

杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度 第一期超短期融资券募集说明书

发行人	杭州市商贸旅游集团有限公司
注册金额	人民币 40 亿元
本期发行金额	人民币 10 亿元
发行期限	180 日

发行人：杭州市商贸旅游集团有限公司



主承销商/簿记管理人：江苏银行股份有限公司



联席主承销商：杭州银行股份有限公司



募集说明书签署日期：二〇二四年一月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请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。

董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的人员）承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、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、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事

项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十四章备查文件”。

目录

声明与承诺.....	2
重要提示.....	7
第一章 释义.....	11
一、专有名词释义.....	11
二、公司简称.....	12
三、其他专有名词释义.....	14
四、其它事项.....	14
第二章 风险及提示性说明.....	15
一、本期超短期融资券的投资风险.....	15
二、发行人的相关风险.....	15
第三章 发行条款.....	24
一、主要发行条款.....	24
二、发行安排.....	25
第四章 募集资金运用.....	28
一、募集资金用途.....	28
二、发行人承诺.....	28
三、发行人偿债保障措施.....	29
第五章 发行人基本情况.....	31
一、发行人基本情况.....	31
二、发行人历史沿革.....	32
三、发行人控股股东及实际控制人.....	36
四、发行人独立性.....	37
五、发行人重要权益投资情况.....	38
六、发行人内部治理及组织机构设置情况.....	46
七、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况.....	73
八、发行人主营业务情况.....	77
九、发行人未来项目投资计划.....	122
十、安全生产情况.....	124
十一、发行人发展战略.....	124
十二、发行人所在行业状况及行业地位.....	126

第六章 发行人主要财务状况	137
一、发行人财务报告编制情况	137
二、发行人主要财务数据	141
三、发行人资产负债结构及现金流分析	149
四、发行人盈利能力分析	174
五、发行人偿债能力分析	177
六、发行人运营效率指标分析	178
七、发行人有息债务情况	178
八、关联交易情况	185
九、或有事项	194
十、受限资产情况	212
十一、衍生产品情况	212
十二、重大投资理财产品情况	212
十三、海外投资情况	213
十四、直接债务融资计划	213
第七章 发行人资信状况	215
一、对公司评级报告的摘要	215
二、发行人其他资信情况	216
第八章 2023 年三季度企业情况	220
一、发行人 2023 年三季度主营业务情况	220
二、发行人 2023 年三季度财务情况	223
三、发行人 2023 年三季度主要会计数据	232
四、发行人 2023 年三季度资信情况	232
五、发行人 2023 年三季度有息负债情况	234
第九章 债务融资工具信用增进	235
第十章 税 项	236
一、增值税	236
二、所得税	236
三、印花税	236
第十一章 信息披露安排	238
一、发行人信息披露机制	238

二、信息披露安排.....	239
第十二章 持有人会议机制.....	243
一、持有人会议的目的与效力.....	243
二、持有人会议的召开情形.....	243
三、持有人会议的召集.....	244
四、持有人会议参会机构.....	246
五、持有人会议的表决和决议.....	247
六、其他.....	248
第十三章 违约、风险情形及处置.....	250
一、违约事件：.....	250
二、违约责任.....	251
三、偿付风险.....	251
四、发行人义务.....	251
五、发行人应急预案.....	251
六、风险及违约处置基本原则.....	251
七、处置措施.....	252
八、不可抗力.....	252
第十四章 发行有关机构.....	254
一、发行人.....	254
二、主承销商兼簿记管理人兼存续期管理机构.....	254
三、联席主承销商.....	254
四、律师事务所.....	254
五、会计师事务所.....	255
六、信用评级机构.....	255
七、登记、托管、结算机构.....	255
八、集中簿记建档系统技术支持机构.....	256
第十五章 备查文件.....	257
一、备查文件.....	257
二、查询地址.....	257
附录：有关财务指标的计算公式.....	259

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、债务规模波动产生的风险

近年来，公司业务持续发展，债务规模也随之持续增加。近三年及一期末，公司负债总额分别为 4,414,444.17 万元、5,154,521.07 万元、5,687,436.84 万元和 5,757,347.76 万元，其中有息债务总额分别为 1,792,306.69 万元、2,344,745.91 万元、2,639,794.02 万元和 2,789,117.50 万元，近三年呈增长趋势。同时近三年及一期末，公司货币资金分别为 1,051,296.75 万元、1,583,905.70 万元、1,828,852.22 万元和 1,878,972.39 万元。虽然目前公司生产经营稳定，具有较强的筹资能力及偿债能力，但是如果未来公司自身经营、融资能力或市场信贷环境发生不利变化，负债规模波动较大可能会对公司偿债能力产生一定影响。

2、宏观经济波动的风险

商品销售受宏观经济影响较为明显，宏观经济形势的波动将直接影响到消费者实际可支配收入水平、消费者收入结构、消费者信心和消费倾向，从而直接影响商品销售市场需求，同时宏观形势波动也将对公司经营产生直接影响。2008 年以来，国内外宏观经济面临较大不确定性，这可能对我国经济增长速度和居民收入水平产生一定负面影响。如出现国内经济增速减缓、居民收入水平或购买力下降、预期经济前景不确定等情形，则可能影响消费者的消费趋向，进而导致市场需求波动，这将对公司的经营业绩和未来发展计划造成不利影响。

(二) 情形提示

1、董事长和董事发生变动

2022 年 9 月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2022〕17 号），杭州市人民政府决定免去赵敏公司董事会董事长、董事职务。2022 年 12 月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2022〕22 号），免去黄春雷公司董事会副董事长、董事职务。2022 年 12 月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2022〕22 号），杭州市人民政府决定任命陆晓亮为公司董事会董事长、董事。2023 年 7 月 4 日，公司披露了《杭州市商贸旅游集团有限公司关

于董事发生变动的公告》，根据杭州市国资委决议，委派陈继达、朱希伟、姚锡亮、张锦铭和金旭虎担任公司外部董事。

以上人员变动已履行相应程序，上述人员变更事项已完成工商变更，符合相关要求。上述相关人员变动符合公司章程规定，不会对企业日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响；不会对董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生不利影响；上述相关人员变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

2、发行人注册资本发生变动

2022 年 12 月 30 日，公司注册资本发生变动。公司的注册资本增加到 64.24 亿元。其中，杭州市国资委出资占注册资本的 90%，浙江省财务开发有限责任公司出资占注册资本的 10%。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本均已实缴到位，工商变更登记手续已完成。

3、发行人触发重大资产重组事项

根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12 号），杭州市国资委决定以 2021 年 12 月 31 日为基准日、经审计的净资产值为依据，将杭州市人民政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司（以下简称“运河集团”）84.30%股权无偿划转至杭州商旅。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）对运河集团出具的标准无保留意见的审计报告（上会师报字（2022）第 3481 号），截至 2021 年末，运河集团经审计的总资产为 5,347,136.28 万元，占发行人 2021 年末经审计的合并总资产比例达到 50%以上，触发重大资产重组。2023 年 2 月 28 日，发行人发布《杭州市商贸旅游集团有限公司关于重大资产重组的公告》，就重组事项进行说明。本次重大资产重组完成后，发行人的偿债能力不会受到重大不利影响。

4、会计师事务所发生变更

2023 年 4 月 24 日，公司披露了《杭州市商贸旅游集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告》，公司聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）承接公司 2022 年度的财务年度审计和相关专项审计业务，天健会计师事务所（特殊普通合伙）不再履行职责。本次变更事项符合公司章程及其他相关监管

机构的有关规定。本次变更属于公司日常经营活动，不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

除以上情况外，发行人近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、投资人保护机制相关提示

1、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人者同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，包括“变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排”、“新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款”、“解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款”、“同意第三方承担债务融资工具清偿义务”、“授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利”、“其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定”等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

2、债券风险及违约处置措施、决策机制；

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 1BP 计算并支付利息。

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

①【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

②【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、专有名词释义

公司/本公司/发行人/杭州商旅	指	杭州市商贸旅游集团有限公司
超短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业（以下简称企业）在银行间债券市场发行的，约定在 180 天以内还本付息的债务融资工具
本期超短期融资券/本期债务融资工具	指	杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券
本期发行	指	本期超短期融资券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期超短期融资券而制作的《杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书》
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
主承销商	指	具备债务融资工具主承销资质，并已在承销协议中被发行人委任的承销机构
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指	承销商与发行人为本次发行而签订的《杭州市商贸旅游集团有限公司超短期融资券承销协议》
余额包销	指	本期超短期融资券的承销商按照《杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度超短期融资券承销协议》规定，在募集说明书载明的缴款日，按发行利率将未售出的超短期融资券全部自行购入的承销方式
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团

		成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期超短期融资券发行期间由江苏银行股份有限公司担任
存续期管理机构	指	负责牵头开展债务融资工具后续管理工作的机构，本期超短期融资券存续期间由江苏银行股份有限公司担任
《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
公司章程	指	杭州市商贸旅游集团有限公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日	指	中国的法定及政府指定节假日或休息日（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）
元	指	文中表格内数据如无特殊标注，均指人民币元
近一年	指	2022 年
近三年	指	2020 年、2021 年、2022 年
近三年及一期	指	2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月

二、公司简称

杭商资产	指	杭州商业资产经营（有限）公司
杭州解百	指	杭州解百集团股份有限公司，上交所上市公司，股票代码 600814
西溪投资	指	杭州西溪投资发展有限公司

杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

旅游投资	指	杭州旅游投资发展有限公司
义乌商旅	指	义乌商旅投资发展有限公司
黄龙饭店	指	杭州黄龙饭店有限公司
饮服集团	指	杭州饮食服务集团有限公司
国大实业	指	杭州国大实业投资有限公司
天元大厦	指	杭州天元大厦有限公司
五洋宾馆	指	杭州五洋宾馆有限公司
仁和酒店	指	杭州仁和酒店集团有限公司
新侨饭店	指	杭州商旅新侨酒店管理有限公司
商旅进出口	指	杭州商旅进出口贸易有限公司
杭州大厦	指	杭州大厦有限公司
东南面粉	指	杭州东南面粉有限公司
杭州知味馆	指	杭州知味观食品有限公司
杭州粮油	指	杭州粮油食品有限公司
杭州肯德基	指	杭州肯德基有限公司
杭州采芝斋	指	杭州采芝斋食品有限公司
商旅投资公司	指	杭州商旅投资有限公司
百大置业	指	杭州百大置业有限公司
联华华商	指	杭州联华华商集团有限公司
成都伊厦	指	成都伊厦小商品市场有限公司
宁波国力	指	宁波国力房地产开发有限公司
商旅资管	指	杭州商旅资产管理有限公司

武林商建	指	杭州武林广场地下商城建设有限公司
杭州金属	指	杭州市金属材料有限公司
宏逸投资	指	杭州宏逸投资集团有限公司

三、其他专有名词释义

电商	指	电子商务，比如淘宝、京东等通过使用互联网等电子工具在全球范围内进行商务贸易活动的企业
LES 超市	指	杭州大厦旗下的高端生活超市，致力于打造品质生活体验
新冠疫情	指	2019 新型冠状病毒

四、其它事项

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

第二章 风险及提示性说明

本期超短期融资券无担保，能否如期兑付取决于发行人信用，风险由投资人自行承担，投资人购买本期超短期融资券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期超短期融资券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

投资者在评价和认购本期超短期融资券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期超短期融资券的投资风险

（一）利率风险

本期超短期融资券存续期内，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。超短期融资券作为利率敏感性投资产品，其投资价值和市场价格将随利率的变动而波动，从而使投资者收益水平面临不确定性风险。

（二）流动性风险

本期超短期融资券将在银行间债券市场上进行流通，发行人无法保证本期超短期融资券在银行间债券市场的交易量和活跃性，因而存在由于无法找到交易对手而难以将超短期融资券变现的风险。

（三）偿付风险

本期超短期融资券无担保。在存续期限内，如果由于发行人自身的相关风险、不可控制的因素，或市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发生一定偏差，从而可能影响到本期超短期融资券的偿付。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、债务规模波动产生的风险

近年来，公司业务持续发展，债务规模也随之持续增加。近三年及一期末，公司负债总额分别为 4,414,444.17 万元、5,154,521.07 万元、5,687,436.84 万元和 5,757,347.76 万元，其中有息债务总额分别为 1,792,306.69 万元、2,344,745.91 万元、2,639,794.02 万元和 2,789,117.50 万元，近三年呈增长趋势。同时近三年及一期末，公司货币资金分别为 1,051,296.75 万元、1,583,905.70 万

元、1,828,852.22 万元和 1,878,972.39 万元。虽然目前公司生产经营稳定，具有较强的筹资能力及偿债能力，但是如果未来公司自身经营、融资能力或市场信贷环境发生不利变化，负债规模波动较大可能会对公司偿债能力产生一定影响。

2、存货跌价风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,369,816.85 万元、1,226,692.24 万元、336,415.70 万元和 267,406.03 万元，占总资产的比例分别为 17.72%、14.09%、3.57%和 2.80%。公司存货余额较大，近三年跌价准备分别为 1,151.10 万元、1,367.15 万元、738.03 万元，存货跌价准备与存货规模相比计提金额较小，未来若公司存货跌价准备增加，将对公司利润产生一定的影响。

3、经营活动现金流下降的风险

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 85,589.14 万元、329,972.13 万元、319,912.60 万元和 40,107.10 万元，存在一定的波动。其中，2020 年度经营性现金流量净额较 2019 年度下降 27,369.44 万元，降幅 28.60%，下降主要是 2020 年受疫情影响公司旗下门店、酒店缩短营业期或暂停营业，同时居民外出减少以及享乐型消费意愿降低等，对公司百货零售、酒店餐饮等业务均形成短期冲击，造成经营性现金流量净额波动明显。若经营活动现金流量净额进一步下降，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本次债券的本息偿付产生一定的不利影响。

4、关联交易风险

公司关联交易主要为公司向联营企业或参股公司销售货物、采购货物、收取租金和资金占用费等活动。近三年，公司向关联方采购商品/接受劳务的金额分别为 20,352.01 万元、6,106.36 万元、3,630.97 万元，占营业成本的比例均不超过 3.0%，向关联方出售商品/提供劳务的金额分别为 21,483.45 万元、49,513.31 万元和 39,069.32 万元，占营业收入的比例均不超过 3.0%，对公司的经营不会产生重大影响。同时，公司制定了严格关联交易管理制度，能够较为有效规范公司的关联交易行为，保护公司和股东的利益。尽管如此，如果公司未来关联交易不能得到有效控制，或者关联交易在定价、信息披露等方面未按制度执行，将可能影响公司的经营效益和整体利益。

5、资本支出的风险

公司在推进经营规模扩大与丰富经营业态上，存在一定资本性支出需求，

主要包括“城市之星”国际旅游综合体项目、宏逸投资的旅游产业项目等，公司未来投资支出或较大，上述投入可能会引起公司融资规模增加、资产负债率上升。同时，若公司在此过程中不能产生预期的效益，将对公司未来的生产经营产生不利影响。因此未来潜在较大的投资支出或对本次债券的本息偿付产生一定的不利影响。

6、收入依赖子公司的风险

发行人本部主要负责对下属各子公司的管理，并承担公司整体营运资金统一调度的职能，公司的具体业务经营主要由各子公司负责，因此发行人本部营业收入占合并口径收入的比例较小。最近三年，发行人合并口径营业收入分别为 1,257,620.64 万元、1,695,268.03 万元和 1,704,580.39 万元，母公司口径营业收入分别为 159.56 万元、5,354.11 万元和 4,524.36 万元，因此，发行人收入依赖子公司。若发行人下属子公司经营业绩出现下滑，则可能会对发行人的经营状况产生不利影响，进而影响其偿债能力。

7、或有负债规模较大风险

截至 2023 年 3 月末，发行人对外提供担保余额为人民币 153,129.00 万元，合计占发行人净资产的比重为 4.05%。发行人或有负债规模较大，一旦被担保企业发生违约，发行人将代为偿付，从而对发行人的偿债能力产生一定影响。

8、利润对投资收益依赖较大的风险

近三年及一期末，发行人投资收益金额分别为 93,569.43 万元、93,518.51 万元、78,280.69 万元和 17,463.27 万元，净利润分别为 144,231.95 万元、175,894.96 万元、151,548.16 万元和 21,531.07 万元。发行人净利润对投资收益具有一定依赖性。发行人投资收益主要系权益法核算的长期股权投资收益、交易性金融资产持有期间取得的投资收益等，若长期股权投资相应被投资单位经营状况恶化或短期金融资产公允价值下降，则可能对发行人盈利能力造成一定不利影响。

9、未分配利润余额较大的风险

近三年及一期，发行人未分配利润分别为 735,503.10 万元、825,733.86 万元、556,082.04 万元和 565,201.85 万元，逐年增长，占所有者权益的比例分别为 22.18%、23.24%、14.85%和 14.94%。2022 年末发行人未分配利润较 2021 年末减少 269,651.82 万元，主要系 330,000.00 万元未分配利润转作股本所致。尽

管近几年发行人投资较多，发行人对股东的分红控制在一定范围内，如发行人不能有效控制未分配利润，所有者权益可能存在一定的波动风险。

10、商誉减值风险

近三年及一期末，公司商誉均为 404.11 万元，商誉主要是由于公司按照市场价格收购子公司时该价格超出净资产，若未来收购的子公司经营情况恶化，发行人可能面临商誉减值风险。

11、资产受限风险

近一年末，发行人受限资产合计为 60.97 亿元，占发行人总资产的比重为 6.46%，受限资产包括投资性房地产、固定资产和货币资金等，主要为借款抵押。如公司因短期资金周转不能按时偿还相关贷款，则会存在一定的资产受限风险。

12、主营业务收入波动的风险

近三年，发行人合并口径营业收入分别为 1,257,620.64 万元、1,695,268.03 万元和 1,704,580.39 万元。2020 年，公司营业收入大幅下降，主要系由于新冠疫情和新收入准则下总额法转为净额法，导致商品销售收入较年初下降 21 亿元，此外，疫情反复、电商分流、区域市场竞争加剧等都有可能带来发行人营业收入波动风险。

13、货币资金规模较大的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人货币资金余额为 187.90 亿元，占发行人资产总额的 19.69%。同时，发行人流动负债余额为 138.45 亿元。发行人货币资金账面余额较大，与百货零售、宾馆餐饮行业客户现金（或刷卡）付款的特点相关，发行人账面需保持足额的货币资金，也对发行人的融资能力及财务管理能力提出较高的要求。

（二）经营风险

1、宏观经济波动的风险

商品销售受宏观经济影响较为明显，宏观经济形势的波动将直接影响到消费者实际可支配收入水平、消费者收入结构、消费者信心和消费倾向，从而直接影响商品销售市场需求，同时宏观形势波动也将对公司经营产生直接影响。2008 年以来，国内外宏观经济面临较大不确定性，这可能对我国经济增长速度和居民收入水平产生一定负面影响。如出现国内经济增速减缓、居民收入水平

或购买力下降、预期经济前景不确定等情形，则可能影响消费者的消费趋向，进而导致市场需求波动，这将对公司的经营业绩和未来发展计划造成不利影响。

2、行业竞争激烈的风险

占公司营业收入比重较大的零售行业是我国改革中变化最快、市场化程度最高、竞争最为激烈的行业之一。公司主要经营所在地杭州市作为我国著名商埠，百货零售业较为发达且竞争十分激烈，本地以及外来的商业企业在杭州市场布局的加快，将对公司下属百货零售企业带来一定冲击。因此尽管公司在杭州百货零售业市场特别是高端产品零售市场已经取得了一定的竞争优势，但随着国内竞争对手在杭州的扩展，公司将面临越来越广泛而激烈的竞争。

3、零售模式转型的风险

公司核心业务百货零售业以实体百货零售为主，随着网络零售权重比例的逐年增长，市场竞争进一步加剧，从目前的发展趋势来看，未来电商还可能对实体零售业带来进一步挤压。若公司无法实现业务模式的调整和创新，则可能面临业务规模和盈利能力持续下降的风险。

4、食品安全管理风险

近几年，我国涉及到食品安全的事件层出不穷。比如婴幼儿奶粉事件、白酒亚硝酸传闻和塑化剂风暴、转基因农作物及地沟油传闻等，这些充分体现了我国消费者对食品质量安全的重视和担忧，也提醒食品生产企业应重视食品安全问题对其经营带来的影响。餐饮收入是公司营业收入的重要部分，虽然公司下属餐饮企业建立了完善的食品安全控制标准，但是若各类农产品发生疫情或自然灾害，可能对公司原材料供应造成影响，从而导致公司餐饮业务收入下滑。

5、业务扩张风险

公司主营业务涉及商业零售、酒店餐饮、食品销售、旅游服务、房地产开发等行业，不同行业具有不同的经营特点和经营环境，尽管公司的公司治理结构较为成熟，跨行业经营也有较丰富的经验，但多行业经营势必将分散公司资源，对公司管理、运营等方面提出更高要求。此外，公司通过增加门店建设、扩大业务规模等方式来提升竞争力和市场地位，整体投资规模较大，若出现资金链紧张、项目开发进度与后续经营不能到达预期，可能对公司正常经营与财务状况构成一定压力。

6、经营环境变化的风险

近几年，为满足经济社会发展需要，杭州城内大量基础设施工程兴建和城市改造工程开始启动，导致公司相关企业经营环境发生变化，这些因素也会对公司相关企业的经营产生短期的负面影响。

7、商品销售业务上下游集中的风险

公司商品销售业务包括百货零售业务和商品批发业务。其中，商品批发业务中，2022 年金属材料批发业务前五大供应商采购合计 291,909.19 万元，占总采购额的 74.5%，前五大客户销售额 228,885.74 万元，占销售额的 58.93%；发行人 2022 年商旅资管批发业务前两大供应商采购额合计 77,448.1 万元，占总采购额的 100%，前五大客户销售额合计 77,474.74 万元，占销售额的 100%。综合以上情况，公司商品销售业务存在上下游集中的情况。

8、投资回收较慢的风险

近年来，公司主要拟投建项目包括“城市之星”国际旅游综合体项目、宏逸投资的旅游产业项目等，由于项目投资规模较大，投资回收期较长，如果项目建设和后续经营不能达到预期，投资回收较慢，会影响公司的经营业绩和现金流状况。

9、控股型企业相关风险

公司具体业务由下属企业负责运营，本级主要从事投融资管理，以及负责对控股子公司的控制与管理。虽然公司已建立了较为完善的内部管理和控制体系，在人事管理、财务会计管理等方面制定了若干管理制度，对控股子公司进行管理。但公司仍存在对控股子公司管理不善而导致的经营风险。同时，对子公司的投资所得是公司本级利润主要来源之一，若未来各控股子公司未能及时、充足地向发行人分配利润，将影响公司本级的盈利能力，从而可能对本次债券的还本付息能力产生不利影响。

10、商品批发业务占比进一步扩大的风险

商品批发业务为发行人重要的业务板块。虽然发行人批发业务为以销定购的模式，在采购与销售时均与上下游通过双方合同的形式锁定价格，避免市场波动带来的风险。但批发业务整体盈利能力较弱，该业务规模的扩张可能对公司发展带来一定的风险。

11、商品销售业务上下游为同一企业的风险

商品销售业务是发行人主营业务收入的主要来源，商品销售中的金属批发

业务中存在上下游为同一企业的情况，如该企业经营情况恶化或议价能力提升，则可能将会对发行人的盈利能力产生影响。

12、存在未决诉讼和仲裁的风险

发行人目前存在未决诉讼和仲裁，虽然案件尚未正式作出判决或受理，但最终结果可能会对发行人各子公司本期和期后利润造成影响，会影响发行人的经营业绩和盈利情况。

（三）管理风险

1、子公司管理的风险

公司下属子公司以及联营公司、合营公司数目众多，经营场所分散，管理层级较长，而且业务内容涵盖商品销售、宾馆餐饮、食品加工及房地产销售等诸多领域，行业竞争状况与风险特征差异较大，这对公司的内部管理、风险控制及人才储备提出了较高要求。如果公司不能及时地理顺组织结构、完善管理体系、加强对子公司、联营公司、合营公司的控制，将可能给公司经营发展带来一定的风险。

2、公司治理尚待完善的风险

根据公司《公司章程》规定，发行人设监事会，监事会由五名监事组成，其中职工监事两名。除职工监事外，由出资人按有关程序委派；职工监事由职工代表大会选举产生。截至本募集说明书签署日，监事会实际到位一名成员，缺四名监事尚待出资人按有关程序委派。

发行人过往监事任免程序符合《公司法》、《公司章程》的规定，监事人数的规定符合《公司法》的相关规定，目前监事人员缺位一事不涉及损害其他股东权益，且目前发行人运营正常，现有的治理结构能够有效运转，日常经营相关事宜均能履行必要的内部审批程序。但因监事会人数与发行人《公司章程》不符，发行人的公司治理尚待完善。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

公司已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其董事、监事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，对发行人的经营可能造成不利影响。

4、管理层变动的风险

2020 年 12 月，根据《关于免去赵文虎等职务的通知》（市委干〔2020〕169 号）的决定，免去钱伯皓同志的中共杭州市商贸旅游集团有限公司委员会副书记、委员职务。根据《杭州市人民政府关于免去钱伯皓同志职务的通知》（杭政函〔2020〕136 号）的决定，免去钱伯皓的杭州市商贸旅游集团有限公司董事会副董事长、董事职务，提议免去其杭州市商贸旅游集团有限公司总经理职务。经公司董事会审议通过，公司决定免去钱伯皓杭州市商贸旅游集团有限公司总经理职务。2021 年 6 月，根据杭州市人民政府文件（杭政函〔2021〕52 号），杭州市人民政府推荐丁永刚任公司总经理，推荐余敏红、王志勇、陈燕霆任公司副总经理，赵军任副总经理（试用期一年）；同时，提议免去沈再名、朱尔为、赵红峰的公司副总经理职务，免去陈燕霆的公司总会计师职务。上述人员任免的决定经过公司董事会临时会议审议通过。根据杭州市人民政府文件（杭政干〔2021〕12 号），杭州市人民政府决定任丁永刚为公司董事、副董事长，赵红峰为公司董事；同时免去沈再名和朱尔为公司董事的职务。2022 年 9 月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2022〕17 号），杭州市人民政府决定免去赵敏公司董事会董事长、董事职务。2022 年 12 月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2022〕22 号），免去黄春雷公司董事会副董事长、董事职务。2022 年 12 月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2022〕22 号），杭州市人民政府决定任命陆晓亮为公司董事会董事长、董事。以上人员变动已履行相应程序，上述人员变更事项已完成工商变更，符合相关要求。

上述变更为正常的人员变更，是杭州市人民政府的统一安排。以上调整和变更对公司日常生产经营及偿债能力无重大不利影响，但若后续继续发生管理层变动情况，不排除会对企业生产经营产生不利影响的可能。

5、重组整合的风险

根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12 号），杭州市国资委决定以 2021 年 12 月 31 日为基准日、经审计的净资产值为依据，将杭州市人民政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司（以下简称“运河集团”）84.30%股权无偿划转至杭州商旅。本次重大资产重组使得发行人的主营业务将发生一定变化，本次资产重组后，发行人的业务经营需要调整时间，存在一定的不确定性，若发

行人的管理模式和相关制度无法适应经营规模的调整，将影响到发行人的健康发展，可能存在重组整合风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策层面变化的风险

公司涉及零售、批发、宾馆、餐饮、食品销售等多个领域，其发展受国家经济政策、产业规划和行业政策等因素影响较大，因此国家和省市经济政策的变化可能会对公司发展带来一定的影响。

2、房地产政策风险

房地产部门对就业、消费、投资和地方政府收入具有重要的意义。近年来为控制房价过快上涨，政府对房地产行业的宏观调控政策频繁出台。2011 年政府制定了强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、调整完善相关税收政策等 8 条措施（即“新国八条”）；2013 年又出台了 5 项加强房地产调控的政策措施（即“国五条”），要求直辖市、单列市和省会城市保持房价基本稳定。此外，商务部、银监会等还出台了限制房地产利用外资和银行贷款的规范意见。上述房地产相关调控政策将可能对公司房地产开发业务板块的经营业绩产生影响，但由于公司房地产业务收入在公司主营业务收入中占比较小，故该政策性风险对公司整体经营业绩影响有限。

3、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。

三、不可抗力风险

诸如地震、台风、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生产经营和盈利能力带来不利影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券
发行人全称	杭州市商贸旅游集团有限公司
主承销商	江苏银行股份有限公司
联席主承销商	杭州银行股份有限公司
簿记管理人	江苏银行股份有限公司
存续期管理机构	江苏银行股份有限公司
发行人待偿还直接债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还直接债务融资余额为 143.23 亿元，其中公司债 46.10 亿元，中期票据 30.00 亿元，超短期融资券 20.00 亿元，定向工具 20.00 亿元，证券化产品 27.13 亿元
《接受注册通知书》文号	中市协注[2022]SCP389 号
注册金额	人民币 40 亿元
本期发行金额	人民币 10 亿元
本期发行期限	180 天
计息年度天数	闰年 366 天，非闰年 365 天
面值	人民币壹佰元（RMB100 元）
发行价格	按面值发行
利率确定方式	采用固定利率方式，发行利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场发行
托管形式	实名记账式
发行对象	全国银行间债券市场的合格机构投资者
票面利率	票面利率由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况，协商一致后确定

承销方式	主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销本期超短期融资券
公告日期	2024 年 1 月 22 日
发行日期	2024 年 1 月 23 日
起息日期	2024 年 1 月 24 日
缴款日	2024 年 1 月 24 日
债权债务登记日	2024 年 1 月 24 日
上市流通日	2024 年 1 月 25 日
付息兑付方式	到期一次性还本付息
付息日	2024 年 7 月 22 日
兑付价格	按面值兑付
兑付日期	2024 年 7 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计息）
兑付方式	本期超短期融资券到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加利息兑付，由上海清算所代理完成兑付工作
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
担保情况及其他增信措施	无担保
登记和托管机构	银行间市场清算所股份有限公司（以下简称“上海清算所”）
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司（以下简称“北金所”）
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律	本期超短期融资券的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

本期超短期融资券的簿记管理人为江苏银行股份有限公司，本承销团成员

须在 2024 年 1 月 23 日 9 时 00 分至 18 时 00 分前，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1000 万元（含 1000 万元），申购金额超过 1000 万元的必须是 1000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为银行间债券市场的合格机构投资者。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2024 年 1 月 24 日 15:00 前。

2、簿记管理人将在 2024 年 1 月 23 日通过集中簿记建档系统发送《杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 15:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：江苏银行资金系统往来

资金账号：99010159060000001

资金开户行：江苏银行股份有限公司

人行支付系统号：313301099999

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上

海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理、权益监护和代理付息兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权债务登记日的次一工作日（2024 年 1 月 25 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本期超短期融资券发行金额共计 10 亿元，拟全部用于偿还发行人即将到期的债务融资工具，具体明细如下：

表 4-1 发行人本期募集资金用途明细表

单位：亿元

借款主体	债券简称	起息日	到期日	发行金额	拟使用募集资金额度	原借款用途	抵质押情况	是否属于政府一类债务
杭州市商贸旅游集团有限公司	23 杭商贸 SCP002	2023/07/31	2024/01/26	100,000.00	100,000.00	偿还债务融资工具	保证	否
合计				100,000.00	100,000.00			

注：该期债务融资工具募集资金最终用于贸易。募集资金底层用途投向穿透后不涉及房地产、城市基础设施建设、非经营性项目建设运营、两高一剩等行业领域。

二、发行人承诺

本期债务融资工具所募集的资金将全部用于偿还即将到期的有息负债，最终用途投向不涉及城市基础设施建设、非经营性项目建设运营、房地产、两高一剩等行业领域。发行人融资租赁业务符合国家相关法律法规及政策要求。贸易业务合法合规，不涉及融资性贸易、虚增贸易业务收入美化报表等情况，不存在偷税漏税等违反法律法规和相关政策的行为。

本期债务融资工具所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动及补充流动资金需要，不用于长期投资；不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等；不用于购买理财产品、权益类投资、项目资本金出资；不用于发放委托贷款、小额贷款、保理、夹层融资、转贷等。不通过收购不良资产、融资租赁项目投放等形式，以直接或间接的方式将资金投向城市基础设施建设、非经营性项目建设运营、房地产、两高一剩等行业领域。本期债务融资工具募集资金使用符合公司营业范围规定的业务范畴、不超范围使用资金，不存在与

其他债务融资工具等重复匡算用途的情形。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

三、发行人偿债保障措施

发行人将按照超短期融资券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）发行人的偿债保障能力

1、经营性现金流

发行人业务涉及商品销售、宾馆餐饮、食品销售、服务业务等业务领域，2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 170.46 亿元和 42.59 亿元，经营活动现金流入量分别为 317.95 亿元和 104.04 亿元，主要来源于商品销售、宾馆餐饮、食品加工、房地产开发等板块的业务收入。

发行人整体经营情况良好，预计未来各子公司将会继续稳定发展，保守估计未来 2 年将累计实现销售收入 200 亿元以上，能够为公司带来稳定增长的现金流入，对有息债务的偿还起到有力的保障作用。

2、可变现的资产

2023 年 3 月末，发行人货币资金 187.90 亿元，现金资产比较充裕；投资性房地产 59.69 亿元，系发行人持有的租赁物业；长期股权投资为 39.17 亿元，主要包括对百大置业、杭州肯德基、会展新城、运河湾商业地产、五丰冷食等联营企业的投资。上述可变现资产合计 286.76 亿元，资产质量良好，变现能力较强，可作为发行人本部偿债资金的重要来源。

3、充足的银行授信

发行人与农业银行、工商银行、中信银行和招商银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，截至 2023 年 3 月末，发行人共获得各银行授信额度共计人民币 804.33 亿元，其中尚未使用额度 697.95 亿元。发行人与多家银行稳固的合作关系和畅通的间接融资渠道均可为发行人本期超短期融资券的偿还提供一定保障。

（二）偿债保障措施

1、设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。发行人指定偿付工作小组负责协调本期超短期融资券偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实超短期融资券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证超短期融资券持有人利益。偿付工作小组组成人员包括发行人相关部门，保证本息偿付。

2、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到超短期融资券投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本次超短期融资券募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本期超短期融资券的相关条款，加强对募集资金的使用管理，提高募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期超短期融资券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期超短期融资券本息。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：杭州市商贸旅游集团有限公司

法定代表人：陆晓亮

注册资本：人民币 64.24 亿元

实缴资本：人民币 64.24 亿元

成立日期：2012 年 8 月 1 日

统一社会信用代码：913301005995703164

住所：浙江省杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

邮编：310003

电话：0571-87250893

传真：0571-87250893

杭州市商贸旅游集团有限公司系经杭州市人民政府《关于组建杭州市商贸旅游集团有限公司的批复》（杭政函〔2012〕100 号）文件批准，于 2012 年 8 月 1 日正式成立，注册资本 9 亿元。公司由杭州市人民政府作为出资人，是以商业销售为核心，酒店餐饮、食品销售、旅游服务、房地产开发等产业为辅的大型商贸、旅游综合性企业集团。

在商业零售方面，公司下属杭州大厦座落于杭州市核心的武林商圈，是业内知名高端百货，单店销售额连续多年位居全国前列；杭州解百座落于杭州市另一核心商圈——湖滨商圈，是 A 股上市公司（代码：600814），拥有多年百货经营积累的品牌优势以及毗邻西湖而产生的巨大商业物业价值，经营业绩稳定并逐年有所增长；此外，公司还参股浙江省最大的连锁超市经营企业杭州联华华商集团有限公司，在浙江省内占有较高的市场份额。

在酒店经营方面，公司拥有黄龙饭店、西溪投资、新侨饭店、天元大厦、杭州商业大厦、五洋宾馆等酒店资产。

在餐饮服务方面，公司控股杭州饮食集团，旗下拥有知味观、天香楼、奎元馆等老字号知名品牌，此外还参股杭州肯德基、杭州五丰肉类、浙江五丰冷食等浙江省知名企业。

截至 2022 年末，发行人总资产 943.25 亿元，总负债 568.74 亿元，所有者

权益 374.51 亿元。2022 年全年实现营业收入 170.46 亿元，利润总额 19.56 亿元，净利润 15.15 亿元。

截至 2023 年 3 月末，发行人总资产 954.10 亿元，总负债 575.73 亿元，所有者权益 378.37 亿元。2023 年 1-3 月实现营业收入 42.59 亿元，利润总额 3.32 亿元，净利润 2.15 亿元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

2012 年 7 月 16 日，杭州市人民政府作出《杭州市人民政府关于组建杭州市商贸旅游集团有限公司的批复》（杭政函[2012]100 号）同意将杭州市政府持有的杭州商业资产经营（有限）公司（现已注销，以下简称“杭商资产”）和杭州旅游集团有限公司（为原杭州旅游集团有限公司，现已注销，以下简称“旅游集团”）100%股权无偿划转给发行人，其中 9 亿元作为注册资本，出资人为杭州市人民政府，杭商资产和旅游集团暂时保留，待条件成熟后予以注销。杭商资产和旅游集团的本部人员全部转入发行人。

2012 年 7 月 30 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会根据杭州市人民政府的批复出具了《资信证明》，将杭州市人民政府持有的杭商资产和旅游集团 100%股权无偿划转至发行人，作为发行人的注册资本（实收资本），注册资本 9 亿元现已到位。

发行人在此基础上组建，2012 年 8 月 1 日在杭州市市场监督管理局登记设立，是一家授权经营管理国有资产的国有独资公司。根据营业执照记载，发行人注册资本 90,000 万元人民币，统一社会信用代码为 913301005995703164，经营范围为：市政府授权国有资产经营、管理，实业投资；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支结构经营范围。

2019 年 11 月 29 日，发行人的股东（及持股比例）、经营期限、公司类型发生变更。发行人的原股东（投资人）杭州市人民政府国有资产监督委员会出资 90,000 万元，占公司注册资本的 100%。公司类型为有限责任公司（国有独资）。公司经营期限为 20 年；变更后，发行人由杭州市人民政府国有资产监督委员会出资 81,000 万元，占公司注册资本的 90%；由浙江省财务开发公司出资 9,000 万元，占公司注册资本的 10%。公司类型为有限责任公司（国有控股）。公司经营期限为长期。

（二）资产划转和债权债务承接

2012 年 11 月 16 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会根据《杭州市人民政府关于组建杭州市商贸旅游集团有限公司的批复》（杭政函[2012]100 号）作出《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单》（市国资委简复[2012]第 45 号），同意将原隶属于杭商资产和旅游集团两家企业的全部资本、对外投资资产和分支机构资产等全部无偿划转给发行人，杭商资产和旅游集团的债权债务由发行人承接。

（三）杭商资产

杭商资产是杭州市人民政府批准成立的国有独资公司，1999 年 12 月 28 日在杭州市市场监督管理局登记设立。

1999 年 8 月 27 日，中共杭州市委杭州市人民政府作出《中共杭州市委杭州市人民政府关于同意杭州市商业局改组为杭州商业资产经营公司的批复》（市委发[1999]24 号），同意将杭州市商业局改组为国有独资的资产经营公司，名称为杭州商业资产经营有限公司。

1999 年 10 月 27 日，杭州市国有资产管理局发文《关于要求确认杭州商业资产经营公司注册资本的函》（杭商财（99）36 号），称 1998 年度国资年检杭商资产国有资产总量 9.16 亿元，考虑到企业改制中有部分不良资产及政策提留资产需核销剥离，要求企业登记注册资金暂定为 6 亿元人民币。

2020 年 12 月 12 日，杭商资产以决议解散的注销原因办理注销登记。

截至杭商资产办理注销登记日前，杭商资产的法定代表人为杨伟；注册地址为杭州市上城区庆春路 149-3 号 503 室；注册资本 60000 万元人民币；统一社会信用代码为 913301007200496113；经营范围：市政府授权的国有资产经营；营业期限自 1999 年 12 月 28 日至 2020 年 12 月 27 日。

（四）旅游集团

旅游集团是杭州市人民政府批准成立的国有独资公司，2002 年 07 月 08 日在杭州市市场监督管理局登记设立。

2002 年 5 月 13 日，中共杭州市委杭州市人民政府出具《中共杭州市委杭州市人民政府关于组建杭州旅游集团有限公司的通知》（市委发[2002]19 号），决定组建杭州旅游集团有限公司并授权其经营国有资产。

2002 年 6 月 14 日，杭州市财政局出具《关于核定杭州旅游集团有限公司

注册资本金的通知》（杭财国资[2002]326 号），将注册资本金暂定为人民币 3 亿元。

2019 年 3 月 28 日，旅游集团以决议解散的注销原因办理注销登记。

截至旅游集团办理注销登记日前，旅游集团的法定代表人为周和根；注册地址为杭州市下城区延安路 484 号 2 号楼 6 层；注册资本为 30,000 万人民币；统一社会信用代码为 91330100741013423N；经营范围：市人民政府授权范围内的国有资产经营；营业期限自 2002 年 7 月 8 日至 2052 年 7 月 7 日。

（五）2013 年 2 月章程变更

2013 年 1 月 15 日，发行人全体董事召开公司董事会会议，一致同意变更公司经营范围为“市政府授权国有资产经营、管理；实业投资。其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围”；并同意通过章程修正案。2013 年 2 月 5 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于同意修改杭州市商贸旅游集团有限公司章程的批复》（杭国资综[2013]16 号），同意上述内容。

发行人的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

（六）2017 年 5 月章程变更

2017 年 4 月 5 日，发行人召开公司董事会会议，董事会 7 名董事出席，一致同意修改公司章程。2017 年 4 月 17 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于同意修改杭州商贸旅游集团有限公司章程的批复》（杭国资综[2017]29 号），同意上述内容。

发行人的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

（七）2019 年 11 月章程变更

2019 年 7 月 29 日，发行人召开公司董事会会议，一致同意修改公司章程。2019 年 9 月 30 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于同意修改杭州商贸旅游集团有限公司章程的批复》（杭国资改[2019]130 号），同意上述内容。

2019 年 10 月 21 日，发行人召开公司董事会会议，一致同意修改公司章程。2019 年 11 月 20 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于同意修改杭州商贸旅游集团有限公司章程的批复》（杭国资改[2019]139 号），同意上述内容。

2019 年 11 月 29 日，发行人的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

（八）2020 年 12 月章程变更

2020 年 11 月 30 日，发行人召开股东会，由全体股东参加，一致同意变更股东名称。原“浙江省财务开发公司”改为“浙江省财务开发有限责任公司”，各股东出资比例不变。

2020 年 12 月 2 日，发行人的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

（九）2022 年注册资本变更

2022 年 12 月 30 日，公司注册资本发生变动。公司的注册资本增加到 64.24 亿元。其中，杭州市国资委出资占注册资本的 96.23%，浙江省财务开发有限责任公司出资占注册资本的 3.77%。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本均已实缴到位，工商变更登记手续已完成。

（二）发行人重大资产重组情况

（1）重大资产重组方案

根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12 号），杭州市国资委决定以 2021 年 12 月 31 日为基准日、经审计的净资产值为依据，将杭州市人民政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司（以下简称“运河集团”）84.30%股权无偿划转至杭州商旅。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）对运河集团出具的标准无保留意见的审计报告（上会师报字（2022）第 3481 号），截至 2021 年末，运河集团经审计的总资产为 5,347,136.28 万元，占发行人 2021 年末经审计的合并总资产比例达到 50%以上，触发重大资产重组。2023 年 2 月 28 日，发行人发布《杭州市商贸旅游集团有限公司关于重大资产重组的公告》，就重组事项进行说明。无偿划转完成后，发行人持有运河集团的股权比例为 84.30%，拥有其控制权。

（2）所处的阶段及已履行的法律程序

本次重大资产重组事项已于 2022 年 12 月 30 日完成工商变更，根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12 号），本次股权划转事项已经发行人控股股东杭州市国资委批复同

意。

(3) 对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性的影响

本次重大资产重组事项已经完成，不影响公司发行债务融资工具的主体资格；本次发行的相关决议在重组完成后出具，重组事项不影响决议的有效性。

(4) 披露信息是否涉及保密事项

本募集说明书不涉及保密事项。

(5) 重大资产重组涉及的合规性

运河集团为有限责任公司股权，该重组事项已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件。根据《杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司章程》（以下简称“《公司章程》”）第二十五条约定，股东会可审议批准公司与非公司所属企业之间的国有资产无偿划转；根据《公司章程》第二十七条约定，公司存续期间，各股东授权杭州市国资委代为行使股东会表决权，公司股东会决议经杭州市国资委签署即为有效决议；根据《公司章程》第二十二条约定，杭州市人民政府授权杭州市国资委履行股东职责。

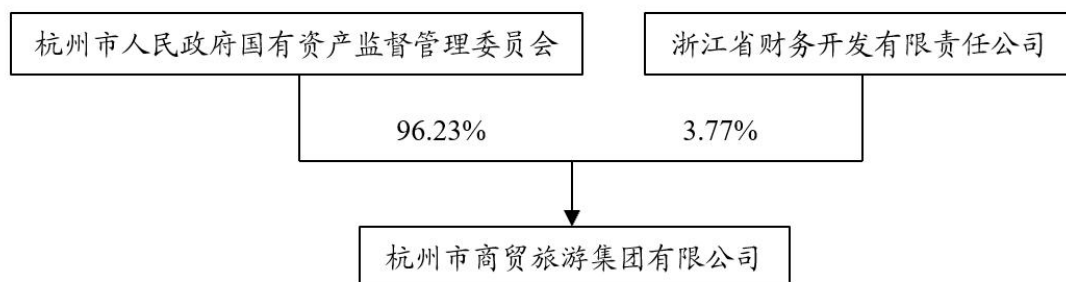
根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12号），本次股权划转事项已经杭州市国资委批复同意，符合《公司章程》规定的股权无偿划转前置条件。

截至本募集说明书签署之日，本次重大资产重组事项已经完成工商登记。该项重大资产重组已经杭州市国资委批准，并由交易双方按照杭州市国资委要求实施。交易决策过程和批准情况符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程要求。截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为 64.24 亿元，实缴资本为 64.24 亿元。

三、发行人控股股东及实际控制人

杭州市商贸旅游集团有限公司是经杭州市人民政府批准成立，由杭州市人民政府作为出资人，投资设立的国有控股公司，持股比例 100%。杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“杭州市国资委”）受杭州市人民政府委托授权履行出资人职责。截至 2023 年 3 月末，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 96.23%股份，浙江省财务开发有限责任公司持有发行人 3.77%股份。

图 5-1 截至 2023 年 3 月末发行人股权结构图



杭州市人民政府为公司实际控制人，依法享有所有者权利。截至募集说明书签署日，公司实际控制人所持有的公司股权不存在对外质押等受限情况。

公司章程规定，公司的经营行为和其他活动遵守中华人民共和国的法律法规，遵守杭州市人民政府和杭州市国资委的有关规章制度，接受杭州市人民政府和杭州市国资委依法实施的监督管理，不得损害出资人的合法权益。

四、发行人独立性

（一）资产独立

发行人拥有独立的固定资产及配套设施，所使用的产权、商标、专利技术等无形资产由发行人拥有，产权关系明确，不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

（二）业务独立

经国家工商行政管理部门登记注册后，公司具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。公司设置了业务经营和管理部门，配置了专业经营和管理人员，独立开展各项经营业务活动，在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由集团及下属子公司业务人员以公司名义办理各项事宜，公司相对于控股股东在业务方面是独立的。

（三）财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，全面负责公司财务会计的管理工作，配备了专职的财务人员，建立了完善的会计核算体系、财务会计管理制度和资产管理制度，独立进行财务决策，依法纳税。

（四）机构独立

总经理领导公司生产经营管理工作，组织和实施董事会决议，定期向董事会汇报，其他领导成员协助总经理分工负责某些方面的工作和相关部门工作，

履行相应职责，对总经理负责。公司组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权，不存在与控股股东混合经营、合署办公的情况。

（五）人员独立

公司在劳动、人事上完全独立，董事会成员均在公司领取报酬；除外部监事外，其余监事会成员均在公司领取报酬；公司高级管理人员均在公司领取报酬，未在控股股东单位兼职或领取报酬。

综上，发行人依照《公司法》等法律、法规的规定，设立了董事会、监事会、经理层等组织机构，制定了相关管理制度，公司控股股东依法定程序参与公司决策。公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，与控股股东做到了业务分开、资产完整、人员独立、财务自主、机构完善，符合独立性的要求。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司

截至 2023 年 3 月末，公司一级子公司具体情况如下：

表 5-1 发行人主要子公司基本情况概览

单位：万元、%

序号	子公司名称	持股比例	是否纳入合并范围	实收资本	主要业务
1	杭州解百集团股份有限公司	66.27	是	73,647.68	服务业
2	杭州饮食服务集团有限公司	72.00	是	19,800.00	服务业
3	杭州西溪投资发展有限公司	60.00	是	30,000.00	房地产开发、服务
4	杭州宏逸投资集团有限公司	100.00	是	100,000.00	服务业
5	杭州黄龙饭店有限公司	100.00	是	66,000.00	服务业
6	杭州仁和酒店集团有限公司	100.00	是	20,000.00	服务业
7	杭州商旅资产管理有限公司	100.00	是	10,000.00	服务业
8	杭州市安保服务集团有限公司	100.00	是	6,000.00	服务业
9	杭州商业储运有限公司	51.05	是	2,340.00	服务业
10	杭州商旅金融投资有限公司	100.00	是	20,000.00	服务业
11	杭州旅游投资发展有限公司	100.00	是	100,000.00	服务业
12	杭州外事旅游汽车集团有限公司	100.00	是	7,000.00	服务业
13	杭州天元大厦有限公司	100.00	是	11,830.00	服务业
14	杭州杭帮菜博物馆餐饮文化有限公司	100.00	是	500.00	服务业
15	杭州印象西湖文化发展有限公司	59.40	是	10,000.00	服务业
16	杭州采芝斋食品有限公司	55.00	是	500.00	商业
17	杭州市国际会展博览集团有限	75.00	是	7,500.00	服务业

	公司				
18	杭州商旅数字经济发展有限公司	100.00	是	8,000.00	服务业
19	杭州商旅在线技术有限公司	60.38	是	880.00	服务业
20	杭州市机关公务用车服务有限公司	100.00	是	8,750.00	服务业
21	杭州新州建设发展有限公司	100.00	是	31,400.00	服务业
22	杭州市农业发展集团有限公司	100.00	是	50,000.00	服务业
23	杭州三江两岸旅游运营有限公司	100.00	是	10,000.00	服务业
24	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	84.4862	是	506,000.11	建筑业

(1) 杭州解百集团股份有限公司

杭州解百成立于 1992 年 10 月 30 日，注册资本为 73,647.68 万元人民币。截至 2023 年 3 月末，发行人持有其 66.27% 股权。

经营范围：一般项目：日用百货批发；针纺织品零售；日用品零售；工艺品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；建筑装饰材料零售；五金产品零售；珠宝首饰零售；日用家电零售；礼品花卉零售；特种劳动防护用品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；家用电器批发；厨具卫具及日用杂品批发；服装服饰零售；化妆品零售；个人卫生用品零售；厨具卫具零售；自行车及零配件零售；助动车等代步车及零配件零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；户外用品零售；乐器零售；照相器材及望远镜零售；玩具、动漫及游艺用品零售；通信设备零售；电子办公设备零售；灯具零售；涂料销售（不含危险化学品）；卫生洁具零售；电动自行车销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；劳动保护用品销售；礼仪服务；项目策划与公关服务；日用产品修理；物业管理；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；企业形象策划；图文设计制作（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）。许可项目：食品经营；烟草制品零售；酒类经营；货物进出口；出版物零售；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）；药品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2022 年末，杭州解百总资产为 858,272.28 万元，总负债为 424,512.11 万元，净资产为 433,760.17 万元。2022 年度，杭州解百实现营业收入 198,837.51 万元、净利润 46,496.09 万元。

(2) 杭州大厦有限公司

杭州大厦有限公司成立于 1986 年 6 月 11 日，注册资本 2,998 万美元，截至 2023 年 3 月末，发行人子公司杭州解百持有其 60% 股权。

经营范围：许可项目：食品销售；药品批发；药品零售；出版物批发；出版物零售；住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：食品经营（销售预包装食品）；食用农产品批发；食用农产品零售；第二类医疗器械销售；日用百货销售；日用品销售；日用品批发；日用杂品销售；五金产品批发；五金产品零售；家用电器销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；建筑装饰材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；针纺织品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；皮革制品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；通讯设备销售；家具销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；办公设备耗材销售；摄影扩印服务；鞋和皮革修理；服饰制造；会议及展览服务；停车场服务；物业管理；企业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；社会经济咨询服务；市场营销策划；财务咨询；税务服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；（国家限制类、禁止类外商投资管理项目除外）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）（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）。

截至 2022 年末，杭州大厦总资产为 661,967.77 万元，总负债为 398,033.78 万元，净资产为 263,933.99 万元。2022 年度，杭州大厦实现营业收入 185,233.6 万元、净利润 57,181.28 万元。

(3) 杭州饮食服务集团有限公司

饮服集团成立于 2002 年 4 月 30 日，注册资本 19,800 万元，截至 2023 年 3 月末，发行人持有其 72% 股权。

经营范围：餐饮管理，饭店管理，企业管理；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构的经营围。

截至 2022 年末，饮服集团总资产为 234,462.16 万元，总负债为 144,503.38 万元，净资产为 89,958.78 万元。2022 年度，饮服集团实现营业收入 165,472.4 万元、净利润 33,446.83 万元。

(4) 杭州宏逸投资集团有限公司

宏逸投资成立于 2017 年 12 月 21 日，注册资本 100,000 万元人民币。截至 2023 年 3 月末，发行人持有其 100% 股权。

经营范围：实业投资；服务：企业管理咨询，投资咨询（除证券、期货），投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），酒店管理，市场营销策划，企业形象策划，商务信息咨询（除中介），财务信息咨询（除代理记账），建筑设计咨询，信息技术的技术开发与技术咨询，品牌策划，餐饮管理，承办会展，摄影服务，文化艺术交流活动组织策划（除演出中介）；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）。

截至 2022 年末，宏逸投资总资产为 455,935.17 万元，总负债为 231,713.63 万元，净资产为 224,221.54 万元。2022 年度，宏逸投资实现营业收入 55,729.97 万元、净利润 3,470.27 万元。

(5) 杭州商旅资产管理有限公司

商旅资管成立于 2016 年 6 月 15 日，注册资本 10,000 万元人民币。截至 2023 年 3 月末，发行人持有其 100% 股权。

经营范围：一般项目：广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；服务：接受企业委托从事资产管理，实业投资，企业管理咨询，经济信息咨询，物业管理，停车场服务；批发、零售：金属材料，日用百货，棉纱，针纺织品，丝绸制品，工艺美术品，初级食用农产品（除食品、药品），字画（除古字画），焦炭，煤炭（无储存），木材，橡胶制品，家用电器，办公用品，五金交电，数码产品，燃料油，矿产品，化工产品；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目；（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（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）（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）。

截至 2022 年末，商旅资管总资产为 220,244.73 万元，总负债为 142,315.32 万元，净资产为 77,929.41 万元。2022 年度，商旅资管实现营业收入 82,111.43 万元、净利润-172.69 万元。主要系 2022 年为履行国企担当，执行国企减租免租政策造成相应的利润减少。

(6) 杭州商旅进出口贸易有限公司

商旅进出口成立于 2012 年 12 月 12 日，注册资本 10,500 万元人民币。截至 2023 年 3 月末，发行人子公司农业集团持有其 100%股权。

经营范围：一般项目：货物进出口；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；平面设计；广告设计、代理；广告制作；物业管理；非居住房地产租赁；日用百货销售；服装服饰批发；服装服饰零售；母婴用品销售；日用杂品销售；单用途商业预付卡代理销售；国内贸易代理；化妆品批发；化妆品零售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非金属矿及制品销售；金属材料销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑用钢筋产品销售；初级农产品收购；食品添加剂销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；医用口罩批发；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；水产品批发；水产品零售；水产品收购；鲜肉批发；鲜肉零售；食用农产品零售；鲜蛋批发；鲜蛋零售；食用农产品批发；饲料添加剂销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；金属矿石销售；合成材料销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；电子产品销售；通讯设备销售；移动通信设备销售；移动终端设备销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；家用视听设备销售；日用家电零售；煤炭及制品销售；肥料销售；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；二手车经销；汽车旧车销售；小微型客车租赁经营服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电子专用材料销售；橡胶制品销售；高品质合成橡胶销售；五金产品批发；五金产品零售；集贸市场管理服务；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；咨询策划服务；物业服务评估；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；

日用品销售；日用品批发；计量技术服务（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）。许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；第三类医疗器械经营；危险化学品经营；第二类增值电信业务；互联网信息服务；食品互联网销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2022 年末，商旅进出口总资产为 185,531.73 万元，总负债为 174,355.31 万元，净资产为 11,176.42 万元。2022 年度，商旅进出口实现营业收入 687,460.6 万元、净利润 2,361.41 万元。

