



## 杭州市商贸旅游集团有限公司

(住所：杭州市上城区庆春路149-3号5-8楼)

# 2022年面向专业投资者公开发行 公司债券（第一期）募集说明书

注册金额	不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）
本期发行金额	不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人



**浙商证券股份有限公司**

ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：浙江省杭州市五星路201号)

联席主承销商



**国金证券股份有限公司**

SINOLINK SECURITIES CO., LTD.

(住所：成都市青羊区东城根上街95号)

签署日期：2022年10月13日

## 声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中的“风险提示及说明”有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### 1、债务规模增加产生的风险

近年来，公司业务持续发展，债务规模也随之持续增加。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,351,975.98 万元、1,622,253.46 万元、1,898,920.81 万元和 1,982,140.75 万元，其中有息债务总额分别为 646,305.69 万元、747,695.80 万元、926,327.71 万元和 958,817.20 万元，呈增长态势。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，负债规模继续增加则可能会对公司偿债能力产生一定影响。

#### 2、交易性金融资产公允价值变动的风险

最近三年及一期末，发行人交易性金融资产账面价值分别为 43,830.71 万元、367,206.98 万元、315,083.76 万元和 187,353.72 万元，占总资产的比例分别为 1.70%、12.55%、9.38%和 5.42%，占比相对较高。资本市场的景气程度可能使金融资产公允价值发生变动，若公司金融资产公允价值下降，则可能会对发行人的当期损益及偿债能力等造成不利影响。

#### 3、长期股权投资减值的风险

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值为 214,195.45 万元、245,943.09 万元、274,031.44 万元和 282,439.88 万元，占总资产的比例分别为 8.31%、8.40%、8.16%和 8.16%，是发行人资产的重要组成部分。发行人长期股权投资主要是对联营、合营企业的投资，若联营、合营企业经营不善，则发行人长期股权投资将面临减值风险，进而可能会对发行人的当期损益及偿债能力等造成不利影响。

#### 4、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，进而可能会对发行人的偿债能力造成不利影响。

## 5、公司治理尚待完善的风险

根据公司《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。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”。截至本募集说明书签署日，发行人董事会实际到位四名成员，缺五名董事尚待出资人按有关程序派出，发行人董事长目前处于缺位状态，尚待出资人委派。

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，监事会实际到位两名成员，缺三名监事尚待出资人按有关程序委派。

发行人过往董事、监事任免程序符合《公司法》、《公司章程》的规定，董事、监事人数的规定符合《公司法》的相关规定，目前董事、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。但因董事会、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。

## 6、杭州解百信托计划延期兑付事项

杭州解百于2021年8月31日与国通信托签署《国通信托·东兴870号国茂南京特定资产收益权集合信托计划信托合同》，出资人民币5,000万元认购该信托计划第四期B类，成立日期为2021年9月2日，到期日为2022年9月2日。

2022年9月14日，杭州解百收到本信托计划投资本金693,654.44元。截至

2022年9月22日，杭州解百共计收到投资收益2,910,000.00元，剩余本金49,306,345.56元尚未收回。2022年9月22日，杭州解百收悉国通信托《关于国通信托·东兴870号国茂南京特定资产收益权集合资金信托计划临时信息披露公告》。该公告显示受房地产市场环境影响，信托计划融资人南京世荣置业有限公司未能按约履行债务。该信托计划项下各笔融资期限整体延期一年，即将该信托计划到期日调整至2023年9月2日，并将新增增信措施。

为防范地产类信托产品的投资风险，杭州解百从2021年9月起暂停了地产类信托产品投资。目前公司投资的信托产品存量产品数量为1笔（即上述信托计划），存量产品余额为4,930.63万元，其风险相对可控。杭州解百运用闲置自有资金购买理财产品是在确保公司日常运营所需流动资金的前提下实施的。杭州解百目前经营情况良好，财务状况稳健，该事项不会影响公司日常经营和主营业务的正常开展。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### 1、相关投资者保护条款以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款

发行人制定了包括设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理，专门部门负责偿付工作，制定债券持有人会议规则，引入债券受托管理人制度，严格的信息披露，制定并严格执行资金管理计划在内的偿债保障措施。

遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了浙商证券股份有限公司担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法

方式取得本期债券之行为视为同意接受《杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》并受之约束。

## **2、本期债券评级情况**

根据资信评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

## **3、本期债券增信措施情况**

本期债券无担保。

## **4、本期债券符合质押式回购的条件**

发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行新质押式回购的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

## **5、2022 年 1-6 月财务数据简易披露事项**

发行人 2022 年 1-6 月未经审计的财务报告已公告。截至 2022 年 6 月末，发行人合并口径总资产为 352.35 亿元、总负债为 203.79 亿元、净资产为 148.56 亿元，较上年末均有所增长。2022 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入为 75.60 亿元，较去年同期有所增长，净利润为 3.08 亿元。发行人 2022 年 1-6 月财务数据披露后仍然符合《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及规范性文件中关于公司发行公司债券的基本条件。

## 目 录

声 明 .....	2
重大事项提示 .....	3
释 义 .....	14
第一节 风险提示及说明 .....	17
一、与发行人相关的风险 .....	17
（一）财务风险 .....	17
（二）经营风险 .....	20
（三）管理风险 .....	23
（四）政策风险 .....	25
二、本期债券的投资风险 .....	26
（一）本期债券特有的利率风险 .....	26
（二）本期债券特有的流动性风险 .....	26
（三）本期债券特有的偿付风险 .....	26
（四）本期债券特有的资信风险 .....	27
（五）本期债券特有的无担保发行的风险 .....	27
第二节 发行条款 .....	28
一、本期债券的基本发行条款 .....	28
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	30
（一）本期债券发行时间安排 .....	30
（二）登记结算安排 .....	30
（三）本期债券上市交易安排 .....	30
（四）本期债券簿记建档、缴款等安排 .....	30
第三节 募集资金运用 .....	31
一、本期债券的募集资金规模 .....	31
二、本期债券募集资金使用计划 .....	31
三、募集资金的现金管理 .....	32
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	32
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	32

(一) 设立募集资金专项账户 .....	32
(二) 债券受托管理人的持续跟踪和监督 .....	32
<b>六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....</b>	<b>33</b>
(一) 有利于改善公司债务结构, 提高公司短期偿债能力 .....	33
(二) 有利于拓宽公司融资渠道, 降低融资成本 .....	33
(三) 发行公司债券后公司资产负债结构的变化 .....	33
<b>七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....</b>	<b>34</b>
<b>八、前次公司债券募集资金使用情况 .....</b>	<b>35</b>
<b>第四节 发行人基本情况 .....</b>	<b>36</b>
<b>一、发行人基本情况 .....</b>	<b>36</b>
<b>二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....</b>	<b>36</b>
(一) 发行人设立情况 .....	36
(二) 发行人历史沿革 .....	37
(三) 重大资产重组情况 .....	38
<b>三、发行人的股权结构 .....</b>	<b>39</b>
(一) 股权结构 .....	39
(二) 控股股东和实际控制人基本情况 .....	39
<b>四、发行人的重要权益投资情况 .....</b>	<b>39</b>
(一) 主要子公司情况 .....	39
(二) 参股公司情况 .....	45
(三) 投资控股型架构对发行人偿债能力的影响分析 .....	47
<b>五、发行人的治理结构等情况 .....</b>	<b>59</b>
(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况 .....	60
(二) 公司治理情况 .....	70
(三) 内部管理制度 .....	75
(四) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况 .....	78
(五) 信息披露事务相关安排 .....	79
<b>六、发行人的董监高情况 .....</b>	<b>79</b>
<b>七、发行人主营业务情况 .....</b>	<b>81</b>



(一) 发行人营业总体情况 .....	81
(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况 .....	81
(三) 主要业务板块 .....	85
(四) 发行人所在行业状况、竞争情况和发展规划 .....	107
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	117
(一) 发行人违法违规及受罚情况 .....	117
(二) 媒体质疑事项 .....	117
第五节 发行人主要财务情况 .....	118
一、发行人财务报告总体情况 .....	118
(一) 财务报表的编制基础 .....	118
(二) 财务报告审计情况 .....	118
(三) 重要会计政策和会计估计变更情况 .....	118
(四) 合并范围重大变化 .....	123
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	126
(一) 财务会计信息 .....	126
(二) 财务数据和财务指标情况 .....	137
三、发行人财务状况分析 .....	138
(一) 资产结构分析 .....	138
(二) 负债结构分析 .....	160
(三) 现金流量分析 .....	170
(四) 偿债能力分析 .....	173
(五) 盈利能力分析 .....	174
(六) 营运能力分析 .....	179
(七) 关联交易情况 .....	180
(八) 担保情况 .....	188
(九) 未决诉讼、仲裁情况 .....	190
(十) 受限资产情况 .....	191
(十一) 其他情况 .....	191
第六节 发行人信用状况 .....	199

<b>一、发行人及本期债券的信用评级情况</b>	199
(一) 本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义	199
(二) 评级报告揭示的主要风险	199
(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因	199
(四) 跟踪评级安排	200
<b>二、发行人其他信用情况</b>	200
(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况	200
(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况	201
(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况	201
(四) 其他影响资信情况的重大事项	202
<b>第七节 增信情况</b>	203
<b>第八节 税项</b>	204
一、增值税	204
二、企业所得税	204
三、印花税	204
<b>第九节 信息披露安排</b>	206
一、信息披露事务管理制度	206
(一) 未公开信息的传递、审核、披露流程	206
(二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障	207
(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责	207
(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程	208
(五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度	208
二、本期债券存续期内定期信息披露安排	209
三、本期债券存续期内重大事项披露	209
四、本期债券还本付息信息披露	209
<b>第十节 投资者保护机制</b>	210
一、偿债计划	210

<b>二、偿债资金来源</b>	210
<b>三、偿债应急保障方案</b>	211
<b>四、偿债保障措施</b>	211
（一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理	211
（二）专门部门负责偿付工作	212
（三）制定债券持有人会议规则	212
（四）引入债券受托管理人制度	212
（五）严格的信息披露	212
（六）制定并严格执行资金管理计划	213
<b>五、投资者保护条款</b>	213
（一）交叉保护承诺	213
（二）救济措施	213
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b>	214
<b>一、违约情形及认定</b>	214
<b>二、违约责任及免除</b>	214
（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：	214
（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：	215
<b>三、争议解决方式</b>	215
<b>第十二节 债券持有人会议规则</b>	216
<b>一、债券持有人行使权利的形式</b>	216
<b>二、《债券持有人会议规则》的全文内容</b>	216
（一）总则	216
（二）债券持有人会议的权限范围	218
（三）债券持有人会议的筹备	219
（四）债券持有人会议的召开及决议	223
（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实	227
（六）特别约定	229
（七）附则	231
<b>第十三节 债券受托管理人</b>	233

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况 .....	233
（一）债券受托管理人的名称及基本情况 .....	233
（二）《债券受托管理协议》签订情况 .....	233
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况 .....	233
三、《债券受托管理协议》主要内容 .....	234
（一）受托管理事项 .....	234
（二）发行人的权利和义务 .....	235
（三）债券受托管理人的职责、权利和义务 .....	240
（四）受托管理事务报告 .....	243
（五）利益冲突的风险防范机制 .....	244
（六）债券受托管理人的变更 .....	245
（七）陈述与保证 .....	246
（八）不可抗力 .....	247
（九）违约责任 .....	247
（十）法律适用和争议解决 .....	248
第十四节 发行有关机构 .....	249
一、发行人 .....	249
二、牵头承销机构、簿记管理人、债券受托管理人 .....	249
三、联席承销机构 .....	249
四、律师事务所 .....	250
五、会计师事务所 .....	250
六、公司债券登记、托管、结算机构 .....	251
七、公司债券申请上市的证券交易场所 .....	251
八、募集资金等各专项账户开户银行 .....	251
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大 利害关系 .....	252
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	253
第十六节 备查文件 .....	270
一、本募集说明书的备查文件如下： .....	270

