东及实际控制人控制的其他企业完全分开，独立运作，不受控股股东和实际控制人的干预。

### 4、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，设财务负责人一名，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系；独立进行财务决策，不受控股股东及实际控制人干预；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。根据相关法律法规和《企业会计准则》，并结合公司经营管理特点，公司制订了会计核算管理制度、差旅费标准及报销制度等财务会计制度，建立了一套较为完整、独立的财务管理体系。

### 5、业务独立情况

公司的主营业务是皮革专业市场的开发、租赁和服务，控股股东、实际控制人及其控制的企业均未从事与公司主营业务相同或相似的业务，且控股股东和实际控制人均出具了避免同业竞争的承诺函。公司拥有从事上述业务所需的独立经营场所和经营性资产，各职能部门各司其职，均拥有一定数量的专职工作人员，并建立了完整的业务流程，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东和实际控制人及其控制的企业的情况。

#### (四) 发行人内部控制制度

发行人结合自身特点和管理需要已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，包括但不限于控股子公司授权管理、财务管理、预算管理、人事管理等，对公司重大事项进行决策和管理。

发行人明确界定了各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的授权、检查和逐级问责制度，确保其在授权范围内履行职能；设立完善的控制架构，并制定各层级之间的控制程序，保证经理层下达的指令能够被严格执行。

#### 1、内部审计制度

为加强公司的内部审计管理工作，提高审计工作质量，实现公司内部审计工作制度化、规范化，根据中华人民共和国法律法规制定了《内部审计工作制度》，旨在从内部审计机构与人员、内部审计机构的职责、内部审计机构的权限、内部审计机构工作计划、内部审计实施程序、内部审计报告和终结、与外部审计的协调八个方面的规范和加强内部审计。

## 2、行政后勤管理制度

发行人制订了《董事长办公会议制度》、《部门公司会议制度》、《印章管理制度》、《档案管理制度》等等一系列行政后勤事务管理制度。规范了印章的使用范围与使用程序，制定编列了印章清册，确保了公司的用印安全；建立了档案资料的形成及保存管理制度，确保其全面、必要、有序、恰当、安全；明确和规范对外申报的操作流程，以保证申报项目的有效性；健全固定资产管理，确保固定资产合理购置、有效使用、恰当处置；规定收文、发文流程，确保发文有序、简洁、有效，收文受控、高效、送达；规范证照维护和使用，做到有效维护、合理使用、妥善管理。

## 3、人事管理制度

发行人始终坚持贯彻实施“以人为本”的人才战略，人力资源管理是公司管理体系的重要环节，公司规范或修订了一系列人力资源相关制度以及相应的管理活动，包括公司人力资源战略的制定及《员工招聘录用管理制度》、《薪酬管理办法（2018 修订版）》、《绩效考核制度》、《员工考勤管理制度》、《培训管理规定》等制度，涵盖了员工的招募与选拔，培训与开发，绩效管理，薪酬管理，员工流动管理，员工关系管理等内容，合法合规地运用人力资源相关制度和政策，激励员工持续为企业、为公司的战略目标服务，从而也为社会和自身创造价值，使公司的发展与人力资源价值的实现得到统一。

## 4、财务管理

发行人建立了《会计核算管理制度》、《财务报告及评价制度》、《存货管理制度》、《资金管理办法》、《固定资产内控制度》等。在企业原有会计制度的基础上进行了完善，设立财务部，通过专业化财会人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。

## 5、审计监督

发行人建立了专职的审计部门，作为独立的内审机构，在公司董事会以及

董事会设立的审计委员会具体协调指导与监督下，独立行使审计职权，负责对公司本部及控股、参股公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督，定期与不定期的对相关职能部门及子公司财务管理、内部控制、重大项目及其他业务进行专项审计和例行检查，切实保障公司的规章制度贯彻执行，降低公司经营风险，完善公司经营管理工作。公司制定了《内部审计制度》，对公司内部监督的范围、内容、程序等都做出了明确规定。

## 6、关联交易管理

发行人关联交易的内部控制，遵循公平、公开、公允的原则，不损害公司和其他股东的利益。公司以《关联交易决策制度》规范公司的关联交易，该制度规定了公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序，关联交易信息的披露，明确划分了股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限，规定关联交易事项的审议程序和回避表决要求。在相关信息披露中正确反映公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整。公司及子公司在发生交易活动时，相关责任人仔细查阅关联方名单，审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应按相应制度规定履行审批、报告义务，并明确交易双方的权利义务及法律责任。在关联交易提交董事会会议审议前，独立董事进行事前认可，董事会审议时独立董事发表独立意见，对关联交易信息进行了真实、准确、及时的披露，有效保证了公司关联交易的公允性，维护了全体股东的合法权益。

## 7、募集资金使用的管理

根据《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规范性文件和公司《章程》的有关规定，结合本公司实际，公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等作了具体的严格规定。

## 8、对外担保的管理

公司遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。按照有关法律、行政法规、部门规章以及《上市规则》等有关规定，在公司《章程》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限。公司制定了《对外担保

管理制度》，严格对外担保的内部控制。同时公司按照证监发[2005]120 号的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》要求，严格履行审核批准程序，及时发布信息披露。

### **9、重大投资的管理**

公司制定了《对外投资管理制度》。公司重大投资的内部控制遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。并在公司《章程》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限，制定相应的审议程序。在执行过程中公司指定专门机构，负责对公司重大投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估，监督重大投资项目的执行进展。公司对拟实施的重大投资事项，严格按照相关法规制度和程序，进行了慎审的论证和决策，及时按规定对外信息披露。对照深交所《上市公司内部控制指引》有关规定，公司发生的对外投资事项，公司重大投资的内部控制管理严格、充分、有效，均严格按相关制度和审批程序执行，未发现有违反《内部控制指引》及公司相关规章制度的情形。

### **10、信息披露的管理**

公司以《信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记备案制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》及《外部信息报送和使用管理规定》规范公司信息披露，对公司信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。依据《信息披露管理办法》，公司实施信息披露责任制，将信息披露的责任明确到人，确保信息披露责任人知悉公司各类信息并及时、准确、完整、公平对外披露，不存在信息披露不充分，重大遗漏、虚假信息、误导性陈述和选择性披露。所有信息在未公开披露之前，信息知悉者均能履行保密义务，不存在信息泄露现象。大股东所有公开承诺均严格遵守，不存在违反承诺的情形。依据《重大信息内部报告制度》，公司建立了重大信息内部沟通传递程序，明确了公司重大信息的范围和内容，制定了公司各部门、公司与下属分子公司沟通的方式、内容和时限等相应的控制程序。依据《内幕信息知情人登记备案制度》、《年报披露重大差错责任追究制度》及《外部信息报送和使用管理规定》，明确了信息披露的基本原则，对未公开信息、公开信息的披露和重大信息内部沟通进行全程、有效的控制。

### **11、安全生产管理制度**

公司制定了《安全生产管理办法》，包含了安全生产资金保障制度、安全教育培训制度、安全生产检查和整改制度、生产安全事故报告管理制度、安全生产会议制度、安全生产档案管理制度、事故责任追究制度、突发事件应急预案处置制度等一系列安全生产管理制度，对公司日常的生产经营活动进行了指导、监督和规范，确保公司安全运行，最大限度地预防和减少安全事故的发生。

## **12、重大突发事件应急管理制度**

为提高公司应对突发事件的管理能力，最大限度地预防和减少各类突发公共事件造成的损失，维护良好的工作秩序，确保安全生产稳定运行，发行人制定了多种应急预案。公司定期统一部署进行预案演练，以保证生产的安全稳定运行。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪，被有权机关调查或者采取强制措施，董事长或总经理无法履行职责的，公司将根据领导班子管理制度及时安排其他人员代为履行职责，并根据重大事项集团决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

## **13、资金管理模式**

### **(1) 资金管理模式**

公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由财务会计部根据公司年度资金预算及经营需要统筹安排，资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。公司资金使用原则上坚持集体研究确定；年度资金预算由财务会计部负责编制，上报集体研究、董事会审定；各类投资款项根据公司各级审批权限审议通过后进行资金调度安排。

### **(2) 资金运营内控制度**

公司按照要求制定了有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。

### **(3) 短期资金调度应急预案**

在资金应急调度方面，公司自有资金及筹措的外部借款资金将首先保障公司本部营运资金所需，顺序优先于对成员公司的资金池内部借贷和对固定资产投资及股权的投资，公司可基于资金集中管控的基础上，集中调度成员公司资金，解决临时性的流动性需求。同时，公司资金管理实行统筹规划、合理布局、科

学使用直接融资渠道与工具，包括吸收战略投资、年度留存收益分配使用、持有有价证券变现、企业债券、短中期票据等多种方式并举。

## (五) 发行人重要权益投资情况

### 1、子公司概况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人合并范围内子公司合计 40 家。一级控股子公司具体情况如下：

表：截至 2023 年 12 月 31 日公司下属一级子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	子公司类型	注册资本	持股比例	表决权比例	是否合并报表
海宁皮都锦江大酒店有限公司	全资子公司	1,000	100	100	是
海宁中国皮革城经营管理有限公司	全资子公司	50	100	100	是
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	全资子公司	3,582.94	100	100	是
海宁中国皮革城进出口有限公司	控股子公司	200	74.5	74.5	是
海宁中国皮革城网络科技有限公司	全资子公司	500	100	100	是
江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	控股子公司	1,018	70	70	是
成都海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
哈尔滨海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
海宁皮城科创融资担保有限公司	全资子公司	20,000	100	100	是
济南海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
郑州海宁皮革城有限公司	全资子公司	10,000	100	100	是
海宁中国皮革城投资有限公司	全资子公司	8,000	100	100	是
武汉海潮海宁皮革城有限公司	全资子公司	5,000	100	100	是
海宁皮革城健康产业投资有限公司	全资子公司	20,000	100	100	是
海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	全资子公司	100,000	100	100	是
天津海宁皮革城有限公司	控股子公司	10,000	80	80	是
海宁皮皮贸易有限公司	控股子公司	1,000	52	52	是

### 2、主要子公司情况介绍

#### (1) 海宁中国皮革城经营管理有限公司

该公司前身为海宁浙江皮革服装物业管理中心，系由本公司投资设立，于 1997 年 7 月 1 日在海宁市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号为 330481000019865，注册资本 50 万元。系本公司全资子公司。经营范围为物业管理、房地产信息咨询。

截至 2023 年 12 月 31 日，海宁经营管理公司总资产 25,165.90 万元，净资



产 13,163.55 万元。2023 年度，实现营业收入 8,409.53 万元，净利润 373.40 万元。

### **(2) 海宁中国皮革城投资有限公司**

该公司成立于 2015 年 6 月 26 日，注册资本为 5,000 万元人民币，2023 年 7 月 27 日，海宁中国皮革城投资有限公司注册资本增加到 8,000 万元，统一社会信用代码为 91330481344074601E。经营范围：实业投资、股权投资、资产管理；投资咨询（证券、期货除外）、投资管理信息咨询。

截至 2023 年 12 月 31 日，海宁中国皮革城投资有限公司总资产 123,147.89 万元，净资产 36,185.49 万元。2023 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润 7,061.63 万元。

### **(3) 灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司**

该公司由本公司投资设立，于 2009 年 5 月 5 日在灯塔市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号 211022003023609，注册资本 3,582.94 万元。2010 年 1 月自然人吴应杰、陈品旺分别以 291.47 万元人民币向佟二堡皮革城公司增资，增资后佟二堡皮革城公司注册资本 3,582.94 万元，其中本公司占 83.73%，吴、陈两人各占 8.135%。发行人为其控股股东。经营范围为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（国家法律法规规定需经审批的未获得批准前不得生产经营）。

根据公司第三届董事会第九次会议决议，公司于 2015 年 5 月 5 日与吴应杰、陈品旺签订了《附生效条件的股权转让协议》。根据协议公司将分别支付吴应杰和陈品旺 12,343.00 万元受让其持有的灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司（以下简称佟二堡皮革城公司）全部股权。佟二堡皮革城公司已于 2015 年 7 月办妥工商变更登记手续。

截至 2023 年 12 月 31 日，佟二堡皮革城公司总资产 123,906.97 万元，净资产 94,251.20 万元。2023 年度，实现营业收入 6,851.88 万元，净利润-673.61 万元。

### **(4) 海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司**

该公司由发行人全资子公司海宁中国皮革城投资有限公司于 2016 年 8 月 8 日出资 3 亿元成立。社会统一信用代码 91330481MA28AJXUX1。经营范围：市场投资开发、房地产开发、物业管理、市场管理。后经增资及股份转让，海

宁中国皮革城投资有限公司持有其 30%的股份，发行人持有其 70%的股份。

截至 2023 年 12 月 31 日，海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司总资产 318,845.29 万元，净资产 141,471.71 万元，2023 年度，营业收入 3,429.24 万元，净利润 2,729.60 万元。

### 3、主要联营和合营公司

表：截至 2023 年 12 月 31 日发行人联营公司情况

单位：万元、%

联营公司	注册资本	持股比例	业务性质
海宁高质创拓股权投资合伙企业（有限合伙）	70,000.00	21.43	资本市场服务
海宁市弄潮儿股权投资合伙企业(有限合伙)	10,060.00	29.82	股权投资
宁波中皮在线股份有限公司	500.00	20.00	电子商务
浙江海宁国爱文化传媒股份有限公司	2,763.138	20.00	文化传媒
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	10,000.00	21.00	商务服务业
武汉荟宁商业管理有限公司	3,000.00	49.00	商务服务业
嘉兴银行股份有限公司	192,547.9	5.00	货币金融服务

公司主要联营企业简介如下：

#### 海宁高质创拓股权投资合伙企业（有限合伙）

该公司成立于 2021 年 9 月 13 日。注册资本 70,000.00 万元。2018 年 7 月，发行人通过全资子公司海宁中国皮革城投资有限公司持有其 21.43%股份。公司经营范围：股权投资，创业投资（限投资未上市企业），企业管理，社会经济咨询服务，财务咨询(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)。

## 四、董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2024 年 9 月末，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期
<b>董事会成员</b>				
林晓琴	董事长、总经理	女	52	2023.6.27至今
徐侃煦	副董事长	男	48	2018.5.8 至今
	副总经理			2023.6.27 至今
朱曹阳	副董事长	男	36	2023.6.27 至今
沈国甫	董事	男	68	2014.5.18 至今
邬海凤	董事	女	49	2017.3.10 至今
章伟强	董事	男	55	2020.3.30 至今
	副总经理			2014.5.18 至今

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期
王保平	独立董事	男	61	2020.3.30至今
杨大军	独立董事	男	56	2020.3.30至今
王进	独立董事	男	54	2023.6.27至今
<b>监事会成员</b>				
李宏量	监事长	男	47	2020.3.30 至今
金海峰	监事	男	50	2020.3.30 至今
李董华	监事	男	47	2020.3.30 至今
马丹丽	职工监事	女	36	2020.3.30 至今
丁海忠	职工监事	男	54	2023.6.27 至今
<b>其他高级管理人员</b>				
张国兴	副总经理	男	52	2017.3.10 至今
陈月凤	副总经理	女	54	2017.4.13 至今
乔欣	副总经理	女	46	2023.6.27 至今
	财务总监			2017.8.23 至今
朱杰	副总经理	男	41	2020.3.30 至今
杨克琪	董事会秘书	男	45	2020.3.30 至今

## (二) 现任董事、监事、高级管理人员简历

### 1、公司董事主要工作经历

林晓琴女士：汉族，1972年5月出生，中国国籍，中共党员，在职本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2005年6月至2012年8月历任海宁市发改局企改科(上市办)科员，副科长，科长，副主任科员；2012年8月至2018年1月历任海宁市人民政府金融工作办公室副主任，主任；2018年1月至2019年1月担任海宁市地方金融监管局(金融办)党组书记，局长；2019年1月至2023年5月历任海宁市人民政府金融工作办公室党组书记，主任，一级主任科员，四级调研员；2023年5月至今担任海宁中国皮革城党委副书记；2023年6月至今担任公司董事长、总经理。现任公司董事长、总经理，并兼任海宁民间融资服务中心有限公司董事长，创佳融资租赁（浙江）有限公司董事长。

徐侃煦先生：汉族，1976年6月出生，中国国籍，中共党员，在职研究生，法学硕士，高级会计师，注册税务师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1997年9月至2000年7月担任海宁市地方税务局斜桥分局干部；2000年8月至2005年4月历任海宁市地方税务局计划财务科干部、副科长；2005年5月至2007年9月担任海宁市地方税务局硖石税务分局副局长；2007年10月至2010年8月历任海宁市地方税务局计划财务科副科长、科长；2010年9月至2011年8月担任海宁市财政局国库科科长；2011年9月至2012年8月担任海宁市丁桥镇人民政府副镇长；2012年9月至2017年3月担任海宁市人民政府

办公室副主任；2017 年 3 月至今担任公司常务副总经理；2018 年 5 月至今担任公司董事；2023 年 6 月至今担任公司副总经理。现任公司董事、副总经理，并兼任海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司执行董事、海宁中国皮革城投资有限公司执行董事。

朱曹阳先生：男，汉族，1988 年 12 月出生，中国国籍，中共党员，硕士研究生，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2011 年 9 月至 2013 年 8 月历任海宁市地方税务局盐官税务分局办事员，科员；2013 年 8 月至 2023 年 3 月历任海宁市财政局农业科科长，行政政法与教科文科科员，预算局副局长；2023 年 3 月至今担任海宁市财政局党委委员；2023 年 4 月至今担任海宁市资产经营公司董事长，总经理。2023 年 6 月至今担任公司副董事长。

沈国甫先生：汉族，1956 年 9 月出生，中国国籍，大专学历，高级经济师，高级政工师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1993 年 6 月至 1997 年 7 月任浙江宏达经编实业公司总经理，1997 年 7 月至 2001 年 8 月任浙江宏达经编有限公司董事长兼总经理，2001 年 9 月至 2010 年 9 月任浙江宏达经编股份有限公司董事长，2010 年 9 月至今担任宏达高科控股股份有限公司董事长，2015 年 8 月起兼任宏达控股集团有限公司董事长；2007 年 12 月至 2011 年 1 月任公司董事；2014 年 5 月至今担任公司董事。先后当选为中国家用纺织品行业协会副会长、浙江省经编行业协会会长、浙江省小额贷款公司协会会长、浙江省民营经济发展联合会执行会长，浙江省民办教育协会副会长。曾被评为全国劳动模范、全国优秀乡镇企业家、中国民营企业峰会自主创新优秀企业家、中国纺织品牌文化建设杰出人物、浙江省优秀创业企业家、浙商新锐企业家，浙江省优秀共产党员、业企业家、浙商新锐企业家，全国劳动模范。

邬海凤女士：汉族，1975 年 3 月出生，中国国籍，中共党员，本科学历，高级会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1996 年 8 月至 2008 年 9 月，任海宁市联运有限责任公司职工；2008 年 10 月至今任海宁市资产经营公司产权管理部、投资管理部职员、副经理；2021 年 1 月至今兼任海宁市资产经营公司董事；2022 年 1 月至今，兼任海宁市基础设施投资基金有限公司、海宁金融投资有限公司、海宁市转型升级产业基金有限公司董事长、总经理。2017 年 5 月至今，兼任海宁市委党校培训咨询有限公司董事、海宁三桥联合投资开发有限公司董事；2019 年 3 月至今，兼任海宁智慧港科技产业园开发有限公司、

海宁市现代农业发展有限公司董事；2020 年 6 月至今，兼任海宁航空产业园开发建设有限公司董事。2017 年 3 月至今担任公司董事。

章伟强先生：汉族，1969 年 11 月出生，中国国籍，中共党员，大学学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1992 年至 2001 年任职于海宁市粮食局；2001 年至今历任公司人力资源部副部长、部长、办公室主任、监事、行政总监、副总经理，同期至 2007 年 10 月止担任皮管委组宣人教部副部长、部长；2020 年 3 月至今担任公司董事。现任公司董事、副总经理，并兼任海宁中国皮革城党委委员、纪委副书记，以及海宁皮都锦江大酒店有限公司董事长、天津海宁皮革城有限公司监事。

王保平先生：汉族，1963 年 9 月出生，中国国籍，中共党员，博士研究生，教授级高级会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1982 年参加工作，先后就职于陕西省计生委、浙江省计生委、浙江省农发集团、浙江省国有资产监督管理委员会省属企业监管中心、浙商保险股份有限公司、浙江省国际贸易集团有限公司。2012 年 11 月至 2017 年 7 月在中韩人寿保险有限公司工作，任董事、董事会秘书、财务负责人、资产管理部经理、党总支副书记；2017 年 7 月至 2018 年 11 月，任浙江东方集团股份有限公司党委委员、副总裁、财务负责人；2018 年 11 月至今担任浙江国贸集团财务管理部副总经理。2010 年 5 月至 2016 年 5 月曾任宁波天邦股份有限公司独立董事，2012 年 6 月至 2017 年 11 月曾任杭州永创智能设备股份有限公司独立董事，2013 年至 2016 年曾任杭州科利化工股份有限公司独立董事。2020 年 3 月至今担任公司独立董事。

杨大军先生：汉族，1968 年 6 月出生，中国国籍，工商管理硕士，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1990 年至 1991 年担任新疆阿克苏市行政公署公务员，1992 年至 1993 年担任广东美亚时装有限公司服装设计师，1993 年至 1998 年在香港大进投资有限公司从事 Jeanswest 品牌中国市场拓展和零售管理工作，1998 年至今任优他汇国际品牌咨询（北京）有限公司总经理，2018 年至今任优意国际品牌管理（北京）有限公司总裁。目前还担任中国服装协会专家委员会委员、中国中小企业国际交流协会理事、中国纺织规划研究院副主任委员、上海交通大学和浙江理工大学客座教授，同时兼任际华集团股份有限公司董事、法国 SMCP.PA 公司独立董事、香港利邦控股有限公司独立董事。2020 年 3 月至今担任公司独立董事。

王进先生：1970 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，浙江大学经济法专业硕士研究生学历，一级律师。曾任浙江省人民检察院书记员，浙江新世纪律师事务所合伙人，浙江英之杰律师事务所合伙人，现任浙江君安世纪律师事务所高级合伙人，担任香溢融通控股集团股份有限公司，杭州电缆股份有限公司，杭华油墨股份有限公司，浙江日风电气股份有限公司独立董事，2014 年 3 月担任英飞特电子(杭州)股份有限公司独立董事。

## 2、公司监事主要工作经历

李宏量先生：汉族，1977 年 11 月出生，中国国籍，中共党员，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2007 年 12 月至 2010 年 4 月任海宁中国皮革城网络科技有限公司经理，2010 年 4 月至今历任公司办公室副主任、主任、人力资源部经理、党委办主任、监事、纪委书记。现任公司监事会主席、党委办主任，并兼任海宁中国皮革城投资有限公司监事。

金海峰先生：汉族，1974 年 9 月出生，中国国籍，中共党员，在职本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：1995 年 8 月至 2012 年 7 月历任海宁市地方税务局许村税务所、长安税务分局科员；2007 年 9 至 2012 年 7 月历任海宁市地方税务局长安税务分局副局长、袁花税务分局分局长；2012 年 7 至 2017 年 8 月任海宁市财政局经济建设科科长；2017 年 8 至 2019 年 4 月任海宁市财政局预算局副局长（兼税政科、基层财政管理科、债务管理科科长、市预算编制中心主任）；现任海宁市财政局国资综合管理科科长（兼行政事业资产管理科科长）、海宁市城市发展投资集团有限公司董事、海宁市交通投资集团有限公司董事、海宁市实业投资集团有限公司董事、海宁航空产业园开发建设有限公司董事、海宁市资产经营公司董事、海宁市产业投资有限公司董事。2020 年 3 月至今担任公司监事。

李董华先生：汉族，1977 年 4 月出生，中国国籍，本科学历，会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2000 年 9 月至 2008 年 9 月任海宁市纺织机械厂财务人员；2008 年 9 月至今任海宁市资产经营公司财务部（办公室）财务人员、副主任，公司董事。2017 年 7 月至今任海宁市新市镇开发建设有限公司任副总经理兼董事。2019 年 10 月至今任海宁市经济发展投资公司董事。2017 年 3 月至今担任公司监事。

马丹丽女士：汉族，1988 年 3 月出生，中国国籍，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2011 年 7 月至今历任公司营销部职员、办公室职员、人力资源部副经理；2012 年 4 月至 2019 年 8 月担任海宁中国皮革城团委书记；2014 年 10 月至今担任海宁中国皮革城纪委委员；2018 年 7 月至 2020 年 4 月担任海宁中国皮革城党委办副主任；2020 年 3 月至今担任公司监事。现任公司监事、人力资源部经理。

丁海忠先生：男，汉族，1970 年 12 月出生，中国国籍，中共党员，大学本科学历，经济师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2017 年 4 月至 2018 年 8 月任公司市场部经理；2018 年 8 月至 2022 年 8 月任海宁皮都锦江大酒店业主代表，海宁市服装协会秘书长助理；2022 年 8 月至今担任公司纪检室主任；2023 年 6 月至今担任公司监事。现任公司监事、纪检室主任。

### 3、公司高级管理人员主要工作经历

总经理林晓琴、常务副总经理徐侃煦先生、章国强先生详见董事简历。

张国兴先生：汉族，1972 年 8 月出生，中国国籍，中共党员，本科学历，高级工程师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2007 年 9 月至 2017 年 3 月历任公司工程部副经理、经理、工程总监、总经理助理；2009 年 5 月至 2011 年 5 月，任灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司副总经理；2011 年 6 月至 2013 年 2 月，任成都海宁皮革城有限公司副总经理；2013 年 2 月至今，历任哈尔滨海宁皮革城有限公司副总经理、总工程师、总经理、执行董事；2017 年 3 月至今担任公司副总经理。现任公司副总经理，并兼任哈尔滨海宁皮革城有限公司执行董事、海宁皮革城健康产业投资有限公司执行董事、海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司董事长、海宁皮城康复医院有限公司执行董事、海宁皮城新能源开发有限公司执行董事、海宁颐和医养健康管理有限公司执行董事。

陈月凤女士：汉族，1970 年 10 月出生，中国国籍，中共党员，大学学历，中级会计师，中级经济师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2011 年 4 月至 2014 年 2 月历任海宁市地方税务局硖石分局局长、副科级领导干部；2014 年 2 月至 2015 年 12 月担任海宁市财政局党委委员、纪检组长；2015 年 12 月至 2017 年 3 月担任海宁市财政局党委委员、海宁市地方税务局副局长；2017 年 3 月至今担任海宁中国皮革城党委委员；2017 年 4 月至今，担任公司副总经

理；2017 年 8 月至今，担任公司内部审计部门负责人。现任公司副总经理、内部审计部门负责人。

朱杰先生：汉族，1983 年 2 月出生，中国国籍，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2006 年 11 月至 2010 年 4 月就职于公司营销部；2010 年 4 月至 2015 年 9 月历任灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司营销部经理，副总经理，总经理；2015 年 9 月至 2018 年 7 月担任海宁中国皮革城经营管理有限公司总经理、执行董事；2018 年 7 月至今担任灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司总经理、执行董事；2019 年 10 月至今兼任灯塔佟二堡电商网络科技有限公司执行董事；2020 年 3 月至今担任公司副总经理。现任公司副总经理，并兼任灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司总经理、执行董事，灯塔佟二堡电商网络科技有限公司执行董事，海宁中国皮革城网络科技有限公司执行董事，海宁时尚潮城文化创意有限公司执行董事。

乔欣女士：汉族，1978 年 8 月出生，中国国籍，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2006 年 12 月至 2013 年 7 月担任海宁实康水务有限公司财务科长、财务负责人；2013 年 7 月至 2014 年 12 月担任海宁市水务投资集团有限公司下属企业财务负责人；2014 年 12 月至 2017 年 2 月担任海宁市水务投资集团有限公司财务部副经理；2017 年 3 月至 2017 年 6 月担任浙江海云环保有限公司财务总监；2017 年 6 月至今历任公司财务副总监、财务总监。现任公司财务总监，并兼任济南海宁皮革城有限公司监事、海宁皮革城健康产业投资有限公司监事、海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司监事、海宁民间融资服务中心有限公司监事、创佳融资租赁（浙江）有限公司董事。

杨克琪先生，汉族，1979 年 11 月出生，中国国籍，本科学历，无永久境外居留权。主要工作经历如下：2006 年 8 月至今先后任职于公司招商部、投资证券部、证券法务部，历任部门副经理、经理；2010 年 6 月至 2020 年 3 月担任公司证券事务代表。2020 年 3 月至今担任公司董事会秘书。

### **(三) 现任董事、监事、高级管理人员对外兼职情况**

发行人现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职的情况如下：

**表：发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况**



姓名	兼职单位	兼任职务
林晓琴	海宁民间融资服务中心有限公司	董事长
	创佳融资租赁（浙江）有限公司	董事长
徐侃煦	海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	执行董事
	海宁中国皮革城投资有限公司	执行董事
章伟强	海宁皮都锦江大酒店有限公司	董事长
	天津海宁皮革城有限公司	监事
邬海凤	海宁民间融资服务中心有限公司	董事
	海宁市资产经营公司	投资管理部（内审部）经理
朱曹阳	海宁市资产经营公司	董事长、总经理
沈国甫	宏达高科控股股份有限公司	董事长
杨大军	优他汇国际品牌咨询（北京）有限公司	执行董事
	优他国际品牌投资管理有限公司	董事长
王进	北京金诚同达（杭州）律师事务所	执委兼高级合伙人律师
李宏量	海宁中国皮革城投资有限公司	监事
金海峰	海宁市财政局	国资综合管理科科长
李董华	海宁市资产经营公司	财务管理部经理
张国兴	海宁皮革城健康产业投资有限公司	执行董事
	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	董事长
	哈尔滨海宁皮革城有限公司	执行董事
	海宁皮城康复医院有限公司	执行董事
	海宁皮城新能源开发有限公司	执行董事
	海宁颐和医养健康管理有限公司	执行董事
乔欣	海宁皮革城健康产业投资有限公司	监事
	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	监事
	济南海宁皮革城有限公司	监事
	海宁民间融资服务中心有限公司	监事
	创佳融资租赁（浙江）有限公司	监事
朱杰	海宁中国皮革城网络科技有限公司	执行董事
	灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	执行董事
	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	执行董事
	海宁时尚潮城文化创意有限公司	执行董事