(7) 杭州西溪投资发展有限公司

杭州西溪投资发展有限公司注册资本 30,000 万元，成立于 2004 年 12 月 13 日，发行人持有其 60%股份。

经营范围：服务：房地产开发。服务：提供营业性演出场所（限分支机构经营），旅游资源开发，物业管理，酒店管理，自有房产出租、管理，筹建紫金港服务区旅游配套设施、停车场，实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），（含下属分支机构经营范围）设计、制作、代理国内广告，经营演出及经纪业务；批发、零售：服装，日用百货，工艺美术品，建筑材料，钢材，金银饰品；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）

截至 2022 年末，杭州西溪投资发展有限公司总资产为 167,576.54 万元，总负债为 144,951.81 万元，净资产为 22,624.73 万元。2022 年度，杭州西溪投资发展有限公司实现营业收入 21,953.61 万元、净利润-6,271.81 万元。主要系 2022 年疫情对酒店行业打击较大，客流量不稳定，因此造成西溪投资下属酒店亏损。

(8) 杭州旅游投资发展有限公司

杭州旅游投资发展有限公司注册资本 100,000.00 万元，成立于 2010 年 9 月 2 日，发行人持有其 100%股份。

经营范围：服务：房地产开发，实业投资，企业管理，物业管理，自有房屋租赁；批发、零售：服装，百货，工艺品；其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2022 年末，杭州旅游投资发展有限公司总资产为 162,330.25 万元，总负债为 14,184.55 万元，净资产为 148,145.7 万元。2022 年度，杭州旅游投资发展有限公司实现营业收入 6,373.47 万元、净利润-2,242.45 万元。

(9) 杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司注册资本 506,000.108 万元，成立于 2003 年 12 月 19 日，发行人持有其 84.49%股份。

经营范围：服务:京杭运河（杭州段）及两岸工程建设、开发、经营、管理。服务:国内广告的设计、制作、代理、技术咨询与成果转让。

截至 2022 年末，杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司总资产为 5,915,489.62 万元，总负债为 3,790,820.98 万元，净资产为 2,124,668.64 万元。2022 年度，杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实现营业收入 59,039.41 万元、净利润 6,868.22 万元。主要系 2022 年主力开拓自持租赁部分，尚处于拓展期。加之 2022 年疫情影响，造成亏损。

(二) 主要参股公司

截至 2023 年 3 月末，发行人主要参股公司如下表：

表 5-2 发行人主要参股公司基本情况

单位：万元

序号	公司全称	主营业务	持股比例	注册资本
1	杭州五丰联合肉类有限公司	食品生产	35.00%	5,000.00
2	杭州百大置业有限公司	房地产开发	40.00%	196,550.00
3	浙江五丰冷食有限公司	食品生产	49.00%	46,650.00
4	杭州肯德基有限公司	餐饮	45.00%	USD2,150.00
6	杭州联华华商集团有限公司	零售业	25.39%	12,050.00
7	杭州金龙集团有限公司	实业投资	20.00%	4,382.00
8	杭州产权投资有限公司	实业投资	30.00%	1,000.00
9	杭州豆制品食品有限公司	食品生产	29.89%	1,356.00
10	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	医疗健康	45.00%	10,000.00

主要参股公司情况如下：

(1) 杭州百大置业有限公司

杭州百大置业有限公司成立于 2009 年 11 月 09 日，法人代表：郑津，注册

资本 196,550 万元，由杭州大厦有限公司、浙江百大置业有限公司和绿城房地产集团共同出资组建，其中杭州大厦持有 40% 股权。经营范围：房地产开发、经营（仅限普通住宅及配套设施、普通商业用房的开发、经营）。服务：自有房屋租赁，自有场地租赁，物业管理，仓储服务。

（2）杭州肯德基有限公司

杭州肯德基有限公司成立于 1992 年 12 月 24 日，法人代表：徐菁睿，注册资本 2,150 万美元，其中杭州饮食服务集团有限公司持有 45% 股权。经营范围：生产销售美国肯德基国际公司认可的食品和冷热饮料及相关促销用品并提供餐饮外送服务（限分支机构经营）；提供仓储及配送服务（除化学危险品）；从事餐饮中介服务；图书报刊、电子出版物批发及零售（零售限分支机构）。

（3）杭州联华华商集团有限公司

杭州联华华商集团有限公司成立于 2001 年 06 月 21 日，法人代表：张慧勤，注册资本 12,050 万元，由杭州商贸旅游集团有限公司、联华超市股份有限公司及宁波联合集团股份有限公司共同出资组建。经营范围：预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售，散装食品（含冷藏冷冻食品、含熟食制品）销售，保健食品销售，特殊医学配方食品销售，婴幼儿配方乳粉销售，其他婴幼儿配方食品销售；药品经营（范围详见《药品经营许可证》）；批发、零售：图书报刊、电子出版物、音像制品（省内连锁），农副产品（除食品），仪器仪表，日用百货，针、针织品，珠宝首饰，工艺美术品，五金交电，通讯设备，医疗器械（限一类、二类），眼镜（除角膜接触镜），汽车，专门经营不再分装的包装种子；服务：停车服务，会务服务，物业管理，承接室内外装修工程，国内广告设计、制作、发布（除网络广告发布），仓储（除化学危险品），钟表修理，修鞋，钥匙修配，验光配镜，下属企业商品配送；收购本企业销售所需的农产品（限直接向第一产业的原始生产者收购）；委托加工：日用百货，农副产品，食品；零售：烟，热食类食品制售、糕点类食品制售（含裱花蛋糕）、自制饮品制售（普通类）（限分支机构）；面包、熟食、干湿面点、净菜加工、彩扩冲印、洗衣、小型游乐、场地出租（限分支机构经营）；含下属分支机构的经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）。

（4）浙江五丰冷食有限公司

浙江五丰冷食有限公司成立于 2006 年 10 月 31 日，法人代表：于舒天，注册资本 46,650 万元，由香港五丰行食品有限公司和杭州商贸旅游集团有限公司共同出资组建。经营范围：生产：冷冻食品、速冻食品；销售本公司生产的产品、提供仓储、冷藏服务（除化学危险品）；货运：货物专业运输（冷藏保鲜）；批发兼零售：预包装食品。（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在许可证的有效期限内方可经营）（上述涉及配额、许可证管理及专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。

六、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）治理结构

公司严格按照《公司法》的要求，不断完善公司法人治理结构建设、制定相关的配套制度，规范出资人、董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事、监事和高级管理人员的各项职权，加强公司制度建设。

1、股东会

公司由杭州市国资委及浙江省财务开发公司两个股东组成，公司设股东会，股东会由全体股东组成，依照《公司法》行使下列职权：

审核批准公司章程及章程修正案；

委派和更换公司非职工代表担任的监事；

审核批准公司年度全面预算报告、决算报告、利润分配方案和弥补亏损方案；

审核批准公司增加或减少注册资本；

审核批准公司的合并、分立、改制、上市、解散、申请破产等方案；

审核批准公司主业确定及调整事项；

审核批准公司本级及所属重要子企业国有资产转让、国有股东股权比例变动；

审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资无偿划转；

审核批准公司及所属企业国有资产协议转让；

审核批准公司及所属国有、国有控股企业无形资产或知识产权转让；

审核批准公司所属国有及国有控股企业转让国有资产或不同比例增减资，致使公司对所属企业不再具有控股地位；

审核批准公司及所属企业采取非公开协议方式进行增资；

审核批准公司所属企业的上市方案；

审核批准公司单项人民币 2,000 万元及以上的非主业投资，以及所属企业的非主业投资；

审核批准公司所属国有及国有控股企业投资新设四级企业；

审核批准公司及所属国有、国有控股企业的境外投资；

监督公司实行工资总额预算管理，调控所出资企业工资分配总体水平，规范企业收入分配秩序；

审核批准公司单次价值人民币 30 万元以上的大额捐赠和赞助（不包括市委、市政府决定的春风行动、结对帮扶等捐赠和赞助）；

审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；

审核批准公司董事会年度工作报告、监事会年度工作报告；对公司董事会及董事履职情况进行考核评价，决定董事长的薪酬；决定外部监事的报酬；

法律法规规定的其他职权。上述审批事项中，按照国家相关法律法规要求，须由市政府或上级相关部门批准的，由市国资委上报。

2、董事会

公司设立董事会，董事会成员 9 人，其中董事长 1 名，副董事长 2 名，职工董事 1 名，董事每届任期三年，经市政府同意可以连任，职工董事连选可以连任。董事会对股东会负责，依法行使下列职权：

执行市国资委的相关规定、决定，并向其报告工作；

制订公司章程及章程修改方案，报市国资委批准；

制订公司发展战略规划及年度投资计划，报市国资委备案；

制订公司增减注册资本金、发行公司债券的方案报市国资委批准；拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案；

制订公司《投资担保管理办法》，报市国资委批准；

审议公司年度财务预算方案和决算方案，报市国资委审核、批准；

审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，报市国资委批准；

审议公司年度工资总额预算方案，报市国资委审核；

决定授权范围内公司的投资、资本运营预算及融资方案，报市国资委备案；

决定公司经营方针及经营计划；

决定公司内部管理机构设置方案、经理层议事规则、公司内部基本管理制度

度及内部员工工资分配方案；

制定公司各项基本规章制度；

制定公司所属全资、控股子公司国有资产保值增值方案；

决定或批准公司所属全资、控股子公司的年度财务预、决算方案；

决定或批准公司所属全资、控股子公司的利润分配和亏损弥补方案；

决定或批准公司及所属全资、控股子公司的重大担保、抵押、诉讼等事项；

审议和批准公司重大财产的转让、置换租赁、抵押、质押等事项，其中涉及单项价值超过人民币 3,000 万元的，向市国资委备案；

审议批准公司大额资金出借及为所属企业和关联企业提供大额担保，其中单项资金出借、对外担保超过人民币 3,000 万元的，向市国资委备案；

审议批准公司资产减值准备及资产减值准备财务核销，其中资产减值准备财务核销金额超过人民币 3,000 万元的，向市国资委备案；

根据市政府推荐，按有关规定聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员，并决定其报酬等事宜；

审议批准公司所属投资企业不涉及控股地位变化的合并、分立、改制方案；
审议批准公司所属投资企业的解散、申请破产等方案；

审议和批准总经理的工作报告；

审查公司财务收支和国有资产保值增值执行情况；

审议批准所属全资、控股公司章程、董事会及监事会的工作报告；

按照法定程序和规定，指定、委派或推荐所属全资、控股公司董事长、副董事长、董事、监事会主席、监事，委派参股公司董事，推荐所属全资、控股公司总经理、副总经理等人选；向所属全资、控股公司按规定程序委派财务总监，并负责对其进行管理及决定其报酬事项；

决定对所属全资、控股公司的国有资产经营情况进行考核和奖惩等事项，
决定聘请中介机构对所属全资、控股公司进行财务审计；

《公司法》规定的其他职权、市国资委（或市政府）授予的其他职权及应由董事会讨论决定的其他权利。

上述董事会决定、制定、审议批准事项中，除向市国资委备案的事项外，其他事项按有关规定在董事会形成决议、决定后，向市国资委报告。按照国家相关法律法规规定，须由市国资委审批的事项，从其规定。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员 5 人，其中 3 人由出资人委派，2 名职工监事由职工代表大会民主选举产生。监事会设主席 1 名，由市人民政府从监事会成员中指定。监事的任期每届为 3 年，经批准可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

(1) 向股东会报告工作，并执行其决定；

检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；

检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；

对公司董事、高级管理人员执行职务行为进行监督；检查监督公司董事、高级管理人员执行职务时有无违反法律法规和公司章程以及股东会依法作出的决定决议，当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议；

根据公司董事长和总经理的要求，提供咨询意见；

以公司名义聘请注册会计师，审核公司会计报告、经营情况、分配方案等财务情况；

提议召开临时董事会；

股东会和市政府授予的其他职权。

4、高级管理人员

公司设总经理 1 名，副总经理等其他高级管理人员若干名。经理层每届任期 3 年，可以连聘连任。总经理对董事会负责，副总经理等高级管理人员协助总经理工作，并对总经理负责。总经理不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名公司副总经理履行。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织和实施董事会决议，定期向董事会报告工作；

组织实施公司的发展规划、年度经营计划和投资方案；

拟订公司内部管理机构设置方案、经理层议事规则、公司内部基本管理制度及内部员工工资分配方案，报董事会批准后实施；

提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

聘任或者解聘除由董事会聘任或者解聘以外的管理人员和公司员工，并按规定进行考核和奖惩；

拟订公司年度财务预算、决算、年度工资总额预算方案、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

按规定拟订公司重大资产转让、融资、出借资金、对外投资、对外担保等重大事项方案，上报并经批准后组施；决定公司一般资产转让、融资、出借资金、对外投资、对外担保等事项，报董事会备案；

按规定拟订上报或决定所属全资子公司、控股公司资产转让、融资、出借资金、对外投资、对外担保等事项；

在董事长授权的范围内，代表本公司对外签署合同和决议，并处理有关对外事务；

根据董事会决议，对重大事项决策及实施提出方案，报董事会批准后实施。

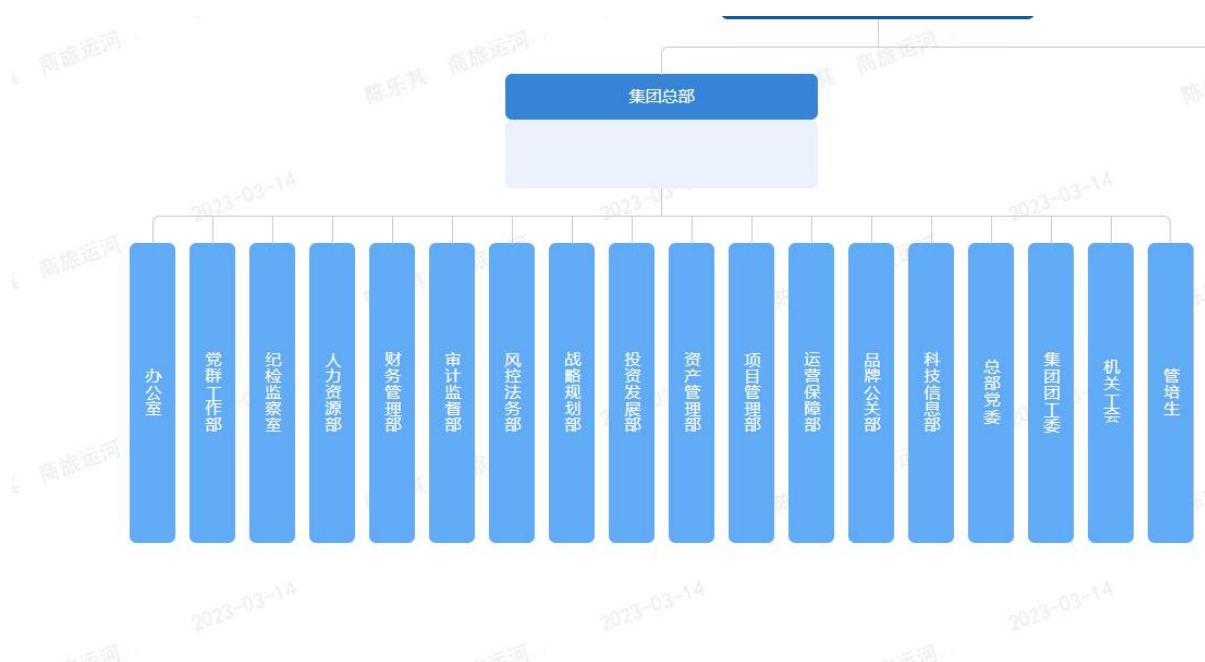
总经理列席董事会会。

（二）组织结构

根据《杭州市商贸旅游集团有限公司章程》有关规定，公司设立党委、董事会、经理层和监事会，董事会下增设战略投资、预算风险、薪酬绩效管理、审计委员会等 4 个专业委员会，集团总部共设立办公室、党群工作部、纪检监察室、人力资源部、财务管理部、审计监督部、风控法务部、战略规划部、投资发展部、资产管理部、项目管理部、运营保障部、品牌公关部、科技信息部等 14 个部室。

1、组织架构

图 5-2 发行人组织结构图



2、主要部门职能

1.办公室

负责集团党委、董事会、经理层的日常管理、综合考评、综合文秘、后勤保障等统筹协调工作的职能部门。

(1) 党委办公室

- ① 负责集团党委的日常管理工作；
- ② 负责集团党委会会议的会务、党委会会议记录等工作以及集团党委领导班子成员参加的会议或专题会议会务工作；
- ③ 负责对集团党委会会议纪要、决议等重要文稿的起草、发文和督办工作；
- ④ 负责上级党委领导和集团党委主要领导批示件的督办工作，以及对集团年度重点工作的督查工作；
- ⑤ 负责集团党委会各类文件等资料的整理归档工作；
- ⑥ 负责集团党委主要领导的重要讲话、党委工作总结等文稿材料；

(2) 董事会办公室

- ⑦ 负责集团董事会的日常管理工作；
- ⑧ 负责集团外部董事的日常联络对接工作；
- ⑨ 负责集团董事会会议的会务工作、董事会相关会议的记录等工作；
- ⑩ 负责对集团董事会会议纪要、决议和年度、半年度工作报告等重要文

稿的起草、发文、任务分解督办工作；

11 负责上级领导和集团董事长批示件的督办工作；

12 负责集团董事会各类文件等资料的整理归档工作；

(3) 总经理办公室

13 负责集团经理层的日常管理工作；

14 负责集团经理层工作会议的会务工作、经理层相关工作会议的记录等工作；

15 负责集团经理层工作会议纪要等重要文稿的起草、发文和督办工作；

16 负责集团总经理批示件的督办工作；

17 负责集团经理层工作会议等各类文件、资料的整理归档工作；

(4) 综合文秘

18 负责集团总部公文收发和审核、文电处理工作；

19 负责集团总部重大信息公开事务；

20 负责上级涉密文件管理和集团总部涉密的信息、文件审核等保密工作；

21 负责集团总部文书、工程、照片、实物等各门类档案材料的收集、整理、保管、统计等工作，提供查档及档案利用服务；

22 负责集团总部 OA 系统平台公文、通知公告、新闻等内容管理；

23 负责集团总部印章证件管理；

24 负责集团政务信息、简报等审核和报送工作；

(5) 后勤保障和接待

25 负责集团总部办公用品及固定资产的采购、管理和供应；

26 负责集团总部车辆、用船管理，车辆租赁及绿色公务；

27 负责集团总部办公用房及工勤人员的管理，维护办公环境，协调物业关系；

28 负责集团节假日值班值守安排；

29 负责集团突发事件紧急信息报送工作；

30 负责集团有关人大建议、政协提案办理工作；

31 负责集团总部各类重要会议、考察调研、接待、讲座、活动、仪式等的组织保障工作；

32 负责集团主要领导及同行人员外出考察用餐、住宿、租车、票务等的

协调安排工作，指导各部室做好相关工作；

(6) 负责对接和落实市考评办综合考评工作；

(7) 负责制定集团总部保密工作年度计划、落实保密主体责任、组织开展保密宣传教育；

(8) 负责集团章程的制定、修订和制度汇编工作。

2. 党群工作部

负责落实集团党委党建工作的职能部门。

(1) 思想意识形态建设

① 负责党的路线、方针、政策，以及党中央、省市委重大战略决策和部署的宣传，负责集团意识形态主题宣传教育活动、精神文明建设等工作；

② 负责制定集团党委理论学习中心组学习计划、会议记录等工作；

③ 负责集团党建文化和党建品牌、阵地建设等工作；

(2) 基层组织建设

④ 负责落实集团党委全面从严治党主体责任等工作；

⑤ 负责制定集团党建工作计划及其组织实施、考核等工作；

⑥ 负责集团系统各级党组织设立、更名、撤并等调整优化工作；

⑦ 负责集团系统各级党组织换届、党务干部培养等日常管理工作；

⑧ 负责集团党委领导班子民主生活会有关重要文稿起草、会议记录等工作，指导集团系统各企业开好领导班子民主生活会、组织生活会等工作；

⑨ 负责集团党员队伍建设、党员发展和教育培训、党费收缴等日常工作；

(3) 群团工作建设

⑩ 负责指导集团工会日常工作开展；

11 负责指导集团共青团组织日常工作开展；

12 负责落实上级妇联组织布置的相关工作；

13 负责集团对台等其他统战工作；

14 负责集团对外帮扶工作；

(4) 离退休干部管理

15 负责集团离退休干部的日常管理工作；

16 负责指导集团退休人员服务中心和集团系统各企业离退休干部管理工

作；

(5) 企业文化建设

17 负责根据集团战略规划，制订集团企业文化建设工作方案；

18 负责研究集团文化特点，发掘、提炼积极元素，组织实施企业文化的宣贯、实施及内化；

19 负责集团推优评先和重要奖项评选工作；

(6) 负责集团总部（机关）党委日常工作。

3.纪检监察室

负责落实集团党委党风廉政建设和反腐败工作的职能部门。

(1) 党风廉政

① 维护党的章程和其他党内法规，负责检查集团党的路线、方针、政策和决议的执行情况；

② 协助落实集团党委全面从严治党主体责任工作，负责落实集团党委党风廉政建设和反腐败工作；

③ 负责集团党风廉政宣传教育及清廉文化阵地建设；

(2) 纪检监察

④ 负责对集团党员干部和公职人员进行遵守纪律的教育，作出关于维护党纪政纪的决定；

⑤ 负责对集团总部（机关）党委和集团系统各级党组织和党员领导干部履行职责、行使权力进行监督；

⑥ 负责受理处置党员群众检举举报，开展谈话提醒、约谈函询；

⑦ 负责开展问责或提出责任追究的建议；

⑧ 负责受理党员的控告和申诉；

(3) 政治督察

⑨ 根据集团党委部署，负责强化政治监督，拟定督察工作计划和方案；

⑩ 负责并报告集团督察工作情况，提出工作建议；

11 负责集团督察工作的统筹协调和服务保障；

12 负责督促集团关于市委巡察和督察反馈意见的整改落实工作，组织开展督察情况“回头看”；

(4) 负责上级纪委监委交办的专项监督工作。

4.人力资源部

负责干部人才及人力资源管理工作的职能部门。

(1) 人力资源规划

① 负责制定和规范集团总部人力资源政策，构建和优化人力资源服务平台，建立人力资源信息化管理，提供人力资源专业服务；

② 负责制定集团人力资源发展规划和年度计划；

③ 负责集团总部组织架构调整优化；

④ 负责集团干部人才库建设工作，优化人力资源配置；

(2) 干部管理

⑤ 负责落实集团总部和国有及国有控股企业干部调配、选拔任用及职业经理人选聘等选人用人工作，组织实施民主推荐、民主测评、组织考察等全程纪实工作；负责落实集团外派董监事、财务总监等委派工作；

⑥ 负责集团系统各企业领导班子建设，组织开展集团国有及国有控股企业领导班子及领导干部综合考评工作；

⑦ 负责集团总部员工及集团系统各企业中层干部人事档案管理工作；

⑧ 负责集团因公出国（境）手续审批及办理，负责集团总部和集团系统各企业有关干部人员因私证照集中管理等相关工作；

⑨ 负责集团中层干部履职监督管理工作，定期开展个人有关事项报告、兼职及经商办企专项督查等，同时落实选人用人工作巡视巡察反馈问题整改等工作；

⑩ 负责集团干部管理信息化建设工作；

11 落实上级组织部门干部管理的各类专项工作；

(3) 人才管理

12 负责集团总部和国有及国有控股企业干部员工专业技能人才管理体系的建设、专业技术职称的审核评审推荐、干部员工职称管理工作；

13 负责集团人才管理信息化建设工作；

14 落实上级部门人才管理工作的相关要求；

15 负责集团各类高层次人才、高技能人才申报、评审、推优、评比工作；

(4) 招聘管理

16 负责集团招聘资源整合、渠道管理，创新人才引进模式等工作；

17 负责集团总部员工的招聘工作；

18 负责集团总部博士后人员的选聘工作及协助日常管理工作；

(5) 培训管理

19 负责搭建和完善集团培训管理体系，创新人才培养模式，建立运营学习平台等工作；

20 负责制订集团总部员工、集团系统各企业领导班子成员、年轻干部等专项培养方案并组织实施；

21 负责集团总部培训渠道和培训资源拓展、管理和维护，丰富培训资源库；

(6) 绩效管理

22 负责建立集团绩效管理体系，制定集团总部绩效管理政策和方案；

23 负责组织实施集团总部员工绩效管理工作；

24 负责落实集团国有及国有控股企业经营者考核及经理层契约化管理工作；

25 负责建立集团职业经理人管理体系，负责职业经理人管理工作；

(7) 薪酬管理

26 负责建立集团薪酬管理体系，制定集团总部薪酬管理政策和方案；

27 负责集团总部员工薪酬管理工作，组织集团国有及国有控股企业工资总额的预决算工作；

28 负责集团总部外聘、劳务等人员薪酬管理工作；

(8) 劳动关系管理

29 负责集团总部员工考勤、休假、人事报表等工作；

30 负责集团总部员工入离职、社保公积金、劳动合同等管理工作；

31 负责指导集团国有及国有控股企业年金方案审核、劳资纠纷调解等工作；

32 负责集团改制企业人员安置与分流方案的审核工作。

5.财务管理部

负责整体财务、区域开发及政府投资项目财务核算及统筹管理的职能部门。

(1) 财务会计

① 负责编制集团年度财务预决算方案；

- ② 负责集团总部会计核算监督，编报财务报表和财务报告；
- ③ 负责集团国有及国有控股企业项目（合同）资金方面的审核工作；

(2) 资金会计

- ④ 负责编制集团总部年度资金计划；
- ⑤ 负责集团总部债务融资工作；
- ⑥ 负责集团总部一年期（含）以内理财投资工作；
- ⑦ 负责集团总部资金管理其他相关工作；

(3) 管理会计

- ⑧ 负责集团总部资本结构优化工作；
- ⑨ 负责集团年度经营预决算工作；
- ⑩ 负责集团财务数据汇总、财务分析和对外报告编制工作；
- 11 负责集团国有及国有控股企业年度决算审计工作；
- 12 负责集团总部经营决策及投融资等事项数据工作；
- 13 负责集团总部对外融资工具信息披露工作；
- 14 负责集团财务相关重大事项备案工作；
- 15 协助集团国有及国有控股企业经营指标的制订、分解和督促，协助集团国有及国有控股企业经营者年薪考核办法制定及实施；
- 16 协助集团总部和国有及国有控股企业员工薪酬的预决算工作；
- 17 协助集团国有产权管理工作；

(4) 区域开发及政府投资项目财务管理

- 18 负责集团区域开发范围政府投资项目的财务核算及其所产生的经营性资产、公益性资产财务核算工作；
- 19 负责集团总部政府性专项资金组织实施及监督检查；
- 20 负责集团总部政府投资项目筹资、融资管理工作；
- 21 负责集团总部政府性专项资金的财务预算管理；
- 22 负责集团总部政府性专项资金的财务统计报表、汇审及报送工作；

(5) 负责集团财务信息化管理工作。

6. 审计监督部

负责内部审计、政府投资项目概算审核、工程价款结算审计管理、外派监事与财务总监管理的职能部门。

(1) 内部审计

- ① 负责建立集团审计管理体系；
- ② 负责制定集团审计规划和年度计划；
- ③ 负责集团国有及国有控股企业主要经营者经济责任审计工作；
- ④ 负责集团各类专项审计工作；
- ⑤ 负责督促责任单位对审计发现问题的整改落实；

(2) 外派监事、财务总监管理

- ⑥ 负责集团监事会的日常管理工作；
- ⑦ 负责制定集团外派财务总监管理办法，负责外派财务总监人选推荐、日常管理，协助考核工作；
- ⑧ 负责制定集团外派监事管理办法，负责外派监事人选推荐、日常管理，协助考核工作；

(3) 负责集团内部立项的政府投资项目概算审核；

(4) 负责开展集团工程价款结算审计工作；

(5) 负责上级单位对集团审计工作的落实及问题整改。

7.风控法务部

负责法务管理、风险管控和合规管理的职能部门。

(1) 风险管控

- ① 负责建立集团风险管理体系；
- ② 负责制定集团风险管控规划和年度计划；
- ③ 负责审核集团重点业务专项风险评估及管控方案，并提出意见建议；
- ④ 负责检查、督促落实集团专项风险评估及管控方案的执行情况；

(2) 法务管理

- ⑤ 负责建立集团法务管理体系；
- ⑥ 负责制定集团普法规划和年度计划；
- ⑦ 负责集团总部法律风险管控工作，对重大事项提出法律意见；
- ⑧ 负责集团总部各类合同、法律文书的审核和重大合同的起草工作；
- ⑨ 负责集团总部法律纠纷协调处理和外聘律师管理工作；
- ⑩ 负责集团法律纠纷信息的统计工作；
- 11 负责集团总部律师的日常业务管理工作；

12 负责指导完善集团系统各企业章程制定和修订工作；

(3) 合规管理

13 负责建立集团合规管理体系；

14 参与集团总部规章制度、经济合同、重大决策等的合规审查；

15 负责制定集团总部合规管理年度计划，开展日常合规风险识别，编制风险清单和应对预案；

16 负责集团总部招标管理工作；

(4) 协助做好有关法人治理工作。

8.战略规划部

负责战略研究、战略管理、政府投资项目计划管理、规划管理、土地管理及创新管理的职能部门。

(1) 战略研究

① 负责集团核心竞争力建设研究；

② 负责行业研究，组织研究企业内外部发展环境，包括宏观环境、产业环境、竞争对手、内部资源与能力分析等，动态跟踪行业发展情况，为集团战略决策提供相关依据；

③ 负责制定集团中长期战略规划和各产业版块发展规划，并实施战略监控与调整；

④ 负责集团发展战略规划相关课题研究、咨询及交流；

⑤ 负责制定集团战略性综合改革方案；

⑥ 协助集团各类专项规划的制定工作；

(2) 战略管理

⑦ 负责集团战略目标任务分解，制定集团发展规划的年度计划并实施监督管理，定期开展规划完成情况评估；

⑧ 负责组织集团战略实施工作，落实集团发展规划；

⑨ 负责指导、审核集团国有及国有控股企业制定的发展战略规划，促进协同效应；

⑩ 负责集团发展战略规划的宣传工作；

11 协助制定集团战略性投资、企业改制上市、重大资本运作等方案；

(3) 政府投资项目计划管理

12 负责统筹集团政府投资项目内部立项管理；

13 负责集团年度政府投资项目计划编制；

14 负责集团年度征迁计划编制；

15 负责集团年度回迁安置计划编制；

(4) 规划管理

16 负责集团宏观层面的规划编制与协调工作，以及与城市总规、分区规划、专项规划的协调工作；

17 负责集团区域开发范围内的城市设计、控制性详细规划、专项规划等研究编制报批协调等工作；

18 负责沟通协调运河遗产的立法、遗产区管理协调等宏观层面的管控与运作；

19 审核集团国有及国有控股企业规划核心指标调整（包括土地合宗、规划核心指标调整等）工作；

20 负责集团重大项目设计方案的规划协调，参与重大项目的设计方案审查；

21 负责集团项目前期策划方案的把控，评估项目策划方案的可行性；

(5) 土地管理

22 负责集团土地工作的统筹协调、规划指导、计划编制与考核、政策研判等工作；

23 负责建立和维护集团土地信息渠道，及时收集项目土地信息，监控土地成交状况，研究和分析土地市场；

24 负责集团土地属性、土地价值、土地政策、土地风险评估及判断；

25 负责起草集团土地出让专项计划的编制及年度滚动修编工作，组织年度经营性用地三个计划即做地、储备和出让计划的编制和报批；

(6) 创新管理

26 负责搭建集团开放式创新交流平台，定期组织开展创新项目孵化培育和评比工作；

27 负责集团创新管理体系建设，制定创新激励政策；

28 负责开展各类经营管理创新活动、交流工作；

(7) 负责集团博士后工作站日常管理工作；

(8) 负责制定集团总部和国有及国有控股企业年度 KPI 绩效考核关键指标。

9.投资发展部

负责经营性投资项目管理和投资风险管控的职能部门。

(1) 经营性投资项目管理

经营性投资项目包括经营性固定资产投资、股权投资、基金投资和一年期以上的财务性投资。

① 负责建立集团投资管理体系；

② 负责督促集团国有及国有控股企业建立与集团总部相适应的投资管理制度；

(2) 经营性投资计划管理

③ 负责制定集团经营性投资规划和年度投资计划；

④ 负责编制集团月、季、年度投资情况报告；

⑤ 负责制定集团工程项目年度计划，实施动态信息管理；

(3) 投资调研分析

⑥ 负责集团投资项目（含集团对系统各企业的增资）可行性分析论证，形成可行性研究报告；

⑦ 负责集团投资项目的沟通、协调和签约工作；

⑧ 负责集团总部投资决策机制的具体执行；

⑨ 负责集团项目投决会会务，会议纪要起草、发文；

⑩ 负责集团国有及国有控股企业投资项目决策、项目新公司设立的备案、监督和管理；

11 负责集团项目股权投资和基金投资项目的前期调研工作；

(4) 投资风险管控

12 负责建立集团投资全过程风险管理体系；

13 负责对集团投资项目前期风险进行评估并制定风控方案；

14 负责集团投资项目的跟踪监督和检查，及时预警和纠偏；

(5) 投后管理

15 负责建立集团投后评价机制，完善项目退出机制，提高投资管理水平 and 投资绩效；

16 负责集团投资项目财务信息收集和分析，定期走访、了解项目经营管

理情况，编写投后管理报告等文件；

17 负责加强决策性管理，对所出资企业股东会、董事会、监事议案进行审核；

18 负责集团投后增值服务，出具有针对性的经营管理建议；

19 负责基金等集团投资后续跟踪管理；

(6) 负责集团招商引资相关工作。

10.资产管理部

负责产权管理、国有资产管理、经营管理、法人治理、资产评估和外派董事管理的职能部门。

(1) 国有产权管理

① 负责集团国有产权登记的审核、界定，及集体资产等产权管理工作，负责审核省国资委产权登记管理信息系统的信息更新工作，建立健全产权管理信息系统；

② 负责集团国有产权交易管理，规范产权评估程序并监督执行；负责集团国有产权的转让、划转等相关审核、审批、上报、统计等工作；

③ 负责集团外资产接收、组织开展清产核资、产权划转等工作；

④ 负责集团系统各企业的改制转制工作。拟定国有产权调整计划，指导集团系统各企业做好低小散弱产权的处置和压缩层级等工作；指导推进集团系统各企业上市、战投引进、员工持股等产权转让的相关工作；协助做好集团系统各企业之间的整合、重组等重大战略性改革工作；

(2) 国有资产管理

⑤ 协助做好集团房产和无形资产管理工作；

⑥ 负责集团国有资产管理，指导集团国有及国有控股企业建立相应的管理制度、健全资产处置流程、规范资产评估程序，并监督执行；

⑦ 负责集团外国有资产的接收、系统内资产的调拨，拟定低效无效资产的处置计划；

(3) 经营管理

⑧ 指导、协调集团系统各企业做好经营管理工作；负责集团系统各企业经营情况的统计、分析及报送等工作；指导集团系统各企业找准对标单位、做好对标管理的相关工作；

⑨ 负责集团民生保供体系的建设与管理，指导、协调集团民生保供和促进消费的相关工作，做好节假日和重要节点的民生商品的销售、保供情况的统计、分析、上报等；

(4) 法人治理

⑩ 负责监督、指导集团国有及国有控股企业规范建立和完善企业法人治理结构，指导集团国有及国有控股企业做好董事会议事规则的制定、执行工作；

11 负责集团出资企业股东会议案的审查、股东会决议的审签及备案管理，审查集团出资企业公司章程的规范性；

12 负责制定集团外派董事管理办法，负责外派董事人选推荐、日常管理，协助考核工作；

13 负责集团国有及国有控股企业职工持股会年检、变更、注销等工作；

(5) 负责集团资产评估的管理工作，制定资产评估单位服务的选聘规则，建立评估专家库，负责做好除房产外的评估项目的审核、备案工作；负责集团及所属企业国有资产评估项目备案情况的统计、上报等；

(6) 负责集团国有及国有控股企业经营指标的制订、分解和督促，协助集团相关职能部门做好经营者业绩绩效考核等相关工作；

(7) 协助集团系统各企业章程制定和修订工作。

11.项目管理部

负责工程项目全过程管理工作的职能部门。

(1) 负责集团政府投资项目内部立项后的全过程管理及指导；

(2) 按照集团年度政府投资计划开展项目全生命周期日常督查及进度管理、考核工作；

(3) 负责管理集团各类经营性工程项目建设，指导集团国有及国有控股企业为投资主体的各类经营性工程项目建设；

(4) 指导集团国有及国有控股企业工程项目相关报批事宜；

(5) 参与跟踪管理集团国有及国有控股企业工程项目计划进度落实情况，参与协调工程项目推进中出现的困难和问题，参与协调工程项目出现的重大质量问题；

(6) 负责协调指导集团国有及国有控股企业工程重大变更（联系单）；

(7) 负责指导集团工程项目竣工后土地证、房产证等权证办理工作；

(8) 负责集团政府投资项目移交管理。

12.运营保障部

负责安全与环境管理、信访维稳、房产管理的职能部门。

(1) 安全与环境管理

① 负责集团安全生产（消防安全）、反恐等各目标责任制的落实与考核工作；

② 负责建立健全集团总部各项安全生产（消防安全）、反恐等管理体系和安全生产标准化建设达标工作；

③ 负责指导集团国家安全（人民防线）、抢险救灾、防汛抗台等工作；

④ 负责组织开展集团安全生产大检查、大整治活动；

⑤ 负责集团总部安全与环境管理人员的教育培训工作；

⑥ 负责集团总部安全管理工作，指导集团系统各企业重要会议、大型业务促销活动等的安全保卫工作；

⑦ 负责集团数字城管系统维护和上级部门交办的有关城管工作；

⑧ 负责指导集团系统各企业食品安全、环境保护、环境卫生等有关工作；

⑨ 负责组织并拟订集团生产安全事故应急救援预案、安全生产教育和培训、安全生产责任落实及考核工作；

⑩ 负责检查集团总部和国有及国有控股企业的安全生产状况，监督集团国有及国有控股企业排查生产安全事故隐患，提出改进安全生产管理的建议，督促落实集团国有及国有控股企业安全生产整改措施；

11 负责指导落实集团环境治理、交通治堵、景观亮灯、市容市貌、无障碍设施、国际化标识系统等有关工作；

(2) 信访维稳

12 负责集团平安创建工作目标责任制的落实与考核工作；

13 负责集团平安创建工作，指导督促集团系统各企业不稳定因素的排查和各类矛盾纠纷的化解工作，跟踪处理重大群体性涉稳事件；

14 负责指导督促集团系统各企业群体性突发事件应急预案制定等工作；

15 负责集团信访（“12345”）工作，指导督促集团系统各企业开展来电、来信、来访等信访投诉处理工作，跟踪处理重大信访积案；

16 负责指导集团系统各企业重大政策出台、改制歇业、实体工程项目等

重大决策实施前的社会稳定风险评估工作；

17 负责集团民情热线及有关投诉处理工作；

(3) 房产管理

18 负责监督指导权属集团的房产经营管理工作（含房产维保、相关保险投保等工作）；

19 负责提出集团房产的接收、移交、拆迁、回迁、置换、转让等处置意见并监督实施；

20 负责指导集团国有及国有控股企业房产的拆迁、回迁、置换、转让等工作；

21 负责指导集团国有及国有控股企业做好房产评估及备案工作；

22 负责指导集团所属各级文物保护单位及历史建筑等的管理与维护；

23 负责集团房产信息化管理系统；

24 负责集团房产业态定位、品牌库建立、商业模式研究等工作；

25 负责集团房产权证的办理工作，负责原市运河综保委所属单位直管房房改办理工作；

26 负责指导集团国有及国有控股企业房产权证的办理工作；

(4) 负责集团疫情防控相关工作。

13.品牌公关部

负责品牌管理、公共关系管理和会展活动管理的职能部门。

(1) 品牌管理

① 负责建立集团品牌管理体系，制定品牌管理政策和方案；

② 负责制定集团品牌规划和年度计划；

③ 负责集团品牌协同工作；

④ 负责挖掘集团品牌文化，指导集团系统各企业梳理品牌历史档案资料；

⑤ 负责制订和完善集团视觉识别系统、宣传推广资料等品牌形象管理；

⑥ 负责集团广告、推广等工作；

⑦ 负责指导、管理、考核集团国有及国有控股企业品牌管理和商标管理工作；

⑧ 负责集团知识产权（字号、商标、著作权、专利等）保护工作；

⑨ 负责集团老字号管理和老字号品牌焕新工作；

(2) 大型活动管理

⑩ 负责市委、市政府主办的各类大型活动的对接落地和组织实施工作；

11 负责组织参加省、市及各级政府部门组织的重大市场推广、品牌宣传活动；

12 负责协调指导或组织实施集团品牌活动；

13 负责协调指导集团系统各企业举办的品牌活动；

(3) 公共关系管理

14 负责集团对外公关活动，与外部建立良好公共关系；

15 负责集团整体对外宣传工作，指导、协助集团总部其他部室和集团系统各企业有关对外宣传工作；

16 负责集团媒体管理，与各类新闻媒体保持良好对接，为集团开展的各类活动做好宣传渠道保障；负责集团自媒体平台（官网、微博、微信）等宣传载体内容的管理维护工作；

17 负责集团视频号、抖音、小红书等新媒体账号的运营，包括日常内容更新、互动、粉丝维护等；

18 负责指导集团系统各企业开展直播工作；

(4) 舆情管理

19 负责集团网络舆情监控及负面舆情应急处置工作；

20 负责指导、管理、考核集团系统各企业网络舆情、媒体运营工作；

21 负责上级交办的舆情处置、网络抗军组织管理工作；

22 协助集团民情热线有关工作；

(5) 文化兴盛考核管理

23 负责与市级主管部门日常对接及进度报送等工作；

24 负责编制集团文化兴盛考核年度目标计划；

25 负责按要求组织有关考核工作；

(6) 负责对接集团非遗传承等相关工作。

14.科技信息部

负责信息化、数字化研究、建设与管理的职能部门。

(1) 数字化管理

① 负责制定集团数字化规划和年度计划；

② 负责集团产业网的建设和管理，推动集团产业数字化转型和数字产业化发展；

③ 负责集团大数据中心的建设和应用推广；

④ 负责指导集团国有及国有控股企业智慧应用场景等数字化项目的建设和应用推广；

⑤ 负责集团数字化工作等方面的指导、咨询工作；

⑥ 负责集团数字营销整合工作；

(2) 信息化管理

⑦ 负责集团商旅云（公有云和私有云）的建设与管理，指导和推进企业上云工作；

⑧ 负责集团管理网的建设和管理，推动集团管理信息化水平提升，并向数字化智能化发展；

⑨ 负责集团管理驾驶舱的建设与管理；

⑩ 负责集团总部信息化系统的维护 and 安全管理，确保集团总部信息化系统正常运行；

11 负责集团总部网络及数据安全保障工作，定期进行数据备份，确保数据和网络安全；

12 负责集团信息化工作的指导、咨询工作；

(3) 科学技术管理

13 负责跟踪科技信息在集团相关产业的应用与发展；

14 负责集团科技创新体系建设和成果转化；

15 负责集团原创技术策源地建设。

(三) 公司内部控制制度

根据《中华人民共和国会计法》、《内部会计控制规范》及相关法律法规，结合公司的生产经营及内部控制重点，管理层制定了一套完整的内部控制及风险管理办法。通过一系列制度的实施，保证了业务的发展、业绩的稳步增长，同时在实践过程中，根据实际情况进一步完善其内部控制及风险管理制度。截至 2023 年 3 月末，具体控制活动包括财务管理、预算管理、重大投融资管理、担保管理、内幕信息管理、关联交易制度、子公司管理等一系列涵盖经营、管理与风险控制的制度和流程。

1、财务管理

为适应建立现代企业制度的需要，规范集团财务会计管理行为，加强财务管理，控制财务风险，根据《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等法律法规要求，结合集团实际情况，公司制定了《财务会计管理办法》。该办法规定：集团公司财务负责人对本单位的会计工作和会计资料的真实性、完整性负责。集团公司设立专门的财务机构，负责集团公司的财务管理和会计核算工作。集团公司按照国有资产保值增值的目标，实施财务预算管理，对筹资、投资、营运、分配等财务活动进行管理。

在财产管理方面，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司财产管理细则》。该细则适用于公司固定资产和存货的管理，规定集团公司办公室负责对集团公司资产（房地产除外）的实物管理，集团公司物业经营部负责集团公司房地产管理，集团公司财务部负责集团公司资产的价值管理，使用部门负责对集团公司资产的安全完整管理。

在资金管理方面，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司资金使用管理细则》，规定公司资金使用必须符合法律法规、公司章程及细则要求，必须符合国有资产保值增值要求，必须保证集团公司的资金安全。集团公司在保证整体资产流动性较好的基础上，基于合法合规、长短结合、风险收益配比的原则，可进行资金出借、理财等金融产品投资以及大额资金调动使用等业务。

在费用管理方面，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司费用管理细则》，该细则规定公司费用实行分级归口管理，由集团董事会授权，实行总经理负责制，财务部协助总经理做好费用的管理工作，并具体负责费用核算和管理。

2、预算管理

公司为加强预算的编制、执行、考核和监督，维护集团公司预算的完整性、准确性、及时性，确保集团公司各项事业的发展和集团公司资源的有效使用，制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司预算管理细则》。该细则规定：公司应当建立、健全预算管理制度，组织开展预算编制、报告、执行、调整与监督（控制）工作，完善预算工作体系，推进实施预算管理。公司应当在规定的时间内按照国家政策、法律法规和财务会计制度规定以及国资委监督管理工作要求，以统一的编制口径、报表格式和编报程序，向市国资委报送年度预算报告。

集团公司应在企业内部成立预算委员会，预算委员会其成员由集团经营班子以及各主要部门负责人等组成，主任由集团董事长担任。预算委员会下设预算管理机构，由集团公司相关职能部门组成，在预算委员会的领导下，负责组织企业预算编制、报告、执行和日常监控工作。集团公司内部各业务部门和控制子公司、基建项目等为预算执行单位，应在预算管理机构的统一指导下，组织开展预算工作，严格执行经批准的预算方案。集团公司编制预算应以资产、负债、权益、收入、成本、费用、利润等会计要素及资金流量为核心指标，结合集团管理机构的经营特点，合理设计基础指标体系，注重预算指标的相互衔接。预算实行分级汇总、逐级上报的编报程序。集团公司应严格执行经核定的年度预算，切实加强投资、融资、担保、出借资金、股权转让等重大事项以及成本费用预算执行情况的跟踪和监督，明确审批程序和权限。

3、重大投、融资决策

公司对集团公司投资新建全资子公司、向子公司追加投资、与其他单位进行联营、合营、兼并或进行股权收购、转让、项目资本增减等行为进行了规范，明确了投资决策权属、投资的审批权限、投资项目的管理和监督等流程和环节，有效防范投资风险、提高投资效益。公司对所属企业以现金、实物、土地使用权、有价证券和知识产权等形式的投资行为，包括设立公司、收购兼并、增资扩股、合资合作、股权投资、固定资产投资、金融投资等行为进行规范，要求所属企业建立内部投资管理制度；完善投资风险管控体系；加强投资计划、投资项目、投资统计分析报告等方面的管理；并注重投资全程监督管理，集团对重大投资项目进行全过程审计和后评估等规定，加强集团公司对所属企业的投资管控，有效防范投资风险、提高投资收益。公司所有重大投、融资决策均由集团董事会进行决策。

4、担保管理

为加强对集团公司对外担保（资产抵押、质押）的内部控制，防范对外担保风险，根据《公司法》、《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国担保法》和《集团公司财务会计管理办法》以及国资管理等法律法规，制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司对外担保（资产抵押、质押）管理细则》。该细则旨在规范集团公司对外担保业务的风险评估、授权审批、监督、财产保管以及记录等活动，适用于集团公司所有对外担保业务。规定集团公司各项对外

担保业务必须经董事会批准，由总经理组织实施，其他任何部门或个人无权代表集团公司提供担保业务。集团公司财务部为对外担保业务负责部门，财务部、审计法务部、企业管理部及集团法律顾问共同组成风险评估小组，负责集团公司担保业务的风险评估工作，严禁未经授权的部门或人员办理担保业务。集团公司对外单位（无产权关系）原则上不得进行担保等承担连带责任的业务。

5、内幕信息管理

公司作为上市公司国有控股股东，为加强和规范有关内幕信息管理，防控内幕交易，根据《证券法》、《国务院国资委关于加强上市公司国有股东内幕信息管理有关问题的通知》以及国有资产监督管理有关法律法规，制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司内幕信息管理办法》。该办法规定集团公司财务部（董事会秘书处）是内幕信息的综合管理部门，各部门在财务部的指导下，具体负责各自职能或业务范围内的内幕信息管理和知情人登记工作。集团公司董事长为公司内幕信息保密工作的责任人，总经理、副总经理及其他高管人员为分管业务范围保密工作的责任人，各部门负责人为本部门保密工作的责任人。

6、关联交易

公司是杭州市人民政府下属国有企业。为加强公司关联交易管理，规范关联交易行为，统一关联交易方法，确保关联交易合法合规，发行人规定公司关联交易必须遵守合法合规原则和公平交易原则，即必须符合国家、地方政府的各项法规政策规定；所有交易必须按照公平成交价格 and 营业常规进行。商品、原材料等买卖首先根据市场公平交易价格确定交易价格，如没有同类产品价格，按销售方和购买方协商确定交易价格；资产（规定资产、无形资产等）转让原则上转让资产需经中介机构评估，在此基础上确定双方转让价格，特殊情况按转让双方协议决定；资金拆借原则上只允许母公司和子公司之间拆借，子公司之间拆借需由集团公司统一调度，拆借利率参照银行同期利率。公司发生的关联交易主要是与下属合营、联营企业之间购销货物、收取租金、资金往来等，交易规模极小。该等关联交易的定价均参照市场价格执行，作价公允。

7、子公司管理

在对子公司的管理方面，为加强对下属子公司的管理，公司通过行使股东权力决定各下属企业主要领导的任命和重要人事决策，并规定了所任命子公司主要领导的工作职责、工作权限和工作流程等关键内容。公司审议批准控股子

公司的经营方针、投资计划、年度财务预决算方案、利润分配方案等，并要求各下属子公司对于重大决策情况、生产经营情况、财务情况、人力资源管理情况、重大事故及违规情况等需以书面报告、报表形式或口头汇报和书面汇报相结合的形式向集团公司进行汇报。杭州商旅集团公司不直接参与子公司的日常经营管理，集团公司对下属子公司的管理主要通过完善子公司的法人治理结构，通过实施《国有股权代表管理办法》对下属子公司的重大事项进行管理。

8、债券信息披露制度

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》等的有关规定，制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。制度规定公司及全体董事或具有同等职责的人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。公司信息披露的义务人为公司全体董事、监事、高级管理人员和各部门、各控股子公司的主要负责人；持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人亦应承担相应的信息披露义务。制度还对需要披露的重大事项；未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责；董事、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露职责及履行职责的记录和保管制度；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；对外信息的发布流程、相关文件资料的档案管理等问题进行了详细的约定。

9、食品安全管理制度

为规范公司食品安全管理工作，做好食品经营，切实保障消费者人身安全和健康，公司根据《食品安全法》制订了食品安全相关管理制度，涵盖了食品安全管理人员、食品安全检查、食品安全采购、食品仓库卫生管理和食品从业人员健康管理等方面，从制度上强化了食品安全管理工作，严格执行食品标准，并对公司贯彻执行《食品安全法》的情况进行监督检查。

10、重大突发事件应急预案制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人制定了《重大突发事件应急预案（试行）》，对重大突发事件的适用范围、预警和预防机

制、应急处置方案、责任追究等进行了规定。公司应急预案规定，所称突发事件是指突然发生，造成或者可能造成严重社会危害和公司危害，需要应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。

预案对处置重大突发事件应急预案的工作制度和流程进行了规定，包括：预测预警、信息报告、应急处置、善后处理、调查评估和奖惩制度等方面；针对公司治理和人员管理方面，如遇突发时间造成公司董事、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，董事或总经理无法履行职责的，公司将根据相关制度及时安排其他人员代为履行职责，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行；针对信息披露，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》，在发生可能影响偿债能力的重大事项时，及时向市场披露相关信息。

11、资金运营内控制度

财务部作为公司资金管理的归口部门，负责拟定公司资金管理制度，根据公司的年度资金预算及财务预算，汇总组织编制公司年度资金预算，确定公司年度筹资方案及金额，报分管财务领导、总经理、董事长审核后提交公司董事会审议；负责构建公司资金信息平台（现金管理系统），对公司本级及子公司资金收支情况进行统一运营、动态监督管理和考核。下属子公司按国家及公司有关规定，并结合公司业务特点，建立完善内控制度，指导下属公司建立完善资金管理制度；组织做好下属公司资金预算的编制、调整、执行、分析等工作；负责在年度资金预算范围内，统筹下属公司内部资金调度管理，对下属公司资金收支进行监督检查。公司应及时掌握下属公司的资金动态，监控下属公司的资金动态和风险，在预算范围内统筹合理安排所属公司的资金调度。

12、短期资金调度应急预案

财务部作为公司短期资金运营管理的归口部门，负责拟订月度短期资金运营额度，报分管财务领导、总经理、董事长审批，负责合理调度公司本部资金头寸，负责经办与短期资金运营相关的银行、券商、基金等开户事宜，负责短期资金运营相关资金划转及处理工作。公司成立流动性管理小组，由财务部牵头，每月初进行流动性管理小组集中会议，综合讨论市场风险、月度头寸情况，确定月度资金市场投资策略，明确安全备付的水平，拟订当月短期资金运营额

度，上报集团公司分管财务领导、总经理、董事长审批；财务部按照具体业务操作细则进行操作并记录台账，并根据相关业务制度进行事中监控和事后跟踪。

（四）重大重组事项对公司治理产生的影响

截至本募集说明书签署日，本次重大资产重组事项已经完成了工商登记变更。发行人本次重大资产重组为有助于杭州市市属国有企业进一步优化布局，有助于发行人子公司的整合重组。发行人在本次交易前后控股股东均为杭州市国资委，控股权未发生变化。重组后发行人的运营将继续独立于实际控制人及其控制的其他企业，设立独立的劳动、人事、薪酬管理体系，建立适应发行人发展需要的组织机构，独立行使经营管理职权。因此，本次重组不会对发行人治理机制产生不利影响。

七、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员组成情况

依据发行人《公司章程》规定，公司董事会由九名董事组成，其中职工董事一名。公司董事会成员除职工董事外，由出资人按有关程序派出，职工董事根据有关规定由职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长一名、副董事长两名。同时，根据公司《公司章程》规定，董事会议事方式为“董事会以召开董事会会议的方式议事，董事会会议应有三分之二以上的董事（含授权委托）出席方可举行”，会议决议方式为“董事会做出决议，其中涉及报市政府批准的事项，须经全体董事的三分之二以上通过，其余须经全体董事的过半数通过”。

根据公司《公司章程》规定，发行人设监事会，监事会由五名监事组成，其中职工监事两名。除职工监事外，由出资人按有关程序委派；职工监事由职工代表大会选举产生。截至本募集说明书签署日，监事会实际到位一名成员，缺四名监事尚待出资人按有关程序委派。

公司监事人员缺位主要是由于出资人对于下属公司的统一规划安排，相关人员任命事宜正在协调落实中，目前尚未接到出资人关于相关缺位人员的委派通知。

目前发行人运营正常，现有的治理结构能够有效运转，日常经营相关事宜均能按照公司章程等有关文件的规定履行必要的内部审批程序，决策机制依法

合规。公司目前治理结构对发行人生产经营和本期超短期融资券的发行不构成实质性影响。但因监事会人数与发行人《公司章程》不符，发行人的公司治理尚待完善。

表 5-3 发行人董事、监事、高级管理人员组成情况

姓名	性别	现任职务	任期
陆晓亮	男	董事长	2022 年 12 月至今
丁永刚	男	副董事长、总经理	2021 年 6 月至今
赵红峰	男	董事	2021 年 6 月至今
姚锡亮	男	外部董事	2022 年 11 月至今
张锦铭	男	外部董事	2022 年 11 月至今
朱希伟	男	外部董事	2022 年 11 月至今
金旭虎	男	外部董事	2022 年 11 月至今
陈继达	男	外部董事	2022 年 11 月至今
张亮	男	职工董事	2021 年 7 月至今
张萍	女	职工监事	2020 年 10 月至今
余敏红	女	副总经理	2021 年 6 月至今
王益坚	男	副总经理	2022 年 12 月至今
沈杨根	女	副总经理	2022 年 12 月至今
赵军	男	副总经理	2021 年 6 月至今
姚睿	女	财务总监	2022 年 12 月至今