<b>二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：</b>	<b>270</b>
--	------------

## 释 义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词语		
发行人、公司、本公司、杭商旅	指	杭州市商贸旅游集团有限公司
董事会	指	杭州市商贸旅游集团有限公司董事会
监事会	指	杭州市商贸旅游集团有限公司监事会
控股股东、杭州市国资委、市国资委	指	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人、杭州市政府、市政府	指	杭州市人民政府
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》、章程	指	《杭州市商贸旅游集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、浙商证券、簿记管理人、债券受托管理人、受托管理人	指	浙商证券股份有限公司
联席主承销商	指	国金证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	浙江六和律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月
最近三年	指	2019 年度、2020 年度和 2021 年度
《募集说明书》、本募集说明书	指	《杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
专项账户	指	募集资金与偿债保障金专项账户
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》	指	《杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》

本次债券/本次公司债券	指	杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券，发行人经董事会批准及股东批复，发行的面额总值不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券
本期债券/本期公司债券	指	发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元
交易日/工作日	指	证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）

## 二、公司/项目简称

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
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
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
仁和集团	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、杭州大厦公司	指	杭州大厦有限公司
杭州知味观	指	杭州知味观食品有限公司
杭州食酿	指	杭州市食品酿造有限公司
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

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
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
安保集团	指	杭州市安保服务集团有限公司
西湖电子	指	西湖电子集团有限公司
宏逸文商旅公司	指	杭州宏逸文商旅发展有限公司
会展新城公司	指	杭州会展新城股权投资有限公司
五丰冷食	指	浙江五丰冷食有限公司（含嘉兴冷食）
五丰肉类	指	杭州五丰联合肉类有限公司
牡丹面粉	指	杭州牡丹面粉有限公司
武商公司	指	杭州武林广场地下商城建设有限公司
生仙里景区	指	杭州生仙里景区管理有限公司
生仙里冰雪	指	杭州生仙里冰雪运动发展有限公司
紫烟投资	指	杭州紫烟投资管理有限公司
五味和	指	浙江五味和食品有限公司
商储冷链	指	浙江商储智慧冷链仓储有限公司
商储果业	指	杭州商储果业有限公司
仁和饭店	指	杭州仁和饭店有限公司

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。



## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、债务规模增加产生的风险

近年来，公司业务持续发展，债务规模也随之持续增加。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,351,975.98 万元、1,622,253.46 万元、1,898,920.81 万元和 1,982,140.75 万元，其中有息债务总额分别为 646,305.69 万元、747,695.80 万元、926,327.71 万元和 958,817.20 万元，呈增长态势。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，负债规模继续增加则可能会对公司偿债能力产生一定影响。

##### 2、交易性金融资产公允价值变动的风险

最近三年及一期末，发行人交易性金融资产账面价值分别为 43,830.71 万元、367,206.98 万元、315,083.76 万元和 187,353.72 万元，占总资产的比例分别为 1.70%、12.55%、9.38%和 5.42%，占比相对较高。资本市场的景气程度可能使金融资产公允价值发生变动，若公司金融资产公允价值下降，则会对发行人的当期损益及偿债能力等造成不利影响。

##### 3、应收款项产生坏账的风险

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 48,506.43 万元、52,578.15 万元、75,994.88 万元和 95,306.27 万元，其他应收款账面价值分别为 69,370.79 万元、129,397.80 万元、63,784.66 万元和 77,417.37 万元，合计占总资

产的比例分别为4.57%、6.22%、4.16%和5.00%。若发行人应收款项对手方由于经营情况恶化等原因致使对手方单位不能及时偿还欠款，从而产生相应的坏账，则会对发行人经营活动产生负面影响，从而可能对发行人的偿债能力造成不利影响。

#### **4、存货跌价的风险**

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 162,250.22 万元、199,279.81 万元、127,433.90 万元和 137,398.45 万元，占总资产的比例分别为 6.29%、6.81%、3.79%和 3.97%。公司存货金额较大，同时，最近三年存货跌价准备分别为 950.01 万元、1,149.56 万元和 1,365.61 万元，虽然近两年存货跌价准备已经较之前有所增加，但存货跌价准备与存货规模相比计提金额较小，未来若存货发生跌价，公司确认的存货跌价准备增加，则可能会对公司当期损益造成不利影响。

#### **5、长期股权投资减值的风险**

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值为 214,195.45 万元、245,943.09 万元、274,031.44 万元和 282,439.88 万元，占总资产的比例分别为 8.31%、8.40%、8.16%和 8.16%，是发行人资产的重要组成部分。发行人长期股权投资主要是对联营、合营企业的投资，若联营、合营企业经营不善，则发行人长期股权投资将面临减值风险，进而会对发行人的当期损益及偿债能力等造成不利影响。

#### **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。最近三年及一期末，发行人合并口径营业收入分别为 1,341,569.38 万元、1,045,064.79 万元、1,329,734.93 万元和 369,187.77 万元，母公司口径营业收入分别为 188.65 万元、159.56 万元、5,354.11 万元和 1,051.50 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、经营活动现金流波动的风险**

最近三年及一期末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 95,710.31 万元、68,340.87 万元、122,594.08 万元和-40,710.53 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%，主要系 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，对公司酒店餐饮等业务形成短期冲击，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再次出现下滑，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

## 8、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。最近三年，公司向关联方采购商品/接受劳务的金额分别为 6,746.39 万元、20,352.01 万元和 6,047.91 万元，向关联方出售商品/提供劳务的金额分别为 19,346.20 万元、21,483.45 万元和 49,513.31 万元，占同期营业成本和营业收入的比例均较低，总体规模较小，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。

## 9、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，主要包括武林之星博览中心项目、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、资产负债率上升等。同时，若公司投资的项目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期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

## 10、对外担保规模较大的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 193,715.00 万元，占期末净资产的比例为 13.11%。发行人对外担保规模较大，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。

### **11、发行人投资收益规模较大的风险**

最近三年及一期末，发行人投资收益金额分别为 89,103.37 万元、92,283.03 万元、95,798.16 万元和 16,148.36 万元，净利润分别为 126,686.45 万元、121,376.55 万元、148,878.69 万元和 17,207.67 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。

## **（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。虽然公司已对业务模式进行调整和创新，但目前网络零售占比较小，未来公司业务规模和盈利能力持续提升仍面临较大挑战。

#### **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，2021年金属材料批发业务前五大供应商采购合计99,798.47万元，占总采购额的47.17%，前五大客户销售额90,268.55万元，占销售额的40.58%；发行人2021年商旅资管批发业务前五大供应商采购额合计165,777.19万元，占总采购额的82.45%，前五大客户销售额合计143,058.98万元，占销售额的71.13%。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武林之星博览中心项目、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，进而可能会对发行人的偿债能力造成不利影响。

### **10、商品批发业务规模扩大的风险**

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、疫情期间发行人营业收入下降的风险**

2020年初，国内爆发新冠疫情，严重影响了社会经济的正常运营。发行人作为杭州市商贸旅游资源的运营主体，其主要业务板块如商品销售、宾馆餐饮、食品销售均在一定程度上受到新冠肺炎疫情的影响。发行人各业务板块运营主体已采取了一系列措施以减轻疫情影响。若未来因疫情反复导致消费下降、出行受限等情况，则发行人营业收入可能产生下滑的风险。

### **12、租赁资产无法续租的风险**

2018年10月30日，发行人子公司杭州解百发布了《关于子公司杭州大厦<杭州综合楼房屋预租赁协议>部分条款调整并签订房屋租赁合同的公告》，对租期、租金进行了调整，将租期调整为自2018年10月28日起至2028年10月27日。并对合同变更的原因进行了以下说明：

“2018年6月，中共中央办公厅、国务院办公厅、中央军委办公厅印发《关于深入推进军队全面停止有偿服务工作的指导意见》，根据文件精神，停

止有偿服务共有终止收回、委托管理、资产置换、社会化等四种方式，终止收回是部队处理的优先选项，其中对拟纳入委托管理，但承租方拒不配合整治的，部队可采取终止收回方式处置。杭州综合楼项目（又称“三立大厦项目”）属于此次部队全面停止有偿服务工作的项目之一。部队方为落实党中央、中央军委关于军队全面停止有偿服务的决策和部署，同时考虑到项目的实际情况，将三立大厦项目定为委托管理项目，并根据文件精神提出对预租协议部分条款进行调整，最终签订正式的房屋租赁合同。

三立大厦项目是杭州大厦和部队方在长期友好合作前提下建立并实施的项目，本次调整系根据《指导意见》的规定要求执行，属不可抗力。

鉴于三立大厦项目为杭州大厦近年来为进一步拓展经营场地实施的重要项目，若直接与部队方终止合作，将对杭州大厦的日常经营、对供应商的信誉等造成较大影响，并且前期的投入也会有所损失。对此，杭州大厦与部队方进行了充分沟通和协商，尽可能地争取妥善处理，将该事项对公司的影响降到最低。”

2019年11月，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。杭州解百于其2019年度公司审计报告中对这一事项进行了披露。

由于军队全面停止有偿服务政策和国家有关法律规定给发行人重要租赁资产的未来续租带来的不确定性，将可能给公司经营带来一定的风险。

### （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，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。截至本募集说明书签署日，发行人董事会实际到位四名成员，缺五名董事尚待出资人按有关程序派出，发行人董事长目前处于缺位状态，尚待出资人委派。

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，监事会实际到位两名成员，缺三名监事尚待出资人按有关程序委派。

发行人过往董事、监事任免程序符合《公司法》、《公司章程》的规定，董事、监事人数的规定符合《公司法》的相关规定，目前董事、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。但因董事会、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文件（杭政干〔2022〕17号），杭州市人民政府决定免去赵敏的杭州市商贸旅游集团有限公司董事会董事长、董事职务；根据杭州市人民政府文件（杭政函〔2022〕51号），提议免去陈燕霆的杭州市商贸旅游集团有限公司副总经理职务。

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，不排除可能会对企业生产经营产生不利影响。

## （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。

## **二、本期债券的投资风险**

### **（一）本期债券特有的利率风险**

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

### **（二）本期债券特有的流动性风险**

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管机构的审批及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交而不能以某一价格足额出售本期债券所带来的流动性风险。

### **（三）本期债券特有的偿付风险**

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

#### **（四）本期债券特有的资信风险**

发行人目前资信状况良好，报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

#### **（五）本期债券特有的无担保发行的风险**

本期债券采用无担保的形式发行，在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：杭州市商贸旅游集团有限公司。

（二）债券全称：杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2022 年 8 月 1 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意杭州市商贸旅游集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕1695 号），注册规模为不超过 40 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：本期债券期限为 3 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 10 月 18 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 10 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 10 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经新世纪评级评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（二十四）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：浙商证券股份有限公司。

（二十五）联席主承销商：国金证券股份有限公司。

（二十六）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十七）上市或转让安排：本期债券在上海证券交易所上市交易并采取其认可的方式依法向专业投资者转让。

（二十八）募集资金专项账户：公司将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

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

## 二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2022年10月13日。
- 2、发行首日：2022年10月17日。
- 3、发行期限：2022年10月17日至2022年10月18日。

### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### （三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

### （四）本期债券簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过及控股股东杭州市国资委批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕1695号），本次债券注册总额不超过40亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过10亿元（含10亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。发行人拟偿还的公司债券的明细如下：