发行人高管人员设置符合《公司法》、公司章程等相关文件的要求，合法合规。发行人董事孙伟、金海峰为公务员兼职，孙伟、金海峰的兼职系经所在

单位批准，且未在发行人处领取薪酬，符合《公务员法》的相关规定。

#### (四) 持有发行人股票及债券情况

截至 2023 年末，发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份情况如下：

表：截至 2023 年末公司董监高持有发行人股票情况

姓名	职务	任职状态	持股数 (万股)
章伟强	董事、副总经理	现任	83.58
李宏量	监事长	现任	12.00
丁海忠	监事	现任	60.00
黄咏群	监事	离任	31.00
总计	-	-	186.58

除上述人员外，截至 2023 年末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份及债券的情况。

#### (五) 发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。发行人董监高人员存在公务员兼任，但未在发行人处领薪，发行人对董事、监事、高级管理人员的设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关要求。

## 五、发行人主要业务情况

### (一) 发行人主营业务

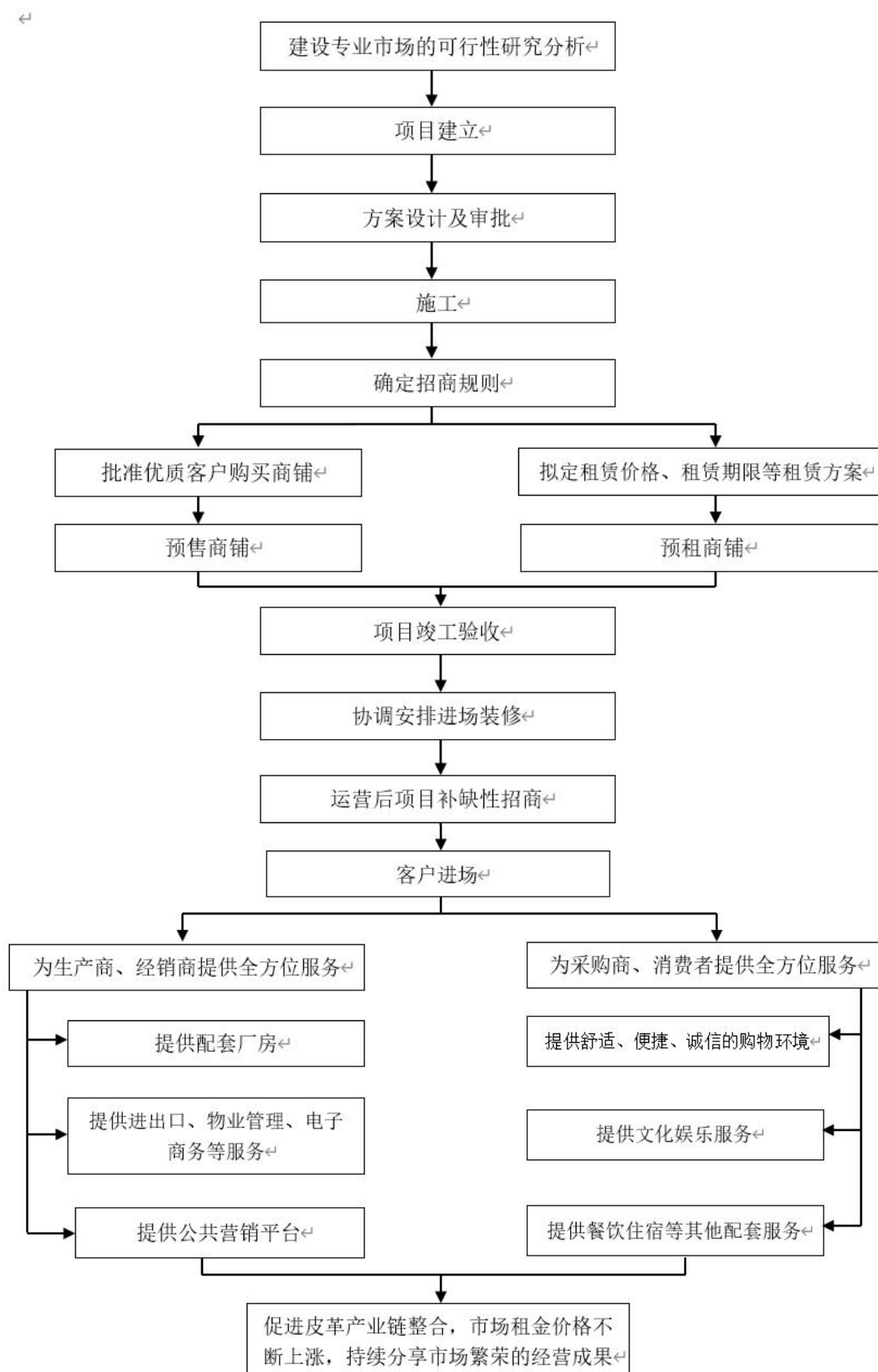
发行人经核准的经营范围为：市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，营利性医疗机构的筹建，康复医疗机构的筹建，养老服务，旅游景点的经营及服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司目前主要从事海宁中国皮革城一期至六期皮革城市场的经营；外拓市场辽宁佟二堡海宁皮革城、江苏沭阳海宁皮革城、哈尔滨海宁皮革城、四川成都海宁皮革城、济南海宁皮革城；市场物业管理、酒店等市场开发租赁及配套服务。

公司开业三十多年来，通过不断整合皮革产业价值链的上下游，市场功能逐渐从批零交易单一的皮衣销售，延伸至原辅料供应、厂房租赁、设计研发、

时尚发布、总部商务、会展外贸、电子商务、融资担保等，在皮革制品生产、营销和交易等环节，为商户提供一站式的全产业链服务。

公司主营业务为皮革专业市场的开发、租赁和服务，是“海宁中国皮革城”的创办者和经营者。公司主营业务整体流程如下图所示：



表：公司主营业务整体流程图

最近三年及一期，发行人的主营业务收入、成本、毛利润和毛利率情况如

下:

表：最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	46,077.67	65.07	63,096.26	51.71	71,388.62	54.47	92,369.35	64.38
商铺及配套物业销售	4,854.16	6.85	31,218.98	25.59	38,269.09	29.20	32,772.32	22.84
商品销售	1,846.10	2.61	7,406.28	6.07	5,195.36	3.96	5,176.68	3.61
酒店服务	1,258.95	1.78	1,847.41	1.51	2,236.33	1.71	1,946.26	1.36
健康医疗服务	4,790.52	6.76	5,442.52	4.46	4,127.74	3.15	2,496.62	1.74
金融服务业务	11,428.18	16.14	11,992.25	9.83	8,156.79	6.22	-	-
其他	561.83	0.79	1,011.29	0.83	1,691.79	1.29	8,715.46	6.07
<b>合计</b>	<b>70,817.41</b>	<b>100.00</b>	<b>122,014.99</b>	<b>100.00</b>	<b>131,065.71</b>	<b>100.00</b>	<b>143,476.69</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 143,476.69 万元、131,065.71 万元、122,014.99 万元和 70,817.41 万元，主要为物业租赁及管理、商铺及配套物业销售。2021 年度、2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月，发行人物业租赁及管理、商铺及配套物业销售收入合计占营业收入比重均超过 70%。

表：最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	35,782.53	73.77	48,008.12	61.13	49,289.00	59.28	50,318.65	61.58
商铺及配套物业销售	4,403.99	9.08	15,932.19	20.29	21,487.45	25.84	17,391.90	21.28
商品销售	1,495.21	3.08	6,035.61	7.69	3,531.57	4.25	4,873.34	5.96
酒店服务	1,114.55	2.30	1,636.34	2.08	1,626.71	1.96	1,690.02	2.07
健康医疗服务	3,557.06	7.33	4,255.28	5.42	3,602.39	4.33	2,739.24	3.35
金融服务业务	1,901.97	3.92	2,413.27	3.07	3,213.29	3.86	-	-
其他	251.87	0.52	255.54	0.33	397.17	0.48	4,698.36	5.75
<b>合计</b>	<b>48,507.18</b>	<b>100.00</b>	<b>78,536.33</b>	<b>100.00</b>	<b>83,147.57</b>	<b>100.00</b>	<b>81,711.51</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 81,711.51 万元、83,147.57 万元、78,536.33 万元和 48,507.18 万元。最近三年及一期主营业务成本中物业租赁及管理、商铺及配套物业销售和商品销售业务占比较高，三项业务成本合计占主营业务成本的比重分别为 88.83%、89.37%、89.10%和 85.93%。

表：最近三年及一期发行人主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理	10,295.14	46.15	15,088.14	34.70	22,099.62	46.12	42,050.70	68.08
商铺及配套物业销售	450.17	2.02	15,286.79	35.16	16,781.64	35.02	15,380.42	24.90
商品流通	350.89	1.57	1,370.67	3.15	1,663.79	3.47	303.34	0.49
酒店服务	144.40	0.65	211.07	0.49	609.62	1.27	256.24	0.41
健康医疗服务	1,233.46	5.53	1,187.24	2.73	525.35	1.10	-242.62	-0.39
金融服务业务	9,526.21	42.70	9,578.98	22.03	4,943.50	10.32	-	-
其他	309.96	1.39	755.75	1.74	1,294.62	2.70	4,017.10	6.50
<b>合计</b>	<b>22,310.23</b>	<b>100.00</b>	<b>43,478.66</b>	<b>100.00</b>	<b>47,918.14</b>	<b>100.00</b>	<b>61,765.18</b>	<b>100.00</b>

表：最近三年及一期发行人主营业务毛利率构成情况

单位：%

板块	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
物业租赁及管理	22.34	23.91	30.96	45.52
商铺及配套物业销售	9.27	48.97	43.85	46.93
商品流通	19.01	18.51	32.02	5.86
酒店服务	11.47	11.43	27.26	13.17
健康医疗服务	25.75	21.81	12.73	-9.72
金融服务业务	83.36	79.88	60.61	-
其他	55.17	74.73	76.52	46.09
<b>综合毛利率</b>	<b>31.50</b>	<b>35.63</b>	<b>36.56</b>	<b>43.05</b>

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 61,765.18 万元、47,918.14 万元、43,478.66 万元和 22,310.23 万元，主营业务毛利率分别为 43.05%、36.56%、35.63%和 31.50%。2022-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率降低，主要是受客观因素影响行业整体下行，发行人为稳定产业发展，减轻市场经营户负担，对租赁户进行一定幅度的租金减免，导致发行人物业租赁及管理业务收入减少所致。

发行人最近三年及一期物业租赁及管理业务毛利率分别为 45.52%、30.96%、23.91%和 22.34%。报告期内发行人物业租赁及管理业务毛利率呈下降趋势，且下降幅度较大，主要系受行业等大环境影响。

近两年发行人物业租赁及管理业务毛利率有较大幅度的下降，主要系 2022-2023 年度，发行人落实了国务院及省市政府出台的租金减免政策，在上述两个年度新签署的租赁协议中，对承租商户进行了一定程度的租金减免，以减轻市

场经营户负担，稳定产业发展。其中发行人 2023 年度业务毛利率低于 2022 年度，主要系发行人租赁协议非按照自然年度签署，大部分租赁协议一般于每年二季度签署，租赁期间一般为签署之日起一年，因此发行人 2022 年前两个季度收取的部分租金未进行减免，2022 年度发行人全年整体毛利率高于 2023 年度。目前随着国内经济整体向好，发行人主要物业商户经营情况已逐步恢复，2024 年 1-9 月物业租赁及管理业务毛利率有所回升，预计 2024 年及后续年度发行人将根据实际情况减少直至停止对承租商户进行租金减免，发行人物业租赁及管理业务毛利率预计将有所提升。

发行人租金减免政策系出于稳定产业发展的目的，符合国家政策导向，也符合发行人物业租赁及管理业务的长期稳定发展。短期内会对发行人的盈利产生一定的影响，但发行人近两年及一期物业租赁及管理业务整体仍保持盈利状态，且发行人整体负债率较低，物业租赁及管理业务的成本主要为非付现的折旧成本，短期内的一定幅度租金收入下降不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。而从长远来看，短期内的租金减免以稳定产业发展有利于发行人物业租赁及管理业务的长期盈利。

发行人最近三年及一期商铺及配套物业销售业务的毛利率分别为 46.93%、43.85%、48.97%和 9.27%。发行人商铺及配套物业销售业务毛利率存在一定波动性，其中 2024 年三季度发行人商铺及配套物业销售业务毛利率较低，主要系发行人一季度销售项目主要为成都二期单身公寓项目，项目整体销售价格偏低，毛利率较小。近几年发行人已调整自身业务结构，逐步减少商铺及配套物业项目的建设。

发行人最近三年及一期酒店服务业务毛利率分别为 13.17%、27.26%、11.43%和 11.47%。2022 年度发行人酒店服务业务毛利率显著提升，主要系受客观原因影响，入住率相对较高所致。2023 年度发行人酒店服务业务毛利率大幅降低，主要系受整体经济环境景气度影响，酒店入住率较低所致。

发行人最近三年及一期健康医疗服务业务毛利率分别为-9.72%、12.73%、21.81%和 25.75%。2021 年亏损主要是因为发行人刚刚开始运营健康医疗服务业务，发行人经营人力成本较高，但由于客源有限等原因，收入较少，产生亏损，但亏损逐年减小，近两年及一期发行人健康医疗服务业务已实现盈利。

## **(二) 发行人主营业务情况**

## 1、物业租赁及管理业务

物业租赁及管理业务主要是海宁皮革城一期市场、二期市场、三期市场、四期裘皮广场、五期品牌旗舰店广场、六期市场、出口加工区、灯塔佟二堡海宁皮革城、沭阳海宁皮革城、成都海宁皮革城和哈尔滨海宁皮革城等市场的商铺及配套物业的租金及相关管理费收入。上述市场除发行人建成后按照一定比例对外销售以快速回笼资金外，其余均由发行人自持。

最近三年及一期公司物业租赁及管理的收入分别为 92,369.35 万元、71,388.62 万元、63,096.26 万元和 46,077.67 万元，占主营业务收入的 64.38%、54.47%、51.71%和 65.07%，同期该业务毛利率分别为 45.52%、30.96%、23.91%和 22.34%。2022 年发行人物业租赁及管理业务收入同比下降 22.71%，2023 年发行人物业租赁及管理业务收入同比下降 11.62%，主要系发行人落实国务院及省市政府出台的租金减免政策，以减轻市场经营户负担，稳定产业发展所致。

### (1) 主要市场情况介绍:

一期市场。一期市场为四层交易大楼，设有 1,300 多个商铺，主要经营皮具箱包、革皮服装、裘皮服装等，在海宁中国皮革城市场中客流量最多且影响力最大。一期市场对于提升市场知名度、稳定市场客流量起到了决定作用，在公司经营中具有重要的战略地位。

二期市场。二期市场包括原辅料市场、皮装鞋业广场和皮草广场，主要经营皮革原辅料、鞋类产品、毛皮服饰等。二期市场经营的品种更为多样化，涵盖了皮革生产的原辅料产品，并积极对非皮革制品进行了尝试，在完善皮革产业链的同时，降低了市场经营较为集中的风险。

三期市场。三期工程，即海宁中国皮革品牌风尚中心，位于海宁市区广顺路以东、钱江西路以北，用地面积 99,551 平方米，总建筑面积 218,994 平方米，由 72 幢 1,700-3,270 平方米独栋总部楼宇及 2 幢 12 层和 25 层的商务大楼组成。品牌风尚中心，是集展示销售、设计研发、品牌营销、商务办公于一体的现代化皮革行业总部商务区，将涵盖企业总部、设计研发、品牌展示、新品发布、营销总部、创意乐园、休闲会所等七大功能。



四期市场。四期市场为皮革博物馆、裘皮广场及裘皮大厦（即裘皮批发市场）。总建筑面积为 12 万平方米，其中裘皮广场面积为 6.2 万平方米，设有大开间的裘皮精品商铺 226 个。裘皮广场，进一步提升海宁中国皮革城作为中国皮革时尚策源地作用，它的建成对于丰富皮革市场群内涵，完善产品结构，提高市场核心竞争力都具有重要意义。

五期市场。项目位于海宁中国皮革城二期市场北侧、四期市场西侧，建筑面积 18.23 万平方米，其中商业面积约 131,540 平方米、酒店公寓面积约 28,100 平方米、配套地下室面积约 22,660 平方米，包括两幢 26 层的酒店公寓以及 7 层的商业中心，酒店公寓与商业中心由连廊互通。市场以大开间生活馆的形式，提供单个品牌各种皮革皮草、服饰、皮具箱包商品的一站式销售，并将成为一种全新的市场模式。已于 2011 年年底完成招商。

六期市场。项目位于海宁市海州西路以南、广顺路以西，海宁中国皮革城二期原辅料市场西侧。项目总占地面积 97,948 平方米（约 147 亩），包括国际馆、皮衣批发中心、展览中心及配套商务楼。

灯塔佟二堡海宁皮革城。佟二堡海宁皮革城位于灯塔佟二堡经济特区，一期项目包括一座 4 层的交易市场和 14 层的配套商务酒店，总建筑面积为 174,536 平方米，其中市场规划建筑面积为 158,000 平方米，配套商务酒店建筑面积为 16,536 平方米。二期原辅料市场裘皮城，二期项目包括原辅料市场和裘皮城，建筑面积为 119,475 平方米，其中原辅料市场建筑面积 29,690 平方米，裘皮城建筑面积 89,785 平方米。三期项目包括 122,600 平方米的品牌生活馆、53,800 平方米的创业园区和 34,000 平方米的商务办公楼。

沭阳海宁皮革城。沭阳皮革城项目位于江苏省沭阳市常州路与永安路交汇处，占地 20,000 平方米，规划建设面积 52,212 平方米，包括一幢建筑面积为 30,100 平方米的三层楼市场和一幢建筑面积为 22,112 平方米的写字公寓楼。项目于 2007 年 11 月动工，整个项目于 2009 年 12 月竣工。

四川成都海宁皮革城。成都海宁皮革城位于成都新都区北部商城北新干线和新城大道西延线交叉口西北角，土地面积为 198 亩，总投资 13.63 亿元，总建筑面积约 45 万平方米，包括有大型皮革、裘皮服装、箱包展示交易中心、中国西部服装创意设计中心和流行趋势发布中心、品牌风尚街区、休闲娱乐餐饮、高档公寓等区块。成都海宁皮革城分三期建设，其中一期建设皮革市场

15.98 万平方米，预计总投资 6.63 亿，整个项目建设周期约五年，建成后的成都海宁皮革城将成为西部地区集购物、展示、居住、休闲、餐饮、娱乐于一体的大型商贸旅游城市综合体。一期市场部分已于 2012 年 9 月末开业。

哈尔滨海宁皮革城。项目于 2013 年 5 月开工，2014 年 9 月底建成开业，将满足全省 90% 以上的皮革制品的消费需求。市场位于哈西客站道里区域内，项目占地 200 亩，总建筑面积 31 万平方米，包括 24 万平米的专业市场和 7 万多平米的商务楼，总投资超过 10 亿元。建成后将经营包括皮革服装、裘皮服装、箱包、皮鞋、皮手套等皮具产品，并启动国家 4A 级旅游景区申报工作，力争把该项目打造成黑龙江省最具影响力的现代服务业集聚区和最具特色的旅游购物城。在项目业态上，7 万多平米的商务楼，拟打造成边贸大厦和配套商务楼，成为对俄贸易的桥头堡。23 万多平方米的专业市场，定位高端皮革购物中心，营造出时尚、豪华、大气的 SHOPPINGMALL 氛围。

济南海宁皮革城。项目选址在济南市槐荫区二环西路、美里路，计划总建筑面积约 19 万平方米，其中皮革市场约 15 万平方米，地下停车场约 4 万平方米。项目计划总投资约 8 亿，已于 2015 年 10 月 23 日开业。

武汉海宁皮革城。位于武汉市汉阳区城市主干道龙阳大道和四新大道交叉口，总建筑面积达 21 万平方米，已于 2013 年 10 月 26 日正式开业。产品涵盖皮具箱包、皮革服装和裘皮服装等相关产品，力争打造中部最大的皮革 MALL，兼顾批发功能。项目地块位于武汉未来发展的三大新城之一的“四新新城”核心区，属“大武汉发展战略”主方向轴，是武汉临“8+1 城市圈”中城市最多和出入城最便捷的区域，也是武汉连接湖北大部分城市的方向轴，居于武汉辐射整个湖北省乃至华中区最突出的门户位置，城市拓展辐射性十分明显。项目周边拥有通往武汉各个区域的 27 条公交线路，正在开工建设的 3 号线地铁，经过皮革城地块并在地块周边设有 4 个站点。

郑州海宁皮革城。项目选址在郑州市郑州新区中部的绿博产业园区内，郑州大道北侧，万三公路以东，用地面积约 165 亩，土地性质为商业用地。该项目总建设规 24 万平方米，其中皮革市场约 15 万平方米（地上四层），配套商务楼约 5 万平方米（地上 22 层），地下室约 4 万平方米。项目计划总投资 8.46 亿元，建设周期约两年。

## (2) 定价方式与款项结算方式

定价方式：公司一般采取定价定向方式或招投标方式确定租售价格。定价定向方式是指公司根据经营类别、实际成交价格、市场人气、市场运营情况、商品市场行情等综合因素制定不同的租售价格；招投标方式是指在公司确立的最低中标价基础上，通过逐一投标产生最高竞标价，报出最高竞标价的投标人获得承租权或购置权。

结算方式：公司租金收取采取预收方式，一般在租赁方案确定后租赁期限开始之前向承租户发出通知，承租户在规定的时间内（一般在一星期内）把租金存入公司帐户，再持银行存款回单到公司办理签约手续。

### (3) 商铺及配套物业租赁业务情况分析

表：发行人近三年及一期商铺及配套物业租赁明细

年度	项目	开业时间	可出租面积 (平方米)	租赁面积 (平 方米)	出租率	平均租赁 单价 (元/ 平方米/ 月)	平均租 赁期限 (月)	物业租赁及管 理收入 (万 元)
2021 年	本部市场	2005 年	1,143,848.13	1,037,540.76	90.71%	46.57	12	57,975.73
	佟二堡皮革城	2010 年	362,988.00	337,578.84	93.00%	37.49	12	15,188.24
	成都皮革城	2012 年	148,343.00	133,508.70	90.00%	41.37	12	6,627.24
	沭阳皮革城	2008 年	24,249.27	24,249.27	100.00%	38.16	12	1,110.36
	哈尔滨皮革城	2014 年	254,239.74	152,543.84	60.00%	42.01	12	7,689.29
	济南皮革城	2015 年	68,853.96	34,426.98	50.00%	23.46	12	969.37
	郑州皮革城	2016 年	134,490.90	44,382.00	33.00%	29.94	12	1,594.73
	武汉皮革城	2015 年	144,719.88	69,465.54	48.00%	11.02	12	918.59
	重庆皮革城	2016 年	36,135.38	20,958.52	58.00%	11.93	12	295.27
2022 年	本部市场	2005 年	1,143,848.13	1,037,540.76	90.70%	39.04	12	48,600.67
	佟二堡皮革城	2010 年	362,988.00	333,945.00	92.00%	23.34	12	9,351.52
	成都皮革城	2012 年	148,343.00	133,508.70	90.00%	31.56	12	5,056.05
	沭阳皮革城	2008 年	24,249.27	24,249.27	100.00%	37.17	12	1,079.48
	哈尔滨皮革城	2014 年	254,239.74	152,835.00	60.00%	28.07	12	5,146.88
	济南皮革城	2015 年	68,853.96	34,426.98	50.00%	21.7	12	895.67
	郑州皮革城	2016 年	134,490.90	44,382.00	33.00%	15.55	12	828.72
	武汉皮革城[注]	2015 年	146,794.16	146,794.16	100.00%	2.44	12	429.63
	2023 年	本部市场	2005 年	1,106,411.52	1,000,104.15	90.39%	35.22	12
佟二堡皮革城		2010 年	362,988.00	333,945.00	92.00%	23.01	12	9,222.80
成都皮革城		2012 年	148,343.00	133,508.70	90.00%	26.91	12	4,311.90
沭阳皮革城		2008 年	24,249.27	24,249.27	100.00%	37.71	12	1,097.30
哈尔滨皮革城		2014 年	254,239.74	152,835.00	60.11%	26.94	12	4,941.71
济南皮革城		2015 年	68,853.96	34,426.98	50.00%	9.92	12	409.86
郑州皮革城		2016 年	134,490.90	44,382.00	33.00%	12.72	12	677.41
武汉皮革城[注]		2015 年	146,794.16	146,794.16	100.00%	0.95	12	167.75
2024 年 1-9 月		本部市场	2005 年	1,106,411.52	1,000,104.15	90.39%	35.45	9
	佟二堡皮革城	2010 年	362,988.00	333,945.00	92.00%	18.34	9	5,513.43
	成都皮革城	2012 年	148,343.00	133,508.70	90.00%	31.05	9	3,730.40

年度	项目	开业时间	可出租面积 (平方米)	租赁面积 (平方米)	出租率	平均租赁单价 (元/平方米/月)	平均租赁期限 (月)	物业租赁及管理收入 (万元)
	沭阳皮革城	2008 年	24,249.27	24,249.27	100.00%	35.38	9	772.22
	哈尔滨皮革城	2014 年	254,239.74	152,835.00	60.11%	21.95	9	3,019.68
	济南皮革城	2015 年	68,853.96	34,426.98	50.00%	14.32	9	443.61
	郑州皮革城	2016 年	134,490.90	44,382.00	33.00%	12.03	9	480.37
	武汉皮革城[注]	2015 年	146,794.16	146,794.16	100.00%	1.60	9	210.73

注：武汉皮革城市场于 2022 年 5 月整体出租并整体进行商业综合体改造。根据武汉皮革城公司与武汉荟宁公司签订的《武汉皮革城整体物业租赁合同》及后续补充协议，武汉荟宁公司承租武汉皮革城整体市场进行改造后用于购物中心经营使用，由于市场改造进度不及预期，租赁期调整为 2024 年 1 月 1 日至 2041 年 4 月 30 日，公司在租赁期前三年共计给予其 12 个月的免租期。

### 1) 皮革城市场平均租赁单价下降的情况

最近三年及一期，发行人各皮革城市场各期平均租赁单价情况如下：

单位：元/平方米/月

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
本部市场	35.45	35.22	39.04	46.57
佟二堡皮革城	18.34	23.01	23.34	37.49
成都皮革城	31.05	26.91	31.56	41.37
沭阳皮革城	35.38	37.71	37.17	38.16
哈尔滨皮革城	21.95	26.94	28.07	42.01
济南皮革城	14.32	9.92	21.70	23.46
郑州皮革城	12.03	12.72	15.55	29.94
武汉皮革城	1.60	0.95	2.44	11.02

报告期内发行人各租赁物业平均租赁单价在 2022-2023 年度及 2024 年 1-9 月除沭阳皮革城均有一定幅度的下降，主要系近几年受客观原因的影响，实体经济产业受到冲击，发行人作为国有上市企业，积极承担社会责任，落实国务院及省市政府出台的租金减免政策，以减轻市场经营户负担，稳定产业发展，2022 年起对新签订合同的租户均给予了不同程度的租金减免，导致近两年及一期各市场平均租金单价较之前年度有所下降。而沭阳皮革城租金价格相对稳定主要系该物业发行人进行了整体出租，签订了长期出租合同，因此报告期内租金价格波动较小。发行人租金减免政策符合国家政策要求，是基于市场环境及公司长远发展做出的决策，具有其合理性。

其中济南皮革城近一年及一期租金有较大幅度下降，主要系济南皮革城承

租人济南市狼腾皮草有限公司违反房屋租赁合同约定未按期缴纳房屋租金所致，未按期缴纳租金合计约 700 万元，发行人已向山东省济南市槐荫区人民法院提起民事诉讼，预计于 2024 年 7 月 26 日开庭审理。未按期收回的租金金额相对较小，不会对发行人物业租赁及管理业务整体产生重大不利影响。

此外，武汉皮革城租金单价在报告期内大幅下降主要系武汉皮革城市场于 2022 年 5 月整体出租并整体进行商业综合体改造，在整体改造期间发行人仅收取少量租金，待整体改造完成后将按照合同约定正常收取租金，预计后续平均租金不低于 15.00 元/平方米/月，武汉皮革城预计将于 2024 年完成整体改造。武汉皮革城 2024 年 1-9 月租金单价为 1.60 元/平方米/月，主要系根据武汉皮革城公司与武汉荟宁公司签订的《武汉皮革城整体物业租赁合同》及后续补充协议，武汉荟宁公司承租武汉皮革城整体市场进行改造后用于购物中心经营使用，由于市场改造进度不及预期，租赁期调整为 2024 年 1 月 1 日至 2041 年 4 月 30 日，公司在租赁期前三年共计给予其 12 个月的免租期。