公司董事、监事、高级管理人员未持有公司股份或已发行债券。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简介

1、董事

陆晓亮，男，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，1989 年到 1991 年于杭州车桥厂机修车间、技术科就职；1991 年到 1997 年先后任杭州市政府办公厅秘书处科员、副主任科员、主任科员；1997 年到 1999 年任杭州市政府办公厅信息处副处长；1999 年到 2002 任浙江省旅游集团有限责任公司投资部副经理、经理；2002 年到 2007 年任杭州旅游集团有限公司党委委员、董事、副总经理；2007 年到 2012 年任杭州旅游集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理；2012 年到 2018 年任杭州市商贸旅游集团有限公司党委副书记、

董事、总经理；2019 年到 2022 年 12 月，任杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司党委书记、董事长。2022 年 12 月起，任杭州市商贸旅游集团有限公司党委书记、董事长。

丁永刚，男，中国国籍，无境外永久居留权，在职中央党校研究生学历，1995 年 8 月至 2000 年 10 月历任杭州市滨江区浦沿镇党委宣传干事、团委书记、党委组织纪检干事；2000 年 10 月至 2006 年 1 月就职于共青团杭州市滨江区委、共青团杭州高新开发区工委，历任副书记、书记；2006 年 1 月至 2009 年 7 月任杭州市滨江区长河街道党工委副书记、办事处主任；2009 年 7 月至 2012 年 3 月任杭州市国土资源局高新开发区(滨江)分局党组书记、局长；2012 年 3 月至 2013 年 2 月任杭州高新开发区(滨江)教育局党委书记、局长；2013 年 2 月至 2016 年 11 月历任杭州市科学技术委员会(杭州市知识产权局、杭州市地震局)副主任(副局长)、党组成员；2016 年 11 月至 2021 年 6 月就职于中共杭州市富阳区委，先后任区委常委、富阳经济技术开发区党工委书记、管委会主任；2021 年 6 月起就职于杭州市商贸旅游集团有限公司，现任公司党委副书记、副董事长、总经理。

赵红峰，男，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，副研究员，1990 年到 1994 年先后在浙江省富阳市场口中学、环山中学任教；1994 年至 1997 年脱产就读于杭州大学历史系中国近现代史专业取得硕士研究生学历；1997 年到 2009 年先后任中共宁波市委党史研究室，历任副主任科员、主任科员、业务一处副处长、调研员；2009 年到 2014 年任中共杭州市委政策研究室战略发展研究处、经济发展研究处调研员；2014 年起就职于杭州市商贸旅游集团有限公司任党政办公室主任，2017 年 9 月任公司党委委员、副总经理，2021 年 6 月任公司党委副书记、董事。

张亮，男，中国国籍，无境外永久居留权，大学学士学历，1991 年 8 月到 1999 年 6 月任杭州市商业局企业管理处、科技工业(外经)处科员；1999 年 6 月到 1999 年 12 月任杭州市商业局科技工业(外经)处副主任科员；1999 年 12 月到 2011 年 3 月任杭州商业资产经营公司投资发展部职员；2011 年 3 月到 2012 年 8 月任杭州商业资产经营公司投资发展部业务主管；2012 年 8 月到 2014 年 10 月任杭州市商贸旅游集团有限公司投资开发一部主任职员；2014 年 10 月到 2017 年 8 月任杭州市商贸旅游集团有限公司投资发展部主任职员；2017 年 8 月

到 2020 年 3 月任杭州市市场开发服务有限公司党支部书记、董事长、总经理(集团中层副职职级); 2020 年 3 月到 2020 年 10 月任杭州市市场开发服务有限公司党支部书记、董事长、总经理(集团中层正职职级); 2020 年 10 月到 2021 年 7 月任杭州市商贸旅游集团有限公司办公室主任; 2021 年 7 月至今任杭州市商贸旅游集团有限公司办公室主任、职工董事。

2、监事

张萍，女，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历，1988 年到 1993 年先后任杭州冷藏加工厂财务科办事员、财务科科长; 1993 年到 1997 年任杭州禽蛋副食品公司财务部副科长; 1997 年到 2000 年先后任杭州肉类联合加工厂财务部副经理、投资发展部副经理; 2000 年到 2012 年先后任杭州商业资产经营公司综合管理部办事员、综合管理部部长助理; 2012 年起就职于杭州商旅，先后任企业管理部部长助理、企业管理部副部长、综合事业部副部长、机关工会副主席、机关工会主席，现任公司资本营运部部长、机关工会主席、职工监事，同时兼任饮服集团董事、杭州豆制食品有限公司副董事长。

3、高级管理人员

丁永刚，详见上文董事简介。

余敏红，女，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历，工学学士，1990 年 7 月至 1996 年 11 月任杭州市机电设备公司会计; 1996 年 11 月至 2001 年 1 月就职于杭州市住房制度改革办公室(中心)，历任资金管理处会计、副处长、处长; 2001 年 1 月至 2002 年 3 月任杭州市房地产交易所副所长; 2002 年 3 月至 4 月任杭州市房产交易产权登记管理中心副主任; 2002 年 4 月至 2012 年 7 月就职于杭州市住房保障和房产管理局，历任综合财务处副处长、处长; 2012 年 7 月至 2021 年 6 月就职于杭州市城市建设投资集团有限公司，历任党委委员、纪委书记、副总经理; 2021 年 6 月起就职于杭州市商贸旅游集团有限公司，现任公司党委委员、副总经理。

王益坚，男，1969 年 5 月出生。现任发行人党委委员、副总经理。曾任台州市建设规划局路桥分局党委委员、副局长，杭州市拱墅区建设局(房产管理局)党委委员、副局长，杭州市拱墅区住房和城乡建设局党委书记、局长，杭州运河集团建设管理有限公司支部书记、董事长。

沈杨根，男，1980 年 12 月出生。现任发行人党委委员、副总经理。曾任

杭州市西湖博览会组委会办公室策划与对外联络处处长助理，杭州市西湖博览会组委会办公室会展项目管理处处长助理，杭州西湖国际博览有限公司董事长、总经理，杭州世界休闲博览会有限公司董事长、总经理。

赵军，男，中国国籍，无境外永久居留权，在职大学学历，工程硕士，1995 年 9 至 1996 年 12 月任浙江省机械投资股份有限公司进出口部业务员；1996 年 12 月至 2001 年 12 月任浙江省华盟股份有限公司项目投资部职员；2002 年 5 月至 2002 年 12 月任浙江广厦房地产开发集团有限公司企业管理部职员；2002 年 12 月至 2012 年 9 月，就职于杭州旅游集团有限公司，历任投资发展部职员、经理助理，兼任杭州武林广场地下商城建设有限公司副总经理；2012 年 9 月至 2020 年 10 月，就职于杭州市商贸旅游集团有限公司，历任投资开发二部部长助理、投资发展部副部长，监察审计部副部长，党政办公室副主任兼信息中心主任，办公室主任、职工董事；2020 年 10 月至 2021 年 6 月任杭州仁和酒店集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理，杭州市商贸旅游集团有限公司职工董事；2021 年 6 月任公司党委委员、副总经理。

姚睿，女，中国国籍，大学学历，法硕硕士学位，高级会计师。1994 年 9 月到 1998 年 8 月在厦门大学经济学院财政金融学系税务专业学习；1998 年 8 月到 2010 年 9 月先后任浙江省杭州市地方税务局征管分局试用期干部、办公室科员，开发区征管局科员、办公室副主任科员、综合科副科长，税政一处（涉外税收处）副主任科员、主任科员；2010 年 9 月到 2012 年 7 月任浙江省杭州市经济委员会法规与产业政策处副处长；2012 年 7 月到 2019 年 5 月先后任浙江省杭州市经济和信息化委员会计划财务处副处长、财务处副处长（主持工作）、财务处处长；2019 年 5 月到 2022 年 12 月任浙江省杭州市经济和信息化局计划财务处处长；现任公司党委委员、财务总监。

公司董事、监事及高级管理人员任职资格符合《公司法》及《公司章程》等相关规定。

八、发行人主营业务情况

（一）业务范围

公司经营范围：市政府授权国有资产经营、管理，实业投资；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围（不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目）。

（二）主要行业经营情况

公司本部主要从事投融资管理，具体业务由下属企业负责运营。公司现已形成了以百货零售、宾馆餐饮为核心，商品批发、食品销售等业务共同发展的经营格局。公司业务大量布局在浙江省，旗下拥有杭州大厦、杭州解百、黄龙饭店、知味观等区域知名品牌，品牌优势突出，其他业务为补充的多元化业务体系。

1、主营业务收入

表5-4发行人近三年及一期主营业务收入构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宾馆餐饮	32,651.44	7.67	94,026.76	5.52	102,366.95	6.04	107,378.53	8.54
商品销售	290,863.56	68.29	1,145,974.38	67.23	826,321.22	48.74	573,856.50	45.63
房地产销售	3,286.89	0.77	33,695.70	1.98	26,987.74	1.59	30,184.07	2.40
食品销售	21,505.74	5.05	128,353.83	7.53	124,900.11	7.37	128,008.23	10.18
服务收入	35,675.69	8.38	147,544.13	8.66	128,136.34	7.56	99,889.88	7.94
租赁收入	12,840.42	3.01	42,532.64	2.50	70,034.67	4.13	56,663.44	4.51
旅游收入	3,407.37	0.80	10,275.39	0.60	13,272.20	0.78	13,783.92	1.10
车辆运营	2,239.79	0.53	12,189.28	0.72	9,240.22	0.55	9,313.88	0.74
代建管理费	7,779.81	1.83	22,486.56	1.32				
其他	160.45	0.04	1,443.19	0.08	8,469.47	0.50	10,834.57	0.86
船舶销售			244.07	0.01				
开发土地					314,630.37	18.56	171,891.00	13.67
酒店经营			6,245.66	0.37	5,406.49	0.32	3,516.43	0.28
土壤修复	687.55	0.16	5,505.99	0.32	5,624.06	0.33	944.83	0.08
不动产销售							113.33	0.01
其他业务小计	14,809.23	3.48	54,062.80	3.17	59,878.18	3.53	51,242.03	4.07
合计	425,907.93	100.00	1,704,580.39	100.00	1,695,268.03	100.00	1,257,620.64	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 1,257,620.64 万元、1,695,268.03 万元、1,704,580.39 万元和 425,907.93 万元，其中商品销售收入是发行人主营业务收入的主要来源，分别为 573,856.50 万元、826,321.22 万元、1,145,974.38 万元和 290,863.56 万元，占主营业务收入的比例分别为 45.63%、

48.74%、67.23%和 68.29%。2021 年度，发行人商品销售收入较 2020 年度增加 252,464.72 万元，增幅为 43.99%，主要系新冠肺炎疫情影响减弱以及发行人将杭州粮油的食用油、大米、大豆等粮油贸易业务自食品销售业务划分至商品销售业务板块列示所致。2022 年度，发行人商品销售收入较 2021 年度增加 319,653.16 万元，增幅为 38.68%，主要系商品批发贸易业务量增长拉动。

近三年及一期，发行人宾馆餐饮收入分别为 107,378.53 万元、102,366.95 万元、94,026.76 万元和 32,651.44 万元，2020 年度，发行人宾馆餐饮业务收入较 2019 年度减少 34,524.19 万元，降幅为 24.33%，主要系新冠肺炎疫情影响所致。2021 年度，发行人宾馆餐饮业务收入较 2020 年度减少 5,011.58 万元，降幅为 4.67%，2022 年度，发行人宾馆餐饮业务收入较 2021 年度减少 8,340.19 万元，降幅为 8.15%，该板块业务收入较上年仍有所下降，主要系受市场竞争、外部因素扰动等影响，收入存在波动。发行人已着手调整业务结构，通过线上线下互动等方式丰富营运模式。

近三年及一期，发行人食品销售业务收入分别为 128,008.23 万元、124,900.11 万元、128,353.83 万元和 21,505.74 万元，2018 年，发行人进行了收入板块的重分类，将粮油销售收入从商品销售板块调整至食品销售板块，同时将食品销售收入从其他板块调整至食品销售板块。2019 年该板块收入增长明显，主要为电商销售大幅增长带动了知味观食品的线上销售业绩。

近三年及一期，发行人服务业务收入分别为 99,889.88 万元、128,136.34 万元、147,544.13 万元和 35,675.69 万元，整体呈上升趋势。发行人下属子公司安保集团于 2016 年承接 G20 峰会安保服务工作后，公司安保服务业务市场地位有所提升，客户群体有所扩大，带动相关收入实现增长。2022 年以来，安保集团承接杭州地铁、亚运会等大型安保服务项目，运营态势保持良好。

由于 2022 年运河集团 84.30%股权无偿划转至发行人，发行人增加开发土地/管理费业务，近三年及一期，开发土地业务收入分别为 171,891.00 万元、314,630.37 万元、0 万元和 0 万元。2021 年度发行人抓住一季度土地市场回暖的有利形势，开发土地收入较 2020 年度增长 144,557.73 万元，增幅达 177.29%。2022 年起，发行人不再确认土地开发收入，转以计提管理费的方式确认收入，按照 6%的费率计入管理费。

除上述四大业务板块外，其他业务板块主要由租赁业务、房地产销售、旅

游业务等构成。①租赁业务：公司租赁收入主要系公司义乌之心城市生活广场物业租赁，以及杭州武林广场地下商城物业租赁产生的租金收入。②房地产销售：公司房地产销售业务主要系国大实业（已于 2020 年注销）、宁波国力、西溪投资和旅游投资所产生，近一年以来主要是青田之心（青田环球购物中心）等商业综合体项目结转的收入，业务收入与总投资规模均较小，总体经营风险较小。③旅游业务：公司旅游收入主要系公司下属子公司杭州招商国际旅游公司、杭州旅游集散中心有限公司、杭州西湖国际旅行社管理有限公司等旅行社公司产生的旅游中介服务收入；下属子公司杭州宏逸投资集团有限公司经营的丽水云和梯田景区产生的景区门票等收入；下属子公司杭州西湖国际博览有限公司产生的会展收入。

2、主营业务成本

表5-5 发行人近三年及一期主营业务成本构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宾馆餐饮	9,711.62	3.02	28,199.76	2.11	31,948.63	2.64	31,027.68	3.73
商品销售	250,530.42	77.83	1,007,316.80	75.25	683,539.10	56.38	457,405.07	54.92
房地产销售	2,349.71	0.73	22,894.28	1.71	18,946.11	1.56	15,535.81	1.87
食品销售	16,317.58	5.07	90,912.66	6.79	86,416.60	7.13	103,348.22	12.41
服务收入	29,636.76	9.21	126,177.03	9.43	102,030.29	8.42	80,366.71	9.65
租赁收入	2,562.60	0.80	15,125.89	1.13	14,867.06	1.23	15,218.18	1.83
旅游收入	2,123.27	0.66	11,470.89	0.86	14,357.90	1.18	14,898.90	1.79
车辆运营	2,727.79	0.85	10,468.73	0.78	7,545.62	0.62	7,579.99	0.91
代建管理费	2,100.00	0.65	1,534.75	0.11	0.00	-	0.00	-
其他	37.00	0.01	807.01	0.06	4,427.00	0.37	7,283.86	0.87
船舶销售	-	-	165.00	0.01	0.00	-	0.00	-
开发土地	-	-	-	-	226,094.98	18.65	81,537.25	9.79
酒店经营	-	-	2,725.62	0.20	2,275.31	0.19	2,691.41	0.32
土壤修复	502.35	0.16	3,690.34	0.28	3,808.15	0.31	607.13	0.07
不动产销售	-	-	-	-	0.00	-	0.00	-
其他业务小计	3,305.05	1.03	17,106.49	1.28	16,168.18	1.33	15,419.20	1.85
合计	321,904.15	100.00	1,338,595.24	100.00	1,212,424.93	100.00	832,919.41	100.00

近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 832,919.41 万元、1,212,424.93 万元、1,338,595.24 万元和 321,904.15 万元，其变化趋势基本与主营业务收入一致。目前发行人主营业务成本主要由商品销售业务成本、服务业务成本、食品销售业务成本及其他成本构成，构成比例与主营业务收入基本一致，其中以商品销售业务成本占比最高。

3、主营业务毛利润

表5-6 发行人近三年及一期主营业务毛利润构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宾馆餐饮	22,939.82	22.06	65,827.00	17.99	70,418.32	14.58	76,350.85	17.98
商品销售	40,333.14	38.78	138,657.58	37.89	142,782.12	29.57	116,451.43	27.42
房地产销售	937.18	0.90	10,801.42	2.95	8,041.63	1.67	14,648.26	3.45
食品销售	5,188.16	4.99	37,441.17	10.23	38,483.51	7.97	24,660.01	5.81
服务收入	6,038.93	5.81	21,367.10	5.84	26,106.05	5.41	19,523.17	4.60
租赁收入	10,277.82	9.88	27,406.75	7.49	55,167.61	11.43	41,445.26	9.76
旅游收入	1,284.10	1.23	-1,195.50	-0.33	-1,085.70	-0.22	-1,114.98	-0.26
车辆运营	-488.00	-0.47	1,720.55	0.47	1,694.60	0.35	1,733.89	0.41
代建管理费	5,679.81	5.46	20,951.81	5.72	-	-	-	-
其他	123.45	0.12	636.18	0.17	4,042.47	0.84	3,550.71	0.84
船舶销售	-	-	79.07	0.02	-	-	-	-
开发土地	-	-	-	-	88,535.39	18.34	90,353.75	21.27
酒店经营	-	-	3,520.04	0.96	3,131.18	0.65	825.02	0.19
土壤修复	185.20	0.18	1,815.65	0.50	1,815.91	0.38	337.70	0.08
不动产销售	-	-	-	-	-	-	113.33	0.03
其他业务小计	11,504.18	11.06	36,956.31	10.10	43,710.00	9.05	35,822.83	8.43
合计	104,003.78	100.00	365,985.15	100.00	482,843.10	100.00	424,701.23	100.00

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 424,701.23 万元、482,843.10 万元、365,985.15 万元和 104,003.78 万元，其中商品销售业务和宾馆餐饮业务毛利润占比最大。

近三年及一期，发行人商品销售毛利润分别为 116,451.43 万元、142,782.12 万元、138,657.58 万元和 40,333.14 万元，近三年较为稳定，2021 年公司商品销

售板块毛利为 142,782.12 万元，同比实现 22.61% 的增长，2022 年商品销售板块毛利为 138,657.58 万元，同比下降 3.54%；宾馆餐饮毛利润分别为 76,350.85 万元、70,418.32 万元、65,827.00 万元和 22,939.82 万元，2020 年后受疫情影响，发行人宾馆餐饮业务板块业绩较往年有所下滑，总体处于良好水平。

4、主营业务毛利率

表 5-7 发行人近三年及一期主营业务毛利率构成表

单位：%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
宾馆餐饮	70.26	70.01	68.79	71.1
商品销售	13.87	12.1	17.28	20.29
房地产销售	28.51	32.06	29.8	48.53
食品销售	24.12	29.17	30.81	19.26
服务收入	16.93	14.48	20.37	19.54
租赁收入	80.04	64.44	78.77	73.14
旅游收入	37.69	-11.63	-8.18	-8.09
车辆运营	-21.79	14.12	18.34	18.62
代建管理费	73.01	93.17	-	-
其他	76.94	44.08	47.73	32.77
船舶销售	-	32.4	-	-
开发土地	-	-	28.14	52.56
酒店经营	-	56.36	57.92	23.46
土壤修复	26.94	32.98	32.29	35.74
不动产销售	-	-	-	100
其他业务小计	77.68	68.36	73	69.91
综合毛利率	24.42	21.47	28.48	33.77

近三年及一期，发行人主营业务综合毛利率分别为 33.77%、28.48%、21.47%和 24.42%，总体呈稳定态势。由于公司经营的酒店大多定位中高端，且餐饮服务具有一定品牌优势，使得宾馆餐饮成为发行人毛利率最高的业务板块，近三年毛利率均超过了 65%。商品销售业务板块的毛利率相对较低，除行业性因素外，还由于公司商品销售业务包括百货零售和批发业务，其中百货零售业务以联营模式为主，利润率空间受到一定限制，商品批发业务的毛利率较低，拉低了商品销售业务板块的整体毛利率。2020 年以来为进一步理顺发行人业务

分类管理模式，发行人将杭州粮油的食用油、大米、大豆等粮油贸易业务自食品销售业务划分至商品销售业务板块列示，粮油粗加工业务毛利率相对较低，重分类后发行人食品销售业务板块毛利率有较为明显的上升。

（三）经营模式

1、商品销售

公司商品销售业务包括百货零售业务、商品批发业务和粮油贸易业务，是公司营业收入的最主要构成部分。公司百货零售业务的主要经营主体为上市公司杭州解百（600814.SH），商品批发业务主要经营体为杭州金属和商旅资管，粮油贸易业务主要经营体为杭州粮油。

（1）百货零售

①业务概况

公司百货零售业务主要通过下属上市公司杭州解百及其下属子公司杭州大厦开展。报告期内，公司核心的百货零售门店为杭州解百本部的杭州解百购物广场及杭州大厦的杭州大厦购物城。其余门店包括 2018 年 4 月开业的杭州武林广场地下商城。

杭州大厦座落于杭州市核心的武林商圈，是国内高端百货领军企业，单店销售额连续多年位居全国前列；杭州解百座落于杭州市另一核心商圈——湖滨商圈，拥有多年百货经营积累的品牌优势以及毗邻西湖而产生的巨大商业物业价值。杭州大厦和杭州解百均已建立起了完善的内部控制和品牌管理体系，通过结合自身百货业务定位，定期调整旗下品牌，从而实现商品销售的有效动态管理。

公司百货零售业务销售商品品类丰富，主要面向广大消费者零售经营，客户较为分散。公司的经营模式决定了公司不存在对单一供应商或单一客户存在重大依赖的情形。杭州解百合并口径下，2020 年，前五名客户销售额 6,176.53 万元，占年度销售总额 0.78 %；前五名供应商采购额 232,597.88 万元，占年度采购总额 37.32 %；2021 年，前五名客户销售额 7,863.55 万元，占年度销售总额 0.79%；前五名供应商采购额 357,666.55 万元，占年度采购总额 44.03%；2022 年，前五名客户销售额 8,418.14 万元，占年度销售总额 0.90%；前五名供应商采购额 368,992.60 万元，占年度采购总额 47.30%。

表 5-8 近一年百货零售业务主要供应商情况

单位：万元、%

年份	供应商	产品	采购金额	占比	是否关联
2022 年	供应商 1	货物	145,491.91	18.65	否
	供应商 2	货物	80,008.30	10.26	否
	供应商 3	货物	67,696.26	8.68	否
	供应商 4	货物	42,095.81	5.40	否
	供应商 5	货物	33,700.32	4.32	否
	合计		368,992.60	47.30	

公司百货零售业务销售商品品类丰富，主要面向广大消费者零售经营，客户较为分散。客户主要集中在杭州，向长三角辐射。公司的经营模式决定了公司不存在对单一客户存在重大依赖的情形。

②经营模式

目前，公司百货零售业务除对极个别的世界顶级奢侈品牌采用租赁的销售模式外，主要采取的是以联营为主、自营为辅的经营模式。联营模式特征是商品在门店销售后，公司确认商品销售收入的同时，根据与供应商的协议约定确认商品采购成本和相应的毛利，这种模式的优点在于公司无存货积压的风险，但相应毛利率水平较低。自营模式则是在取得商品的所有权后再在门店进行销售，在自营模式下公司需要承担一定的存货积压风险，且对采购和营销能力等方面要求较高，但毛利率水平也相应更高。联营模式和自营模式的对比情况如下：

表 5-9 联营模式和自营模式的对比情况

项目	联营模式	自营模式
进货模式	联营经销	买断经营
毛利水平	20%-25%	40%-50%
存货风险	供应商承担	百货企业承担
经营控制能力	控制力低	控制力高
定价权归属	供应商	百货企业
利润来源	联营扣点	进销差价

i 联营模式

联营模式是公司目前主要采用的百货零售经营模式，近三年，公司百货零售业务中联营模式产生的收入占 90%以上。

在联营模式下，供应商与公司签订《联合销售专柜合同》，由供应商提供商品，在公司商场内指定区域设立品牌专柜，供应商按照公司整体要求负责柜

台的设计、装修、装饰、布置、维修及维护，由公司的营业员及供应商的销售人员共同负责销售。

销售端上，公司在将商品销售给顾客时，顾客用现金或信用卡、消费卡等付款，商场每日终了，汇总并核对销售原始单据、各类收款记录等资料，根据收款日报表和 sales 日报表，确认营业收入。

采购端上，公司每月月末生成专柜结算单，公司按与供应商约定的分成比例，将扣点从销售款中扣除后，与供应商进行结算，供应商据此开具发票给公司。采购款支付主要是通过网银，公司在规定期限内将货款支付给供应商，一般当月货款次月支付。商品的采购、销售及存货管理以供应商为主，公司对其予以规范化管理，在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。

联营模式涉及的商品品类主要有：服装、化妆品、首饰、家电、床上用品、鞋帽等。联营模式的优点在于公司无存货积压的风险，但相应毛利率水平较低。

ii 自营模式

自营模式即传统的先买后卖模式，是公司商品零售经营的重要方式。

在自营模式下，公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，并负责商品的 sales，商品的采购、销售及存货均由公司负责，采购后的一切运作均由公司单方面完成，商品的跌价损失及其他风险也由公司承担。

公司按供应商的送货价格做经销商品入库，按公司自定或双方约定的价格进行 sales。公司按 sales 金额结转主营业务收入，并按照与供应商的结算金额结转相应的 sales 成本，自营模式下的利润来源于公司的购销差价。

通常公司与供应商约定可有一定比例的退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿。在自营模式中，按照不同商品的约定，公司可从供货商获取大宗采购折扣价和 sales 后按照 sales 价款的一定返点来提高利润。

公司目前采用自营模式经营的商品品类主要有：部分家电、部分化妆品、部分家电、烟草和超市内商品等。自营模式下公司需要承担一定的存货积压风险，且对采购和营销能力等方面要求较高，但毛利率水平也相应更高。

③主要经营体情况

公司百货零售业务的主要经营体为杭州大厦和杭州解百，其基本情况如下：

i 杭州大厦

杭州大厦主营业务为百货零售，业态定位为“高端百货+奢侈品牌”的精品百货模式。围绕百货零售，杭州大厦还提供美食、休闲娱乐、会议展览、住宿等辅助服务。目前在中国销售的世界顶级品牌中，落户杭州大厦的已超过 80%，购物城内汇聚了 LV、Hermes、Cartier、Prada、Chanel、Chloe 等国际顶级奢侈品品牌以及国内众多知名品牌，并有各类餐厅、城市生活超市、美容美发等精致生活配套业种。杭州大厦还高度注重客户服务质量及客户忠诚度的培养。杭州大厦通过推出会员高端定制服务，将服务延伸至高端会员的衣、食、住、行等多方位需求，提供包括个性商品定制、文化之旅安排、专享医疗服务、私人课堂等服务。杭州大厦还专门成立了私人定制服务团队，以确保服务质量。提供购物之外的全方位尊贵服务有助于提升高端会员消费粘度。

杭州大厦百货业务目前为单店经营，旗下购物城座落于杭州市区最成熟、最繁华的商业核心区块——武林商圈，包含 A 座、B 座、C 座（坤和店）、D 座（华浙店）四座主体建筑。大厦西起 D 座华浙店，东至 C 座坤和店，通过天桥横跨环城北路至 B 座、A 座，呈 Z 字型分布，总建筑面积约 20 万平方米。其中，A、B、C 三座由杭州大厦本部运营，D 座（华浙店）由其全资子公司杭州大厦商业零售有限公司运营。在定位上，四幢大厦的定位各有所侧重又相互融合，目前 A 座定位为女性主题馆，以经营成熟女性商品为主；B 座定位为名品馆，经营奢侈品和成熟男性商品；C 座定位为精致家居生活馆，经营生活类商品以及偏女性年轻潮流品牌；D 座以城市新富人群为主要目标，打造年轻人个性潮流，经营珠宝手表及偏男性年轻潮流品牌。同时，杭州大厦近年也在根据市场需求及经营效果，持续推进四幢大厦品牌结构的调整，2019 年开始，杭州大厦将进行新一轮的三年期调整，会对不同楼层的产品布局进行重新分配，以使得 ABCD 座各自的特点更加突出。

凭借在行业内的高知名度，杭州大厦在招商环节面临着大量的品牌进驻需求。杭州大厦通过自身品牌评价体系，根据品牌销售业绩、影响力、公关宣传能力、商品质量管理规范程度等一系列指标，对品牌供应商进行等级评定，并最终决定品牌能否入驻商场。目前，杭州大厦与品牌供应商的合作协议采取一年一签的方式。每年根据销售收入的排名，调整后 20% 的品牌，以实现对品牌的有效管理。同时品牌的动态调整也有助于增强对消费者的吸引力。

杭州大厦注重客户服务质量及客户忠诚度的培养。杭州大厦通过推出会员

高端定制服务，将服务延伸至高端会员的衣、食、住、行等多方位需求，提供包括个性商品定制、文化之旅安排、专享医疗服务、私人课堂等服务。杭州大厦还专门成立了私人定制服务团队，以确保服务质量。提供购物之外的全方位尊贵服务有助于提升高端会员消费粘度。

图 5-3 杭州大厦 A、B、C、D 座分布示意图

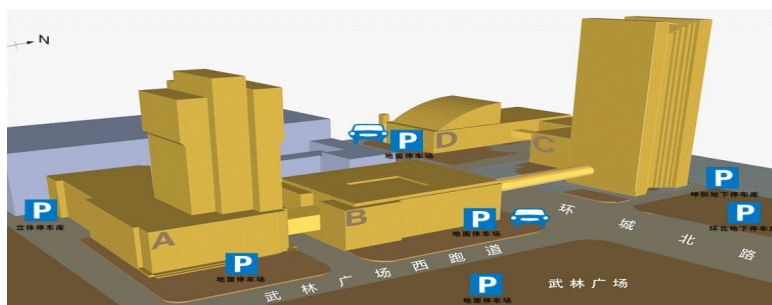


图 5-3 杭州大厦 A 座和 B 座



由于杭州大厦单店经营模式，随着业务的发展，其营业面积不足、硬件设施落后等问题逐步显现，导致部分优质品牌无法及时引进。为应对收入增长的瓶颈，杭州大厦近年也将新业态及经营空间的拓展作为发展重点。在新业态开拓方面，作为对于超市业态的尝试，杭州大厦于 2010 年在购物城 C 座地下一层开设了首家定位为自营高端精品超市——LSE 超市。在拓展经营空间方面，杭州大厦租赁紧邻杭州大厦 B 座西侧的三立大厦，以增加经营面积，三立大厦项目（杭州大厦新 B 座）商业部分已于 2017 年 3 月末完工后投入营业，增加杭州大厦营业面积 14,657 平方米。除此之外，杭州大厦向公司本级杭州武林广场地下商城建设有限公司承租位于杭州市武林广场 11 号的商业房产，新物业用作开设新商场——杭州武林广场地下商城，商城于 2018 年 4 月新开业，总建筑面积为 86,979 平方米。

此外，杭州大厦 2012 年出资 2.41 亿元参股百大绿城·西子国际项目 40% 股权。该项目位于杭州市老城区与钱江新城转换的核心地段，总建筑面积为 28 万平方米，系集居住、商业、办公、购物等功能为一体的大型商业综合体项目，

其中规划建成约 6 万平方米的大型综合性商场将由杭州大厦负责运营，该部分命名为“501 城市广场”，于 2016 年 10 月开业。

ii 杭州解百

杭州解百是是一家具有 90 多年历史的中华老字号企业，是浙江省一家历史悠久、颇具规模的商业上市公司，主营业务为百货零售，拥有多年百货经营积累的品牌优势以及毗邻西湖而产生的巨大商业物业价值。

2014 年 8 月，经中国证监会核准，杭州解百通过控股杭州商旅投资有限公司 100% 股权，间接持有了杭州大厦 60% 股权，自此实现了杭州大厦注入上市公司杭州解百。2015 年以来，杭州解百从营销资源整合入手，制定了《新解百集团营销资源整合方案》，规划通过资源整合，加强品牌间的协同发展。

杭州解百业态定位为中端城市综合消费，主力店位于杭州市著名的湖滨商圈，包括解百 A、B 楼、新世纪和新元华三家门店。杭州解百三幢大楼彼此毗邻，各具特色又相互融合，其中解百 A、B 楼以现代生活类商品和男性消费为主流，新世纪偏重于白领女性消费，新元华主攻年轻时尚客群。依靠多年经营形成的品牌效应和差异化经营，杭州解百本部门店在湖滨商圈具有较高的市场份额。

图 5-4 杭州解百本部门店分布示意图 1



图 5-5 杭州解百本部门店分布示意图 2



鉴于 A、B 楼开业时间较长，同时也为与新世纪、新元华实现协调发展，提升购物广场的整体新形象。杭州解百于 2012 年 5 月开始对 A、B 楼进行了历时 16 个月的改造，投入资金约 0.87 亿元，涉及原 A 楼近 2 万平方米的停业改建，A、B 楼融为一体后内部约 3.20 万平方米的装修和整个外立面约 1.05 万平方米的装修。此次改造除对原 A、B 楼进行硬件方面的提升外，还对原有的品牌资源整体提档，加大对新品牌引进力度，其中男装品牌更新率达 70%。2014 年以来杭州解百针对消费趋势及市场需求变化，继续进行品牌优化和业态结构调整，开设了名品折扣商场，调整升级新元华潮人运动馆，引进“上阳台”、“新发现”等辅营项目，引进经营旅游特色产品为主的“丝绸之府”，丰富了业态功能。此外，杭州解百加大营销力度，举办各类促销活动，并开始与“滴滴打车”合作及尝试微信等新媒体方式开展营销活动。同时完成了三幢物业大楼的 WIFI 全覆盖，并实现了 VIP 卡“电子消费券”功能。上述措施从一定程度上巩固、提升了门店的品质和竞争力。2015 年以来，杭州解百完成了对新元华的全面调整，并于 2016 年 1 月 20 日重新试营业。调整后的新元华彰显现代生活主题和差异化经营，在楼层布局 and 商品组合上均有新突破，着力尝试打造以体验带动消费的商业新模式。

除位于湖滨商圈的解百主力店外，杭州解百还在义乌开设购物中心，并在兰溪市新增解百灵隐、解百兰溪两家门店，兰溪购物中心定位于中高端时尚百货。但是，杭州解百义乌、兰溪门店受电商冲击、商圈内同质化严重等因素影响，承受了较大经营的压力，其中义乌店已处于资不抵债状态，兰溪店已于 2018 年闭店清算。

随着大型商业项目陆续落地杭州地区，区域百货零售市场竞争压力进一步增大，近年来杭州解百本部面临客户群体老化、供应商资源被动的问题日益凸显，杭州解百本部的收入规模和盈利水平有所下滑。为了扭转经营下滑的局面，杭州解百商场积极转型，2018 年，杭州解百商场在业态上发生重要变化，充分利用杭州大厦奢侈品供应商资源，转型城市奥特莱斯，其中新元华已完成城市奥特莱斯转型，新世纪和 B 座也在逐步进行转型，2019 年下半年已全部开业，奥特莱斯品牌目标达到 250 种。同时，盒马鲜生和网易严选等知名品牌陆续入驻杭州解百，为传统商业注入了新鲜血液和新的活力。

④行业竞争状况及行业地位

杭州商旅集团旗下的杭州大厦和杭州解百是浙江省百货零售业的领军企业，在省内乃至全国都具有较强的竞争优势。杭州大厦专注于高端、精品路线，杭州解百以大众化消费为主，两者在经营商品品类、品牌上错位互补，相得益彰，在广大消费者中享有良好口碑。

杭州大厦作为浙江省内的顶级购物场所，是当地精品购物的标志性建筑，每年的零售额均列全国同行业前茅。凭借奢侈名品的超期定位，杭州大厦成为全国为数不多单店销售超过 50 亿的百货公司之一，并已确立了在全国精品百货店业态中领军式企业的位置。

杭州解百不仅是杭州市历史最悠久的商场之一，也是一家具有相当规模和实力的商业上市公司。经过多年的发展，杭州解百现已成为集购物、餐饮、休闲、娱乐、停车等多项功能于一体的购物中心，先后荣获中国服务业 500 强企业、中华老字号百强企业、中国商业名牌企业、中国商业服务名牌、全国服务业先进企业、全国商业顾客满意企业、中国商业 3A 级信用企业等荣誉称号，并被国家商务部评定为“金鼎百货店”。

近年来，随着百货零售业购物中心模式的盛行，百货企业购物中心化已成为明显趋势，杭州商旅百货零售业务在浙江省内主要的竞争对手杭州万象城和银泰百货（包括银泰 IN77）。

杭州万象城是由华润集团与香港新鸿基集团合作开发，占地 150 亩，总建筑面积 80 万平方米（含地下），以万象城购物中心为核心，集大型购物中心、甲级写字楼、五星级酒店、高档公寓及住宅等功能为一体的大型综合性商业项目。杭州万象城位于杭州钱江新城核心区，北靠钱江路，西邻江锦路，交通便利，主力店铺包括众多国际一线奢侈品牌等，同时也包括各类餐厅、Ole 超市等精致生活配套业种，与杭州大厦相似度较高。

银泰百货是以百货零售业为主营业务的全国性百货零售集团。杭州银泰百货作为银泰商业第一家门店、旗舰店，位于武林广场商业中心，毗邻杭州大厦，营业面积 3.5 万平方米。银泰百货旗下的银泰 IN77 是街区式购物中心，位于杭州湖滨，总建筑面积近 30 万平方米，毗邻杭州解百。IN77 由于较好的地理位置，地铁商业的人流保障，吸引了较大的湖滨区域的客流量。IN77 共分为 A、B、C、D、E 五个区块，A 区定位奢侈品门店聚集区域；B 区定位潮牌服饰品牌，同时加入知名餐饮品牌；C 区定位快时尚和亲子业态；D 区块在 2017 年 12

月开业，定位精致品质生活和轻奢风；E 区块在 2018 年 11 月 18 日开业，定位旅游商业文化中心，汇集多家的文创品牌和多家餐饮品牌。银泰 IN77 各区块的陆续开业对杭州解百构成一定的竞争压力。

2018 年内杭州地区新开杭州大悦城、杭州理想银泰城、杭州黄龙万科中心等大型商业项目 28 家，增加面积约 259.9 万 m²，2019 年杭州新开商业项目约 18 个（商业建筑面积≥2 万方），总体新增商业体量超 150 万方，包括万达集团、龙湖商业、宝龙商业、银泰置地、印力、万科、杭州地铁等名企均有项目入市，2020 年杭州新增 12 家购物中心，新增存量近百万平方米。上述商场购物中心的开业对公司客流影响日益明显。

（2）商品批发

公司商品批发业务主要包括杭州金属的金属材料批发业务和商旅资管的钢材等产品的批发业务，另外包含商旅进出口经营的酒类、食品、橄榄油等的批发销售以及宏逸集团经营的零星农产品批发，商旅进出口与宏逸集团的经营规模较小。杭州金属产品主要包括铝锭、锌锭、小型钢、中板等，以铝锭和锌锭两大产品占比较大；商旅资管的批发业务主要为钢材、焦炭、纺织品的批发，纺织品主要包括粘胶纱、棉纱等。

①金属材料批发

i 业务概况

杭州金属是一家已从事金属材料批发业务近 50 年的企业，专业经营钢材、有色金属，拥有铁路专用线以及卷板开平等设施完善的现代化仓库，主营铝锭、锌锭、螺纹钢、板材等产品，经营模式以自营为主，该公司钢材贸易业务不涉及钢贸抵质押。公司承接过杭州大剧院、运河截污工程、德胜运河大桥、庆春路改造工程、景芳小区、华浙广场、黄龙饭店、解百配套工程、下沙高新技术开发区、中国银行浙江分行金融大厦、三和亲亲家园、浙金银色港湾、市电力局工地、邵逸夫医院、龙山化工厂技改项目等省市重点工程。公司在多年的经营中先后与 20 多家大中型钢厂、有色生产企业建立了稳固的业务关系和信息网络，在当地有较强的竞争优势。

ii 采购情况

在原材料采购方面，为确保货源的及时和稳定，公司的产品供应商均为国内大型金属材料生产厂家。公司进货分为有色金属和黑色金属，在采购价格上，

有色金属的定价模式基本采取以销定价，即按销售当期的期货市场价格向厂方定价；黑色金属的定价模式为上月与供应商签订当月全月合同，来确定当月进货价格及数量。公司进货均为预付货款，全部为现款支付。其中部分销售钢材的厂家要预付货款后一个月的周期来安排发货。

公司金属材料批发业务供应商的具有一定的集中度，2022 年前五大供应商合计采购成本占比为 74.5%，具体情况如下表所示：

表 5-10 近一年金属材料批发业务主要供应商情况

单位：万元

年份	供应商	产品	金额	占比
2022 年	江苏徐钢钢铁集团有限公司	螺纹钢等小型钢材	99,397	25.37%
	江苏鸿泰钢铁有限公司	螺纹钢等小型钢材	94,649	24.16%
	东方希望集团有限公司	铝锭 A00	41,912.24	10.70%
	浙江景诚实业有限公司	铝锭 A00 及锌锭	30,312.98	7.74%
	上海钢银电子商务股份有限公司	螺纹钢等小型钢材	25,637.97	6.54%
	合计		291,909.19	74.5%

iii 销售情况

公司金属产品主要包括铝锭、锌锭、小型钢、中板等，以铝锭和锌锭两大产品占比较大。公司基本按照市场价格进行销售，下游客户主要为浙江省内以及上海的工矿企业，合作期限较长；销售款结算模式主要为款到发货，部分供应工地的钢材结算周期较长，但也不超过三个月。

表 5-11 近三年金属批发业务主要产品构成和销售情况

单位：万元、%

产品	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
小型钢材，线材	221,711.61	64.66	91,989.98	45.00	40,051.52	48.59
铝锭	89,947.69	26.23	70,207.33	34.00	32,569.14	39.51
锌锭	30,744.66	8.97	27,111.00	13.00	8,340.29	10.12
合计	342,403.96	99.87	189,308.31	92.00	80,960.95	98.22

公司金属材料批发业务下游客户具有一定集中度，2022 年前五大客户销售金额合计占比 58.93%，前五大客户明细如下：

表 5-12 近一年金属材料批发业务前五大客户

单位：万元、%

年份	客户	产品	金额	占比
2022 年	浙江榕钢供应链管理有限公司	螺纹钢等小型钢材	73,719.01	18.98
	浙江长德实业股份有限公司	螺纹钢等小型钢材	71,545.80	18.42
	浙江敦和实业有限公司	铝锭 A00 及锌锭	40,393.22	10.40
	物产中大金属集团有限公司	铝锭 A00 及锌锭	22,236.27	5.73
	浙江中佰供应链管理有限公司	螺纹钢等小型钢材	20,991.44	5.40
	合计		228,885.74	58.93

②商旅资管批发业务

i 业务概况：

杭州商旅资产管理有限公司成立于 2016 年 8 月，同年 11 月开始开展钢材、焦炭、棉纱等生产资料为主的商品采购与销售工作，现为发行人下属物业经营与商品批发业务并重的一家公司。公司合作的大多数企业都为资金实力雄厚的国资背景公司，客户较为集中和稳定。

ii 采购情况：

采购方面，商旅资管主要采用现款、电汇结算，目前的采购基本为按需采购和以销定购，故存货较小。商旅资管收到下游客户的采购需求后，即寻找上游客户采购，公司与供应商双方采购合同签订时即确定采购价格，公司即进行付款，付款后供应商即进行发货，公司收货后进行盘点保管，货权即发生转移。部分供应商采取框架合同项下分次发货的模式，1-2 个月内完成发货。商旅资管采购产品主要以纺织品、焦炭、钢材、电解铜、家电等商品为主，采购对象主要分布在江浙沪，合作关系良好。

近一年，发行人第一大采购商采购额占公司采购金额比例为 99.63%，供应商与发行人均无内外部关联关系，供应商与商旅资管下游客户之间均无内外部关联关系。从采购集中度来看，由于商旅资管尚处于商品批发业务的起步阶段，公司对采购方的选择非常谨慎，合作方主要为省市属国有企业，故导致集中度较高。

表 5-13 近一年商旅资管批发业务主要供应商情况

单位：万元、%

年份	供应商	产品	金额	占比
2022 年	四川盛世元亨国际贸易有限公司	橡胶	285.05	0.37

	中煤信志煤炭销售有限公司	焦炭	77,163.05	99.63
	合计		77,448.1	100.0

iii 销售情况：

销售方面，下游企业结算方式主要采用电汇结算，视销售方的不同商旅资管会向客户收取一定比例的定金、设置一定的账期，结算周期在 1-2 个月之内，收到货款后全额确认收入，与下游客户合作关系良好。合同签订方式主要为一单一签，客户发出采购需求后由公司寻找货源，根据采购价格核算成本加成进行报价，确认价格后即与下游客户签订两方合同，由商旅资管根据自身存货及采购进度进行发货，公司批发商品销售对象目前主要集中在江浙沪地区。

近一年，发行人前五大客户销售额占销售金额比例为 100%，前五大客户与发行人均无内外部关联关系，前五大客户与商旅资管上游供应商之间均无内外部关联关系。从销售集中度来看，公司经营该板块尚处于起步阶段，销售渠道建立均需要较长的时间，因此仅与少部分客户建立业务往来，故导致集中度较高，预计随着规模的扩大集中度将有所改善。

表 5-14 近一年商旅资管批发业务前五大客户

单位：万元

年份	客户	产品	金额	占比
2022 年	山西潞安煤炭经销有限责任公司	焦炭	41,177.43	53.15%
	杭州钱江建设投资发展有限公司	焦炭	30,003.76	38.73%
	建德千岛湖通用机场有限公司	焦炭	3,008	3.88%
	杭州开投创新发展有限公司	焦炭	3,000	3.87%
	浙江盛聚安进出口有限公司	橡胶	285.55	0.37%
	合计		77,474.74	100%

③盈利模式和行业地位

商品批发业务的经营主体主要为杭州商旅资产管理有限公司（简称“商旅资管”），以及杭州商旅进出口贸易有限公司旗下的杭州市金属材料有限公司（简称“杭州金属”）等。

商旅资管主要从事资产管理、物业管理及大宗贸易业务，主要管理资产包括集团自持的杭州武林广场地下商城、灵隐休闲等物业，近年来主要贸易品种包括金属材料、针纺织品、煤炭、家电等。商旅资管的批发业务主要依靠钢材、焦炭、纺织品、家电等产品的批发销售获得收入与现金流，定价模式主要采用

市场定价模式与成本加成模式，在市场价格的基础上考虑成本，进行价格的加成。随着该业务的发展壮大，公司拟建立期货交易团队保护现货头寸，实现风险对冲的同时，把握市场机遇获得额外收益。

商品批发行业的从业门槛较低、行业内竞争激烈，行业平均毛利率不高，因此业务主要向规模大、资金实力强的企业集中。商旅资管资金实力强大、业务渠道广泛，随着发行人对该板块投入的加大，将在未来形成一定的规模优势。

2020-2022 年商旅资管分别实现收入 27.71 亿元、21.83 亿元和 8.21 亿元，其中 2020 年，商旅资管调整产品种类，并引入新的贸易合作伙伴，贸易业务大幅增加，导致当年收入同比实现增长。2021 年商旅资管收入同比减少 21.24%，主要系产品调整，大宗商品贸易销售减少。当年贸易商品主要为镍铁、电解铜、焦炭等，交易对象原则上以国有或国有控股企业为主。商旅资管 2021 年净利润为 0.23 亿元。2022 年，商旅资管收入同比下降 62.39%，主要系大宗贸易收入下降；由于商旅资管贸易业务盈利能力较弱，且疫情期间落实租金减免政策，当年净利润处于小幅亏损状态。

杭州金属主营铝锭、锌锭、小型钢、中板等产品的批发业务。杭州金属的供应商为国内大型金属材料生产厂家，按照市场价格进行销售，下游客户主要为浙江省内以及上海工矿企业，合作时间较长；销售款结算模式主要为款到发货，部分供应工地的钢材结算周期较长，但一般不超过三个月。2020-2022 年杭州金属实现营业收入分别为 8.26 亿元、20.68 亿元和 34.34 亿元；实现净利润分别为 0.07 亿元、0.12 亿元和 0.15 亿元。2020 年新冠疫情对杭州金属上半年销售影响较大，但随着下半年金属价格的回升及业务量的恢复，全年来看对杭州金属经营业绩基本无影响。2021 年大宗商品价格普遍上涨，杭州金属贸易规模扩大，当年营业收入及净利润同比均有所增长。

（3）粮油贸易业务

杭州粮油主要从事食用油、大米、大豆等粮油产品的批发业务，产品销售地集中在杭州市及浙江省内。杭州粮油的业务模式包括加工批发、经销批发和异地经销。最近三年，杭州粮油实现营业收入分别为 5.54 亿元、14.07 亿元和 3.87 亿元，实现净利润分别为 0.03 亿元、0.05 亿元和 0.02 亿元。2020 年以来由于杭州粮油主要大宗客户为学校、酒店和超市，受疫情影响 2-3 月大部分客户未复工或开学，导致当期经营业绩受到影响，其后业务逐步恢复。

杭州粮油是一家专业从事粮油产品加工生产与批零兼营的规模企业。公司经营各类大米、杂粮、食品、食用油脂、淀粉、饲料原料等产品，其生产的“天赐牌”江南珍米系列，以及“笑哈哈”包装米与专营的“赛宝牌”橄榄油等精品粮油，在联华等各大超市、“佑康”电子购物网以及专营店均有销售，近年销售稳定。此外，杭州粮油还为杭州市民和学校、机关、企事业单位、餐饮企业等单位提供优质粮油食品的配送服务，下游客户整体较为稳定，近年由于食品安全问题越来越得到重视，公司粮油产品的销售规模有所增长。杭州粮油所处行业竞争较为激烈，竞争对手众多，公司在杭州当地享有较高的市场知名度和市场占有率，食用油的批发经营也名列前茅。

2、宾馆餐饮板块

公司宾馆餐饮业务包括酒店服务和餐饮业务，为公司营业收入的重要组成部分之一。近三年及一期，公司宾馆餐饮业务营业收入分别为 107,378.53 万元、102,366.95 万元、94,026.76 万元和 32,651.44 万元，2020 年受疫情影响，发行人宾馆餐饮业务板块业绩较往年有所下滑。2021 年度，发行人宾馆餐饮业务收入较 2020 年度减少 5,011.58 万元，降幅为 4.67%，该板块业务收入较上年仍有所下降。2022 年度，受市场竞争、外部因素扰动等影响，发行人宾馆餐饮业务收入较 2021 年度减少 8,340.19 万元，降幅为 8.15%。发行人已着手调整业务结构，通过线上线下互动等方式丰富营运模式。公司宾馆餐饮业务的主要经营体包括黄龙饭店、西溪投资、五洋宾馆、天元大厦、仁和饭店、商业大厦、饮服集团等。

(1) 酒店服务业务

①业务概况

公司酒店服务业务包括客房服务、酒店餐饮服务及娱乐休闲等，经营体包括 6 家自营酒店——黄龙饭店、五洋宾馆、天元大厦、杭州仁和饭店、杭州商业大厦、新侨饭店，以及由西溪投资经营的西溪天堂商业地产项目中的酒店集群。

近年来由于宏观经济不景气以及政府对三公消费的限制，高档星级酒店经营压力普遍加大，公司积极应对市场变化，不断加大市场营销力度和调整宾馆酒店市场定位，并根据不同的酒店客群实施差异化经营战略，其中黄龙酒店灵活调整婚宴价格，扩大口碑营销，婚宴业务规模有所扩大；五洋宾馆积极推进

主题特色酒店的网络布局；西溪天堂酒店集群则结合当地特色推出各类旅游产品等，酒店经营效益整体有所好转。

②经营模式

公司酒店服务业务的经营模式除西溪投资开发的“西溪天堂”国际酒店集群主要采取委托管理经营以外，基本上以自营为主，由不同的子公司分别进行经营管理、核算。

自营模式：通过自有物业或租赁物业的形式，独立经营酒店，使用公司旗下特定的品牌进行酒店的经营。酒店收入的主要来源为客房收入及餐饮收入，拥有长期而稳定的业绩收入和抗风险能力。

委托管理经营：委托管理是通过酒店业主与酒店管理公司签署管理合同来约定双方的权利，义务和责任，以确保酒店管理公司能以自己的管理风格，服务规范，质量标准和运营方式来向被管理的酒店输出专业技术，管理人才和管理模式。委托管理经营主要能帮助业主酒店设计恰当的管理模式并建立一整套完善、科学而又可行的业务运行流程及管控体系，为委托酒店培养和造就一批合格的酒店经营管理人才和具有良好素质的员工队伍，同时还可以把委托酒店纳入酒店管理公司的全国订房网络和管理公司在全国的品牌营销网络。

截至 2023 年 3 月末，公司有主要下属酒店 20 家，其中 15 家为自营、5 家为委托管理经营，具体如下表所示：

表 5-15 公司酒店服务业下属主要酒店的基本情况表

酒店名称	星级	开业时间	建筑面积（万平方米）	客房数量（个）	会议室数量（个）	经营模式
黄龙饭店	五星级	2010 年	11.43	566	10	自营
仁和饭店	准四星	1992 年	0.73	173	2	自营
商业大厦	无	2003 年	1.29	105	3	自营
天元大厦	五星级	2008 年	6	206	11	自营
五洋宾馆	四星级	1998 年	2	189	7	自营
新侨饭店	四星级	1985 年	4.02	342	10	自营
乾洋酒店	无	2003 年	0.3	99	0	自营
坤洋酒店	无	2003 年	0.15	53	0	自营
升洋酒店	无	2003 年	0.4	101	0	自营
吴山居	无	2003 年	0.11	40	0	自营

五洋之星	经济型	2009 年	0.19	77	0	自营
恒洋酒店	经济型	2011 年	0.41	116	0	自营
黄山泽梅轩	精品酒店	2019 年	1.41	76	3	委托经营
西塘承尚世家	民宿	2019 年	0.24	47	1	委托经营
西轩	无	2011 年 8 月	1.66	68	1	自营
布鲁克	无	2010 年 1 月	0.53	118	2	自营
悦榕庄	无	2010 年 1 月	2	73	3	委托经营
悦椿	无	2011 年 11 月	1	61	1	委托经营
喜来登	五星	2011 年 11 月	6.70	380	16	委托经营
西溪别院度假酒店	无	2019 年 1 月	0.20	24	0	自营

表 5-16 近三年及一期公司酒店服务业务主营业务收入情况表

单位：万元

酒店	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
黄龙饭店	5,098.93	19,202.88	21,118.70	17,707.00
杭州五洋宾馆	799.69	2540.07	3,527.90	3,794.44
杭州天元大厦			4,998.58	4,350.16
杭州新侨饭店	1769.52	4764.24	5,751.37	4,745.90
杭州仁和饭店	801.08	1633.68	1,714.92	1,458.88
杭州商业大厦	1.28	640.99	669.44	570.69
西溪天堂酒店集群	6,212.55	18,528.02	21,421.39	20,049.06
其中：悦榕庄	1,619.12	4,959.90	4,447.64	5,215.00
悦椿	289.67	859.93	888.64	896.00
喜来登	3,651.70	10,466.26	13,392.34	12,138.00
西轩	452.50	1,492.32	1,796.42	1,437.00
布鲁克	153.59	555.61	711.86	245.00
西溪别院度假酒店	45.97	194.00	184.50	119.00
合计	20,895.60	65,837.90	80,623.70	52,676.13

③主要经营体介绍

i 黄龙饭店

黄龙饭店位于杭州市商务中心地段，毗邻西湖景区，总建筑面积达 11 万平方米。黄龙饭店前身是 1988 年开张营业的中外合资“中国杭州黄龙饭店”，合资期满后，于 2004 年国有独资的杭州黄龙饭店有限公司正式成立。2007 年杭

旅集团开始对黄龙饭店进行为期 3 年的改扩建工程，2010 年改扩建后的新黄龙饭店正式开业，酒店拥有各类客房、套房和服务式公寓，客房均配有舒适的现代化设施。饭店配备国内先进的无线网络、智慧客房导航系统、电视门禁系统、全球通客房智能手机、互动服务电视系统、机场航班动态显示服务、DVD 播放器/电子连接线及插孔、床头音响、床头耳机、四合一多功能一体机，在智能化方面遥遥领先。2011 年黄龙饭店被国家旅游局评为“五星级饭店”，2012 年获美国国家优质服务学会授予的国际“五星钻石奖”，是浙江省内首批获此殊荣的饭店。