债券简称	债券类型	债券余额 (亿元)	拟置换金额 (亿元)	票面利率 (%)	起息日期	到期日期
17 杭旅 02[注]	小公募 公司债	14.00	10.00	4.71	2017-07-11	2022-07-11
合计		14.00	10.00	-	-	-

注：17 杭旅 02 于 2022 年 7 月 11 日到期，公司已使用自筹资金全额兑付，本期债券募集资金拟用于置换上述自筹资金。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还到期公司债券的具体金额和具体计划。

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

### 三、募集资金的现金管理

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

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还到期公司债券的具体金额，应当经发行人董事会或其授权人士审批。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

#### （一）设立募集资金专项账户

发行人将于本期债券发行后在监管银行的营业机构开设独立于发行人其他账户的募集资金专项账户，以上专户用于募集资金接收、存储、划转。

专户的开立和使用应符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的全部募集资金划入募集资金专项账户，接受监管银行、受托管理人对募集资金的监管。

#### （二）债券受托管理人的持续跟踪和监督

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人



履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，并至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于改善公司债务结构，提高公司短期偿债能力

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，可缓解发行人到期债务本息兑付压力，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人合并财务报表的流动负债占负债总额比例将有所下降，短期偿债能力增强。在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，长期债务融资比例提高，发行人的债务结构更加合理。

### （二）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

本期债券的发行将进一步拓宽发行人债券融资的渠道。同时，根据近期市场利率合理预测，本期公司债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本期债券将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，保证公司拟投资项目的顺利实施，有助于提高公司盈利能力，促进公司健康发展。

### （三）发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期公司债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 100,000.00 万元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；本期债券募集资金 100,000.00 万元，扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。

3、假设公司债券于 2022 年 3 月 31 日完成发行；

4、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日		
	发行前	发行后	变动数
流动资产	1,789,632.44	1,789,632.44	-
非流动资产	1,669,637.43	1,669,637.43	-
资产总计	3,459,269.87	3,459,269.87	-
流动负债	1,217,085.94	1,117,085.94	-100,000.00
非流动负债	765,054.81	865,054.81	100,000.00
负债合计	1,982,140.75	1,982,140.75	-
资产负债率（%）	57.30	57.30	-
流动比率（倍）	1.47	1.60	0.13
速动比率（倍）	1.36	1.48	0.12

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

经主承销商核查，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人前次公司债券为杭州市商贸旅游集团有限公司 2019 年公开发行公司债券，该债券经中国证监会证监许可〔2019〕1187 号批复核准，规模为 20 亿元。

发行人于 2019 年 8 月 30 日发行了杭州市商贸旅游集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期），该期募集资金 10 亿元，扣除发行费用后，用于偿还公司债务。截至 2021 年末，该期债券已使用完毕，募集资金与募集说明书披露的用途一致。

发行人于 2020 年 4 月 30 日发行了杭州市商贸旅游集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期），该期募集资金 10 亿元，扣除发行费用后，用于偿还公司债务和补充营运资金。截至 2021 年末，该期债券已使用完毕，募集资金与募集说明书披露的用途一致。

## 第四节 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	赵敏
注册资本	人民币 90,000.00 万元
实缴资本	人民币 90,000.00 万元
成立日期	2012 年 8 月 1 日
统一社会信用代码	913301005995703164
注册地址	杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼
办公地址	杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼
邮政编码	310003
所属行业	零售业
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；含下属分支结构经营范围
公司电话	0571-87250828
公司传真	0571-87250822
信息披露事务负责人	姓名：余敏红 职位：副总经理 联系方式：0571-87250810

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

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（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，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。旅游集团已于 2019 年注销，杭商资产已于 2021 年注销。

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。

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。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

### 1、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。

## **2、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。

## **3、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。

发行人的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

## **4、2019年11月股权结构和企业类型变更**

2019年11月29日，发行人股权结构变更。原发行人投资人为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会，出资90,000万元。变更后，发行人由杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出资81,000万元，持股90%；由浙江省财务开发公司出资9,000万元，持股10%。发行人企业类型变更为有限责任公司（国有控股）。

## **5、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。发行人的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

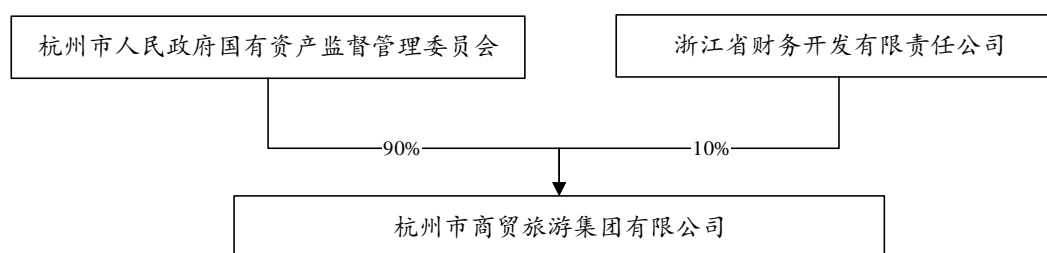
## **（三）重大资产重组情况**

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



#### （二）控股股东和实际控制人基本情况

发行人控股股东为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人实际控制人为杭州市人民政府。报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变化，控股股东所持发行人股份不存在权利质押等受限情况。

### 四、发行人的重要权益投资情况

#### （一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 22 家，具体情况如下表所示：

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	取得方式
1	杭州解百集团股份有限公司	73,647.68	66.27	投资设立
2	杭州饮食服务集团有限公司	19,800.00	72.00	投资设立
3	杭州西溪投资发展有限公司	30,000.00	60.00	投资设立

4	杭州宏逸投资集团有限公司	100,000.00	100.00	投资设立
5	杭州黄龙饭店有限公司	66,000.00	100.00	投资设立
6	杭州仁和酒店集团有限公司	20,000.00	100.00	投资设立
7	杭州商旅资产管理有限公司	10,000.00	100.00	投资设立
8	杭州市安保服务集团有限公司	6,000.00	100.00	同一控制下合并
9	杭州商业储运有限公司	2,340.00	51.05	投资设立
10	杭州商旅进出口贸易有限公司	10,500.00	100.00	投资设立
11	杭州商旅金融投资有限公司	20,000.00	100.00	投资设立
12	杭州旅游投资发展有限公司	100,000.00	100.00	投资设立
13	杭州外事旅游汽车集团有限公司	7,000.00	100.00	投资设立
14	杭州天元大厦有限公司	11,830.00	100.00	投资设立
15	杭州杭帮菜博物馆餐饮文化有限公司	500.00	100.00	投资设立
16	杭州印象西湖文化发展有限公司	10,000.00	59.40	投资设立
17	杭州采芝斋食品有限公司	500.00	55.00	投资设立
18	杭州市国际会展博览集团有限公司	7,500.00	75.00	投资设立
19	杭州商旅数字经济发展有限公司	8,000.00	100.00	投资设立
20	杭州商旅在线技术有限公司	880.00	60.38	投资设立
21	杭州市机关公务用车服务有限公司	8,750.00	100.00	划拨
22	杭州新州建设发展有限公司	31,400.00	100.00	划拨

## 1、主要子公司情况

### (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2021年末，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 2021 年末，杭州解百总资产为 873,783.11 万元，总负债为 448,985.27 万元，净资产为 424,797.84 万元。2021 年度，杭州解百实现营业收入 212,932.06 万元、净利润 61,103.57 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 2021 年末，发行人子公司杭州解百持有其 60% 股权。

经营范围：许可项目：食品经营；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 2021 年末，杭州大厦总资产为 690,743.67 万元，总负债为 413,603.75 万元，净资产为 277,139.92 万元。2021 年度，杭州大厦实现营业收入 197,816.08 万元、净利润 64,849.97 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 2021 年末，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 2021 年末，饮服集团总资产为 224,022.36 万元，总负债为 142,242.92 万元，净资产为 81,779.44 万元。2021 年度，饮服集团实现营业收入 164,436.05 万元、净利润 31,874.08 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 2021 年末，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 2021 年末，宏逸投资总资产为 418,791.35 万元，总负债为 197,322.44 万元，净资产为 221,468.91 万元。2021 年度，宏逸投资实现营业收入 57,285.01 万元、净利润 8,388.11 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2021年末，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2021年末，商旅资管总资产为208,863.19万元，总负债为129,006.50万元，净资产为79,856.69万元。2021年度，商旅资管实现营业收入218,319.19万元、净利润2,308.44万元。

### （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2021年末，发行人持有其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2021年末，商旅进出口总资产为160,952.44万元，总负债为140,925.54万元，净资产为20,026.91万元。2021年度，商旅进出口实现营业收入438,811.13万元、净利润2,128.56万元。

## 2、持股（所持份额）50%以上但未纳入合并范围的公司（合伙企业）情况

截至2021年末，发行人持股（所持份额）50%以上但未纳入合并范围的公司（合伙企业）情况如下表所示：

序号	公司（合伙企业）名称	持股（所持份额）比例（%）	未纳入合并范围原因
1	丽水市杭外旅旅游汽车有限公司	51.00	子公司杭州外事旅游汽车集团有限公司持有丽水市杭外旅游汽车有限公司51%股权，因丽水市杭外旅游汽车有限公司实行承包经营，杭州外

			事旅游汽车集团有限公司对其不具有实际控制权，故未纳入合并财务报表范围
2	杭州商旅聚信股权投资合伙企业（有限合伙）	85.00	该有限合伙企业系私募投资基金，基金运作、基金决策由投决会负责，投决会共有 5 个席位，其中本公司 3 席，投决会表决机制为 4 票通过，公司不能对该合伙企业实施控制

### 3、持股（所持份额）50%以下但纳入合并范围的公司（合伙企业）情况

截至 2021 年末，发行人持股（所持份额）50%以下但纳入合并范围的公司（合伙企业）情况如下表所示：

序号	公司（合伙企业）名称	持股（所持份额）比例（%）	纳入合并范围原因
1	杭州市金属材料有限公司	30.00	发行人下属子公司商旅进出口为其单一最大股东，其他股东较分散且未签订一致行动人协议，公司能够对其实施实质控制

## （二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	主要经营范围	注册资本（万元）
1	杭州百大置业有限公司	40.00	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）（国家禁止的、限制的除外，涉及许可证的凭证经营）（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：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	196,550.00
2	杭州肯德基有限公司	45.00	许可项目：食品经营（销售预包装食品）；出版物批发；食品互联网销售（销售预包装食品）（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：餐饮管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；采购代理服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；单用途商业预付卡代理销售；销售代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；图书出租；日用品出租；会议及展览服务；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；国内货物运输代理；再生资源销售；供应链管理；外卖递送服务；针纺织品销售；日用百货销售；户外用品销售；礼品花卉销售；办公	2,150.00 万美元