近两年发行人物业租赁及管理业务毛利率有所下降，但仍保持盈利，短期内的租金减免不会对发行人的正常盈利能力和偿债能力产生重大不利影响，同时，发行人大部分租赁合同期限为一年期，2024 年及后续年度发行人将根据实际情况减少直至停止对承租商户进行租金减免。

## 2) 出租率较低皮革城情况

报告期内发行人各皮革城市场出租率情况如下：

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
本部市场	90.39%	90.39%	90.70%	90.71%
佟二堡皮革城	92.00%	92.00%	92.00%	93.00%
成都皮革城	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
沭阳皮革城	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
哈尔滨皮革城	60.11%	60.11%	60.00%	60.00%
济南皮革城	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
郑州皮革城	33.00%	33.00%	33.00%	33.00%
武汉皮革城	100.00%	100.00%	100.00%	48.00%

最近三年及一期，各物业中出租率较低的物业包括哈尔滨皮革城、济南皮革城及郑州皮革城，上述物业出租率在报告期内均低于 70%且在报告期内出租率相对恒定，主要系上述物业系以层为单位签署租赁合同，承租人较集中因此租赁情况相对稳定。目前受市场景气度的影响，上述物业未出租部分暂未存在

有明确租赁意向的承租人。未来发行人拟对上述未出租部分物业进行整体改造升级或转为自用物业等方式提高资产使用效率。同时发行人的主要市场出租率维持较高水平，各别市场出现下滑情况不影响发行人整体出租情况。

最近三年及一期，发行人物业租赁及管理业务营业收入分别为 92,369.35 万元、71,388.62 万元、63,096.26 万元和 46,077.67 万元，呈下降趋势，但发行人本部市场、佟二堡皮革城、成都皮革城、沭阳皮革城等主要市场 2024 年 9 月出租率分别为 90.39%、92.00%、90.00 和 100.00%，营业状况良好，近年来发行人也引入大量新的个人及公司租户，目前还有大量租赁合同在洽谈中，发行人现有租户大部分有续约意向，各皮革城也将进一步扩大出租范围，发行人物业租赁收入具有较强可持续性，能够为公司偿债提供相对稳定的现金流入。

针对平均租金单价下降及部分皮革城市场出租率较低的情况，发行人已采取或拟采取的措施如下：

a. 发行人市场商铺租金作为商户租赁商铺从事经营而支付的成本，从根本上来说是由商户经营平均利润率高低决定的。当前受宏观经济环境影响，服装消费行业处于恢复性增长过程中。发行人近几年为助力皮革及相关产品消费需求的尽快复苏，不断深耕皮革主业，顺应时代潮流，积极探索数字化转型道路，以“时尚潮城”电商产业基地为核心，不断构建完善包括供应链、MCN、QC 仓、皮城物流、潮城学社等在内的时尚产业线上生态服务体系。探索全品类服装供应链枢纽转型，依托皮城严选 LIVE 抖音平台开展官方自播，做优做强线上平台，以达到刺激皮革消费市场的目的。

b. 针对当前租赁主业不景气的情况，发行人在 2023 年也增加了营销投入，报告期内发行人分别产生销售费用 8,647.24 万元、7,650.83 万元、11,574.35 万元和 5,863.93 万元。发行人在报告期内采取了积极的营销策略，通过召开新品发布秀、国风面料对接会等多种形式，增加市场曝光度，以增加各市场的出租率。

c. 此外，在主业承压的情况下，发行人将在深耕皮革主业，稳步推进产业创新转型的基础上，推进公司多元化拓展。目前公司健康事业稳步提升，康复医院、颐和家人持续强化医疗和护理服务质量，实现稳步增长。金融服务业务稳中有进，民融中心、担保公司、创佳公司在筑牢风险防线的基础上，努力实现各项业务平稳发展，为产业上下游提供多样化融资渠道。

## 2、商铺及配套物业销售业务

商铺及配套物业销售业务主要包括皮革城大酒店、皮革城本部市场一期至六期、佟二堡海宁皮革城、佟二堡二期原辅料市场等。

最近三年及一期，公司商铺及配套物业销售的收入分别为 32,772.32 万元、38,269.09 万元、31,218.98 万元和 4,854.16 万元，占比为 22.84%、29.20%、25.59%和 6.85%，公司采取租售结合的经营模式，商铺及配套物业的销售业务随着公司各项物业的开发及销售时间不同而具有一定的波动性。2021 年商铺及配套物业销售收入主要为公司时尚产业园项目及小镇项目一期核心区实现销售。2022 年商铺及配套物业销售收入主要为时尚小镇项目-时尚小镇一期核心区及成都二期健身中心项目。2023 年商铺及配套物业销售收入主要为成都二期健身中心项目、出口加工区、小镇一期核心区的销售收入。

### (1) 项目主要情况介绍:

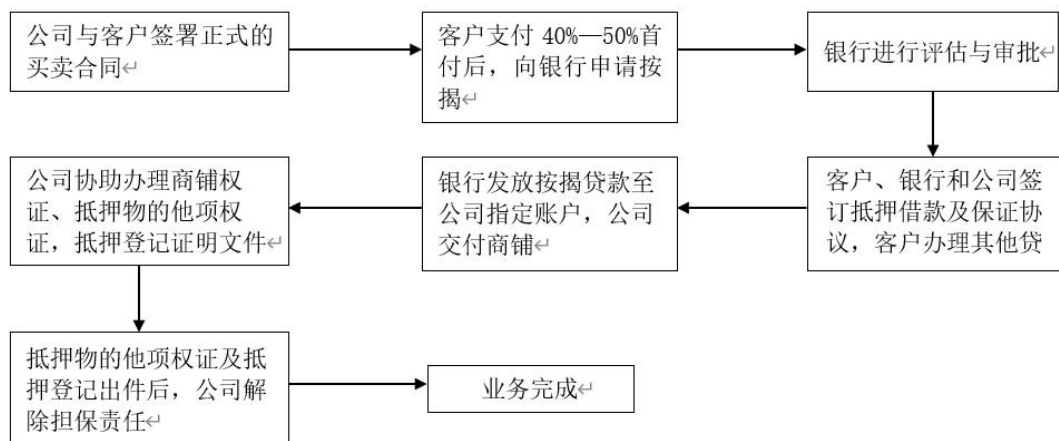
同上文（二）公司各业务板块情况 1、物业租赁及管理业务（1）主要市场情况介绍。

### (2) 定价方式与款项结算方式

公司初次招商中采取了租售结合的经营模式，根据商铺及厂房等配套物业的具体情况制定租售计划，确定租售比例。为提高优质商户的稳定性和对市场的忠诚度，树立市场知名度和品牌优势，持续吸引大量的消费者和采购商，公司选择向知名生产商和品牌经销（或代理）商销售商铺；为吸引生产商在专业市场周边长期入驻，降低商品生产成本，促进市场商品有效供给，公司出售了部分出口加工区厂房、原辅料市场。

于以购置方式从事经营的商户，公司与其签订销售合同和经营管理协议，明确规定销售价格和经营用途等，商户不能擅自改变经营用途。商户可以选择银行按揭或一次性付清的方式付足全款，对选择银行按揭方式付款的商户，公司提供商铺销售按揭担保，具体业务流程如下：

图：公司商铺按揭担保流程图



公司按商业惯例为商铺购买人的按揭贷款在取得房屋产权证之前提供阶段性连带保证担保。公司的保证责任始于商铺购买人与银行签订商铺按揭贷款合同，终止于商铺购买人取得房屋产权证并办好房产抵押手续。在担保期限内，公司的担保风险主要来自于所出售的商铺能否依法办理房屋所有权证及购买人能否如期偿还银行借款，如因购房者经济能力恶化无力偿付贷款或因房产价格大幅下滑致使购房者拒绝偿付剩余贷款，贷款银行向公司主张清偿贷款剩余本息，则公司将承担一定的经济损失。在担保期限内，担保金额随着商铺购买人逐期还款而相应递减。

### (3) 市场商铺及配套物业销售情况

公司采取租售结合的经营模式，商铺及配套物业的销售业务随着公司各项物业的开发及销售时间不同而具有一定的波动性。

表：截至 2023 年末公司主要商铺及配套物业销售业务项目情况

单位：万元

项目实施主体	项目名称	项目类型	项目所在地	开发时间	项目总投资	已投入资金	已售建筑面积(m <sup>2</sup> )	已销售总额	销售进度	已回笼资金
发行人	时尚产业园	工业厂房	海宁	2011	35,000.00	20,377.81	91,733.25	27,364.52	100.00%	27,364.52
海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	时尚小镇项目-时尚小镇一期核心区	商业	海宁	2016	120,000.00	106,237.00	81,724.29	105,270.79	98.43%	105,270.79
	创业园	商业	海宁	2018	86,000.00	95,392.00	109,409.45	41,575.61	100.00%	41,576.61
郑州海宁皮革城有限公司	郑州海宁皮革城	商业	郑州	2015	85,000.00	71,220.95	4,140.17	3,194.11	100.00%	3,194.11



项目实施主体	项目名称	项目类型	项目所在地	开发时间	项目总投资	已投入资金	已售建筑面积(m <sup>2</sup> )	已销售总额	销售进度	已回笼资金
成都海宁皮革城有限公司	成都二期健身中心项目	公寓、商业	成都	2020	78,000.00	70,673.26	78,699.79	57,683.09	64.04%	56,593.59

上述项目均为已建成项目，均已取得环评许可、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证。其中时尚产业园项目已投资金额较项目总投资差额较大，主要系该项目分为 1、2 期建设，其中 2 期项目已不再开展所致。其余项目差额主要系工程尾款、质量保证金等尚未支付，实际项目均已完工。因公司采取租售结合的经营模式，大部分商铺自持出租为主，故部分项目即使销售进度达到 100%，销售总额也较已投入资金差额较大。

最近三年及一期，发行人不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；房地产市场调控期间，不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等行为；不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

#### (4) 市场商铺及配套物业销售在建情况

截至 2023 年末，发行人市场商铺及配套物业销售主要在建项目 2 个，合计计划总投入 134,000.00 万元。

表：2023 年末主要在建市场项目情况

单位：万元

项目	项目类别	计划总投资	其中：自有资金	已投金额	其中：已投自有资金	拟投金额		
						2024 年	2025 年	2026 年
皮都伊尚项目	商业、住宅	65,000.00	65,000.00	29,946.74	29,946.74	17,700.00	10,000.00	7,353.26
潮品荟项目	商业	69,000.00	69,000.00	28,404.20	28,404.20	26,000.00	5,000.00	9,595.80
<b>合计</b>	-	<b>134,000.00</b>	<b>134,000.00</b>	<b>58,350.94</b>	<b>58,350.94</b>	<b>43,700.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>16,949.06</b>

公司在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

公司始终诚信合法经营，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的行为；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等行为；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的行为；不存在土地权属存

在问题的情况；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的行为；不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；所开发的项目的合法合规性，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等行为；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

### 3、商品流通业务

商品流通业务目前为国内业务。进出口业务自 2020 年起不再运营。

最近三年及一期，发行人商品流通业务实现营业收入分别为 5,176.68 万元、5,195.36 万元、7,406.28 万元和 1,846.10 万元，商品流通业务收入呈现增长趋势，2023 年度发行人商品流动业务收入较 2022 年度增加 2,210.92 万元，增幅 42.56%，主要系发行人 2023 年度深入拓展产业服务运营平台，实现产业供应链商贸收入增加所致。最近三年及一期，发行人商品流通业务实现营业毛利率分别为 5.86%、32.02%、18.51%和 19.01%，报告期内发行人商品流动业务毛利率呈波动状态，主要系受销售商品市场价格波动影响所致。2023 年度，发行人商品流通业务收入主要为国内商品的销售收入。

表：发行人 2023 年度商品流通业务情况

单位：万元、%

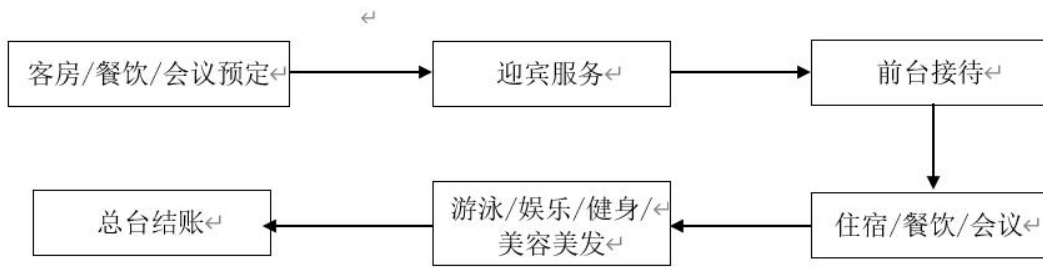
产品名称	收入	占比
进口业务	-	-
出口业务	-	-
国内业务	7,406.28	100.00
合计	7,406.28	100.00

### 4、酒店服务业务

公司全资子公司大酒店公司主要提供住宿、餐饮、休闲娱乐、会议等综合性服务。酒店服务业务流程如下图所示：

图：酒店服务流程图

酒店服务流程图



表：发行人近三年及一期酒店服务业务收入情况

单位：万元、%

产品名称	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宿	1,076.27	58.26	1,268.87	56.74	1,001.36	51.45
餐饮	479.45	25.95	683.02	30.54	461.26	23.70
其他	291.69	15.79	284.44	12.72	483.64	24.85
合计	1,847.41	100.00	2,236.33	100.00	1,946.26	100.00

表：酒店服务业务客房入住率情况

单位：个、%

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
客房数	293	293	293
入住率	38.55	48.01	32.24

最近三年及一期，公司酒店服务业务的收入分别 1,946.26 万元、2,236.33 万元、1,847.41 万元和 1,258.95 万元。近三年及一期，公司酒店服务业务的收入存在一定的波动性，主要系受行业景气度影响。

## 5、健康医疗服务

发行人的健康医疗服务由海宁皮革城健康产业投资有限公司负责管理及运营。最近三年及一期，发行人健康医疗服务收入分别为 2,496.62 万元、4,127.74 万元、5,442.52 万元和 4,790.52 万元。健康医疗服务作为发行人当前发展战略中的第二主业，当前仍处于发展阶段，报告期内收入较低，但逐年快速增长。

发行人当前健康医疗服务主要包括康复医疗和养老两个板块，分别由海宁皮革城健康产业投资有限公司下属子公司海宁皮城康复医院有限公司（以下简称“海宁皮城康复医院”）和海宁颐养健康管理服务有限公司运营（以下简称“颐养家园”）。

### (1) 康复医疗板块

海宁皮城康复医院系一家集医疗、科研、教学与康复于一体的二级专科医院。医院是按二级专科规模和标准建立的医疗机构，参照欧美发达国家康复病

房的标准建设。医用建筑面积 15700 平方米，病区开设 300 余张床位，目前已开放 150 张床位，是目前嘉兴地区较大的专科康复医院。医院配备有内/外科、重症医学科、康复医学科、针灸推拿科、高压氧科等专业科室。以重症康复为核心、儿童康复为特色、老年康复为基础，坚持康养联合发展，打造覆盖全年龄层次、全康复需求，以及全服务形态的康复医疗平台。具体情况如下：

### 1) 重症康复科介绍

重症康复科位于五楼，下设高压氧治疗中心，现有医护人员 35 人，设置床位 51 张，装备中央空调，中心供氧、中央负压吸引系统，紫外线空气消毒机，配备有中央监护系统、呼吸机、床旁血气分析仪、床旁超声、除颤仪、心电监护仪、心电图机、血糖监测仪、输液泵、营养泵、冰毯等设备。能熟练地开展深静脉穿刺置管、气管插管、气管切开等，为危重症康复病人提供重要保证。在脑外伤、脑卒中、缺血缺氧性脑病、脊髓损伤康复等方面有丰富临床经验。

科室同时与康复中心康复团队联合，在治疗原发病同时，早期床旁康复介入治疗，最大限度减少并发症，保留和促进功能恢复，同时对早期昏迷、气管切开，特别是呼吸机辅助治疗意识障碍患者，开展舱内呼吸机支持高压氧治疗，能够迅速改善脑细胞缺氧水肿状态，减少后遗症，大大提高脑复苏几率，实现最大可能的功能恢复及早日苏醒。

### 2) 残疾人托养中心介绍

中心配备有中央空调及中央负压吸引系统；过道两侧均设有无障碍扶手，方便行走，轮椅无障碍通过；每个房间配备独立卫生间，卫生间防滑地砖，24 小时供应热水，床头设有中心供氧装置及呼叫设备。生活服务区设有洗衣间、晾衣间，提供微波炉加热服务，24 小时开水供应。文化娱乐区包括阅览室、烘焙室、棋牌室、多功能活动室等，尽力满足和丰富老年人的精神文化生活。

为确保托养中心有序、安全、高效运转，配备了专门的管理服务团队和专业的医疗康复团队，其中管理人员 5 人，医疗康复专业人员 11 人，护理人员按 1:3 配备；建立了各项管理服务制度，包括服务管理制度、权益保障制度、安全管理制度、信息管理制度、转诊制度、投诉处理制度等。

### 3) 高压氧康复

高压氧康复治疗，作为一门新兴学科，在临床治疗上涉及的病种之广、疗效之独特、发展之迅速已逐渐引起人们的重视。高压氧疗法对颅脑外伤、脑梗

塞、脑出血等神经系统疾病，有害气体中毒，五官科、骨科等常见疾病以及所有缺血缺氧性疾病的治疗，具有其它疗法无法取代的作用。对于脑梗塞、脑卒中患者的康复恢复有很大效果。

#### 4) 康复中心介绍

康复中心总面积 3000 余平方米，分二楼综合评估区与三楼康复治疗区，配备先进治疗及评估设备一千余万，工作人员 20 余名，完全按照现代康复理念建设，包含多媒体运动康复系统、SET 悬吊康复训练系统、等速肌力评定与训练系统，步态分析仪、多媒体互动魔方，智能平衡评估与训练系统，上下肢 motomed 训练仪，E-Link 智能评估与训练系统，肌电生物反馈治疗仪、经颅电刺激治疗仪、慢性小脑电治疗仪、肌痉挛治疗仪、智能水疗系统、恒温蜡疗仪、全身肌力评定与训练系统，超声骨密度测定和治疗系统，心理、言语、吞咽评估训练系统，间动电吞咽训练仪，DMS 肌肉深层治疗仪（筋膜枪）、三维快速牵引及短波、超短波、微波及各式高中低频电疗等，可满足如脑卒中偏瘫、脊髓损伤、骨折术后及各种软组织疼痛患者的康复需求。

康复中心设有儿童康复科，通过一对一干预和集体干预两种形式，进行每周 5 天，每天至少 1.5 小时的密集干预，来提高孤独症儿童的独立性和适应性，实现核心能力跃进，教会孩子如何学习。同时设置有松散教学区、封闭式教学区、主题教学区、感统教学区、家长休息区、集体课教室和评估教室等。教室设计简约明亮，采用绿色、原木色等具有生命力的色调。教学区采用国际流行的开放式设计，主教学区由多个“十”字教学模块组成，为孩子搭建更加丰富的互动场景；同时，使督导对整体教学情况一览无余，让每一个孩子都被关注。

儿童康复中心是海宁市残联指定的残疾儿童和国家抢救性康复工程指定的康复基地、儿童自闭症康复定点医疗机构。

#### 5) 中医科介绍

中医科是医院于 2021 年新成立的科室，在院领导的正确领导下，科室主任负责管理下，中医科逐步发展壮大，形成一个海宁皮城康复医院的特色科室。科室现有中医治疗室 2 间、中医诊室 1 间。医疗设备有：多功能牵引床 1 台，电针治疗仪 6 台，中药熏蒸床 1 台，神灯 10 台，针灸按摩床 11 张，康复床 2 张。具体开展的业务有：针灸、拔罐方法、刮痧疗法、艾灸疗法、中药贴敷、电针疗法、推拿、牵引、等项目，能够运用传统中医针灸及推拿手法并配合现代理疗

设备治疗各种慢性疼痛疾病，尤其对颈椎病、腰椎间盘突出、肩周炎、膝关节炎、偏头痛等疗效显著。科室坚持“患者至上，服务第一”的宗旨，不断提高医疗水平和服务满意度，充分运用中医药辩证论、治理论，提供具有中医药特色的治疗、康复和健康指导。

发行人近三年康复医疗板块经营情况如下：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
医疗床位	150	100	50
使用率	105%	122%	120%
服务人次	931	861	551

## (2) 养老板块

颐和家人园经营模式为公建民营，2018 年由海宁皮革城健康产业投资有限公司托管运营，是海宁市首家融合式养老服务模式的示范基地，获得“海宁市首批示范智慧养老院”、“浙江省四星级养老机构”、“全国医养结合示范机构”的称号。服务对象为海宁市内有养老需求的各类人员。

颐和家人园共有工作人员 116 名，共有持证人员 76 名，其中：高级技师 1 名，技师 4 名，高级 19 名，中级 2 名，初级 50 名，护理人员持证比例达到 100%。近年来单位职工多次荣获“海宁市最美职工”、“海宁市最美养老院院长”、“2022-2023 年度老年电大优秀办学工作者”、12 人获选“海宁市最美老人”、1 人获得“嘉兴市养老护理员竞赛个人三等奖”，2 人获得“嘉兴青年工匠”，4 人获得“海宁青年工匠”等荣誉。

颐和家人园总占地面积 60 亩，总建筑面积 5.1 万平方米，全院总床位 775 张，其中：护理型床位 548 张（含医保定点床位 99 张），普通床位 160 张，认知型床位 67 张。设有标准间、单人间、小套间、大套间、6 人间等多种房型，房间内配置网络、有线电视、应急呼叫铃等。院内安装多个高清摄像头，安装智慧消防，确保在机构内老年人的安全。公共区域设有棋牌室、书画室、多功能厅、图书室、茶吧、台球室等，室外有门球场、休闲走道等文体休闲场所，为老年人提供一个安全、舒适的娱乐休憩之地。内设南北两个大型餐厅 870 平方米，北区餐厅安装有阳光厨房，包括集称重、拍照、记录、数据溯源于一体的智能秤。阳光厨房能够实现人脸识别、专人专管、阳光称重、食材识别、索票索证、一物一码、先进先出、临期管控、起订量管控、进销存管理、入库方式管控、智能溯源等功能。颐和家人园设有康复室、药剂室、B 超室、化验室、放射科、

抢救室、中西门诊等，同时配有莱文系统等智慧医保系统，可以更好地起到医疗保障的目的。

颐和家园按照“智慧终端+应用场景+数据展示”的方式，利用互联网、物联网、大数据等技术，建造成为海宁市首批示范智慧养老院。自项目建设以来，颐和家园一直以构建智慧服务、智慧照护、智慧交流、智慧管理、智慧安防五位一体的应用场景为目标，优化园内养老服务资源，拓展养老服务内涵，促进家园可持续发展。

报告期内，颐和家园具体经营情况如下：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房间数	396	396	396
入住率	62.19%	66.32%	66.19%
服务人次	421	443	451

## 6、金融服务业务

2022 年度发行人新增金融服务业务，主要包括融资租赁业务、民融借贷撮合业务等。截至 2023 年 12 月 31 日，民间融资公司提供资金撮合业务的余额为 62,588.56 万元。

### (1) 融资租赁业务

其中融资租赁业务为发行人金融服务业务的主要收入来源，2022-2023 年度发行人分别实现融资租赁业务收入 8,156.79 万元和 11,142.89 万元。发行人融资租赁业务主要由子公司创佳融资租赁（浙江）有限公司负责运营。

融资租赁业务的行业近年来投向主要以新能源和光伏类为主，投放规模较大。截至 2022 年末和 2023 年末，新能源行业应收融资租赁款净值合计分别为 5.30 亿元和 8.37 亿元，分别占全部应收融资租赁款净值的 56.86%和 61.44%。

表：发行人近两年末应收融资租赁款按行业分布情况

单位：万元、%

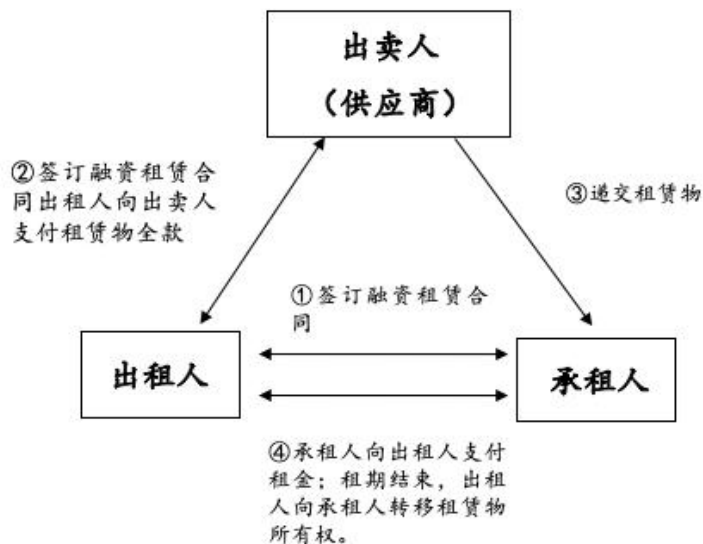
行业	2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
装备制造（厂商）	4,584.00	3.37	6,598.00	7.07
新能源(光伏、储能、充电桩)	83,691.00	61.44	53,037.00	56.86
学校节能供水、供热、消费租赁等	21,521.00	15.80	5,645.00	6.05
国资类	26,425.00	19.40	28,000.00	30.02
<b>合计</b>	<b>136,220.00</b>	<b>100.00</b>	<b>93,280.00</b>	<b>100.00</b>

发行人融资租赁业务提供直租与售后回租这两种形式的设备融资服务。

直租：直租一般给予一名特定用户，融资年期以收回大部分（即使并非全部）租赁开始日租赁资产初始成本确定。在租赁期限内未经公司同意，直租一般不可被撤销，租赁期通常介于三至五年之间。租赁期届满后，公司通常向承租人提供一项按面值购买相关租赁资产的选择权，以吸引承租人购买相关资产。根据公司的实际运营经验，公司的所有直租客户均选择于租赁期届满时购买相关租赁资产。尽管在直租交易中出租人于租赁期内拥有相关租赁资产（包括由担保人担保部分）的法定所有权，租赁合约规定所有权的几乎所有风险及回报已被转让予承租人。

典型的直租交易通常涉及三方，即出租人、承租人及设备供货商，直租的业务模式关系如下图阐述：

图：直租的业务模式



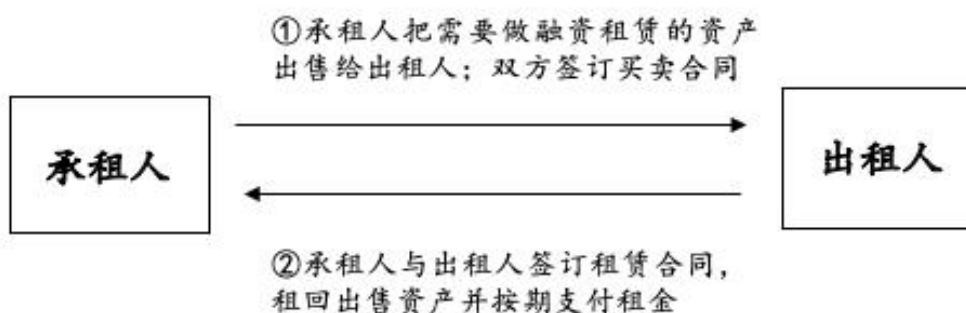
售后回租租赁：售后回租为融资租赁的另一种形式。在售后回租中，出租人向承租人购买资产，该等资产起初由承租人拥有但其后销售予出租人，以满足其融资需求。承租人其后向出租人租回资产，期限相对较长，因此承租人可继续以承租人身份（且并非作为拥有人）使用资产。同样的，在租赁期限内未经出租人同意，售后回租合约一般不可被撤销，租赁期通常为三至五年。在租赁期届满后，公司通常向承租人提供一项按面值购买相关租赁资产的选择权，吸引承租人购买相关资产。根据公司的实际运营经验，公司全部售后回租的客户均选在租期届满后购买相关的租赁资产。尽管于售后回租交易中出租人于租



赁期内拥有相关租赁资产（包括由担保人担保部分）的法定所有权，租赁合同规定所有权的几乎所有风险及回报已被转让予承租人。

典型的售后回租交易通常涉及两方，即出租人及承租人，售后回租的业务模式关系如下图阐述。同样地，公司主要通过银行贷款等直间接融资渠道为公司整体的融资租赁交易提供资金。

图：发行人售后回租业务模式图



融资租赁业务的会计处理方式是公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

2023 年发行人融资租赁业务收入前五大的客户情况如下：

表：2023 年发行人融资租赁业务前五大项目明细

单位：万元、%

序号	客户名称	业务收入	占当期融资租赁业务收入比例	是否存在关联关系
1	诸城市政泰热力有限公司	482.59	4.33	否
2	潍坊水务投资集团有限公司	443.91	3.98	否
3	潍坊市申盛自来水有限公司	443.91	3.98	否
4	绍兴远阳电力工程有限公司	367.27	3.30	否
5	南京方通科技有限公司	218.63	1.96	否
合计		<b>1,956.32</b>	<b>17.56</b>	

(2) 民融借贷撮合业务

1) 业务经营模式

发行人民融借贷撮合业务由下属子公司海宁民间融资服务中心有限公司

(以下简称“民融中心”)负责运营,民融中心主要从事民间资金供需双方的匹配业务,对民间融资进行风险评估,跟踪分析民间融资的资金使用和履约情况。严格按政府相关规定开展业务,致力于缓解小微企业融资难和民间资金投资难两难问题,积极引导民间融资阳光化、规范化发展。