公司自营的单体酒店中，黄龙饭店的业务规模最大。黄龙饭店定位高端，位于杭州市西湖区商务中心地段，毗邻西湖景区，总建筑面积达 11 万平方米。黄龙饭店前身是 1988 年开张营业的中外合资“中国杭州黄龙饭店”，是浙江省第一家四星级饭店。黄龙饭店是一家拥有全方位高科技智能体系的智能酒店，配备了无线无纸化入住/退房系统、客房智慧导航系统、电视门禁系统、客房智能手机等功能。黄龙饭店拥有 566 间客房，根据定位不同，可分为高级房、豪华房、行政楼层客房、女仕楼层、明星楼层套房等；4,500 平方米的宴会场地（包括 1,200 平方米的杭州最大宴会厅），可满足各类宴会会议需要。黄龙饭店餐饮设施包括 3 家餐厅（中式、意式及自助餐厅），其中龙吟阁中餐厅多次获得年度《美食与美酒》Best50 中国最佳餐厅。黄龙饭店 2011 年被国家旅游局评为五星级饭店；2012 年被美国国家优质服务学会授予国际“五星钻石奖”（也是浙江省首家获此荣誉的饭店）；2013 年荣获中国酒店“金枕奖”年度“中国十大最受欢迎商务酒店”荣誉；2014 年荣获“2014 最佳商务酒店奖”和 TripAdvisor 到到网 2014 年度卓越奖。

ii 杭州五洋宾馆

杭州五洋宾馆是一家四星级酒店，建筑面积 2 万平方米，现有客房 189 间、6 个中小型会议室、1 个能容纳 400 人的中餐厅、1 个能容纳 100 人的西餐厅以及 1 个咖啡休闲吧。该宾馆客户群以商务散客为主，团队会议补充经营。此外，杭州五洋宾馆以“五洋”品牌为载体，积极拓展主题特色酒店，五洋连锁酒店直营门店累计达 6 家。

iii 杭州天元大厦

杭州天元大厦是一家具有浓郁棋文化特色的主题型饭店，2015 年被评为国

家级五星级酒店。酒店坐落于钱塘江与大运河交汇处，距西湖 4.5 公里，大厦按五星级饭店投资建设，占地面积 4 千平方米，建筑面积 6 万平方米，楼高 145 米，共 35 层，拥有酒店客房共 220 间，客户群体主要是中高端企事业单位。

iv 杭州新侨饭店

杭州新侨饭店是一家四星级饭店，位于新湖滨观光大道。该饭店以会议商务接待为主，常年担负着政府交流和重大活动的接待工作，在浙江省政府系统和省内著名企业中有着良好的口碑，拥有包括桂宫、多功能厅在内的会场设施以及与会议配套的餐厅环境，可接待各类大型宴会。该饭店是浙江省、杭州市饭店协会常务理事单位，曾多次被评为浙江省优秀旅游饭店，杭州市优秀旅游饭店。

v 杭州仁和饭店

杭州仁和饭店是一家准四星商务旅游酒店，位于西子湖畔近邻的湖滨步行街与邮电路的交叉口，紧邻商务、娱乐及购物中心。该饭店总面积 6,400 多平方米，拥有各类客房 134 间和 2 间大型会议室，在屋顶还配有 600 平方米的休闲景观花园，客户群体主要是商务和旅游宾客。

vi 杭州商业大厦

杭州商业大厦是一家旅游涉外商务酒店，位于杭州市庆春路和中河中路交汇处。杭州商业大厦是浙江省首例采用钢架组合结构的大楼，具有良好的承重性和抗震性。杭州商业大厦目前拥有商务房、套房等房型共 105 间、多功能会议室 3 个，客户群体主要是商务散客。

vii 西溪天堂酒店集群

西溪投资相关酒店业务集中在公司开发的“西溪天堂”项目的国际酒店集群。西溪天堂项目位于杭州西溪国家湿地公园的东南角，距离西湖不足 5 公里，距离市中心（武林商圈）约 7.5 公里。项目占地面积 26 公顷，地上地下总建筑面积达 30 万平方米，定位为杭州最具特色的国际旅游综合体、世界级的城市休闲和度假会议酒店群落。该项目总投资约 30 亿元，项目包括酒店集群、酒店式房产、商业街、国家级湿地博物馆等部分，其中酒店集群为项目最核心部分，于 2011 年底已全部开业。

“西溪天堂”国际酒店集群总体定位是世界级的城市休闲和度假会议酒店

群落，规划有悦榕庄酒店、悦椿酒店、喜来登酒店、西轩酒店和布鲁克酒店。西溪投资酒店业务采用委托管理和自营两种模式，其中悦榕庄酒店、悦椿酒店、喜来登酒店采用委托管理的模式，分别委托于新加坡悦榕集团和 JW 万豪集团；西轩和布鲁克为公司自营品牌，采用的是自营模式。目前酒店集群共拥有 740 余间客房，通过差异化的客户群定位可满足各类消费者的需求。在餐饮设施方面，“西溪天堂”拥有从五星级酒店自助餐到杭州本地知名餐饮等的 10 余家餐厅和美食广场，具备 1,200 个餐位。此外“西溪天堂”还拥有近 3,000 平方米的会议设施，各种类型的会议室数量达 30 个。

④行业竞争状况及行业地位

杭州经济发达，旅游资源丰富，酒店竞争也比较激烈。目前杭州地区的主要高端酒店有法云安缦、西湖四季、杭州凯悦、杭州香格里拉等。法云安缦位于西湖西侧的山谷之间，距杭州市中心 20 分钟车程，是阿曼集团在国内开的第二家度假酒店，该酒店由昭德（杭州）酒店有限公司投资兴建，酒店有 47 栋独立的院落；西湖四季坐落于杭州西子湖畔，酒店标准客房面积达 63 平方米以上，拥有客房总数 78 间（套）；杭州凯悦酒店坐落于西子湖畔，毗邻武林广场、杭州大厦、杭州银泰百货等，多数房间拥有极好湖景，大幅观景窗；杭州香格里拉位于西湖景区，酒店由两栋主楼和三套独立别墅组成，共 382 间客房和套房。

杭州商旅旗下酒店凭借其豪华的酒店设施、优质的宾客服务和高效的酒店管理体系在杭州地区有着极高的知名度和品牌效应。黄龙饭店坐落于杭州商业中心地带，毗邻浙江世界贸易会展中心、国际公司办事处，交通便利，地理区位优势明显，拥有顶级的智能会议管理系统、智慧客房导航系统、机场航班动态显示等服务承接举办了各类会议、培训及产品展示会。“西溪天堂”国际酒店集群位于杭州西溪国家湿地公园的东南角，是西溪湿地乃至整个杭州的旅游配套，是世界级的城市休闲和度假会议酒店群落。“西溪天堂”集合了多种不同定位的酒店，从主打度假的超五星级悦榕庄、偏向商务的喜来登酒店到曦轩艺术酒店、时尚的布鲁克、背包客们的国际青年旅舍，可以满足不同档次不同客户人群的旅游需求，并实现了资源的共享，有着很强的竞争优势。

（2）餐饮服务业务

①业务概况

公司餐饮服务业务经营主体为饮服集团。饮服集团拥有知味观、知味

观·味庄、奎元馆、杭州酒家、西湖饭店、天香楼等知名品牌。饮服集团连续多年位居全国餐饮业 30 强前列，并以较高的年利润率成为全国餐饮业盈利能力最强的企业之一。

② 饮服集团旗下主要经营体简介

“知味观”品牌 1913 年由孙翼斋先生创建，至今已有百年历史，是国家商务部首批认定的中华老字号、中国十大餐饮品牌，已被国家工商总局评为“中国驰名商标”，是杭州是最具知名度的餐饮品牌之一。知味观立足于杭州传统菜肴，大胆引进各地各式名点为主。截至 2021 年末，知味观已在杭州及周边地区开设中餐店 12 家，各类点心、小吃连锁店 26 家，卤味熟食外卖连锁店 15 家。其中，知味观总店位于杭州仁和路 83 号，营业面积达 11,000 多平方米。同时，知味观还拥有一座现代化食品工厂和具有中央厨房功能的配送中心。

基于知味观在杭州地区的品牌认可度较高，近年来饮服集团加大对知味观的品牌建设及连锁化经营力度，推进“味”系列（如味庄、味宅、味舫、知味小馆等）正餐店的扩张。

知味观·味庄总部位于杭州西湖杨公堤红栎山庄内，总占地 72 亩，共拥有七栋园林式休闲风格的建筑，是杭州仅有的湖景餐厅，不仅可满足高档国宴接待、豪华商务宴请的需要，也能满足旅游休闲客户的消费需求。知味观·味庄公望店位于富阳黄公望森林公园南麓的万科会所内，可满足富阳当地商务宴请及休闲用餐需要。知味观·味庄灵隐店坐落于杭州国家 5A 景区内，毗邻杭州灵隐寺，周边环境清幽宜人，主要经营味庄新派创意特色菜，并兼营杭州特色风味宴席、婚宴、商务宴，设有演艺厅、雅致包厢区、素馨馆。

2018 年，知味观二级品牌——知味小馆在万象汇综合体开业，知味观品牌首次进驻商业综合体，并在大悦城、滨江龙湖天街等综合体相继开业。知味观在景芳开设首家地铁站店，在萧山机场以合作形式开设 2 家门店。知味观品牌已向机场、地铁站、社区、商业综合体等各经营业态进驻，品牌影响力得到进一步提升。

奎元馆始创于 1867 年，是一家经营正宗杭帮菜肴、风味名点而闻名的中华百年老字号企业。奎元馆以极具特色的面食点心享誉杭州，素有“江南面王”的美誉。奎元馆面条花色品种有 150 多种，先后接待过蔡廷锴、蒋经国、李济深、陈叔通、梅兰芳、竺可桢、盖叫天、周璇、金庸等名人。

天香楼在全国及东南亚等地久负盛名，1999 年在对原天香楼进行现代化经营机制改革的基础上，成立了浙江天香楼大酒店有限公司，并迁址于延安路与凤起路交叉口。2010 年，杭州商旅又投入资金对天香楼进行重装改造，新店在保持传统特色的基础上，相继开发了蟹粉鱼翅系列，百味鱼头系列，天然绿色蔬菜系列，潮州卤水、烧烤等系列，不断将杭帮菜创新发展。

1992 年，饮服集团以 45% 的出资比例与百胜（中国）投资有限公司（出资比例为 47%）、上海锦江国际酒店发展股份有限公司（出资比例为 8%）共同投资设立杭州肯德基有限公司（简称“杭州肯德基”）。杭州肯德基业务布局浙江全省，近三年每年为公司带来 2-3 亿元的投资收益。

③行业竞争状况及行业地位

杭州餐饮企业规模总体偏小，除杭州肯德基等餐饮连锁企业规模不断扩大，经营情况较好外，其余餐饮企业规模普遍偏小。另外，部分餐饮企业设点分布比较密集，造成无序竞争，生存周期较短。公司餐饮服务业务的经营主体饮服集团拥有众多专业技术人才、国家级烹饪大师、较高的整体技术水平和品牌效应，是杭州餐饮行业的一面旗帜。

饮服集团旗下拥有大量非常知名的特色品牌，在杭州当地有着明显的品牌优势。公司旗下品牌“知味观”于 1913 年由孙翼斋先生创建，至今已有百年历史，是杭城最具知名度的餐饮企业之一。知味观品牌是国家商务部首批认定的中华老字号、中国十大餐饮品牌，是杭州是最具知名度的餐饮品牌之一。奎元馆以极具特色的面食点心享誉杭州，素有“江南面王”的美誉。近年来，奎元馆在传承杭州面条文化的同时，不断创新发展，丰富了宁式大面的内容，创新了宁式大面的制作技艺，并具有了独特的手工艺价值。奎元馆宁式大面传统手工制作技艺已成功进入第四批浙江省非物质文化遗产名录。

3、食品销售业务

①业务概况

公司食品销售业务的经营主体主要包括牡丹面粉的面粉加工、杭州知味观的食品加工以及杭州食酿的食品加工销售业务。其中，知味观食品加工的营业收入占比最大。

②主要经营体简介

知味观食品拥有焙烤、速冻、糕团、熟肉、粽子及真空包装食品等一系列

生产线。产品通过直营专卖店、商场超市、团购、经销商、电商等渠道进行销售。依托知味观的品牌影响力和电商销售，近几年受外部环境影响，业绩出现波动。其中 2020 年疫情期间，知味观食品确保各类产品生产供应，半成品套餐线上线下同步销售，以满足居民日常需求。在线上业务稳步发展及销售增长的带动下，当期知味观食品经营业绩继续保持增长。此外，为满足产能需求增加及现有产能存在拆迁预期，知味观食品规划在安吉新增产能目前推进的知味观品牌系列食品生产线项目一期投资预算 3.26 亿元，截至 2023 年 3 月末已投资 2.63 亿元。

牡丹面粉拥有两条专用粉生产线，客户主要为杭州顶益食品有限公司（系康师傅控股有限公司旗下企业）。近年来牡丹面粉受下游客户经营压力传导及小麦价格上涨、所处区域面粉需求量不足等影响，主业经营持续亏损，主要依靠厂房出租及拆迁补助维持微利。

杭州食酿主要生产经营酿造、调味品、酱菜、糖制食品、糖果、巧克力、冷制品、饮料、软馅等十大类共 600 余种产品，是一家集食品生产经营、酒店业、食品批发、食品科研开发为一体的多元化经营企业。2003 年，经国家认证机构认证公司质量体系符合国际质量体系标准，通过 ISO9001:2000 质量体系认证。最近三年，杭州食酿分别实现营业收入 2.77 亿元、3.21 亿元和 2.86 亿元，分别实现净利润 0.36 亿元、0.56 亿元和 0.38 亿元。

③ 结算方式和周期

牡丹面粉主要以赊销为主，结算周期为 30-110 天，杭州知味观主要以赊销为主，部分采用现结的方式，结算周期为 60-90 天，杭州食酿主要以赊销为主，部分采用款到发货的方式，结算周期为 45-90 天。

④ 上下游产业链情况

表 5-17 近一年食品销售业务主要供应商情况

单位：万元、%

年份	供应商	产品	采购金额	占比	是否关联
2022 年	杭州知味观食品有限公司	八宝饭、月饼、粽子、青团、肉制品、糕点	24,464.18	15.59	是
	杭州市粮食收储有限公司	小麦	4,051.20	2.58	否
	浙江省储备粮管理有限公司	小麦	3,671.53	2.34	否

	杭州德昌食品原料有限公司	小麦粉、干椰丝、奶油干酪	2,118.32	1.35	否
	江苏盐粮控股集团有限公司	小麦	1,993.16	1.27	否
	合计		36,298.39	23.13	

表 5-18 近一年食品销售业务前五大客户

单位：万元、%

年份	客户	产品	销售金额	占比	是否关联
2022 年	杭州商旅知味观电子商务有限公司	八宝饭、月饼、粽子、青团、肉制品、糕点	20,797.61	16.48	是
	杭州顶益食品有限公司	小麦粉	12,983.35	10.29	否
	杭州联华华商集团有限公司	八宝饭、月饼、粽子、青团、肉制品、糕点	5,582.08	4.42	是
	杭州共启供应链管理股份有限公司	调味品	5,568.85	4.41	否
	北京京东世纪信息技术有限公司	八宝饭、月饼、粽子、青团、肉制品、糕点	3,525.44	2.79	否
	合计		48,457.33	38.39	

⑤行业竞争状况及行业地位

i 牡丹面粉

牡丹面粉采用世界领先的瑞士布勒公司制粉生产工艺，进口消化吸收设备，同时引进先进的自动控制系统和国际一流的面粉检测仪器，加强对原料、中间物料和成品面粉的检测，在确保面粉食用卫生安全和稳步提高产品质量的基础上，先后成功地开发了各类专用面粉和专供面粉。牡丹面粉已通过 ISO9001 质量管理体系和 ISO22000HACCP 食品安全管理体系认证，其生产的牡丹牌面粉曾先后获得“省优”、“部优”产品证书，分别为中国粮食行业协会和省名牌推进委员会授予放心面（粉）和省名牌产品称号，产品商标被省工商局命名为省著名商标。近年来，国内面粉加工业发展势头平稳，企业规模不断扩大，但面粉加工企业间同质化竞争现象严重，产品结构单一，产品附加值低，市场竞争力较为激烈。

ii 知味观食品

知味观食品秉承知味观“欲知我味，观料便知”的创业之本，始终坚持老字号品牌企业传统，心系客户，追求卓越。拥有 150 m² 省级农业企业科技研发中心和优秀的研发团队，在做好各式传统产品的同时，追求产品改良和创新，

相继推出了滇式云腿、台式桃山皮、杭帮、法式、奶黄流心、蛋黄酥等各式月饼及杭帮粽、绿豆糕、艾草青团、速冻名点、杭州名菜等众多备受市场青睐的产品。公司已通过 ISO22000 食品安全管理体系认证和 ISO9001 质量管理体系认证，拥有 300 m² 食品安全检测中心及各类先进仪器设备，对原材料采购、产品加工、成品检验、仓储物流和销售等各环节实施严格的全面质量管理。创建以来，公司充分利用知味观连锁门店和电子商务平台，大力拓展商超、经销商、代工、团购等销售渠道，通过线上线下相结合，深入挖掘产品销售潜力，口碑和品牌影响力快速提升，经营规模持续扩大，销售网络已涵盖江浙区域，并辐射全国市场。公司先后被评为“中国月饼行业百强企业”、“浙江省农业企业科技研发中心”、“安全生产标准化二级企业”、“省级骨干农业龙头企业”、浙江省 AAA 级“守合同重信用”企业、“杭州市残疾人按比例就业先进单位”、“余杭区消费者信得过单位”、“余杭区诚信守法企业”，2010 年为入驻上海世博会园区的浙江省餐饮食品企业“知味观世博园店”提供产品，2016 年成为 G20 杭州峰会食材总仓供应企业。产品方面，糕点产品 2013 年被浙江省质量技术监督局认定为“浙江省名牌产品”，“杭州味道合桃酥”2015 年被中国焙烤食品糖制品工业协会（简称“焙烤协会”）评为“中国名点”，“原味绿豆糕”、“芝士绿豆糕”分别于 2016 年、2018 年被中国食品工业协会粽子行业委员会（简称“委员会”）评为“糕团产品特等奖”；月饼产品 2009-2018 年连续 10 年被焙烤协会评为“中国名饼”，2016-2018 年蝉联“金牌月饼”；有多款粽子产品连续多年被委员会评为“全国粽子产品特等奖”、“著名粽子产品”、“优质粽子产品”、“知名粽子产品”。

知味观食品在季节性产品方面保持比较高的占有率，尤其是在淘宝网中艾草青团销量排名前列；日常消费品方面，品类众多，包括真空包装的杭州名菜（东波肉、叫花鸡）、糕点（绿豆糕、桂花糕、龙井酥、定胜糕等），致力于打造杭州第一伴手礼。

iii 杭州食酿

杭州市食品酿造有限公司于 1881 年诞生于浙江，是一家拥有中华老字号的企业，企业是浙江省规模较大的生产月饼以及调味品的企业之一，成立于 2001 年 3 月 23 日，注册资本 7,000.00 万元人民币，是由杭州市食品工业公司、杭州酿造食品总厂、杭州利民食品厂、杭州脱水菜厂等企业改制组建，公司设有工

农酿造厂、东风酿造厂、西湖酒厂、桐庐富春江分厂、利民食品厂、新盛大酒店、豪盛大酒店、公司经理部、供销分公司、杭州市食品工业研究所等十几家分支机构，系专业生产经营糕点食品、酿造调味品企业，被国家商务部授予中华老字号企业。杭州食酿历经 100 多年历史，从清末的作坊至民国的前店后场，如今的杭州食酿已成为浙江省规模的月饼、调味品生产企业，也是中国焙烤食品糖制品工业协会和中国调味品协会 20 强企业。公司主要生产经营糕点食品、酱油、食醋、黄酒、调料等五大类产品，公司销售网络覆盖全省各地及周边地区，产品远销日本、东南亚、欧洲等国家和地区。公司的“五味和”牌月饼、“湖羊”牌酿造酱油、“双鱼”牌食醋均为浙江省产品和省市著名商标。

4、服务业务

近三年及一期，发行人服务业务收入分别为 99,889.88 万元、128,136.34 万元、147,544.13 万元和 35,675.69 万元，占营业收入的比例分别为 7.94%、7.56%、8.66%和 8.38%，整体呈上升趋势。发行人服务收入主要系公司下属子公司安保集团贡献的安保服务收入，仁和酒店的后勤、物业管理等服务收入。自公司于 2016 年承接 G20 峰会安保服务工作后，公司安保服务业务市场地位有所提升，客户群体有所扩大，带动相关收入实现增长。2022 年以来，安保集团承接杭州地铁、亚运会等大型安保服务项目，运营态势保持良好。

(1) 业务概况

安保集团主要业务包括人力防护服务和技术防范服务。

①人力防护服务

人防服务包括常规驻点安保服务及大型活动安保服务等业务内容。

1) 常规驻点安保服务

常规驻点安保服务为安保集团主要收入来源，安保集团派驻人员在客户单位长期驻点执勤。客户主要包括杭州地铁、杭州市国有四大银行、市政府办公大楼、火车东站枢纽、杭州地铁、浙一医院、浙二医院、浙江省广电集团、中国石化公司等系国计民生的反恐要害部位重点单位。目前，公司共派遣保安员驻点执勤单位 1,100 多个。

2) 大型活动安保服务

大型活动安保服务主要系临时性举办的群众大型活动的安保服务。安保集团成功承担了历届中国国际杭州西湖博览会、中国国际动漫节、杭州西湖国际

马拉松、文化创意博览会、浙商大会、中超联赛、境内外著名明星演唱会等全市性各类大型文化、体育、商务、旅游活动的安保任务。

此外，安保集团于 2015 年与杭州市公安局合作开展社会化犬防基地建设，基地多次参与不同领域救援活动。目前部分大型活动及重点单位需要人防、犬防相结合的安保服务。犬防服务不单独产生收入，而是作为人防服务的补充。

②技术防范服务

技术防范服务主要系通过智能化软件系统，以大数据、云计算为依托，以物联网、人工智能为手段，为客户在指定区域设计、安装各种报警器材并定期维护，以提供接警、先期处警和其他相关的技术防范服务。安保集团负责技防服务的主要系金融 110 报警服务部（包括安保公司子公司蓝盾国际（杭州）安保科技服务有限公司）、网管部、制证中心等。

（2）销售模式及主要客户

①主要销售模式

安保集团获取业务的模式主要包括招投标、合同续签、老客户介绍、部门经理自身拓展等方式，其中招投标为公司获取业务的主要模式。安保集团依靠已经建立的各种业务渠道、信息网络和客户关系，广泛收集与自身业务有关的项目信息，做好客户关系的维护与跟踪工作，密切关注当地基础设施建设动向，取得行业的动态、客户的信息和需求。安保集团设立品牌公关部负责招投标工作。公司大型客户业务如地铁、医院、政府部门等均通过招投标方式获取。

②主要客户

安保集团主要客户包括杭州市机关事务管理局、杭州东站枢纽管理委员会、杭州杭港地铁有限公司、国网浙江省电力公司杭州供电公司、杭州市交通运输发展保障中心、杭州市地铁集团有限责任公司、浙江大学医学院附属第一医院、杭州市廉政教育中心、杭州市公安局监所管理支队等。

表 5-19 近一年服务业务前五大客户

单位：万元、%

年份	客户	产品	销售金额	占比	是否关联
2022 年	杭州地铁运营有限公司	服务	11,010.56	11.83	否
	杭州杭港地铁五号线有限公司	服务	4,939.33	5.31	否
	国网浙江省电力有限公司温州供电公司	服务	4,355.97	4.68	否

	国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	服务	3,630.35	3.90	否
	杭州东站枢纽管理委员会	服务	3,565.03	3.83	否
	合计		27,501.24	29.54	

(3) 采购模式及主要供应商

①主要采购模式

安保集团采购的主要物品系与人防相关的保安用服装、服装配件、警用装备、公共安全设备、交通设施、照明装置、通讯设备等以及技防工程用到的工程设备，如摄像头、网线、控制系统等。安保集团具备较为完善的采购制度，对于常用物资的采购，公司根据上年使用情况由各项目部上报采购计划，采购部汇总后统一询价采购。对于项目针对性采购，由各项目部根据业务需要上报采购计划，由采购部门询价后报职能部门审批，最后由采购部门根据审批表进行采购。

②主要供应商

安保集团主要供应商包括温州国泰保安服务有限公司、杭州逸慎人力资源有限公司、浙江华脉人力资源有限公司、温州市瓯海保安服务有限公司和龙游县求实人力资源服务有限公司等。

表 5-20 近一年服务业务主要供应商情况

单位：万元、%

年份	供应商	产品	采购金额	占比	是否关联
2022 年	温州国泰保安服务有限公司	服务	3,141.98	3.86	否
	杭州逸慎人力资源有限公司	服务	755.03	0.93	否
	浙江华脉人力资源有限公司	服务	659.34	0.81	否
	温州市瓯海保安服务有限公司	服务	537.62	0.66	否
	龙游县求实人力资源服务有限公司	服务	421.86	0.52	否
	合并		5,515.83	6.77	

(四) 重大资产重组对发行人经营情况的影响

发行人于 2022 年 12 月完成对运河集团的股权划入事宜，并纳入合并报表范围。运河集团是经杭州市政府授权唯一从事京杭运河（杭州主城区段和石祥路北段）综合保护开发工作的运作主体，其负责开发的板块属于杭州城区的核心区块，区域性垄断优势明显。重大资产重组完成后，发行人主营业务新增土地开发业务板块，后续将为发行人带来收入的增长。

(五) 标的资产近一年板块构成及主要业务板块经营情况

1、标的资产主营业务总体情况

截至 2022 年末，运河集团是经市政府授权唯一从事京杭运河(杭州段)综合保护开发工作的运作主体，在业务领域内具有区域垄断地位。自成立以来，运河集团始终坚持以运河沿岸综合保护工程建设和产业培育为主线，通过市场化手段筹措资金，为运河沿岸的开发建设提供支持。标的资产主要业务包括京杭运河(杭州段)综合整治和保护开发战略规划范围内的土地开发、保障房建设、河道综合整治、文化产业运营等。

表5- 23 标的资产2022年营业收入结构

单位：亿元、%

板块	金额	占比
做地管理费	2.25	38.88
租赁业务	2.05	35.40
酒店经营	0.62	10.80
旅游业务	0.26	4.47
土壤修复	0.55	9.52
其他经营	0.03	0.51
船舶销售	0.02	0.42
合计	5.78	100

表5- 24 标的资产2022年营业成本结构

单位：亿元、%

板块	金额	占比
做地管理费	0.15	7.37
租赁业务	0.76	36.56
酒店经营	0.27	13.09
旅游业务	0.50	24.01
土壤修复	0.37	17.73
其他经营	0.01	0.44
船舶销售	0.02	0.79
合计	2.08	100

表5- 25 标的资产2022年营业毛利润结构

单位：亿元、%

板块	金额	占比
做地管理费	2.10	56.60
租赁业务	1.29	34.74

酒店经营	0.35	9.51
旅游业务	-0.24	-6.52
土壤修复	0.18	4.90
其他经营	0.02	0.55
船舶销售	0.01	0.21
合计	3.70	100

表5- 26 标的资产2022年营业毛利率结构

单位：%

板块	占比
做地管理费	93.17
租赁业务	62.82
酒店经营	56.36
旅游业务	-93.36
土壤修复	32.98
其他经营	69.09
船舶销售	32.40
合计	64.01

2、标的资产主要业务板块情况

（1）做地管理费

土地开发是运河集团的核心业务板块之一。运河集团是经杭州市政府授权唯一从事京杭运河（杭州主城区段和石祥路北段）综合保护开发工作的运作主体，业务以京杭运河（杭州主城区段和石祥路北端）综合整治和保护开发战略规划范围内土地开发为主，通过路网完善、水体治理、旅游开发、景观绿化等提升地域商业价值，并对纳入拆迁规划的国有存量土地进行拆迁平整。2022 年，标的资产实现做地管理费板块收入 2.25 亿元。

1) 业务及盈利模式

根据《杭州市土地管理规定》、《杭州市土地储备实施办法》、《土地储备管理办法》、杭府纪要【2005】191 号、人民政府文件（杭政函【2014】176 号）和府办简复（第 B20181614 号）文件规定，由运河集团履行京杭大运河杭州主城区段和石祥路北段沿岸土地、杭钢新城区域一级市场开发建设主体责任。

运河集团与市土储中心签订《土地整理协议》，协议约定地块的开发整理由其负责实施，运河集团负责土地上的房屋征收、安置，建筑物拆除、废土清运、管线迁移、拆房扬尘、地块生态绿化管理等，直至土地达到可招拍挂条件

后，移交至土地储备中心。建设期间的资金由运河集团承担并依法依规使用。项目达到招拍挂条件后，土地储备中心根据《资金支付协议》以成本加成法将土地开发成本及相应报酬一并拨付给运河集团，单个项目的报酬支付比例不固定，一般不低于 10%（已剔除融资成本）。拨付金额及拨付节奏视具体项目而定，一般一年内回款完毕。

2019 年《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市级融资平台公司市场化转型实施方案的通知》(市政办函〔2019〕7 号)的文件明确按照中共中央、国务院和省委、省政府关于融资平台公司转型的要求和标准，对杭州市钱江新城投资集团、杭州市交通投资集团有限公司、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司等 3 家企业实施市场化转型，要求通过转型对业务层面、财务层面进行规范和优化，并明确城市开发业务方面，在维持现行合作做地总体不变的前提下，对做地资金管理进行部分优化：完善资金预拨，在现行拨款方式的基础上，进一步充实土地收储资金，逐步提高预付资金比例，以减轻企业资金压力；允许企业按照实际发生的土地开发成本计提 3%-6%的管理费，作为企业收入。土地开发成本包括土地整理成本、征迁及配套基础设施建设等支出。2022 年起，公司主营业务收入按照做地管理费计提，由作为建设主体按照做地地块区域内发生的所有成本的 6%确认受托开发管理费，计入主营业务收入。

2) 会计处理

土地开发整理的资产负债表和利润表会计处理：运河集团主要将前期拆迁平整、土地测量和项目预审，到办理相关手续等环节发生的全部支出，在存货科目归集，即借记“存货-土地开发”，贷记“货币资金”或“应付账款”。土地平整结束，运河集团与杭州市土地储备中心依据合同协议确认土地整理费用，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地开发”。当运河集团收到土地开发整理收入款项时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。自 2019 年 1 月 1 日起，土地整理业务的会计入账进行了调整，当运河集团土地整理结束后，确认收入从原来的预收账款科目调整至应收账款科目。

现金流量表项目会计处理：运河集团根据支付相关土地整理建设款项的性质，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付土地整理建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收

到杭州市土地储备中心拨付的土地整理费用的回款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

2022 年起，发行人对土地开发按代建模式进行会计核算，相关的收益通过土地开发管理费在营业收入科目反映。

结合集团核算实际，主要核算方法如下：

1) 会计处理

①土地开发投入时

借：其他非流动资产款—土地开发成本—XX 区域（具体成本项目）

贷：银行存款或应付账款等

②收到土地开发回报时

借：银行存款

贷：其他非流动资产款—土地开发成本—XX 区域

③年末确认土地开发管理费时

借：其他非流动资产款—土地开发成本—XX 区域（具体成本项目） 贷：营业收入-管理费收入

列报方式上，将存货、在建工程、固定资产核算的土地开发成本余额调整至“其他非流动资产”列报。与城市开发相关的收益主要通过利润表“营业收入”项目列报反映。在现金流量表列报上，开发土地支出的现金流计入“支付其他与经营活动有关的现金”，弥补土地开发成本收到的现金流计入“收回其他与经营活动有关的现金”。

3) 业务情况

近三年及一期，运河集团负责已完成整理的土地共计 753.32 亩，运河集团所在地的土地储备职能按照相关规定由土地储备中心统一执行，运河集团不从事土地收储工作，仅负责特定区域的一级土地进行开发和整理，待达到可出让条件后，统一交付土储中心负责收储和出让，运河集团完成整理的土地非本公司资产。

表5- 27 标的资产近三年及一期已完成整理的土地情况汇总表

单位：亿元、亩

序号	地块名称	总投资 金额	已投资金 额	面积	整理期间	回款期间	确认收 入金额	截至 2023 年 3 月末 已回款 金额	未来三年回款计划			是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 约定获 取报酬
									2023	2024	2025		
1	运河新城 GS1202-21-26 地块	0.56	0.56	42.35	2015-2019	2019-2020	6.70	6.70	-	-	-	是	是
2	运河新城单元 GS1201-14（原 D-W2-01）地块	0.64	0.64	16.04	2012-2020	2020	0.43	0.43	-	-	-	是	是
3	运河新城单元 GS1201-15（原 D-W2-01）地块	0.56	0.56	14.01	2012-2020	2020	0.38	0.38	-	-	-	是	是
4	运河新城单元 GS1201-18（原 C-G11-02）地块	1.86	1.86	46.48	2012-2020	2020	1.25	1.25	-	-	-	是	是
5	运河新城单元 GS1201-16 地块	1.27	1.27	31.7	2012-2020	2020	0.85	0.85	-	-	-	是	是
6	运河新城单元 GS1202-R21-39 地块	2.96	2.96	45.94	2014-2020	2020	8.85	8.85	-	-	-	是	是
7	景芳三堡单元 JG1201-02 地块	2.05	2.05	12.72	2017-2020	2020	1.75	1.75	-	-	-	是	是
8	景芳三堡单元 JG1207-40 地块	0.5	0.5	13.24	2017-2020	2020	0.82	0.82	-	-	-	是	是
9	运河新城 GS1201-19 地块	0.69	0.69	14.7	2019-2020	2021	0.86	0.86	-	-	-	是	是
10	运河新城 GS1201-20 地块	0.68	0.68	14.55	2019-2020	2021	0.86	0.86	-	-	-	是	是
11	运河新城 C-R21-02 地块	14	14	81.69	2013-2020	2021	18.09	18.09	-	-	-	是	是
12	运河新城单元 B-R21-03 地块	9.3	9.3	74.15	2012-2020	2021	11.65	11.65	-	-	-	是	是
13	运河新城 GS1001-15 地块	1.49	1.49	40.03	2012-2020	2021	4.2	2.1	2.10	-	-	是	是
14	运河新城 GS1004-10、11、12、16、29 地块	17.74	17.74	254.68	2012-2020	2021	24.22	12.11	12.11	-	-	是	是

15	运河新城 GS1001-17 地块	0.02	0.02	51.04	2013-2021	2022	6.36	6.36	-	-	-	是	是
	合计	54.32	54.32	753.32	/	/	87.27	73.06	14.21				

注 1: 财综〔2016〕4 号出台以后 13-14 号项目按照成本加成的模式回款。1-12 为财综〔2016〕4 号出台以前的存量业务, 按照原有政策进行回款, 故部分项目 (7-10 项目) 存在确认收入金额小于已投金额的情况。

运河集团土地开发整理业务板块符合国家法律法规有关政策规定, 运河集团及所在区域未涉及审计署审计事项及土地审计事项, 运河集团不存在土地储备职能。

从资金平衡情况看, 近年来运河集团整理的地块陆续交付土地储备中心并收到土地储备中心拨付的土地整理费用的回款, 形成大规模的资金回笼。截至 2023 年 3 月末, 运河集团正在整理土地面积为 1588.2 亩, 集中于运河新城和杭钢新城。运河集团有较大规模的待出让、在整理土地, 后续将带来较为可观的收益及现金回笼, 但土地开发费及成本加成的返还受区域土地及房地产市场行情、政府土地出让规划安排等因素影响, 存在不确定性。

运河集团暂无具体拟建项目。

4) 关于标的资产土地开发整理业务板块是否符合国家法律法规及有关政策规定的说明

运河集团土地开发整理业务板块符合国家法律法规及有关正常的规定，符合国发〔2010〕19号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号文、财金〔2018〕23号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的要求，未收到土地专项审计的情况，无土地储备的职能。

经征询杭州市财政局意见，运河集团上述业务模式符合财综〔2016〕4号文相关规定。截至募集说明书签署日，运河集团未收到相关部门整改要求，未来如收到相关部门整改要求，将配合相关部门进行整改。

（2）不动产租赁

2022年，运河集团不动产租赁业务收入为2.05亿元，其拥有的天城国际、运河天地、大兜路历史街区等商业物业，为运河集团带来稳定客观的租金收入和现金流入，该业务板块经营合法合规。

表5- 28近三年及一期标的资产主要物业出租情况表

单位：平方米、万元、%

项目名称	可出租面积	出租率	租金回收率	因疫情减免租金金额	合同期限	出租收入				未来收入预测			
						2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年	2026 年
天城国际	46,639.21	100	77.93	1,821.32	1-3 年	3,967.86	3,931.01	3995.88	929.30	2917	5,616.62	5,669.11	
运河天地	25,132.35	84.7	100	441.62	1-3 年	887.48	1,163.00	983	307	1100	1,800.00	1,907.00	1955
夏衍街区	10476	-	-	-	-	-	647.44	822.19	355.51	2016	3,346.47	3,608.50	
大兜路历史街区	24,796.30	93.95	100	303.6625	1-3 年	1,909.84	2,447.89	1674	712	1900	2,600.00	2,650.98	2800
拱宸桥桥西历史街区保护	15,185.88	92.81	100	193.99	1-3 年	1,226.38	1,722.00	1230	508	1402	1,879.00	1,934.60	2000
湖墅大厦	17,068.52	100	100	181.37	1-3 年	713.01	929.76	600.38	242.3	734.13	1,013.76	1,044.00	1075
坤和中心	2,661.17	82.44	100	45.775	1-3 年	629.60	846.82	870.88	229.89	473.85	967.89	996.22	835
小河直街	10,389.30	100	100	75.5725	1-3 年	784.06	1,086.65	765	335	900	1,150.00	1,191.44	1300
运河艺术园区	6,781.43	95.34	100	8.8125	1-3 年	478.01	696.25	460	195	605	750.00	786.71	850
浙窑公园	3,530.60	90.91	100	718.1075	1-3 年	213.38	249.91	192	115	315	380.00	401.11	466
桑庐	1,583.79	100	100	-	1 年	129.07	143.14	108	43	135	155.00	160.17	175
康泽安置房底商	13,154.72	86.12	100	212.535	3-5 年	406.09	543.26	303.35	114.76	351.93	475.23	489.40	504.08

项目名称	可出租面积	出租率	租金回收率	因疫情减免租金金额	合同期限	出租收入				未来收入预测			
						2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年	2026 年
水湘西苑	4,771.34	100	100	-	3-5 年	-	411.88	293.99	110.57	331.93	472.48	490.58	505.29
云河西园	3,543.51	100	100	-	5 年	-	232.14	177.53	70.07	217.06	278.90	289.37	298.05
云河家园	1,256.95	60.09	100	-	5 年	-	60.73	49.61	25.2	76.42	82.57	84.45	130
水湘东苑	210.66	100	100	-	3 年	-	18.18	11.71	4.83	14.77	20.18	21.13	21.76
水湘南苑	127.86	100	100	-	3 年	-	8.28	6.72	2.71	8.53	11.01	11.01	11.01
康锦苑	11,042.15	73.3	100	-	3-5 年	-	179.01	402.89	111.16	312.48	390.83	402.16	414.22
坤和中心负一层	880	100	100	-	5 年	-	163.93	160.87	43.17	132.84	177.98	180.77	186.19

项目名称	可出租面积	出租率	租金回收率	因疫情减免租金金额	合同期限	出租收入				未来收入预测			
						2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年	2026 年
平安雅苑	5,981.72	66.7	100	-	3-5 年	-	20.39	162.92	35.56	118.99	93.58	96.41	99.3
金昌苑	7,233.64	85.83	100	-	3-5 年	-	88.35	189.64	78.01	231.65	293.58	303.06	312.15
运河邻里康桥农贸市场	3,530.63	100	100	-	5 年	-	35.27	162.44	65.34	206.33	299.08	313.50	322.9
顾扬路 518 号停车场	96 个车位	100	100	-	3 年	-	4.92	5.59	2.5	7.8	9.87	10.16	10.46
新塘家园东区	2510.17	100	100	-		-	-	-	2.38	136.24	157.4	162.12	167
水湘东苑	1417.6									54.59	61.86	63.71	59.65
新瑞名府	438.79	100	100	-		-	-	-		54.59	32.23	33.19	37.27

项目名称	可出租面积	出租率	租金回收率	因疫情减免租金金额	合同期限	出租收入				未来收入预测			
						2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年	2026 年
云河南园	1238.64	100	100	-		-	-	-	4.01	28.44	62.48	64.35	72.21
坤塘悦府	3679.77									111.93	126.84	130.64	146.76
新塘家园 西区	2203.97									77.25	32.23	33.19	101.29
衍新玉府	4263.8									142.48	87.54	90.16	186.83

（3）酒店经营

2022年，运河集团酒店经营业务收入为0.62亿元，其经营收入主要来源于子公司杭州祈利酒店管理有限公司经营的杭州运河祈利酒店。杭州运河祈利酒店于2015年开业，酒店位于杭州市拱墅区丽水路，近大关路，地理位置优越，交通便利，毗邻“香积寺”，距“富义仓”仅几步之遥。酒店选址于京杭大运河畔的杭州大兜路历史文化街区，酒店整体属历史文化保护建筑群，由11栋原国家厂丝仓库设计、改造而成，酒店于2018年重新装修，现有客房140间，酒店近一年收入状况稳定，经营合法合规。祈利酒店属于目的地资源端企业，是文旅产品和服务的供给方。受疫情影响，预计未来酒店各经营板块将长时间处于非稳定状态下，企业会产生较大资金压力。预计后续疫情影响将长期存在，对旅游收入造成负面影响。

（4）其他

其他经营收入主要系土壤修复、旅游业务收入等。

九、发行人未来项目投资计划

(一) 发行人主要在建工程

截至 2023 年 3 月末，公司主要在建工程主要包括如下：

表5-29 截至2023年3月末公司主要在建工程列表

单位：万元

项目名称	项目总投资	截至 2023 年 3 月末已投资	未来三年投资计划			资本金比例	资本金到位情况	资金来源	建设期限		项目进度
			2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年				计划开工时间	计划完工时间	
武林之星博览中心项目（原城市之星项目）	176,311.00	151,479.00	5,805.00	5,300.00	4,000.00	85.20	100%	自筹及银行借款	2017 年	2024 年	武林之星博览中心项目分两个阶段实施，一期修缮加固工程已于 2020 年底竣工并取得不动产证，二期改造利用工程已完成改造提升工程方案设计成果相关职能部门沟通、已协调市文保中心组织召开专家评审会，跟进历保正式审批流程；室外景观工程提升工作已完成方案初稿，待后续优化方案后，跟

杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

											进室外标识标牌设计招标工作。
安吉食品工厂项目	32,000.00	26,302.18	4,096.00	1,407.00	0.00	31.25	100%	自筹及 银行借款	2020 年 7 月	2022 年	100%
青田之心环球购物中心	98,000	70,965	27,035			100%	100%	自筹资金	2020.10	2023. 12	72%

武林之星博览中心项目（原城市之星项目）是杭州市委、市政府保护用老工业厂房着力打造的以博物馆集群为核心的国际旅游综合体，以国际城市博览中心为主题，结合地铁上盖物业开发和精品商业、精品酒店、精装修公寓等配套物业开发，打造成集艺术、影视、演艺、游乐、购物、酒店、会展、美食、健身等功能于一体的国际旅游综合体。根据杭府纪要（2010）62 号文件，该公司承担该项目的开发、建设和营运任务。该项目总用地约 530 亩（含道路和河道），实际保护和开发用地为 423 亩，其中出让用地 147 亩，老厂房保护区块 276 亩。总建筑面积约 83.5 万平方米（地上建筑面积 51.3 万平方米，地下建筑面积 32.2 万平方米），其中：博物馆 5.4 万平方米（其中包含地下 1,757 平方米）；酒店 3.5 万平方米；零售商业 20.72 万平方米（其中含地下 6.93 万平方米）；写字楼 15.77 万平方米；住宅 12.02 万平方米；连廊天桥等 1 万平方米；地下停车及配套 25.16 万平方米。项目修缮工程已于 2020 年底完工，目前将进行装修提升改造工程，同时还新建了四栋商业楼，其中两栋已于 2018 年底销售，获得 2.60 亿的销售资金。截至 2023 年 3 月末项目累计已投入资金 15.15 亿元。2023 年 4-12 月至 2025 年度，公司计划分别投入 0.58 亿元、0.53 亿元和 0.40 亿元。

上述在建项目证件齐全，符合国家相关法律法规及相关政策。

（二）发行人主要拟建工程项目

截至 2023 年 3 月末，除以上在建工程外，公司暂无重大的拟建工程。

十、安全生产情况

为规范公司安全生产工作，提升系统企业安全生产管理的科学性和有效性，公司自 2013 年开始在集团系统内全面推进安全生产标准化建设工作。围绕安全生产标准化达标建设工作，公司系统各企业通过开展整治现场隐患、完善制度规范、加强教育培训等工作，有效改善了企业的安全生产状况。

十一、发行人发展战略

1、愿景目标

打造具有国际竞争力的中国一流商贸旅游集团。根据杭州市委、杭州市政府要求，公司将通过若干阶段努力，在行业地位、公司治理、经营业绩、资本实力、风险管控、品牌影响、人才队伍、党建文化、社会责任等方面，处于国内同类企业一流水平，并在相关领域形成国际影响力和竞争力。到 2020 年，公司各大业务板块全

面建立，建设具有国际竞争力的中国一流商贸旅游集团取得实质性进展。

2、发展战略规划

(1) 商品销售

零售业务板块，围绕杭州打造国际商贸中心目标，发挥杭州市作为“网上丝绸之路”战略枢纽城市和跨境电子商务综合试验区优势，打通与“一带一路”沿线国家的贸易往来通道，推进大型购物中心、批发市场和专业市场等转型升级，鼓励商贸流通企业做强做大或做专做特，引导商贸服务业优化布局，完善现代商贸服务网络，打造高端与低端适度、线上线下同步、零售与批发结合、集聚与多点布局、销售与物流协调的商贸流通体系，提高服务水准、增强客户体验，提升整体竞争力和辐射力。用好解百上市公司平台，巩固提升杭州解百和杭州大厦品牌效应。围绕杭州市武林、湖滨商圈建设，加快杭州大厦与武林广场地下商城、解百商贸的整合，树立商娱、商旅一体化发展理念，围绕特色商贸、旅游购物，建设集聚效应显著、拉动消费作用明显的特色商业中心，加快打造以高端零售为重点、生活零售为主体、美食、文化休闲为补充的城市综合体，强化企业“引领城市品质生活的服务运营商”定位。

商品批发业务板块，为发行人新的战略发展方向。未来发行人将充分利用自身优势，积极拓展商品批发业务规模。引入专业市场走势研究人才团队，通过市场走势的精准把握，提前布局、注重风控，在批发业务市场上获取额外收益。引入专业的采购、销售团队，维护上下游关系，布局上下游渠道，打破目前集中度较高的劣势，立足杭州做好江浙沪市场。引入专业的核算团队，精细化测算采购成本，实现精准销售定价，在保证业务量的同时追求收益的最大化。

(2) 宾馆餐饮

深化传统宾馆酒店业改革，探索混合所有制、资产证券化、增资扩股、存量房产分割转让、资产置换、股权转让等多种路径，促进资产流动和财务成本下降；整合现有酒店资源，加快打造统一的专业化酒店管理公司，创新合作模式，通过委托管理、品牌输出等方式，实现传统重资产向轻重资产并重转型；适度拓展各类主题酒店和特色客栈民宿。发挥“知味观”品牌和研发团队优势，加快制定“杭帮菜”标准，加强与资本合作，推动“杭帮菜”标准化、可“复制”发展，快速做大餐饮业；通过控股参股、连锁直营、加盟门店等方式，推进餐饮业布局由中心城区向市域、长三角地区拓展，构建长三角-市域-中心城区-区域中心-次区域中心（大型居住

区)等五级空间体系。主动适应消费新常态,围绕消费者个性化、体验化需求,加快发展文化、休闲、私房、主题概念等特色餐饮和咖啡、饮料、果汁等轻餐饮业。推进餐饮业点餐、下单、送菜、支付等全过程智能化;推进“餐饮服务+食品加工”和“中央厨房+配送”一体化。健全“从田间到餐桌”质量管控体系,建立安全高效统一的采购、加工、配送体系,提高食材和餐饮产品物流配送效率,提升餐饮服务品质。

(3) 食品销售

贯彻落实《中国制造 2025 杭州行动纲要》,发挥面粉、豆制品、调味品、糕点、冷食和肉类等品牌资源优势,围绕市民对健康、高端、绿色食品新需求,以提高竞争力和市场占有率为目标,以技术改造为支撑,以食品安全为底线,加粗拉长产业链,加快一二三产业融合发展,实现绿色生产、提质增效,推动“食品制造”向“食品智造”转型。

(4) 服务业务

以安保集团为龙头,以做精做专为主线,以转型提质、特色发展为重点,围绕行业发展趋势与市场需求变化,通过数字化改造、提升服务水准等举措,加快打造以安保服务为核心、以交通服务和物业服务为两翼的高质量公共服务板块。一要加快安保服务科技化专业化品牌化发展。推进企业数字化转型,加快“数字安保”建设,着力发展数字安防产业,促进“四防”一体融合发展,打造安保特色服务品牌;聚焦亚运会等重大体育赛事和大型活动安保市场,努力拓展智慧城市、未来社区、应急救援、金融、能源等领域新业务;积极参与国家、省市安保标准制定,不断增强行业话语权、提升业内影响力。二要推动交通服务定制化专业化发展。全面盘活车辆、场地资源,拓展延伸相关产业;调整客运业务重心,积极拓展厂校班车、大型会务、高端商务、旅游小型团等用车市场;提升公务用车服务水平,做好机关服务保障工作;拓展汽车维修业务,不断提升维保满意度。三要促进物业服务标准化精细化智慧化发展。围绕省市“未来社区”建设部署,积极探索“未来社区”物业服务新模式;建立健全物业服务规范,细化管理模块和服务流程,推进服务标准化;完善服务体系,加快传统物业管理职能向“物业服务+物业经营”转型;加快房产管理数据平台和智慧物业集成服务平台建设,推进服务智能化;改造盘活物业用房资产,提升环境品质和运营效率。

十二、发行人所在行业状况及行业地位

（一）行业现状及前景

1、商品零售行业

从政策方面来看，作为拉动经济的三驾马车之一，消费历来受到国家政府的高度重视及支持。近年来政府持续鼓励消费，将消费作为激活经济增长的内生动力，不断培育消费发展新动能，鼓励行业升级转型，零售行业面临的政策面较好。2020 年以来，在新冠肺炎疫情期间，国家出台专项政策在金融领域对企业给予扶持，同时针对商贸领域印发了《关于应对新冠肺炎疫情做好稳外贸稳外资促消费工作的通知》、《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》等政策，多地政府通过发放“消费券”等形式鼓励刺激消费，政府支持力度进一步有所加大。2020 年 9 月，国务院办公厅发布《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》，提出了要以新业态新模式为引领，加快推动新型消费扩容提质，坚持问题导向和目标导向，补齐基础设施和服务能力短板，规范创新监管方式，持续激发消费活力，促进线上线下消费深度融合，努力实现新型消费加快发展，推动形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。总体来看，零售行业在疫情期间承担着一一定的居民生活物资供应保障职能，同时消费作为疫情后经济增长的重要引擎，零售行业有望在政策中持续获益。

从市场竞争格局来看，零售行业市场化程度高，企业数量众多。同时，零售行业属于规模经济和范围经济显著的行业，高市场集中度会产生较高的规模经济和盈利水平。随着中国 2001 年加入 WTO，尤其是随着 2004 年零售业取消外资在股权、数量和区域等方面的限制，实现全面开放以来，国内零售行业发展迅速，并形成了一批具有一定市场地位及知名度的零售商。但由于我国疆域广阔，跨区域拓展难度大等因素影响，多年来我国零售行业集中度始终处于相对较低水平。根据中国连锁经营协会数据，近年来国内连锁百强企业销售规模占社会消费品零售总额的比重不足 10%；同时，近年来网上零售占比不断提升，但比重也仅在 25%左右。

多年来，在较为开放的市场环境下，为实现规模效应，零售商持续通过扩大门店数量、并购重组等方式进行拓展，零售行业竞争始终较为激烈。另一方面，随着国内电商的发展，线上零售对线下实体门店产生了很大的分流影响，实体零售的竞争力遭到削弱，零售行业多年形成的既有竞争格局被打破，新的零售格局逐步重塑。近年来，在行业变革加剧，O2O 融合及新零售的风潮下，零售企业纷纷加强业务调整及创新力度，电商企业向线下发展实体到店业务，实体零售商触网发展线上业务

及到家业务，呈现融合发展态势。同时，在大数据、机器视觉、深度学习等科技快速发展的支撑下，新型零售业态形式、新型购物场景模式不断涌现，行业创新能力及技术含量得到提升。此外，线上与线下零售商在竞争发展的同时也在逐步走向相互渗透融合，龙头企业间合作不断。强强联合下，零售行业面临着进一步洗牌，未来龙头企业规模、地位预期将会得到进一步巩固。

2020 年，新冠肺炎疫情短期内对零售行业造成冲击，导致行业出现负增长，但针对零售各细分业态，此次疫情的影响会有所分化。其中经营以必需消费品为主的超市业态、相关线上零售所受影响相对较小；以可选消费、体验类消费为主的百货、购物中心等业态所受短期冲击影响较大。从零售行业各业态数据来看，电商继续保持着较好增长，根据国家统计局数据，全年全国网上零售额为 117,601 亿元，较上年增长 10.9%；其中实物商品网上零售额 97,590 亿元，较上年增长 14.8%，占社会消费品零售总额的比重为 24.9%。实体零售方面，超市业态由于需求相对刚性，2020 年仍实现了 3.1% 的增长；百货店、专业店和专卖店业态则分别下降 9.8%、5.4% 和 1.4%。从零售企业来看，疫情期间具备线上线下及到家服务能力、供应链整合能力的龙头零售商的竞争优势凸显，可通过线上业务的开展，缓解对线下业务的冲击影响，同时通过自身供应链能力，广泛获取货源，保障日常必需物资及紧缺物资的供应，以获取更多消费者信赖，增加消费粘性。具备较强综合实力的零售龙头企业在此轮疫情过程中，其品牌影响力及市场地位有望得到进一步巩固。同时，疫情之下，居民消费习惯被转变，线上消费需求激增，流量大量转移至线上，疫情期间线上消费习惯的养成，将进一步利好电商业务发展。

公司百货零售业务主要集中在杭州市。杭州市是长江三角洲经济圈两个副中心城市之一，区域经济实力及居民消费能力较强。根据《2022 年杭州经济运行情况》显示，2022 年杭州市实现生产总值（GDP）18,753 亿元，按可比价格计算，同比增长 1.5%；当年全市居民人均可支配收入 70,281 元，名义增长 3.8%；2022 年，全市居民消费价格同比上涨 2.4%。2022 年，全市社会消费品零售总额 7,294 亿元，同比增长 5.8%，两年平均增长 8.6%。杭州市经济总量多年位居全省首位，在长三角地区排名居前。2022 年杭州市第三产业增加值 12,787 亿元，同比增长 2.0%，在 GDP 中占比超过 60%，服务业发达。

2020 年，随着新冠疫情的爆发，出于疫情防控需要，杭州市大量百货、餐饮、酒店等暂停营业，短期内消费市场需求大幅萎缩。疫情影响下，经贸活动活跃度的

降低，对当年经济及消费市场的增长带来了压力。政策方面，2020 年 2 月，杭州市人民政府印发《关于严格做好疫情防控帮助企业复工复产若干政策的通知》，在降低企业融资成本、减免企业租金、补贴商贸服务企业等方面减轻疫情对企业的影响。其后，随着国内疫情防控形势的逐步向好，经济及商贸领域活跃度的恢复，消费市场复苏态势明显。总体来看，2020 年，杭州市实现地区生产总值 16,106 亿元，增幅降至 3.9%；全年社会消费品零售总额 5,973 亿元，同比下降 3.5%，按消费类型统计，商品零售 4,991 亿元，下降 2.4%，餐饮收入 982 亿元，下降 8.5%。2021 年全市社会消费品零售总额 6,744 亿元，同比增长 11.4%，两年平均增长 3.7%。其中，商品零售额 5,577 亿元，同比增长 10.2%，两年平均增长 3.7%；餐饮收入 1,167 亿元，同比增长 17.2%，两年平均增长 3.6%。2022 年全市社会消费品零售总额 7,294 亿元，同比增长 5.8%。其中，商品零售额 6,122 亿元，同比增长 7.5%；餐饮收入 1,171 亿元，同比下降 2.5%。