			用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；新鲜水果零售；新鲜水果批发；蓄电池租赁；食用农产品批发；食用农产品零售；家用电器销售；服装服饰零售；鞋帽零售；通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；市场营销策划；礼仪服务；厨具卫具及日用杂品零售；电气设备销售；安防设备销售；灯具销售；风机、风扇销售；照明器具销售；广播电视传输设备销售；特种设备销售；特种设备出租；配电开关控制设备销售；日用玻璃制品销售；计算器设备销售；机械设备销售；机械设备租赁；显示器件销售；电子专用设备销售；烘炉、熔炉及电炉销售；办公设备销售；家具销售；数字视频监控系统销售；制冷、空调设备销售；网络设备销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用杂品销售；日用品销售；文化用品设备出租；体育用品及器材零售；电子产品销售；化妆品零售；宠物食品及用品零售；玩具销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用家电零售；文具用品零售；旅客票务代理；票务代理服务；（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）。以下限分支机构经营：许可项目：餐饮服务；出版物零售（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）	
3	杭州联华华商集团有限公司	25.39	一般项目：食用农产品零售；农副产品销售；水产品零售；宠物食品及用品零售；日用百货销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；服装服饰零售；化妆品零售；鞋帽零售；纸制品销售；母婴用品销售；个人卫生用品销售；文具用品零售；五金产品零售；家具零配件销售；音响设备销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；玩具销售；家居用品销售；珠宝首饰零售；通讯设备销售；自行车及零配件批发；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；汽车装饰用品销售；体育用品及器材零售；礼品花卉销售；洗烫服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；仪器仪表修理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；会议及展览服务；摄影扩印服务；广告设计、代理；游乐园服务；招投标代理服务；汽车新车销售；非居住房地产租赁；物业管理（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：食品销售；药品零售；药品批发；餐饮服务；食品	12,050.00

			互联网销售；出版物批发；烟草制品零售；出版物零售；住宅室内装饰装修；城市配送运输服务（不含危险货物）（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）	
4	杭州五丰联合肉类有限公司	35.00	许可项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；食品互联网销售（销售预包装食品）；食品经营（销售预包装食品）；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）。一般项目：餐饮管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；食用农产品批发；食用农产品零售；水产品批发；水产品零售；农副产品销售；食品添加剂销售；牲畜销售；鲜蛋批发；鲜蛋零售；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租（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）。以下限分支机构经营：许可项目：食品生产；牲畜屠宰；动物饲养（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）	5,000.00
5	浙江五丰冷食有限公司	49.00	生产、销售：食品；提供仓储、冷藏服务（除化学危险品）；货运：货物专用运输（冷藏保鲜）；食品销售（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）。（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）	46,650.00
6	杭州会展新城股权投资有限公司	16.33	一般项目：股权投资（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）	300,000.00

### （三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响分析

发行人经营成果主要来自于子公司，属于投资控股型发行人。公司管理层以最近三年及一期的母公司财务报表为基础，对母公司资产受限、资金拆借、有息负债、对核心子公司控制力、股权质押、子公司分红政策及报告期内实际分红等情况进行了如下分析：

#### 1、资产受限情况

截至 2022 年 3 月末，母公司所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	4,529.27	专用资金
合计	4,529.27	-

## 2、资金拆借情况

最近三年及一期末，发行人母公司其他应收款账面价值分别为 431,823.71 万元、333,456.69 万元、398,224.47 万元和 293,473.12 万元，占母公司总资产的比例分别为 35.00%、26.47%、24.68%和 17.38%。2020 年末，母公司其他应收款较 2019 年末减少 98,367.02 万元，降幅为 22.78%，主要系收回黄龙饭店及西溪投资应收款所致。2021 年末，母公司其他应收款较 2020 年末增加 64,767.78 万元，增幅为 19.42%，主要系新增对西湖电子 3 亿元拆出资金所致。2022 年 3 月末，母公司其他应收款较 2021 年末减少 104,751.34 万元，降幅为 26.30%，主要系收回对商旅金投拆借款所致。

截至 2022 年 3 月末，母公司其他应收款前五大对手方情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州黄龙饭店有限公司	拆借款	100,002.86	1 年以内	35.24	-
杭州商旅进出口贸易有限公司	拆借款	49,000.00	1 年以内	17.27	-
杭州商旅金融投资有限公司	拆借款	37,000.00	1 年以内	13.04	-
西湖电子集团有限公司	拆借款	30,000.00	1 年以内	10.57	-
杭州武林广场地下商城建设有限公司	拆借款	28,000.00	1 年以内	9.87	-
合计		244,002.86	-	85.99	-

截至 2022 年 3 月末，母公司其他应收款对手方主要是发行人合并体系内子公司，资信情况良好，不能收回的可能性较低。

## 3、有息负债情况

截至 2022 年 3 月末，母公司口径有息债务总余额 618,072.16 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元，%



项目	余额	占比
短期借款	17,054.16	2.76
一年内到期的非流动负债	250,692.47	40.56
其他流动负债	150,325.53	24.32
应付债券	200,000.00	32.36
合计	618,072.16	100.00

截至 2022 年 3 月末，母公司有息负债余额为 618,072.16 万元，母公司有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债和应付债券。

截至 2022 年 3 月末，母公司有息债务的期限构成如下表所示：

单位：万元，%

期限	金额	占比
1 年以下	418,072.16	67.64
1-2 年	100,000.00	16.18
2-3 年	100,000.00	16.18
合计	618,072.16	100.00

#### 4、对核心子公司控制力

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公司进行汇报。公司不直接参与子公司的日常经营管理，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。

总体来看，发行人对下属子公司具有较强的控制力。

#### 5、股权质押情况

截至 2022 年 3 月末，发行人所持有子公司股权不存在质押等其他权利受限的情形。

## 6、子公司分红政策及实际分红情况

### (1) 分红政策

各预备分红的子公司根据股东持股比例进行分红。

### (2) 分红情况

2021 年度，发行人各子公司分红情况如下表所示：

单位：万元

子公司	子公司分红金额	归属母公司金额
杭州解百集团股份有限公司	8,079.80	5,515.38
杭州饮食服务集团有限公司	44,550.00	32,077.58
杭州宏逸投资集团有限公司	490.81	490.81
杭州仁和酒店集团有限公司	32.12	32.12
杭州商旅资产管理有限公司	110.00	110.00
杭州市安保服务集团有限公司	2,307.78	2,307.78
杭州商业储运有限公司	1,872.00	955.57
杭州市市场开发服务有限公司	65.01	65.01
杭州商旅金融投资有限公司	2,729.36	2,729.36
杭州旅游投资发展有限公司	4.08	4.08
杭州采芝斋食品有限公司	300.00	165.00
杭州市机关公务用车服务有限公司	129.66	129.66
杭州西博文化传播有限公司	30.93	30.93
合计	60,701.55	44,613.28

## 7、剔除上市公司后财务报表和财务指标

### (1) 剔除上市公司后的财务报表

发行人最近三年及一期的剔除上市公司后的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### ①合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				

货币资金	604,099.07	514,001.84	453,990.10	299,898.65
交易性金融资产	154,363.89	277,427.24	278,056.23	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	10.94
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	5,300.00	10.00	429.46	104.53
应收账款	90,420.06	69,561.68	47,294.24	42,755.53
应收账款融资	-	-	-	-
预付款项	116,732.88	51,731.42	25,115.88	8,699.28
其它应收款	76,915.81	63,383.62	128,964.01	68,769.94
存货	131,569.67	121,375.11	194,677.16	157,919.73
合同资产	51.44	-	-	-
持有待售资产	-	-	300.00	-
一年内到期的非流动资产	1,679.39	1,693.20	2,404.89	-
其他流动资产	121,378.43	119,684.84	32,253.43	294,685.27
<b>流动资产合计</b>	<b>1,302,510.63</b>	<b>1,218,868.95</b>	<b>1,163,485.41</b>	<b>872,843.85</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	220.79	207,282.04
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	16,127.44	15,705.33	5,750.12	-
长期股权投资	229,363.08	220,215.46	191,750.62	161,791.15
其他权益工具投资	126.40	70.79	-	-
其他非流动金融资产	14,618.96	13,139.58	21,317.78	-
投资性房地产	464,409.99	468,591.63	280,233.75	304,151.85
固定资产	439,660.82	444,713.29	332,891.71	332,868.73
在建工程	48,566.53	44,110.28	30,988.83	18,322.39
生产性生物资产	23.06	24.78	0.64	1.86
油气资产	-	-	-	-

使用权资产	47,965.74	46,774.58	162,396.95	-
无形资产	105,420.26	106,477.91	101,140.11	98,977.71
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	23,444.82	23,950.47	8,446.18	20,073.52
递延所得税资产	23,357.34	23,312.09	8,109.40	2,706.86
其他非流动资产	3,991.83	5,348.54	4,591.91	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,417,076.29</b>	<b>1,412,434.73</b>	<b>1,147,838.77</b>	<b>1,146,176.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,719,586.91</b>	<b>2,631,303.67</b>	<b>2,311,324.19</b>	<b>2,019,019.96</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	103,831.43	71,895.12	87,932.73	111,664.29
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	10,967.00	8,708.89	2,506.75	387.38
应付账款	61,592.98	62,763.30	40,753.91	38,099.06
预收款项	120,216.21	26,001.30	10,220.51	69,644.11
合同负债	55,734.29	88,688.85	65,130.47	-
应付职工薪酬	19,639.75	27,317.53	24,780.43	21,184.08
应交税费	27,179.74	36,091.40	26,362.80	12,958.55
其他应付款	169,875.30	158,891.21	97,622.73	143,291.98
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	263,128.83	349,329.76	50,918.38	35,600.00
其他流动负债	156,275.34	111,708.46	8,013.41	2,619.30
<b>流动负债合计</b>	<b>988,440.88</b>	<b>941,395.83</b>	<b>414,242.11</b>	<b>435,448.74</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	250,068.77	214,099.86	229,206.34	199,041.40
应付债券	200,000.00	200,000.00	390,000.00	300,000.00
租赁负债	44,998.74	41,443.55	135,547.97	-
长期应付款	122,674.31	116,281.62	123,139.69	122,502.99

长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	962.00	962.00	962.00	962.00
递延收益	61,784.24	62,898.23	69,867.97	70,416.99
递延所得税负债	3,466.02	3,521.76	2,652.03	3,034.94
其他非流动负债	669.16	3,069.09	2,889.54	3,343.72
<b>非流动负债合计</b>	<b>684,623.24</b>	<b>642,276.10</b>	<b>954,265.54</b>	<b>699,302.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,673,064.12</b>	<b>1,583,671.93</b>	<b>1,368,507.65</b>	<b>1,134,750.79</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	275,360.01	275,360.01	227,672.22	213,696.86
其他综合收益	-83.22	-83.22	6.01	7,946.13
专项储备	73.66	100.31	78.74	94.20
盈余公积	65,485.61	65,485.61	58,776.56	53,189.40
一般风险准备	30.00	30.00	30.00	-
未分配利润	493,514.73	494,352.00	444,657.10	400,041.80
归属于母公司所有者权益合计	924,380.79	925,244.70	821,220.62	764,968.39
少数股东权益	122,142.01	122,387.03	121,595.91	119,300.78
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,046,522.79</b>	<b>1,047,631.74</b>	<b>942,816.53</b>	<b>884,269.17</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,719,586.91</b>	<b>2,631,303.67</b>	<b>2,311,324.19</b>	<b>2,019,019.96</b>

## ②合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>310,062.47</b>	<b>1,126,004.90</b>	<b>871,592.17</b>	<b>707,374.10</b>
其中：营业收入	310,062.47	1,126,004.90	871,592.17	707,374.10
<b>二、营业总成本</b>	<b>314,111.50</b>	<b>1,143,838.99</b>	<b>884,313.96</b>	<b>717,298.54</b>
其中：营业成本	275,723.44	933,171.33	702,125.15	506,421.98
税金及附加	2,248.81	10,783.85	10,902.57	8,298.79
销售费用	17,396.73	76,114.77	66,219.03	86,285.15