民融中心经营范围为:民间资金需求信息登记与发布;组织民间资金供需双方的撮合、对接、借贷活动;为借贷合同记录备案、对交易款项进行监管结算;提供委托资产评估、民间借贷风险担保、财务咨询、法律咨询等中介服务,代为办理相关手续并收取相应服务费用;发起设立和管理私募基金;开展自有资金的匹配借贷业务。(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)

民融中心业务运行模式为:组织供应方资金,通过网点线下签署委托放款协议,民融中心下达支付指令给银行,以撮合方式将供应方资金匹配给海宁当地有融资需求的企业,做到资金供应方和企业融资需求方直接对应。每笔撮合业务资金供应方人数不超过 30 人,单笔借款金额不超过 1,000 万元。撮合资金均委托具有资金托管资质的银行进行托管,保障资金安全。

## 2) 业务开展情况

报告期内,发行人民融借贷撮合业务开展情况如下:

单位:户、万元

期间	累计发放借款	借款人户数	出借人户数	收入	撮合业务余额	借款人户均余额
2021 年度	414,842.50	412	646	7,493.30	69,582.48	168.89
2022 年度	500,118.00	499	498	7,424.69	68,369.06	137.01
2023 年度	430,224.00	398	354	5,865.00	62,588.56	157.26

## 3) 业务合规性

民融中心是根据浙金融办〔2013〕67号《关于确定首批省级民间融资管理创新试点县(市、区)名单的通知》、海政办发〔2014〕65号《海宁市人民政府办公室关于印发海宁民间融资服务中心组建方案的通知》等文件要求,于2014年4月经市政府批准设立,注册资本人民币1亿元,是海宁市唯一一家民间融资服务企业,也是嘉兴市首家民间融资服务企业。

民融中心致力于缓解小微企业融资难和民间资金投资难两难问题,积极引导民间融资阳光化、规范化发展。其主要从事民间资金供需双方的匹配业务,

对民间融资进行风险评估，跟踪分析民间融资的资金使用和履约情况。严格按照政府相关规定开展业务。

作为全省首批民间融资管理创新试点单位，民融中心严格服从属地政府监管，贯彻执行各项监管制度和要求，依法合规经营。在业务经营过程中，民融中心只作为撮合机构，对资金供需双方进行匹配，不对借款人进行担保，不存在除正常经营业务范围以外的为他人提供担保、财务资助等情况，在日常提供融资服务的过程中也不存在除正常经营业务范围以外的需对外提供担保的情形。

## 7、其他

发行人其他业务近三年及一期收入分别为 8,715.46 万元、1,691.79 万元、1,011.29 万元和 561.83 万元。发行人其他业务主要为水电费、墙面广告租赁、担保业务等。

发行人通过子公司担保公司从事担保业务。海宁皮革城融资担保有限公司于 2013 年 5 月 16 日成立，注册资金 1 亿元，于 2017 年增资至 2 亿元，是目前海宁市规模最大的专业担保机构之一。

2023 年度，公司为 721 家皮革企业提供了担保服务。主要经营指标在嘉兴市名列前茅，已先后荣获 2013 年度“嘉兴市优秀中小企业担保机构先进集体”“服务中小企业业绩优秀百家信用担保机构”2014 年度、2016-2018 年年度、2022 年度“嘉兴市优秀担保机构”称号。

### (1) 合规情况

担保公司已取得中华人民共和国融资性担保机构经营许可证，业务开展合法合规。担保公司的监管机构是银保监会，未受到过监管机构的处罚。

### (2) 业务模式

担保业务的主要收入来源是担保费。担保公司收取担保费的标准通常为 0.5-1%/年。业务主要分融资性担保业务及诉讼保全担保业务。

公司担保对象主要为海宁市范围内的小微企业客户、个体户，涉及皮革、经编、家纺、建筑、印刷等实体制造行业。反担保措施为商铺租赁权质押、房地产余值抵押、机器设备抵押及第三方信用保证等。价值充分，能够有效覆盖担保业务融资本息。

### (3) 业务开展情况

截至 2023 年末，担保公司担保余额 86,796.94 万元，应收代偿款原值

4,669.69 万元，已计提坏账准备 1,291.92 万元。公司对于担保业务提取相应的风险准备金，截至 2023 年末未到期责任准备金 269.83 万元，担保赔偿准备金 3,259.24 万元。

1) 担保对象遴选标准:

a. 担保对象应选择经营状况、财务状况、资产质量、成长性等方面均为良好的各类中小微企业。以生产型实体为主，严格控制贸易型企业；

b. 企业原则上成立一年（含）以上，具备企业法人资格；

c. 依法诚信经营，经营范围符合国家政策。非国家限制类、禁止类或污染性行业。经营期内无违法违规行为；

d. 企业及其法定代表人、实际经营者、主要股东没有不良信用记录，没有涉及重大经济纠纷或法律诉讼；

e. 资产负债率指标一般不超过 75%，特殊不超过 85%；

f. 申保企业准入，参照担保业务合作银行信用等级最新评价结果，原则上准入起点为 BB 级，最低不低于 B 级。

2) 截至 2023 年末，发行人在保户数 721 户，在保责任余额 86,796.94 万元，全部为 1 年内到期，代偿金额为 4,669.69 万元。发行人主要的风险缓释措施包括信用保证、皮革城商铺租赁权质押、房地产抵押和设备抵押等。

截至 2023 年末，担保公司担保余额 86,796.94 万元，应收代偿款原值 4,669.69 万元，已计提坏账准备 1,291.92 万元。公司对于担保业务提取相应的风险准备金，截至 2023 年末未到期责任准备金 269.83 万元，担保赔偿准备金 3,259.24 万元。发行人担保合同均设置有反担保条款，反担保金额均能完全覆盖担保金额。

发行人担保业务中单一客户的担保金额较小，客户较多，发行人通过扩大客户范围，有效地分散了担保业务的风险。

发行人的担保业务根据皮革城市场的实际情况，建立健全了岗位职责，保前、保中、保后各环节的调查、评审、审批、尽职、保后管理等规章制度，保证了业务操作的流畅性。

发行人整体担保业务规模较小，目前担保情况良好，主要担保对象为海宁市地区企业。

发行人担保业务规模较小，担保范围较大，客户结构复杂，单一客户担保

金额较小，集中代偿风险较小，且发行人已充分计提责任准备金与担保赔偿准备金，并相应采取风险缓释措施包括信用保证、皮革城商铺租赁权质押、房地产抵押和设备抵押等措施，对公司偿债能力影响较小。

#### **(4) 会计处理**

公司担保业务收入包括担保费收入、手续费收入、评审费收入、追偿收入等。担保费收入的金额应按委托担保合同规定的应向被担保人收取的金额确定。采取趸收方式向被担保人收取担保费的，应当一次性确认为担保费收入。追偿收入应在收取追偿款时予以确认，按公司追偿时实际收取的价款大于原已代偿款项和发生的相关费用后的差额入账。

公司发生担保代偿时，根据其收回的可能性分别计入应收代偿款或担保赔偿准备，收到被担保人延期归还的代偿款本息和赔偿损失等时，分情况处理：1) 收到的款项等于原代偿款的，应按实际收到的款项减少应收代偿款或增加担保赔偿准备。2) 收到的款项大于原代偿款的，按原代偿的款项减少应收代偿款或增加担保赔偿准备，差额计入追偿收入。3) 收到的款项小于原代偿款的，按原确认的代偿款金额减少应收代偿款或增加担保赔偿准备，实际收到的款项小于应收代偿款的差额冲减担保赔偿准备，计提担保赔偿准备余额不足的应计入担保赔偿支出。

#### **(5) 风险防控措施**

公司依托市场平台，掌握市场内部商铺价值，开展为市场经营户提供融资性担保业务。

##### **1) 严格执行操作流程，防范操作风险的产生**

根据皮革城市场的实际情况，公司建立健全了岗位职责，保前、保中、保后各环节的调查、评审、审批、尽职、保后管理等规章制度，保证了业务操作的流畅性。

##### **2) 依托市场平台，掌握市场内部商铺价值及经营情况**

特定的市场、特定的客户，这是海宁皮革城融资担保有限公司独具的业务发展条件，与其它担保公司相比，海宁皮革城融资担保有限公司目标客户比较集中，担保的企业、个人所处的状况比较明确，因此海宁皮革城融资担保有限公司自成立以来，担保对象主要是海宁中国皮革城的经营商户。公司按照经营

户提供的反担保质押商铺情况，与海宁中国皮革城股份有限公司市场方进行对接，实地调查、核实市场方对经营户掌握的实际经营情况、商铺当前价值。在操作上通过全面的调查形成书面报告后逐级提交审批，待审批确定同意担保金额后，与经营商户当面签订最高额质押反担保合同、担保协议书、商铺质押确认书等文本合同，办妥在海宁中国皮革城股份有限公司市场方商铺质押登记手续后提交银行授信放款。

为了更好的控制商铺转让风险，担保公司和海宁中国皮革城股份有限公司市场方加强合作，从源头上对市场内任何一个要求转让的商铺进行了控制，经营户所租赁的商铺在办理转让手续前市场方需得到担保公司审核确认无误后方可同意办理转让手续。

3) 做好保后管理工作，及早发现风险点，落实风险防范工作，提升风险化解能力

公司在保业务由各个客户经理负责日常跟踪，风险部负责监督及风险管理。保后检查由客户经理及风险部人员共同实施，保后检查后 15 个工作日内编写保后调查报告上报风险部汇总后提交公司总经理。

客户经理应于贷款到期前一个月与银行联系，并提醒被担保企业及个人在贷款到期前筹集还贷资金。风险部每月和银行保持联系，落实在保业务对帐工作，关注被担保企业、个人每月（季）付息动态情况，出现异常情况及时反馈信息，风险部根据情况建立预警档案，对客户风险等级进行动态评定，适时调整在保客户结构，同时对高风险客户，制定风险防范计划和处置预案，增强在保业务的抗风险系数。

公司业务部和风险部依托市场平台和外围渠道，强化对在保客户信息的收集与沟通，建立健全自己的客户信息库，同时，公司鼓励员工通过各种渠道收集与在保企业、经营者相关的信息，由专门人员对收集到的信息按行业进行分类建档，便于公司对客户情况的调查分析和判别，提高风险把控能力。

4) 注重学习，提升员工综合素质

公司在积极拓展担保业务的同时，始终把风险防范放在工作首位，依据市场经营中可能出现的风险情况，完善处置预案，规范业务操作流程，提高风险防控措施。公司员工虽然都来自金融机构及担保机构，具备较强的业务能力和风险防控意识，但公司仍然严格落实学习制度，定期组织员工开展相关业务知

识培训，每周召开工作例会，汇报业务进展情况，总结业务操作中出现的相关问题，探讨和落实应对措施。同时公司聘请专业的法律顾问和财务人员，对公司员工定期开展法律知识讲座和财务知识培训，强化和提升公司员工的法律意识、职业操守和财务分析等工作能力。

### (三) 发行人所在行业状况

#### 1、皮革行业竞争格局

上世纪八、九十年代，国际皮革加工产业从意大利、西班牙、英国等传统皮革加工中心转移到了中国，中国的皮革产业开始迅速发展，一批皮革专业市场开始涌现，如河北辛集、辽宁灯塔和本公司的皮革专业市场就是在这个时期开设的。目前，我国较为发达的皮革交易市场主要集中在浙江、河北、广东、辽宁四省。除本公司外，其中具有一定经营规模的还有广州花都狮岭皮革皮具城、河北辛集皮革商业城、河北白沟皮革市场、河北大营国际皮革交易中心、广州白云世界皮具贸易中心、辽宁灯塔佟二堡皮革市场等。中国皮革专业市场分布概况如下图所示：

图：中国皮革专业市场分布概况图



#### 2、皮革行业现状

2017 年是全面落实“十三五”规划的攻坚年，也是供给侧结构性改革的深化年，同时还是加快推进消费品工业“三品”战略的突破年。根据中国皮革行业经济运行报告，2017 年我国皮革、毛皮及制品和制鞋业销售收入、利润、出口增速分别为 3.08%、6.88%和 3.11%，实现了平稳增长，而轻革、皮革服装、毛皮

服装产量有所下降。

当下，我国经济发展进入了新常态，正在向形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化。我国皮革行业已步入了增长速度变化、产业结构调整、发展动力转换的关键期，要应对新形势下的诸多挑战，抢抓机遇，必须以创新为驱动力，瞄准“绿色智造”，实现皮革业的跨越式发展。

近年来政府不断加强对制革行业管理力度、制定多项标准提高环保要求，落后产能逐步被淘汰。面对与日俱增的环保压力，皮革企业需立足当下，面向未来，按照相关标准的要求，进行治理，达标排放，从源头加强管控，建设绿色产业链，实现皮革产业的可持续发展。

在工信部发布的《智能制造发展规划（2016-2020）》中，缝制机械行业作为重点发展领域首次列入，缝制机械专用机器人被列为智能制造关键技术装备研制和产业化转型行动的重点内容。缝制机械将领衔装备智能升级，向多功能、智能化方向发展。通过数字化组织管理，在生产过程中做到省人、省料、省模、省时，实现开料部门从传统到智能的跨越式转变。

随着全国对产业互联网关注的不断攀升，科技革命正引发产业深度变革，利用互联网改造传统产业结构已经势在必行。2017 年，诸多皮革企业开始延伸互联网，在大数据等互联网技术的支持下，逐步迈向“产业+互联网”转型之路。而传统皮革企业转型不仅仅能促进自身的迅速发展，为产业链创造更多的价值，还将为整个 B2B 行业带来新的发展机遇。

在全球毛皮行业遭遇挑战，行业整体发展遭遇“天花板”的形势下，加强在“一带一路”框架下的全球产业合作、加快转型发展尤为重要。在全球化的时代，世界毛皮产业是一个相互依存的共同体，要从产业源头、皮草文化出发，从跨界的角度、产业链环节去探索，寻找可持续发展的具体措施和方法，共同打造开放、包容、均衡、普惠的产业合作架构，打造世界毛皮产业合作的新格局，实现产业的健康长续发展。

在中国皮革行业求新求变之时，企业须准确把握趋势，在绿色发展、科技创新、质量提升、国际交往、供应链完善上做文章，开拓进取，努力实现“绿色智造”，推动行业创新与发展。

2020 年全球经济陷入低迷，中国服装行业也遭受了巨大的冲击。2021 年随着国内经济持续恢复发展，内需市场潜力得到进一步激发，中国服装产品零售



回归正常发展轨道。截至年底，全国社会消费品零售总额超过 44 万亿元，比上年增长 12.5%，两年平均增速为 3.9%；服装鞋帽针纺织品的零售也取得明显发展，全年零售额同比增长 12.7%，两年平均增速为 2.6%；从居民消费支出情况看，2021 年全国居民人均衣着消费支出达到 1,419 元，消费金额增长显著。

（以上数据来自中国皮革协会官网）2021 年我国服装行业虽得以稳步复苏，但外部环境的不确定因素增加，行业的发展仍面临着一定的挑战，服装行业急需在“新经济”时代中转型发展。整合产业优势，加速线上线下融合发展。近两年时间里，中国市场线上服装零售保持快速增长。2020 年底全国网上穿着类产品销售同比增长 5.8%，表现好于 2019 年同期水平；2021 年全国网上穿着类商品零售额同比增长 8.3%。拓宽皮革企业产品结构和类别。进一步向春夏季产品延伸拓展，应用新材料、新工艺、新技术，开发符合时尚、健康、舒适、环保趋势的皮革服装新品。稳步推进质量品牌建设。积极招引、培育国内外优秀设计师、企业，提升行业质量水平，培育行业知名品牌。提升绿色制造水平。增强皮革服装行业生态环保意识，推行绿色设计理念，提升绿色供应链水平，加强产业绿色制造体系建设。开展数智化建设，赋能产业转型升级。打造企业数字化服务平台，完善数字化场景应用建设，提升企业内在动力。

面对严峻复杂的外部环境，我国纺织品服装零售市场发展也需承压前行，但仍然具备稳定向好的发展条件。公司将不断推进“巩固提升皮革主业、叠加发展时装产业，推动线上线下融合”的发展战略，不断提升企业内核，谋求市场转型健康发展。

#### **（四）发展战略**

##### **1、发展定位**

依托海宁“中国皮都”的产业基础，发挥公司的品牌优势、客户优势、先发优势、资金优势、管理优势，进一步做深做透皮革主业。围绕“巩固提升皮革主业，叠加发展时装产业，稳步推进健康产业”的战略方针，积极推进市场转型升级、优化市场业态、夯实产业基础。在坚定不移发展主业的根本上，实现主业巩固和时装业态培育两手抓，继续锚定第二主业，完成大健康产业布局。稳步做好民融中心、担保、酒店等专项业务，实现多元业态持续发展。在新常态、新挑战的宏观背景下，公司将积极升级业态、加快网上网下融合步伐、提升管

理服务水平，致力于打造“新常态”、“新消费”下的“新零售”和“心零售”标杆，从内在驱动提升公司核心竞争力。

## 2、发展目标

(1) 优化市场业态，加快转型提升。

加大市场结构调整及业态转型力度。加快时装品类集聚，加强市场商品品质和价格管理及“皮革城标准体系”建设；完善市场配套业态，扩展设计基地培育，重点招引设计研发可持续发展的产业服务项目；盘活闲置资产，推进武汉、济南、郑州、成都、哈尔滨等市场闲置物业与大型意向跨界资源的合作；抓好产业地推，深耕重点批发市场，提高地推成效。

推动网上网下融合发展。打造直播基地，深耕线上平台合作，拓展社交电商渠道，探索网上皮城销售平台建设，积极搭建皮革城线上线下供应链平台和配套服务平台。

抓实大数据平台建设。研究推动总部市场与各分市场大数据平台应用推广，研发数据报表系统，对市场管理、营销宣传、线上线下融合等提供数据化支持；打造智能物流，以 F 座直播、社交电商物流为基础，逐步向其他市场进行推广实施，提升销售终端的服务支撑能力。

(2) 创新营销模式，打响产业基地名片。

提升营销广告精准度。以“时尚海宁、设计海宁”为基调，创新宣传形式，优化广告投放渠道，探索“线上线下融合，批发零售结合”的精准化营销，实现从省级、地级到县级的媒体交叉覆盖。成立新媒体推广小组，打造皮革城专属 IP 化形象，结合小红书、抖音、微信等新媒体平台开展社会化营销，吸引年轻消费群体；打造线下沉浸式商业空间，以线上种草、线下互动的形式，实现线上线下客流转化；精耕与商户、兄弟商业、景点、媒体、异业同盟的合作，联结圈层客户，推进资源互换、客源共享。

扩大时尚发布和组团参展的影响力。合理安排面辅料展、皮博会、采购商大会等各类展会，组织具有市场转化能力的企业或设计公司，开展合作和落地活动。此外，结合线上资源，全力打造皮革城自有的集资讯推广、看货选款、秀场直播、营销课程等于一体的线上传播时尚活动。

优化旅游营销客源质量。积极走访南京、杭州、上海华东线地接社，把皮革城纳入乌镇、西塘、南浔等华东线产品的规划和推广，重点开发、维护转化

率高、成交额大的优质客源城市，优化旅游大巴客源组成。

(3) 开拓第二主业，推荐健康事业发展。

推动健康产业规划及项目落地。做深做细产业调研，掌握国内外大健康事业的发展趋势、社会需求产业模式，完善公司大健康战略规划，稳步推进产业项目前期工作；利用现有资源，推动资产融合和养老连锁项目拓展的突破，构建覆盖医疗、康复、养老、教育的完整产业链。

创新思路经营管理颐和家庭。推行差异化管理服务，满足个性化的养老需求，实现运营市场化、效益可视化；实现护理院、认知症专区正式运营，落实医保和长护险政策，有序推进医养结合发展模式。

康复医院筹建升格。对接市医保局，争取医疗服务价格参公和氧舱纳入医保等更多政策支持；督促新团队加强医院经营管理，提升全院康复医疗水平；推进外联营销工作，开拓重症科室业务。

## (五) 公司的竞争优势

发行人主营皮革专业市场的开发、租赁和服务，海宁中国皮革城是目前全球最具规模、中国最具影响力的皮革专业市场。发行人通过搭建皮革制品线下 B2C 销售网络以及线上线下联动的智慧型市场，提高皮革产品流通效率；通过为上游生产企业提供原材料采购、产品开发设计、低成本融资、担保等服务，提高上游生产企业盈利能力；通过营造良好的购物环境以及有效的营销推广，促进皮革产品的消费；通过设立海宁皮革博物馆、会展中心，提升公司精神内涵和品牌文化传播能力；通过搭建 P2P 平台、设计师品牌集成店、开发海宁皮革时尚小镇创意核心区、打造四季时装馆，促进市场多元化，深化皮革产业转型升级；通过进行健康产业投资，开辟公司新的业务领域。

### 1、产业集聚优势

作为全球唯一一个提供全产业链服务的皮革专业市场，除建立现代化市场这个公共营销平台外，还通过设立设计基地、博物馆、加工区、面辅料市场、皮衣皮革保养中心、时装批发中心、物流区、网上营销交易平台、融资担保平台，提供电子商务、策划展会、市场信息化平台、融资担保以及住宿、餐饮、休闲娱乐、文化等一系列全方位配套服务设施，整合皮革产业价值链上下游，优化行业资源，引领皮革工业企业转型升级。公司所处的海宁是中国皮革之都，海宁及周边地区集聚了 3,000 多家皮革生产企业，是全球最大的皮革生产基地

之一。同时，公司持续推进金融服务业务、海宁皮革时尚小镇项目、健康产业项目和时装产业基地等创新业务建设，拓展公司产业的广度和深度。报告期内，公司积极落实防控措施，维护市场稳定运营。同时，加速线上融合进程，着力构建电商生态，健全直播产业基地，完善线上配套服务。

## 2、市场规模优势

公司凭借丰富的厂商客户资源、独特的商业模式、厂商直销的商品价格优势进行异地扩张，建立连锁市场，扩大企业规模。面对经济新形势新挑战，公司积极调整，提出了“由重变轻”、“由内向外”的连锁新战略。目前已建立江苏沭阳、辽宁佟二堡、河南郑州、四川成都、湖北武汉、黑龙江哈尔滨、山东济南等连锁市场；同时放眼具备市场开发潜力的区市级及县市级小区域市场以及国际市场，实现精准地推，健全完善品牌输出轻资产模式，为公司未来发展开拓更为广阔的市场空间。

## 3、客户资源优势

公司成立以来，与业内企业建立了稳固的合作共赢关系。皮革行业以中小企业为主，自身实力较为有限，公司为企业的发展壮大提供了平台。在帮助企业盈利的同时，也培养了高忠诚度的商户，为公司连锁全国储备了充足的优质客户资源。同时，皮革企业具备转型高端布装生产的先天优势，能较好支撑公司“叠加发展时装产业”新战略的实施。在 20 多年发展历程中，公司与企业商户共同成长，形成了长期信赖的同盟伙伴关系，为公司持续发展构筑了坚实的后盾。

## 4、管理团队优势

报告期内公司调整管理团队结构，管理责任进一步细化，推动各项事业再出新气象、再上新台阶。公司目前中高层管理人员大都从事皮革市场经营达五年以上，具有丰富的市场管理经验，对皮革产业和专业市场有着深刻理解。在公司深入实施转型新战略、创新发展的过程中，公司也高度重视人才培育和储备，不断完善人事选拔机制，并吸引外部优秀人才加盟，保证了高效管理团队的建立，以及运营模式的创新拓展。

## 六、发行人违法违规情况

报告期内，发行人不存在重大的违法违规及行政处罚情况。

## 七、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，相关事务由专职团队负责。公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、深交所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 第五节 发行人主要财务情况

发行人 2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》、相关财务会计法规及特殊编制基础编制财务报表，并基于附注“重要会计政策、会计估计”所述会计政策和估计编制。

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2021 年的财务数据来自于发行人经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年审计报告（天健审（2022）2278 号）、2022 年的财务数据来自于发行人经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022 年审计报告（天健审（2023）2788 号）、2023 年的财务数据来源于发行人经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年审计报告（天健审（2024）896 号），2024 年 1-9 月财务报表未经审计。

### 一、发行人最近三年及一期财务报表

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

表：最近三年及一期发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	102,991.52	111,931.92	190,974.43	182,309.70
交易性金融资产	5,454.12	13,105.40	52,700.03	2,100.00
应收账款	7,346.99	8,185.75	2,899.44	11,926.41
预付款项	363.17	331.18	305.76	353.03
其他应收款	17,100.18	16,322.36	14,823.40	12,800.52
存货	94,442.34	87,816.04	95,736.86	69,978.22
合同资产	141.87	143.33	173.24	183.25
一年内到期的非流动资产	41,343.19	42,633.56	44,480.90	-
其他流动资产	15,219.70	11,686.19	10,712.59	15,148.61
<b>流动资产合计</b>	<b>284,403.08</b>	<b>292,155.74</b>	<b>412,806.65</b>	<b>294,799.75</b>
非流动资产：				
发放贷款及垫款	22,481.23	18,389.06	16,514.14	18,248.07
其他非流动金融资产	46,995.43	36,401.60	20,769.33	17,872.37
长期应收款	118,383.43	95,719.75	57,100.69	16,449.98
长期股权投资	80,371.90	60,682.71	11,647.95	17,156.14
投资性房地产	708,511.81	730,955.73	754,123.22	768,538.01
固定资产	31,138.37	33,310.37	32,895.81	34,778.29

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
在建工程	243.31	54.80	-	150.90
使用权资产	2,395.52	2,044.39	1,625.31	2,608.00
无形资产	2,602.33	3,132.13	4,042.96	1,874.15
商誉	3,575.57	3,575.57	3,575.57	156.88
长期待摊费用	958.68	1,162.38	1,245.84	1,516.32
递延所得税资产	18,869.04	18,794.01	17,217.88	16,794.42
其他非流动资产	65.04	43.49	46,172.07	53.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,036,591.65</b>	<b>1,004,265.99</b>	<b>966,930.77</b>	<b>896,197.18</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,320,994.73</b>	<b>1,296,421.72</b>	<b>1,379,737.42</b>	<b>1,190,996.93</b>
流动负债:				
短期借款	40,850.97	64,834.38	22,567.85	4,442.00
应付票据	11,891.80	13,057.32	49,026.06	10,500.04
应付账款	28,072.17	36,010.58	35,915.10	18,483.70
预收款项	31,982.40	16,943.74	18,885.85	30,099.13
合同负债	13,383.35	12,388.92	14,958.73	25,145.93
应付职工薪酬	1,434.74	4,084.59	3,955.94	3,231.12
应交税费	4,433.05	9,195.68	12,975.16	27,437.96
其他应付款	46,520.12	48,705.72	59,653.79	57,108.35
一年内到期的非流动负债	9,319.06	48,594.15	68,372.22	626.58
其他流动负债	123,669.51	80,771.94	82,031.00	51,906.59
<b>流动负债合计</b>	<b>311,557.18</b>	<b>334,587.02</b>	<b>368,341.70</b>	<b>228,981.40</b>
非流动负债:				
长期借款	39,506.53	32,262.07	13,258.88	30,031.08
应付债券	-	-	40,172.55	-
租赁负债	1,344.52	1,556.52	527.56	1,183.24
长期应付款	8,295.50	70.50	9,354.50	11,893.50
预计负债	2,478.45	2,497.70	3,117.55	371.75
递延所得税负债	2,051.37	2,238.80	2,376.46	2,330.83
其他非流动负债	30,617.69	442.29	30,871.74	30,562.73
递延收益	56,957.65	58,644.04	60,980.65	64,161.13
保险合同准备金	3,472.16	3,529.07	3,599.59	6,430.06
<b>非流动负债合计</b>	<b>144,723.88</b>	<b>101,241.00</b>	<b>164,259.47</b>	<b>146,964.33</b>
<b>负债合计</b>	<b>456,281.05</b>	<b>435,828.01</b>	<b>532,601.17</b>	<b>375,945.73</b>
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	128,261.70	128,261.70	128,261.70	128,274.50
资本公积金	162,022.98	162,022.98	162,022.98	162,070.57
减: 库存股	-	-	-	60.40
盈余公积金	46,537.63	46,537.63	45,820.70	43,031.48
未分配利润	501,910.84	500,213.90	488,952.99	468,576.64
归属于母公司所有者权益合计	838,733.14	837,036.21	825,058.36	801,892.80
少数股东权益	25,980.53	23,557.50	22,077.89	13,158.40
<b>所有者权益合计</b>	<b>864,713.68</b>	<b>860,593.71</b>	<b>847,136.25</b>	<b>815,051.20</b>

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
负债和所有者权益总计	1,320,994.73	1,296,421.72	1,379,737.42	1,190,996.93