零售市场方面，杭州市商业氛围浓厚，百货零售业发展历史悠久，现已形成十多个大型商圈，包括武林商圈、湖滨商圈、吴山商圈、庆春商圈、下沙商圈、钱江新城商圈等。近年来随着华润万象城、万达广场、凯德来福士、宝龙城、印象城、嘉里中心、恒隆、新鸿基、新世界等企业的入驻，杭州商圈以往杭州大厦、银泰本土双强的格局被打破。

2、宾馆餐饮行业

近年来在我国 GDP 和人均可支配收入增长的推动下，居民酒店餐饮消费需求不断增加。但是 2020 年新冠疫情爆发，对酒店餐饮行业的冲击影响很大。为控制疫情传播，政府暂停大型聚集性群众文化旅游活动，部分城市景区以及文娱场所全部暂停开放。商旅及文娱活动的停滞造成短期内酒店、餐饮市场需求的大幅萎缩。受此影响，2020 年国内住宿和餐饮业出现负增长，当年完成增加值 15,971 亿元，同比下降 13.1%。

酒店餐饮业属于完全竞争市场，总体处于供大于求状态，竞争较激烈，同时目前经营竞争格局存在向品牌化、规模化和集团化的趋势发展。近年来，受三公消费限制、宏观经济波动，以及行业内竞争不断加剧等因素的影响，国内星级饭店数量整体呈现下降趋势。2020 年新冠疫情的爆发对酒店行业冲击影响较大，疫情停业造成部分运营能力偏弱的酒店难以维系而退出市场，进一步加快了行业洗牌和迭代。根据国家文化和旅游部数据，根据国家文化和旅游部数据，2022 年，全国共有星级

饭店 7,337 家，其中五星级饭店 783 家，占比 10.67%；四星级饭店 2,285 家，占比 31.14%；三星级饭店 3,487 家，占比 47.53%；二星级饭店 768 家，占比 10.47%；一星级饭店 14 家，占比 0.19%。

2020-2022 年，全国星级饭店累计实现营业收入分别为 1,221.53 亿元、1,379.43 亿元和 1,177.68 亿元，受疫情影响较往年有所下降。其中 2022 年全国星级饭店营业收入中餐饮收入及客房收入占比分别为 39.73%和 40.32%。房费及入住率方面，2020 年全国星级饭店平均房价 313.91 元/间夜，平均出租率 38.98%；2022 年平均房价和出租率还是基本维持在 318.48 元/间夜和 38.35%。

政策方面来看，针对 2020 年爆发的新冠疫情，全国多地迅速采取措施支持行业内企业发展。2020 年 2 月 6 日，财政部、税务总局发布《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》，对受影响较大的交通运输、餐饮、住宿、旅游四大类困难行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年。同时，大量城市采取了在餐饮、文旅行业投放消费券，加大门票、住宿等优惠力度等措施，对恢复消费市场、提振消费者信心起到了积极作用。长期来看，随着国内人民群众生活水平的持续提升，仍将会对酒店餐饮需求提供必要支撑。

旅游休闲属于杭州重点扶持发展的战略性支柱产业之一。酒店方面，截至 2020 年末，杭州市星级宾馆为 119 家，其中五星级酒店 23 家。但是 2020 年以来，受新冠疫情影响，杭州市商旅活动减少，对旅游、酒店餐饮业带来很大压力。为助力行业纾困解难，2020 年 3 月杭州市出台《关于疫情防控期间支持旅游行业共渡难关的补充意见》，提出了设立旅游行业纾困资金、鼓励宾馆提供降价优惠、鼓励 A 级景区实施免费开放、鼓励旅行社加大客源引进力度、支持“非接触式”旅游服务场景应用、鼓励“杭州人游杭州”、加快旅游服务质量保证金暂退工作和加大对旅行社法律援助八项措施。2020 全年来看，疫情影响下，杭州市住宿和餐饮业完成增加值 213 亿元，同比下降 10.6%。截至 2023 年一季度，随着各类消费场景恢复，全市住宿和餐饮业增加值由上年全年下降 2.7%转为增长 11.4%。

3、食品销售

食物消费是人类生存和发展的首要活动，食品工业的发展直接关系到国计民生。我国食品工业在 market 需求的快速增长和科技进步的有力推动下，已发展成为门类比较齐全，既能满足国内市场需求，又具有一定出口竞争能力的产业，并呈现出良好的发展态势。食品工业总产值年均递增 10%以上，产品销售收入快速增长，经济效

益大幅度提高，继续保持位列国民经济各产业部门前列的地位，为国民经济建设发挥着支柱产业的重要作用。目前我国食品法规和标准较为完善和健全，食品企业普遍重视食品安全管理，特别是规模以上的大、中型食品企业，基本都建立了企业食品质量安全的保障体系，如 HACCP、ISO9000-14000 认证和 QS 准入制等。但我国食品安全保障水平仍然较低，我国食品安全水平较发达国家仍有较大差距，目前食品安全主要存在下列问题：一是食品安全源头污染严重，二是加工过程中使用非食品原料现象突出，三是生产经营者法律意识淡薄，缺乏社会诚信，四是食品流通环节秩序不规范，五是新技术广泛应用给食品安全带来的新隐患。基于目前现状，国家从 2008 年开始先后颁发了《食品标识管理规定》，正式实施强制性国家标准《饮料通则》，特别是 2009 年制定实施《中华人民共和国食品安全法》，从制度上解决了现实生活中存在食品安全问题，更好的保证了食品安全。

调味品行业作为食品工业的细分子行业，调味品行业具有发展速度快、产量大、品种多、销售面广、经济效益好等特点。近几年，我国的调味品工业获得了迅猛发展，总产量已超过 1,000 万吨，成为食品行业中新的经济增长点，企业依靠科学技术，通过科研，采用新工艺、新设备，创造新产品，并以严格的质量管理，保证了产品质量，在增加品种的同时也使产品达到规模化生产。2005 年以来我国的调味品行业进入高速发展阶段。中国调味品市场经过几轮的结构调整和国内、国际资本整合之后，已经从一个相对滞后的行业，转型为市场规范、竞争激烈的行业。随着消费的不断升级，调味品表现出向高档化发展的趋势，中高档调味品市场容量在进一步扩大，品牌产品的市场份额进一步提高。未来几年，调味品产品将朝着多样化、复合方便化、营养保健化等方向发展。

近年来，我国面粉加工行业在市场竞争中不断转换升级并发展壮大，已形成一定规模的生产体系，发展势头平稳。由于国内居民面粉消费主要用于制作馒头、面条等主食，国内面粉加工企业也以生产普通面粉为主，普通面粉在产品结构中所占比重大，仍占据面粉主流市场。随着经济和社会的发展，人们对品质要求的提高，普通粉将不能满足消费者多样化消费需求。在细分市场上，特色面粉仍有较大的发展潜力和市场空间。

我国的面粉行业自市场化以来，现已经形成以河北五得利面粉集团公司、河北华龙集团甲家面粉有限公司、中国粮油食品进出口（集团）有限公司中国食品面粉部为代表的特大型面粉加工企业。目前由于民营企业的强劲发展，导致面粉行业产

业格局产生了新变化。面粉企业正在加速向规模化生产、集约化经营发展。为适应市场的激烈竞争，众多企业主要采用产成本领先的战略，即追求生产规模的效益，同时企业还实施精细化的管理、集约化的经营，提高企业的市场竞争力。面粉生产集中度进一步提高，在以市场为导向做实做大做强。

面粉行业发展目前呈现出大、中、小企业共存比翼发展的格局，在铸造几家有国内外产品品牌优势的特大型面粉集团公司、龙头企业的同时，中、小型企业也在发挥自身的特长，走精、专的路子，壮大发展。企业也更加重视创品牌的战略，以促进企业素质的全面提升。此外，我国面粉企业还将更加重视创建自主的技术创新体系，不仅有先进的产品标准和先进的生产工艺及生产控制体系，严格的品质控制体系和完善的技术服务体系。还将在多产品、高效增值、拓展小麦加工领域上下功夫，采用新技术，提高资源利用率水平，开辟新的经济增长点。

4、服务行业

服务业作为经济发展中的新兴产业，在国民经济中所占的比重越来越大，具有举足轻重的地位。从世界各国的经济发展中可以看出，服务业在其国民经济中的占比及发展水平可以直接反映出一个国家的发达程度。

2021 年，我国第一、二、三产业占 GDP 的比重分别为 7.3%、39.4%和 53.3%，对 GDP 增长的贡献率分别为 6.7%、38.4%和 54.9%，较上年变化-3.7、-4.9 和 8.6 个百分点，第二产业占比上升，第三产业对 GDP 贡献率高，为支柱性产业。

随着我国经济进入高质量发展阶段，服务业占我国 GDP 的比重也在不断提高，2015 年超过 50%，2019 年达到 53.9%，2020 年达到 54.5%，2021 年达到 54.9%，2022 年达到 52.8%，服务业的主导地位日趋巩固，已成为国民经济的“半壁江山”。

服务业不仅是国民经济的“压舱石”，也是促进传统产业转型升级的“助推器”，还是推动新经济、新动能加速成长的“孵化器”。在现代信息技术的推动下，基于大数据、云计算、物联网、人工智能的服务应用和创新日趋活跃，传统服务业加速转型升级。

服务业与第一、第二产业加速融合，旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训 6 大“幸福产业”蓬勃发展，平台经济、共享经济、数字经济方兴未艾，服务业已成为提升中国经济韧性与活力的重要引擎。

安保服务行业是服务业中的重要组成部分。中国安保行业的传统业务范围主要有门卫、守护、巡逻、营业性文体活动的安全服务、武装押运、道路交通协管、特

殊性安全服务、安保器材营销、安保咨询、承接安防工程和建立安防系统、社会性安保服务等。在改革的背景下，安保服务业已朝着物业小区、中小学、大型活动保卫、停车场看护、海上等新的服务领域延伸，转变经营理念、拓宽服务领域，已成为越来越多的城市大力发展安保服务业的产业化策略。

我国安保服务行业区域发展不平衡，北京、上海、广州、沈阳、武汉、南京、杭州、深圳、重庆等发达城市的安保服务企业相对规模较大，管理水平较高，但内地还有不少企业相对规模较小，抗风险能力较差，缺乏核心竞争力，大部分企业经营管理方式相对落后，管理粗放，缺乏规划和应急预案，应变能力相对不足。大多数企业是在各自省、地、市区城内开展业务工作，较少开展跨省跨市的业务工作，仍然固守着现有的市场。近几年在企业数量、从业人员、市场规模等方面均有大的突破。

虽然我国安保行业发展规模较大，但存在整体素质不高、装备配置相对薄弱、专业服务渗透率低等问题，只有部分公司、政府机构、金融部门、私立学校等使用该服务，大多数幼儿园、中小学等人数众多但集体抵御能力差的机构缺乏专业安保服务，专业、高效率安保服务的普及显得十分迫切。

随着市场经济的发展和社会的进步，安保业的服务内容和领域将越来越宽阔，人防和技防市场都有很大的发展空间。安保领域向商业性展览、展销和大型文体活动、营业性歌舞厅、度假村等娱乐场所、城市社区、“三资”民营和大型企业、金融证券系统、机关和校园等六个方面延伸，是中国安保业扩大安保覆盖面、拓展和开发市场的主要方向。

（二）发行人行业地位

1、商品零售行业

杭州商旅商业旗下的杭州大厦和杭州解百是浙江省百货零售业的旗帜，在省内乃至全国都具有较强的竞争优势，杭州大厦、杭州解百有各自不同的定位，在不同的消费群体中享有良好口碑，杭州大厦走高端、精品路线，杭州解百以大众化消费为主。

杭州大厦是目前浙江省内最顶级的购物场所，是杭州市顶级奢华的购物地标，每年的零售额、利润、上交国家的税收均列全国同行业前茅，凭借奢侈名品的超期定位，杭州大厦连续多年蝉联全国百货零售业单体百货销售额第一名，也因此获得“中国最赚钱百货公司”的称号，并成为全国为数不多单店销售超过 30 亿的百货公

司之一，经过多年的发展，杭州大厦已经确立了在全国精品百货店业态中领军式企业的位置。

杭州解百是杭州市历史最悠久的商场，有着 90 多年历史的中华老字号企业，也是一家具有相当规模和实力的商业上市公司，经过多年的发展，现已成为集购物、餐饮、休闲、娱乐、停车等多项功能于一体的购物中心，先后荣获中国服务业 500 强企业、中华老字号百强企业、中国商业名牌企业、中国商业服务名牌、全国服务业先进企业、全国商业顾客满意企业、中国商业 3A 级信用企业等荣誉称号，并被国家商务部评定为“金鼎百货店”。

近年来，随着百货零售业购物中心模式的盛行，百货企业购物中心化已成为明显趋势，杭州商旅百货零售业务在浙江省内主要的竞争对手是银泰百货。

2、宾馆酒店

在宾馆酒店业务方面，杭州商旅旗下黄龙饭店系全球第一家智慧酒店，拥有国内最先进的无线网络、智慧客房导航系统、全世界第一套电视门禁系统、全球通客房智能手机、互动服务电视系统、机场航班动态显示服务、DVD 播放器/电子连接线及插孔、床头音响、床头耳机、四合一多功能一体机。黄龙饭店的技术在行业内已经树立了新标杆，尤其是在智能化方面超越了现有的国家标准。旗下“西溪天堂”国际酒店集群作为西溪湿地乃至整个杭州的旅游配套，集合了多种不同定位的酒店，从主打度假的超五星级悦榕庄、偏向商务的喜来登酒店到曦轩艺术酒店、时尚的布鲁克、背包客们的国际青年旅舍，可以满足不同档次不同客户人群的旅游需求，弱化了彼此的竞争，并实现了资源的共享。是国内城市综合体中具有标志性的象征和很强的竞争优势。

3、餐饮服务

杭州商旅餐饮服务业务的经营主体饮食集团拥有许多专业技术人才、国家烹饪大师和知味观、知味观·味庄、杭州酒家、天香楼、奎元馆、西湖饭店等中华老字号企业，以及对外投资企业杭州肯德基，在行业中具有较高的整体技术水平和品牌效应，公司连续三年居全国餐饮业 30 强榜首，是全国餐饮业盈利能力最强的企业之一。旗下知味观品牌是国家商务部首批认定的中华老字号、中国十大餐饮品牌，是杭州是最具知名度的餐饮品牌之一。

4、食品销售

杭州商旅旗下主要的食品销售企业杭州知味观食品有限公司承知味观百年的悠

久历史底蕴、品牌文化和管理理念，经过多年发展，“知味观”品牌食品销售市场已得到快速的拓展，市场占有率也呈现出逐年快速增长的良好势头。东南面粉是全省最大的面粉加工企业之一，先后有多项研发项目获得省部级嘉奖，在杭州市食品销售行业具有较强的竞争力。

5、服务行业

杭州商旅旗下主要的服务行业企业杭州市安保服务集团有限公司成立于 1985 年，是全国第一批、浙江省首家组建的保安公司，原隶属于杭州市公安局管辖，2014 年根据《保安服务管理条例》实行企业脱钩改制，划属杭州市商贸旅游集团管理。目前已成为销售规模超 8 亿元的浙江省安保行业龙头企业，公司员工近万人，业务涵盖人防、物防、技防、犬防、安检、风险评估等公共安全服务领域，为全市 3000 多家党政机关、企事业单位、医院、地铁、学校、银行等提供社会治安维稳和安全防范服务，在“浙江省保安协会成立 30 周年系列推选”活动中荣获“全省 30 强保安企业”，被浙江省保安协会评定为 2021 年度先进保安服务公司。

（三）公司所具备的竞争优势

1、良好的区位优势

公司地处浙江省省会杭州市，位于长江三角洲南翼，是中国最富有发展生机和活力的沿海城市之一，是浙江省的政治、经济、科技和文化教育中心。改革开放以来，杭州经济快速发展，逐步形成了以经济强市、旅游胜地、第三产业为主要内容的城市特色。杭州经济总量连续多年居全国省会城市第二位、副省级城市第三位；旅游资源丰富，是中国七大古都之一，也是全国四大重点风景旅游城市之一；是中国最佳投资环境城市，曾获美国《福布斯》中文版中国大陆最佳商业城市称号。近年来，在严峻的经济形势下，杭州市加快了打造服务业强市和长三角现代服务业中心的步伐，2022 年杭州市第三产业占比达到了 68.20%，杭州市对服务业的政策资源支持和发达的第三产业为公司未来业务拓展提供良好的基础。

2、区域性市场竞争优势

公司作为杭州市国资委下属大型企业集团，公司的区域性市场竞争优势非常突出。公司在百货零售、宾馆酒店、餐饮服务、食品等业务具有优秀的品牌，丰富的营运经验和良好的市场口碑，特别是百货零售业是浙江省的一面旗帜，竞争优势非常明显。公司资产实力雄厚，资产质量优良，具有经营商品门类多、销售渠道广等优势，在市场竞争中处于相对有利位置。

3、公司资信优势

公司依托于国有控股背景，与金融机构保持了良好的合作关系，是各家银行争相合作的对象。公司拥有杭州市百货零售业上市公司杭州解百，这一方面能够提升企业声誉、树立企业形象，另一方面在监管部门和公众的监督下，运作规范、信息公开透明。未来公司可以利用上市子公司，开展资本运作，为公司持续发展提供有力的保障。

4、政府支持优势

公司作为杭州市重点支持的国有集团公司，未来将在财政资金、资产划拨、重点项目建设及资本市场融资等方面全方位支持公司做强做大，不断提高公司的资产质量和经营能力。

5、人才优势

在人才使用和培养方面，公司努力营造尊重人才，尊重知识，宽松和谐的良好人才环境，为成长起来的优秀职工提供良好的发展空间和用武之地。公司成立以来，中层以上的管理人员流失率保持较低水平，并且还在吸引大量优秀人才不断涌入。

第六章 发行人主要财务状况

一、发行人财务报告编制情况

发行人执行财政部 2006 年 2 月发布的企业会计准则及其应用指南。公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

发行人 2020-2022 年度经审计的财务报表以及 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表是以公司持续经营假设为基础，根据实际发生交易事项按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的新《企业会计准则》（财政部令第 33 号）及其应用指南等有关规定编制的。

（一）重大会计政策变更情况

发行人 2022 年会计政策变更事项如下：

执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号，以下简称“解释 15 号”）。

关于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

根据解释 15 号相关规定，固定资产达到预计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（以下统称试运行销售）的，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。试运行销售属于日常活动的，在营业收入、营业成本项目列示，属于非日常活动的，在资产处置收益等项目列示。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

关于亏损合同的判断

根据解释 15 号相关规定，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行

该合同的成本”包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数应当调整首次施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13 号）

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13 号）（以下简称“《通知》”），该通知自 2022 年 5 月 19 日起施行。

该通知对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，且综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化的，2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以选择继续采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至本通知施行日之间发生的未按照本通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据本通知进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

① 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
解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收

政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。本解释自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照本解释进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②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

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。本解释自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照本解释进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照本解释进行处理的，应当进行追溯调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行本解释未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、2023 年 1-3 月会计政策变更情况

本报告期，无重大会计政策变更。

（二）前期会计差错更正情况

自 2020 年至 2023 年 3 月末，公司无会计差错更正。

（三）审计情况

发行人 2020-2022 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，经北京兴华会计师事务所审计，并出具了[2023]京会兴审字第 68000132 号标准无保留意见的审计报告。

根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》及相关规定，同一控制下的企业合并形成母子公司关系的，合并方一般应在合并日编制合并财务报表，反映于合并日形成的报告主体的财务状况视同该主体一直存在产生的经营成果等。发行人对运河集团的合并属于同一控制下合并。根据企业会计准则及国资批复，采用追溯调整法，将运河集团自报告期期初纳入了合并范围。

如无特别说明，本节涉及 2020 年度、2021 年度和 2022 年度的财务会计信息均摘自发行人经审计的 2020-2022 年度合并财务报表；2023 年 1-3 月的财务会计信息均摘自发行人未经审计的 2023 年 1-3 月合并财务报表。

（四）合并报表范围变化情况

1、2022 年度合并报表范围变化情况

2022 年与 2021 年相比，发行人合并范围新增 2 家子公司，减少 9 家子公司。具体情况如下表：

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	杭州三江两岸旅游运营有限公司	增加	本期投资设立	100.00	100.00
2	杭州市农业发展集团有限公司	增加	本期投资设立	100.00	100.00
3	杭州伊纳熙服装有限公司	减少	吸收合并	100.00	100.00
4	杭州商旅食品饮料进出口有限公司	减少	吸收合并	100.00	100.00
5	杭州招商国际旅游有限公司	减少	非自主清算	60.00	60.00
6	杭州宏度企业管理合伙企业（有限合伙）	减少	注销	100.00	100.00
7	杭州宏齐企业控股合伙企业（有限合伙）	减少	注销	100.00	100.00
8	杭州宏锐企业管理合伙企业（有限合伙）	减少	注销	86.72	86.72
9	杭州龙联精选餐饮管理有限公司	减少	注销	70.16	70.16
10	杭州黄龙泛瑞酒店管理有限公司	减少	注销	67.00	67.00
11	丽水市杭外旅旅游汽车有限公司	减少	注销	51.00	51.00

2、2023 年一季度合并范围变化情况

2023 年一季度与 2022 年相比，发行人合并范围新增 7 家子公司。具体情况如下表：

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	杭州种业集团有限公司	增加	划拨受让	100.00	100.00
2	杭州利丰种子有限公司	增加	划拨受让	100.00	100.00
3	杭州利丰种业科学研究院有限公司	增加	划拨受让	100.00	100.00
4	海南杭农科技有限公司	增加	划拨受让	100.00	100.00
5	杭州千岛湖蚕种有限公司	增加	划拨受让	56.30	56.30
6	杭州新州生态农业开发有限公司	增加	划拨受让	100.00	100.00
7	杭州市水产养殖公司	增加	划拨受让	100.00	100.00

二、发行人主要财务数据

(一) 发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末合并财务报表

表 6-1 发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,878,972.39	1,828,852.22	1,583,905.70	1,051,296.75
交易性金融资产	120,304.97	78,894.33	315,083.76	367,206.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	151,627.18	110,781.39	82,730.40	55,213.79
其中：应收票据	90.00	10.00	10.00	429.46
应收账款	151,537.18	110,771.39	82,720.40	54,784.33
预付款项	99,969.20	69,101.69	58,734.49	45,995.53
其他应收款	241,310.32	269,990.10	203,322.19	331,727.44
存货	267,406.03	336,415.70	1,226,692.24	1,369,816.85
持有待售资产	-	-	-	300.00
一年内到期的非流动资产	1,534.78	1,508.54	1,693.20	2,404.89
其他流动资产	126,576.94	126,412.82	122,891.88	46,497.92
流动资产合计	2,887,771.48	2,822,511.22	3,595,053.85	3,281,058.76
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	9,371.66	19,425.87	21,944.12	9,505.66
长期股权投资	391,656.18	343,597.76	288,083.73	260,610.53
其他权益工具投资	118,244.36	117,844.36	118,025.40	104,528.52
其他非流动金融资产	12,368.99	12,168.99	13,139.58	21,317.78
投资性房地产	596,889.33	538,409.32	484,963.68	463,544.74
固定资产	602,193.33	647,885.13	1,746,658.47	1,608,223.30
在建工程	3,486,581.45	69,752.82	1,886,572.24	1,612,623.25
生产性生物资产	16.17	17.89	24.78	0.64
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	112,158.67	118,130.97	136,426.68	162,396.95
无形资产	345,934.05	308,595.10	339,264.58	150,324.06
开发支出	151.56	-	-	-
商誉	404.11	404.11	404.11	404.11
长期待摊费用	45,678.21	49,752.51	45,897.81	43,646.84
递延所得税资产	19,409.55	19,953.35	25,260.25	8,357.16

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他非流动资产	912,205.10	4,364,044.54	5,365.32	4,652.16
非流动资产合计	6,653,262.71	6,609,982.71	5,112,030.73	4,450,135.68
资产总计	9,541,034.20	9,432,493.94	8,707,084.58	7,731,194.44
流动负债：				
短期借款	259,844.00	179,488.50	128,939.88	233,105.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	274,529.27	271,232.68	164,529.21	173,476.11
其中：应付票据	85,916.23	74,558.20	8,708.89	2,506.75
应付账款	188,613.04	196,674.48	155,820.32	170,969.37
预收款项	72,114.24	19,722.94	18,227.20	23,912.94
合同负债	93,095.45	131,158.31	887,751.94	863,938.00
应付职工薪酬	25,366.97	41,200.57	38,308.47	33,288.25
应交税费	26,938.52	25,102.03	66,013.88	52,587.15
其他应付款	398,108.86	304,165.66	333,126.30	247,593.43
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	120,839.73	452,755.06	513,351.97	83,338.22
其他流动负债	113,695.67	112,088.77	112,994.43	9,244.16
流动负债合计	1,384,532.69	1,536,914.52	2,263,243.29	1,720,483.82
非流动负债：				
长期借款	946,073.78	789,780.54	988,026.91	954,965.49
应付债券	1,371,168.40	1,146,787.36	623,424.17	531,259.07
租赁负债	100,926.22	83,165.75	120,288.30	135,547.97
长期应付款	1,889,037.71	2,082,588.49	1,069,999.42	990,514.80
预计负债	962.00	962.00	962.00	962.00
递延收益	13,810.54	30,246.36	77,735.49	74,160.26
递延所得税负债	50,293.94	13,162.44	7,772.40	3,661.21
其他非流动负债	542.48	3,829.38	3,069.09	2,889.54
非流动负债合计	4,372,815.07	4,150,522.33	2,891,277.78	2,693,960.35
负债合计	5,757,347.76	5,687,436.84	5,154,521.07	4,414,444.17
所有者权益：				
实收资本	642,352.51	642,352.51	90,000.00	90,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,801,890.27	1,778,341.41	1,895,718.72	1,801,530.58
其他综合收益	6,739.25	6,739.25	6,850.36	6.01
专项储备	71.15	60.67	114.18	78.74
盈余公积	70,518.86	70,518.86	63,916.75	57,207.70
一般风险准备	99.09	99.09	30.00	30.00
未分配利润	565,201.85	556,082.04	825,733.86	735,503.10
归属于母公司所有者权益合计	3,086,872.98	3,054,193.83	2,882,363.86	2,684,356.13

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
少数股东权益	696,813.46	690,863.26	670,199.65	632,394.14
所有者权益合计	3,783,686.43	3,745,057.10	3,552,563.51	3,316,750.26
负债和所有者权益总计	9,541,034.20	9,432,493.94	8,707,084.58	7,731,194.44

表 6-2 发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	425,907.93	1,704,580.39	1,695,268.03	1,257,620.64
其中：营业收入	425,907.93	1,704,580.39	1,695,268.03	1,257,620.64
二、营业总成本	418,301.53	1,658,692.04	1,601,148.27	1,185,720.21
其中：营业成本	321,904.15	1,338,595.24	1,212,424.93	832,919.41
税金及附加	7,423.77	26,833.24	26,283.52	23,836.15
销售费用	39,860.91	118,490.33	120,543.37	104,271.32
管理费用	42,022.88	155,589.06	182,650.81	168,236.33
研发费用	763.11	3,947.69	4,342.93	3,454.80
财务费用	6,326.70	15,236.48	54,902.72	53,002.18
加：其他收益	1,775.53	12,693.55	10,754.38	12,046.97
投资收益（损失以“-”号填列）	17,463.27	78,280.69	93,518.51	93,569.43
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-471.00	-752.66	-208.32	1,602.14
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	67.51	-1,896.31	-3,237.96	-289.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-48.77	-109.24	-2,651.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,665.43	58,364.59	15,740.90	2,185.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,107.15	192,529.43	210,578.04	178,364.53
加：营业外收入	324.29	4,670.68	5,987.80	4,308.75
减：营业外支出	252.83	1,611.04	2,695.82	2,913.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,178.62	195,589.08	213,870.01	179,759.38
减：所得税费用	11,647.55	44,040.91	37,975.05	35,527.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,531.07	151,548.16	175,894.96	144,231.95
（一）持续经营净利润	21,531.07	151,548.16	175,894.96	144,231.95
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	9,507.11	97,967.12	122,749.07	102,650.73
少数股东损益	12,023.96	53,581.04	53,145.89	41,581.22
六、其他综合收益的税后净额	-	-131.44	10,045.99	-8,821.48
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-111.11	6,821.04	-8,727.80
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-111.11	6,821.04	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其它综合收益	-	-	-89.23	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-111.11	6,910.27	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
5.其他	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-8,727.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-8,727.80
归属于少数股东权益的其他综合收益税后净额	-	-20.33	3,224.96	-93.68
七、综合收益总额	21,531.07	151,416.73	185,940.95	135,410.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,507.11	97,856.02	129,570.11	93,922.93
归属于少数股东权益的综合收益总额	12,023.96	53,560.71	56,370.84	41,487.55

表 6-3 发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	661,470.56	2,755,788.10	2,722,181.10	2,045,805.01
收到的税费返还	321.52	12,132.32	3,603.56	3,220.43
收到其他与经营活动有关的现金	378,652.38	411,564.41	146,226.60	210,694.02
经营活动现金流入小计	1,040,444.45	3,179,484.83	2,872,011.26	2,259,719.46
购买商品、接受劳务支付的现金	568,521.74	2,199,055.43	2,061,508.54	1,714,203.32
支付给职工以及为职工支付的现金	69,236.43	247,186.24	226,009.14	178,424.56
支付的各项税费	31,757.11	142,836.61	98,717.19	75,953.83
支付其他与经营活动有关的现金	330,822.08	270,493.94	155,804.26	205,548.62
经营活动现金流出小计	1,000,337.35	2,859,572.23	2,542,039.13	2,174,130.32
经营活动产生的现金流量净额	40,107.10	319,912.60	329,972.13	85,589.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	175,828.34	283,635.05	497,743.13	688,496.68
取得投资收益收到的现金	5,145.57	51,208.75	65,456.80	82,362.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,877.63	9,175.24	4,579.38	13,508.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	295.60	115,311.20	-	75,549.48

收到其他与投资活动有关的现金	2,524.22	260,062.71	399,541.19	255,869.84
投资活动现金流入小计	194,671.36	719,392.94	967,320.51	1,115,786.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	122,895.42	474,092.71	536,845.63	533,552.92
投资支付的现金	44,074.23	308,644.93	609,664.69	564,710.77
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	55,771.48	5,965.32	23,950.23	18,014.66
支付其他与投资活动有关的现金	137,361.55	190,014.46	211,811.66	254,208.37
投资活动现金流出小计	360,102.67	978,717.41	1,382,272.21	1,370,486.72
投资活动产生的现金流量净额	-165,431.32	-259,324.46	-414,951.70	-254,700.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	150.00	68,137.00	64,437.20	3,979.30
取得借款收到的现金	466,433.51	1,182,432.13	1,322,109.92	1,229,632.27
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	9,727.86	771,720.83	238,888.52	248,962.94
筹资活动现金流入小计	476,311.37	2,022,289.96	1,625,435.63	1,482,574.51
偿还债务支付的现金	243,801.40	1,653,845.81	783,441.14	976,200.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,050.28	185,863.94	146,055.62	125,043.63
支付其他与筹资活动有关的现金	8,840.14	53,340.32	86,794.65	108,848.55
筹资活动现金流出小计	279,691.83	1,893,050.07	1,016,291.41	1,210,093.05
筹资活动产生的现金流量净额	196,619.54	129,239.89	609,144.22	272,481.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.79	61.86	-33.82	-11.29
五、现金及现金等价物净增加额	71,292.53	189,889.89	524,130.84	103,359.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,799,723.80	1,538,465.70	1,014,334.86	910,975.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,871,016.34	1,728,355.59	1,538,465.70	1,014,334.86

(二) 发行人 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末母公司财务报表

表 6-4 发行人 2020-2022 年及 2023 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	288,676.42	166,011.81	105,980.17	153,559.50
交易性金融资产	32,000.00	35,000.00	159,000.00	120,750.00

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	136,382.39	294,141.17	398,224.47	333,453.24
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,654.60	1,676.14	-	104.90
流动资产合计	458,713.41	496,829.12	663,204.64	607,867.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	4,427.66	4,427.66	4,427.66	5,292.69
长期股权投资	2,657,809.42	2,582,724.65	2,564,418.84	2,419,097.83
长期应收款	-	-	-	-
投资性房地产	131,983.20	132,978.05	136,957.44	-
固定资产	35,590.37	35,952.20	13,105.95	411.86
在建工程	212.77	212.77	470.43	274.59
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	487.08	557.47	-	-
无形资产	1,173.22	1,315.64	926.09	1,146.63
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	301.89	320.00	100.64	380.99
递延所得税资产	8,758.45	8,758.45	8,169.72	3,506.01
其他非流动资产	3,764.93	3,764.93	3,045.00	3,045.00
非流动资产合计	2,844,508.99	2,771,011.82	2,731,621.76	2,433,155.59
资产总计	3,303,222.39	3,267,840.94	3,394,826.40	3,041,023.23
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	-	-	-	0.18
预收款项	3,217.60	4,290.13	4,584.55	-
应付职工薪酬	226.55	407.28	403.00	398.32
应交税费	600.99	706.68	8,135.73	5,361.11
其他应付款	56,252.13	44,195.03	86,366.17	32,754.28
持有待售负债	-	-	-	-

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	105,012.58	102,893.89	298,566.68	7,850.98
其他流动负债	100,233.99	100,264.99	101,662.56	-
流动负债合计	265,543.83	252,758.00	499,718.69	46,364.86
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	200,000.00	200,000.00	200,000.00	390,000.00
租赁负债	375.93	517.14	-	-
长期应付款	57,114.08	57,114.08	58,624.20	57,422.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	10,274.27	10,274.27	12,274.27	14,274.27
递延所得税负债	5,489.36	5,489.36	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	273,253.63	273,394.84	270,898.46	461,696.26
负债合计	538,797.46	526,152.84	770,617.15	508,061.13
所有者权益：				
实收资本	642,352.51	642,352.51	90,000.00	90,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,905,168.24	1,882,104.07	2,024,938.97	1,977,492.47
其他综合收益	-83.62	-83.62	-83.22	6.01
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	72,087.72	72,087.72	65,485.61	58,776.56
未分配利润	144,900.08	145,227.42	443,867.89	406,687.07
所有者权益合计	2,764,424.94	2,741,688.10	2,624,209.24	2,532,962.11
负债及所有者权益总计	3,303,222.39	3,267,840.94	3,394,826.40	3,041,023.23

表 6-5 发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	1,072.53	4,524.36	5,354.11	159.56
减：营业成本	994.85	3,979.39	3,979.39	-
税金及附加	10.34	192.23	114.90	68.54
销售费用		-	-	-
管理费用	2,161.45	8,074.89	6,600.60	6,888.70
研发费用		-	-	-
财务费用	1,447.09	7,649.41	15,081.61	-3,623.19
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	5.12	3.08	3.21	21.99
投资收益（损失以“-”号填列）	3,296.02	59,281.16	77,605.63	54,269.37
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-1.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-116.28	-0.11	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2.84	25,902.64	11,569.67	4,989.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-237.22	69,699.04	68,756.02	56,104.56
加：营业外收入	0.27	2,000.16	2,000.63	2,194.75
减：营业外支出	90.39	159.11	600.00	494.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-327.34	71,540.09	70,156.64	57,804.51
减：所得税费用	-	5,518.99	3,066.18	1,932.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-327.34	66,021.10	67,090.46	55,871.63
五、其他综合收益	-	-0.40	-89.23	-
六、综合收益总额	-327.34	66,020.70	67,001.23	55,871.63

表 6-6 发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,330.81	49,145.27	16,001.73	14,781.78
经营活动现金流入小计	4,330.81	49,145.27	16,001.73	14,781.78
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,485.84	4,475.44	3,905.17	3,515.16
支付的各项税费	264.54	8,730.32	5,286.26	3,188.35
支付其他与经营活动有关的现金	2,843.46	8,780.12	7,552.00	3,829.15
经营活动现金流出小计	4,593.83	21,985.87	16,743.43	10,532.66
经营活动产生的现金流量净额	-263.03	27,159.39	-741.71	4,249.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,000.00	164,864.28	130,034.02	115,154.09
取得投资收益收到的现金	7,856.19	42,844.41	68,348.54	67,320.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		1.76	253.72	5,030.86
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	227,726.25	658,762.43	236,115.00	375,035.38
投资活动现金流入小计	238,582.44	866,472.88	434,751.28	562,540.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3.34	1,735.17	142,153.40	746.55
投资支付的现金	50,000.00	45,000.00	278,860.21	162,285.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	70,000.00	583,222.65	278,375.00	284,375.00

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	120,003.34	629,957.82	699,388.61	447,407.05
投资活动产生的现金流量净额	118,579.09	236,515.06	-264,637.33	115,133.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	30,000.00	50,000.00	-
取得借款所收到的现金	100,000.00	350,000.00	373,000.00	439,715.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	6,136.00	38,115.65	3,245.00	193,177.00
筹资活动现金流入小计	106,136.00	418,115.65	426,245.00	632,892.00
偿还债务所支付的现金	100,000.00	540,000.00	173,000.00	472,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	611.51	51,537.59	39,974.56	37,571.37
支付其他与筹资活动有关的现金	1,175.95	30,317.10	-	188,905.69
筹资活动现金流出小计	101,787.46	621,854.69	212,974.56	698,477.07
筹资活动产生的现金流量净额	4,348.54	-203,739.04	213,270.44	-65,585.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	122,664.61	59,935.41	-52,108.60	53,797.52
加：期初现金及现金等价物余额	166,025.85	101,450.90	153,559.50	99,761.98
六、期末现金及现金等价物余额	288,690.46	161,386.31	101,450.90	153,559.50

三、发行人资产负债结构及现金流分析

（一）资产结构分析

表 6-7 发行人近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,878,972.39	19.69	1,828,852.22	19.39	1,583,905.70	18.19	1,051,296.75	13.60
交易性金融资产	120,304.97	1.26	78,894.33	0.84	315,083.76	3.62	367,206.98	4.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	90	0.00	10	0.00	10	0.00	429.46	0.01
应收账款	151,537.18	1.59	110,771.39	1.17	82,720.40	0.95	54,784.33	0.71
预付款项	99,969.20	1.05	69,101.69	0.73	58,734.49	0.67	45,995.53	0.59
其他应收款	241,310.32	2.53	269,990.10	2.86	203,322.19	2.34	331,727.44	4.29
存货	267,406.03	2.80	336,415.70	3.57	1,226,692.24	14.09	1,369,816.85	17.72
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	300	0.00

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动资产	1,534.78	0.02	1,508.54	0.02	1,693.20	0.02	2,404.89	0.03
其他流动资产	126,576.94	1.33	126,412.82	1.34	122,891.88	1.41	46,497.92	0.60
流动资产合计	2,887,771.48	30.27	2,822,511.22	29.92	3,595,053.85	41.29	3,281,058.76	42.44
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	9,371.66	0.10	19,425.87	0.21	21,944.12	0.25	9,505.66	0.12
长期股权投资	391,656.18	4.10	343,597.76	3.64	288,083.73	3.31	260,610.53	3.37
其他权益工具投资	118,244.36	1.24	117,844.36	1.25	118,025.40	1.36	104,528.52	1.35
其他非流动金融资产	12,368.99	0.13	12,168.99	0.13	13,139.58	0.15	21,317.78	0.28
投资性房地产	596,889.33	6.26	538,409.32	5.71	484,963.68	5.57	463,544.74	6.00
固定资产	602,193.33	6.31	647,885.13	6.87	1,746,658.47	20.06	1,608,223.30	20.80
在建工程	3,486,581.45	36.54	69,752.82	0.74	1,886,572.24	21.67	1,612,623.25	20.86
生产性生物资产	16.17	0.00	17.89	0.00	24.78	0.00	0.64	0.00
使用权资产	112,158.67	1.18	118,130.97	1.25	136,426.68	1.57	162,396.95	2.10
无形资产	345,934.05	3.63	308,595.10	3.27	339,264.58	3.90	150,324.06	1.94
商誉	404.11	0.00	404.11	0.00	404.11	0.00	404.11	0.01
长期待摊费用	45,678.21	0.48	49,752.51	0.53	45,897.81	0.53	43,646.84	0.56
递延所得税资产	19,409.55	0.20	19,953.35	0.21	25,260.25	0.29	8,357.16	0.11
其他非流动资产	912,205.10	9.56	4,364,044.54	46.27	5,365.32	0.06	4,652.16	0.06
非流动资产合计	6,653,262.71	69.73	6,609,982.71	70.08	5,112,030.73	58.71	4,450,135.68	57.56
资产总计	9,541,034.20	100.00	9,432,493.94	100.00	8,707,084.58	100.00	7,731,194.44	100.00

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 7,731,194.44 万元、8,707,084.58 万元、9,432,493.94 万元和 9,541,034.20 万元，近三年及一期资产总额稳步增长；其中流动资产分别为 3,281,058.76 万元、3,595,053.85 万元、2,822,511.22 万元和 2,887,771.48 万元，占资产总额的比例分别为 42.44%、41.29%、29.92%和 30.27%，非流动资产分别 4,450,135.68 万元、5,112,030.73 万元、6,609,982.71 万元和 6,653,262.71 万元，占资产总额的比例分别为 57.56%、58.71%、70.08%和 69.73%。

近三年及一期末，平均占发行人总资产 10%以上的资产类科目有：货币资金、固定资产、在建工程、其他非流动资产。公司商品销售、宾馆餐饮等业务一般具备即时交易，全额收款的特点，因此应收账款、预付账款等科目余额均较小。

1、货币资金

发行人货币资金中绝大部分为现金和银行存款。近三年及一期末，发行人货币资金分别为 1,051,296.75 万元、1,583,905.70 万元、1,828,852.22 万元和 1,878,972.39

万元，占资产总额的比例分别为 13.60%、18.19%、19.39%和 19.69%，为流动资产重要组成部分。发行人货币资金账面余额较大，与百货零售、宾馆餐饮行业客户现金（或刷卡）付款的特点相关。同时，发行人账面保持足额的货币资金，有利于保证发行人主营业务的正常运营和稳定发展，增强偿债能力，维护良好的市场信誉。

近三年来，发行人货币资金金额随着业务规模的提高逐年递增。2021 年末货币资金较 2020 年末新增 532,608.95 万元，增幅 50.66%，2022 年末货币资金较 2021 年末新增 244,946.52 万元，增幅 15.46%，均系银行存款增加。

2、交易性金融资产

发行人交易性金融资产核算以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产，主要包含银行理财产品、信托投资和权益工具投资。近三年及一期末，发行人交易性金融资产分别为 367,206.98 万元、315,083.76 万元、78,894.33 万元和 120,304.97 万元，占总资产的比例分别为 4.75%、3.62%、0.84%和 1.26%。公司交易性金融资产核算以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产，主要系银行理财产品、信托产品。发行人系杭州市属商业、旅游资产统一经营企业，日常经营中资金周转规模较大，为提高周转过程中暂时闲置资金的使用效率，公司在保证日常经营资金需求和资金安全的前提下，利用自有闲置资金购买银行理财产品和信托产品。2021 年末发行人交易性金融资产较 2020 年末减少 52,123.22 万元，降幅 14.19%，主要系部分信托产品到期所致。2022 年末发行人交易性金融资产较 2021 年末 236,189.43 万元，降幅 74.96%，主要系部分银行理财产品和信托产品到期所致。截至 2023 年 3 月末，发行人交易性金融资产为 120,304.97 万元，主要系集团一季度对外金融投资增加。

3、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 54,784.33 万元、82,720.40 万元、110,771.39 万元和 151,537.18 万元，占总资产的比例分别为 0.71%、0.95%、1.17%和 1.59%。发行人商品销售、餐饮服务等业务一般具有即时交易、全额收款等特点，因此应收账款的金额和占比均较小。发行人应收账款余额有所增长，主要是由于发行人经营规模的增长，应收账款有所增加。

表 6-8 发行人 2022 年末应收账款明细情况

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	

单项计提坏账准备	11,285.67	9.46	4,927.27	43.66	6,358.40
按组合计提坏账准备	108,058.21	90.54	3,645.23	3.37	104,412.99
合计	119,343.89	100.00	8,572.50	7.18	110,771.39

表 6-9 发行人 2022 年末应收账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	账面余额	占比
1 年以内（含，下同）	103,205.84	86.48
1 至 2 年	12,687.75	10.63
2 至 3 年	568.63	0.48
3 至 5 年	919.59	0.77
5 年以上	1,962.08	1.64
合计	119,343.89	100.00

表 6-10 发行人 2022 年期末单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
其他零星户	507.09	507.09	100	预计无法收回
北京有趣空间文化传播有限公司	6.00	6.00	100	预计无法收回
李海燕	8.80	8.80	100	根据执行裁定，李海燕本人已被列为失信人员，款项为租赁合同纠纷款项，可收回性较小
杭州一鼎体育发展有限公司	81.00	81.00	100	预计无法收回
杭州哈拳体育文化发展有限公司	32.50	32.50	100	欠付租金，预计无法收回
杭州警博实业有限公司	219.63	219.63	100	预计无法收回
浙江广播电视发展总公司	9,083.43	2,725.03	30	预计无法收回
浙江浙联实业有限公司	104.76	104.76	100	预计无法收回
解百零星户	1,242.48	1,242.48	100	预计无法收回
合计	11,285.67	4,927.27	43.66	-

表 6-11 发行人 2022 年末应收账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	与发行人的关系	金额	占应收账款比例
中国核工业中原建设有限公司	非关联方	14,609.13	12.66
浙商中拓集团股份有限公司	非关联方	9,921.45	8.6
浙江广播电视发展总公司	非关联方	9,083.43	7.87
杭州顶益食品有限公司	非关联方	3,331.09	2.89
杭州尚城利星国际百货广场有限公司	非关联方	3,275.66	2.84

单位名称	与发行人的关系	金额	占应收账款比例
合计		40,220.75	34.86

4、预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项分别为 45,995.53 万元、58,734.49 万元、69,101.69 万元和 99,969.20 万元，占总资产的比例分别为 0.59%、0.67%、0.73%和 1.05%，发行人预付款项占总资产的比重较小。随着经营规模的扩大，发行人预付款项有所增长，账龄以一年内为主。2021 年末，发行人预付款项较 2020 年末增加 12,738.96 万元，增幅为 27.70%，主要系子公司商旅资管预付杭州上塘城市建设发展有限公司项目款及向中煤信志煤炭销售有限公司采购货物尚未收货所致。2022 年末，发行人预付款项较 2021 年末增加 10,367.20 万元，增幅为 17.65%，主要系子公司商旅资管预付杭州上塘城市建设发展有限公司项目款所致。2023 年 3 月末，发行人预付款项为 99,969.20 万元。

5、其他应收款

发行人的其他应收款包括应收利息、应收股利和其他应收款项，其中其他应收款项主要为发行人支付的项目保证金及往来款项。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 331,727.44 万元、203,322.19 万元、269,990.10 万元和 241,310.32 万元，占总资产的比例分别为 4.29%、2.34%、2.86%和 2.53%。2021 年末其他应收款较 2020 年末减少 128,405.25 万元，降幅为 38.71%，其中新增应收股利 19,814.93 万元，往来款项中减少杭州市城建开发集团有限公司的借款，新增西湖电子集团有限公司的借款。2022 年末其他应收款较 2021 年末增加 66,667.91 万元，涨幅为 32.79%，主要系新增浙江省建科建筑设计院有限公司和杭州运河湾商业地产有限公司的借款。2023 年 3 月末其他应收款为 241,310.32 万元。

表 6-12 发行人 2022 年末其他应收款明细情况

单位：万元

项目	金额
应收利息	5,321.40
应收股利	12,915.66
其他应收款项	251,753.05
合计	269,990.10

表 6-13 发行人 2022 年末其他应收款项明细情况

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的其他应收款项	11,445.30	4.28	11,445.30	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他应收款项	255,916.43	95.72	4,163.37	1.63	251,753.05
合计	267,361.73	100.00	15,608.68	5.84	251,753.05

表 6-14 发行人 2022 年末其他应收款项按组合计提坏账准备

单位：万元、%

项 目	期末数		
	账面余额	计提比例	坏账准备
账龄组合	43,732.18	-	4,163.37
押金、保证金组合	10,684.33	-	-
合并范围外关联方组合	199,965.14	-	-
基本确定可以收回的款项	1,534.77	-	-
小 计	255,916.43	-	4,163.37

表 6-15 发行人 2022 年末其他应收款项采用账龄组合计提坏账准备

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	130,714.01	48.89
1 至 2 年	5,050.23	1.89
2 至 3 年	105,254.80	39.37
3 至 4 年	13,888.39	5.19
4 至 5 年	562.24	0.21
5 年以上	11,892.07	4.45
小计	267,361.73	100.00
减：坏账准备	15,608.68	
合计	251,753.05	

表 6-16 发行人 2022 年末其他应收款项前五大客户

单位：万元、%

单位名称	与 发 行人关系	金额	占其他应收款项合计的比例	账龄	性质
杭州市拱墅区城中村改造指挥部康桥分指挥部	非关联方	63,115.66	23.61	1-2 年、2-3 年	往来款
浙江省建科建筑设计院有限公司	非关联方	33,700.64	12.60	1 年以内	往来款
杭州运河湾商业地产有限公司	非关联方	32,014.76	11.97	1 年以内	往来款
杭州市拱墅区城中村改造指挥部半山分指挥部	关联方	30,514.07	11.41	1-2 年、2-3 年	往来款
担保款[注 1]	非关联方	2,178.86	0.81	5 年以上	应收暂付款
合计		161,524.00	60.41		

注 1：系因杭州大厦有限公司对外提供担保而承担连带责任的款项。截至 2021 年 12 月 31 日，杭州大厦由于对外提供担保而承担连带责任的款项共计 2,178.86 万元，具体事项如下：

①杭州大厦为深圳天源实业股份有限公司提供担保而承担连带责任，根据杭州市中级人民法院《民事判决书》（（1995）杭经初字第 365 号），共需支付浙江省财务开发公司 1,505.39 万元。

②杭州大厦为深圳天源实业股份有限公司提供担保而承担连带责任，根据杭州市中级人民法院《民事判决书》（（1995）杭经初字第 440 号）和原被告双方达成的和解协议，公司共需分 3 期支付原杭州凯地丝绸股份有限公司 414.98 万元。

③杭州大厦 1992 年为中国明华有限公司通过杭州健力机械集团公司向杭州余杭财务开发公司借款提供担保承担连带责任，涉及诉讼金额 852.03 万元。

根据杭州大厦杭厦集团〔2000〕35 号和杭厦集团〔2000〕37 号文以及杭州大厦与上述债权人达成的协议，1999-2001 年期间，杭州大厦已直接或通过杭州大厦集团公司向浙江省财务开发公司、杭州凯地丝绸股份有限公司、杭州余杭财务开发公司支付了上述因对外担保承担责任的款项 2,178.86 万元。

因杭州大厦对上述对外担保承担责任的款项长时间催讨未果，收回风险较大，经 2010 年 4 月杭州大厦六届十四次董事会决议同意，已对上述款项 2,178.86 万元全额计提坏账准备。截至本募集说明书签署日，上述款项尚未收回。

6、存货

发行人主要从事商品销售、宾馆餐饮、食品销售及房地产销售等业务，发行人存货主要由商品销售、食品销售等业务形成的原材料、库存商品以及房地产开发业务形成的开发产品和开发成本构成。近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,369,816.85 万元、1,226,692.24 万元、336,415.70 万元和 267,406.03 万元，占总资产的比例分别为 17.72%、14.09%、3.57%和 2.80%。

2021 年末，发行人存货较 2020 年末减少 143,124.61 万元，降幅为 10.45%，主要系旅游投资开发成本结转至固定资产和投资性房地产所致。2022 年末，发行人存货较 2021 年末减少 890,276.54 万元，降幅为 72.58%，主要系运河集团会计核算变更，原存货土地开发重分类至其它非流动资产导致减少。2023 年 3 月末，发行人存货为 267,406.03 万元。

表 6-17 发行人 2022 年末存货明细情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
原材料	8,959.13	2.66
分期收款发出商品	2,323.91	0.69
库存商品（产成品）	55,351.65	16.42
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,138.52	0.63
消耗性生物资产	1.69	0.00
开发产品	209,332.13	62.09
开发成本	57,078.06	16.93
在途物资（材料采购）	43.19	0.01
工程施工	0.15	0.00
其他	766.40	0.23
合同履约成本	1,158.91	0.34
合计	337,153.73	100.00

7、其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 46,497.92 万元、122,891.88 万元、126,412.82 万元和 126,576.94 万元，占总资产的比例分别为 0.60%、1.41%、1.34%和 1.33%。发行人其他流动资产科目主要为购买的银行理财产品和一年以内的信托产品，发行人系杭州市属商业、旅游资产统一经营企业，日常经营中资金周转规模较大，为提高周转过程中暂时闲置资金的使用效率，发行人在保证日常经营资金需求和资金安全的前提下，利用自有闲置资金购买银行理财产品和信托产品。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末增加 76,393.96 万元，主要系新增 10 亿元债权投资导致。2022 年末，发行人其他流动资产较 2021 年末增加 3,520.94 万元，涨幅 2.87%，基本保持稳定。2023 年 3 月末，发行人其他流动资产为 126,576.94 万元。

表 6-18 发行人近一年及一期末其他流动资产明细情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
银行理财产品	8,000.00	6.32	8,000.00	6.33
信托产品	-	-	0.00	0.00
待摊费用	-	-	312.58	0.25
待抵扣进项税	7,592.84	6.00	8,547.06	6.76
预缴的房产预售相关税金	3,362.21	2.66	2,286.64	1.81
待处理财产损益	-	-	0.07	0.00
债权投资	100,000.00	79.00	100,200.00	79.26

预缴企业所得税	-	-	18.42	0.01
其他	7,621.90	6.02	7,048.04	5.58
合计	126,576.94	100.00	126,412.82	100.00

8、长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款金额分别为 9,505.66 万元、21,944.12 万元、19,425.87 万元和 9,371.66 万元，分别占总资产比例的 0.12%、0.25%、0.21%和 0.10%。2021 年末发行人长期应收款较 2020 年末增加 12,438.46 万元，增幅为 130.85%，主要原因系新租赁准则调整影响。2022 年末发行人长期应收款较 2021 年末减少 2,518.25 万元，降幅为 11.48%，主要原因系融资租赁款减少导致。2023 年 3 月末，发行人长期应收款为 9,371.66 万元。

9、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 260,610.53 万元、288,083.73 万元、343,597.76 万元和 391,656.18 万元，占总资产的比例分别为 3.37%、3.31%、3.64%和 4.10%。

发行人作为杭州市属商业、旅游资产的统一经营企业，旗下参股公司众多，发行人长期股权投资系由公司对联营企业股权投资构成。发行人长期股权投资包括对杭州肯德基、杭州五丰冷食有限公司、杭州五丰联合肉类有限公司、杭州联华华商集团有限公司等多家大型餐饮服务、食品销售及超市连锁企业的股权投资以及对百大置业等商业综合体开发公司的股权投资。发行人对餐饮服务、食品销售及超市连锁等企业的股权投资不仅能够给公司带来大额稳定的投资收益，增厚公司利润，还能够通过现金股利分红，从而带来充裕的现金流入，增强公司的抗风险能力和偿债能力。

表 6-19 发行人 2022 年末长期股权投资明细情况

单位：万元

序号	被投资单位名称	核算方法	账面余额
1	厦门融地置业有限公司	权益法	5,086.04
2	杭州五丰联合肉类有限公司	权益法	33,461.35
3	杭州交运电力服务有限公司	权益法	783.59
4	杭州产权投资有限公司	权益法	2,810.96
5	杭州会展新城股权投资有限公司	权益法	49,344.09
6	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	权益法	1,461.12
7	杭州华巨臣西博文化创意有限公司	权益法	50.01
8	杭州商旅聚信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	权益法	7,531.29

序号	被投资单位名称	核算方法	账面余额
9	杭州城市大脑应用科技有限公司	权益法	442.54
10	杭州头头是道匠星创业投资合伙企业（有限合伙）	权益法	5,606.51
11	杭州旅游实业发展有限公司	权益法	2,569.08
12	杭州海外旅游有限公司	权益法	61.22
13	杭州百大置业有限公司	权益法	67,962.86
14	杭州联华华商集团有限公司	权益法	21,044.82
15	杭州肯德基有限公司	权益法	41,291.48
16	杭州艺文实践文化发展有限公司	权益法	73.41
17	杭州豆制品食品有限公司	权益法	2,192.14
18	杭州运河协安置业有限公司	权益法	4,144.90
19	杭州运河湾商业地产有限公司	权益法	47,983.34
20	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	权益法	147.93
21	杭州运河迈氏会展有限公司	权益法	-
22	杭州金龙集团有限公司	权益法	2,288.71
23	浙江五丰冷食有限公司	权益法	42,529.61
24	浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	权益法	2,390.82
25	浙江运河协安置业有限公司	权益法	1,590.10
26	浙江雪岭旅游开发有限公司	权益法	450.05
27	绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	权益法	299.80
合计			343,597.76