管理费用	22,567.18	97,910.68	88,854.07	87,401.78
研发费用	939.79	4,229.72	3,392.08	2,691.69
财务费用	-4,764.46	21,628.64	12,821.05	26,199.15
其中：利息费用	-	40,720.67	33,152.06	34,505.35
利息收入	-	25,927.36	28,847.68	14,644.85
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	23.77	38.22	-
加：其他收益	1,585.75	7,415.53	9,762.47	2,583.23
投资收益（损失以“-”号填列）	2,959.77	97,353.84	93,928.97	86,099.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,247.63	48,732.49	47,349.85	46,447.20
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	375.90	-0.29	3.06
信用减值损失	3.06	-3,517.40	18.35	-
资产减值损失	-	-84.74	-2,391.66	-2,003.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26.20	15,308.45	2,185.99	15,385.33
<b>三、营业利润</b>	<b>525.76</b>	<b>99,017.49</b>	<b>90,782.03</b>	<b>92,142.74</b>
加：营业外收入	758.14	4,526.31	4,114.64	4,711.04
减：营业外支出	88.23	1,966.43	1,852.72	1,138.29
<b>四、利润总额</b>	<b>1,195.68</b>	<b>101,577.36</b>	<b>93,043.94</b>	<b>95,715.49</b>
减：所得税费用	1,938.54	12,639.55	11,970.89	12,588.30
<b>五、净利润</b>	<b>-742.86</b>	<b>88,937.82</b>	<b>81,073.05</b>	<b>83,127.19</b>
<b>（一）按所有权归属分类：</b>				
归属于母公司所有者的净利润	-1,512.81	79,604.54	71,447.84	71,421.82
少数股东损益	769.96	9,333.28	9,625.21	11,705.37
<b>（二）按经营持续性分类：</b>				
持续经营损益	-742.86	88,937.82	81,073.05	83,127.19
终止经营损益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-89.23</b>	<b>-8,172.96</b>	<b>4,611.98</b>

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-89.23	-8,181.10	4,593.70
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-89.23	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-8,181.10	4,593.70
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	5.25
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-8,181.10	4,588.45
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
7.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
9.其他	-	-	-	-
归属于少数股东权益的其他综合收益税后净额	-	-	8.14	18.27
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-742.86</b>	<b>88,848.59</b>	<b>72,900.09</b>	<b>87,739.17</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,512.81	79,515.31	63,266.74	76,015.52
归属于少数股东权益的综合收益总额	769.96	9,333.28	9,633.35	11,723.65

### ③合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	376,724.93	1,204,268.46	915,719.65	770,924.70
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	577.51	2,480.88	2,980.49	396.99
收到其他与经营活动有关的现金	73,549.43	78,210.76	74,402.50	71,187.63
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>450,851.87</b>	<b>1,284,960.10</b>	<b>993,102.65</b>	<b>842,509.32</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	360,929.14	928,541.20	746,715.35	511,744.43
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-

支付给职工以及为职工支付的现金	49,907.90	174,943.80	134,811.36	143,966.92
支付的各项税费	19,460.07	45,584.58	28,275.32	38,872.30
支付其他与经营活动有关的现金	83,760.85	100,359.20	76,412.03	99,787.44
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>514,057.96</b>	<b>1,249,428.79</b>	<b>986,214.07</b>	<b>794,371.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-63,206.09</b>	<b>35,531.31</b>	<b>6,888.58</b>	<b>48,138.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	147,754.36	496,904.50	682,712.69	945,810.29
取得投资收益收到的现金	8,842.26	70,423.30	86,112.15	112,355.63
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	1.83	3,592.84	13,503.54	63,693.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	640.21
收到其他与投资活动有关的现金	9,706.29	282,138.63	89,104.32	63,689.90
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>166,304.75</b>	<b>853,059.27</b>	<b>871,432.71</b>	<b>1,186,189.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11,241.61	187,586.01	52,031.86	37,304.29
投资支付的现金	23,683.30	606,935.19	554,993.77	1,145,371.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	23,950.23	18,014.66	-
支付其他与投资活动有关的现金	10,386.15	161,651.66	131,088.37	156,771.33
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>45,311.06</b>	<b>980,123.09</b>	<b>756,128.67</b>	<b>1,339,446.91</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>120,993.69</b>	<b>-127,063.82</b>	<b>115,304.05</b>	<b>-153,257.08</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	57,659.00	4,079.30	3,562.49
取得借款所收到的现金	211,856.85	544,009.92	719,394.27	458,419.30
收到其他与筹资活动有关的现金	18,523.01	32,572.38	112,564.48	3,797.81
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>230,379.86</b>	<b>634,241.29</b>	<b>836,038.05</b>	<b>465,779.59</b>
偿还债务所支付的现金	180,254.87	367,666.65	626,389.46	510,887.60
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	7,899.64	69,670.42	60,105.89	61,261.61
支付其他与筹资活动有关的现金	9,903.03	53,777.74	108,266.05	14,957.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>198,057.54</b>	<b>491,114.81</b>	<b>794,761.39</b>	<b>587,106.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>32,322.32</b>	<b>143,126.48</b>	<b>41,276.66</b>	<b>-121,326.91</b>



四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.29	-33.81	-11.29	24.91
五、现金及现金等价物净增加额	90,111.21	51,560.15	163,457.99	-226,420.85
加：期初现金及现金等价物余额	448,237.72	448,237.72	284,779.73	511,200.58
六、期末现金及现金等价物余额	538,348.93	499,797.88	448,237.72	284,779.73

## (2) 剔除上市公司后的主要财务指标

发行人最近三年及一期的剔除上市公司后的主要财务指标情况如下表所示：

项目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末/ 2021年度	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度
总资产（亿元）	271.96	263.13	231.13	201.90
总负债（亿元）	167.31	158.37	136.85	113.48
全部债务（亿元）	98.43	95.57	76.86	64.93
所有者权益（亿元）	104.65	104.76	94.28	88.43
营业总收入（亿元）	31.01	112.60	87.16	70.74
利润总额（亿元）	0.12	10.16	9.30	9.57
净利润（亿元）	-0.07	8.89	8.11	8.31
归属于母公司所有者净利润 （亿元）	-0.15	7.96	7.14	7.14
经营活动产生现金流量净额 （亿元）	-6.32	3.55	0.69	4.81
投资活动产生现金流量净额 （亿元）	12.10	-12.71	11.53	-15.33
筹资活动产生现金流量净额 （亿元）	3.23	14.31	4.13	-12.13
流动比率（倍）	1.32	1.29	2.81	2.00
速动比率（倍）	1.18	1.17	2.34	1.64
资产负债率（%）	61.52	60.19	59.21	56.20
债务资本比率（%）	48.47	47.71	44.91	42.34
营业毛利率（%）	11.07	17.13	19.44	28.41
平均总资产回报率（%）	0.01	1.44	1.46	1.61
加权平均净资产收益率（%）	-0.02	2.23	2.22	2.35
应收账款周转率（倍）	0.97	4.82	4.84	4.14
存货周转率（倍）	0.55	1.48	1.00	0.80

注：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债;

(2) 流动比率=流动资产/流动负债;

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%;

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%;

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%;

(7) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算;

(8) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;

(9) 存货周转率=营业成本/平均存货;

(10) 2022年1-3月财务指标未经年化处理。

### (3) 总体分析

#### ①资产负债分析

最近三年及一期末,发行人剔除上市公司后的总资产分别为2,019,019.96万元、2,311,324.19万元、2,631,303.67万元和2,719,586.91万元,总负债分别为1,134,150.79万元、1,368,507.65万元、1,583,671.93万元和1,673,064.12万元,净资产分别为884,269.17万元、942,816.53万元、1,047,631.74万元和1,046,522.79万元,呈现稳定增长态势。

报告期内,发行人剔除上市公司后的资产结构保持总体稳定。报告期内,发行人剔除上市后的负债结构因一年内到期的应付债券规模增加导致流动负债占比有较为明显的提升。

#### ②盈利能力分析

最近三年及一期,发行人剔除上市公司后实现营业收入分别为707,374.10万元、871,592.17万元、1,126,004.90万元和310,062.47万元,呈现稳定增长态势;实现净利润分别为83,127.19万元、81,073.05万元、88,937.82万元和-742.86万元,最近三年总体保持稳定。

#### ③现金流量分析

最近三年及一期,发行人剔除上市公司后的经营活动现金流量净额分别为48,138.23万元、6,888.58万元、35,531.31万元和-63,206.09万元。发行人商品销

售、宾馆餐饮等业务一般具备即时交易，全额收款的特点，导致发行人应收账款相对较小，营业收入转化为现金流入的比例较高，因此发行人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，以及近年来发行人人力成本增加等因素影响，发行人经营活动现金净流量波动较为明显。

最近三年及一期，发行人剔除上市公司后的投资活动现金流量净额分别为-153,257.08万元、115,304.05万元、-127,063.82万元和120,993.69万元。发行人投资活动现金流量主要是由公司项目投资、企业股权投资、信托产品投资、理财产品投资所产生。发行人在建项目较多，导致资本性支出较大；同时，为提高资金使用效率，公司还进行较大规模的理财产品和信托产品的投资。

最近三年及一期，发行人剔除上市公司后的筹资活动现金流量净额分别为-121,326.91万元、41,276.66万元、143,126.48万元和32,322.32万元。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。

#### ④偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人剔除上市公司后的资产负债率分别为56.20%、59.21%、60.19%和61.52%，资产负债率有所增长，但仍处于合理范围内，表明发行人具有良好的长期偿债能力。

最近三年及一期末，发行人剔除上市公司后的流动比率分别为2.00、2.81、1.29和1.32，速动比率分别为1.64、2.34、1.17和1.18，随着一年内到期的非流动负债大幅增加，发行人流动比率和速动比率总体有所下降。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。

综上所述，发行人非上市业务板块无论从资产负债方面还是利润方面，均体现了较为良好的财务状况，可以对发行人本级的盈利能力以及本次债券的偿付资金来源形成有力的保障。

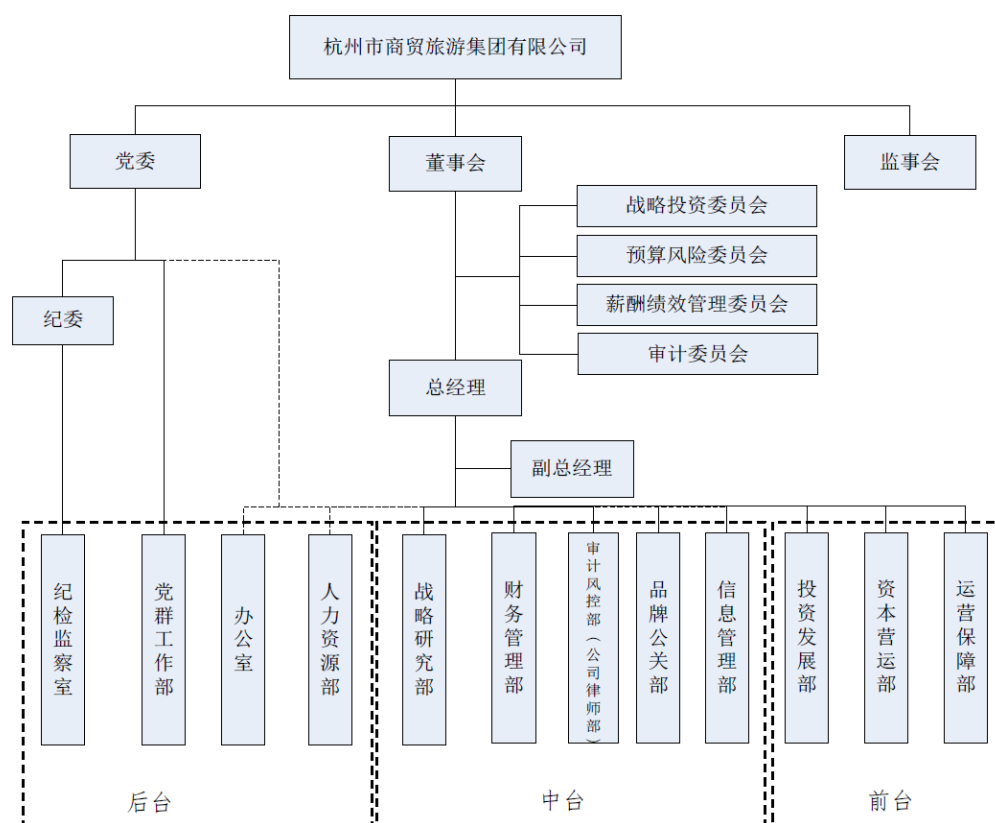
综上，发行人投资控股型架构不会对其偿债能力造成显著不利影响。

## 五、发行人的治理结构等情况

## （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

### 1、发行人的组织结构图

截至 2022 年 3 月末，发行人组织结构图如下：



### 2、发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况

发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

#### （1）办公室

##### ①党委办公室

协助公司党委处理日常管理工作；负责党委会会议的会务工作，做好党委会会议的记录等工作；负责对党委会会议纪要、决议等重要文稿的起草、发文和督办工作；负责上级党委领导和公司党委主要领导批示件的办理和督查工作；负责党委会各类文件等资料的整理归档和保密工作；