## 2、合并利润表

表：最近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>75,457.51</b>	<b>129,110.01</b>	<b>139,255.79</b>	<b>145,564.31</b>
其中：营业收入	70,817.41	122,014.99	131,065.71	143,476.69
利息收入	1,476.16	2,223.90	3,355.83	521.86
已赚保费	346.69	610.19	839.63	942.45
手续费及佣金收入	2,817.25	4,260.94	3,994.62	623.31
<b>二、营业总成本</b>	<b>67,101.11</b>	<b>109,871.51</b>	<b>109,342.27</b>	<b>113,600.57</b>
其中：营业成本	48,507.18	78,536.33	83,147.57	81,711.50
提取担保合同准备金净额	-	-	-	-24.12
税金及附加	3,895.49	7,977.64	7,117.00	13,289.48
销售费用	5,863.93	11,574.35	7,650.83	8,647.24
管理费用	6,955.69	11,500.40	11,129.19	10,484.03
研发费用	880.40	1,441.01	1,311.30	1,275.57
财务费用	998.42	-1,158.23	-1,013.61	-1,783.15
其中：利息费用	-	6,104.00	5,443.51	3,122.70
利息收入	-	7,384.85	6,683.69	4,450.59
加：其他收益	1,913.77	4,105.56	8,818.87	6,442.70
投资净收益	5,290.89	4,297.54	2,382.53	10,666.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,052.46	1,779.14	-1,933.96	2,749.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-125.51	-235.34	1,027.30	134.59
资产减值损失	-1.47	-29.91	-19.78	-9.64
信用减值损失	-668.02	776.49	1,549.09	-4,980.06
资产处置收益	-	-196.65	13.33	-2.33
<b>三、营业利润</b>	<b>14,766.07</b>	<b>27,956.18</b>	<b>43,684.86</b>	<b>44,215.04</b>
加：营业外收入	336.40	646.26	1,112.65	1,698.96
减：营业外支出	416.08	841.08	3,757.79	490.13
<b>四、利润总额</b>	<b>14,686.39</b>	<b>27,761.37</b>	<b>41,039.73</b>	<b>45,423.87</b>
减：所得税费用	3,914.17	5,891.51	10,397.55	12,330.89
<b>五、净利润</b>	<b>10,772.22</b>	<b>21,869.86</b>	<b>30,642.17</b>	<b>33,092.98</b>
(一) 按经营持续性分类				



项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
1.持续经营净利润	10,773.27	21,869.98	30,642.28	33,399.16
2.终止经营净利润	-1.05	-0.12	-0.11	-306.18
(二) 按所有权归属分类				
1.属于母公司所有者的净利润	7,212.19	17,749.62	27,013.42	32,789.81
2.少数股东损益	3,560.03	4,120.24	3,628.76	303.18
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	<b>10,772.22</b>	<b>21,869.86</b>	<b>30,642.17</b>	<b>33,092.98</b>
归属于少数股东的综合收益总额	3,560.03	4,120.24	3,628.76	303.18
归属于母公司普通股股东综合收益总额	7,212.19	17,749.62	27,013.42	32,789.81

### 3、合并现金流量表

表：最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	92,359.84	112,889.94	105,742.56	161,571.10
收到的税费返还	-	146.51	1,549.68	-
收到其他与经营活动有关的现金	110,964.91	395,675.12	450,451.98	85,364.26
收取利息、手续费及佣金的现金	4,419.51	5,825.99	7,613.97	1,437.95
收到原担保合同保费取得的现金	334.86	590.25	692.16	955.55
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>208,079.12</b>	<b>515,127.82</b>	<b>566,050.35</b>	<b>249,328.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	27,683.67	36,634.98	46,404.96	55,491.12
支付给职工以及为职工支付的现金	13,446.73	16,281.15	15,154.95	14,236.29
支付的各项税费	15,906.37	25,899.90	35,979.62	16,808.80
支付其他与经营活动有关的现金	123,820.70	433,011.95	467,417.23	96,772.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>180,857.46</b>	<b>511,827.98</b>	<b>564,956.75</b>	<b>183,309.06</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,221.66</b>	<b>3,299.84</b>	<b>1,093.59</b>	<b>66,019.81</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	40,294.44	182,027.01	220,617.79	213,161.58
取得投资收益收到的现金	1,422.58	5,204.48	2,530.94	688.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.94	2.85	0.30
收到其他与投资活动有关的现金	5,149.94	13,384.10	8,625.00	9,363.36
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>46,866.97</b>	<b>200,624.53</b>	<b>231,776.57</b>	<b>223,213.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,751.33	11,600.76	21,440.60	32,163.65
投资支付的现金	59,426.00	162,800.00	316,029.60	192,659.40
取得子公司及其他营业单位支付的现	-	-	15,140.88	-

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	3,773.00	4,263.00	5,009.30	3,220.16
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>73,950.33</b>	<b>178,663.76</b>	<b>357,620.39</b>	<b>228,043.21</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-27,083.36</b>	<b>21,960.77</b>	<b>-125,843.82</b>	<b>-4,829.91</b>
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	60.00	-	20.00	161.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	60.00	-	20.00	161.00
取得借款收到的现金	195,314.00	199,125.00	250,136.31	63,497.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,225.00	738.19	550.00	9,673.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>203,599.00</b>	<b>199,863.19</b>	<b>250,706.31</b>	<b>73,331.00</b>
偿还债务支付的现金	171,797.88	236,293.43	139,190.54	68,525.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,530.44	13,907.00	11,298.40	5,040.13
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	1,197.00	2,640.63	4,032.86	403.00
支付其他与筹资活动有关的现金	10,967.60	2,321.32	2,455.94	13,012.04
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>192,295.93</b>	<b>252,521.75</b>	<b>152,944.88</b>	<b>86,577.55</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,303.07</b>	<b>-52,658.56</b>	<b>97,761.43</b>	<b>-13,246.55</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.81	0.00	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>11,438.55</b>	<b>-27,397.95</b>	<b>-26,988.79</b>	<b>47,943.34</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	63,755.41	91,153.36	118,142.16	70,198.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>75,193.96</b>	<b>63,755.41</b>	<b>91,153.36</b>	<b>118,142.16</b>

## (二) 母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

表: 最近三年及一期发行人母公司资产负债表

单位: 万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产:				
货币资金	56,028.60	39,957.47	70,387.67	97,314.19
交易性金融资产	2,052.72	7,576.90	47,000.00	-
应收账款	4,662.24	6,352.07	-	76.00
预付款项	3.05	22.99	98.60	13.15
其他应收款	461,412.83	451,615.07	427,658.32	348,971.79
存货	-	-	-	336.33
其他流动资产	532.32	388.15	235.71	-
<b>流动资产合计</b>	<b>524,691.76</b>	<b>505,912.65</b>	<b>545,380.30</b>	<b>446,711.46</b>
非流动资产:				
其他非流动金融资产	137.09	137.09	137.09	137.09

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期股权投资	236,460.16	203,260.16	200,660.16	204,351.66
投资性房地产	178,733.53	186,027.85	194,449.83	202,338.71
固定资产	19,475.76	20,764.13	22,264.49	23,058.49
在建工程	148.19	54.80	-	150.90
使用权资产	754.99	401.25	2,957.83	940.00
无形资产	1,195.68	1,359.25	1,398.43	1,449.82
递延所得税资产	8,952.79	8,962.27	8,905.86	8,750.61
其他非流动资产	65.04	43.49	28.98	53.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>445,923.23</b>	<b>421,010.28</b>	<b>430,802.68</b>	<b>441,230.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>970,614.99</b>	<b>926,922.94</b>	<b>976,182.98</b>	<b>887,942.37</b>
流动负债:				
短期借款	40,029.99	64,058.14	19,014.56	4,004.22
应付账款	2,347.98	2,694.61	2,979.60	2,835.77
预收款项	11,712.61	6,820.33	10,014.93	15,969.06
合同负债	47.17	47.17	2,851.92	605.48
应付职工薪酬	143.31	686.62	865.32	763.54
应交税费	272.68	3,896.92	3,260.26	8,210.13
其他应付款	93,112.59	72,442.24	88,846.36	133,163.16
一年内到期的非流动负债	-	30,449.45	32,775.04	-
其他流动负债	105,238.76	64,778.28	64,880.53	34,654.20
<b>流动负债合计</b>	<b>252,905.09</b>	<b>245,873.78</b>	<b>225,488.52</b>	<b>200,205.56</b>
非流动负债:				
应付债券	-	-	40,172.55	-
长期应付款	8,225.00	-	-	1,500.00
递延收益	11,032.42	11,348.10	11,769.01	11,414.92
其他非流动负债	30,175.40	-	30,449.45	30,562.73
<b>非流动负债合计</b>	<b>49,432.81</b>	<b>11,348.10</b>	<b>82,391.01</b>	<b>43,477.66</b>
<b>负债合计</b>	<b>302,337.91</b>	<b>257,221.88</b>	<b>307,879.53</b>	<b>243,683.21</b>
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	128,261.70	128,261.70	128,261.70	128,274.50
减: 库存股	-	-	-	60.40
资本公积金	200,065.37	200,065.37	200,065.37	200,112.96
盈余公积金	46,537.63	46,537.63	45,820.70	43,031.48
未分配利润	293,412.37	294,836.36	294,155.68	272,900.61
<b>所有者权益合计</b>	<b>668,277.08</b>	<b>669,701.06</b>	<b>668,303.44</b>	<b>644,259.15</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>970,614.99</b>	<b>926,922.94</b>	<b>976,182.97</b>	<b>887,942.37</b>

## 2、母公司利润表

表：最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>16,646.46</b>	<b>33,293.07</b>	<b>27,596.04</b>	<b>36,492.62</b>
减：营业成本	9,493.83	15,333.21	14,261.45	14,124.72
税金及附加	1,403.00	3,437.92	2,214.31	3,815.78
销售费用	1,159.29	3,914.22	4,946.50	3,042.23
管理费用	2,608.40	4,227.36	4,130.47	4,165.27
财务费用	2,203.86	2,322.68	-17.20	-1,583.49
其中：利息费用	2,251.03	4,476.00	3,182.29	1,080.44
利息收入	678.84	2,195.82	3,228.23	2,161.01
加：其他收益	316.30	1,602.52	3,776.55	4,069.79
投资收益	3,740.39	4,148.49	23,845.79	4,381.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-5.77	80.11
信用减值损失	47.61	-332.44	-5.38	97.91
资产处置收益	-	-12.96	0.38	-
<b>二、营业利润</b>	<b>4,045.70</b>	<b>9,540.19</b>	<b>29,677.87</b>	<b>21,477.42</b>
加：营业外收入	115.79	151.13	148.65	386.31
减：营业外支出	250.26	505.89	89.77	143.61
<b>三、利润总额</b>	<b>3,911.22</b>	<b>9,185.44</b>	<b>29,736.74</b>	<b>21,720.11</b>
减：所得税费用	-180.05	2,016.05	1,844.60	4,848.33
<b>四、净利润</b>	<b>4,091.27</b>	<b>7,169.39</b>	<b>27,892.14</b>	<b>16,871.78</b>
(一) 持续经营净利润	4,091.27	7,169.39	27,892.14	16,871.78
(二) 终止经营净利润	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>4,091.27</b>	<b>7,169.39</b>	<b>27,892.14</b>	<b>16,871.78</b>

### 3、母公司现金流量表

表：最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,898.48	23,383.13	21,325.19	38,932.41
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	244,830.47	305,934.28	275,556.10	315,939.88
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>268,728.95</b>	<b>329,317.41</b>	<b>296,881.30</b>	<b>354,872.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,351.06	1,730.55	1,428.93	2,223.68
支付给职工以及为职工支付的现金	2,009.59	2,709.86	2,544.71	2,503.33
支付的各项税费	5,244.53	6,254.54	10,058.91	6,798.90
支付其他与经营活动有关的现金	231,513.37	347,736.21	371,339.82	288,672.89
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>240,118.54</b>	<b>358,431.17</b>	<b>385,372.37</b>	<b>300,198.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>28,610.41</b>	<b>-29,113.75</b>	<b>-88,491.08</b>	<b>54,673.48</b>
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收回投资收到的现金	7,500.00	47,000.00	2,024.93	4,528.05
取得投资收益收到的现金	1,189.99	2,852.03	1,453.30	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.90	2.40	-
收到其他与投资活动有关的现金	30.90	2,021.95	-	7,159.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>8,720.89</b>	<b>51,882.88</b>	<b>3,480.64</b>	<b>11,687.05</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	576.06	3,038.32	2,487.99	5,707.98
投资支付的现金	35,200.00	10,500.00	49,000.00	7,270.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	517.99
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>35,776.06</b>	<b>13,538.32</b>	<b>51,487.99</b>	<b>13,495.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-27,055.17</b>	<b>38,344.56</b>	<b>-48,007.35</b>	<b>-1,808.92</b>
三、筹资活动产生的现金流量:				
取得借款收到的现金	175,000.00	167,000.00	239,700.00	63,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,225.00	-	-	1,034.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>183,225.00</b>	<b>167,000.00</b>	<b>239,700.00</b>	<b>64,034.00</b>
偿还债务支付的现金	159,000.00	192,000.00	124,700.00	68,105.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,304.33	10,759.05	6,212.46	3,439.03
支付其他与筹资活动有关的现金	1,205.46	2,500.00	-	1,128.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>168,509.79</b>	<b>205,259.05</b>	<b>130,912.46</b>	<b>72,672.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,715.21</b>	<b>-38,259.05</b>	<b>108,787.54</b>	<b>-8,638.41</b>
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	16,270.45	-29,028.25	-27,710.88	44,226.15
加: 期初现金及现金等价物余额	39,219.82	68,248.06	95,958.95	51,732.80
六、期末现金及现金等价物余额	55,490.26	39,219.82	68,248.06	95,958.95

## 二、报告期合并报表范围的变化情况

### (一) 财务报表合并范围

截至 2023 年末，纳入发行人合并财务报表范围的子公司共有 40 家，如下表所示。

表：截至 2023 年末合并范围

单位：万元

子公司全称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	灯塔	3,582.94	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城进出口有限公司	海宁	200.00	74.50%	74.50%
海宁皮都锦江大酒店有限公司	海宁	1,000.00	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城经营管理有限公司	海宁	50.00	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城网络科技有限公司	海宁	500.00	100.00%	100.00%
成都海宁皮革城有限公司	成都	10,000.00	100.00%	100.00%
哈尔滨海宁皮革城有限公司	哈尔滨	10,000.00	100.00%	100.00%

子公司全称	注册地	注册资本	持股比例	表决权比例
海宁皮城科创融资担保有限公司	海宁	20,000.00	100.00%	100.00%
江苏沭阳海宁皮革发展有限公司	沭阳	1,018.00	70.00%	70.00%
济南海宁皮革城有限公司	济南	10,000.00	100.00%	82.00%
天津海宁皮革城有限公司	天津	10,000.00	80.00%	80.00%
郑州海宁皮革城有限公司	郑州	10,000.00	100.00%	60.00%
海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司	海宁	100,000.00	100.00%	100.00%
海宁中国皮革城投资有限公司	海宁	8,000.00	100.00%	100.00%
武汉海潮海宁皮革城有限公司	武汉	5,000.00	100.00%	100.00%
海宁皮皮贸易有限公司	海宁	1,000.00	52.00%	52.00%
海宁皮革城健康产业投资有限公司	海宁	20,000.00	100.00%	100.00%
海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司	海宁	3,000.00	55.00%	55.00%
海宁皮城康复医院有限公司	海宁	3,000.00	63.95%	63.95%
重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司	重庆	2,000.00	100.00%	100.00%
成都海皮商业管理有限公司	海宁	200.00	100.00%	100.00%
海宁时尚潮城文化创意有限公司	海宁	10.00	100.00%	100.00%
海宁颐和医养健康管理有限公司	海宁	50.00	100.00%	100.00%
海宁同兴智慧园区管理有限公司	海宁	100.00	100.00%	100.00%
灯塔佟二堡电商网络科技有限公司	灯塔	50.00	100.00%	100.00%
浙江海宁皮城物流有限公司	海宁	300.00	100.00%	100.00%
海宁皮城严选供应链有限公司	海宁	100.00	100.00%	100.00%
海宁万弘贸易有限公司	海宁	5,000.00	100.00%	100.00%
海宁民间融资服务中心有限公司	海宁	10,000.00	41%	66.67%
海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	海宁	100.00	100.00%	100.00%
海宁皮城数据信息服务有限公司	海宁	300.00	75%	100.00%
郑州大明宫企业管理有限公司	郑州	100.00	100.00%	100.00%
创佳融资租赁（浙江）有限公司	海宁	20,504.79	63.00%	63.00%
海宁皮城设计商业服务有限公司	海宁	100.00	100.00%	100.00%
海皮城（灯塔）商业管理服务有限公司	灯塔	100.00	100.00%	100.00%
海宁皮城新能源开发有限公司	海宁	2,000.00	100.00%	100.00%
海宁皮城光伏科技有限公司	海宁	2,000.00	100.00%	100.00%
辽阳风尚新能源有限公司	灯塔	100.00	100.00%	100.00%
嘉兴同芯宁骧股权投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	2,060.00	99.03%	99.03%
海宁潮来新能源汽车城有限公司	嘉兴	300.00	100.00%	100.00%

## （二）财务报表合并范围变化情况

表：合并范围变化明细

变化方向	公司名称	变化原因
<b>2021 年合并范围变化</b>		
增加	海宁民间融资服务中心有限公司	股权转让

增加	海宁皮城佰斯特文化传媒有限公司	投资成立
增加	海宁皮城数据信息服务有限公司	投资成立
增加	郑州大明宫企业管理有限公司	投资成立
增加	海宁万弘贸易有限公司	投资成立
减少	海宁道合市场管理有限公司	注销
<b>2022 年合并范围变化</b>		
增加	创佳融资租赁（浙江）有限公司	股权转让
增加	海宁皮城设计商业服务有限公司	投资成立
增加	海皮城（灯塔）商业管理服务有限公司	投资成立
增加	海宁皮城新能源开发有限公司	投资成立
增加	海宁皮城光伏科技有限公司	投资成立
增加	辽阳风尚新能源有限公司	投资成立
增加	嘉兴同芯宁骧股权投资合伙企业（有限合伙）	投资成立
<b>2023 年合并范围变化</b>		
增加	海宁潮来新能源汽车城有限公司	投资成立
减少	浙江原译时尚设计创意有限公司	注销

### 三、会计政策和会计估计变更以及差错更正情况

#### （一）会计政策变更

##### 1、2021 年会计政策变更概述

公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1)对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2)对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日公司增量借款利率作为折现率）与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十一)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A.执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响。

B.首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 4.75%。

C.对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理:

a.对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

b.公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

c.使用权资产的计量不包含初始直接费用；

d.公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

e.作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

f.首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3)对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4)对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2.公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3.公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 2、2022 年会计政策变更概述

(1) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产



品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(3) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(4) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

### 3、2023 年会计政策变更概述

(1) 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更确认的递延所得税资产和递延所得税负债经抵销后对公司财务报表无重大影响。

(2) 公司自 2023 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

### 4、2024 年 1-9 月会计政策变更概述

2024 年 1-9 月，发行人无会计政策变更。

#### (二) 会计估计变更

报告期内，发行人无需要披露的重要会计估计变更事项。

#### (三) 重要前期差错更正

报告期内，发行人无需要披露的前期差错更正事项。

## 四、最近三年及一期的主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元、%、倍

项目	2024 年 9 月末 /1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
----	-----------------------	-----------	-----------	-----------

项目	2024 年 9 月末 /1-9 月	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
总资产	132.10	129.64	137.97	119.10
总负债	45.63	43.58	53.26	37.59
全部债务	18.97	17.74	21.35	7.53
所有者权益	86.47	86.06	84.71	81.51
营业总收入	7.55	12.20	13.11	14.35
利润总额	1.47	2.78	4.10	4.54
净利润	1.08	2.19	3.06	3.31
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	0.94	1.66	2.20	2.13
归属于母公司所有者的净利润	0.72	1.77	2.70	3.28
扣除非经常性损益后归属于母公司 股东净利润 (亿元)	0.59	1.24	1.84	2.10
经营活动产生现金流量净额	2.72	0.33	0.11	6.60
投资活动产生现金流量净额	-2.71	2.20	-12.58	-0.48
筹资活动产生现金流量净额	1.13	-5.27	9.78	-1.32
流动比率	0.91	0.87	1.12	1.29
速动比率	0.61	0.61	0.86	0.98
资产负债率	34.54	33.62	38.60	31.57
债务资本比率	17.99	17.09	20.13	8.46
营业毛利率	31.50	35.63	36.56	43.05
总资产报酬率	1.20	2.53	3.62	4.23
加权平均净资产收益率	1.25	2.56	3.69	4.17
除非经常性损益后加权平均净资产 收益率	1.09	1.94	2.65	2.68
EBITDA	-	6.87	8.20	8.31
EBITDA 全部债务比	-	0.39	0.38	1.10
EBITDA 利息保障倍数	-	11.25	15.02	31.47
应收账款周转率	9.12	22.01	17.68	23.44
存货周转率	0.53	0.86	1.00	1.12

注:

1、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的有息债务+其他流动负债中的有息债务+长期借款+应付债券+长期应付款中的有息债务+其他非流动负债中的有息债务;

2、流动比率=流动资产/流动负债;

3、速动比率= (流动资产-存货) /流动负债;

4、资产负债率=负债合计/资产合计;

5、债务资本比率=全部债务/ (全部债务+所有者权益) ;

6、营业毛利率= (营业收入-营业成本) /营业收入;

7、平均总资产回报率= (利润总额+计入财务费用的利息支出) /总资产平均余额;

8、平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额;

9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

12、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

13、存货周转率=营业成本/存货平均余额。

## 五、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反应发行人的实际情况和财务实力，以下讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

### （一）资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产总额及构成情况如下表：

表：最近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	284,403.08	21.53	292,155.74	22.54	412,806.65	29.92	294,799.75	24.75
非流动资产	1,036,591.65	78.47	1,004,265.99	77.46	966,930.77	70.08	896,197.18	75.25
总计	<b>1,320,994.73</b>	<b>100.00</b>	<b>1,296,421.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,379,737.42</b>	<b>100.00</b>	<b>1,190,996.93</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人资产总额分别 1,190,996.93 万元、1,379,737.42 万元、1,296,421.72 万元和 1,320,994.73 万元。近三年及一期发行人资产总额呈现一定的波动性，但整体规模相对稳定。

从资产构成来看，发行人非流动资产占比较高，2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，非流动资产占当期资产总额的比例分别为 75.25%、70.08%、77.46%和 78.47%。2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，流动资产占当期资产总额的比例分别为 24.75%、29.92%、22.54%和 21.53%。非流动资产在资产总额中的占比较高主要系发行人的资产结构以投资性房地产、固定资产、长期应收款。

#### 1、流动资产

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，公司流动资产的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
货币资金	102,991.52	36.21	111,931.92	38.31	190,974.43	46.26	182,309.70	61.84
交易性金融资产	5,454.12	1.92	13,105.40	4.49	52,700.03	12.77	2,100.00	0.71
应收账款	7,346.99	2.58	8,185.75	2.80	2,899.44	0.70	11,926.41	4.05
预付款项	363.17	0.13	331.18	0.11	305.76	0.07	353.03	0.12
其他应收款	17,100.18	6.01	16,322.36	5.59	14,823.40	3.59	12,800.52	4.34
存货	94,442.34	33.21	87,816.04	30.06	95,736.86	23.19	69,978.22	23.74
合同资产	141.87	0.05	143.33	0.05	173.24	0.04	183.25	0.06
一年内到期的非流动资产	41,343.19	14.54	42,633.56	14.59	44,480.90	10.78	-	-
其他流动资产	15,219.70	5.35	11,686.19	4.00	10,712.59	2.60	15,148.61	5.14
<b>流动资产合计</b>	<b>284,403.08</b>	<b>100.00</b>	<b>292,155.74</b>	<b>100.00</b>	<b>412,806.65</b>	<b>100.00</b>	<b>294,799.75</b>	<b>100.00</b>

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人流动资产总额分别 294,799.75 万元、412,806.65 万元、292,155.74 万元和 284,403.08 万元，其中以货币资金、存货为主。

### (1) 货币资金

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 182,309.70 万元、190,974.43 万元、111,931.92 万元和 102,991.52 万元，占流动资产的比例分别为 61.84%、46.26%、38.31%和 36.21%。2022 年末发行人货币资金较上年末增加 8,664.73 万元，增幅 4.75%；2023 年末发行人货币资金较上年末减少 79,042.51 万元，降幅为 41.39%，主要系 2023 年公司偿还借款大于当年新增借款，融资租赁业务增长、新增业务投放增加、股权投资项目支付等所致；2024 年 9 月末发行人货币资金较 2023 年末减少 8,940.40 万元，降幅 7.99%。2021-2023 年末发行人货币资金明细如下：

表：近三年末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
库存现金	10.88	4.17	14.73
银行存款	64,509.44	93,588.11	119,717.61
其他货币资金	47,411.61	97,382.15	62,577.36
<b>合计</b>	<b>111,931.92</b>	<b>190,974.43</b>	<b>182,309.70</b>

### (2) 交易性金融资产

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人交易性金融资产余额分别为 2,100.00 万元、52,700.03 万元、13,105.40 万元和 5,454.12 万元，占流动资产的

比例分别为 0.71%、12.77%、4.49%和 1.92%，发行人交易性金融资产主要为银行理财产品，报告期内波动主要系发行人根据流动资金管理需求，购买或赎回理财产品所致。

表：最近三年末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产明细

单位：万元

项目	2023 年末	2022 末	2021 年末
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	13,105.40	52,700.03	2,100.00
其中：银行理财产品	13,105.40	52,700.03	2,100.00
券商理财产品	-	-	-
<b>合计</b>	<b>13,105.40</b>	<b>52,700.03</b>	<b>2,100.00</b>

### (3) 应收账款

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人应收账款余额分别为 11,926.41 万元、2,899.44 万元、8,185.75 万元和 7,346.99 万元，占流动资产的比例分别为 4.05%、0.70%、2.80%和 2.58%。2022 年末，发行人应收账款 2,899.44 万元，较 2021 年末减少了 9,026.97 万元，降幅为 75.69%；2023 年末，发行人应收账款 8,185.75 万元，较 2022 年末增加了 5,286.31 万元，增幅为 182.32%；2024 年 9 月末发行人应收账款较 2023 年末减少 838.76 万元，降幅 10.25%。报告期内发行人应收账款波动较大，主要系发行人因不同业务的账期不同，在各时点存在一定的波动，但发行人整体应收账款维持在较低水平，发行人应收款项回收情况良好。

表：截至 2023 年末应收账款按种类披露情况

单位：万元、%

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	8,679.77	100.00	494.02	5.69	8,185.75
<b>合计</b>	<b>8,679.77</b>	<b>100.00</b>	<b>494.02</b>	<b>5.69</b>	<b>8,185.75</b>

截至 2023 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

表：截至 2023 年末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例
海宁市海昌街道双喜股份经济合作社	3,082.39	37.66

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例
海宁市海昌街道利民股份经济合作社	2,968.39	36.26
海宁市医疗保险服务中心	789.42	9.64
浙江杭海城际铁路有限公司	175.84	2.15
海宁市海昌万事通电商服务中心	87.24	1.07
<b>合计</b>	<b>7,103.27</b>	<b>86.78</b>

#### (4) 其他应收款

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 12,800.52 万元、14,823.40 万元、16,322.36 万元和 17,100.18 万元，占流动资产的比例分别为 4.34%、3.59%、5.59%和 6.01%。截至 2022 年末发行人其他应收款较 2021 年末增长 2,022.88 万元，增幅 15.80%；截至 2023 年末发行人其他应收款账面价值较 2022 年末增加 1,498.96 万元，增长 10.11%；截至 2024 年 9 月末发行人其他应收款账面价值较 2023 年末增加 777.82 万元，增长 4.77%，报告期内发行人其他应收款整体波动较小。

表：截至 2023 年末前五大其他应收款情况

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
武汉荟宁商业管理有限公司	资金拆借款	5,179.57	其中 1 年以内 4,361.27 万元，1-2 年 818.30 万元	22.02
武汉荟宁商业管理有限公司	应收暂付款	2,162.94	其中 1 年以内 1,659.44 万元，1-2 年 163.17 万元，2-3 年 340.33 万元	9.20
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	资金拆借款	4,817.64	其中 1 年以内 416.97 万元，1-2 年 2,829.59 万元，2-3 年 1,571.08 万元	20.49
天津东泰世纪投资有限公司	应收暂付款	3,062.16	3 年以上	13.02
海宁市嘉明化纤有限公司	应收代偿款	884.68	1 年以内	3.76
赵思渊	应收代偿款	666.93	1-2 年	2.84
<b>合计</b>	-	<b>16,773.93</b>	-	<b>71.33</b>

发行人经营性与非经营性往来占款的分类依据为：因业务运营形成的各类暂付款、代垫款、保证金等分类为经营性，与业务运营无关的往来拆借款分类为非经营性占款。

截至 2023 年末，发行人其他应收款账面价值为 16,322.36 万元，其中经营性其他应收款金额为 8,018.69 万元，主要为发行人业务运营形成的各类暂付款、

代垫款等；非经营性其他应收款金额为 8,303.67 万元，主要为资金拆借款，非经营性其他应收账占同期总资产的比例为 0.64%，占比较低。

公司已严格按照公司规定，进行严格的审批管理，履行了必要的决策程序，确保公司的应收款项不损害公司和全体股东的利益，并控制相关风险。同时，发行人已按照内部会计政策足额计提了其他应收款坏账准备。

### (5) 存货

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人存货分别为 69,978.22 万元、95,736.86 万元、87,816.04 万元和 94,442.34 万元，分别占当期流动资产的 23.74%、23.19%、30.06%和 33.21%，呈现波动趋势。2022 年末发行人存货较 2021 年末增加 25,758.64 万元，增幅为 36.81%，主要系报告期内开发产品增加所致；2023 年末发行人存货较 2022 年末减少 7,920.82 万元，降幅 8.27%，变动幅度较小；2024 年 9 月末发行人存货较 2023 年末增加 6,626.30 万元，增幅 7.55%，变动幅度较小。