10、其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为 21,317.78 万元、13,139.58 万元、12,168.99 万元和 12,368.99 万元，分别占总资产比例的 0.28%、0.15%、0.13%、0.13%。2021 年末发行人其他非流动金融资产较 2020 年末减少 8,178.20 万元，降幅 38.36%，主要系主要系对外金融投资减少。2022 年末发行人其他非流动金融资产较 2021 年末减少 970.59 万元，降幅 7.39%，基本保持不变。2023 年 3 月末，发行人其他非流动金融资产为 12,368.99 万元。

11、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产金额分别为 463,544.74 万元、484,963.68 万元、538,409.32 万元和 596,889.33 万元，占总资产的比例分别为 6.00%、5.57%、5.71%和 6.26%。发行人投资性房地产主要系对外出租的自有物业，其中主要系杭州武林广场地下商城项目及义乌之心城市生活广场项目。报告期内，发行人的投资性房地产均采用成本法进行后续计量。2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 21,418.94 万元，增幅为 4.62%，主要系饮服集团非同一控制下合并杭州食酿所致。2022 年末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 53,445.64 万元，增幅为 11.02%，

主要系西溪投资自有房产自用改出租导致增加。2023 年末，发行人投资性房地产为 596,889.33 万元。

表 6-20 发行人近一年及一期末投资性房地产明细情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	532,502.46	89.21	475,433.75	88.30
土地使用权	64,386.86	10.79	62,975.57	11.70
合计	596,889.33	100.00	538,409.32	100.00

12、固定资产

发行人固定资产主要为房屋及建筑物，包括拥有的约 20 万平方米自有房产，及近 60 万平方米各类商业和旅游物业，该等物业大多处于杭州市繁华核心区域，资产通用性和变现能力强，复制难度大，增值前景乐观。近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 1,608,223.30 万元、1,746,658.47 万元、647,885.13 万元和 602,193.33 万元，占总资产的比例分别为 20.80%、20.06%、6.87%和 6.31%。2021 年末，发行人固定资产较 2020 年末增加 138,435.17 万元，增幅为 8.61%，主要系饮服集团非同一控制下合并杭州食酿以及宏逸投资房屋建筑物增加所致。2022 年末，发行人固定资产较 2021 年减少 1,098,773.34 万元，降幅为 62.91%，主要系主要系运河集团会计核算变更，原固定资产公共配套基础设施重分类至其它非流动资产导致减少。2023 年 3 月末，发行人固定资产为 602,193.33 万元。

表 6-21 发行人 2022 年末固定资产明细情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
土地资产	89.68	-	-	89.68
房屋及建筑物	758,071.15	181,806.22	-	576,264.93
机器设备	110,420.54	77,482.36	-	32,938.18
运输工具	39,496.69	22,428.57	24.49	17,043.62
办公设备及其他	78,427.00	59,325.52	18.67	19,082.80
通用设备	4,824.94	3,725.58	-	1,099.37
专用设备	1,259.57	313.55	-	946.01
公共配套基础设施	-	-	-	-
合计	992,589.57	345,081.81	43.17	647,464.59

表 6-22 发行人 2023 年 3 月末固定资产明细情况

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	712,105.76	179,882.93		532,222.83
机器设备	113,704.45	80,284.50		33,419.95
运输工具	39,622.19	22,893.32	24.49	16,704.38
办公设备及其他	81,983.39	62,748.70	18.67	19,216.02
土地资产	89.68	0		89.68
合计	947,505.47	345,809.45	43.16	601,652.86

13、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 1,612,623.25 万元、1,886,572.24 万元、69,752.82 万元和 3,486,581.45 万元，占总资产的比例分别为 20.86%、21.67%、0.74%和 36.54%。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末增加 273,948.99 万元，增幅为 16.99%，主要系运河景区公共配套基础设施工程增加和知味观品牌系列食品生产线项目一期等项目的投资所致。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末减少 1,816,819.42 万元，降幅为 96.30%，主要系主要系运河集团会计核算变更，原在建工程公共配套基础设施重分类至其它非流动资产导致减少。2023 年 3 月末，发行人在建工程为 3,486,581.45 万元。

表 6-23 发行人近二年末在建工程明细情况

单位：万元

项目	2022 年末余额	2021 年末余额
半山市场回迁新场地项目	-	75.54
富义仓活化利用展陈空间布置项目	-	-
高粱亭村松树尖滑雪场	810.79	648.22
公交船	-	283.26
杭钢厂区监控系统安装设备工程款	-	13.48
杭政储出[2020]10 号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	3,866.68
杭政储出[2020]11 号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	617.82
杭政储出[2020]12 号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	905.87
杭政储出[2020]9 号地块商业商务娱乐康体用房项目	-	4,703.76
杭政储出【2020】10 号地块商业商务娱乐康体用房项目	5,189.12	-
杭政储出【2020】9 号地块商业商务娱乐康体用房项目	10,316.06	-
杭州运河新城单元 0S1201-16 地块	1,468.09	-
宏逸二级游客接待中心项目	476.45	512.29
宏逸河桥古镇提升改造项目	-	-

宏逸三级游客接待中心项目	69.17	69.17
宏逸梯田国家湿地公园项目	-	-
宏逸五彩姚庄项目	184.21	151.58
解百零星工程	451.95	187.78
金源昌二期装修工程	-	803.12
美院活化利用展陈设计项目	-	-
青田之心 VIP 客户疗休养体验基地诗画小舟山文旅项目	221.65	-
人才房租赁项目	-	-
人才专项租赁住房项目	-	24,799.10
仁和地下室改造	-	-
软件开发	156.36	49.89
商储智慧冷链项目	29.72	7,421.21
梯田旅游集散中心项目	262.29	13,666.15
梯田索道在建项目	266.71	-
停车场	-	160.67
五味和工厂设备改造工程	-	121.61
喜来登酒店改造	950.26	177.83
严州古城（梅城）综合保护开发项目	19,420.30	18,240.75
一级游客中心停车场	1,000.00	-
悦榕庄酒店装修工程	-	-
云和梯田下洋景区农业设施提升改造	-	188.96
运河景区公共配套基础设施	-	1,787,879.68
运河湾国际旅游休闲综合体一期(18 地块)	2,022.53	-
之江路 91 号改建项目	-	-
知味观门店装修工程	-	-
知味观品牌系列食品生产线项目一期	24,053.84	20,549.64
智慧景区创 5A 信息化工程	410.14	234.63
其他项目	1,475.51	-
其他零星工程	517.66	243.56
合计	69,752.82	1,886,572.24

14、使用权资产

近三年及一期末，发行人使用权资产分别为 162,396.95 万元、136,426.68 万元，118,130.97 万元和 112,158.67 万元，占总资产的比例分别为 2.10%、1.57%、1.25%和 1.18%。发行人使用权资产主要系下属子公司杭州大厦租赁的购物商城 C 座（坤和店）及 D 座（华浙店）。该科目余额产生较大波动主要因为根据财政部规定，公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并根据准则衔接规定，选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行该准则当年年初留存收益及财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

新租赁准则在租赁的识别、初始确认、后续计量、列报与披露等方面均有较大变化，准则统一了经营租赁和融资租赁下承租人的会计处理，除符合条件的短期租赁和低价值资产租赁外，承租人须在初始计量时对租赁确认使用权资产和租赁负债。后续计量时，对于使用权资产，在租赁期内计提折旧，评估减值情况并进行相应会计处理；同时按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。对于短期租赁和低价值资产租赁，按照系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。财务报表列报，应根据前述内容相应调整。

在新租赁准则实施日，公司拟采用“按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债；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”的方式进行财务处理。本次会计政策变更，在资产负债表项目上，公司总资产和总负债同时增加，但对公司所有者权益无重大影响；在利润表项目上，对 2021 年及以后年度公司收入和利润不构成重大影响。

15、无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为 150,324.06 万元、339,264.58 万元、308,595.10 万元和 345,934.05 万元，占总资产的比例分别为 1.94%、3.90%、3.27%和 3.63%。发行人无形资产主要包括土地使用权、软件等。2021 年末，发行人无形资产较 2020 年末增加 188,940.52 万元，增幅达 1.25 倍，主要系发行人购入武林广场 20 号 B 楼、21 号 A 楼两宗国有土地使用权所致。2022 年末，发行人无形资产较 2021 年末减少 30,669.48 万元，减幅为 9.04%，基本变化不大。2023 年 3 月末，发行人无形资产为 345,934.05 万元。

表 6-24 发行人 2022 年末无形资产明细情况

单位：万元

项目	2022 年初余额	2022 年增加额	2022 年减少额	2022 年末余额
一、原价合计	390,528.14	2,555.10	26,231.31	366,851.94
其中：软件	4,835.02	2,555.10	19.14	7,370.98
土地使用权	383,902.88	0.00	25,824.42	358,078.46
其他	1,776.17	0.00	387.74	1,388.43
二、累计摊销合计	51,263.56	10,559.32	3,566.05	58,256.84
其中：软件	2,949.36	1,438.18	1.03	4,386.51
土地使用权	47,784.62	8,989.00	3,260.61	53,513.00
其他	526.43	130.74	304.40	352.77
三、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：软件	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2022 年初余额	2022 年增加额	2022 年减少额	2022 年末余额
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值合计	339,264.58	0.00	0.00	308,595.10
其中：软件	1,885.67	0.00	0.00	2,984.48
土地使用权	336,118.27	0.00	0.00	304,565.46
其他	1,249.73	0.00	0.00	1,035.66

16、长期待摊费用

近三年及一期末，发行人长期待摊费用分别为 43,646.84 万元、45,897.81 万元、49,752.51 万元和 45,678.21 万元，占总资产的比例分别为 0.56%、0.53%、0.53%和 0.48%。2021 年末长期待摊费用较 2020 年末增加 2,250.97 万元，涨幅为 5.16%，基本变化不大。2022 年末长期待摊费用较 2021 年末增加 3,854.70 万元，涨幅为 8.40%，基本变化不大。2023 年 3 月末，长期待摊费用为 45,678.21 万元。

17、递延所得税资产

近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 8,357.16 万元、25,260.25 万元、19,953.35 万元和 19,409.55 万元，占总资产的比例分别为 0.11%、0.29%、0.21%和 0.20%。2021 年末，发行人递延所得税资产较 2020 年末增加 16,903.09 万元，增幅为 202.26%，主要系部分政府补助已纳税但尚未确认损益所致。2022 年末，发行人递延所得税资产较 2021 年末降低 5,306.90 万元，降幅为 21.01%，主要系主要系运河集团会计核算变更，原在建工程公共配套基础设施重分类至其它非流动资产导致减少。2023 年 3 月末，发行人递延所得税资为 19,409.55 万元。

（二）负债结构分析

表 6-25 发行人近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	259,844.00	4.51	179,488.50	3.16	128,939.88	2.50	233,105.56	5.28
应付票据	85,916.23	1.49	74,558.20	1.31	8,708.89	0.17	2,506.75	0.06
应付账款	188,613.04	3.28	196,674.48	3.46	155,820.32	3.02	170,969.37	3.87
预收款项	72,114.24	1.25	19,722.94	0.35	18,227.20	0.35	23,912.94	0.54
合同负债	93,095.45	1.62	131,158.31	2.31	887,751.94	17.22	863,938.00	19.57
应付职工薪酬	25,366.97	0.44	41,200.57	0.72	38,308.47	0.74	33,288.25	0.75
应交税费	26,938.52	0.47	25,102.03	0.44	66,013.88	1.28	52,587.15	1.19

其他应付款	398,108.86	6.91	304,165.66	5.35	333,126.30	6.46	247,593.43	5.61
一年内到期的非流动负债	120,839.73	2.10	452,755.06	7.96	513,351.97	9.96	83,338.22	1.89
其他流动负债	113,695.67	1.97	112,088.77	1.97	112,994.43	2.19	9,244.16	0.21
流动负债合计	1,384,532.69	24.05	1,536,914.52	27.02	2,263,243.29	43.91	1,720,483.82	38.97
非流动负债：						0.00		
长期借款	946,073.78	16.43	789,780.54	13.89	988,026.91	19.17	954,965.49	21.63
应付债券	1,371,168.40	23.82	1,146,787.36	20.16	623,424.17	12.09	531,259.07	12.03
租赁负债	100,926.22	1.75	83,165.75	1.46	120,288.30	2.33	135,547.97	3.07
长期应付款	1,889,037.71	32.81	2,082,588.49	36.62	1,069,999.42	20.76	990,514.80	22.44
预计负债	962	0.02	962	0.02	962	0.02	962	0.02
递延收益	13,810.54	0.24	30,246.36	0.53	77,735.49	1.51	74,160.26	1.68
递延所得税负债	50,293.94	0.87	13,162.44	0.23	7,772.40	0.15	3,661.21	0.08
其他非流动负债	542.48	0.01	3,829.38	0.07	3,069.09	0.06	2,889.54	0.07
非流动负债合计	4,372,815.07	75.95	4,150,522.33	72.98	2,891,277.78	56.09	2,693,960.35	61.03
负债合计	5,757,347.76	100.00	5,687,436.84	100.00	5,154,521.07	100.00	4,414,444.17	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 4,414,444.17 万元、5,154,521.07 万元、5,687,436.84 万元和 5,757,347.76 万元。报告期内，随着业务规模的不断扩张和拟建在建项目的增多，发行人通过银行贷款和债券等债权融资方式满足不断增大的资金需求，负债规模逐年增长。其中，发行人流动负债期末金额分别为 1,720,483.82 万元、2,263,243.29 万元、1,536,914.52 万元和 1,384,532.69 万元，占总负债的比例分别为 38.97%、43.91%、27.02%和 24.05%；非流动负债期末金额分别为 2,693,960.35 万元、2,891,277.78 万元、4,150,522.33 万元和 4,372,815.07 万元，占总负债的比例分别为 61.03%、56.09%、72.98%和 75.95%。

近三年及一期末，占发行人总负债 10%以上的负债类科目有：长期借款、应付债券和长期应付款等。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 233,105.56 万元、128,939.88 万元、179,488.50 万元和 259,844.00 万元，占负债总额的比例分别为 5.28%、2.50%、3.16%和 4.51%。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末减少 104,165.68 万元，降幅为 44.69%，主要系发行人调整债务结构，减少短期借款，增加长期债务所致。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末增加 50,548.62 万元，增幅为 39.20%，主要系子公司新增借款导致。2023 年 3 月末，发行人短期借款为 259,844.00 万元。

2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人短期借款构成情况如下：

表 6-26 发行人近一年及一期短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例
抵押借款	40,399.00	15.55	47,000.41	26.19
保证借款	103,750.00	39.93	40,000.00	22.29
信用借款	115,518.44	44.46	88,907.90	49.53
抵押保证借款	-	-	3,000.00	1.67
短期借款应付利息	176.56	0.06	580.19	0.32
合计	259,844.00	100.00	179,488.50	100.00

2、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 170,969.37 万元、155,820.32 万元、196,674.48 万元和 188,613.04 万元，占总负债的比例分别为 3.87%、3.02%、3.46%和 3.28%。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 15,149.05 万元，降幅为 8.86%，基本保持稳定。2022 年末，发行人应付账款较 2021 年末增加 40,854.16 万元，增幅为 26.22%，主要系应付工程款增加导致。2023 年 3 月末，发行人应付账款为 188,613.04 万元。

表 6-27 发行人 2022 年末应付账款账龄分析

单位：万元

账龄	2022 年末余额	2022 年初余额
1 年以内（含 1 年）	165,074.20	140,287.63
1 至 2 年（含 2 年）	26,589.82	9,015.67
2 至 3 年（含 3 年）	1,880.78	2,526.24
3 年以上	3,129.68	3,990.77
合计	196,674.48	155,820.32

3、预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 23,912.94 万元、18,227.20 万元、19,722.94 万元和 72,114.24 万元，占负债总额的比例分别为 0.54%、0.35%、0.35%和 1.25%，主要系公司下属子公司杭州解百和饮服集团的预收货款，账龄超过一年的重要预收款项主要为购房款和 IC 卡充值余额。2021 年末，发行人预收款项较上年同期减少 5,685.74 万元，下降 23.78%，主要原因系发行人执行新收入准则调整影响。2022 年末，发行人预收款项较上年同期增加 1,495.74 万元，增长 8.21%，基本保持不变。2023 年 3 月末，发行人预收款项为 72,114.24 万元。

4、合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为 863,938.00 万元、887,751.94 万元、131,158.31 万元和 93,095.45 万元，占负债总额的比例分别为 19.57%、17.22%、2.31%和 1.62%。该项目金额变动较大，主要系发行人执行新收入准则所致。发行人合同负债均系销售商品相关的合同负债。

5、应付职工薪酬

近三年及一期末，发行人应付职工薪酬分别为 33,288.25 万元、38,308.47 万元、41,200.57 万元和 25,366.97 万元，占总负债的比例分别为 0.75%、0.74%、0.72%和 0.44%。近三年应付职工薪酬上升，主要是由于员工薪酬水平提升，2023 年 3 月末，公司应付职工薪酬下降，主要是因为发放年终奖等原因，为季度性现象。

6、应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费分别为 52,587.15 万元、66,013.88 万元、25,102.03 万元和 26,938.52 万元，占总负债的比例分别为 1.19%、1.28%、0.44%和 0.47%。2021 年末，发行人应交税费较 2020 年末增加 13,426.73 万元，增幅为 25.53%，主要系营业收入规模扩大导致应交企业所得税增加所致。2022 年末，发行人应交税费较 2021 年末减少 40,911.85 万元，减幅为 61.97%，主要系 2022 年应交所得税减少导致。2023 年 3 月末，发行人应交税费为 26,938.52 万元。

7、其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款账面金额分别为 247,593.43 万元、333,126.30 万元、304,165.66 万元和 398,108.86 万元，占总负债的比例分别为 5.61%、6.46%、5.35%和 6.91%。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 85,532.87 万元，涨幅 34.55%，主要系杭州市政府增资 5 亿元事项尚未完成增资程序暂于其他应付款列示所致。2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末减少 28,960.64 万元，降幅 8.69%，主要系预收增资款 5 亿元结转实收资本导致减少。2023 年 3 月末，发行人其他应付款为 398,108.86 万元。

表 6-28 发行人近三年及一期末按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非经营往来款	127,618.57	42.07	126,234.14	42.10	169,125.31	50.78	165,027.84	66.67

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付工程款	0.00	0.00	0.00	0.00	518.68	0.16	1,535.34	0.62
保证金、押金	43,261.31	14.26	44,688.14	14.90	47,120.17	14.15	40,731.61	16.45
租赁费	0.00	0.00	0.00	0.00	457.87	0.14	1,796.92	0.73
社保费	0.00	0.00	0.00	0.00	758.19	0.23	958.95	0.39
限制性股票回购义务	3,446.63	1.14	3,473.43	1.16	6,778.20	2.04	0.00	0.00
代收代付款项	1,492.70	0.49	114.71	0.04	2,057.50	0.62	850.24	0.34
预收增资款	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	15.01	0.00	0.00
预售卡	107,222.15	35.34	115,248.88	38.43	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	20,330.59	6.70	10,106.51	3.37	56,255.47	16.89	36,637.58	14.80
小计	303,371.95	100.00	299,865.80	100.00	333,071.39	100.00	247,538.48	100.00

8、其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债金额分别为 9,244.16 万元、112,994.43 万元、112,088.77 万元和 113,695.67 万元，占总负债的比例分别为 0.21%、2.19%、1.97%和 1.97%。2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末增加 103,750.27 万元，增幅达 11.22 倍，主要系 2021 年度发行“21 杭商贸 SCP001”超短期融资券 10 亿元所致。2022 年末，发行人其他流动负债较 2021 年末减少 905.66 万元，降幅 0.80%，基本变化不大。2023 年 3 月末，发行人其他流动负债为 113,695.67 万元。

9、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款账面金额分别为 954,965.49 万元、988,026.91 万元、789,780.54 万元和 946,073.78 万元，占总负债的比例分别为 21.63%、19.17%、13.89%和 16.43%。长期借款主要系下属子公司西溪投资、义乌商旅、杭州武林广场地下商城建设有限公司等为支持工程项目建设而进行的长期债务性融资。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 33,061.42 万元，增幅为 3.46%，基本保持稳定。2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末降低 198,246.37 万元，降幅为 20.06%，主要系部分长期借款不足一年转入一年内到期的非流动负债。2023 年 3 月末，发行人长期借款金额为 946,073.78 万元。

表 6-29 发行人近一年一期末长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例
抵押借款	95,773.73	10.12	0.00	0.00
保证借款	178,532.12	18.87	166,763.02	21.12

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例
质押借款	648,867.93	68.59	22,800.00	2.89
信用借款	22,900.00	2.42	517,798.79	65.56
抵押及保证借款	0.00	0.00	11,566.36	1.46
质押及保证借款	0.00	0.00	0.00	0.00
质押、抵押及保证借款	0.00	0.00	18,000.00	2.28
应付利息	0.00	0.00	52,852.37	6.69
合计	946,073.78	100.00	789,780.54	100.00

10、应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为 531,259.07 万元、623,424.17 万元、1,146,787.36 万元和 1,371,168.40 万元，占总负债的比例分别为 12.03%、12.09%、20.16%和 23.82%。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加 92,165.10 万元，涨幅为 17.35%，主要系 2021 年度发行“21 杭商贸 MTN001”中期票据 10 亿元、“21 杭州运河 MTN001”中期票据 10 亿元、“21 杭州运河 MTN002”中期票据 10 亿元和“21 杭运河债 01”企业债 9.6 亿元所致。2022 年末，发行人应付债券较 2021 年末增加 523,363.19 万元，涨幅为 83.95%，主要系 2022 年度发行“22 杭旅 01”公司债 10 亿元、“22 杭州运河 PPN001”定向债务融资工具 12 亿元、“22 杭州运河 PPN002”定向债务融资工具 8 亿元、“22 杭运 01”私募债 10 亿元、“22 武林广场 ABN001”资产支持票据 10.49 亿元、长城-杭州西溪投资资产支持专项计划 6.5 亿元和“GC 黄龙”CMBS16.7 亿元所致。2023 年 3 月末，发行人应付债券为 1,371,168.40 万元。

11、租赁负债

近三年及一期末，公司租赁负债分别为 135,547.97 万元、120,288.30 万元、83,165.75 万元和 100,926.22 万元，占总负债的比例分别为 3.07%、2.33%、1.46%和 1.75%。公司租赁负债主要为租赁付款额。2021 年、2022 年均较上年下降主要系期限不足一年重分类至一年内到期的非流动负债导致。2023 年 3 月末，发行人租赁负债为 100,926.22 万元。

12、长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款金额分别为 990,514.80 万元、1,069,999.42 万元、2,082,588.49 万元和 1,889,037.71 万元，占总负债的比例分别为 22.44%、20.76%、36.62%和 32.81%。公司长期应付款主要由长期应付款和专项应付款构成，长期应付款主要系代管集体资金、各类押金保证金、住房维修基金、应付市财政等，专项应

付款主要系各类拆迁款、不可搬迁费用等。2021 年末该科目较上年度增加 79,484.62 万元，增幅 8.02%，基本变化不大。2022 年末该科目较上年度增加 1,012,589.07 万元，增幅 94.63%，主要系专项应付款中收到运河景区公共配套基础设施专项资金增加 101.60 亿元所致。2023 年 3 月末，长期应付款为 1,889,037.71 万元。

表 6-30 发行人近三年长期应付款构成

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应付款	25,547.00	1.23	27,037.01	2.53	27,144.62	2.74
专项应付款	2,057,041.49	98.77	1,042,962.41	97.47	963,370.19	97.26
合计	2,082,588.49	100.00	1,069,999.42	100.00	990,514.80	100.00

13、递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益分别为 74,160.26 万元、77,735.49 万元、30,246.36 万元和 13,810.54 万元，占总负债的比例分别为 1.68%、1.51%、0.53%和 0.24%。递延收益主要为政府补助，主要由公司因政府拆迁所收取拆迁补偿款构成，该拆迁补偿款主要是由于公司部分子公司纳入政府拆迁范围而产生，为公司收取的政府补偿款项，属于与资产相关的政府补助，将按会计政策分年转入企业收益。2022 年，发行人递延收益较 2021 年末减少 47,489.13 万元，降幅为 61.09%，主要系部分拆迁补偿计入当期损益或冲减相关成本导致。

（三）所有者权益分析

表 6-31 发行人近三年及一期末所有者权益结构

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	642,352.51	16.98	642,352.51	17.15	90,000.00	2.53	90,000.00	2.71
资本公积	1,801,890.27	47.62	1,778,341.41	47.49	1,895,718.72	53.36	1,801,530.58	54.32
其他综合收益	6,739.25	0.18	6,739.25	0.18	6,850.36	0.19	6.01	0.00
专项储备	71.15	0.00	60.67	0.00	114.18	0.00	78.74	0.00
盈余公积	70,518.86	1.86	70,518.86	1.88	63,916.75	1.80	57,207.70	1.72
一般风险准备	99.09	0.00	99.09	0.00	30.00	0.00	30.00	0.00
未分配利润	565,201.85	14.94	556,082.04	14.85	825,733.86	23.24	735,503.10	22.18
归属于母公司所有者权益合计	3,086,872.98	81.58	3,054,193.83	81.55	2,882,363.86	81.13	2,684,356.13	80.93
少数股东权益	696,813.46	18.42	690,863.26	18.45	670,199.65	18.87	632,394.14	19.07
所有者权益合计	3,783,686.43	100.00	3,745,057.10	100.00	3,552,563.51	100.00	3,316,750.26	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 3,316,750.26 万元、

3,552,563.51 万元、3,745,057.10 万元和 3,783,686.43 万元，逐年增长。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为 90,000.00 万元、90,000.00 万元、642,352.51 万元和 642,352.51 万元，2022 年发行人增资至 642,352.51 万元，出资人均均为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会和浙江省财务开发有限责任公司。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 1,801,530.58 万元、1,895,718.72 万元、1,778,341.41 万元和 1,801,890.27 万元，占所有者权益的比例分别为 54.32%、53.36%、47.49%和 47.62%。

2020 年末，资本公积增加了 101,046.61 万元，主要系：①财政预算补充资本金 42,150,000.00 元；②根据《关于无偿划转杭州新天地集团有限公司部分国有股权的通知》（杭国资改〔2019〕145 号）、《关于无偿划转杭州新天地集团有限公司部分国有股权的通知》（杭国资产〔2020〕78 号）、2020 年 2 月 19 日以及 2020 年 9 月 30 日杭州新天地集团有限公司股东会决议以及《杭州新天地集团章程》等，杭州市实业集团有限公司将其拥有杭州新天地集团有限公司 10.00%的股权无偿划转给本公司，增加其他资本公积 828,562,449.44 元。③公司本期无偿受让划拨的杭州杭勤实业发展有限公司、杭州市机关公务用车服务有限公司、杭州国际交流服务中心有限公司三家公司股权，增加资本公积 135,469,120.99 元。④本期子公司安保公司收购杭州服装（集团）有限公司股权，归属原服装公司预留股份等处置款上缴公司，增加资本公积 6,296,604.64 元；⑤2018 年公司无偿划转本级所有物业资产中包括近江苑 10 幢 1 单元 201 室等 15 套住宅，该批住宅与其 27 套其他方所有的房产在 1999 年南星桥粮食仓库企业改制储营分离时由杭州市粮食收储有限公司按房产固定资产全部登记入账，账面价值一直未移交，2020 年 4 月 24 日公司与商旅资管公司作为乙方与甲方杭州市粮食收储有限公司签订的《关于近江苑 10 幢 1 单元 201 室等 15 套住宅房产账面原值移交协议》，甲方账上的近江苑 10 幢 1 单元 201 室等 15 套住宅房产以账面价值移交乙方，该等物业资产建筑面积 922.10 平方米，账面原值为 933,382.75 元，公司账面按划入资产原值增加资本公积 933,382.75 元。⑥公司本期处置西湖国旅 10%股权，处置对价与处置日享有净资产份额差异增加资本公积 372,250.31 元。

其他资本公积本期减少 3,317,739.10 元，系：①公司本期清理账户，减少资本公

积 3,307,603.59; ②2019 年 12 月 31 日, 杭州市财政局、杭州市人民政府国有资产监督管理委员会发文《关于同意无偿划转杭州档案综合经营公司的复函》(杭财资〔2019〕90 号), 同意将杭州市档案馆下属杭州档案综合经营公司无偿划转给杭州市商贸旅游集团有限公司。2020 年 9 月 15 日, 杭州市商贸旅游集团有限公司发文《关于无偿划转杭州档案综合经营公司的董事会决议》(杭商旅董决〔2020〕28 号), 同意将杭州档案综合经营公司无偿划转至杭州商旅资产管理有限公司, 本期减少 10,135.96 元是杭州档案综合经营公司无偿划转时净资产为负数所致。

2021 年末, 资本公积增加了 94,188.14 万元, 主要系: 公司在杭州西博文化传播有限公司、杭州西湖国际博览有限公司、杭州国际交流服务中心有限公司三家公司所有者权益份额发生变化, 增加资本公积 4,712,069.31 元。资本(股本)溢价本期减少 2,309,312.60 元, 主要系: 公司在杭州旅游集散中心有限公司、杭州商旅联丰供应链管理有限公司、杭州牡丹面粉有限公司三家公司所有者权益份额发生变化, 减少资本公积 2,309,312.60 元。

其他资本公积增加主要系①公司本期无偿受让划拨的杭州新州建设发展有限公司 100%股权, 增加资本公积 335,913,515.44 元;②公司无偿受让划拨的新州花苑配套商品房 118 处, 增加资本公积 128,040,000.00 元;③根据杭州市财政局、杭州市人民政府国有资产监督管理委员会、杭州市规划和自然资源局 2019 年 12 月 27 日印发的《市运河集团市场化转型具体措施》(杭财综〔2019〕29 号), 通过财政预算补充本公司资本金 463,650,000.00 元。④公司本期收回杭州豆制品食品有限公司改制范围外的湖墅新村 44 幢底层 10-12 号房屋, 增加资本公积 476,802.00 元;⑤子公司杭州解百集团股份有限公司本期股份支付, 增加资本公积 1,353,517.51 元;⑥杭州商旅新侨酒店管理有限公司落于浣纱路 169 号 1-2 幢的张载阳故居(浙〔2021〕杭州市不动产权第 0139894 号)房屋建筑物面积 750.61 平方米(地使用权面积 401 平方米)按名义价值 1 元入账, 增加资本公积 1 元;⑦联营公司杭州联华华商集团有限公司本期发生同一控制下企业合并, 增加资本公积 10,034,659.89 元;⑧杭州档案综合经营公司本期注销增加资本公积 10,135.96 元。

2022 年末, 资本公积减少了 117,377.30 万元, 主要系: ①2022 年市国资委等拨入 211,215,421.84 元②子公司运河集团持股比例变动增加资本公积 38,784,147.03 元, ③子公司杭州解百集团股份有限公司本期股份支付, 增加资本公积 9,767,902.28 元。减少系①资本公积转增股本 1,423,525,100.00 元, ②子公司杭州解百集团股份有限公

司限售股解禁，减少资本公积 5,061,809.79 元；③本期购买吴山居少数股东股权，减少资本公积金 129,736.47 元；④浙江五丰冷食有限公司权益法调整减少 4,823,863.21 元。

3、盈余公积

近三年及一期末，公司盈余公积分别为 57,207.70 万元、63,916.75 万元、70,518.86 万元和 70,518.86 万元，占所有者权益的比例分别为 1.72%、1.80%、1.88% 和 1.86%。近三年公司盈余公积逐年增长，主要是提取法定盈余公积所致。

4、未分配利润

近三年及一期，公司未分配利润分别为 735,503.10 万元、825,733.86 万元、556,082.04 万元和 565,201.85 万元，逐年增长，占所有者权益的比例分别为 22.18%、23.24%、14.85% 和 14.94%。2022 年末发行人未分配利润较 2021 年末减少 269,651.82 万元，主要系 330,000.00 万元未分配利润转作股本所致。

（四）现金流量分析

表 6-32 发行人近三年及一期现金流情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	1,040,444.45	3,179,484.83	2,872,011.26	2,259,719.46
经营活动现金流出小计	1,000,337.35	2,859,572.23	2,542,039.13	2,174,130.32
经营活动产生的现金流量净额	40,107.10	319,912.60	329,972.13	85,589.14
投资活动现金流入小计	194,671.36	719,392.94	967,320.51	1,115,786.72
投资活动现金流出小计	360,102.67	978,717.41	1,382,272.21	1,370,486.72
投资活动产生的现金流量净额	-165,431.32	-259,324.46	-414,951.70	-254,700.00
筹资活动现金流入小计	476,311.37	2,022,289.96	1,625,435.63	1,482,574.51
筹资活动现金流出小计	279,691.83	1,893,050.07	1,016,291.41	1,210,093.05
筹资活动产生的现金流量净额	196,619.54	129,239.89	609,144.22	272,481.46
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2.79	61.86	-33.82	-11.29
现金及现金等价物净增加额	71,292.53	189,889.89	524,130.84	103,359.31

1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 85,589.14 万元、329,972.13 万元、319,912.60 万元和 40,107.10 万元。其中经营活动现金流入为 2,259,719.46 万元、2,872,011.26 万元、3,179,484.83 万元和 1,040,444.45 万元，经营活动现金流出为 2,174,130.32 万元、2,542,039.13 万元、2,859,572.23 万元和 1,000,337.35 万元。

公司商品销售、宾馆餐饮等业务一般具备即时交易，全额收款的特点，导致公司应收账款相对较小，营业收入转化为现金流入的比例较高，因此公司一直保持较大规模的经营活动现金流入。但是，受国民经济影响，国内消费需求不稳定，以及近年来公司人力成本增加等因素影响，公司经营活动现金净流量波动较为明显。

2020 年，上半年受疫情影响发行人旗下门店、酒店缩短营业期或暂停营业，同时居民外出减少以及享乐型消费意愿降低等，对公司百货零售、酒店餐饮等业务均形成短期冲击，造成经营性现金流量净额波动明显。下半年，伴随国内疫情有所缓解，酒店餐饮情况有所好转，同时受境外疫情影响，部分境外奢侈品消费转移国内，促使杭州大厦和解百的经营活动现金流入大幅增加。总体公司 2020 年末经营性现金流量净额转正。2021 年度，发行人经营活动现金净流量较 2020 年度增加 244,382.99 万元，增幅达 285.53%，主要系营业收入增加导致销售商品、提供劳务收到的现金规模增加所致。2022 年度，发行人经营活动现金净流量较 2021 年度减少 10,059.53 万元，降幅为 3.05%，基本稳定。2023 年一季度，发行人经营性现金流量净额为 40,107.10 万元。

2、投资活动产生的现金流量

近三年及一期，公司投资活动现金流净额为-254,700.00 万元、-414,951.70 万元、-259,324.46 万元和-165,431.32 万元。其中投资活动现金流入为 1,115,786.72 万元、967,320.51 万元、719,392.94 万元和 194,671.36 万元，投资活动现金流出为 1,370,486.72 万元、1,382,272.21 万元、978,717.41 万元和 360,102.67 万元。

发行人投资活动现金流量主要是由公司项目投资建设、企业股权投资、信托产品投资、理财产品投资所产生。发行人投资活动现金流出主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和支付其他与投资活动有关的现金。近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额均为负数，主要系公司近年来都有通过新设及股权转让的形式纳入新的子公司，且公司整体处于高速发展阶段，投资活动现金流出金额保持在较高水平。

3、筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流净额为 272,481.46 万元、609,144.22 万元、129,239.89 万元和 196,619.54 万元。呈现一定波动。其中筹资活动现金流入为 1,482,574.51 万元、1,625,435.63 万元、2,022,289.96 万元和 476,311.37 万

元，筹资活动现金流出为 1,210,093.05 万元、1,016,291.41 万元、1,893,050.07 万元和 279,691.83 万元。

发行人筹资活动现金流量主要由银行借款、公司债券、超短期融资券产生的现金流入和流出所构成。随着发行人业务规模提高及拟建、在建项目支出的增加，发行人融资需求较大。整体而言，公司融资渠道顺畅，与银行等金融机构建立了长期友好的合作关系，具备充足的银行授信，同时在银行间市场和交易所市场均具有丰富的直接融资经验，可为本次债券偿付提供有力支持，发行人筹资活动现金流量波动不会对其偿债能力造成显著不利影响。

四、发行人盈利能力分析

表 6-33 发行人近三年及一期利润表主要情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	425,907.93	1,704,580.39	1,695,268.03	1,257,620.64
其中：营业收入	425,907.93	1,704,580.39	1,695,268.03	1,257,620.64
二、营业总成本	418,301.53	1,658,692.04	1,601,148.27	1,185,720.21
其中：营业成本	321,904.15	1,338,595.24	1,212,424.93	832,919.41
税金及附加	7,423.77	26,833.24	26,283.52	23,836.15
销售费用	39,860.91	118,490.33	120,543.37	104,271.32
管理费用	42,022.88	155,589.06	182,650.81	168,236.33
研发费用	763.11	3,947.69	4,342.93	3,454.80
财务费用	6,326.70	15,236.48	54,902.72	53,002.18
加：其他收益	1,775.53	12,693.55	10,754.38	12,046.97
投资收益	17,463.27	78,280.69	93,518.51	93,569.43
公允价值变动收益	-471.00	-752.66	-208.32	1,602.14
信用减值损失	67.51	-1,896.31	-3,237.96	-289.11
资产减值损失	-	-48.77	-109.24	-2,651.32
资产处置收益	6,665.43	58,364.59	15,740.90	2,185.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,107.15	192,529.43	210,578.04	178,364.53
加：营业外收入	324.29	4,670.68	5,987.80	4,308.75
减：营业外支出	252.83	1,611.04	2,695.82	2,913.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,178.62	195,589.08	213,870.01	179,759.38
减：所得税	11,647.55	44,040.91	37,975.05	35,527.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,531.07	151,548.16	175,894.96	144,231.95
归属于母公司所有者的净利润	9,507.11	97,967.12	122,749.07	102,650.73

发行人经营稳定、营业收入和盈利规模均保持了较高水平，但受宏观经济增速、

市场需求以及公司自身经营成本等多方面影响，公司利润规模呈稳中有升的趋势。2020 年受疫情影响，发行人营收及利润较往年有所下滑，2021 年基本恢复至疫情前水平。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，公司实现营业收入分别为 1,257,620.64 万元、1,695,268.03 万元、1,704,580.39 万元和 425,907.93 万元，实现净利润分别为 144,231.95 万元、175,894.96 万元、151,548.16 万元和 21,531.07 万元。

1、营业收入

表 6-34 发行人近三年及一期收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	411,098.70	96.52	1,650,517.59	96.83	1,635,389.85	96.47	1,206,378.61	95.93
其他业务收入	14,809.23	3.48	54,062.80	3.17	59,878.18	3.53	51,242.03	4.07
营业收入合计	425,907.93	100.00	1,704,580.39	100.00	1,695,268.03	100.00	1,257,620.64	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,257,620.64 万元、1,695,268.03 万元、1,704,580.39 万元和 425,907.93 万元，其中主营业务收入占比分别为 95.93%、96.47%、96.83%和 96.52%，为营业收入的主要来源。公司主营为百货零售业和宾馆餐饮业。

2、期间费用

近三年及一期，发行人销售费用分别为 104,271.32 万元、120,543.37 万元、118,490.33 万元和 39,860.91 万元，主要系职工薪酬、租赁费、广告费、运输费等。管理费用分别为 168,236.33 万元、182,650.81 万元、155,589.06 万元和 42,022.88 万元，主要系职工薪酬、折旧费、摊销费、公共能耗费、修理费等。研发费用分别为 3,454.80 万元、4,342.93 万元、3,947.69 万元和 763.11 万元，主要系职工薪酬和直接投入。财务费用分别为 53,002.18 万元、54,902.72 万元、15,236.48 万元和 6,326.70 万元。以上四项费用合计分别为 328,964.64 万元、362,439.83 万元、293,263.56 万元和 88,973.60 万元，占营业收入的比例分别为 26.16%、21.38%、17.20%和 20.89%。

发行人期间费用主要为销售费用和管理费用。随着当前国内市场消费疲软，行业竞争日益加剧，公司不断加大市场营销力度和营销团队建设，使得销售费用规模总体较大；由于公司商品销售、宾馆餐饮等行业均属于服务业，近年随着劳动力成本上升，服务业人员工资不断上涨，同时公司管理团队建设不断投入，使得管理费用规模总体较大。2020 年受到新冠肺炎疫情影响，销售费用和管理费用有所下降。

2021 年以来疫情防控进入常态化，影响减弱，发行人销售费用和管理费用规模有所增加。

3、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 12,046.97 万元、10,754.38 万元、12,693.55 万元和 1,775.53 万元。近三年，发行人其他收益基本保持稳定。

4、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 93,569.43 万元、93,518.51 万元、78,280.69 万元和 17,463.27 万元，分别占营业利润比例为 52.46%、44.41%、40.66% 和 52.75%。公司投资收益主要系权益法核算的长期股权投资收益、可供出售金融资产等取得的投资收益和处置可供出售金融资产取得的投资收益。

5、资产处置收益

近三年及一期，发行人资产处置收益分别为 2,185.99 万元、15,740.90 万元、58,364.59 万元和 6,665.43 万元。2021 年度，发行人资产处置收益规模较大，主要系艮山西路 2 号、石桥路、沈家村、顾家桥等拆迁后续事项完成所致。2022 年度，发行人资产处置收益较上年同期 42,623.69 万元，涨幅为 270.78%，主要系拆迁补偿收益增加导致。2023 年 3 月末，发行人资产处置收益为 6,665.43 万元。

6、利润总额及净利润

表 6-35 发行人近三年及一期利润情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业利润	33,107.15	192,529.43	210,578.04	178,364.53
利润总额	33,178.62	195,589.08	213,870.01	179,759.38
净利润	21,531.07	151,548.16	175,894.96	144,231.95

近三年及一期，发行人营业利润分别 178,364.53 万元、210,578.04 万元、192,529.43 万元和 33,107.15 万元，利润总额分别为 179,759.38 万元、213,870.01 万元、195,589.08 万元和 33,178.62 万元，净利润分别为 144,231.95 万元、175,894.96 万元、151,548.16 万元和 21,531.07 万元，近三年利润额较为稳定，2020 年上半年受疫情影响，发行人旗下门店、酒店缩短营业期或暂停营业，同时居民外出减少以及享乐型消费意愿降低等，对公司百货零售、酒店餐饮等业务均形成短期冲击，造成 2020 年利润较上年略微减少。

7、销售毛利率、销售净利率、净资产收益率、总资产收益率

表 6-36 发行人近三年及一期盈利能力情况

单位：%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售毛利率	24.42	21.47	28.48	33.77
销售净利率	5.06	8.89	10.38	11.47
净资产收益率	1.24	3.30	4.41	3.82
总资产收益率	0.91	1.67	2.14	1.87

注：2023 年 1-3 月盈利能力指标已年化

近三年及一期，发行人的毛利率分别为 33.77%、28.48%、21.47%和 24.42%，毛利率整体比较稳定；发行人的销售净利率分别为 11.47%、10.38%、8.89%和 5.06%，发行人近三年销售净利率呈现增长并趋于相对稳定。

近三年及一期，发行人的净资产收益率分别为 11.47%、10.38%、8.89%和 5.06%，总资产收益率分别为 1.87%、2.14%、1.67%和 0.91%，2020-2022 年，发行人商业模式较为成熟，净资产收益率及总资产收益率较为稳定。

五、发行人偿债能力分析

近三年及一期，公司偿债能力指标如下：

表 6-37 发行人近三年及一期偿债能力指标

主要财务指标	2023 年 1-3 月/3 月末	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
资产负债率（%）	60.34	60.30	59.20	57.10
流动比率（倍）	2.09	1.84	1.59	1.91
速动比率（倍）	1.89	1.62	1.05	1.11
EBITDA（亿元）	7.47	36.46	41.59	34.71
利息保障倍数（倍）	3.08	3.43	3.20	2.99

近三年及一期，发行人合并口径资产负债率为 57.10%、59.20%、60.30%和 60.34%，资产负债率较为合理，流动比率分别为 1.91、1.59、1.84 和 2.09，速动比率分别为 1.11、1.05、1.62 和 1.89。总体来看，发行人流动资产和速动资产均能够完全覆盖流动负债，发行人短期偿债能力良好。

近三年及一期，发行人 EBITDA 分别为 34.71 亿元、41.59 亿元、36.46 亿元和 7.47 亿元；利息保障倍数分别为 2.99、3.20、3.43 和 3.08。总体上，公司具有较高的 EBITDA 和利息保障倍数，预计未来几年公司实现的息税前利润能够覆盖利息费用，偿债能力不存在重大风险。

总体来看，公司整体负债水平合理，偿债能力良好，能够支撑各项债务的按时

偿还。公司已按照现代企业制度的要求建立了规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策和良好的风险控制机制。公司在银行的信誉良好，融资渠道畅通，持续的间接融资能力强；公司坚持稳健的财务政策，根据企业发展状况控制负债规模，有效防范债务风险；未来随着各项业务的发展，公司的盈利水平和偿债能力将有进一步提高。

六、发行人运营效率指标分析

近三年及一期，公司运营效率情况如下：

表 6-38 发行人近三年及一期运营效率情况

单位：次/年

财务指标	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	12.99	17.62	24.66	22.96
存货周转率	4.26	1.71	0.93	0.61
总资产周转率	0.18	0.19	0.21	0.16
流动资产周转率	0.60	0.53	0.49	0.38

注：2023 年 1-3 月运营效率指标已年化

近三年，发行人的存货周转率分别为 0.61、0.93、1.71，整体有所提升；应收账款周转率分别为 22.96、24.66、17.62，公司以百货零售、宾馆餐饮等业务为主，因其结算特点导致公司主业现金回笼较为及时，周转率相对较快。2020 年度，发行人存货和应收账款周转率有所下滑，主要系疫情影响导致 2020 年营业收入和成本规模下降所致。

近三年，发行人的总资产周转率分别为 0.16、0.21 和 0.19，总资产周转率较低主要系其资产规模较大所致。流动资产周转率分别为 0.38、0.49 和 0.53，发行人近三年流动资产周转率呈现增长趋势。

七、发行人有息债务情况

（一）有息债务构成情况

公司有息债务由银行借款和直接债务融资工具构成。截至 2023 年 3 月末，公司有息债务具体构成情况如下：

表 6-39 2020-2022 年末及 2023 年 3 月末发行人有息债务构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
短期借款	259,844.00	9.32	179,488.50	6.80	128,939.88	5.50	233,105.56	13.01
一年内到期的非流动负债中的有息部分	111,766.33	4.01	423,472.62	16.04	502,692.39	21.44	72,976.57	4.07
其他流动负债中的有息部分	100,264.99	3.59	100,264.99	3.80	101,662.56	4.33	-	-
长期借款	946,073.78	33.92	789,780.54	29.92	988,026.91	42.14	954,965.49	53.28
应付债券	1,371,168.40	49.16	1,146,787.36	43.44	623,424.17	26.59	531,259.07	29.64
合计	2,789,117.50	100.00	2,639,794.02	100.00	2,344,745.91	100.00	1,792,306.69	100.00

截至 2023 年 3 月末，公司银行借款期限结构情况如下：

表 6-40 截至 2023 年 3 月末发行人银行借款期限结构情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年以内	284,524.00	37.73
1-2 年	-	-
2-3 年	50,000.00	6.63
3-4 年	9,310.35	1.23
4-5 年	267,153.71	35.43
5-10 年	52,786.64	7.00
10 年以上	90,279.38	11.97
合计	754,054.08	100.00

截至 2023 年 3 月末，公司银行借款的融资类型分布情况如下：

表 6-41 截至 2023 年 3 月末发行人银行借款担保情况

单位：万元、%

债务担保结构	短期借款		长期借款	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	40,399.00	15.55	95,773.73	10.12
保证借款	103,750.00	39.93	178,532.12	18.87
信用借款	115,518.44	44.46	648,867.93	68.59
质押借款	-	-	22,900.00	2.42
抵押保证借款	-	-	-	-
应付利息	176.56	0.06	-	-
合计	259,844.00	100.00	946,073.78	100.00

1、银行借款情况

截至 2023 年 3 月末，公司银行借款主要情况如下：

表 6-42 截至 2023 年 3 月末发行人主要银行借款明细情况

单位：万元

序号	借款主体	金融机构	借款余额	借款期限	借款日	借款到期日
1	运河集团	工商银行昆山支行	9,310.35	4 年	2020.6.19	2024.6.18
2	运河集团	建设银行之江支行	50,000.00	3 年	2020.8.26	2023.8.25
3	运河集团	工商银行昆山支行	25,555.56	5 年	2020.10.20	2023.4.9 至 2025.10.9 分期还款
4	运河集团	工商银行昆山支行	20,000.00	5 年	2021.2.3	2023.5.4 至 2026.1.4 分期还款
5	运河集团	工商银行昆山支行	10,000.00	5 年	2021.2.3	2023.5.4 至 2026.1.4 分期还款
6	运河集团	兴业银行凤起支行	50,000.00	1 年	2022.7.29	2023.7.28
7	运河集团	民生银行城北支行	20,000.00	1 年	2023.3.24	2024.3.23
8	运河集团	国开行浙江省分行	12,322.00	20 年	2023.3.30	2043.3.29
9	运河投发公司	工商银行湖墅支行	6,930.00	5 年	2020.6.20	2023.5.25 至 2025.5.23 分期还款
10	运河投发公司	泰康保险	75,500.00	3+3	2022.1.6	2028.1.6
11	运河投发公司	民生银行城北支行	30,000.00	1 年	2022.3.30	2023.4.22
12	运河投发公司	杭州联合银行拱墅区支行	20,000.00	1 年	2022.7.9	2023.7.8
13	运河投发公司	平安银行杭州分行	15,000.00	1 年	2022.7.29	2023.7.28
14	运河投发公司	杭州联合银行拱墅区支行	30,000.00	1 年	2023.1.18	2024.1.17
15	运河投发公司	杭州银行保俶支行	30,000.00	1 年	2023.3.29	2024.3.28
16	运河恒扬置业	交通银行秋涛支行	6,299.17	20 年	2022.1.21	2041.8.19
17	运河恒航置地	交通银行秋涛支行	1,458.20	20 年	2022.1.21	2041.8.19
18	运河建管公司	工商银行昆山支行	35,483.88	8 年	2019.7.1	2027.6.10

杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

19	运河建管公司	工商银行昆山支行	25,000.00	5 年	2020.6.10	2023.7.5 至 2025.5.18 分期还款
20	运河建管公司	农业银行新城支行	20,000.00	5 年	2021.1.21	2024.6.20 至 2026.12.20 分期还款
21	运河建管公司	农业银行新城支行	15,000.00	5 年	2022.8.1	2027.7.31
22	运河建管公司	农业银行新城支行	15,000.00	5 年	2023.2.1	2027.7.31
23	运河建管公司	建设银行之江支行	26,000.00	5 年	2023.2.16	2028.2.15
24	运河建管公司	农业银行新城支行	25,000.00	5 年	2023.2.28	2028.1.27
25	运河建管公司	农业银行新城支行	40,000.00	5 年	2023.3.2	2028.2.1
26	钱航游船公司	江苏银行杭州分行	500.00	1 年	2022.4.1	2023.4.1
27	钱航游船公司	微众银行	99.00	30 天	2023.3.16	2023.4.15
28	运河产业公司	农业银行新城支行	48,200.00	25 年	2019.6.25	2023.6.24 至 2044.6.24 分期还款.
29	科运环境公司	光大银行拱宸支行	500.00	1 年	2022.11.10	2023.11.09
30	科运环境公司	宁波银行杭州分行	150.00	1 年	2022.7.8	2023.7.8
31	科运环境公司	工商银行昆山支行	500.00	1 年	2022.6.30	2023.6.19
32	科运环境公司	宁波银行杭州分行	350.00	1 年	2022.11.24	2023.11.23
33	科运环境公司	中国银行钱江新城支行	500.00	1 年	2022.12.15	2023.11.27
34	云和梯田投资发展有限公司	农业银行（银团）	15,000.00	15 年	2021.10.20	2036.10.19
35		农业发展银行丽水分行	2,000.00		2022.6.28	
36		农业发展银行丽水分行	1,000.00		2022.10.24	
37		农业发展银行丽水分行	2,000.00		2023.1.3	
38		农业银行云和县支行	2,000.00		2023.3.17	
39	杭州生仙里冰雪运动发展有限公司	中国银行钱江新城支行	750.00	1 年	2022.12.13	2023.12.12
40	杭州生仙里景区管理有限公司	中国银行钱江新城支行	250.00	1 年	2022.5.18	2023.5.17
41	义乌商旅投资发展有限公司	农业银行义乌分行	17,302.77	9 年	2015.12.21	2024.12.21
42		建设银行义乌绣湖支行	3,000.00	1 年	2022.8.30	2023.8.30
43	杭州商旅进出口贸易有限公司	工商银行庆春路支行	1,000.00	178 天	2023.2.20	2023.8.17
44		中国工商银行庆春路支行	1,000.00	184 天	2023.3.13	2023.9.13
45		中国工商银行庆春路支行	480.00	183 天	2023.3.16	2023.9.15
46		中国银行钱江新城支行	359.00	1 年	2023.3.14	2024.3.14

杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

47		中国银行钱江新城支行	490.00	1 年	2023.3.15	2024.3.15
48		中国银行钱江新城支行	500.00	1 年	2023.3.17	2024.3.17
49		中国银行钱江新城支行	620.00	1 年	2023.3.17	2024.3.16
50		中国银行钱江新城支行	885.00	1 年	2023.3.22	2024.3.21
51		中国银行钱江新城支行	1,590.00	1 年	2023.3.24	2024.3.23
52	海宁市华欣油脂有限责任公司	海宁农村商业银行斜桥支行	1,600.00	1 年	2022.5.20	2023.5.19
53			400.00	1 年	2023.2.21	2024.2.20
54		杭州银行海宁科技城支行	300.00	1 年	2023.1.19	2024.1.18
55		宁波银行海宁支行	300.00	150 天	2022.12.6	2023.6.5
56	杭州粮油食品有限公司	农业发展银行浙江省分行	1,021.38	1 年	2022.6.23	2023.6.9
57			641.82	1 年	2022.6.10	2023.6.9
58			736.80	1 年	2020.6.17	2023.6.9
59			2,400.00	1 年	2022.8.22	2023.8.21
60		工商银行建国北路支行	3,000.00	183 天	2023.3.9	2023.9.8
61	杭州西溪投资发展有限公司	招商银行杭州分行	20,000.00	350 天	2022.4.27	2023.4.12
62				350 天	2022.4.27	2023.4.12
63				200 天	2022.9.23	2023.4.11
64		民生银行杭州分行	10,000.00	365 天	2022.7.29	2023.7.29
65		宁波银行城北支行	5,000.00	363 天	2022.7.29	2023.7.27
66		中信银行湖墅支行	1,600.00	355 天	2022.6.27	2023.6.17
67			10,000.00	326 天	2022.7.26	2023.6.17
68		工商银行杭州分行	5,000.00	363 天	2023.3.1	2024.2.27
69		工商银行杭州分行	2,000.00	364 天	2023.3.17	2024.3.15
70	杭州饮食服务集团有限公司	建设银行文晖支行	22,900.00	5 年	2021.3.24	2026.3.21
71	杭州知味观食品有限公司	农业银行西湖支行	1,000.00	1 年	2022.12.23	2023.12.22
72	杭州知味观食品有限公司	农业银行西湖支行	1,100.00	1 年	2023.3.1	2024.2.28
73	知味观食品有限公司	建设银行文晖支行	15,768.15	5 年	借款日为 2021 年 10 月至 2023 年 1 月	2026.10.19
74	杭州牡丹面粉有限公司	建设银行文晖支行	10,000.00	1 年	借款日为 2022 年 4 月至 2022 年 12 月	2023.4.27 至 2023.12.13 均有到期
合计			829,653.08			