##### ②董事会办公室

协助公司董事会处理日常管理工作；负责董事会会议的会务工作，做好董事会相关会议的记录等工作；负责对董事会会议纪要、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；负责上级领导和公司董事长批示件的办理和督查工作；负责董事会各类文件等资料的整理归档和保密工作；

### ③总经理办公室

协助公司经理层处理日常管理工作；负责公司经理层工作会议的会务工作，做好经理层相关工作会议的记录等工作；负责公司经理层工作会议纪要和工作报告等重要文稿的起草、发文和督办工作；负责公司经理层批示件的办理和督查工作；负责公司经理层工作会议等各类文件、资料的整理归档和保密工作；

### ④行政后勤

负责公司班子例会、专题会议等会议的会务工作，做好会议记录、纪要、决议等文件的起草和督办工作；负责公司公文收发和审核、文电处理工作；负责上级涉密文件管理和集团涉密的信息、文件审核等保密工作；负责公司档案文件管理工作；负责公司 OA 系统平台内容管理、印章证件管理、后勤保障、车辆管理以及总部公共资产管理等工作；

### ⑤外联接待

负责公司对上、对外相关机构衔接及新闻发言人联络工作；负责公司综合信息报送工作，并负责和协调依法信息公开工作；负责和协调人大、政协议案、提案、意见、建议的办理工作；

### ⑥负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

### ⑦协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

### ⑧完成领导交办的其他工作。

## （2）党群工作部

### ①思想意识形态建设

负责党的路线、方针、政策和市委市政府重大工作部署及政策措施的宣传，做好公司意识形态主题宣传教育活动、精神文明建设等工作；负责公司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，指导系统企业开好领导班子民主生活会、组织生活会等工作；负责制定公司党委理论学习中心组学习计划、学习内容、会议记录等会务工作；

### ②基层组织建设

负责落实党委全面从严治党主体责任，贯彻落实上级有关党风廉政建设方面工作；负责制定公司党建工作计划及其组织实施、考核等工作；负责集团各级党组织设立、更名、撤并等调整优化工作；负责集团各级党组织换届、党务干部培养等日常管理工作；负责集团总部和系统企业党建文化和党建品牌建设工作；负责公司党员队伍建设，做好党员发展和教育培训、党费收缴等日常管理工作；

### ③群团工作建设

负责指导公司机关工会日常工作开展；负责指导公司团工委日常工作开展；负责落实上级妇联组织布置的相关工作；负责公司对台等其他统战工作；负责公司对外帮扶工作；

### ④离退休干部管理

负责集团总部离退休干部的日常管理工作；负责指导公司退休人员服务中心和系统企业离退休干部管理工作；

### ⑤负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

### ⑥协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

### ⑦完成领导交办的其他工作。

## （3）人力资源部

### ①人力资源规划

负责制定和规范公司人力资源政策、制度、流程，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；负责制定公司人力资源发展规划和年度计划；负责公司组织架构调整优化；负责公司人才库建设工作，优化人力资源配置；

### ②干部管理

负责落实集团干部调配、选拔任用等选人用人工作，组织实施民主推荐、民主测评、组织考察等全程纪实工作；强化系统企业领导班子建设，牵头负责系统企业领导班子及领导干部综合绩效考评工作。同时结合企业公司制换届等需要，落实好集团国有股权代表、财务总监等委派工作；负责集团总部员工及系统企业领导干部人事档案规范化管理，并定期做好维护工作；负责集团领导干部因公出国境手续办理、因私证照集中管理、以及邀请外国人来华审核上报

等相关工作；负责集团领导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；负责集团干部管理的信息化建设工作；落实上级组织部门干部管理的各类专项工作；

### ③人才管理

制定、完善和实施专业技能人才管理制度、评聘管理、任职资格管理和专业技能人才库管理建设工作；负责集团专业技术职称初级、中级、高级职称审核工作；负责公司干部员工职称管理工作；负责集团人才管理的信息化建设工作；落实上级部门人才管理工作的相关要求；

### ④招聘管理

负责公司招聘资源整合、渠道管理，创新人才引进模式等工作；负责集团总部员工的招聘工作；负责集团博士后工作站的日常管理工作；

### ⑤培训管理

负责搭建和完善公司培训管理体系，创新人才培养模式，建立和运营学习平台等工作；负责制订集团总部员工、系统企业领导班子成员、年轻干部等专项培养方案并组织实施；负责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

负责建立公司绩效管理体系，制定绩效管理政策和方案，优化和完善绩效管理制度流程；负责组织实施集团总部员工绩效管理工作；负责落实集团控股及以上系统企业经营者考核及经理层契约化管理工作；负责集团国有股权代表、外派监事会主席、外派财务总监等专项人才考核工作；负责建立职业经理人管理体系，做好职业经理人日常管理工作；

### ⑦薪酬管理

负责建立公司薪酬管理体系，制定薪酬管理政策和方案，优化和完善薪酬管理制度流程；负责集团总部员工薪酬管理工作，牵头组织公司控股及以上系统企业工资总额的预决算工作；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

负责集团总部员工考勤、休假、人事报表等工作；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；负责指导公司控股及以上系统企业年金方案审核、劳资纠纷调解等工作；负责改制企业人员安置与分流方案的审核工作；

⑨协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑩完成领导交办的其他工作。

#### **（4）纪检监察室**

##### **①党风廉政**

维护党的章程和其他党内法规，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况；协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作；

##### **②纪检监察**

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；对集团党组织和党员领导干部履行职责、行使权力进行监督；受理处置党员群众检举举报，开展谈话提醒、约谈函询；进行问责或提出责任追究的建议；受理党员的控告和申诉；

③负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

④协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑤完成领导交办的其他工作。

#### **（5）战略研究部**

##### **①战略研究**

负责公司核心竞争力建设研究；负责行业研究，组织研究企业内外部环境，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；负责制定公司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；负责公司发展战略规划相关课题研究、咨询及交流；负责牵头制定集团战略性综合改革方案；协助公司各类专项规划的制定工作；

##### **②战略管理**

负责战略目标任务分解，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；负责牵头集团战略实施工作，落实集团发展规划；



负责指导、审核公司控股及以上系统企业制定的发展战略规划，促进协同效应；负责公司发展战略规划的宣传工作；协助制定公司战略性投资、企业改制上市、重大资本运作等方案；

③创新管理

负责搭建集团开放式创新交流平台，定期组织开展创新创业项目及人才评比工作；负责公司创新管理体系建设，制定创新激励政策、建立健全创新服务管理规章制度、工作流程；负责开展各类经营管理创新活动、交流工作；

④协助做好集团博士后工作站管理工作；

⑤负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

⑥协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑦完成领导交办的其他工作。

**（6）财务管理部**

①财务会计

负责制定公司财务内控管理制度；负责编制公司年度财务预决算方案；负责公司会计核算监督，编报财务报表和财务报告；负责公司控股及以上系统企业项目（合同）资金方面的审核工作；

②资金会计

负责编制公司年度资金计划；负责公司债务融资工作；负责公司理财投资工作；负责公司资金管理其他相关工作；

③管理会计

负责公司资本结构优化工作；负责公司年度经营预决算工作；负责公司财务数据汇总、财务分析和对外报告编制工作；负责公司控股及以上系统企业年度决算审计工作；负责公司经营决策及投融资等事项数据工作；负责公司对外融资工具信息披露工作；负责公司财务相关重大事项备案工作；协助公司控股及以上系统企业经营者年薪考核办法制定及实施；协助集团总部和控股及以上系统企业员工薪酬的预决算工作；协助公司产权管理工作；

④负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

⑤协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑥完成领导交办的其他工作。

## **（7）审计风控部（公司律师部）**

### **①内部审计**

负责建立公司审计管理体系，制定公司审计管理制度；负责制定公司审计规划和年度计划；负责系统企业主要经营者经济责任审计工作；负责公司及系统企业各类专项审计工作；负责督促责任单位对审计发现问题的整改落实；

### **②风险管控**

负责建立公司风险管理体系，制定公司风险管理制度；负责制定公司风险管控规划和年度计划；负责审核各类专项风险管控方案，并提出意见建议；负责督促落实各类专项风险管控方案；负责检查专项风险管控方案执行情况，评估执行效果；

### **③法务管理**

负责建立公司法务管理体系，制定公司普法教育及法律事务管理制度；负责制定公司普法规划和年度计划；负责公司法律风险管控工作，对重大事项提出法律意见；负责公司各类合同、法律文书的审核和重大合同的起草工作；负责公司法律纠纷协调处理工作和外聘律师管理工作；负责系统企业法律纠纷信息的统计工作；负责公司律师的日常业务管理工作；

### **④外派监事、财务总监管理**

协助公司监事会处理日常管理工作；负责制定公司财务总监管理办法，负责外派财务总监人选推荐和日常管理工作，协助外派财务总监考核工作；负责外派监事的日常管理工作；

⑤牵头负责上级单位对集团审计工作的落实及问题整改；

⑥负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

⑦协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作。

## **（8）品牌公关部**

### **①企业文化建设**

负责建立公司企业文化管理体系，制定企业文化政策和方案，优化和完善企业文化制度流程；负责制定公司企业文化规划和年度计划；负责公司企业识别系统和视觉系统策划并组织实施；负责公司企业文化和企业形象的宣传推广工作；负责指导、管理、考核系统企业企业文化建设工作；

## ②品牌管理

负责建立公司品牌管理体系，制定品牌管理政策和方案，优化和完善品牌管理制度流程；负责制定公司品牌规划和年度计划；负责公司品牌资源整合工作；负责公司品牌营销、维护、知识产权保护、开发等工作；负责指导系统企业品牌和商标管理等工作；负责指导、管理、考核系统企业品牌管理工作；负责市政府交办的旅游国际化相关工作；

## ③公共关系

负责公司对外公关活动，与外部建立良好公共关系；负责公司网络舆情监控及处置工作；负责公司媒体管理，与各类新闻媒体保持良好对接，为集团及系统企业开展的各类活动做好宣传渠道保障。牵头做好自媒体平台（官网、微博、微信）等宣传载体内容的管理维护工作，涉密相关信息或文件需上交办公室审核后发布，相关技术支持由信息管理部协助；负责指导、管理、考核系统企业网络舆情、媒体运营工作；负责完成上级交办的舆情处置（网络杭军）工作；