表：发行人近三年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	23,119.81	26.33	35,646.09	37.23	7,462.56	10.66
开发成本	64,379.31	73.31	59,869.01	62.53	62,315.20	89.05
库存商品	256.99	0.29	182.61	0.19	89.29	0.13
库存材料	31.94	0.04	39.15	0.04	44.22	0.06
合同履约成本	27.98	0.03	-	-	66.96	0.10
<b>合计</b>	<b>87,816.04</b>	<b>100.00</b>	<b>95,736.86</b>	<b>100.00</b>	<b>69,978.22</b>	<b>100.00</b>

截至 2023 年末发行人存货-开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2023 年末余额
哈尔滨海宁皮革城配套商务楼项目	未开工	哈尔滨海宁皮革城项目包含皮革专业市场和配套商务楼，预计总投资额 100,000.00 万元。截至 2023 年 12 月 31 日，皮革专业市场已竣工，配套商务楼暂未开工建设，期末余额主要系土地成本		2,691.72
皮都伊尚项目	2021 年 11 月	2024 年 5 月	65,000.00	29,723.75
郑州海宁皮革城二期项目	2022 年 4 月	-	41,712.00	4,282.28
潮品荟项目	2022 年 10 月	2025 年 4 月	69,000.00	27,681.56
<b>合计</b>	-	-	-	<b>64,379.31</b>

截至 2023 年末发行人存货-开发产品明细如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	2023 年末余额
海宁皮革时尚小镇创意核心区一期工程	2018 年 9 月	1,683.95
成都皮革城二期健身中心项目	2022 年 11 月	21,435.87
<b>合计</b>	-	<b>23,119.81</b>

发行人存货系按照成本法入账，对于存货跌价准备，在每个资产负债表日发行人存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

报告期内，发行人存货尚未发生可变现净值低于发行人存货成本的情况，因此未计提存货跌价准备。

## 2、非流动资产

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，公司非流动资产的主要构成情况如下：

表：公司 2021-2023 年末及 2024 年 9 月末非流动资产明细及占比

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	22,481.23	2.17	18,389.06	1.83	16,514.14	1.71	18,248.07	2.04
其他非流动金融资产	46,995.43	4.53	36,401.60	3.62	20,769.33	2.15	17,872.37	1.99
长期应收款	118,383.43	11.42	95,719.75	9.53	57,100.69	5.91	16,449.98	1.84
长期股权投资	80,371.90	7.75	60,682.71	6.04	11,647.95	1.20	17,156.14	1.91
投资性房地产	708,511.81	68.35	730,955.73	72.79	754,123.22	77.99	768,538.01	85.76
固定资产	31,138.37	3.00	33,310.37	3.32	32,895.81	3.40	34,778.29	3.88
在建工程	243.31	0.02	54.80	0.01	-	-	150.90	0.02
使用权资产	2,395.52	0.23	2,044.39	0.20	1,625.31	0.17	2,608.00	0.29
无形资产	2,602.33	0.25	3,132.13	0.31	4,042.96	0.42	1,874.15	0.21
商誉	3,575.57	0.34	3,575.57	0.36	3,575.57	0.37	156.88	0.02
长期待摊费用	958.68	0.09	1,162.38	0.12	1,245.84	0.13	1,516.32	0.17
递延所得税资产	18,869.04	1.82	18,794.01	1.87	17,217.88	1.78	16,794.42	1.87



项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	65.04	0.01	43.49	-	46,172.07	4.78	53.62	0.01
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,036,591.65</b>	<b>100.00</b>	<b>1,004,265.99</b>	<b>100.00</b>	<b>966,930.77</b>	<b>100.00</b>	<b>896,197.18</b>	<b>100.00</b>

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人非流动资产总额分别为 896,197.18 万元、966,930.77 万元、1,004,265.99 万元和 1,036,591.65 万元，发行人的非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等构成。

### (1) 长期应收款

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人长期应收款余额分别为 16,449.98 万元、57,100.69 万元、95,719.75 万元和 118,383.43 万元，分别占当期非流动资产的比例为 1.84%、5.91%、9.53%和 11.42%，主要为发行人子公司的应收融资租赁款及项目资金代垫款。2022 年末发行人长期应收款较上年末增加 40,650.71 万元，增幅为 247.12%，主要系 2022 年度发行人并表应收融资租赁款增加所致。2023 年末发行人长期应收款较 2022 年末增加 38,619.06 万元，增幅 67.63%，主要系发行人应收融资租赁款增加所致。

### (2) 长期股权投资

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人长期股权投资余额分别为 17,156.14 万元、11,647.95 万元、60,682.71 万元和 80,371.90 万元，分别占当期非流动资产的比例为 1.91%、1.20%、6.04%和 7.75%，均为对联营企业投资。2022 年末发行人长期股权投资较上年末减少 5,508.19 万元，降幅为 32.11%，主要系 2022 年度发行人下属联营企业海宁卓睿公司完成清算所致。2023 年末发行人长期股权投资较 2022 年末增加 49,034.76 万元，增幅 420.97%，主要系发行人嘉兴银行投资项目完成工商变更，投资款由其他非流动资产转入长期股权投资所致。

表：截至 2023 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2022 年末账面余额	2023 年度变动额	2023 年末账面余额	减值准备期末余额
海宁市弄潮儿股权投资合伙企业(有限合伙)	3,138.08	-817.79	2,320.29	-
宁波中皮在线股份有限公司	-	-	-	793.06
浙江海宁国爱文化传媒股份有限公司	-	-	-	2,213.24

被投资单位	2022 年末账面余额	2023 年度变动额	2023 年末账面余额	减值准备期末余额
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	1,598.38	-1,256.52	341.87	-
海宁高质创拓股权投资合伙企业(有限合伙)	5,982.05	4,415.16	10,397.21	-
武汉荟宁商业管理有限公司	929.44	-601.92	327.52	-
嘉兴银行股份有限公司	-	47,295.82	47,295.82	-
<b>合计</b>	<b>11,647.95</b>	<b>49,034.76</b>	<b>60,682.71</b>	<b>3,006.30</b>

发行人投资嘉兴银行主要系出于对嘉兴银行的长期发展前景较为看好，于 2022 年与嘉兴银行签订了增资协议，以 46,116.20 万元的价格认购嘉兴银行 5% 股权（对应注册资本 9,627.60 万股）。截至 2024 年 9 月末嘉兴银行总资产 1,817.78 亿元，净资产 138.25 亿元，2023 年度嘉兴银行实现营业收入 37.98 亿元，实现净利润 12.70 亿元，实现归属母公司股东的净利润 12.57 亿元，整体经营情况良好。

### (3) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 768,538.01 万元、754,123.22 万元、730,955.73 万元和 708,511.81 万元，分别占同期非流动资产的 85.76%、77.99%、72.79%和 68.35%。报告期内发行人投资性房地产账面余额整体保持稳定。

表：发行人近三年末投资性房地产分类

单位：万元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	540,316.06	73.92	560,105.10	74.27	635,216.27	82.65
土地使用权	124,504.60	17.03	129,101.11	17.12	133,321.75	17.35
在建工程	66,135.08	9.05	64,917.01	8.61	-	-
<b>合计</b>	<b>730,955.73</b>	<b>100.00</b>	<b>754,123.22</b>	<b>100.00</b>	<b>768,538.01</b>	<b>100.00</b>

截至 2023 年末发行人各物业土地使用权明细情况如下：

表：截至 2023 年末发行人各物业土地使用权明细情况

单位：平方米、万元

序号	所属物业	证载使用权类型	证载用途	合计面积	账面价值合计
1	哈尔滨皮革城	国有出让	批发零售用地	136,085.00	13,087.72
2	成都皮革城	国有出让	商业用地	6,133.64	5,629.13

序号	所属物业	证载使用权类型	证载用途	合计面积	账面价值合计
3	本部市场	国有出让	办公用地、工业用地、商业用地、综合、其他	435,094.00	50,562.89
4	时尚小镇项目	国有出让	工业用地、商业用地	307,867.00	24,533.35
5	沭阳皮革城	国有出让	商业用地、住宅用地	20,000.00	140.19
6	佟二堡皮革城	国有出让	商业用地、其他商服用地	287,031.00	16,856.31
7	武汉皮革城 <sup>1</sup>	国有出让	商业服务用地	0.00	0.00
8	郑州皮革城	国有出让	其他商服用地	185,998.73	13,695.01
合计				<b>1,378,209.37</b>	<b>124,504.60</b>

截至 2023 年末，发行人投资性房地产项目的主要情况如下：

表：截至 2023 年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

序号	所属物业	权证	账面余额	累计折旧	减值准备
1	哈尔滨皮革城	未办妥权证	116,129.88	30,646.85	-
2	成都皮革城	均已办理	60,356.90	22,079.75	-
3	本部市场	均已办理	223,042.01	87,099.89	-
4	时尚小镇项目	均已办理	114,028.72	11,896.07	-
5	沭阳皮革城	均已办理	7,856.76	3,736.52	-
6	佟二堡皮革城	部分未办妥权证	150,044.61	45,913.90	338.81
7	武汉皮革城 <sup>2</sup>	均已办理	0.00	0.00	-
8	郑州皮革城 <sup>3</sup>	未办妥权证	49,871.92	11,525.93	-
9	济南皮革城	均已办理	43,750.81	11,527.83	-
合计			<b>765,081.61</b>	<b>224,426.74</b>	<b>338.81</b>

截至募集说明书签署日，发行人下属物业中哈尔滨皮革城和佟二堡皮革城存在未办妥权证的情况，具体原因如下：

#### 1) 哈尔滨皮革城

<sup>1</sup>武汉皮革城下的投资性房地产在会计计量时将土地使用权成本合并计入了房屋、建筑物成本中，因此该市场土地使用权无对应单独账面价值。

<sup>2</sup>武汉皮革城市场于 2022 年 5 月整体进行商业综合体改造，相应将其原值 783,593,229.21 元和累计折旧 166,513,339.07 元转入投资性房地产-在建工程。

<sup>3</sup>截至募集说明书签署日，郑州皮革城权证已办理完成。

哈尔滨皮革城 2014 年 9 月投入运营，未办妥权证主要系所在物业因条件限制无法配建人防工程，根据《哈尔滨市人民防空工程建设实施细则》，发行人需缴纳易地人防工程建设费，但由于哈尔滨市关于易地人防工程建设费的具体收取标准未进行明确，因此发行人就相关费用的具体支付金额与当时政府部门仍在沟通过程中，由于上述问题尚未沟通完毕，因此暂未办妥对应权证。

## 2) 佟二堡皮革城

发行人佟二堡皮革城项目 2012 年 9 月陆续开始投入运营，涉及多期建设，因此发行人该物业中存在最近新建完工项目暂未完成产证办理手续的情况，但相关产证办理处于正常流程中，预计不存在办理障碍。

发行人将协调有关部门，加快哈尔滨皮革城、佟二堡皮革城和郑州皮革城产权的产证办理进度，将积极有序推进未办妥权证项目的权证办理。目前上述皮革城经营正常，对出租不存在重大影响，但根据相关法律法规要求，相关项目的转让、受让存在障碍，若后续相关政策发生变化，可能会影响权证办理进度，具有一定的转让风险。

发行人上述物业的经营情况如下:

单位: 万元

项目	2023 年度			2022 年度			2021 年度		
	收入	折旧	毛利润	收入	折旧	毛利润	收入	折旧	毛利润
本部市场 <sup>4</sup>	42,267.53	10,936.48	31,331.05	48,600.67	13,060.06	35,540.61	57,975.73	12,097.45	45,878.28
佟二堡皮革城	9,222.80	4,806.18	4,416.62	9,351.52	4,988.24	4,363.28	15,188.24	5,003.04	10,185.20
成都皮革城	4,311.90	1,985.76	2,326.14	5,056.05	2,143.73	2,912.32	6,627.24	2,235.90	4,391.34
沭阳皮革城	1,097.30	262.54	834.76	1,079.48	273.43	806.05	1,110.36	287.18	823.18
哈尔滨皮革城	4,941.71	4,001.39	940.32	5,146.88	3,713.48	1,433.40	7,689.29	3,652.19	4,037.10
济南皮革城	409.86	873.18	-463.32	895.67	871.19	24.48	969.37	872.16	97.21
郑州皮革城	677.41	1,405.26	-727.85	828.72	1,403.24	-574.52	1,594.73	1,431.72	163.01
武汉皮革城	167.75	0.00	167.75	429.63	1,111.37	-681.74	918.59	1,437.42	-518.83

<sup>4</sup> 时尚小镇项目系本部市场运营的子项目。

发行人郑州皮革城近两年存在收入无法覆盖折旧的情况，主要系 2022 年起发行人为减轻市场经营户负担，稳定产业发展，对承租商户进行了一定程度的租金减免所致，上述租金减免发行人将在 2024 年度根据市场情况逐步减少直至停止，预计不会对发行人物业租赁及管理业务产生持续影响，预计郑州皮革城将在租金减免政策减少后逐步恢复至盈利状态。因此发行人暂未对郑州皮革城计提的减值准备。

济南皮革城近一年存在亏损的情况，除受租金减免政策影响外，还因济南皮革城承租人济南市狼腾皮革有限公司违反房屋租赁合同约定未按期缴纳房屋租金所致。未按期缴纳租金合计约 700 万元，发行人已向山东省济南市槐荫区人民法院提起民事诉讼，预计于 2024 年 7 月 26 日开庭审理。未按期收回的租金金额相对较小，不会对发行人物业租赁及管理业务整体产生重大不利影响。因相关案件尚在审理中，因此发行人暂未对济南皮革城相关物业计提相应减值损失。

后续，发行人将按照审慎原则，若存在符合需计提减值损失的相关事项，发行人将足额计提减值损失。

发行人武汉皮革城在报告期内存在租金收入无法覆盖折旧的情况，主要系发行人对上述物业进行了整体出租，在租赁初期给与了整租人一定的租金减免，且自 2022 年 5 月起已进行整体改造，目前已在发行人在建工程中进行结算。根据发行人与武汉皮革城整租方所签订的租赁协议，预计后续该处物业的租赁收入可覆盖项目折旧费用，因此暂未计提折旧。

综上所述，发行人大部分物业经营情况良好，济南皮革城、郑州皮革城和武汉皮革城受短期因素影响存在租金收入无法覆盖项目折旧的情况，但预计上述情况将在一段时间内好转，因此暂未计提减值损失，具有其合理性。后续发行人将根据自身会计政策及各处物业的实际经营情况审慎计提减值准备。

根据会计准则要求，发行人投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。发行人对于采用成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额，若可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

除佟二堡皮革城外，发行人其他皮革城项目预计可收回金额均未低于其账

面价值，故不计提减值准备。佟二堡皮革城二厅暂未出租，无法产生现金流，根据审慎性原则与减值准备计提规则，发行人足额计提了减值准备。

#### (4) 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 34,778.29 万元、32,895.81 万元、33,310.37 万元和 31,138.37 万元，分别占同期非流动资产的 3.88%、3.40%、3.32%及 3.00%。2022 年末发行人固定资产账面价值减少主要系固定资产折旧所致。

表：发行人近三年末固定资产明细

单位：万元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	21,767.55	65.35	23,091.74	70.20	24,527.34	70.52
专用设备	11,036.45	33.13	9,240.67	28.09	9,634.12	27.70
运输设备	42.32	0.13	64.66	0.20	93.37	0.27
其他设备	464.05	1.39	498.74	1.52	523.47	1.51
合计	<b>33,310.37</b>	<b>100.00</b>	<b>32,895.81</b>	<b>100.00</b>	<b>34,778.29</b>	<b>100.00</b>

#### (5) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 1,874.15 万元、4,042.96 万元、3,132.13 万元和 2,602.33 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.21%、0.42%、0.31%和 0.25%。发行人无形资产主要为土地使用权。2022 年末发行人无形资产余额较 2021 年末增加 2,168.81 万元，增幅为 115.72%，主要系新增合同权益所致。2023 年末发行人无形资产余额较 2022 年末减少 910.83 万元，降幅 22.53%，主要系发行人合同权益计提摊销所致。

表：发行人近三年末无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	1,685.80	53.82	1,742.20	43.09	1,798.89	95.98
管理软件	296.29	9.46	156.61	3.87	75.26	4.02
合同权益	1,150.03	36.72	2,144.15	53.03	-	-
合计	<b>3,132.13</b>	<b>100.00</b>	<b>4,042.96</b>	<b>100.00</b>	<b>1,874.15</b>	<b>100.00</b>

#### (6) 其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 53.62 万元、

46,172.07 万元、43.49 万元和 65.04 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.01%、4.78%、0.00%和 0.01%。2022 年末发行人其他非流动资产较 2021 年末增加 46,118.45 万元，增幅 86,009.79%，主要系发行人暂未完成工商及股权变更的嘉兴银行增资款暂计入其他非流动资产科目所致。2023 年末，发行人其他非流动资产较 2022 年大幅减少，主要系嘉兴银行投资款转出到长期股权投资所致。

表：2021-2023 年末发行人其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
预付长期资产购置款	-	-	-
预付软件项目	-	-	53.62
预付工程设备款	43.49	55.87	-
嘉兴银行增资款	-	46,116.20	-
合计	43.49	46,172.07	53.62

## (二) 负债结构分析

最近三年及一期末，发行人总体负债构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	311,557.18	68.28	334,587.02	76.77	368,341.70	69.16	228,981.40	60.91
非流动负债	144,723.88	31.72	101,241.00	23.23	164,259.47	30.84	146,964.33	39.09
负债合计	456,281.05	100.00	435,828.01	100.00	532,601.17	100.00	375,945.73	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 375,945.73 万元、532,601.17 万元、435,828.01 万元和 456,281.05 万元。从负债构成来看，发行人非流动负债的比例较高，有利于公司资金的稳定性。

### 1、流动负债

最近三年及一期末，发行人流动负债的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人流动负债情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	40,850.97	13.11	64,834.38	19.38	22,567.85	6.13	4,442.00	1.94
应付票据	11,891.80	3.82	13,057.32	3.90	49,026.06	13.31	10,500.04	4.59
应付账款	28,072.17	9.01	36,010.58	10.76	35,915.10	9.75	18,483.70	8.07



项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	31,982.40	10.27	16,943.74	5.06	18,885.85	5.13	30,099.13	13.14
合同负债	13,383.35	4.30	12,388.92	3.70	14,958.73	4.06	25,145.93	10.98
应付职工薪酬	1,434.74	0.46	4,084.59	1.22	3,955.94	1.07	3,231.12	1.41
应交税费	4,433.05	1.42	9,195.68	2.75	12,975.16	3.52	27,437.96	11.98
其他应付款	46,520.12	14.93	48,705.72	14.56	59,653.79	16.20	57,108.35	24.94
一年内到期的非流动负债	9,319.06	2.99	48,594.15	14.52	68,372.22	18.56	626.58	0.27
其他流动负债	123,669.51	39.69	80,771.94	24.14	82,031.00	22.27	51,906.59	22.67
<b>流动负债合计</b>	<b>311,557.18</b>	<b>100.00</b>	<b>334,587.02</b>	<b>100.00</b>	<b>368,341.70</b>	<b>100.00</b>	<b>228,981.40</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 228,981.40 万元、368,341.70 万元、334,587.02 万元和 311,557.18 万元，占负债总额的比例分别为 60.91%、69.16%、76.77%和 68.28%。发行人流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款、其他流动负债等构成，具体分析如下：

### (1) 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 4,442.00 万元、22,567.85 万元、64,834.38 万元和 40,850.97 万元，占发行人当期流动负债总额的比例分别为 1.94%、6.13%、19.38%和 13.11%。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末增加 18,125.85 万元，增幅 408.06%，主要系发行人因业务需要新增短期银行借款所致；2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末增加 42,266.53 万元，增幅 187.29%，主要系发行人因业务需要新增短期银行借款所致；2024 年 9 月末，发行人短期借款较 2023 年末减少 23,983.41 万元，降幅 36.99%，主要系发行人偿还到期借款所致。

表：2021-2023 年末短期借款明细情况

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
保证借款	776.23	3,553.28	437.78
信用借款	64,058.14	19,014.56	4,004.22
<b>合计</b>	<b>64,834.38</b>	<b>22,567.85</b>	<b>4,442.00</b>

### (2) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 18,483.70 万元、35,915.10 万元、36,010.58 万元和 28,072.17 万元，占当期流动负债总额的比例分别为

8.07%、9.75%、10.76%和 9.01%，2022 年末，发行人应付账款余额较 2021 年末增加 94.31%，主要系发行人时尚小镇项目、济南皮革城项目完工后工程款减少所致。2024 年 9 月末，发行人应付账款余额较 2023 年末减少 22.04%，主要系发行人应付工程款减少所致。

表：发行近三年末应付账款明细情况

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付工程款	30,456.69	33,582.23	16,720.58
应付商品及材料款	5,553.90	2,332.88	1,763.12
合计	<b>36,010.58</b>	<b>35,915.10</b>	<b>18,483.70</b>

**(3) 预收款项**

最近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 30,099.13 万元、18,885.85 万元、16,943.74 万元和 31,982.40 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 13.14%、5.13%、5.06%和 10.27%。2022 年末发行人预收账款较 2021 年减少 37.25%，主要系预收租赁合同款减少所致。2023 年末发行人预收账款较 2022 年减少 10.28%，主要系预收租赁合同款减少所致。2024 年 9 月末发行人预收账款较 2023 年末增加 15,038.66 万元，增幅 88.76%，主要系预收物业租赁及管理款项增加所致。

表：2023 年末预收款项明细情况

单位：万元

项目	2023 年末
预收租赁合同款	16,916.86
担保及金融业务服务费	26.87
合计	<b>16,943.74</b>

表：2022 年末预收款项明细情况

单位：万元

项目	2023 年末
预收租赁合同款	16,916.86
担保及金融业务服务费	26.87
合计	<b>16,943.74</b>

表：2021 年末预收款项明细情况

单位：万元

项目	2021 年末
预收租赁合同款	29,782.53
担保及金融业务服务费	316.60
<b>合计</b>	<b>30,099.13</b>

#### (4) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 57,108.35 万元、59,653.79 万元、48,705.72 万元和 46,520.12 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 24.94%、16.20%、14.56%和 14.93%。2022 年末发行人其他应付款较 2021 年末增加 2,545.44 万元，增幅 4.46%；2023 年末发行人其他应付款较 2022 年末减少 10,948.07 万元，降幅 18.35%，报告期内未有较大幅度的波动。

表：发行人近三年末其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
经营保证金	17,811.38	26,313.62	36,750.63
融资租赁保证金	15,980.50	18,934.85	-
工程保证金	364.59	716.78	1,247.31
暂借款	2,083.00	2,081.07	8,490.35
未支付的经营款项	1,655.44	3,103.94	3,241.84
维修基金	2,776.46	2,925.62	3,561.16
应付暂收款	6,314.22	3,612.00	1,778.25
其他	542.48	343.35	123.10
应付融资供应方利息	1,177.66	1,622.56	1,915.71
<b>合计</b>	<b>48,705.72</b>	<b>59,653.79</b>	<b>57,108.35</b>

近三年末，发行人经营保证金的余额分别为 36,750.63 万元、26,313.62 万元和 17,811.38 万元，呈逐年下降的趋势。近三年发行人分别实现物业租赁及管理业务收入 92,369.35 万元、71,388.62 万元和 63,096.26 万元。发行人经营保证金为发行人与租赁户签订商铺租赁协议时所收取的履约保证金，一般按照协议实际单月租金的一定比例收取。报告期内，发行人因对租赁户采取了相应的租金减免政策，对经营保证金的收取也相应减少，因此报告期内发行人经营保证金整体呈下降趋势。具有匹配性。

近两年末，发行人融资租赁保证金的余额分别为 18,934.85 万元和 15,980.50 万元；近两年末，发行人融资租赁借款账面余额分别为 93,280.00 万元和 136,220.00 万元。发行人融资租赁保证金收取标准通常在融资金额的 0-20%之间，根据租赁物类型、承租人情况等差异化收取。收取后作为合同履行的担保措施，如出现不能按时支付租金，可以用保证金抵扣。近几年，随着越

来越多融资租赁公司降低保证金比例或零保证金，为了参与市场竞争，发行人对于较为优质的客户降低保证金比例，甚至不收保证金，故而报告期内保证金余额相应减少。

发行人在收取保证金后，将相应收取的金额作为其他应付款入账，在承租人按期履行合同到期后，会将相应的保证金退还至承租人指定账户，若承租人未按期履约，则将根据协议约定进行相应的扣减。发行人对相关保证金的资金管理均按照所签订的协议进行，具有规范性。

### (5) 其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 51,906.59 万元、82,031.00 万元、80,771.94 万元及 123,669.51 万元，主要系公司短期应付债券及预提的土地增值税。2022 年末，发行人其他流动负债较 2021 年末增加 30,124.41 万元，增幅为 58.04%，主要系新增超短期融资券借款所致。2024 年 9 月末，发行人其他流动负债较 2023 年末增加 42,897.57 万元，增幅 53.11%，主要系公司发行债券所致。

表：2021-2023 年末其他流动负债明细情况

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
短期应付债券	30,151.99	30,114.00	-
预提土地增值税	48,524.64	51,274.81	50,244.75
待转销项税额	535.31	642.19	1,661.83
应付“信E链”融资款	1,560.00	-	-
合计	80,771.94	82,031.00	51,906.59

## 2、非流动负债

最近三年及一期末，公司非流动负债的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	39,506.53	27.30	32,262.07	31.87	13,258.88	8.07	30,031.08	20.43
应付债券	-	-	-	-	40,172.55	24.46	-	-
租赁负债	1,344.52	0.93	1,556.52	1.54	527.56	0.32	1,183.24	0.81
长期应付款	8,295.50	5.73	70.50	0.07	9,354.50	5.69	11,893.50	8.09
预计负债	2,478.45	1.71	2,497.70	2.47	3,117.55	1.90	371.75	0.25
递延所得税负债	2,051.37	1.42	2,238.80	2.21	2,376.46	1.45	2,330.83	1.59

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	56,957.65	39.36	58,644.04	57.93	60,980.65	37.12	64,161.13	43.66
保险合同准备金	3,472.16	2.401	3,529.07	3.49	3,599.59	2.19	6,430.06	4.38
其他非流动负债	30,617.69	21.16	442.29	0.44	30,871.74	18.79	30,562.73	20.80
<b>非流动负债合计</b>	<b>144,723.88</b>	<b>100.00</b>	<b>101,241.00</b>	<b>100.00</b>	<b>164,259.47</b>	<b>100.00</b>	<b>146,964.33</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 146,964.33 万元、164,259.47 万元、101,241.00 万元和 144,723.88 万元，占负债总额的比例分别为 39.09%、30.84%、23.23%和 31.72%，发行人的非流动负债主要是由长期借款、其他非流动负债、递延收益等构成，具体分析如下：

### (1) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 30,031.08 万元、13,258.88 万元、32,262.07 万元和 39,506.53 万元，占当期非流动负债总额的比例分别为 20.43%、8.07%、31.87%和 27.30%。2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末减少 16,772.20 万元，降幅为 55.85%，主要系发行人部分长期借款临近到期重分类至一年内到期的非流动负债所致。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 19,003.19 万元，增幅为 143.32%，主要系发行人因业务需要新增借款所致。

### (2) 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 11,893.50 万元、9,354.50 万元、70.50 万元和 8,295.50 万元，占当期非流动负债总额的比例为 8.09%、5.69%、0.07%和 5.73%。2023 年末，发行人长期应付款较 2022 年末减少 9,284.00 万元，主要系海宁低收入家庭扶贫增收项目专项借款临近到期，重分类至一年内到期的非流动负债所致。

表：2021-2023 年末款项列示长期应付款明细

单位：万元

项目	2023年末	2022年末	2021年末
受托管理福利中心待结算款项	70.50	70.50	70.50
海宁低收入家庭扶贫增收项目专项借款	-	9,284.00	9,673.00
<b>长期应付款（不含专项应付款）合计</b>	<b>70.50</b>	<b>9,354.50</b>	<b>9,743.50</b>
产业综合体建设资金	-	-	2,150.00
<b>专项应付款合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,150.00</b>
<b>合计</b>	<b>70.50</b>	<b>9,354.50</b>	<b>11,893.50</b>

### (3) 递延收益

最近三年及一期末，发行人递延收益余额分别为 64,161.13 万元、60,980.65 万元、58,644.04 万元和 56,957.65 万元，占当期非流动负债总额的比例为 43.66%、37.12%、57.93%和 39.36%。发行人的递延收益全部为与资产相关的政府补助。

## 3、发行人有息负债情况

### (1) 发行人有息债务结构

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 7.47 亿元、21.05 亿元、17.54 亿元及 19.83 亿元，占同期末总负债的比例分别为 19.87%、39.53%、40.24%及 43.47%。最近一期末，发行人银行借款余额为 8.93 亿元，占有息负债余额的比例为 45.03%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 19.01 亿元，占有息负债余额的比例为 95.85%。

表：发行人报告期各期末有息债务的结构情况表

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	40,850.97	20.60	64,834.38	36.97	19,624.56	9.32	4,442.00	5.95
一年内到期的非流动负债	8,958.30	4.52	48,127.10	27.44	67,681.53	32.15	-	-
其他流动负债-有息部分	70,612.48	35.60	30,151.99	17.19	30,114.00	14.30	-	-
长期借款	39,506.53	19.92	32,262.07	18.40	13,211.78	6.28	30,031.08	40.20
应付债券	-	-	-	-	40,172.55	19.08	-	-
其他非流动负债	30,175.40	15.21	-	-	30,449.45	14.46	30,562.73	40.91
长期应付款-有息部分	8,225.00	4.15	-	-	9,284.00	4.41	9,673.00	12.95
<b>合计</b>	<b>198,328.68</b>	<b>100.00</b>	<b>175,375.54</b>	<b>100.00</b>	<b>210,537.87</b>	<b>100.00</b>	<b>74,708.81</b>	<b>100.00</b>