2、直接融资情况

截至本募集说明书签署之日，公司存续的债券具体情况如下：

表 6-43-1 截至目前发行人及其子公司存续债券情况

单位：亿元、%

证券名称	起息日	到期日期	票面利率	证券类别	发行规模	当前余额
23 杭旅 01	2023/4/26	2024/4/27	2.80	一般公司债	10.00	10.00
23 杭 商 贸 SCP001	2023/3/7	2023/12/2	2.49	超短期融资券	10.00	10.00
22 杭旅 01	2022/10/18	2025/10/18	2.69	一般公司债	10.00	10.00
GC 黄龙	2022/8/19	2040/7/31	2.90	资产支持专项 计划	16.71	16.69
22 杭溪	2022/6/14	2040/5/28	3.29/3.60	资产支持专项 计划	6.51	6.50
22 武林广场 ABN001	2022/5/16	2039/11/20	3.45	资产支持票据	10.50	10.44
21 杭 商 贸 MTN001	2021/10/15	2024/10/15	3.40	一般中期票据	10.00	10.00
23 杭州运河 SCP001	2023/3/24	2023/12/19	2.36	超短期融资券	5.00	5.00
22 杭运开发 PPN002	2022/5/31	2025/5/31	3.14	定向工具	8.00	8.00
22 杭州运河 PPN001	2022/1/25	2025/1/25	3.28	定向工具	12.00	12.00
22 杭运 01	2022/1/14	2025/1/14	3.25	私募债	10.00	10.00
21 杭运河债 01	2021/12/27	2028/12/27	3.25	一般企业债	9.60	9.60
21 杭州运河 MTN002	2021/4/15	2024/4/15	3.65	一般中期票据	10.00	10.00
21 杭州运河 MTN001	2021/1/27	2024/1/27	3.85	一般中期票据	10.00	10.00
合计					138.32	138.23

3、地方政府专项债融资

截至 2023 年 3 月末，发行人子公司运河集团专项债融资余额为 17.00 亿元，列支长期借款科目，明细如下表：

表 6-43-2 2023 年 3 月末公司非传统融资明细情况表

单位：亿元

债项名称	发行金额	期末余额	期限	发行时间	本息兑付情况
土储专项债	17.00	17.00	5 年	2019.02.01	正常
合计	17.00	17.00			

土储专项债为土储中心的借款，资金专项用于相应地块前期开发整理，运河集团在规定时间内进行土地整理，土储中心在地块出让后的土地开发补偿费中收回预借的本金和利息。该笔借款对应的是杭州市土储中心通过浙江省政府统一发行的土储专项债：2019 年浙江省土地储备专项债券（一期），为 5 年期固定利率附息债，证券编码“1905034”，证券简称“浙江 1903”，票面利率 3.19%。

经咨询杭州市财政局，运河集团于 2019 年 12 月 31 日正式脱离政府融资平台，实行市场化运营，不再帮杭州市政府履行融资职能，并在杭州市政府网站公示。该笔借款在运河集团脱离融资平台之前发生，合法合规。

八、关联交易情况

公司发生的关联交易主要是与下属合营、联营企业之间购销货物、收取租金、资金往来等，交易规模极小。该等关联交易的定价均参照市场价格执行，作价公允。公司重大的关联交易必须由公司董事会审议通过后报送杭州市国资委审批。

（一）关联方关系

1、最终控制方

发行人的最终控制方为杭州市人民政府。

2、子公司情况

详见本募集说明书第五章第（五）节“发行人主要子公司及参股公司情况”情况。

3、发行人的合营企业、联营企业情况

发行人的合营企业、联营企业详见本募集说明书第五章第（五）节“发行人主要子公司及参股公司情况”情况。

4、发行人的其他关联方

截至 2022 年末，发行人其他关联方情况如下：

表 6-44 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
杭州豆制品食品有限公司	联营企业
杭州联华华商集团有限公司	联营企业

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
杭州五丰联合肉类有限公司	联营企业
浙江五丰冷食有限公司	联营企业
杭州旅游实业发展有限公司	联营企业
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	杭州豆制品食品有限公司之全资子公司
浙江世纪联华超市有限公司	杭州联华华商集团有限公司之控股子公司
杭州联华生鲜超市有限公司	杭州联华华商集团有限公司之控股子公司
杭州联华华商随园餐饮有限公司	杭州联华华商集团有限公司之全资子公司
浙江世纪联华物流配送有限公司	杭州联华华商集团有限公司之全资子公司
杭州联华快客便利连锁有限公司	杭州联华华商集团有限公司之全资子公司
杭州智鲸科技有限公司	杭州联华华商集团有限公司之全资子公司
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
杭州家友超市转塘连锁有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司之全资子公司
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	杭州市国际会展博览集团有限公司之联营企业
杭州五丰联合肉类冷藏有限公司	杭州五丰联合肉类有限公司之全资子公司
杭州知味食品有限公司	杭州五丰联合肉类有限公司之全资子公司
杭州五丰联合食品有限公司	杭州五丰联合肉类有限公司之全资子公司
胡阵良	孙公司海宁市华欣油脂有限责任公司之少数股东
杭州百大置业有限公司	孙公司杭州大厦有限公司之联营企业
杭州全程商业零售有限公司	杭州百大置业有限公司之全资子公司
杭州恒威投资有限公司	孙公司杭州恒洋酒店管理有限公司之股东
黑龙江奥格斯特旅游设备有限公司	孙公司杭州生仙里冰雪运动发展有限公司之股东
杭州合村乡旅开发有限公司	孙公司杭州生仙里景区管理有限公司之股东
浙江雪岭旅游开发有限公司	孙公司杭州生仙里景区管理有限公司之联营公司
杭州市地铁集团有限责任公司	孙公司杭州武林广场地下商城建设有限公司之联营公司
浙江中国小商品城集团股份有限公司	义乌商旅投资发展有限公司之股东
扬州五丰冷食有限公司	浙江五丰冷食有限公司之全资子公司
浙江雅鲁旅游开发有限公司	浙江雪岭旅游开发有限公司之股东
吴小明	子公司杭州采芝斋食品有限公司之股东
杭州逸马旅游开发有限公司	子公司杭州宏逸投资集团有限公司之参股企业
绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	子公司杭州宏逸投资集团有限公司之联营公司
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	子公司杭州宏逸投资集团有限公司之联营公司
杭州西湖国际旅行社管理有限公司	子公司杭州宏逸投资集团有限公司之联营公司
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	子公司杭州解百集团股份有限公司之联营企业
杭州艺文实践文化发展有限公司	子公司杭州旅游投资发展有限公司之联营公司
浙江绿城酒店管理有限公司	联营企业
浙江深大智能科技有限公司	子公司杭州商旅智慧旅游发展有限公司之股东
杭州金龙物业管理有限公司	子公司杭州商旅资产管理有限公司之联营公司之孙公司
陶美芬	子公司杭州商业储运有限公司之股东

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
杭州城市大脑应用科技有限公司	子公司杭州市国际会展博览集团有限公司之联营企业
杭州肯德基有限公司	子公司杭州饮食服务集团有限公司之联营企业
杭州日报报业集团有限公司	子公司杭州印象西湖文化发展有限公司之股东
云和县梯田实业有限公司	子公司云和梯田投资发展有限公司之股东

(二) 关联方交易

发行人 2022 年关联方交易情况如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

表 6-45 发行人 2022 年度采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价原则	本期金额
杭州豆制品食品有限公司	采购商品	市场价	152.05
杭州豆制品食品有限公司	接受劳务	市场价	0.00
杭州联华华商集团有限公司	采购商品	市场价	1,808.16
杭州联华华商集团有限公司	接受劳务	市场价	19.56
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	接受劳务	市场价	126.78
杭州五丰联合肉类冷藏有限公司	接受劳务	市场价	0.00
杭州五丰联合肉类有限公司	采购商品	市场价	1,339.06
杭州五丰联合肉类有限公司	接受劳务	市场价	0.00
浙江世纪联华超市有限公司	采购商品	市场价	0.00
浙江五丰冷食有限公司	采购商品	市场价	0.48
浙江五丰冷食有限公司	接受劳务	市场价	0.00
浙江五味和食品有限公司	购买商品	市场价	0.00
杭州市食品酿造有限公司	购买商品	市场价	0.00
杭州市食品酿造有限公司	提供劳务	市场价	0.00
杭州旅游实业发展有限公司	提供劳务	市场价	0.00
浙江深大智能科技有限公司	采购商品	市场价	31.71
杭州知味食品有限公司	采购商品	市场价	3.50
杭州联华华商随园餐饮有限公司	采购商品	市场价	1.11
杭州城市大脑应用科技有限公司	采购商品	市场价	0.43
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	物业费	市场价	148.12
杭州全程商业零售有限公司	购买商品	市场价	0.00
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	购买商品	市场价	0.00
杭州联华生鲜超市有限公司	提供劳务	市场价	0.00
杭州旅游实业发展有限公司	提供劳务	市场价	0.00
合计			3,630.97

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

表 6-46 发行人 2022 年度出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价原则	本期金额
杭州联华华商集团有限公司	提供劳务	市场价	22.81
杭州联华华商集团有限公司	销售商品	市场价	36,703.60
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	提供劳务	市场价	183.59
杭州全程商业零售有限公司	提供劳务	市场价	405.66
扬州五丰冷食有限公司	销售商品	市场价	2.71
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	销售商品	市场价	0.00
浙江世纪联华超市有限公司	销售商品	市场价	352.44
浙江世纪联华物流配送有限公司	销售商品	市场价	0.00
浙江五丰冷食有限公司	销售商品	市场价	0.26
绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	销售商品	市场价	0.00
杭州五丰联合食品有限公司	销售商品	市场价	0.00
杭州豆制品食品有限公司	销售商品	市场价	1.11
杭州家友超市转塘连锁有限公司	销售商品	市场价	0.00
杭州联华生鲜超市有限公司	销售商品	市场价	284.26
杭州肯德基有限公司	销售商品	市场价	1,036.94
杭州肯德基有限公司	提供劳务	市场价	0.00
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	销售商品	市场价	3.09
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	提供劳务	市场价	36.00
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	销售商品	市场价	8.73
浙江绿城酒店管理有限公司	提供劳务	市场价	23.75
吴小明	销售商品	市场价	3.95
杭州联华快客便利连锁有限公司	提供劳务	市场价	0.11
杭州城市大脑应用科技有限公司	提供劳务	市场价	0.31
浙江雪岭旅游开发有限公司	提供劳务	市场价	0.00
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	提供劳务	协商价	0.00
杭州外海家友超市有限公司	销售商品	市场价	0.00
杭州知味食品有限公司	销售商品	市场价	0.00
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	销售商品	市场价	0.00
兰溪五丰冷食有限公司	销售商品	市场价	0.00
杭州家友超市转塘连锁有限公司	销售商品	市场价	0.00
杭州旅游实业发展有限公司	销售商品	市场价	0.00
合计			39,069.32

2、关联租赁情况

(1) 公司出租情况

表 6-47 截至 2022 年末发行人关联出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
杭州商旅资产管理有限公司	杭州五丰联合肉类有限公司	房产	2021/4/1	2023/3/31	市场价	18.83

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
杭州商旅资产管理有限公司	杭州联华华商集团有限公司	房产	2022/1/6	2024/4/30	市场价	296.38
杭州商旅资产管理有限公司	浙江五丰冷食有限公司	房产	2020/8/1	2025/12/31	市场价	44.71
杭州商旅资产管理有限公司	杭州豆制品食品有限公司	房产	2022/1/1	2023/12/31	市场价	7.70
杭州商旅资产管理有限公司	杭州肯德基有限公司	房产	2019/10/2	2026/4/30	市场价	213.76
杭州饮食服务集团有限公司	杭州肯德基有限公司	房屋	2009/11/1	2024/12/31	市场价	194.47
杭州商旅进出口贸易有限公司	杭州联华华商集团有限公司	房屋	2021/12/23	2024/5/29	市场价	210.04

(2) 公司承租情况

表 6-48 截至 2022 年末发行人关联承租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	本期简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	本期支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	本期增加的使用权资产	本期确认的利息支出
杭州国大实业投资有限公司	房屋建筑物		125.75		3.67
杭州恒威投资有限公司	房屋建筑物		171.89		1.92

3、关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

表 6-49 截至 2022 年末发行人关联担保情况（作为担保方）

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州百大置业有限公司	20,000.00	2018/5/25	2030/5/24	是
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	450.00	2022/3/2	2025/3/1	是
杭州运河恒扬置业有限公司	5,038.34	2021/8/19	2041/8/19	是
杭州运河恒航置业有限公司	1,112.55	2021/8/19	2041/8/19	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,530.00	2020/6/20	2025/5/23	否
杭州运河集团投资发展有限公司	1,350.00	2020/9/30	2025/5/23	否
杭州运河集团投资发展有限公司	4,050.00	2021/12/16	2025/5/23	否
杭州运河集团投资发展有限公司	75,500.00	2021/12/22	2031/1/6	否
杭州运河集团投资发展有限公司	5,000.00	2022/3/31	2026/3/31	是

杭州运河集团投资发展有限公司	30,000.00	2020/5/11	2023/4/22	是
杭州运河集团投资发展有限公司	20,000.00	2022/7/9	2023/7/8	是
杭州运河集团投资发展有限公司	15,000.00	2022/7/28	2026/7/27	是
杭州运河集团建设管理有限公司	35,483.87	2019/7/1	2029/7/1	否
杭州运河集团建设管理有限公司	25,000.00	2020/6/10	2025/5/18	否
杭州运河集团建设管理有限公司	35,000.00	2020/8/14	2026/12/28	否
杭州运河集团建设管理有限公司	10,000.00	2021/2/9	2026/2/8	是
杭州运河产业运营管理有限公司	48,263.11	2019/6/25	2044/6/24	否
杭州百大置业有限公司	24,400.00	2018/5/25	2030/5/24	是
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	450.00	2021/3/3	2022/3/2	是
杭州运河集团投资发展有限公司	20,000.00	2020/7/29	2022/7/29	是
杭州运河集团投资发展有限公司	50,000.00	2021/12/2	2026/12/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,700.00	2020/6/20	2025/5/23	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,500.00	2020/9/22	2025/5/23	是
杭州运河集团投资发展有限公司	4,500.00	2021/12/16	2025/5/23	是
杭州运河集团投资发展有限公司	17,000.00	2019/8/2	2029/8/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	10,000.00	2021/12/7	2022/12/6	是
杭州运河集团投资发展有限公司	30,000.00	2020/5/11	2023/4/22	是
杭州运河集团建设管理有限公司	66,652.36	2019/4/1	2029/5/28	是
杭州运河集团建设管理有限公司	39,354.84	2019/7/1	2029/7/1	否
杭州运河集团建设管理有限公司	20,000.00	2020/8/14	2026/8/13	否
杭州运河集团建设管理有限公司	10,000.00	2021/2/22	2026/2/22	否
杭州运河集团建设管理有限公司	25,000.00	2020/6/10	2025/5/18	否
杭州百大置业有限公司	27,200.00	2018/5/25	2030/5/24	否
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	450.00	2020/3/26	2021/3/25	否
杭州运河集团投资发展有限公司	10,000.00	2020/7/31	2021/7/30	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,700.00	2020/6/20	2025/5/23	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,500.00	2020/9/22	2025/5/23	是
杭州运河集团投资发展有限公司	600.00	2013/7/26	2021/5/15	是
杭州运河集团投资发展有限公司	900.00	2013/11/29	2021/5/15	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,500.00	2013/11/29	2021/9/15	是
杭州运河集团投资发展有限公司	400.00	2013/11/29	2022/5/15	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,100.00	2014/3/20	2022/5/15	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,500.00	2014/3/20	2022/9/15	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,100.00	2014/3/20	2023/6/27	是
杭州运河集团投资发展有限公司	1,000.00	2016/12/1	2021/11/29	是
杭州运河集团投资发展有限公司	30,000.00	2020/5/11	2023/4/22	是
杭州运河集团投资发展有限公司	12,000.00	2020/6/10	2027/4/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	15,000.00	2020/6/10	2026/8/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	10,000.00	2020/5/26	2028/4/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	10,000.00	2019/12/19	2029/4/1	是

杭州运河集团投资发展有限公司	7,000.00	2019/12/25	2028/8/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	6,000.00	2019/11/15	2029/8/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	4,000.00	2019/8/29	2029/8/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	3,000.00	2019/8/8	2029/8/1	是
杭州运河集团投资发展有限公司	10,000.00	2020/9/30	2021/9/28	是
杭州祈利酒店管理有限公司	1,000.00	2015/10/28	2023/7/11	是
杭州祈利酒店管理有限公司	7,000.00	2017/12/6	2023/7/11	是
杭州运河集团建设管理有限公司	24,750.04	2019/4/1	2027/3/5	是
杭州运河集团建设管理有限公司	9,166.68	2019/4/2	2027/3/5	是
杭州运河集团建设管理有限公司	16,958.33	2019/5/28	2027/3/5	是
杭州运河集团建设管理有限公司	40,000.00	2019/7/1	2027/6/10	否
杭州运河集团建设管理有限公司	9,166.67	2020/1/1	2027/3/5	是
杭州运河集团建设管理有限公司	4,741.38	2020/4/16	2027/3/5	是
杭州运河集团建设管理有限公司	4,741.38	2020/4/20	2027/3/5	是
杭州运河集团建设管理有限公司	25,000.00	2020/6/10	2025/5/18	否
杭州运河集团建设管理有限公司	3,793.10	2020/7/10	2027/3/5	是

(2) 本公司及子公司作为被担保方

表 6-50 截至 2022 年末发行人关联担保情况（作为被担保方）

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云和县梯田实业有限公司	9,500.00	2021/11/11	本公司最后一次代偿后一年	否
浙江中国小商品城集团股份有限公司	36,750.00	2015/12/16	债务履行期限届满之日起二年	否
浙江中国小商品城集团股份有限公司	4,900.00	2022/8/29 至 2024/8/28	债务履行期限届满之日起二年	否
杭州市地铁集团有限责任公司	36,472.59	2022/5/16	2039/11/2	否
杭州运河集团建设管理有限公司	9,310.35	2020/6/19	2026/6/19	否
黑龙江奥格斯特旅游设备有限公司	100.00	2021/8/18	借款期限届满之日起三年	否
浙江中国小商品城集团股份有限公司	36,750.00	2015/12/16	债务履行期限届满之日起二年	否
浙江中国小商品城集团股份有限公司	35,695.72	2015/12/16	2024/12/16	否
云和县梯田实业有限公司	3,000.00	2020/2/19	2036/2/20	否
杭州运河集团投资发展有限公司	25,000.00	020-8-28	2021/2/10	否

4、关联方资金拆借

表 6-51 2022 年末发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额
拆入	
浙江中国小商品城集团股份有限公司	4,165.00
杭州合村乡旅开发有限公司	500.00
胡阵良	400.00
杭州缤创企业管理有限公司	180.00
拆出	
杭州缤创企业管理有限公司	141,219.04
杭州运河湾商业地产有限公司	143,741.26
杭州运河恒泽商业地产有限公司	180.00
浙江雪岭旅游开发有限公司	182.00

5、关联方应收应付款项余额

表 6-52 2022 年末发行人关联方应收款项余额情况

单位：万元、%

项目	2022 年末余额		占比
	账面余额	坏账准备	
应收账款			应收账款占比
杭州联华华商集团有限公司	6,236.13	20.59	96.47
浙江世纪联华物流配送有限公司	0.00	0.00	-
浙江雪岭旅游开发有限公司	6.28	2.51	0.10
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	0.00	0.00	-
扬州五丰冷食有限公司	2.96	0.01	0.05
杭州逸马旅游开发有限公司	0.00	0.00	-
浙江雅鲁旅游开发有限公司	1.82	0.73	0.03
杭州肯德基有限公司	0.00	0.00	-
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	38.35	0.19	0.59
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	0.59	0.00	0.01
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	87.25	4.36	1.35
杭州全程商业零售有限公司	71.73	3.59	1.11
杭州日报报业集团有限公司	3.13	0.02	0.05
杭州五丰联合食品有限公司	0.47	0.00	0.01
杭州臻隐酒店管理有限公司	15.55	0.00	0.24
小计	6,464.26	32.01	100.00
应收利息			应收利息占比
杭州运河湾商业地产有限公司	1,783.35	0.00	100
小计	1,783.35	0.00	100
预付款项			预付款项占比

杭州联华华商集团有限公司	9.39	0.00	70.13
浙江雪岭旅游开发有限公司	4.00	0.00	29.87
小计	13.39	0.00	100
其他应收款			其他应收款占比
杭州联华华商集团有限公司	41.08	0.00	0.11
浙江雪岭旅游开发有限公司	266.29	0.00	0.74
杭州旅游实业发展有限公司	0.00	0.00	-
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	0.00	0.00	-
浙江雅鲁旅游开发有限公司	32.91	0.00	0.09
杭州恒威投资有限公司	30.00	0.00	0.08
杭州日报报业集团有限公司	0.50	0.00	0.00
浙江五丰冷食有限公司	15.00	0.00	0.04
浙江运河协安置业有限公司	3,600.00	0.00	10.00
杭州运河湾商业地产有限公司	32,014.76	0.00	88.93
小计	36,000.53	0.00	100.00

表 6-53 2022 年末发行人关联方应付款项余额情况

单位：万元、%

项目	2022 年末余额	占比
应付账款		应付账款占比
杭州联华华商集团有限公司	239.33	22.43
浙江世纪联华超市有限公司	65.26	6.12
浙江雅鲁旅游开发有限公司	0.00	-
杭州五丰联合肉类有限公司	657.21	61.59
杭州豆制品食品有限公司	45.69	4.28
杭州知味食品有限公司	0.38	0.04
浙江五丰冷食有限公司	0.09	0.01
浙江深大智能科技有限公司	59.13	5.54
小计	1,067.09	100.00
预收款项		预收款项占比
杭州豆制品食品有限公司	4.42	1.33
杭州肯德基有限公司	258.69	77.66
杭州联华华商集团有限公司	34.59	10.38
杭州五丰联合肉类有限公司	4.71	1.41
浙江五丰冷食有限公司	17.54	5.27
杭州智鲸科技有限公司	13.14	3.94
小计	333.09	100.00
其他应付款	0.00	其他应付款占比
杭州豆制品食品有限公司	1.62	0.01
杭州肯德基有限公司	45.20	0.38
杭州联华华商集团有限公司	69.16	0.58
杭州五丰联合肉类有限公司	11.35	0.10

杭州五丰联合肉类冷藏有限公司	0.00	-
浙江五丰冷食有限公司	9.51	0.08
杭州合村乡旅开发有限公司	509.65	4.30
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	0.00	-
浙江中国小商品城集团股份有限公司	3,675.00	31.00
杭州艺文实践文化发展有限公司	150.77	1.27
胡阵良	200.00	1.69
杭州金龙物业管理有限公司	3.45	0.03
杭州百大置业有限公司	0.17	0.00
陶美芬	0.08	0.00
杭州融祥置地有限公司	7,000.00	59.04
杭州缤创企业管理有限公司	180.00	1.52
小计	11,855.96	100.00

九、或有事项

1、担保事项

(1) 对外担保

截至 2023 年 3 月末，发行人及子公司对外担保余额合计为 153,129.00 万元，对外担保金额占公司合并范围内净资产的比重为 4.05%，具体情况如下：

表 6-54 截至 2023 年 3 月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	被担保的主债务履行期限
1	杭州市商贸旅游集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	12,863.00	2015.7.24-2025.7.24
2	杭州市商贸旅游集团有限公司	西湖电子集团有限公司	82,000.00 [注]	2020.10.27-2025.10.27
3	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	37,816.00	2015.9.29-2030.9.28
4	杭州大厦有限公司	杭州百大置业有限公司	20,000.00	2018.2.25-2030.5.24
5	杭州解百集团股份有限公司	杭州全程健康医疗门诊部有限公司	450.00	2023.3.1-2026.2.28
合计			153,129.00	-

注：2019 年 8 月 15 日，发行人出具董事会决议同意为西湖电子集团有限公司（以下简称“西湖电子”）提供公司债券担保，金额不超过 20 亿元，期限 5 年，并报杭州市国资委审批。杭州市国资委于 2019 年 9 月 2 日回函备案，同意上述担保事项。随后，发行人与西湖电子签订担保协议，实际担保金额以西湖电子最终发行金额为准。西湖电子实际于 2019 年 11 月 20 日发行 6.8 亿元公司债券（已兑付），2020 年

10 月 27 日发行 8.2 亿元公司债券，且暂无新的发行计划。

2、未决诉讼事项

根据发行人确认并经律师核查，截至本募集说明书出具日，发行人及其合并报表范围内的子公司的主要未决诉讼、仲裁如下：

(1) 发行人子公司杭州宏逸文商旅发展有限公司与浙江广播电视发展总公司买卖合同纠纷诉讼案两起

杭州宏逸文商旅发展有限公司（以下简称“原告”）就其与浙江广播电视发展总公司(以下简称“被告”)关于买卖合同纠纷事项的两起案件向浙江杭州市拱墅区人民法院(以下简称“拱墅法院”)递交《民事起诉状》，拱墅法院已立民诉前调案件，案号分别为 (2021)浙 01 民诉前调 7793 号和 7789 号。

诉讼案件一

1) 原告的诉讼请求

①判决由被告立即支付货款 17,396,600 元，以及自 2021 年 7 月 21 日起至被告实际付清之日期间的违约金(以被告应付未付金额为基数，按照 0.033%/日标准计算至付清之日止)。

②本案诉讼费用由被告负担。

2) 事实和理由

2021 年 4 月 15 日原告(即案涉合同中的“乙方”)与被告(即案涉合同中的“甲方”)签订《采购合同》(合同编号:CJ20210415)一份，约定:甲方向乙方采购通讯产品。产品的名称、规格、批号、品名、数量、质量、价格、交货条件、付款方式以及其他与产品交易相关的必要事项，除本合同已有约定的内容以外，其他事项有双方在具体交易时另行订立订单加以约定。

交货日期:按订单约定。

交(提)方式、地点及运费负担:按甲方要求的地址配送，运输费用由乙方承担。结算方式:甲方收到乙方全部货物并验收合格后，由甲方向乙方出具《收货验收单》，甲方应于交货起 90 天内向乙方付清全部货款。

合同解除:如果出现以下情形，任何一方均有权对另一方宣布解除合同:1、任何一方违约，导致合同目的不能实现的或经对方催告后 7 日内不予合理解释的;.....3、任何一方经营状况严重恶化的;解除合同并不影响合同解除前双方权利义务的履行，亦不影响任何一方对造成的损失索赔权利。

合同争议解决方式:本合同履行过程中产生争议,双方均应友好协商。协商不成时,任何一方可以向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

《采购合同》签订后,双方以订单方式一致确认采购苹果手机 2900 台,其中 128G 黑色 MGGU3CH/A1000 台、128G 白色 MGGV3CH/A600 台、128G 蓝色 MGGX3CH/A800 台、128G 绿色 MGGY3CH/A500 台。

2021 年 4 月 16 日双方签署《批发货物收货证明单》,确认合计金额 17,396,600 元。同日双方签署《设备到货验收单》以及《收货方签收联》,被告确认合同所列设备全部供货到现场,被告验收无误。

2021 年 6 月 11 日,双方当事人召开会议,被告通报称,因被告的下游手机销售商发生经营风险,无法正常向原告支付手机款,进而导致将无法按照《采购合同》约定付款时间向原告支付货款。

2021 年 6 月 15 日被告向原告致函一份。函件载明:鉴于我公司的下游公司手机经营业务无法及时回款,且公安机关已介入,正在全力调查催讨中。对于目前给贵公司造成的不便,我们深表歉意,恳请贵公司能够给予理解支持。

2021 年 6 月 29 日原告委托律师事务所向被告发出《律师函》(浙泽律 2021 函字第 6174 号)。主要意思是,基于被告通报的情况引发其经营状况严重恶化,故要求被告在收到律师函之日起 2 个工作日内向原告披露能否正常履约。该《律师函》于 2021 年 6 月 30 日送达被告。但被告一直未予以披露。

原告认为,双方当事人之间的《采购合同》系双方的真实意思表示,买卖合同关系成立且合法有效。在履行过程中原告已经交付全部货物的情况,但被告未按约定履行付款义务。

原告为维护自身的合法利益,向杭州拱墅法院提起诉讼。

诉讼案件二

1) 原告的诉讼请求

①裁决由被告立即支付货款 17,337,500 元,以及自 2021 年 7 月 22 日起至被告实际付清之日期间的违约金(以被告应付未付金额为基数,按照 0.033%/日标准计算至付清之日止)。

②本案诉讼费用由被告负担。

2) 事实与理由

2021 年 4 月 18 日原告(即案涉合同中的“乙方”)与被告(即案涉合同中的“甲方”)

签订《采购合同》(合同编号:CJ20210418)一份,约定:甲方向乙方采购通讯产品。产品的名称、规格、批号、品名、数量、质量、价格、交货条件、付款方式以及其他与产品交易相关的必要事项,除本合同已有约定的内容以外,其他事项有双方在具体交易时另行订立订单加以约定。

交货日期:按订单约定。

交(提)方式、地点及运费负担:按甲方要求的地址配送,运输费用由乙方承担。结算方式:甲方收到乙方全部货物并验收合格后,由甲方向乙方出具《收货验收单》,甲方应于交货起 90 天内向乙方付清全部货款。合同解除:如果出现以下情形,任何一方均有权对另一方宣布解除合同:1、任何一方违约,导致合同目的不能实现的或经对方催告后 7 日内不予合理解释的;.....3、任何一方经营状况严重恶化的;解除合同并不影响合同解除前双方权利义务的履行,亦不影响任何一方对造成的损失索赔权利。

合同争议解决方式:本合同履行过程中产生争议,双方均应友好协商。协商不成时,任何一方可以向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

《采购合同》签订后,双方以订单方式一致确认采购苹果手机 2900 台,其中 128G 黑色 MGGU3CH/A1000 台、128G 白色 MGGV3CH/A700 台、128G 蓝色 MGGX3CH/A1000 台、128G 绿色 MGGY3CH/A200 台。

2021 年 4 月 19 日双方签署《批发货物收货证明单》,确认合计金额为 17,337,500 元。同日双方签署《设备到货验收单》以及《收货方签收联》,被告确认合同所列设备全部供货到现场,被告验收无误。

2021 年 6 月 11 日,双方当事人召开会议,被告通报称,因被告的下游手机销售商发生经营风险,无法正常向原告支付手机款,进而导致将无法按照《采购合同》约定付款时间向原告支付货款。

2021 年 6 月 15 日被告向原告致函一份。函件载明:鉴于我公司的下游公司手机经营业务无法及时回款,且公安机关已介入,正在全力调查催讨中。对于目前给贵公司造成的不便,我们深表歉意,恳请贵公司能够给予理解支持。

2021 年 6 月 29 日原告委托律师事务所向被告发出《律师函》(浙泽律 2021 函字第 6174 号)。主要内容是,基于被告通报的情况引发其经营状况严重恶化,故要求被告在收到律师函之日起 2 个工作日内向原告披露能否正常履约。该《律师函》于 2021 年 6 月 30 日送达被告。但被告一直未予以披露。

原告认为,双方当事人之间的《采购合同》系双方的真实意思表示,买卖合同

关系成立且合法有效。在履行过程中原告已经交付全部货物的情况，但被告未按约定履行付款义务。

原告为维护自身的合法利益，向杭州拱墅法院提起诉讼。

2022 年 1 月 27 日，杭州拱墅法院出具《告知书》明确，以上两起案件在调解中，浙江广播电视发展总公司提出“该两案件可能与章洪波涉嫌合同诈骗刑事案件有关联”的答辩意见，无法进行调解。现该两案件的诉前调解程序已结束。经本案审理，该案可能与正在侦查的刑事案件有关联，已在相关职能部门审查中。如经相关职能部门认定，不能确定本案属犯罪形式的，当事人仍可依法通过民事诉讼途径解决民事权益争议。该两案件将依法进入后续的民事诉讼程序。

截至本意见书出具之日止，以上两起案件尚未进入民事诉讼程序。

(2) 发行人子公司杭州宏逸文商旅发展有限公司与浙江广播电视发展总公司买卖合同纠纷仲裁案三起

杭州宏逸文商旅发展有限公司（以下简称“申请人”）就其与浙江广播电视发展总公司(以下简称“被申请人”)关于买卖合同纠纷事项的三起仲裁案件向杭州仲裁委员会(以下简称“杭州仲裁委”)递交《民事起诉状》，杭州仲裁委已于 2021 年 7 月 8 日受理并出具《受理通知书》(2021)杭仲 01 字 1094 号、1095、1096 号)。

仲裁案件一

1) 仲裁请求：

①裁决由被申请人立即支付货款 14,971,500 元，以及自 2021 年 7 月 24 日起至被申请人实际付清之日期间的违约金(以被申请人应付未付金额为基数，按照 0.033%/日标准计算至付清之日止)。

②本案仲裁费用由被申请人负担。

2) 事实与理由：

2021 年 4 月 20 日申请人（即案涉合同中的“乙方”）与被申请人（即案涉合同中的“甲方”）签订《采购合同》（合同编号：CJ20210420）一份，约定：甲方向乙方采购通讯产品。产品的名称、规格、批号、品名、数量、质量、价格、交货条件、付款方式以及其他与产品交易相关的必要事项，除本合同已有约定的内容以外，其他事项有双方在具体交易时另行订立订单加以约定。交货日期：按订单约定。交（提）方式、地点及运费负担：按甲方要求的地址配送，运输费用由乙方承担。结算方式：甲方收到乙方全部货物并验收合格后，由甲方向乙方出具《收货验收单》，甲方应

于交货起 90 天内向乙方付清全部货款。合同解除：如果出现以下情形，任何一方均有权对另一方宣布解除合同：1、任何一方违约，导致合同目的不能实现的..3.任何一方经营状况严重恶化的..。解除合同并不影响合同解除前双方权利义务的履行，亦不影响任何一方对造成的损失索赔权利。合同争议解决方式：本合同履行过程中产生争议，双方均应友好协商。协商不成时，任何一方可以向杭州仲裁委员会提请仲裁。

《采购合同》签订后，双方以订单方式一致确认采购苹果手机 2500 台，其中 128G 黑色 MGGU3CH/A900 台、128G 白色 MGGV3CH/A600 台、128G 蓝色 MGGX3CH/A600 台、128G 绿色 MGGY3CH/A400 台。2021 年 4 月 21 日双方签署《批发货物收货证明单》确认合计金额为 14,971,500 元。同日双方签署《设备到货验收单》以及《收货方签收联》，被申请人确认合同所列设备全部供货到现场，被申请人验收无误。

2021 年 6 月 11 日，双方当事人召开会议，被申请人通报称，因被申请人的下游手机销售商发生经营风险，无法正常向申请人支付手机款，进而导致将无法按照《采购合同》约定付款时间向申请人支付货款。

2021 年 6 月 15 日被申请人向申请人致函一份。函件载明：鉴于我公司的下游公司手机经营业务无法及时回款，且公安机关已介入，正在全力调查催讨中。对于目前给贵公司造成的不便，我们深表歉意，恳请贵公司能够给予理解支持。

2021 年 6 月 29 日申请人委托律师事务所向被申请人发出《律师函》（浙泽律 2021 函字第 6174 号。主要意思是，基于被申请人通报的情况引发其经营状况严重恶化，故要求被申请人在收到律师函之日起 2 个工作日内向申请人披露能否正常履约。该《律师函》于 2021 年 6 月 30 日送达被申请人。但被申请人一直未予以披露。

申请人认为，双方当事人之间的《采购合同》系双方的真实意思表示，买卖合同关系成立且合法有效。在履行过程中申请人已经交付全部货物的情况，结合被申请人自行披露的重大经营风险，申请人要求被申请人披露能否正常履约的请求，符合《中华人民共和国民法典》第六条“民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务”之规定的。现被申请人未在要求时间内向申请人披露其能否正常履约，应视为被申请人以其行为表明不能正常履行支付货款义务（合同主要义务）。由于案涉合同的货款支付期限至 2021 年 7 月 20 日届满，但被申请人未按约定履行付款义务。

申请人为维护自身的合法利益，向杭州仲裁委提起仲裁申请。

仲裁案件二

1) 仲裁请求:

①裁决确认申请人与被申请人之间《采购合同》(合同编号:CJ20210427)解除;

②裁决由被申请人赔偿损失 20,876,000 元，以及自裁决履行之日起至被申请人实际付清之日期间的利息损失(以被申请人应付未付金额为基数，按照同期 LPR 标准计算至付清之日止)。

③本案仲裁费用由被申请人负担。

2) 事实与理由:

2021 年 4 月 27 日申请人(即案涉合同中的“乙方”)与被申请人(即案涉合同中的“甲方”)签订《采购合同》(合同编号:CJ20210427)一份，约定:甲方向乙方采购通讯产品。产品的名称、规格、批号、品名、数量、质量、价格、交货条件、付款方式以及其他与产品交易相关的必要事项，除本合同已有约定的内容以外，其他事项有双方在具体交易时另行订立订单加以约定。

交货日期:按订单约定。交(提)方式、地点及运费负担:按甲方要求的地址配送，运输费用由乙方承担。结算方式:甲方收到乙方全部货物并验收合格后，由甲方向乙方出具《收货验收单》，甲方应于交货起 150 天内向乙方付清全部货款。合同解除:如果出现以下情形，任何一方均有权对另一方宣布解除合同:1、任何一方违约，导致合同目的不能实现的;.....3.任何一方经营状况严重恶化的.....。解除合同并不影响合同解除前双方权利义务的履行，亦不影响任何一方对造成的损失索赔权利。合同争议解决方式:本合同履行过程中产生争议，双方均应友好协商。协商不成时，任何一方可以向杭州仲裁委员会提请仲裁。

《采购合同》签订后，双方以订单方式一致确认采购苹果手机 3500 台，其中 128G 黑色 MGGU3CH/A1000 台、128G 白色 MGGV3CH/A1000 台、128G 蓝色 MGGX3CH/A1000 台、128G 绿色 MGGY3CH/A500 台。

2021 年 4 月 28 日双方签署《批发货物收货证明单》，确认合计金额为 20,876,000 元。同日双方签署《设备到货验收单》以及《收货方签收联》，被申请人确认合同所列设备全部供货到现场，被申请人验收无误。

2021 年 6 月 11 日，双方当事人召开会议，被申请人通报称，因被申请人的下游手机销售商发生经营风险，无法正常向申请人支付手机款，进而导致将无法按照

《采购合同》约定付款时间向申请人支付货款。

2021 年 6 月 15 日被申请人向申请人致函一份。函件载明:鉴于我公司的下游公司手机经营业务无法及时回款,且公安机关已介入,正在全力调查催讨中。对于目前给贵公司造成的不便,我们深表歉意,恳请贵公司能够给予理解支持。

2021 年 6 月 29 日申请人委托律师事务所向被申请人发出《律师函》(浙泽律 2021 函字第 6174 号)。主要意思是,基于被申请人通报的情况引发其经营状况严重恶化,故要求被申请人在收到律师函之日起 2 个工作日内向申请人披露能否正常履约。该《律师函》于 2021 年 6 月 30 日送达被申请人。但被申请人一直未予以披露。

申请人认为,双方当事人之间的《采购合同》系双方的真实意思表示,买卖合同关系成立且合法有效。在履行过程中申请人已经交付全部货物的情况,结合被申请人自行披露的重大经营风险,申请人要求被申请人披露能否正常履约的请求,符合《中华人民共和国民法典》第六条“民事主体从事民事活动,应当遵循公平原则,合理确定各方的权利和义务”之规定的。现被申请人未在要求时间内向申请人披露其能否正常履约,应视为被申请人以其行为表明不能正常履行支付货款义务(合同主要义务)。

申请人为维护自身的合法利益,向杭州仲裁委提起仲裁申请。

仲裁案件三

1) 仲裁请求:

①裁决确认申请人与被申请人之间《采购合同》(合同编号:CJ20210429)解除;

②裁决由被申请人赔偿损失 20,252,700 元,以及自裁决履行之日起至被申请人实际付清之日期间的利息损失(以被申请人应付未付金额为基数,按照同期 LPR 标准计算至付清之日止)。

③本案仲裁费用由被申请人负担。

2) 事实与理由:

2021 年 4 月 29 日申请人(即案涉合同中的“乙方”)与被申请人(即案涉合同中的“甲方”)签订《采购合同》(合同编号:CJ20210429)一份,约定:甲方向乙方采购通讯产品。产品的名称、规格、批号、品名、数量、质量、价格、交货条件、付款方式以及其他与产品交易相关的必要事项,除本合同已有约定的内容以外,其他事项有双方在具体交易时另行订立订单加以约定。交货日期:按订单约定。交(提)方式、地点及运费负担:按甲方要求的地址配送,运输费用由乙方承担。结算方式:甲方收到乙方

全部货物并验收合格后，由甲方向乙方出具《收货验收单》，甲方应于交货起 150 天内向乙方付清全部货款。合同解除:如果出现以下情形，任何一方均有权对另一方宣布解除合同:1、任何一方违约，导致合同目的不能实现的;.....3.任何一方经营状况严重恶化的.....。解除合同并不影响合同解除前双方权利义务的履行，亦不影响任何一方对造成的损失的索赔权利。合同争议解决方式:本合同履行过程中产生争议，双方均应友好协商。协商不成时，任何一方可以向杭州仲裁委员会提请仲裁。

《采购合同》签订后，双方以订单方式一致确认采购苹果手机 3400 台，其中 128G 黑色 MGGU3CH/A1000 台、128G 白色 MGGV3CH/A1000 台、128G 蓝色 MGGX3CH/A900 台、128G 绿色 MGGY3CH/A500 台。

2021 年 4 月 29 日双方签署《批发货物收货证明单》，确认合计金额为 20,252,700 元。同日双方签署《设备到货验收单》以及《收货方签收联》，被申请人确认合同所列设备全部供货到现场，被申请人验收无误。

2021 年 6 月 11 日，双方当事人召开会议，被申请人通报称，因被申请人的下游手机销售商发生经营风险，无法正常向申请人支付手机款，进而导致将无法按照《采购合同》约定付款时间向申请人支付货款。

2021 年 6 月 15 日被申请人向申请人致函一份。函件载明:鉴于我公司的下游公司手机经营业务无法及时回款，且公安机关已介入，正在全力调查催讨中。对于目前给贵公司造成的不便，我们深表歉意，恳请贵公司能够给予理解支持。

2021 年 6 月 29 日申请人委托律师事务所向被申请人发出《律师函》(浙泽律 2021 函字第 6174 号)。主要意思是，基于被申请人通报的情况引发其经营状况严重恶化，故要求被申请人在收到律师函之日起 2 个工作日内向申请人披露能否正常履约。该《律师函》于 2021 年 6 月 30 日送达被申请人。但被申请人一直未予以披露。

申请人认为，双方当事人之间的《采购合同》系双方的真实意思表示，买卖合同关系成立且合法有效。在履行过程中申请人已经交付全部货物的情况，结合被申请人自行披露的重大经营风险，申请人要求被申请人披露能否正常履约的请求，符合《中华人民共和国民法典》第六条“民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务”之规定的。现被申请人未在要求时间内向申请人披露其能否正常履约，应视为被申请人以其行为表明不能正常履行支付货款义务(合同主要义务)。

申请人为维护自身的合法利益，向杭州仲裁委仲裁申请。

2021 年 11 月 18 日，杭州仲裁委出具《决定书》（（2021）杭仲 01 决字第 1094-1 号、（2021）杭仲 01 决字第 1095-1 号、（2021）杭仲 01 决字第 1096-1 号）认为，在以上三个案件的审理过程中，本仲裁委员会接获杭州市公安局拱墅分局函告，函称该局对章洪波涉嫌合同诈骗罪依法立案侦查，因发现本仲裁委员会正在仲裁申请人与被申请人之间的买卖合同纠纷案，特将该局在侦案件情况告诉本仲裁委员会。另仲裁庭注意到，章洪波涉嫌合同诈骗一案案情复杂，目前阶段仲裁庭难以排除本案与公安部门正在侦查的章洪波涉嫌合同诈骗一案的关联性，也难以判断其关联程度，故应先由职能部门侦查认定。故杭州仲裁委决定中止审理申请人杭州宏逸文商旅发展有限公司与被申请人浙江广播电视发展总公司之间的三起买卖合同纠纷案件。

截至本意见书出具之日止，以上三起仲裁案件尚未进入审理程序。

经发行人确认并经核查本案的诉讼（仲裁）材料，本所律师认为，虽然以上案件尚未正式作出判决或受理，暂时无法判断本案对发行人各子公司本期和期后利润的影响，但该诉讼案件对发行人公司经营或偿债能力不产生实质性影响，对本次发行不构成实质性障碍。

（3）杭州勒意信息咨询有限公司与杭州七融科技有限公司、杭州宏逸投资集团有限公司房屋租赁合同纠纷

杭州勒意信息咨询有限公司（以下简称“原告”）就其与杭州七融科技有限公司（以下简称“被告 1”）、杭州宏逸投资集团有限公司（以下简称“被告 2”）关于房屋租赁合同纠纷事项向浙江杭州市萧山区人民法院（以下简称“萧山法院”）递交《民事起诉状》，上城法院已受理并出具《受理案件通知书》（（2022）浙 0109 民初 15261 号）。

1) 原告的诉讼请求

- ①请求判令确认原与被告 1 签订的《商铺租赁合同》于 2022 年 8 月 10 日解除；
- ②请求判令被告 1 归还原告支付的房屋租金及押金 431916 元；
- ③请求判令两被告赔偿原告各项损失共计 3272811 元；
- ④本案诉讼费由两被告承担。

2) 事实与理由

“钱塘之窗”杭州三江汇文旅商业综合体系两被告共同合作发运营的商业老街项目（以下简称“闻堰老街项目”），2020 年 3 月起，两被告以多种途径对闻堰老街项目进行招商宣传，基于对两被告企业以及各种招商宣传信息的充分信任，经过前期

洽谈，2021 年 9 月 3 日，原告与被告 1 签订《商铺租赁合同》一份，由原告承租两被告开发运营的位于杭州市萧山区闻堰街道老街 8 号楼 8-1-1 商铺，用于开办“杭州萧山趣动儿童游艺园”，合同约定租赁期限为 6 年，免租期为 8 个月，合同还对租赁面积、双方权利义务、违约责任等进行了详细约定。

合同签订后，原告支付了租金，并投入大量资金对商铺进行了装饰装修、购买了大量游戏设施设备、聘请了多名员工并为员工承租宿舍等，但是两被告自招商开始起便刻意隐瞒其未取得消防验收合格许可证这一事实（至今仍未取得），导致原告开办的儿童游乐园一直无法正常营业，期间消防、公安等相关部门以未办理消防许可证为由多次向原告下发了整改通知书，原告已无法按租赁合同约定的用途正常使用租赁物，无法实现签署《商铺租赁合同》的根本目的。2022 年 8 月 9 日，因无法实现《商铺租赁合同》的根本目的及产生的损失巨大，原告向两被告发函通知被告解除双方签订的《商铺租赁合同》。

原告认为，原告通过签订《商铺租赁合同》承租房屋开办儿童游乐园，被告应向原告交付能合法使用且无瑕疵的租赁房屋，两被告刻意隐瞒其未取得消防验收合格许可证这一事实已经严重违反《商赁合同》的约定及相关法律法规的规定，并且因消防无通过验收，7 租赁物就一直存在重大的消防安全隐患，原告作为儿童游赫园之类公共场所的经营者，更是无法承担发生消防事故造成人员伤亡或者财产损失严重后果，至此原告签订《商铺租赁合同》的根本目的已无法实现，且原告为此产生了巨大的损失。

原告为维护自身的合法利益，向萧山法院提起诉讼。

截至本意见书出具之日止，上城法院尚未正式作出判决。

3、重大承诺事项

经本所律师核查审计报告并与发行人核实，截至 2022 年 12 月末，发行人及其合并报表范围内的子公司的重大承诺事项如下：

（1）有关杭州大厦公司 A、B 座土地租赁事项杭州大厦公司 A、B 座之下(杭州市武林广场 20 号和 21 号)的二宗土地原系划拨性质商服用地，使用权已于 2016 年 6 月 10 日到期，土地面积合计为 15,879.00 平方米，建筑面积合计为 95,617.64 平方米。公司控股股东商旅集团公司于 2021 年 5 月与杭州市规划和自然资源局签订了《杭州市国有建设用地使用权出让合同》取得杭州市武林广场 20 号和 21 号的两宗国有建设用地使用权，出让年期为 40 年(2016 年 6 月 11 日至 2056 年 6 月 10 日)。

为保证杭州大厦公司的持续经营，杭州大厦公司向公司控股股东商旅集团公司租赁其所有的杭州市武林广场 20 号和 21 号的两宗国有建设用地使用权。商旅集团公司本着支持杭州大厦公司以及本公司持续健康发展的原则，在尊重历史结合实际的前提下，经友好协商，遵循公允性原则制定土地租赁方案。

相关租赁主要内容如下：

期数	租赁年限	租赁期间	基期年租金	年租金增长率
第一期	20 年	2021 年 1 月 1 日至 2040 年 12 月 31 日	4,494.66 万元	2%
第二期	15.5 年	2041 年 1 月 1 日至 2056 年 6 月 10 日	6,678.83 万元	2%

1. 租赁期

共分为 2 期租赁，租赁总期限不超过租赁土地的使用年限。根据国家有关法律、法规规定，单期租赁最长期限不超过 20 年，故每期的《武林广场 20 号、21 号国有建设用地使用权租赁合同》以租赁协议为基础，由商旅集团公司和杭州大厦公司双方另行分别签订。第一期租赁期满前三个月内，商旅集团公司和杭州大厦公司双方应完成下一期租赁合同的续签。

2. 定价原则

2021 年年租金根据银信资产评估有限公司以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日出具的《杭州市商贸旅游集团有限公司拟土地使用权出租涉及的土地租金价值评估项目资产评估报告》(银信评报字(2021)沪第 1545 号)确定的年租金 4,494.66 万元收取。从 2022 年起至租赁期末的租金年增长率为 2%。在未发生较大土地政策等变化的前提下，第二期租金年增长率为 2%。第二期租赁要素与届时有关法律法规及租赁政策有冲突的，从其规定。

3. 其他需说明事项

因杭州大厦公司与杭州市国土资源局在 2016 年 6 月 11 日租赁期限届满前未签订《杭州市外商投资企业土地使用合同书》明确租金标准，且杭州市国土资源局对杭州大厦公司继续租赁土地使用权不持异议，杭州大厦公司沿用原协议约定的土地使用费标准计提应付租金 194.4474 万元/年。为尊重历史现状，商旅集团公司同意杭州大厦公司支付 2016 年 6 月 11 日至 2020 年 12 月 31 日期间的土地使用权租金合计 8,864,670.51 元。杭州大厦公司已于 2021 年 10 月向商旅集团公司支付该笔款项。

截至 2022 年 12 月 31 日，杭州大厦公司已向出租方支付租赁保证金 500 万元。

杭州大厦公司 2022 年预付 2023 年租金 4,290.13 万元(不含税)。

(二)有关杭州大厦公司租赁环城北路 205 号房产事项

1.原租赁协议情况

根据 2012 年 12 月杭州大厦公司与解放军 61195 部队后勤部(以下简称甲 A 方)签订的《杭州综合楼项目房屋预租赁协议》，甲 A 方拟在杭州市环城北路 205 号院落翻扩建综合楼，综合楼建成后，甲 A 方保留部分房屋自用，其余房屋可出租给杭州大厦公司从事商业经营、写字楼租赁及附属配套等。综合楼所建房屋包括甲 A 方自用房屋部分约 5,000 平方米和拟出租给杭州大厦公司使用的部分约为 26,600 平方米(含地下约 8,000 平方米)。综合楼(含室外工程)所有权归甲 A 方所有。为弥补甲 A 方停业损失，杭州大厦公司向甲 A 方支付建设期补偿金每年 1,335 万元，不满一年的按月计算。甲 A 方因提前终止原客户合同而向原客户偿付的补偿金，由杭州大厦公司承担 111.25 万元。根据双方约定，租赁期内杭州大厦公司承租租赁房屋的租金由固定租金和浮动租金两部分组成，其中，固定租金为 2.20 亿元，每年分摊 1,222 万元；浮动租金为 2.97 亿元，第一年为 1,400 万元，每满三年增加 100 万元。

2.2018 年重新签订租赁合同情况

根据军队全面停止有偿服务政策和国家有关法律规定，为确保房地产租赁停偿委托管理项目顺利实施，2018 年 10 月，解放军 32069 部队后勤部(以下简称甲 B 方)与杭州大厦公司双方本着平等、协商、自愿的原则，就三立大厦租赁相关事宜达成《房地产租赁停偿委托管理项目整治协议》，新协议租赁期限为 10 年(2018 年 10 月 28 日至 2028 年 10 月 27 日)，租金总额为 27,307.94 万元，其中，固定租金人民币 18,991.50 万元，浮动现金租金人民币 8,316.44 万元。当年固定租金 1,899.15 万元、浮动租金 652.724 万元。第二年至第十年的固定租金均为人民币 1,899.15 万元，浮动租金每年递增。第二年浮动现金租金为人民币 692.49 万元,第三年浮动现金租金为人民币 732.24 万元,第四年浮动现金租金为人民币 772.01 万元,第五年浮动现金租金为人民币 811.76 万元,第六年浮动现金租金为人民币 851.53 万元,第七年浮动现金租金为人民币 891.28 万元,第八年浮动现金租金为人民币 931.05 万元,第九年浮动现金租金为人民币 970.80 万元,第十年浮动现金租金为人民币 1,010.56 万元。另杭州大厦公司支付 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 27 日租金 4,298.25 万元。

3.2019 年 11 月变更租赁合同签订主体情况

根据军队全面停止有偿服务政策和国家有关法律规定，为确保房地产租赁停偿

委托管理项目顺利实施，2019 年 11 月，解放军 32069 部队后勤部将环城北路 205 号房产托管给融通地产(上海)有限责任公司(以下简称融通地产)，由融通地产与杭州大厦公司重新签订《房地产租赁合同》，融通地产自 2019 年 9 月 1 日起享受合同权利及承担义务，租赁条款与 2018 年度租赁协议内容一致。

截至 2022 年 12 月 31 日，杭州大厦公司已向出租方支付租赁保证金 130.54 万元、建设期补偿金 4,172.00 万元、固定租金 23,289.70 万元；2022 年度支付浮动租金 781.94 万元。

(三)杭州大厦公司 C 座租赁事项

2008 年 12 月，杭州大厦公司与杭州坤和旅游客运中心有限公司(后名称变更为杭州坤和中心经营管理有限公司)签订《租赁与合作合同书》，杭州坤和旅游客运中心有限公司同意杭州大厦公司自试营业免租期开始日起 10 年内租赁其位于杭州市环城北路 220 号“坤和中心”裙楼地上第 1 层至第 9 层、地下第 1 层，主楼第 1 层商业门厅、主楼第 2 层部分及第 3 层至第 5 层，裙楼之间第 3 层至第 5 层连廊，裙楼地下第 2 层、第 3 层仓库部分和屋面及底层周边地面场地从事商业经营。由于杭州坤和中心经营管理有限公司因派生分立为三家公司，即杭州坤和中心经营管理有限公司(以下简称坤和管理公司)继续存在，另分立新设杭州信富祥资产管理有限公司(以下简称信富祥公司)和杭州全福欣资产管理有限公司(以下简称全福欣公司)。分立后，坤和中心项目主楼 6 层及以上及地下空间仍归属坤和管理公司，主楼 1 至 5 层归属于信富祥公司，裙楼归属全福欣公司。基于杭州大厦公司经营考虑，2017 年 6 月，杭州大厦公司与坤和管理公司、信富祥公司和全福欣公司(以下简称乙方)签订续租合同。续租合同约定续租期限为 10 年(自 2017 年 9 月 25 日开始计算)，同意将原租赁合同项下租赁保证金 1,025 万元自 2017 年 9 月 25 日起全额自动转为续租合同项下的租赁保证金。甲乙双方协定续租合同项下的租金、设备设施运行管理费采用保底和销售额提成方式计算，续租期限内年保底租金 4,500 万元、设备设施运行管理费 2,348.50 万元，两项合计 6,848.50 万元，销售额提成根据杭州大厦公司每个会计年度(不是一个会计年度的按实际天数计算)实现的租赁面积上全部含税销售额按比例 4%(仅对年销售额 9.2 亿元以上部分)确认。

截至 2022 年 12 月 31 日，杭州大厦公司已向出租方支付租赁保证金 1,025 万元。杭州大厦公司 2022 年支付租金 6,522.38 万元(不含税)。

(四)杭州大厦公司 D 座租赁事项

根据杭州大厦公司与浙江省华浙实业开发有限责任公司签订的《华浙广场商业用房租赁合同》以及《华浙广场商业用房租赁补充合同》，杭州大厦公司租赁其位于杭州市华浙广场 3 号楼的第一层至第四层、华浙广场 2 号楼第五层商业物业，建筑面积约 33,723.65 平方米，租赁期限终止日为 2028 年 12 月 31 日。杭州大厦公司向浙江省华浙实业开发有限责任公司支付的租赁保证金为人民币 2,000 万元。杭州大厦公司自 2013 年 1 月 1 日开始租赁。2015 年的保底租金为 3,000 万元，设施设备运行管理费为人民币 900 万元，两项合计为人民币 3,900 万元；自 2016 年起，每年保底租金在前一年的基础上逐年递增 200 万元，每年的设施设备运行管理费均为人民币 900 万元。