## ④会展管理

负责牵头组织实施西博会、休博会相关工作；

⑤负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

⑥协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑦完成领导交办的其他工作。

# （9）信息管理部

## ①数字化管理

负责制定公司数字商旅（数字化）规划和年度计划，建立和完善数字商旅建设管理制度流程；负责公司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；负责公司大数据中心的建设和应用推广；负责指导系统企业智慧应用场景等数字化项目的建设和应用推广；负责公司数字化工作等方面的指导、咨询工作。

## ②信息化管理

负责公司商旅云的建设与管理，指导和推进企业上云工作；负责公司管理网的建设与管理，推动公司管理信息化水平提升，并向数字化智能化发展；负

责集团管理驾驶舱的建设与管理；负责公司信息化系统的维护和安全管理，确保公司信息化系统正常运行；负责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；负责公司信息化工作的指导、咨询工作。

③负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

④协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑤完成领导交办的其他工作。

### **（10）投资发展部**

#### **①投资项目管理**

负责建立公司投资管理体系，建立和健全集团投资管理制度，优化和完善集团项目投资监督管理流程；负责督促系统企业建立与集团相适应的投资管理制度；负责指导控股及以上系统企业为投资主体的各类工程项目建设；负责管理以集团总部为投资主体的各类工程项目建设；负责督促工程项目决算审计工作；负责项目招投标工作的监督和指导；

#### **②投资计划管理**

负责制定公司投资规划和年度投资计划；负责编制集团月、季、年度投资情况报告；负责公司各投资项目的分析汇总工作，开展对已完成投资项目的后评价工作、对部分重大投资项目的中期评价工作；负责制定公司工程项目年度计划，实施动态信息管理；

#### **③投资调研分析**

负责投资项目可行性分析论证，形成可行性研究报告；负责投资项目的沟通、协调和签约工作；负责公司投资决策机制的具体执行；负责项目投决会会务，会议纪要起草、发文；负责集团系统各企业投资项目决策、项目新公司设立的备案、监督和管理；

#### **④投资风险管控**

负责建立投资全过程风险管理体系，与集团投资监管体系相适应；负责对投资前期风险进行评估，对风控方案提出建议；负责投资项目的跟踪监督和检查，及时预警和纠偏；

⑤负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

⑥协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑦完成领导交办的其他工作。

### **（11）资本营运部**

#### **①资本运作**

负责建立公司资本运作管理体系，制定资本运作管理政策和方案，优化和完善资本运作管理制度流程，负责指导系统企业的资本运作工作；负责制定公司年度资产重组、资本运作规划和年度计划；负责公司上市、挂牌、并购、重组等工作；协助投资项目的谈判工作；负责公司招商引资相关工作；

#### **②股权管理**

协助投资发展部做好公司股权投资工作；负责系统企业改革改制、分立合并、收购兼并、托管、解散、清算、减亏、股权变更和股权结构调整等工作；负责公司外派国有股权代表管理工作；

#### **③资产运营管理**

负责公司国有资产交易工作；负责公司经营情况分析工作；负责公司经营统计数据上报工作；协助系统企业做好工商登记、产权登记、产品质量标准化、对标管理工作；协助公司控股及以上系统企业经营者年薪考核办法制定及实施工作，负责企业经营绩效指标确定等考核相关工作；

④负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

⑤协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑥完成领导交办的其他工作。

### **（12）运营保障部**

#### **①安全与环境管理**

负责公司安全生产（消防安全）、反恐等各目标责任制的落实与考核工作；负责建立健全各项安全生产（消防安全）、反恐等管理制度和安全生产标准化建设达标工作；负责公司国家安全（人民防线）、抢险救灾、防汛抗台等工作；负责组织开展公司安全生产大检查、大整治活动；负责公司安全与环境管理人员的教育培训工作；负责集团总部的安全管理工作负责，指导系统企业重要会议、大型业务促销活动等的安全保卫工作；负责公司数字城管系统维护和上级部门交办的有关城管工作；负责指导系统企业食品安全、环境保护、环境卫生等有关工作；

## ②信访维稳

负责公司平安创建工作目标责任制的落实与考核工作；负责公司平安创建工作，指导督促系统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；负责建立健全平安创建相关管理制度，指导督促系统企业各类应急预案制定等工作；负责公司信访（“12345”）工作，指导督促系统企业开展来电、来信、来访等信访投诉工作，跟踪处理重大信访积案；负责指导系统企业重大政策出台、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；负责民情热线及有关投诉工作；

## ③房产管理

负责建立完善公司国有房产经营管理相关制度；负责监督管理权属集团总部房产的经营管理工作，指导系统国有企业自有经营性房产的出租管理工作；负责提出权属集团总部房地产的拆迁、回迁、置换、转让等处置意见并监督实施；负责指导公司企业房地产的拆迁、回迁、置换、转让等工作；负责企业自有房产对外租赁评估项目的公示和备案工作；

④负责组织开展部室业务相关专项培训工作；

⑤协助牵头部室完成相关材料申报及督察检查工作；

⑥完成领导交办的其他工作。

## （二）公司治理情况

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。

### 1、股东会

公司由杭州市国资委及浙江省财务开发有限责任公司两个股东组成，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：

（1）审核批准公司章程及章程修正案；

（2）委派和更换公司非职工代表担任的监事；

（3）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；

（4）审核批准公司增加或减少注册资本；

- (5) 审核批准公司的合并、分立、改制、上市、解散、申请破产等方案；
- (6) 审核批准公司主业确定及调整事项；
- (7) 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；
- (8) 审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资无偿划转；
- (9) 审核批准公司及所属企业国有资产协议转让；
- (10) 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；
- (11) 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；
- (12) 审核批准公司及所属企业采取非公开协议方式进行增资；
- (13) 审核批准公司所属企业的上市方案；
- (14) 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；
- (15) 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；
- (16) 审核批准公司及所属国有、国有控股企业的境外投资；
- (17) 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；
- (18) 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）；
- (19) 审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；
- (20) 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；
- (21) 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：

- (1) 执行市国资委的相关规定、决定，并向其报告工作；
- (2) 制订公司章程及章程修改方案，报市国资委批准；
- (3) 制订公司发展战略规划及年度投资计划，报市国资委备案；
- (4) 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；
- (5) 制订公司《投资担保管理办法》，报市国资委批准；
- (6) 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；
- (7) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案，报市国资委批准；
- (8) 审议公司年度工资总额预算方案，报市国资委审核；
- (9) 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；
- (10) 决定公司经营方针及经营计划；
- (11) 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及内部员工工资分配方案；
- (12) 制定公司各项基本规章制度；
- (13) 制定公司所属全资、控股子公司国有资产保值增值方案；
- (14) 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；
- (15) 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；
- (16) 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；
- (17) 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；
- (18) 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；
- (19) 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；
- (20) 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；
- (21) 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；

（22）审议和批准总经理的工作报告；

（23）审查公司财务收支和国有资产保值增值执行情况；

（24）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；

（25）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；

（26）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；

（27）《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；

（2）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

（3）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；

（4）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；

（5）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；

（6）根据公司董事长和总经理的要求，提供咨询意见；

（7）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；

（8）提议召开临时董事会；

（9）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；

（2）组织实施公司的发展规划、年度经营计划和投资方案；

（3）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；

（4）提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

（5）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；

（6）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；

（7）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；

（8）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；

（9）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；

（10）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。

### （三）内部管理制度

#### 1、内部管理制度的建立

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，同时在实际过程中，根据实际情况进一步完善其内部控制及风险管理制度。具体控制活动包括财务管理、预算管理、合同管理、担保管理、关联交易管理、信息披露管理、募集资金管理、风险管理等一系列涵盖经营、管理与风险控制的制度和流程。

##### （1）财务管理制度

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》。该办法明确了公司财务会计管理的原则，规定财务会计管理工作在董事会领导下由财务负责人具体组织实施，公司应当设置专门的财务部门，具体负责公司的会计核算和财务管理，公司设会计机构负责人一名；该办法还对内部会计控制、收入、成本费用管理、利润及其分配、财务报告和财务分析、会计档案管理、财务监督等方面进行了详细的规定。

在资金管理方面，为加强公司资金使用管理，提高公司资金集团化运作和集约化管理水平，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》、《杭州市商贸旅游集团有限公司资金信用监督管理暂行办法》（试行）及其实施细则，办法及细则对公司资金出借管理、资金集中管理、金融投资管理、其他大额资金使用管理等方面作出了详细的规定。

##### （2）预算管理制度

为加强公司系统企业全面预算管理，建立以预算管理为导向的内部控制系统，规范系统企业全面预算管理，提高系统企业经营管理水平，根据《中华人

民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《杭州市市属企业全面预算管理办法》（杭国资营〔2015〕50号）和国家有关财务会计制度规定，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司全面预算管理办法》。该办法明确了企业实施全面预算管理应当遵循的原则，并对全面预算管理的组织领导、全面预算的编制和审批、全面预算的执行和分析、全面预算的调整和决算、全面预算的考核评价等方面作出了全面的规定。

### （3）合同管理制度

为加强合同管理，规范经营管理行为，预防和控制合同风险，维护公司合法权益，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司合同管理办法（试行）》。该办法明确了公司合同实行“统一管理、分级负责”的原则，并对合同管理机构及职责、合同审查、合同签订、合同履行、合同的变更和解除、违约及纠纷处理、合同档案管理、合同监督与检查、奖惩规定等方面进行了规定。

### （4）担保管理制度

为进一步规范公司的担保行为，有效防范公司或有负债的风险，确保公司资产安全，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司担保事项管理细则》。该细则明确了公司担保行为应当遵循的原则，并对担保的审查与控制、担保事项职责分工、担保风险管理等方面作出了规定。

### （5）关联交易管理制度

为规范公司的关联交易行为，保护公司、出资人和债权人的合法权益，保证本公司关联交易决策行为的公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则第36号——关联方披露》和《杭州市商贸旅游集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的有关规定，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司关联交易决策制度》。该制度明确了公司关联方的定义及关联交易的类型，明确了公司的关联交易应当遵循的基本原则；该制度规定了关联交易的决策权限，总额在1,000万元以下或占公司最近经审计净资产值0.2%以下（两者中的较低者）的关联交易，或已通过董事会的预算事项所包含的关联交易，由公司董事长或总经理决定，公司拟与关联人达成的关联交易总额在1,000万元以上或占公司最近经审计净资产值0.2%以上，且已通过董事会的预算事项未包含的关联交易，由董事会做出决议；此外，该制度还规定了关联交易决策

中的回避制度。

### **（6）债券信息披露制度**

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具和交易所市场发行公司债券的信息披露行为，加强公司信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司根据法律、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债务融资工具信息披露管理办法》。该办法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。该办法还对信息披露的内容及标准、未公开信息传递、审核和披露程序、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员在信息披露工作中的职责、未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、公司对外发布信息的申请、审核、发布流程和与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度、信息披露相关文件、资料的档案管理、子公司的信息披露事务管理和报告制度、责任追究与处理措施等方面进行了详细的规定。

### **（7）募集资金管理制度**

为规范公司债券募集资金的管理，提高募集资金使用效率，保护投资者的利益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规、规章和规范性文件以及公司《章程》的有关规定，结合公司实际情况，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司公司债券募集资金管理制度》，该制度是公司对公司债券募集资金使用和管理的基本行为准则。公司董事会负责建立健全公司债券募集资金管理制度，确保制度的有效实施。公司董事会应按相关规定披露募集资金投向及使用情况、使用效果，充分保障投资者的知情权，及时按相关规定披露募集资金的使用情况，确保募集资金使用规范、公开和透明。该制度还对募集资金存管、募集资金的使用、募集资金管理与监督等方面作出了规定。