### (2) 最近一期末有息债务到期分布情况

截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：2024 年 9 月末有息债务到期分布情况

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	49,809.27	41.36	8,771.70	22.52	8,248.50	50.07	22,486.33	100.00
其中担保贷款	820.98	0.68	-	-	-	-	-	-

债券融资	70,612.48	58.64	30,175.40	77.48	-	-	-	-
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	8,225.00	49.93	-	-
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>120,421.75</b>	<b>100.00</b>	<b>38,947.10</b>	<b>100.00</b>	<b>16,473.50</b>	<b>100.00</b>	<b>22,486.33</b>	<b>100.00</b>

### (3) 报告期各期末有息债务余额和类型

2021 年末、2022 年末、2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人有息负债有息债务余额和类型如下所示：

单位：万元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>49,809.27</b>	<b>41.36</b>	<b>89,315.80</b>	<b>45.03</b>	<b>105,828.09</b>	<b>60.34</b>	<b>69,955.14</b>	<b>33.23</b>	<b>34,473.08</b>	<b>46.14</b>
其中担保贷款	820.98	0.68	820.98	0.41	776.23	0.73	50,987.68	24.22	30,468.86	40.78
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	35,025.86	29.09	35,025.86	17.66	57,052.31	53.91	19,014.56	9.03	4,004.22	5.36
股份制银行	5,004.13	4.16	5,004.13	2.52	7,005.83	6.62	30,031.08	14.26	30,031.08	40.20
地方城商行	8,143.72	6.76	45,434.36	22.91	37,650.82	35.58	15,574.89	7.40	-	-
地方农商行	1,635.56	1.36	3,851.45	1.94	4,119.13	3.89	5,334.61	2.53	437.78	0.59
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>70,612.48</b>	<b>58.64</b>	<b>100,787.88</b>	<b>50.82</b>	<b>60,601.44</b>	<b>34.56</b>	<b>131,298.73</b>	<b>62.36</b>	<b>30,562.73</b>	<b>40.91</b>
其中：公司债券	-	-	-	-	-	-	40,172.55	19.08	-	-
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	70,612.48	58.64	100,787.88	50.82	60,601.44	34.56	91,126.18	43.28	30,562.73	40.91
<b>非标融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,225.00</b>	<b>4.15</b>	<b>8,946.00</b>	<b>5.10</b>	<b>9,284.00</b>	<b>4.41</b>	<b>9,673.00</b>	<b>12.95</b>
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	8,225.00	4.15	8,946.00	5.10	9,284.00	4.41	9,673.00	12.95
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>120,421.75</b>	<b>100.00</b>	<b>198,328.68</b>	<b>100.00</b>	<b>175,375.53</b>	<b>100.00</b>	<b>210,537.87</b>	<b>100.00</b>	<b>74,708.81</b>	<b>100.00</b>

### (4) 已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

#### (5) 关于发行人债务短期化情况的分析

近两年及一期，发行人一年内到期的短期债务占发行人有息债务的比重分别为76.25%、81.58%和75.70%，发行人存在债务短期化的情况。发行人债务短期化主要系发行人主营业务主要为物业租赁及管理、酒店服务、商品贸易、金融服务业务（融资租赁）等，其中发行人融资租赁业务为控制风险，主要投放售后回租项目的期限也在2年以内。在上述业务中发行人主要的资金需求为短期流动性资金需求。其次由于短期债务成本相对较低，而发行人当前整体负债率较低，流动性充足，在偿债压力及兑付风险可控的情况下，发行人为降低自身融资成本，更多的选择了短期借款。上述两个原因导致发行人短期债务占比较高，符合发行人的业务特性及资产负债结构的特点，具有合理性。

发行人本期债券的偿付资金来源主要如下：

##### 1) 充足的货币资金

截至2023年末，公司货币资金余额为111,931.92万元，其中非受限货币资金余额64,533.34万元，是本期债券偿付资金的第一来源。

##### 2) 良好的经营情况和现金流入

报告期内，公司营业收入分别为143,476.69万元、131,065.71万元、122,014.99万元和70,817.41万元，主营业务毛利润分别为61,765.18万元、47,918.14万元、43,478.66万元和22,310.23万元，报告期内有一定幅度的下降，但仍保持在一定的水平。报告期内公司的经营活动现金流入分别为249,328.87万元、566,050.35万元、515,127.82万元和208,079.12万元，经营活动现金净流量分别为66,019.81万元、1,093.59万元、3,299.84万元和27,221.66万元，公司经营业务的应收及现金流入可以保障公司的有息负债的利息偿付。

##### 3) 直接融资及间接融资渠道畅通

截至2024年9月末，公司及其子公司在各金融机构主要授信总额为73.60亿元，其中已使用授信额度12.72亿元，剩余授信额度60.52亿元。如果由于意外情况导致公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。



### (三) 现金使用分析

表：最近三年及一期发行人现金流量表摘要

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	208,079.12	515,127.82	566,050.35	249,328.87
经营活动现金流出小计	180,857.46	511,827.98	564,956.75	183,309.06
经营活动产生的现金流量净额	27,221.66	3,299.84	1,093.59	66,019.81
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	46,866.97	200,624.53	231,776.57	223,213.29
投资活动现金流出小计	73,950.33	178,663.76	357,620.39	228,043.21
投资活动产生的现金流量净额	-27,083.36	21,960.77	-125,843.82	-4,829.91
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	203,599.00	199,863.19	250,706.31	73,331.00
筹资活动现金流出小计	192,295.93	252,521.75	152,944.88	86,577.55
筹资活动产生的现金流量净额	11,303.07	-52,658.56	97,761.43	-13,246.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.81	0.00	0.00	-0.00
五、现金及现金等价物净增加额	11,438.55	-27,397.95	-26,988.79	47,943.34

#### 1、经营活动现金流量

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 66,019.81 万元、1,093.59 万元、3,299.84 万元和 27,221.66 万元。报告期内发行人经营活动现金净流量存在波动，2022 年，发行人经营活动现金净流量大幅下降，同比减少 98.34%，主要系发行人新增融资租赁业务资金净投放、落实租金减免政策、商铺及配套物业租赁及销售收到的现金减少，支付的各项税费（含以前年度延期）增加所致；2023 年，发行人经营活动现金净流量同比增长 201.74%，主要系支付的各项税费减少所致。发行人经营活动现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	92,359.84	112,889.94	105,742.56	161,571.10
收到的税费返还	-	146.51	1,549.68	-
收到其他与经营活动有关的现金	110,964.91	395,675.12	450,451.98	85,364.26
收取利息、手续费及佣金的现金	4,419.51	5,825.99	7,613.97	1,437.95
收到原担保合同保费取得的现金	334.86	590.25	692.16	955.55
经营活动现金流入小计	208,079.12	515,127.82	566,050.35	249,328.87
购买商品、接受劳务支付的现金	27,683.67	36,634.98	46,404.96	55,491.12

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	13,446.73	16,281.15	15,154.95	14,236.29
支付的各项税费	15,906.37	25,899.90	35,979.62	16,808.80
支付其他与经营活动有关的现金	123,820.70	433,011.95	467,417.23	96,772.85
经营活动现金流出小计	180,857.46	511,827.98	564,956.75	183,309.06
经营活动产生的现金流量净额	27,221.66	3,299.84	1,093.59	66,019.81

报告期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 161,571.10 万元、105,742.56 万元、112,889.94 万元和 92,359.84 万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 55,491.12 万元、46,404.96 万元、36,634.98 万元和 27,683.67 万元，发行人销售商品、提供劳务收到的现金与购买商品、接受劳务支付的现金的差额分别为 106,079.98 万元、59,337.60 万元、76,254.96 万元和 64,676.17 万元，近两年及一期发行人销售商品、提供劳务收到的现金与购买商品、接受劳务支付的现金的差额较之前年度存在下降，主要系发行人自 2022 年度起落实国务院及省市政府出台的租金减免政策，商铺及配套物业租赁所收到的现金减少所致；2023 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金与购买商品、接受劳务支付的现金的差额较 2022 年度增加 16,917.36 万元，主要系发行人 2023 年付现的购买商品及劳务的支出减少，同时发行人新增的融资租赁业务经营活动现金回流增加所致。

此外，近两年发行人收到其他与经营活动有关的现金与支付其他与经营活动有关的现金较之前年度有较大幅度的增加，主要系发行人分别于 2021 年 10 月和 2022 年 3 月将海宁民间融资服务中心有限公司和创佳融资租赁（浙江）有限公司纳入合并报表范围，两家公司均产生了较大规模的收到其他与经营活动有关的现金流与支付其他与经营活动有关的现金流，具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
收到客户贷款及垫款（海宁民间融资服务中心有限公司）	260,196.31	306,902.93
收回融资租赁业务租金及保证金（创佳融资租赁（浙江）有限公司）	59,498.41	77,252.54
其他（收到暂借款、往来款、政府补助等）	75,980.40	66,296.51
收到其他与经营活动有关的现金	395,675.12	450,451.98
支付客户贷款及垫款（海宁民间融资服务中心有限公司）	262,749.72	305,169.00

项目	2023 年度	2022 年度
支付融资租赁业务租金及保证金（创佳融资租赁（浙江）有限公司）	117,198.56	88,427.92
其他（归还暂借款、支付往来款、工程款保证金等）	53,063.67	73,820.31
支付其他与经营活动有关的现金	433,011.95	467,417.23

发行人收到其他与经营活动有关的现金与支付其他与经营活动有关的现金系发行人下属子公司海宁民间融资服务中心有限公司及佳融资租赁（浙江）有限公司经营过程中产生的正常现金流，其中海宁民间融资服务中心有限公司产生的现金流主要为超短期调头资金，近两年分别净流入 1,733.93 万元和 -2,553.42 万元，收支基本平衡，略有差额；佳融资租赁（浙江）有限公司当前业务整体处于扩张状态，因此融租租赁项目投放资金超过回收资金，近两年分别净流出 11,175.38 万元和 57,700.15 万元。

综上所述，近两年发行人经营活动现金净流量减少主要系发行人对承租商户进行租金减免及下属子公司佳融资租赁（浙江）有限公司融资租赁业务净投放所致。

## 2、投资活动现金流量

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -4,829.91 万元、-125,843.82 万元、21,960.77 万元及 -27,083.36 万元，2021 年度及 2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额均为净流出，主要系公司仍处于扩张期，为扩大经营规模，在新增市场开发投资方面现金支出较多所致。2023 年度，发行人投资活动现金流量净额由负转正，主要系发行人收回前期理财产品投资款，且报告期内项目投资减少所致。2024 年 1-9 月公司投资活动产生的现金流量净额为净流出，主要系工程项目支出较多所致。

近三年发行人主要投资活动现金流出情况如下：

单位：万元

期间	现金流量表科目	金额	主要投入项目	预计收益实现方式及回收周期
2021 年度	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,163.65	皮革城三期西区、时尚小镇地下空间项目等	通过物业出让、出租实现收益，预计回收周期 10-20 年
	投资支付的现金	192,659.40	认购皮城领创-股权投资创业基金 6.46 亿元；海宁高质创拓股权投资合伙企业（有限合伙）出资	皮城领创-股权投资创业基金约定收益率 12%，预计回收期限 1 年以内；股权投资项目将通过被投资单

期间	现金流量表科目	金额	主要投入项目	预计收益实现方式及回收周期
			0.6 亿元；武汉荟宁商业管理有限公司出资 0.15 亿元；购买短期理财产品约 12 亿元	位盈利及分红情况确认收益，预计回收周期 5-10 年；理财产品均为短期理财产品，用于日常资金管理，回收周期不超过 1 年。
2022 年度	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,440.60	皮都伊尚项目、潮品荟项目、郑州海宁皮革城二期项目等	通过物业出让、出租实现收益，预计回收周期 10-20 年
	投资支付的现金	316,029.60	嘉兴银行增资款 4.62 亿元；购买理财产品约 25 亿元。	股权投资项目将通过被投资单位盈利及分红情况确认收益，预计回收周期 5-10 年；理财产品均为短期理财产品，用于日常资金管理，回收周期不超过 1 年。
2023 年度	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,600.76	皮都伊尚项目、潮品荟项目、郑州海宁皮革城二期项目等	通过物业出让、出租实现收益，预计回收周期 10-20 年
	投资支付的现金	162,800.00	发行人购买理财产品约 16 亿元。	股权投资项目将通过被投资单位盈利及分红情况确认收益，预计回收周期 5-10 年；理财产品均为短期理财产品，用于日常资金管理，回收周期不超过 1 年。

发行人报告期内最主要的投资支出为购买理财产品的现金支出，主要系为减少公司资金沉淀成本，所购买的理财产品大部分为流动性较强的货币型基金等，整体风险较低，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。而发行人在 2021 年及 2022 年投资的皮城领创-股权投资创业基金已全额赎回，并实现了相应的投资收益，后续不会对发行人的偿债能力产生影响。而发行人固定资产类投资项目系与发行人主营业务相关，后续将通过物业出让、出租等形式实现收益，是发行人实现主营业务收入稳定的重要保障，预计相关投资不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

### 3、筹资活动现金流量

2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流入分别为 73,331.00 万元、250,706.31 万元、199,863.19 万元及 203,599.00 万元，筹资活动现金流出分别为 86,577.55 万元、152,944.88 万元、252,521.75 万元及 192,295.93 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 -13,246.55 万元、

97,761.43 万元、-52,658.56 万元及 11,303.07 万元。2021 年，发行人筹资活动现金流量净额为负主要系公司偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付现金较多，但发行人新增融资规模较小所致；2023 年发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系公司 2023 年存量资金偿还债务同比增加，对外融资资金减少所致。

表：报告期内发行人筹资活动现金流量明细表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
吸收投资收到的现金	60.00	-	20.00	161.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	60.00	-	20.00	161.00
取得借款收到的现金	195,314.00	199,125.00	250,136.31	63,497.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,225.00	738.19	550.00	9,673.00
筹资活动现金流入小计	203,599.00	199,863.19	250,706.31	73,331.00
偿还债务支付的现金	171,797.88	236,293.43	139,190.54	68,525.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,530.44	13,907.00	11,298.40	5,040.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,197.00	2,640.63	4,032.86	403.00
支付其他与筹资活动有关的现金	10,967.60	2,321.32	2,455.94	13,012.04
筹资活动现金流出小计	192,295.93	252,521.75	152,944.88	86,577.55
筹资活动产生的现金流量净额	11,303.07	-52,658.56	97,761.43	-13,246.55

最近一年发行人筹资活动净现金流量为负，主要系发行人偿还到期的公司债券及债务融资工具所致。发行人直接融资债务主要用于置换公司到期的其他有息负债，满足公司的日常经营的资金需求。2023 年度公司整体间接融资债务到期规模相对较小，而 2023 年三、四季度直融市场融资成本有所上涨，因此发行人综合考虑了自身自有资金的充足率以及融资成本的情况，未发行直接融资债务对到期的债务进行接续，而选择了使用自有资金进行偿付，导致发行人 2023 年筹资活动净现金流呈净流出的状态。

2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月，发行人取得借款收到的现金与偿还债务支付的现金的差额分别为 110,945.77 万元、-37,168.43 万元和 23,516.12 万元；2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末，发行人有息负债较上年末的变动金额分别为 135,829.06 万元、-35,162.34 万元和 22,953.14 万元。发行人有息负债的变动与取得借款收到的现金与偿还债务支付的现金的差额的变动情况基

本保持一致，金额上错在差异主要系权责发生制和收付实现制的会计准则间的差异所致。

表：报告期各期末发行人有息负债较上年末变动情况明细表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末
银行贷款	-16,628.58	35,872.95	35,482.06
债券融资	39,398.56	-70,697.29	100,736.00
其中：公司债券	-	-40,172.55	40,172.55
债务融资工具	39,398.56	-30,524.74	60,563.45
其他融资	-721.00	-338.00	-389.00
<b>整体变动</b>	<b>22,048.98</b>	<b>-35,162.34</b>	<b>135,829.06</b>

报告期各期末，发行人银行贷款余额逐年增长，而债券融资根据发行人的整体融资计划每年呈波动趋势，2023 年末发行人有息负债规模较上年末减少 3.52 亿元，主要系发行人债券融资规模减少所致。

#### (四) 盈利能力分析

最近三年及一期，发行人盈利能力指标具体如下：

表：最近三年及一期发行人盈利能力情况表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	70,817.41	122,014.99	131,065.71	143,476.69
营业成本	48,507.18	78,536.33	83,147.57	81,711.50
资产减值损失	-1.47	-29.91	-19.78	-9.64
投资收益	5,290.89	4,297.54	2,382.53	10,666.04
营业利润	14,766.07	27,956.18	43,684.86	44,215.04
营业外收入	336.40	646.26	1,112.65	1,698.96
营业外支出	416.08	841.08	3,757.79	490.13
利润总额	14,686.39	27,761.37	41,039.73	45,423.87
净利润	10,772.22	21,869.86	30,642.17	33,092.98

#### 1、主营业务收入、成本、毛利及毛利率

相关分析详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“五、发行人主要业务情况”。

#### 2、利润总额和净利润

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 45,423.87 万元、41,039.73 万元、27,761.37 万元和 14,686.39 万元，净利润分别为 33,092.98 万元、30,642.17 万元、

21,869.86 万元及 10,772.22 万元。

### 3、期间费用分析

表：最近三年及一期发行人期间费用

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	5,863.93	8.28	11,574.35	9.49	7,650.83	5.84	8,647.24	6.03
管理费用	6,955.69	9.82	11,500.40	9.43	11,129.19	8.49	10,484.03	7.31
研发费用	880.40	1.24	1,441.01	1.18	1,311.30	1.00	1,275.57	0.89
财务费用	998.42	1.41	-1,158.23	-0.95	-1,013.61	-0.77	-1,783.15	-1.24
<b>期间费用合计</b>	<b>14,698.43</b>	<b>20.76</b>	<b>23,357.54</b>	<b>19.14</b>	<b>19,077.71</b>	<b>14.56</b>	<b>18,623.69</b>	<b>12.98</b>

注：上表所列占比数据为该项费用占当年营业收入比重。

发行人的期间费用主要由销售费用、管理费用、财务费用和研发费用构成。近三年及一期，发行人期间费用分别为 18,623.70 万元、19,077.70 万元、23,357.54 万元和 14,698.43 万元，占营业收入的比重分别为 12.98%、14.56%、19.14%和 20.76%，呈现上升趋势，主要系发行人销售费用增加所致。发行人的期间费用主要由销售费用和管理费用构成。

近三年及一期，销售费用分别为 8,647.24 万元、7,650.83 万元、11,574.35 万元和 5,863.93 万元，销售费用率（销售费用在当期营业收入中的占比）分别为 6.03%、5.84%、9.49%及 8.28%。近三年及一期，发行人销售费用呈现上升趋势，主要系发行人近几年主业承压，为进一步激发市场活力，促进消费回暖，加大营销活动力度所致。

近三年及一期，管理费用分别为 10,484.03 万元、11,129.19 万元、11,500.40 万元及 6,955.69 万元，管理费用率（管理费用在当期营业收入中的占比）分别为 7.31%、8.49%、9.43%及 9.82%。近三年及一期，发行人及其子公司持续加强内部控制，管理费用总体控制较好，未大幅增加。

近三年及一期，发行人财务费用为分别为-1,783.15 万元、-1,013.61 万元、-1,158.23 万元及 998.42 万元。近三年及一期，发行人财务费用均为负数，主要系公司融资减少后以闲置资金产生的利息收入大于债务的利息支出所致。

### 4、投资收益

报告期内，发行人投资收益分别为 10,666.04 万元、2,382.53 万元、4,297.54 万元和 5,290.89 万元。2021 年度发行人投资收益规模较大，发行人 2021 年度投资收益明细如下：

单位：万元

项目	金额
权益法核算的长期股权投资收益	2,749.35
处置长期股权投资产生的投资收益	846.47
理财产品收益	6,660.09
资金拆借款利息收入	355.01
非流动金融资产处置投资收益	55.13
影视投资项目分成收益	-
处置金融工具取得的投资收益	-
合计	10,666.04

2021 年公司理财产品收益较高主要系某短期限的权益型理财产品盈利较多，产生理财产品收益 6,660.09 万元，具有偶发性，不具有持续性。目前该笔理财产品已全部出清，不会对公司未来的投资收益及盈利能力产生影响，也不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。整体来看公司投资收益基本保持稳定，公司权益投资规模不大，预计未来相关收益将保持在一定范围内，不会对公司的偿债能力产生重大不利影响。

## 5、非经常性损益

2021 年-2023 年，发行人非经常性损益分别为 11,759.85 万元、8,640.15 万元和 5,319.40 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
非流动资产处置损益	-212.87	-1,039.06	895.44
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	578.83	-
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,636.34	8,240.04	6,442.70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	454.75	362.52	355.01
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,828.31	2,454.29	6,794.68



项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,722.36	-	27.42
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-178.60	934.24	1,212.66
减：所得税影响额	1,822.97	2,866.75	3,866.90
少数股东权益影响额	107.93	23.96	101.15
<b>合计</b>	<b>5,319.40</b>	<b>8,640.15</b>	<b>11,759.85</b>

其中 2021 年度发行人除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益规模较大主要系收到皮城领创-股权投资创业基金的投资收益所致。此外，2021 年度及 2022 年度发行人非经常性损益中计入当期损益的政府补助规模较大主要系受客观因素影响政府提供的相关补贴。

### (五) 偿债能力分析

表：发行人偿债能力指标

单位：%、亿元、倍

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率	0.91	0.87	1.12	1.29
速动比率	0.61	0.61	0.86	0.98
资产负债率	34.54	33.62	38.60	31.57
EBITDA	-	6.87	8.20	8.31
EBITDA 全部债务比	-	0.39	0.38	1.10

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.29、1.12、0.87 和 0.91，速动比率分别为 0.98、0.86、0.61 和 0.61，整体呈下降趋势，最近一期末有所上升，主要系近两年发行人因业务需要新增较多短期借款，导致发行人流动比率及速动比率有一定幅度的下降，但整体而言发行人偿债风险相对可控，且保有了一定的现金储备，预计不存在较大的流动行风险。具体分析详见本募集说明书“第五节发行人主要财务情况”之“五、发行人财务状况分析”之“（五）负债结构分析”之“3、发行人有息负债情况”之“（5）关于发行人债务短期化情况的分析”。

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，公司资产负债率分别为 31.57%、38.60%、33.62%及 34.54%，目前整体负债水平较低，长期偿债能力较强。

2021-2023 年末，发行人 EBITDA 分别为 8.31 亿元、8.20 亿元和 6.87 亿元，2023 年度发行人 EBITDA 较 2022 年降低 1.33 亿元，主要系发行人租金减免政策导致短期内利润水平下降。但目前发行人 EBITDA 仍维持在相对较高的水平，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

2021-2023 年末，EBITDA 全部债务比分别为 1.10、0.38 和 0.39，近两年发行人 EBITDA 全部债务比有所下降，主要系发行人盈利水平受租金减免政策影响而有所下降，而发行人因业务拓展需要新增融资所致。

总体来看，公司自 2021 年起由于增加借款及其他流动负债，短期偿债能力有所减弱。公司资产负债率保持平稳，长期偿债能力较强。

## (六) 营运能力分析

表：发行人营运能力指标表

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
应收账款周转率	9.12	22.01	17.68	23.44
存货周转率	0.53	0.86	1.00	1.12
总资产周转率	0.06	0.10	0.11	0.13

2021-2023 年末及 2024 年 9 月末，发行人的应收账款周转率分别为 23.44、17.68、22.01 和 9.12。存货周转率分别为 1.12、1.00、0.86 和 0.53，总资产周转率分别为 0.13、0.11、0.10 和 0.06。总的来看，公司应收账款管理能力较好，存货周转率与总资产周转率受公司经营特性，项目建设周期较长致使存货较大，总资产与应收账款周转较慢，但整体保持在稳健水平上。

## (七) 发行人关联方及关联交易

### 1、关联方及关联关系

#### (1) 发行人的控股股东

截至本募集说明书签署之日，公司控股股东为海宁市资产经营公司，实际控制人为海宁市人民政府。

表：截至本募集说明书签署之日发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例 (%)	与发行人关系
海宁市资产经营公司	34.58	股东

#### (2) 发行人的子公司

详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、公司组织结构及权益投资情况”之“（五）发行人重要权益投资情况”之“1、子公司概况”部分介绍。

### (3) 发行人的合营和联营企业

详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“三、公司组织结构及权益投资情况”之“（五）发行人重要权益投资情况”之“3、主要参股公司”部分介绍。

2023 年末与发行人发生关联方交易的其他合营或联营企业情况如下：

企业全称	与本企业的关系
成都鸿翔莱运文体产业有限公司	联营企业
成都鸿翔莱运商业管理有限公司	成都鸿翔莱运文体产业有限公司子公司
武汉荟宁商业管理有限公司	联营企业
嘉兴银行股份有限公司（以下简称嘉兴银行）	联营企业

### (4) 其他关联方

名称	其他关联方与发行人的关系
海宁市城投集团资产经营管理有限公司	母公司之控制企业
海宁金融投资有限公司	母公司之控制企业
浙江钱江生物化学股份有限公司（以下简称钱江生化公司）	母公司的控股子公司
海宁国际皮革皮毛交易有限公司	中皮在线公司之子公司
海宁市康宁投资有限公司	海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司之少数股东
浙江绿洲环保能源有限公司	钱江生化公司之控制企业
嘉兴海云紫伊环保有限公司	钱江生化公司之控制企业
海宁光耀热电有限公司	钱江生化公司之控制企业
海宁市海云宜居环境工程有限公司	钱江生化公司之控制企业

## 2、关联方交易情况

发行人与关联方的往来系发行人与关联方公司的正常经营活动，近三年的关联交易的具体情况如下：

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 1) 采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年发生额	2022 年发生额	2021 年发生额
鸿翔莱运公司	工程服务		2,491.51	-
海宁光耀热电有限公司	蒸汽销售	386.57	418.60	-
嘉兴海云紫伊环保有限公司	医废处置收入	17.71	8.80	3.07
浙江绿洲环保能源有限公司	清理服务费	3.37	4.18	4.54
海宁市海云宜居环境工程有限公司	清理服务费	8.20	0.22	-
合计	-	415.85	2,923.31	7.61

#### 2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年发生额	2022 年发生额	2021 年发生额
鸿翔莱运公司	综合管理费	14.15	14.15	-
融诚聚数供应链股份有限公司	代理服务	-	-	127.48
武汉荟宁商业管理有限公司	水电销售服务	50.13	-	72.34
海宁卓睿企业管理咨询有限公司（曾用名“海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司”）	服务费	-	-	-
<b>合计</b>		<b>64.28</b>	<b>14.15</b>	<b>199.82</b>

**(2) 关联租赁**

发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2023 年发生额	2022 年发生额	2021 年发生额
武汉荟宁商业管理有限公司	房屋	94.88	94.88	234.87
海宁国际皮革皮毛交易有限公司	房屋	-	-	-
海宁卓睿企业管理咨询有限公司（曾用名“海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司”）	房屋	-	-	0.48
鸿翔莱运公司	房屋	9.17		
成都鸿翔莱运商业管理有限公司	房屋	18.35		
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>122.40</b>	<b>94.88</b>	<b>235.35</b>

发行人作为承租方：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2023 年发生额	2022 年发生额	2021 年发生额
海宁市城投集团资产经营管理有限公司	房屋	65.05	53.39	48.79
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>65.05</b>	<b>53.39</b>	<b>48.79</b>

**(3) 本公司及子公司作为被担保方情况**

单位：万元

担保方	担保借款金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市康宁投资有限公司	776.23	2022-5-25	2024-5-24	否
<b>合计</b>	<b>776.23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**(4) 关联方资金拆借**

1) 2020 年 11 月，根据皮革城投资公司、鸿翔控股集团有限公司（以下简

称鸿翔控股公司)、浙江恒地实业发展有限公司(以下简称浙江恒地公司)及成都鸿翔莱运文体产业有限公司(以下简称鸿翔莱运公司)签订的同比例借款合同,皮革城投资公司、鸿翔控股公司、浙江恒地公司按各自认缴出资比例为鸿翔莱运公司轮滑中心项目开发建设提供资金支持。截至 2023 年 12 月 31 日,皮革城投资公司应收鸿翔莱运公司本息合计 4,817.64 万元。

2) 截至 2023 年 12 月 31 日,发行人应付鸿翔莱运公司保证金 2,532.60 万元;

3) 截至 2023 年 12 月 31 日,发行人应收武汉荟宁公司拆借款及代收代付 7,342.51 万元。

#### (5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位: 万元

关联方	关联交易内容	2021 年发生额
海宁市城投集团资产经营管理有限公司	收购民间融资 1%股权	346.00
合计	-	346.00

#### (6) 关键管理人员报酬

单位: 万元

项目	2023 年发生额
关键管理人员报酬	695.20
合计	695.20

#### (7) 关联方应收应付款项

##### 1) 应收项目

单位: 万元

项目名称	关联方	2023 年账面余额	2022 年账面余额	2021 年账面余额
应收账款	武汉荟宁商业管理有限公司	-	-	278.67
应收账款	成都鸿翔莱运文体产业有限公司	15.00	-	-
其他应收款	武汉荟宁商业管理有限公司	7,342.51	3,510.93	340.33
其他应收款	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	10.00	10.00	10.00
其他应收款	成都鸿翔莱运文体产业有限公司	4,817.64	7,235.67	4,931.08
合计		12,185.15	10,756.60	5,560.08