截至 2022 年 12 月 31 日，杭州大厦公司已向出租方支付租赁保证金 2,000 万元。杭州大厦公司 2022 年支付租金 5,047.62 万元(不含税)，并按照合同约定计提提成租金 123.49 万元。

(五)武林广场地下商城租赁事项

根据 2017 年 3 月 9 日和 10 日杭州大厦公司与杭州武林广场地下商城建设有限公司(以下简称杭州武商公司)签订的《关于杭州武林广场地下商城项目之整体租赁经营合作协议》及其《补充协议》，杭州武商公司同意杭州大厦公司自 2017 年 10 月 1 日至 2028 年 3 月 16 日租赁其位于杭州市下城区武林广场 11 号的商业房产，具体包括地上一层开闭所、风亭等设备构筑物，地下第一层至第二层商业，地下第三层机械停车位，合计建筑面积约为 86,979 平方米(上述面积以项目《不动产证》为准)。双方协定该合同项下的租金采用保底和抽成租金(若有)构成，保底租金总额为人民币 6.9 亿元，每年度具体保底租金以租赁期限内保底租金及支付时间表为准，其中：2022 年 3 月 17 日至 2023 年 3 月 16 日的保底租金合计为人民币 6,800 万元。

截至 2022 年 12 月 31 日，杭州大厦公司已向出租方支付租赁保证金 600 万元。杭州大厦公司 2022 年支付租金 6,952.38 万元(不含税)。

(六)解百兰溪公司有关事项

1. 租赁兰溪市山田房地产开发有限公司房产合同基本情况

根据解百兰溪公司与兰溪市山田房地产开发有限公司(以下简称兰溪山田公司)签订的《房屋租赁合同》及补充协议，解百兰溪公司承租兰溪山田公司位于兰溪市人民北路 133 号(捷盛·中央广场)地面一层至五层总计建筑面积为 30,601.76 平方米的房产及设备(以下简称兰溪租赁物业)，约定租赁期限：2012 年 3 月 1 日—2027 年 8 月

31 日，合计租金及设备设施使用费为 13,091 万元。根据合同约定，装修期(2012 年 3 月 1 日—2012 年 8 月 31 日)以及第 1-3 个租赁年度(2012 年 9 月 1 日-2015 年 8 月 31 日)免收租金和设备使用费。解百兰溪公司在办妥营业执照之日起 10 日内预付第 4-5 个租赁年度及相关设备使用费计 2,086.04 万元，兰溪山田公司按 10%的年利率向解百兰溪公司支付预付租金及相关设备使用费的利息。

2. 解百兰溪公司向兰溪山田公司破产管理人申报债权情况

浙江省兰溪市人民法院于 2016 年 5 月 11 日作出(2016)浙 0781 民破第 1 号至第 5 号民事裁定书，裁定受理兰溪山田公司等山田系五家公司破产重整申请。根据 2016 年 6 月 3 日兰溪山田公司破产管理人向解百兰溪公司发出的关于《继续履行合同通知书》(2016)兰山田破 1-5 号)，兰溪山田破产管理人根据《中华人民共和国破产法》第十八条规定，通知解百兰溪公司继续履行兰溪山田公司与解百兰溪公司原签订的《房屋租赁合同》。

解百兰溪公司于 2016 年 7 月向管理人申报债权，债权包括：1)解百兰溪公司已预付租金及相关设备使用费本金 2,086.04 万元和预付租金及相关设备使用费的利息 286.83 万元、逾期支付违约金 27.82 万元；2)破产管理人拖欠的 2015 年 7 月-9 月空调费、2016 年 2 月-5 月电费合计 5.97 万元；3)山田中央广场空调供水总管损坏维修代垫费用 2.55 万元。

对于解百兰溪公司申报的债权，破产管理人出具编号为 492-1 号的《山田系五家破产企业债权核查表》，确认解百兰溪公司申报的预付资金及其利息债权 2,344.92 万元不属于破产债权。2016 年 8 月 4 日，解百兰溪公司就破产管理人上述未确认的债权提出书面异议。破产管理人未给予书面答复。2018 年 1 月 11 日，破产管理人出具编号为 492-1 号的《山田系五家破产企业债权复查确认书》，再次不予确认解百兰溪公司申报的上述债权。

解百兰溪公司已于 2018 年 1 月 18 日向兰溪山田公司破产管理人就上述事项确认无异议。解百兰溪公司仍按 2016 年 6 月 3 日兰溪山田公司破产管理人发出的《继续履行合同通知书》继续履行与兰溪山田公司签订的《房屋租赁合同》及《补充协议一、二》。

3. 解百兰溪公司租赁物业腾退事项

2019 年 6 月 5 日，解百兰溪公司向兰溪山田公司及其管理人移交其曾向兰溪山田公司承租的兰溪租赁物业。解百兰溪公司向兰溪山田公司及其管理人移交的同时，

兰溪山田公司管理人将该场地移交给兰溪山田公司的战略投资人兰溪中锦商贸有限责任公司(以下简称兰溪中锦公司)。三方签署了《关于杭州解百兰溪购物中心有限公司所租赁场地的交接备忘录》。2019 年 6 月 5 日,双方已确认腾退交付事项。

4.解百兰溪公司诉讼兰溪山田公司情况

解百兰溪公司于 2018 年 8 月 10 日向兰溪山田公司破产管理人发送《解除合同通知书》,因兰溪山田公司违约,自 2018 年 8 月 11 日起,《房屋租赁合同》及《补充协议一、二》解除。解百兰溪公司为维护自身的合法权益,2018 年 11 月 23 日,解百兰溪公司就其与兰溪市山田公司(以下简称被告一)、浙江山田控股集团有限公司(以下简称被告二)关于房屋租赁纠纷事项向浙江省兰溪市人民法院递交《民事起诉状》,兰溪法院已受理并出具《兰溪市人民法院受理案件通知书》((2018)浙 0781 民初 7533 号)。《民事起诉状》中要求判令确认原告与被告一之间在 2012 年 6 月 28 日签订的《房屋租赁合同》、《补充协议一》及《补充协议二》已经于 2018 年 8 月 11 日解除;判令确认被告一尚欠原告预付租金及设备使用费 956.73 万元以及自 2015 年 1 月 1 日至实际履行之日止依照年化 10%的年利率计算的利息和按利息日万分之五计算的违约金(暂计算至 2018 年 11 月 22 日,利息为 477.17 万元,违约金为 199.36 万元;判令确认被告一尚欠原告垫付的公共区域和数码城空调电费 24.31 万元、空调管道维修费 2.55 万元,两项小计 26.85 万元并承担自 2016 年 7 月 25 日起至实际履行之日止按照人民银行同期贷款利率计算的逾期付款利息(暂计算至 2018 年 11 月 22 日,利息为 26.85 万元*850 天*4.75%/360 天=3.01 万元);判令确认被告一对原告的上述二项债务属于《企业破产法》第四十二条规定的共益债务;判令被告二对被告一的第一项和第二项债务承担连带赔偿责任;判令被告二承担本案所有诉讼费用。

2018 年 11 月 26 日,浙江省兰溪市人民法院立案受理该案件(案号为(2018)浙 0781 民初 7533 号)。2019 年 2 月 18 日,解百兰溪公司收到法院传票,案件分别于 2019 年 10 月 29 日和 11 月 29 日两次开庭,并于 2020 年 5 月 30 日收到浙江省兰溪市人民法院判决书((2018)浙 0781 民初 7533 号),判决:(1)确认原告与被告一于 2012 年 6 月 28 日签订的《房屋租赁合同》、《补充协议一》及《补充协议二》于 2016 年 4 月 15 日解除;(2)确认被告一尚欠原告空调管道维修费 25,464.6 元,及自 2018 年 11 月 23 日至 2019 年 8 月 19 日按同期中国人民银行公布的贷款基准利率计算的逾期付款利息,自 2019 年 8 月 20 日至 2019 年 10 月 28 日按同期全国银行间同业拆

借中心公布的贷款市场报价利率计算的逾期付款利息；(3)确认被告一在上述第二项判决之所负债务属于共益债务；(4)确认被告一尚欠原告预付第 4、5 个租赁年度的房屋租金及设备设施使用费按年利率 10%计算的利息(其中 2015 年 1 月至 8 月，按 20,860,424.15 元计付；2015 年 9 月至 2016 年 2 月，按 15,645,318.11 元计付；2016 年 3 月至 8 月，按 10,430,212.07 元计付；2016 年 9 月至 2017 年 2 月，按 5,215,106.03 元计付)；(5)被告二对上述判决第四项债务承担连带清偿责任；(6)原告向被告一支付自 2017 年 9 月 1 日至 2019 年 6 月 5 日按双方签订的《房屋租赁合同》、《补充协议一》中约定的该租赁年度的租金及设备设施使用费标准计付占用期间未支付的租金和使用费，及自逾期之日起按每日万分之五计算的滞纳金；(7)上述判决原告与被告一互负债务部分进行折抵后，原告仍欠被告一部分于本判决生效后十日内支付；(8)驳回原告的其他诉讼请求；(9)驳回被告二的其他诉讼请求。

5.解百兰溪公司移交破产管理人事项

解百兰溪公司自 2012 年开业以来，业务发展缓慢，经营业绩不佳，尤其自 2016 年 5 月以来，承租的经营物业受出租方兰溪山田公司破产重整带来的负面影响，导致经营专柜撤离、招商困难、销售严重下滑，本公司于 2018 年 8 月 8 日召开第九届董事会第九次会议，审议通过《关于清算注销杭州解百兰溪购物中心有限公司的议案》，同意清算注销解百兰溪公司。解百兰溪公司于 2018 年 8 月 10 日发布闭店通知，并于 2018 年 8 月 20 日成立清算组。

2020 年 8 月 31 日，解百兰溪公司清算组以解百兰溪公司无法清偿到期债务且已经资不抵债，向浙江省兰溪市人民法院申请破产清算。浙江省兰溪市人民法院于 2020 年 10 月 23 日出具民事裁定书((2020)浙 0781 破申 51 号)，受理了解百兰溪公司的破产清算申请。

解百兰溪公司于 2020 年 11 月 20 日将其相关资产与负债等移交给解百兰溪公司破产管理人，公司自 2020 年 11 月 20 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

截至本募集说明书签署日，解百兰溪公司尚未完成破产清算。

4、其他或有事项

根据发行人确认说明经发行人律师核查，截至 2023 年 6 月末，发行人及其合并报表范围内的子公司不存在对其生产经营构成重大影响的其他或有事项。

经发行人确认及发行人律师排查，截至本募集说明书签署日，除上述对外担保、未决诉讼（仲裁）、重大承诺及其他或有事项之外，发行人及其合并范围内子公司

无其他对外担保事项、无其他重大未决诉讼（仲裁）事项、无其他重大承诺、无其他或有事项。

十、受限资产情况

2022 年末，发行人合并报表范围内受限资产账面价值总计 609,746.13 万元：

表 6-56 截至 2022 年末发行人权利受限资产分类汇总

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	100,265.01	银行承兑汇票保证金、保函保证金、维修基金、单用途商业预付卡预收资金监管等
投资性房地产	273,662.10	借款抵押
无形资产-土地使用权	37,862.05	借款抵押
无形资产	49,197.60	借款抵押
应收账款	922.06	借款抵押
固定资产	113,252.27	借款抵押
存货-土地使用权	34,585.04	借款抵押
合计	609,746.13	

截至 2022 年末，公司受限货币资金如下：

表 6-56 截至 2022 年末发行人受限货币资金情况

单位：万元

项目	期末账面价值
房改办维修基金	49.31
银行承兑汇票保证金	32,233.11
保函保证金	3,274.39
不能随时动用的结构性存款	27,178.10
专用资金	294.38
单用途商业预付卡预收资金监管	31,000.00
住房资金及利息	172.30
其他	6,295.02
合计	100,496.63

十一、衍生产品情况

截至本募集说明书签署日，公司未持有衍生产品情况。

十二、重大投资理财产品情况

截至本募集说明书签署日，公司重大投资理财产品情况如下：

表 6-58 发行人重大投资理财产品情况

单位：万元

机构名称	产品名称	交易目的	交易结构	名义本金	预计盈亏情况
杭州市城建开发集团有限公司	杭州城建应收账款收益权转让	自有资金保值增值	自有资金认购	100,000.00	盈利
建信信托	信托	自有资金保值增值	自有资金认购	30,000.00	盈利
招商银行	大额存单	自有资金保值增值	自有资金认购	30,000.00	盈利
杭州银行	大额存单	自有资金保值增值	自有资金认购	29,000.00	盈利
华鑫信托	信托	自有资金保值增值	自有资金认购	27,900.00	盈利
建设银行	大额存单	自有资金保值增值	自有资金认购	20,000.00	盈利
百瑞信托	信托	自有资金保值增值	自有资金认购	19,400.00	盈利
华润信托	信托	自有资金保值增值	自有资金认购	11,800.00	盈利
浙商银行	大额存单	自有资金保值增值	自有资金认购	10,000.00	盈利
兴业银行	大额存单	自有资金保值增值	自有资金认购	10,000.00	盈利
财信信托	信托	自有资金保值增值	自有资金认购	9,800.00	盈利
云南信托	信托	自有资金保值增值	自有资金认购	9,000.00	盈利
宁波银行	结构性存款	自有资金保值增值	自有资金认购	8,000.00	盈利
国通信托	国通信托有限责任公司东兴 870 号信托计划等	自有资金保值增值	自有资金认购	4,826.59	盈利
信达证券	信托	自有资金保值增值	自有资金认购	2,700.00	盈利
	合计			322,426.59	

十三、海外投资情况

截至本募集说明书签署日，公司无海外投资情况。

十四、直接债务融资计划

发行人于 2021 年 9 月 29 日获中市协注[2021]MTN848 号注册通知书，准许发行不超过 10 亿元中期票据，目前已发行 10 亿元，剩余额度 0。发行人于 2022 年 10 月

10 日获中市协注[2022]SCP389 号注册通知书，准许发行不超过 40 亿元超短期融资券，目前已发行 10 亿元，剩余额度 30 亿元。

截至募集说明书签署之日，除本期超短期融资券外，发行人及下属公司暂无其他直接债务融资计划。

第七章 发行人资信状况

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 6 月对公司出具的《杭州市商贸旅游集团有限公司及其发行的 21 杭商贸 MTN001 与 22 杭旅 01 跟踪评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关。

上海新世纪对公司长期信用等级评级结果为 AAA 级，体现发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望为稳定。

一、对公司评级报告的摘要

（一）主要优势

1.区位优势。杭州市区域经济较为发达，商贸旅游市场活跃，消费需求旺盛，杭州商旅经营发展享有较好的区位优势。

2.股东支持。作为杭州市国资委直属企业，杭州商旅能获得股东及政府的必要支持。2023 年，根据股东安排，公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限公司实施重大资产重组，公司获得运河集团股权无偿划入。

3.品牌影响力大，区域市场竞争力强。杭州商旅业务发展较多元，并形成规模化经营，2023 年随着与运河集团整合的完成，规模进一步扩大。公司品牌资源丰富，下属杭州大厦、黄龙饭店、知味观等品牌知名度高，在区域市场保持着突出的市场地位和较强的综合竞争力。

4.财务结构较稳健。杭州商旅现金类资产较充足，并拥有肯德基等优质股权资产，以及一定规模位置优越的自有商业物业资产，总体来看公司财务结构仍较稳健，对债务保障程度良好。

5.财务弹性较好。杭州商旅旗下拥有上市公司杭州解百，具备资本市场融资渠道。此外，公司与多家商业银行建立了合作关系，目前未使用银行授信规模较大，财务弹性较好。

（二）主要风险

1.外部市场压力。近年来受市场需求波动、行业竞争激烈等因素影响，杭州商旅部分主业运营面临一定的外部压力。

2.投融资压力。随着杭州商旅主业发展，尤其是运河集团运河新城及杭钢新城开发建设的推进，公司中短期内有较大规模的投资支出安排，将持续面临投融资压力。

3.利润构成稳定性较弱。杭州商旅利润中投资收益等损益的贡献度较高，或影响盈利的稳定性。

4.经营管理压力。跟踪期内杭州商旅下属企业数量增多，涉及业务领域多元，公司在经营管理方面存在不断整合及提升效率方面的需求。

二、发行人其他资信情况

（一）发行人主要银行授信情况

截至 2023 年 3 月末，发行人获得多家银行合计 804.33 亿元的综合授信额度，其中未使用额度 697.95 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人授信情况未发生重大不利变化。

表 7-1 2023 年 3 月末授信使用情况表

单位：万元

机构类别	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
工商银行	65.63	13.62	52.01
农业银行	74.47	11.67	62.80
建设银行	122.00	33.30	88.70
中国银行	50.00	0.55	49.45
交通银行	44.50	0.70	43.80
招商银行	30.10	2.45	27.65
兴业银行	80.00	16.76	63.24
浦发银行	44.03	6.95	37.08
浙商银行	41.60	7.00	34.60
中信银行	72.00	1.16	70.84
杭州银行	92.80	2.00	90.80
宁波银行	44.90	1.80	43.10
联合银行	28.70	7.97	20.73
江苏银行	13.60	0.45	13.15
合计	804.33	106.38	697.95

注：用信余额与存量债务之间的差额为统计时点贷款已发放但授信过期的部分。

（二）近三年是否有债务违约记录

公司历年来与银行等金融机构建立了长期友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，

不存在逾期而未偿还的债务。公司良好的还贷纪录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。

截至募集说明书签署日，发行人未出现延迟支付债务本金及利息的情况。

（三）发行人发行及偿付债券的历史情况

截至募集说明书签署日，发行人合并范围内已发行债券规模 400.32 亿元，存续债券余额为 143.23 亿元，截至目前均按时还本付息。具体情况如下所示：

债券名称	起息日	到期日期	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	当前状态
23 杭商贸 SCP003	2023/11/23	2024/8/19	2.57	10	10	存续中
23 杭商贸 SCP002	2023/7/31	2024/1/26	2.29	10	10	存续中
23 杭旅 01	2023/4/26	2024/4/27	2.8	10	10	存续中
23 杭州运河 SCP001	2023/3/24	2023/12/19	2.36	5	0	已兑付
23 杭商贸 SCP001	2023/3/7	2023/12/2	2.49	10	0	已兑付
22 杭商贸 SCP003	2022/11/10	2023/3/10	1.86	10	0	已兑付
22 杭旅 01	2022/10/18	2025/10/18	2.69	10	10	存续中
22 杭州运河 SCP002	2022/9/1	2023/5/29	1.95	7	0	已兑付
GC 黄龙	2022/8/19	2040/7/31	2.9	16.71	16.69	存续中
22 杭溪	2022/6/14	2040/5/28	3.29/3.60	6.51	6.5	存续中
22 杭运开发 PPN002	2022/5/31	2025/5/31	3.14	8	8	存续中
22 武林广场 ABN001	2022/5/16	2039/11/20	3.45	10.5	10.44	存续中

22 杭州 运 河 SCP001	2022/3/22	2022/12/17	2.2	5	0	已兑付
22 杭商 贸 SCP002	2022/3/10	2022/12/5	2.15	5	0	已兑付
22 杭商 贸 SCP001	2022/2/16	2022/11/13	2.25	10	0	已兑付
22 杭州 运 河 PPN001	2022/1/25	2025/1/25	3.28	12	12	存续中
22 杭运 01	2022/1/14	2025/1/14	3.25	10	10	存续中
21 杭运 河债 01	2021/12/27	2028/12/27	3.25	9.6	9.6	存续中
21 杭州 运 河 SCP002	2021/12/17	2022/6/15	2.59	7	0	已兑付
21 杭商 贸 MTN00 1	2021/10/15	2024/10/15	3.4	10	10	存续中
21 杭州 运 河 SCP001	2021/7/12	2022/1/8	2.77	5	0	已兑付
21 杭商 贸 SCP001	2021/5/24	2022/2/18	2.75	10	0	已兑付
21 杭州 运 河 MTN00 2	2021/4/15	2024/4/15	3.65	10	10	存续中
21 杭州 运 河 MTN00 1	2021/1/27	2024/1/27	3.85	10	10	存续中
20 杭州 运 河 PPN001	2020/9/24	2023/9/24	3.98	10	0	已兑付
20 杭商 贸 SCP002	2020/8/26	2020/12/30	1.75	10	0	已兑付
20 杭旅 01	2020/5/6	2023/5/6	2.48	10	0	已兑付
20 杭商 贸 SCP001	2020/4/30	2020/10/27	1.75	10	0	已兑付
19 杭旅 01	2019/9/2	2022/9/2	3.55	10	0	已兑付

19 杭商贸 SCP001	2019/6/21	2019/12/18	3	10	0	已兑付
17 杭旅 02	2017/7/11	2022/7/11	4.71	15	0	已兑付
17 杭旅 01	2017/3/15	2022/3/15	4.75	5	0	已兑付
16 杭运河专项债	2016/10/17	2023/10/17	3.4	10	0	已兑付
16 杭商贸 SCP002	2016/9/27	2017/6/24	2.98	10	0	已兑付
16 杭商贸 SCP001	2016/5/5	2017/1/30	3.32	10	0	已兑付
15 杭商旅 SCP002	2015/12/25	2016/9/20	3.06	11	0	已兑付
15 杭商旅 CP001	2015/4/27	2016/4/27	4.45	10	0	已兑付
15 杭商旅 SCP001	2015/3/6	2015/12/1	5	15	0	已兑付
14 杭商旅 MTN001	2014/7/24	2017/7/24	5.61	5	0	已兑付
14 杭商旅 CP001	2014/5/14	2015/5/14	5.13	12	0	已兑付
13 杭商旅 CP001	2013/11/18	2014/11/18	6.3	10	0	已兑付
13 杭运河债	2013/4/2	2020/4/2	6	10	0	已兑付
合计				400.32	133.23	

第八章 2023 年三季度企业情况

一、发行人 2023 年三季度主营业务情况

(一) 公司近三年及 2023 年 1-9 月各大业务板块收入及利润

表8-1 发行人近三年及2023年1-9月主营业务收入构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宾馆餐饮	106,218.91	7.56	94,026.76	5.52	102,366.95	6.04	107,378.53	8.54
商品销售	886,083.93	63.04	1,145,974.38	67.23	826,321.22	48.74	573,856.50	45.63
房地产销售	12,760.17	0.91	33,695.70	1.98	26,987.74	1.59	30,184.07	2.40
食品销售	126,783.54	9.02	128,353.83	7.53	124,900.11	7.37	128,008.23	10.18
服务收入	130,032.83	9.25	147,544.13	8.66	128,136.34	7.56	99,889.88	7.94
租赁收入	49,807.41	3.54	42,532.64	2.50	70,034.67	4.13	56,663.44	4.51
旅游收入	11,096.74	0.79	10,275.39	0.60	13,272.20	0.78	13,783.92	1.10
车辆运营	9,797.65	0.7	12,189.28	0.72	9,240.22	0.55	9,313.88	0.74
代建管理费	22,526.03	1.6	22,486.56	1.32	-	-	-	-
其他	797.94	0.06	1,443.19	0.08	8,469.47	0.50	10,834.57	0.86
船舶销售	-	-	244.07	0.01	-	-	-	-
开发土地	-	-	-	-	314,630.37	18.56	171,891.00	13.67
酒店经营	-	-	6,245.66	0.37	5,406.49	0.32	3,516.43	0.28
土壤修复	3,086.95	0.22	5,505.99	0.32	5,624.06	0.33	944.83	0.08
不动产销售	-	-	-	-	-	-	113.33	0.01
其他业务小计	46,508.99	3.31	54,062.80	3.17	59,878.18	3.53	51,242.03	4.07
合计	1,405,501.09	100	1,704,580.39	100.00	1,695,268.03	100.00	1,257,620.64	100.00

表8-2 发行人近三年及2023年1-9月主营业务成本构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宾馆餐饮	29,955.04	2.79	28,199.76	2.11	31,948.63	2.64	31,027.68	3.73
商品销售	771,734.50	71.77	1,007,316.80	75.25	683,539.10	56.38	457,405.07	54.92
房地产销售	10,519.70	0.98	22,894.28	1.71	18,946.11	1.56	15,535.81	1.87

食品销售	100,320.70	9.33	90,912.66	6.79	86,416.60	7.13	103,348.22	12.41
服务收入	106,725.54	9.93	126,177.03	9.43	102,030.29	8.42	80,366.71	9.65
租赁收入	18,696.97	1.74	15,125.89	1.13	14,867.06	1.23	15,218.18	1.83
旅游收入	7,448.61	0.69	11,470.89	0.86	14,357.90	1.18	14,898.90	1.79
车辆运营	9,041.54	0.84	10,468.73	0.78	7,545.62	0.62	7,579.99	0.91
代建管理费	3,813.32	0.35	1,534.75	0.11	0.00	-	0.00	-
其他	138.82	0.01	807.01	0.06	4,427.00	0.37	7,283.86	0.87
船舶销售	0.00	0	165.00	0.01	0.00	-	0.00	-
开发土地	0.00	0	-	-	226,094.98	18.65	81,537.25	9.79
酒店经营	0.00	0	2,725.62	0.20	2,275.31	0.19	2,691.41	0.32
土壤修复	1,781.59	0.17	3,690.34	0.28	3,808.15	0.31	607.13	0.07
不动产销售	0.00	0	-	-	0.00	-	0.00	-
其他业务小计	15,085.56	1.4	17,106.49	1.28	16,168.18	1.33	15,419.20	1.85
合计	1,075,261.89	100	1,338,595.24	100.00	1,212,424.93	100.00	832,919.41	100.00

表8-3 发行人近三年及2023年1-9月主营业务毛利润构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宾馆餐饮	76,263.87	23.09	65,827.00	17.99	70,418.32	14.58	76,350.85	17.98
商品销售	114,349.43	34.63	138,657.58	37.89	142,782.12	29.57	116,451.43	27.42
房地产销售	2,240.47	0.68	10,801.42	2.95	8,041.63	1.67	14,648.26	3.45
食品销售	26,462.84	8.01	37,441.17	10.23	38,483.51	7.97	24,660.01	5.81
服务收入	23,307.29	7.06	21,367.10	5.84	26,106.05	5.41	19,523.17	4.60
租赁收入	31,110.44	9.42	27,406.75	7.49	55,167.61	11.43	41,445.26	9.76
旅游收入	3,648.13	1.1	-1,195.50	-0.33	-1,085.70	-0.22	-1,114.98	-0.26
车辆运营	756.11	0.23	1,720.55	0.47	1,694.60	0.35	1,733.89	0.41
代建管理费	18,712.71	5.67	20,951.81	5.72	-	-	-	-
其他	659.12	0.2	636.18	0.17	4,042.47	0.84	3,550.71	0.84
船舶销售	0.00	0	79.07	0.02	-	-	-	-
开发土地	0.00	0	-	-	88,535.39	18.34	90,353.75	21.27
酒店经营	0.00	0	3,520.04	0.96	3,131.18	0.65	825.02	0.19
土壤修复	1,305.36	0.4	1,815.65	0.50	1,815.91	0.38	337.70	0.08

杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书

不动产销售	0.00	0	-	-	-	-	113.33	0.03
其他业务小计	31,423.43	9.51	36,956.31	10.10	43,710.00	9.05	35,822.83	8.43
合计	330,239.20	100	365,985.15	100.00	482,843.10	100.00	424,701.23	100.00

二、发行人 2023 年三季度财务情况

（一）2023 年三季度公司纳入合并报表范围变化情况

截至 2023 年 9 月末，发行人合并报表范围内的子公司情况如下：

表 8-4 2023 年 9 月末发行人合并报表范围

单位：万元、%

序号	子公司名称	持股比例	是否纳入合并范围	实收资本	主要业务
1	杭州解百集团股份有限公司	66.27	是	73,647.68	服务业
2	杭州饮食服务集团有限公司	72.00	是	19,800.00	服务业
3	杭州宏逸投资集团有限公司	100.00	是	100,000.00	服务业
4	杭州仁和酒店物产有限公司	100.00	是	20,000.00	服务业
5	杭州商旅资产管理有限公司	100.00	是	10,000.00	服务业
6	杭州市安保服务集团有限公司	100.00	是	6,000.00	服务业
7	杭州商旅金融投资有限公司	100.00	是	20,000.00	服务业
8	杭州外事旅游汽车集团有限公司	100.00	是	7,000.00	服务业
9	杭州杭帮菜博物馆餐饮文化有限公司	100.00	是	500.00	服务业
10	杭州采芝斋食品有限公司	55.00	是	500.00	商业
11	杭州市国际会展博览集团有限公司	75.00	是	7,500.00	服务业
12	杭州商旅数字经济发展有限公司	100.00	是	8,000.00	服务业
13	杭州市机关公务用车服务有限公司	100.00	是	8,750.00	服务业
14	杭州新州建设发展有限公司	100.00	是	31,400.00	服务业
15	杭州市农业发展集团有限公司	100.00	是	50,000.00	服务业
16	杭州三江两岸旅游运营有限公司	100.00	是	10,000.00	服务业
17	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	84.4862	是	506,000.11	建筑业
18	浙江黄龙酒店管理集团有限公司	100.00	是	10,000.00	服务业

（二）财务报表编制基础

发行人按照财政部最新颁布的《企业会计准则》的有关规定进行编制。

（三）发行人近三年及 2023 年 9 月末财务报表

表 8-5 发行人近三年及 2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,125,123.19	1,828,852.22	1,583,905.70	1,051,296.75
交易性金融资产	109,019.94	78,894.33	315,083.76	367,206.98

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	150,050.15	110,781.39	82,730.40	55,213.79
其中：应收票据	167.87	10.00	10.00	429.46
应收账款	149,882.28	110,771.39	82,720.40	54,784.33
预付款项	147,250.00	69,101.69	58,734.49	45,995.53
其他应收款	258,451.81	269,990.10	203,322.19	331,727.44
存货	348,046.14	336,415.70	1,226,692.24	1,369,816.85
持有待售资产	-	-	-	300.00
一年内到期的非流动资产	1,510.72	1,508.54	1,693.20	2,404.89
其他流动资产	121,636.55	126,412.82	122,891.88	46,497.92
流动资产合计	3,261,088.49	2,822,511.22	3,595,053.85	3,281,058.76
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	9,721.77	19,425.87	21,944.12	9,505.66
长期股权投资	360,755.48	343,597.76	288,083.73	260,610.53
其他权益工具投资	175,297.07	117,844.36	118,025.40	104,528.52
其他非流动金融资产	11,933.55	12,168.99	13,139.58	21,317.78
投资性房地产	577,032.09	538,409.32	484,963.68	463,544.74
固定资产	588,038.69	647,885.13	1,746,658.47	1,608,223.30
在建工程	57,817.25	69,752.82	1,886,572.24	1,612,623.25
生产性生物资产	12.72	17.89	24.78	0.64
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	107,789.88	118,130.97	136,426.68	162,396.95
无形资产	303,523.53	308,595.10	339,264.58	150,324.06
开发支出	125.84	-	-	-
商誉	404.11	404.11	404.11	404.11
长期待摊费用	44,393.35	49,752.51	45,897.81	43,646.84
递延所得税资产	19,905.36	19,953.35	25,260.25	8,357.16
其他非流动资产	4,532,270.94	4,364,044.54	5,365.32	4,652.16
非流动资产合计	6,789,021.64	6,609,982.71	5,112,030.73	4,450,135.68
资产总计	10,050,110.13	9,432,493.94	8,707,084.58	7,731,194.44
流动负债：				
短期借款	274,351.88	179,488.50	128,939.88	233,105.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	366,721.32	271,232.68	164,529.21	173,476.11
其中：应付票据	170,904.26	74,558.20	8,708.89	2,506.75

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付账款	195,817.06	196,674.48	155,820.32	170,969.37
预收款项	94,377.43	19,722.94	18,227.20	23,912.94
合同负债	100,375.33	131,158.31	887,751.94	863,938.00
应付职工薪酬	34,713.80	41,200.57	38,308.47	33,288.25
应交税费	26,256.41	25,102.03	66,013.88	52,587.15
其他应付款	370,023.66	304,165.66	333,126.30	247,593.43
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	418,648.90	452,755.06	513,351.97	83,338.22
其他流动负债	217,864.13	112,088.77	112,994.43	9,244.16
流动负债合计	1,903,332.85	1,536,914.52	2,263,243.29	1,720,483.82
非流动负债：				
长期借款	1,066,880.73	789,780.54	988,026.91	954,965.49
应付债券	969,672.61	1,146,787.36	623,424.17	531,259.07
租赁负债	87,603.38	83,165.75	120,288.30	135,547.97
长期应付款	2,034,724.74	2,082,588.49	1,069,999.42	990,514.80
预计负债	962.00	962.00	962.00	962.00
递延收益	29,980.82	30,246.36	77,735.49	74,160.26
递延所得税负债	13,536.12	13,162.44	7,772.40	3,661.21
其他非流动负债	4,374.24	3,829.38	3,069.09	2,889.54
非流动负债合计	4,207,734.64	4,150,522.33	2,891,277.78	2,693,960.35
负债合计	6,111,067.48	5,687,436.84	5,154,521.07	4,414,444.17
所有者权益：				
实收资本	642,352.51	642,352.51	90,000.00	90,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,862,154.43	1,778,341.41	1,895,718.72	1,801,530.58
其他综合收益	6,739.25	6,739.25	6,850.36	6.01
专项储备	80.84	60.67	114.18	78.74
盈余公积	70,518.86	70,518.86	63,916.75	57,207.70
一般风险准备	99.09	99.09	30.00	30.00
未分配利润	625,550.88	556,082.04	825,733.86	735,503.10
归属于母公司所有者权益合计	3,207,495.87	3,054,193.83	2,882,363.86	2,684,356.13
少数股东权益	731,546.78	690,863.26	670,199.65	632,394.14
所有者权益合计	3,939,042.64	3,745,057.10	3,552,563.51	3,316,750.26
负债和所有者权益总计	10,050,110.13	9,432,493.94	8,707,084.58	7,731,194.44

表 8-6 发行人近三年及 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	1,405,501.09	1,704,580.39	1,695,268.03	1,257,620.64
其中：营业收入	1,405,501.09	1,704,580.39	1,695,268.03	1,257,620.64

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
二、营业总成本	1,327,919.08	1,658,692.04	1,601,148.27	1,185,720.21
其中：营业成本	1,075,261.89	1,338,595.24	1,212,424.93	832,919.41
税金及附加	21,448.79 -	26,833.24	26,283.52	23,836.15
销售费用	103,714.10	118,490.33	120,543.37	104,271.32
管理费用	111,974.73	155,589.06	182,650.81	168,236.33
研发费用	2,671.09	3,947.69	4,342.93	3,454.80
财务费用	12,848.48	15,236.48	54,902.72	53,002.18
加：其他收益	6,821.17	12,693.55	10,754.38	12,046.97
投资收益（损失以“-”号填列）	51,556.00	78,280.69	93,518.51	93,569.43
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-653.34 -	-752.66	-208.32	1,602.14
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-144.65	-1,896.31	-3,237.96	-289.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-48.77	-109.24	-2,651.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11,240.38 -	58,364.59	15,740.90	2,185.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	146,401.55	192,529.43	210,578.04	178,364.53
加：营业外收入	1,798.22	4,670.68	5,987.80	4,308.75
减：营业外支出	742.48	1,611.04	2,695.82	2,913.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	147,457.30	195,589.08	213,870.01	179,759.38
减：所得税费用	30,677.90	44,040.91	37,975.05	35,527.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	116,779.40	151,548.16	175,894.96	144,231.95
（一）持续经营净利润	116,779.40	151,548.16	175,894.96	144,231.95
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	69,856.14	97,967.12	122,749.07	102,650.73
少数股东损益	46,923.26	53,581.04	53,145.89	41,581.22
六、其他综合收益的税后净额	-	-131.44	10,045.99	-8,821.48
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-111.11	6,821.04	-8,727.80
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-111.11	6,821.04	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其它综合收益	-	-	-89.23	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-111.11	6,910.27	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-8,727.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-8,727.80

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于少数股东权益的其他综合收益税后净额	-	-20.33	3,224.96	-93.68
七、综合收益总额	116,779.40	151,416.73	185,940.95	135,410.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	69,856.14	97,856.02	129,570.11	93,922.93
归属于少数股东权益的综合收益总额	46,923.26	53,560.71	56,370.84	41,487.55

表 8-7 发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	1,405,553.47	2,755,788.10	2,722,181.10	2,045,805.01
收到的税费返还	573.87	12,132.32	3,603.56	3,220.43
收到其他与经营活动有关的现金	670,919.29	411,564.41	146,226.60	210,694.02
经营活动现金流入小计	2,077,046.63	3,179,484.83	2,872,011.26	2,259,719.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,114,066.47	2,199,055.43	2,061,508.54	1,714,203.32
支付给职工以及为职工支付的现金	120,418.50	247,186.24	226,009.14	178,424.56
支付的各项税费	60,845.28	142,836.61	98,717.19	75,953.83
支付其他与经营活动有关的现金	672,874.50	270,493.94	155,804.26	205,548.62
经营活动现金流出小计	1,968,204.74	2,859,572.23	2,542,039.13	2,174,130.32
经营活动产生的现金流量净额	108,841.89	319,912.60	329,972.13	85,589.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	249,440.99	283,635.05	497,743.13	688,496.68
取得投资收益收到的现金	39,123.12	51,208.75	65,456.80	82,362.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,309.89	9,175.24	4,579.38	13,508.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49,677.86	115,311.20	-	75,549.48
收到其他与投资活动有关的现金	5,099.73	260,062.71	399,541.19	255,869.84
投资活动现金流入小计	354,651.58	719,392.94	967,320.51	1,115,786.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	166,780.98	474,092.71	536,845.63	533,552.92
投资支付的现金	57,622.18	308,644.93	609,664.69	564,710.77
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	55,771.48	5,965.32	23,950.23	18,014.66
支付其他与投资活动有关的现金	276,712.60	190,014.46	211,811.66	254,208.37

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	556,887.24	978,717.41	1,382,272.21	1,370,486.72
投资活动产生的现金流量净额	-202,235.67	-259,324.46	-414,951.70	-254,700.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	68,137.00	64,437.20	3,979.30
取得借款收到的现金	1,340,327.60	1,182,432.13	1,322,109.92	1,229,632.27
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	67,744.83	771,720.83	238,888.52	248,962.94
筹资活动现金流入小计	1,408,072.43	2,022,289.96	1,625,435.63	1,482,574.51
偿还债务支付的现金	957,645.56	1,653,845.81	783,441.14	976,200.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,087.07	185,863.94	146,055.62	125,043.63
支付其他与筹资活动有关的现金	28,318.73	53,340.32	86,794.65	108,848.55
筹资活动现金流出小计	1,076,051.36	1,893,050.07	1,016,291.41	1,210,093.05
筹资活动产生的现金流量净额	332,021.07	129,239.89	609,144.22	272,481.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10.36	61.86	-33.82	-11.29
五、现金及现金等价物净增加额	238,637.65	189,889.89	524,130.84	103,359.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,771,892.37	1,538,465.70	1,014,334.86	910,975.56
六、期末现金及现金等价物余额	2,010,530.01	1,728,355.59	1,538,465.70	1,014,334.86

(二) 发行人 2020-2022 年末及 2023 年 9 月末母公司财务报表

表 8-8 发行人 2020-2022 年及 2023 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	470,754.96	166,011.81	105,980.17	153,559.50
交易性金融资产	30,000.00	35,000.00	159,000.00	120,750.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	85,283.36	294,141.17	398,224.47	333,453.24
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	1,712.34	1,676.14	-	104.90

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	587,750.66	496,829.12	663,204.64	607,867.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	4,427.66	4,427.66	4,427.66	5,292.69
长期股权投资	2,675,625.21	2,582,724.65	2,564,418.84	2,419,097.83
长期应收款	-	-	-	-
投资性房地产	129,993.50	132,978.05	136,957.44	-
固定资产	35,274.87	35,952.20	13,105.95	411.86
在建工程	221.44	212.77	470.43	274.59
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	347.72	557.47	-	-
无形资产	1,179.67	1,315.64	926.09	1,146.63
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	265.66	320.00	100.64	380.99
递延所得税资产	7,758.45	8,758.45	8,169.72	3,506.01
其他非流动资产	3,083.69	3,764.93	3,045.00	3,045.00
非流动资产合计	2,858,177.87	2,771,011.82	2,731,621.76	2,433,155.59
资产总计	3,445,928.53	3,267,840.94	3,394,826.40	3,041,023.23
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	12.39	-	-	0.18
预收款项	1,072.53	4,290.13	4,584.55	-
应付职工薪酬	198.24	407.28	403.00	398.32
应交税费	65.50	706.68	8,135.73	5,361.11
其他应付款	30,506.89	44,195.03	86,366.17	32,754.28
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	107,050.83	102,893.89	298,566.68	7,850.98
其他流动负债	201,448.32	100,264.99	101,662.56	-
流动负债合计	340,354.71	252,758.00	499,718.69	46,364.86
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	200,000.00	200,000.00	200,000.00	390,000.00
租赁负债	382.27	517.14	-	-
长期应付款	57,081.75	57,114.08	58,624.20	57,422.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
递延收益	10,274.27	10,274.27	12,274.27	14,274.27
递延所得税负债	5,424.55	5,489.36	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	273,162.84	273,394.84	270,898.46	461,696.26
负债合计	613,517.55	526,152.84	770,617.15	508,061.13
所有者权益：				
实收资本	642,352.51	642,352.51	90,000.00	90,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,954,934.09	1,882,104.07	2,024,938.97	1,977,492.47
其他综合收益	6.41	-83.62	-83.22	6.01
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	72,087.72	72,087.72	65,485.61	58,776.56
未分配利润	163,030.25	145,227.42	443,867.89	406,687.07
所有者权益合计	2,832,410.98	2,741,688.10	2,624,209.24	2,532,962.11
负债及所有者权益总计	3,445,928.53	3,267,840.94	3,394,826.40	3,041,023.23

表 8-9 发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	3,217.60	4,524.36	5,354.11	159.56
减：营业成本	2,984.54	3,979.39	3,979.39	-
税金及附加	39.46	192.23	114.90	68.54
销售费用		-	-	-
管理费用	7,343.65	8,074.89	6,600.60	6,888.70
研发费用		-	-	-
财务费用	1,018.64	7,649.41	15,081.61	-3,623.19
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	4.83	3.08	3.21	21.99
投资收益（损失以“-”号填列）	22,555.16	59,281.16	77,605.63	54,269.37
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-1.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-116.28	-0.11	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,002.84	25,902.64	11,569.67	4,989.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,394.14	69,699.04	68,756.02	56,104.56
加：营业外收入	0.27	2,000.16	2,000.63	2,194.75
减：营业外支出	104.39	159.11	600.00	494.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,290.01	71,540.09	70,156.64	57,804.51
减：所得税费用	487.19 -	5,518.99	3,066.18	1,932.87

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,802.83	66,021.10	67,090.46	55,871.63
五、其他综合收益	-	-0.40	-89.23	-
六、综合收益总额	17,802.83	66,020.70	67,001.23	55,871.63

表 8-10 发行人 2020-2022 年及 2023 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,910.44	49,145.27	16,001.73	14,781.78
经营活动现金流入小计	18,910.44	49,145.27	16,001.73	14,781.78
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,668.89	4,475.44	3,905.17	3,515.16
支付的各项税费	563.98	8,730.32	5,286.26	3,188.35
支付其他与经营活动有关的现金	11,504.70	8,780.12	7,552.00	3,829.15
经营活动现金流出小计	16,737.58	21,985.87	16,743.43	10,532.66
经营活动产生的现金流量净额	2,172.87	27,159.39	-741.71	4,249.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,000.00	164,864.28	130,034.02	115,154.09
取得投资收益收到的现金	22,229.51	42,844.41	68,348.54	67,320.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	271.05	1.76	253.72	5,030.86
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	49,378.34	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	309,102.17	658,762.43	236,115.00	375,035.38
投资活动现金流入小计	385,981.07	866,472.88	434,751.28	562,540.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	330.26	1,735.17	142,153.40	746.55
投资支付的现金	60,000.00	45,000.00	278,860.21	162,285.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	106,000.00	583,222.65	278,375.00	284,375.00
投资活动现金流出小计	166,330.26	629,957.82	699,388.61	447,407.05
投资活动产生的现金流量净额	219,650.80	236,515.06	-264,637.33	115,133.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	30,000.00	50,000.00	-
取得借款所收到的现金	569,996.18	350,000.00	373,000.00	439,715.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	8,503.00	38,115.65	3,245.00	193,177.00
筹资活动现金流入小计	578,499.18	418,115.65	426,245.00	632,892.00
偿还债务所支付的现金	469,996.18	540,000.00	173,000.00	472,000.00

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,291.12	51,537.59	39,974.56	37,571.37
支付其他与筹资活动有关的现金	22,292.41	30,317.10	-	188,905.69
筹资活动现金流出小计	495,579.70	621,854.69	212,974.56	698,477.07
筹资活动产生的现金流量净额	82,919.48	-203,739.04	213,270.44	-65,585.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	304,743.15	59,935.41	-52,108.60	53,797.52
加：期初现金及现金等价物余额	166,011.81	101,450.90	153,559.50	99,761.98
六、期末现金及现金等价物余额	470,754.96	161,386.31	101,450.90	153,559.50

三、发行人 2023 年三季度主要会计数据

表 8-11 发行人 2022 年末及 2023 年三季度主要财务数据及财务指标

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	变化率
资产总计	10,050,110.13	9,432,493.94	6.55
所有者权益合计	3,939,042.64	3,745,057.10	5.18
项目	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	变化率
营业总收入	1,405,501.09	1,166,332.92	20.51
营业利润	146,401.55	127,060.33	15.22
利润总额	147,457.30	128,165.23	15.05
净利润	116,779.40	98,616.05	18.42
经营活动产生的现金流量净额	108,841.89	67,171.53	62.04

截至 2023 年 9 月末，公司资产总计 10,050,110.13 万元，较年初增加 6.55%；所有者权益 3,939,042.64 万元，较年初增幅 5.18%。2023 年 1-9 月，实现营业总收入 1,405,501.09 万元，营业利润 146,401.55 万元，利润总额 147,457.30 万元，净利润 116,779.40 万元，经营活动产生的现金流量净额 108,841.89 万元，公司经营情况良好。

四、发行人 2023 年三季度资信情况

（一）公司信用评级情况

本次发行未进行债项评级安排，主体评级使用上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2023 年 6 月对公司出具的《杭州市商贸旅游集团有限公司及其发行的 21 杭商贸 MTN001 与 22 杭旅 01 跟踪评级报告》主体评级相关信息，评级报告中债项评级信息与本次发行无关。

上海新世纪对公司长期信用等级评级结果为 AAA 级，体现发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望为稳

定。

(二) 公司主要银行授信情况

截至 2023 年 9 月末，公司在各家银行授信总额度为 516.74 亿元，其中已使用授信额度 144.99 亿元，尚余授信 371.76 亿元。

表 8-12 2023 年 9 月末发行人银行授信情况表

单位：亿元

机构类别	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
工商银行	72.86	14.01	58.85
农业银行	109.61	37.78	71.83
建设银行	42	28.5	13.5
中国银行	14.07	1.45	12.63
交通银行	25	1.63	23.37
招商银行	14	6.47	7.53
兴业银行	40	21.16	18.84
浦发银行	34.15	7.93	26.22
浙商银行	20.5	0	20.5
中信银行	30	0.75	29.25
杭州银行	36.05	14.52	21.53
宁波银行	40	3	37
联合银行	18.5	7.74	10.76
江苏银行	20	0.05	19.95
合计	516.74	144.99	371.76

(三) 截至 2023 年 9 月末公司对外担保情况

表 8-13 发行人 2023 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	被担保的主债务履行期限
1	杭州市商贸旅游集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	0 单位：万元	2015.7.24-2025.7.24
2	杭州市商贸旅游集团	西湖电子集团有限公司	82,000.00	2020.10.27-2025.10.27

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	被担保的主债务履行期限
	团有限公司		[注]	
3	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	57100.00	2015.9.29-2030.9.28
合计			139,100.00	-

注：2019 年 8 月 15 日，发行人出具董事会决议同意为西湖电子集团有限公司（以下简称“西湖电子”）提供公司债券担保，金额不超过 20 亿元，期限 5 年，并报杭州市国资委审批。杭州市国资委于 2019 年 9 月 2 日回函备案，同意上述担保事项。随后，发行人与西湖电子签订担保协议，实际担保金额以西湖电子最终发行金额为准。西湖电子实际于 2019 年 11 月 20 日发行 6.8 亿元公司债券（已兑付），2020 年 10 月 27 日发行 8.2 亿元公司债券，且暂无新的发行计划。

五、发行人 2023 年三季度有息负债情况

截至 2023 年 9 月末，公司融资总额 3,646,181.79 万元，银行融资合计 863,642.68 万元，其中短期借款 274,608.07 万元，长期借款 589,034.61 万元，一年内到期的银行借款 328,766.35 万元。各类应付债券 1,501,688.10 万元，超短期融资券 250,000.00 万元，一年内到期的公司债 100,000.00 万元，集团融资品种较多，融资用途合理。

图表 8-14 发行人 2023 年 9 月末有息负债结构表

科目	明细	金额
短期借款	银行借款	274,608.07
长期借款	银行借款	589,034.61
应付债券	中期票据、资产支持专项计划	635,688.1
一年内到期的非流动负债	一年内到期的公司债、银行借款	428,766.35
其他流动负债	超短期融资券	250,000
合计		2,178,097.13

第九章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无增信。

第十章 税 项

本期超短期融资券的持有人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。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，以下简称“《增值税通知》”)，中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人适用 3% 征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期超短期融资券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期超短期融资券利息收入和转让本期超短期融资券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

但对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国

印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与超短期融资券的各项支出构成抵销。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《杭州市商贸旅游集团有限公司公司章程》等相关规定，制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司债务融资工具信息披露管理办法》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

根据发行人《杭州市商贸旅游集团有限公司债务融资工具信息披露管理办法》的有关规定，公司从信息披露的内容及披露标准、信息披露的程序、与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、董事、监事及高级管理人员等的报告、审议和披露职责、内幕信息及知情人管理与保密措施、涉及子公司的信息披露事务管理、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、信息披露相关文件、资料的档案管理、责任追究与处理措施等方面，对杭州市商贸旅游集团有限公司发行公司债券的信息披露管理进行了规范和加强，以保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益。

（三）负责部门

公司财务部是公司信息披露事务管理部门，同时财务部协助相关财务信息的披露工作。公司财务部负责人负责组织和协调公司的信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司各部门、分子公司是公司信息披露的协办单位。公司监事和监事会应对公司董事及高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，并关注公司信息披露情况。

信息披露事务负责人：姚睿

职务：财务总监

联系电话：0571-87250813

传真：0571-87250822

邮箱：hzslgroup@163.com

联系地址：浙江省杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

在本期债务融资工具存续期间，发行人发生信息披露事务负责人变更，将及时通过上海清算所和中国货币网进行披露。

二、信息披露安排

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

（一）超短期融资券发行前的信息披露

发行人将在本期超短期融资券正式发行日前 1 个工作日，通过上海清算所和中国货币网或者交易商协会认可的渠道披露如下文件：

- 1、杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书；
- 2、杭州市商贸旅游集团有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；
- 3、杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券之法律意见书；
- 4、杭州市商贸旅游集团有限公司最近三年经审计的合并及母公司财务报告和 2023 年三季度未经审计的合并及母公司会计报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

（二）超短期融资券存续期内定期信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告：

- 1、发行人应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、发行人应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（三）超短期融资券存续期内重大事项的信息披露

在本期超短期融资券存续期间，发行人将向市场公开披露可能影响本期超短期融资券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、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；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付事项

企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进

展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理办法发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

（一）【召集人及职责】本期债务融资工具的主承销商江苏银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

（二）【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期1足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因2回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【__64.24 亿元__】的【5】%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时

¹ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件

² 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

对应的最近一期经审计净资产为准)的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、其他召开情形；

11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) **【强制召集】** 召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应（在 5 个工作日内与相关方沟通持有人会议召集安排），在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当（告知召集人、在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起 **【2】** 个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序）。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四) **【主动和提议召集】** 在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。（如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复日起 10 个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。）

三、持有人会议的召集

(一) 【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、 本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、 会议时间和地点；
- 4、 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、 债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、 参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 【**议案内容**】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) 【**召集程序的缩短**】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开

情况。信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(四) 【**律师见证**】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的【__50__】%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（六）【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

（七）【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

（八）【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

（十）【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

（一）【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

（二）【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

（三）【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

（四）【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的,或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件：

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1 【宽限期条款】：

发行人在上述情形发生之后有【_5_】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【__1__】BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况，同时下一计息期起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2. 因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其

它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置

措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、

公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数【50】%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

1、不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- (1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- (2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；
- (3) 交易系统或交易场所无法正常工作；
- (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商、联席主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商、联席主承销商应召集债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行有关机构

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

一、发行人

名称：【杭州市商贸旅游集团有限公司】

联系地址：【杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼】

法定代表人：【陆晓亮】

联系电话：【0571-87250828】

传真：【0571-87250822】

邮政编码：【310016】

联系人：【陈乐其】

二、主承销商兼簿记管理人兼存续期管理机构

名称：【江苏银行股份有限公司】

联系地址：【南京市秦淮区中华路 26 号】

法定代表人：【葛仁余】

联系人：【钱怡】

联系电话：【025-58587321】

传真：【025-58588291】

邮编：【200120】

三、联席主承销商

名称：【杭州银行股份有限公司】

注册地址：【浙江省杭州市拱墅区庆春路 46 号】

法定代表人：【宋剑斌】

联系人：【肖瀚】

联系电话：【0571-85235502】

传真：【0571-85129113】

电子邮箱：【xh931227@126.com】

邮编：【310003】

四、律师事务所

单位名称：浙江星韵律师事务所

地址：浙江省杭州市西湖区学院路 28 号德力西大厦 1 号楼 6 层

负责人：吴清旺

联系电话：0571-85101888

传真：0571-85774336

邮编：310012

联系人：张梦雅

五、会计师事务所

单位名称：北京兴华会计师事务所

地址：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

负责人：张恩军

联系电话：13750894530

传真：010-82250851

邮编：100029

联系人：陈康

六、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座

法定代表人：朱荣恩

电话：021-63504375

传真：021-63500872

邮编：200001

联系人：熊桦、杨佳佳

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：谢众

电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮编：200010

联系人：王艺丹

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮编：100032

联系人：发行岗

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

- 1、交易商协会的接受注册通知书；
- 2、杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书；
- 3、杭州市商贸旅游集团有限公司 2020-2022 经审计的合并及母公司财务报告和 2023 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券法律意见书；
- 5、杭州市商贸旅游集团有限公司信用评级报告；
- 6、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）发行人：杭州市商贸旅游集团有限公司

法定代表人：陆晓亮

地址：杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

联系电话：0571-87250893

传真：0571-87250893

邮政编码：310016

联系人：陈乐其

（二）主承销商：江苏银行股份有限公司

注册地址：【南京市秦淮区中华路 26 号】

法定代表人：【葛仁余】

联系人：【钱怡】

联系电话：【025-58587321】

传真：【025-58588291】

邮编：【210006】

（三）联席主承销商：杭州银行股份有限公司

注册地址：【浙江省杭州市拱墅区庆春路 46 号】

法定代表人：【宋剑斌】

联系人：【肖瀚】

联系电话：【0571-85235502】

传真：【0571-85129113】

邮编：【310003】

投资者可通过在中国银行间市场交易商协会认可的网站下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

附录：有关财务指标的计算公式

一、资产负债率=负债总额/资产总额*100.00%

二、流动比率=流动资产/流动负债

三、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

四、应收账款周转率=营业总收入净额/应收账款平均余额

五、应收账款周转天数=360/应收账款周转率

六、存货周转率=主营成本(营业成本)/存货平均余额

七、存货周转天数=360/存货周转率

八、流动资产周转率=营业总收入净额/流动资产平均余额

九、总资产周转率=营业总收入净额/总资产平均余额

十、总资产收益率=净利润/总资产平均余额*100.00%

十一、EBIT(息税前盈余)=利润总额+计入财务费用的利息支出

十二、EBITDA(息税折旧摊销前盈余)=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

十三、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

十四、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入*100.00%

十五、销售利润率=利润总额/营业收入*100.00%

十六、总资产报酬率=EBIT/年末资产总额*100.00%

十七、净资产收益率=(归属于母公司所有者的净利润÷平均归属于母公司所有者权益)×100%

十八、净资产收益率(全面摊薄)=P/E*100.00%

其中，P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E为归属于公司普通股股东的期末净资产。

十九、收入现金比=经营性现金流入/营业收入

二十、股东权益比率=所有者权益总额/资产总额*100.00%

(本页无正文，为《杭州市商贸旅游集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书》之盖章页)



杭州市商贸旅游集团有限公司

2023 年 1 月 15 日