##### 2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年账面余额	2022 年账面余额	2021 年账面余额
其他应付款	海宁卓睿企业管理咨询有限公司	-	-	6,237.12
应付账款	鸿翔莱运公司	124.58	1,548.11	-
应付账款	嘉兴海云紫伊环保有限公司	2.10		
应付账款	海宁光耀热电有限公司	47.47	51.63	-
其他应付款	鸿翔莱运公司	2,532.60	2,532.60	3,292.60
其他应付款	海宁国际皮革皮毛交易有限公司	-	23.23	23.23
租赁负债	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	-	65.05	63.81
一年内到期的非流动负债	海宁市城投集团资产经营管理有限公司	-	63.81	60.91
<b>合计</b>		<b>2,706.74</b>	<b>4,284.43</b>	<b>9,677.67</b>

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

### 3、关联交易决策程序及权限

根据《海宁中国皮革城股份有限公司关联交易管理办法》规定，公司有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导。

公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。董事会应对有关关联交易的公允性进行审查。

### 4、关联交易决策定价机制

根据《海宁中国皮革城股份有限公司关联交易管理办法》规定，董事会在审查有关关联交易的公允性时，须考虑以下因素：

1、该项关联交易的标的如属于关联人外购产品的，则必须调查公司能否自行购买或独立销售。当公司不具备采购或销售渠道、或若自行采购或销售可能无法获得有关优惠待遇的；或若公司向关联人购买或销售可降低公司生产、采购或销售成本的，董事会应确认该项关联交易存在具有合理性。但该项关联交

易价格须按关联人的采购价加上分担部分合理的采购成本确定；采购成本可包括运输费、装卸费等。

2、该项关联交易的标的如属于关联人自产产品，则该项关联交易的价格按关联人生产产品的成本加合理的利润确定交易的成本价格，该价格不能显著高于关联人向其他任何第三方提供产品的价格。

3、如该项关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联人提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该项关联交易的价格依据。

#### (八) 发行人对外担保情况

公司及子公司为以按揭方式购置商铺及住宅的业主在取得房产证之前提供阶段性连带保证担保。截至 2023 年 12 月 31 日，公司及子公司提供保证担保的余额为 13,182.41 万元。

担保公司主要为海宁皮革城市场经营户提供融资性担保。截至 2023 年 12 月 31 日，担保公司提供借款担保的余额为 53,509.00 万元。

#### (九) 未决诉讼

##### 1、其他诉讼事项

截至 2023 年末，发行人金额较大的未决诉讼情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
公司就湖南利多商贸有限公司不正当竞争及侵害商标权向法院提起诉讼	1,140	否	长沙市中级人民法院一审判决。	长沙市中级人民法院一审判决赔偿我司 206 万元。	无
公司诉呼和浩特市瑞富祥海宁皮革城有限公司不正当竞争及侵害商标权纠纷	765	否	呼和浩特市中级人民法院二审判决。	呼和浩特市中级人民法院一审判决赔偿我司 41 万元，内蒙古自治区高级人民法院驳回上诉，维持原判。	无
公司诉包头市时代财富海宁皮革城有限公司不正当竞争及侵害商标权纠纷	615	否	包头市中级人民法院二审判决。	包头市中级人民法院判决赔偿我司 40 万元，内蒙古自治区高级人民法院驳回上	无

				诉, 维持原判。	
公司诉广东商政投资有限公司、深圳市易西特易初服饰有限公司、广州岭南集团控股股份有限公司不正当竞争及侵害商标权纠纷	160.72	否	广州市越秀区人民法院一审判决。	广州市越秀区人民法院一审判决赔偿我司 50 万元。	无
除上述诉讼以外的, 公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额	5,665.45	否	无	无	无

## 2、未决诉讼仲裁形成或有负债及其财务影响的

2017 年 10 月, 灯塔佟二堡皮装大市场有限公司以其与吴应杰、陈品旺签订的《佟二堡中国裘皮城房屋转让协议》不含厅内 257 个摊位为由向辽阳市仲裁委员会提出仲裁申请, 请求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向其归还占有的 257 个摊位。2020 年 1 月 15 日, 辽阳市仲裁委员会做出终局裁决, 要求吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的 257 个摊位。2020 年 2 月, 灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司申请撤销仲裁裁决。2021 年 10 月 19 日, 辽阳市中级人民法院做出终审裁定驳回灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司撤销申请, 吴应杰、陈品旺以及灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司应向灯塔佟二堡皮装大市场有限公司归还占有的 257 个摊位使用权。对于上述事项, 公司已计提相应的预计负债。

### (十) 受限资产情况

截至 2023 年末, 发行人受限资产主要为开具银行承兑汇票质押的定期存款及存款质押等。截至 2023 年末, 发行人受限资产情况如下表所示:

表: 截至 2023 年末发行人受限资产明细表

单位: 万元

序号	项目	期末账面价值	受限原因
1	货币资金	37,709.91	开具银行承兑汇票、借款和信用证质押的存款本金及利息
		9,278.19	担保业务保证金
		410.49	贷款及按揭业务保证金等
2	长期应收款、一年内到期的非流动资产	47,934.89	创佳融资公司以应收融资租赁款用于银行贷款的质押, 同时以部分融资租赁物提供抵押
合计	-	95,333.47	-

### (十一) 资产负债表日后事项



## 1、利润分配情况

表：利润分配情况表

单位：万元

拟分配的利润或股利	5,515.25
经审议批准宣告发放的利润或股利	5,515.25
利润分配方案	根据公司 2024 年 4 月 1 日第六届董事会第四次会议通过的 2023 年度利润分配预案，以 2023 年 12 月 31 日公司总股本 1,282,616,960.00 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.43 元（含税），共计分配现金股利 55,152,529.28 元，不送红股、不进行公积金转增股本。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、信用评级

本期债券无评级。

### 二、发行人历史信用评级情况

(一) 截至本募集说明书签署日，发行人历史主体信用评级情况如下

表：发行人历史主体信用评级情况表

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2023 年 6 月 12 日	AA+	稳定	维持	东方金诚
2022 年 8 月 17 日	AA+	稳定	维持	东方金诚
2022 年 7 月 14 日	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2022 年 4 月 24 日	AA+	稳定	首次	东方金诚
2021 年 8 月 27 日	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2021 年 3 月 31 日	AA+	稳定	维持	上海新世纪
2020 年 3 月 6 日	AA+	稳定	维持	上海新世纪

### (二) 评级差异

报告期内，发行人无评级差异。

### 三、发行人其他信用情况

#### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司与工商银行、农业银行、中国银行、邮政储蓄银行及中国工商银行等多家金融机构保持着良好的长期合作关系，间接融资渠道畅通。

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人共获得银行授信情况包括中国农业银行、中国银行等共计 17 家银行授信，授信额度共计 736,000.00 万元，其中已使用授信 127,199.00 万元。具体融资情况如下：

表：发行人主要金融机构授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	授信已使用额度	授信未使用额度
工商银行	12,000.00	2,000.00	10,000.00
农业银行	80,000.00	23,000.00	57,000.00
中国银行	40,000.00	10,000.00	30,000.00
宁波银行	70,000.00	30,000.00	40,000.00
建设银行	75,000.00	-	75,000.00
浙商银行	25,000.00	-	25,000.00
中信银行	70,000.00	-	70,000.00
杭州银行	50,000.00	-	50,000.00

授信银行	授信额度	授信已使用额度	授信未使用额度
华夏银行	20,000.00	-	20,000.00
招商银行	30,000.00	-	30,000.00
平安银行	25,000.00	5,000.00	20,000.00
浦发银行	38,000.00	-	38,000.00
交通银行	20,000.00	-	20,000.00
民生银行	80,000.00	53,349.00	18,000.00
嘉兴银行	10,000.00	3,030.00	1,970.00
海宁农商银行	1,000.00	820.00	180.00
<b>合计</b>	<b>736,000.00</b>	<b>127,199.00</b>	<b>595,150.00</b>

## (二) 发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## (三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1. 报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 12 只/37.70 亿元，累计偿还债券 25.00 亿元

2. 截至募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 12.70 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 海宁皮革 SCP003	发行人	2024-11-15		2025-08-15	0.7397	2.70	2.15	2.70
2	24 海宁皮革 SCP002	发行人	2024-07-12	-	2025-04-11	0.7397	3.00	1.85	3.00
3	24 海宁皮革 MTN001	发行人	2024-06-24	-	2026-06-26	2.0000	3.00	2.20	3.00
4	24 海宁皮革 SCP001	发行人	2024-03-11	-	2024-12-06	0.7370	4.00	2.22	4.00
债务融资工具小计							<b>12.70</b>	-	<b>12.70</b>
合计							<b>12.70</b>	-	<b>12.70</b>

3. 截至募集说明书签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4. 截至募集说明书签署之日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	核准机构	核准/注册时间	核准/注册规模	已发行规模	尚未发行金额
1	发行人	超短期融资券	交易商协会	2023-9-13	10.00	9.70	0.30

2	发行人	中期票据	交易商协会	2024-1-17	6.00	3.00	3.00
<b>合计</b>					<b>16.00</b>	<b>12.70</b>	<b>3.30</b>

#### (四) 发行人所属集团债券融资情况

发行人所属一级企业集团为海宁市资产经营公司，下属主要融资主体 5 家，截至募集说明书签署日，集团合计存量债券余额为 296.70 亿元，其中公司债券 159.88 亿元，债务融资工具 117.50 亿元，企业债券 19.32 亿元。

集团合计已注册未发行债券额度为 40.50 亿元，其中公司债券 20.30 亿元，募集资金用途中 20.30 亿元为偿还公司债券；债务融资工具 20.20 亿元；企业债券 0.00 亿元。

除本次申报外，集团合计不存在在沪深北三所在审公司债券。

## 第七节增信情况

本期公司债券无增信。

## 第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起施行并于2017年2月24日及2018年12月29日修订的《中华人民共和国企业所得税法》、2008年1月1日起施行并于2019年4月23日修订的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2021年6月10日发布、2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》及2022年6月28日发布、2022年7月1日起施行的《国家税务总局关于实施〈中华人民共和国印花税法〉等有关事项的公告》，在我国境内买卖（出售）、继承、赠与、互换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国

家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### **四、税项抵销**

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《海宁中国皮革城股份有限公司公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

2、在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）债券出现异常交易情况。

3、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

4、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。



上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

5、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- (1) 拟披露的信息未泄露；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

## (二) 信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障

1、公司财务（资金）管理部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人由公司分管财务的董事担任。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由财务（资金）管理部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

#### (四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- 1、财务（资金）管理部制作信息披露文件；
- 2、财务（资金）管理部将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- 3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；
- 4、财务（资金）管理部将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- 5、财务（资金）管理部将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- 6、财务（资金）管理部及相关部门对信息披露文件及公告进行归档保存。

#### (五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

- 1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司财务（资金）管理部报告与下属子公司相关的信息。
- 2、公司下属子公司发生的事项属于《海宁中国皮革城股份有限公司公司债券信息披露管理制度》第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《杭州市金融投资集团有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定向财务（资金）管理部进行报告，公司应当按照《海宁中国皮革城股份有限公司公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。
- 3、公司财务（资金）管理部向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

#### **五、本期债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、救济措施

(一) 如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
- 2、按照相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺约定配合持有人调研发行人。
- 3、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。

(二) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

### 二、偿债计划

(一) 本期债券的起息日为 2024 年 12 月 3 日。

(二) 本期债券每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 12 月 3 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）

(三) 本期债券的到期日为 2027 年 12 月 3 日。（如遇非交易日，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）

(四) 本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

(五) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 三、偿债资金来源

发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

(一) 良好的财务状况是本期债券按期偿付的基础

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别 182,309.70 万元、190,974.43 万元、111,931.92 万元和 102,991.52 万元。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 143,476.69 万元、131,065.71 万元、122,014.99 万元和 70,817.41 万元，净利润分别为 33,092.98 万元、30,642.17 万元、21,869.86 万元和 10,772.22 万元，经营活动现金流入分别为 249,328.87 万元、566,050.35 万元、515,127.82 万元和 208,079.12 万元。总体来看，发行人经营业绩相对稳定、账面保有了一定量的非受限货币资金，现金流入较为相对充裕，预计可为偿付本期债券本息提供保障。

## **(二) 发行人较强的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充**

发行人资信情况良好，经营情况相对稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。同时，发行人拥有良好的信贷记录，较好的市场声誉，与中国银行、农业银行、国家开发银行等多家金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2024 年 9 月末，发行人及其子公司在各金融机构主要授信总额为 73.60 亿元，其中已使用授信额度 12.72 亿元，剩余授信额度 60.52 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，存在无法实现授信取得外部融资的风险。

## **四、偿债应急保障方案**

公司长期保持相对稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性相对良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2024 年 9 月末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 284,403.08 万元。发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货等构成，具有相对良好的变现能力。在需要时，流动资产变现可以保障本期债券持有人债权及时实现。

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障机制。

### **(一) 专门部门负责偿付工作**

发行人指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

### **(二) 设立专项账户并严格执行资金管理计划**

发行人指定专项账户进行专项管理。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

### **(三) 制定债券持有人会议规则**

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”部分内容。

### **(四) 充分发挥债券受托管理人的作用**

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，聘请华泰联合证券担任本期债券的债券受托管理人，并与华泰联合证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理人”部分内容。

### **(五) 严格信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使偿债能力、募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报

告，并在定期报告中披露募集资金使用情况，且年度报告将经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。



## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

(1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

(2) 本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

(3) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

(4) 发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质不利影响，或出售其重大资产、放弃重要债权或偿还其他大额债务等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

(5) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、破产、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

(6) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

(7) 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

## 二、违约责任及免除

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

(一) 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

(1) 继续履行。本期债券构成上述违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 协商变更履行方式。本期债券构成上述违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

(二) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为以协商结果为准。

## 三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

如果协商解决不成，应向原告住所地人民法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节持有人会议规则

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 一、总则

1.1 为规范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的债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本期债券中的任一期；若本期债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然

持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的词语与《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受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

## 二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更《募集说明书》约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 三、债券持有人会议的筹备

#### (一) 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## (二) 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划

草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### **(三) 会议的通知、变更及取消**

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。



3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## 四、债券持有人会议的召开及决议

### （一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障

措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## (二) 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### **(三) 债券持有人会议决议的生效**

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

(一) 债券持有人会议名称 (含届次)、召开及表决时间、召开形式、召开地点 (如有)；

(二) 出席 (包括现场、非现场方式参加) 债券持有人会议的债券持有人及其代理人 (如有) 姓名、身份、代理权限, 所代表的本期未偿还债券面值总额及占比, 是否享有表决权;

(三) 会议议程;

(四) 债券持有人询问要点, 债券持有人之间进行沟通协商简要情况, 债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容 (如有);

(五) 表决程序 (如为分批次表决);

(六) 每项议案的表决情况及表决结果;

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料, 债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告, 会议决议公告包括但不限于以下内容:

(一) 债券持有人会议召开情况, 包括名称 (含届次)、召开及表决时间、召开形式、召开地点 (如有) 等;

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;

(四) 其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议, 受托管理人应当积极落实, 及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 六、特别约定

### （一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人



不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## (二) 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 七、发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人本规则项下违约事件：

(1) 发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

(2) 发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(5) 本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

(6) 本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和债券受托管理协议的规定，履行通知义务；

(7) 违反债券受托管理协议项下的陈述与保证；或

(8) 发行人未能履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

7.2 发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b) 对发行人提起诉讼/仲裁；

(c) 参与发行人的重组或者破产等法律程序。

7.3 加速清偿及措施

(1) 如果本规则 7.1 条项下的发行人违约事件中第 (1) 项情形发生，或发行人违约事件中第 (2) 至第 (8) 项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议

决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a) 受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据债券受托管理协议应当承担的费用，以及受托管理人根据债券受托管理协议有权收取的费用和补偿等；或

(b) 债券受托管理协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

7.4 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

7.5 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

## 八、附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的,以债券募集说明书的约定为准;如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的,除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外,均以本规则的约定为准。

8.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷,应提交位于发行人所在地人民法院诉讼解决。

8.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数,“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

### 一、受托管理人的聘任

#### (一) 受托管理人基本情况

发行人与华泰联合证券签订了《债券受托管理协议》，确认华泰联合证券作为本期债券的受托管理人。

#### (二) 受托管理人与发行人是否有利害关系

受托管理人与发行人不存在利害关系。

#### (三) 报酬和费用

1、受托管理人因担任本期公司债券的受托管理人享有受托管理报酬，受托管理报酬单独收取。

2、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的费用，包括（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用、且该等费用符合市场公平价格，（2）在取得发行人同意（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用，如需发生上述（1）或（2）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

3、发行人向第三方支付的任何付款均不可减少发行人应向受托管理人支付的金额。

### 二、《债券受托管理协议》条款

#### 1. 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

#### 1.2 定义与解释

“发行人”指海宁中国皮革城股份有限公司。

“本期债券”指发行人董事会审议通过、股东同意发行的总额不超过人民币 200,000.00 万元（含本数）（以主管机关的注册文件为准）的公司债券，本协议另有约定的除外。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行的本期债券中的任何一期，若本期债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

“债券受托管理人”或“受托管理人”指华泰联合证券有限责任公司。

“债券持有人”指在有关登记托管机构的托管名册或者合格证券账户上登记的持有本期债券的投资者（包括通过认购或其他合法方式取得本期债券之投资者）。

“募集说明书”指发行人为发行本期债券制作的本期债券募集说明书。

“债券持有人会议规则”指发行人为发行本期债券制作的本期债券持有人会议规则。

“《公司章程》”指《海宁中国皮革城股份有限公司章程》。

“本协议”指发行人与受托管理人签署的《海宁中国皮革城股份有限公司（作为发行人）与华泰联合证券有限责任公司（作为受托管理人）关于海宁中国皮革城股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

“登记托管机构”指受托办理本期债券登记托管事务的机构。

“法律”指适用的具有法律效力的中国任何立法机关、国家机关或监管机构、证券交易所颁布的、适用并约束本协议任何一方的一切法律、法规、规章、规定、条例、指令或其他规范性文件。

“中国”指中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

“工作日”指除周六、周日和中国的法定假日之外的任何一天。

## 2. 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

#### 2.4 受托管理人情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

注册地址：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

法定代表人：江禹

联系电话：021-20426486

联系人：杨金林、蔡瑜

2.5 双方确认，受托管理人与发行人不存在未披露的可能影响受托管理人公正履行债券受托管理职责的利害关系。

### 3. 发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对



发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当按半年度向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按半年度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

3.6 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

- (八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (十二) 发行人转移债券清偿义务；
- (十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十六) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十二) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (二十四) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

(二十七) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;

(二十八) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时, 发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明, 配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的, 发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人, 并配合受托管理人履行相应职责。

3.8 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册, 并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的, 发行人应当出席债券持有人会议, 接受债券持有人等相关方的问询, 并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的, 不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 发行人在本期债券存续期间, 应当履行如下债券信用风险管理义务:

(一) 制定债券还本付息(含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等, 下同)管理制度, 安排专人负责债券还本付息事项;

(二) 提前落实偿债资金, 按期还本付息, 不得逃废债务;

(三) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的, 发行人应当及时书面告知受托管理人;

(四) 采取有效措施, 防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项, 及时处置债券违约风险事件;

(五) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离；（5）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

发行人追加担保、采取其他偿债保障措施以及受托管理人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由发行人承担，受托管理人无承担或垫付义务。

3.12 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排；（5）募集说明书约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.16 发行人应当对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人（石锦、副总经理、0575-82310947）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

3.17 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.18 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.19 发行人应当根据本协议第 4.21 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于受托管理人要求发行人追加担保、实现担保物权、

申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

上述所有费用发行人应在收到相关账单及凭证之日起五个交易日内向受托管理人支付。

3.20 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

#### 4. 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取发行人、增信主体银行征信记录；

（四）每年对发行人和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(七) 每年查询相关网站系统或进行实地走访, 了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容;

(八) 每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制(如有), 检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的, 受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的, 发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督, 并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形, 并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨, 根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前, 若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的, 受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内, 受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致, 募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程, 核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的, 受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的, 受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的, 受托管理人还应当按半年度核查募集资金的实际投入情况是否与



项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过深交所认可的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

4.9 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券

偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用、受托管理人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序的费用均应由发行人承担，受托管理人不予承担或垫付。

4.12 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用均应由发行人承担，受托管理人不予承担或垫付。

4.16 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

（1）发行人偿债保障措施承诺

1) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

截至报告期各期末，发行人现金及现金等价物余额详见募集说明书“第五节财务会计信息”。

2) 为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提

升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 100%。

4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。

## (2) 救济措施

如发行人违反本节之“发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在“发行人偿债保障措施承诺”第三条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.20 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 受托管理人有权依据本协议的约定获得受托管理报酬，受托管理报酬单独收取，在债券存续期按人民币贰万元整/年收取。受托管理人可在收取本期债券承销费用时一并收取受托管理报酬。

4.22 受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。

#### 5. 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (一) 受托管理人履行职责情况；
- (二) 发行人的经营与财务状况；
- (三) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (四) 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；
- (五) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (六) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (七) 债券持有人会议召开的情况；
- (八) 偿债能力和意愿分析；
- (九) 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。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (一) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (三) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (四) 出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (五) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 6.利益冲突的风险防范机制

### 6.1 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 受托管理人自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候 (a) 向任何其他客户提供服务，或者 (b) 从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者 (c) 为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

- (1) 受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；
- (2) 受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；
- (3) 相关保密信息不被受托管理人用于本协议之外的其他目的；
- (4) 防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

6.2 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 发行人或受托管理人任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

## 7. 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）受托管理人提出书面辞职；
- （四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 8. 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- （二）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

## 8.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- (一) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (二) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
- (三) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 9. 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

## 10. 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方其免受损失。

10.3 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

## 11. 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。



11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，可向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决纠纷。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## 12.协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖公司公章后成立，自以下条件同时满足时生效：（1）本期债券发行之日；（2）受托管理人担任本期债券的牵头主承销商。若本期债券分期发行的过程中，受托管理人不担任任何一期债券的牵头主承销商，则受托管理人不担任该期债券的受托管理人，该等情况下，本协议所述“本期债券”将不包含受托管理人不担任牵头主承销商的当期债券，该期债券的受托管理事宜应由发行人与其他方另行协商并签署该期债券的受托管理协议，届时该期债券的受托管理事宜以该期债券的受托管理协议为准。该等另行签署的受托管理协议，不影响受托管理人继续承担已发行的其他期债券的受托管理责任。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止：

- （1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或发行人按照本协议约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- （4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

## 13.通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：浙江省海宁市海州西路 201 号

发行人收件人：吴兴意

发行人传真：0573-87025053

受托管理人通讯地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 楼

受托管理人收件人：杨金林、蔡瑜

受托管理人传真：021-38966500

受托管理人邮箱：caiyu@htsc.com

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- (一) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- (二) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- (三) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

#### 14.反商业贿赂

14.1 甲乙双方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂相关法律法规，双方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

14.2 任何一方不得向对方、对方工作人员或其他相关人员提供、给予利益和方便或实施输送不正当利益的行为，包括但不限于：

- (1) 现金、购物卡、有价证券及支付凭证、通讯器材、交通工具、非低值文化用品以及其他贵重物品或者为上述物品提供代持等便利；

(2) 组织参加境内外旅游、高消费娱乐、宴请、娱乐健身、非以正当开展业务之目的召开的会议等活动；

(3) 提供全职、兼职岗位或就业机会；

(4) 任何借款或贷款往来；

(5) 共同成立营利组织或参与利益分配；

(6) 安排显著偏离公允价格的结构化、高收益、保本理财产品等交易；

(7) 其他具有贿赂性质的利益。

14.3 如在合作过程中一方发现相关人员以个人名义或假借对方名义索要、收受、谋取不正当利益的，应及时通知对方。双方应积极配合相关调查、处理工作。

14.4 受托管理人声明：受托管理人对一切腐败行为采取零容忍态度，并一直贯彻合法经营、廉洁从业的原则。受托管理人严禁工作人员、代理人及其他相关人员提供或接受任何非法利益、索要非法利益，该等不正当行为均不被受托管理人允许或认可，不代表受托管理人行为，与受托管理人无关。发行人已明确了解受托管理人的管理要求，不得因任何腐败行为向受托管理人主张责任。

14.5 本约定适用于协议双方的员工、代理人及其他相关人员，其他相关人员包括一方工作人员以外的与本协议有直接或间接利益关系的人员，包括但不限于工作人员的亲属、朋友。

## 第十四节发行有关机构

### 一、发行人：海宁中国皮革城股份有限公司

住所：浙江省海宁市海州西路 201 号

法定代表人：林晓琴

联系人：吴兴意

联系地址：浙江省海宁市海州西路 201 号

电话：86-573-87217777

传真：86-573-87217999

### 二、主承销商、受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：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

法定代表人：江禹

项目组成员：杨金林、李婧、蔡瑜

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层

电话：021-20426486

传真：021-38966500

### 三、律师事务所：浙江浙经律师事务所

住所：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

事务所负责人：唐满

联系人：夏远航、杨斌

联系地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

电话：0571-85151338

传真：0571-85151513

### 四、会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

执行事务合伙人：沃巍勇

联系人：罗训超

联系地址：杭州市西溪路 128 号 7 楼

电话：0571-88216722

传真：0571-88216801

**六、申请上市的交易所：深圳证券交易所**

负责人：沙雁

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

联系地址：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

联系电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

邮政编码：518038

**七、债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

负责人：汪有为

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

联系地址：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场  
25 楼

联系电话：0755-25938000

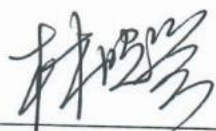
传真：0755-25988122

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

# 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



林晓琴

海宁中国皮革城股份有限公司



2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



林晓琴

海宁中国皮革城股份有限公司



2024年11月25日

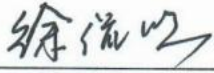


# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



徐侃煦

海宁中国皮革城股份有限公司



# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
朱曹阳


  
海宁中国皮革城股份有限公司  
2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
沈国甫

海宁中国皮革城股份有限公司




2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
\_\_\_\_\_  
邬海凤



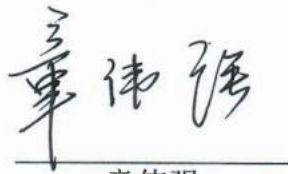
2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



章伟强

海宁中国皮革城股份有限公司



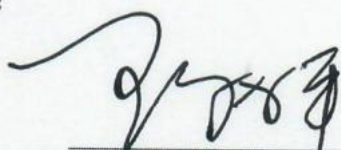
2020年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
王保平

海宁中国皮革城股份有限公司



2024年11月25日



# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
杨大军

海宁中国皮革城股份有限公司



2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
\_\_\_\_\_  
王进

海宁中国皮革城股份有限公司  
33048110072870  
2024年11月25日



# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

  
李宏量

海宁中国皮革城股份有限公司




2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

  
金海峰



# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

  
李董华



海宁中国皮革城股份有限公司

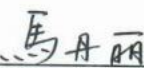
2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

  
马丹丽

海宁中国皮革城股份有限公司




2020年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

  
\_\_\_\_\_  
丁海忠

海宁中国皮革城股份有限公司

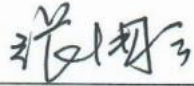


# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



张国兴



海宁中国皮革城股份有限公司

2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
陈月凤

海宁中国皮革城股份有限公司



2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



乔欣



海宁中国皮革城股份有限公司

2024年11月25日



# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
朱杰



海宁中国皮革城股份有限公司

2024年11月25日

# 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

## 发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



杨克琪



海宁中国皮革城股份有限公司

2020年11月25日




（本页无正文，为《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）期后重大事项说明》的盖章页）

主承销商：华泰联合证券有限责任公司



# 华泰联合证券有限责任公司

## 授权委托书

授权人	江禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2024年1月1日至2024年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
<p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归还原授权人执行。</p>			
授权人（签字）	被授权人（签字）		
	 		

授权日期：2023年12月28日（加盖公章）

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：夏远航

夏远航

杨斌

杨斌

律师事务所负责人（签字）：唐满

唐满



2024年11月25日





天健会计师事务所

Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路1366号  
邮编：310020  
电话：(0571) 8821 8888  
传真：(0571) 8821 8999

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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募集说明书》（以下简称募集说明书），确认募集说明书与本所出具的《审计报告》（天健审（2022）2278号、天健审（2023）2788号和天健审（2024）896号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对海宁中国皮革城股份有限公司在募集说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

黄加才 才黄加印

黄加才

华海祥 祥华海印

华海祥

天健会计师事务所负责人：

沃巍勇 勇沃巍印

沃巍勇

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年十一月二十五日



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 发行人2021-2023年度审计报告；
- (二) 本期债券的募集说明书；
- (三) 主承销商出具的核查意见；
- (四) 发行人律师出具的法律意见书；
- (五) 本期债券的《持有人会议规则》；
- (六) 本期债券的《受托管理协议》；
- (七) 中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

### 二、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅募集说明书及相关文件。

#### (一) 海宁中国皮革城股份有限公司

住所：浙江省海宁市海州西路 201 号

法定代表人：林晓琴

联系人：吴兴意

联系地址：浙江省海宁市海州西路 201 号

电话：0573-87217777

传真：0573-87217999

邮政编码：314400

#### (二) 华泰联合证券有限责任公司

住所：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

法定代表人：江禹

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层

电话：021-20426486

传真：021-38966500

邮政编码：201205