### **（8）风险管理制度**

为开展公司全面风险管理工作，及时识别、分析经营活动中与实现公司目标的相关风险，提出风险的应对措施，并督促实施，以有效防范和化解各类风险，进一步增强公司抗风险能力和市场竞争力，促进公司持续、健康、稳定发展，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和参照《中央企业全面风险管理指引》等相关规定，公司制定了《杭州市商贸旅游集团有限公司全面风险管理办法（试行）》。全面风险管理是指公司和下属子公司董事会、经营层以及全体员工共同参与，对公司经营中的各类风险，进行准确识别、审慎评估、及时应对、动态监控的管理过程。该办法对公司开展全面风险管理工作的总体目标和原则进行了明确，并对全面风险管理组织体系、全面风险管理工作流程、重大风险事件应对、风险监控及预警、风险信息数据库、风险管理的监督与考核、风险管理报告体系、风险管理文化建设等方面进行了详细的规定。

## **2、内部管理制度的运行情况**

发行人现有内部管理制度符合我国有关法规，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，在企业管理各个过程、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用，能够为公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

## **（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

### **1、业务独立**

发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

### **2、资产完整**

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、

完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东违规占用而损害本公司利益的情形。

### 3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

### 4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

### 5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

## （五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表所示：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
丁永刚	副董事长、总经理	2021年6月至今	是	否
黄春雷	副董事长	2012年8月至今	是	否
赵红峰	董事	2021年6月至今	是	否
张亮	职工董事	2021年7月至今	是	否
闫卫华	监事会副主席（职工监事）	2021年6月至今	是	否
张萍	职工监事	2020年10月至今	是	否
余敏红	副总经理	2021年6月至今	是	否
王志勇	副总经理	2021年6月至今	是	否
赵军	副总经理	2021年6月至今	是	否

## 1、发行人董事、高级管理人员变动情况

2021年度，发行人董事、高级管理人员发生较大比例的变动，具体情况如下：

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；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一届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。

上述变动主要是杭州市政府统筹人员安排进行委派，董事和高级管理人员变更均符合相关法律法规和公司章程的规定，对发行人偿债能力无显著不利影响。

## 2、发行人董监高缺位情况

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。截至本募集说明书签署日，发行人董事会实际到位四名成员，缺五名董



事尚待出资人按有关程序派出。

根据公司《公司章程》规定，公司设监事会，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，监事会实际到位两名成员，缺三名监事尚待出资人按有关程序委派。

公司董事、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债券的发行不构成实质性影响。但因董事会、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。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

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）。

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。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

#### 1、营业收入情况

最近三年及一期，发行人营业收入结构如下表所示：

单位：万元、%

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	229,822.35	62.25	826,321.22	62.14	628,280.76	60.12	842,988.31	62.84
宾馆餐饮	16,865.17	4.57	102,366.95	7.70	107,378.53	10.27	141,902.73	10.58
食品销售	69,004.11	18.69	124,900.11	9.39	73,583.96	7.04	127,087.85	9.47
服务	26,879.71	7.28	128,136.34	9.64	99,889.88	9.56	106,900.98	7.97
租赁	8,383.79	2.27	35,373.29	2.66	24,448.42	2.34	29,836.91	2.22
房地产销售	1,112.49	0.30	26,987.74	2.03	30,184.07	2.89	12,501.91	0.93
旅游	1,823.50	0.49	10,016.77	0.75	12,133.50	1.16	18,879.91	1.41
车辆运营	1,302.70	0.35	9,240.22	0.69	9,313.88	0.89	8,927.05	0.67
其他	13,993.95	3.79	66,392.28	4.99	59,851.79	5.73	52,543.72	3.92
合计	369,187.77	100.00	1,329,734.93	100.00	1,045,064.79	100.00	1,341,569.38	100.00

发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,341,569.38 万元、1,045,064.79 万元、1,329,734.93 万元和 369,187.77 万元。

商品销售业务是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期，发行人商品销售业务收入分别为 842,988.31 万元、628,280.76 万元、826,321.22 万元和 229,822.35 万元，占发行人营业收入的比例分别为 62.84%、60.12%、62.14%和 62.25%。2020 年度，发行人商品销售业务收入较 2019 年度减少 214,707.54 万元，降幅为 25.47%，主要系新冠肺炎疫情影响以及自 2020 年 1 月 1 日起，发行人执行新收入准则<sup>1</sup>，零售百货业联营模式营业收入核算由总额法调整为净额法所致。发行人商品销售收入的减少带动整体营业收入减少。2021 年度，发行人商品销售收入较 2020 年度增加 198,040.46 万元，增幅为 31.52%，主要系新冠肺

<sup>1</sup> 2017 年 7 月 5 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 14 号—收入》的通知（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市公司自 2020 年 1 月 1 日起施行。前期对零售企业联营模式使用总额法或是净额法确认收入存在一定争议。2020 年 11 月 13 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）出台的《监管规则适用指引——会计类第 1 号》中“1-15 按总额或净额确认收入”明确了零售百货业联营经营模式应按净额法确认收入。根据上述会计准则及相关指引的要求，公司对会计政策相关内容进行相应调整和变更。

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。

最近三年及一期，发行人宾馆餐饮业务收入分别为 141,902.73 万元、107,378.53 万元、102,366.95 万元和 16,865.17 万元，占营业收入的比例分别为 10.58%、10.27%、7.70%和 4.57%。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%，基本保持稳定。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，从而维持收入的相对稳定。

最近三年及一期，发行人食品销售业务收入分别为 127,087.85 万元、73,583.96 万元、124,900.11 万元和 69,004.11 万元，占营业收入的比例分别为 9.47%、7.04%和、9.39%和 18.69%。2020 年度，发行人食品销售业务收入较 2019 年度减少 53,503.89 万元，降幅为 42.10%，主要系自 2020 年以来为进一步理顺集团业务分类管理模式，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所致。2021 年度，发行人食品销售收入较 2020 年度增加 51,316.15 万元，增幅为 69.74%，主要系发行人将杭州食酿新纳入合并报表范围所致。

最近三年及一期，发行人服务业务收入分别为 106,900.98 万元、99,889.88 万元、128,136.34 万元和 26,879.71 万元，占营业收入的比例分别为 7.97%、9.56%、9.64%和 7.28%。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。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。

除上述四大业务板块外，其他业务板块主要由租赁收入、旅游收入和房地产销售收入等构成。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。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；以及下属子公司杭州西湖国际博览有限公司产生的会展收入。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，目前房地产销售业务非公司主要经营业务，业务收入与总投资规模均较小，总体经营风险较小。

## 2、营业毛利润情况

最近三年及一期，发行人营业毛利润结构如下表所示：

单位：万元、%

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	36,010.45	46.01	142,782.12	39.50	117,650.44	38.26	101,592.64	30.56
宾馆餐饮	11,287.01	14.42	70,418.32	19.48	76,350.85	24.83	107,575.90	32.36
食品销售	9,866.26	12.60	38,483.52	10.65	23,460.99	7.63	18,860.18	5.67
服务	4,504.80	5.76	26,106.05	7.22	19,523.17	6.35	31,551.24	9.49
租赁	5,476.23	7.00	24,801.67	6.86	14,407.01	4.68	22,686.31	6.82
房地产销售	291.72	0.37	8,041.63	2.22	14,648.26	4.76	3,754.70	1.13
旅游	743.53	0.95	1,373.59	0.38	1,577.32	0.51	-458.14	-0.14
车辆运营	-276.77	-0.35	1,694.61	0.47	1,733.89	0.56	3,036.65	0.91
其他	10,370.14	13.25	47,745.57	13.21	38,184.19	12.42	43,871.07	13.20
合计	78,273.37	100.00	361,447.08	100.00	307,536.12	100.00	332,470.54	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 332,470.54 万元、307,536.12 万元、361,447.08 万元和 78,273.37 万元，保持总体稳步提高。报告期内，商品销售业务和宾馆餐饮业务贡献了较高的毛利润。

## 3、营业毛利率情况

最近三年及一期，发行人营业毛利率情况如下表所示：

单位：%

业务板块名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
商品销售	15.67	17.28	18.73	12.05
宾馆餐饮	66.92	68.79	71.10	75.81
食品销售	14.30	30.81	31.88	14.84
服务	26.22	20.37	19.54	29.51
租赁	16.76	70.11	58.93	76.03

业务板块名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产销售	65.32	29.80	48.53	30.03
旅游	40.77	13.71	13.00	-2.43
车辆运营	-21.25	18.34	18.62	34.02
其他	74.10	71.91	63.80	83.49
<b>综合毛利率</b>	<b>21.20</b>	<b>27.18</b>	<b>29.43</b>	<b>24.78</b>

最近三年及一期，发行人营业综合毛利率分别为 24.78%、29.43%、27.18% 和 21.20%，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，最近三年毛利率均在 70%左右。

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 年起，发行人商品销售业务中百货零售业务联营模式改用净额法结算收入，因此，2020 年度商品销售业务板块的毛利率有较为明显的上升。

2020 年以来为进一步理顺集团业务分类管理模式，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）主要业务板块

#### 1、商品销售业务

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。最近三年及一期，发行人商品销售业务收入分别为 842,988.31 万元、628,280.76 万元、826,321.22 万元和 229,822.35 万元，占营业收入的比例分别为 62.84%、60.12%、62.14%和 62.25%。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）百货零售业务

##### 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，另有门店杭州武林广场地下商城。最近三年，杭州解百合并口径商品销售收入分别为 606,187.57 万元、149,807.37 万元和 177,306.17 万元。

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，2019 年，前五名客户销售额 10,491.70 万元，占年度销售总额 1.64%；前五名供应商采购额 142,810.35 万元，占年度采购总额 30.63%；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%。

## 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、自营和租赁为辅的经营模式。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。2020 年开始，由于执行新收入准则公司对联营模式下的百货业务收入由总额法调整为净额法确认。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。联营模式和自营模式的对比情况如下表所示：

项目	联营模式	自营模式
进货模式	联营经销	买断经营
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

从物业性质来看，公司轻重资产模式并行。重资产模式经营百货业务的优势在于不易受租期及租金上涨的影响，能够保证门店的持续稳定经营，但一般前期的资金投入量较大。轻资产模式的优势在于其项目投入成本较低、建设周期较短，能够加快开店速度。但长期来看，在该模式下也面临着租约内租金支出不断上涨、租约到期后无法续租或租金大幅上升等风险。

### 1) 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，商场在每日终了汇总并核对销售原始单据、各类收款记录等资料，根据收款日报表和销售日报表，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。

### 2) 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，并负责商品的销售，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销售。公司按销售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销售成本，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销售后按照销售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) 租赁模式

租赁模式指商户在公司的门店内租赁部分场地开展经营，公司的利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。目前公司采用租赁模式涉及的项目主要有个别顶级奢侈品牌、部分潮流品牌、以及餐饮、休闲、娱乐等。

### 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：

#### 1) 解百购物广场

解百购物广场系杭州市最早建立的国营零售企业，位于毗邻西湖的湖滨商圈，由新元华、新世纪和 B 座（原 A、B 楼）三幢物业大楼组成，建筑面积 12.59 万平方米，定位为中端城市综合消费。具体分布如下图所示：





解百购物广场主要经营珠宝、美妆、男女装、鞋包、婴童类服饰、家居、潮流服饰、运动户外等品类。解百购物广场拥有 400 余个品牌，同时拥有盒马鲜生、松下生活空间旗舰店全国首店、优衣库城市旗舰店、银乐迪、杭州酒家等配套项目，是杭州市新零售、新科技、新生活品牌的聚集地。

近年来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，近年来解百购物广场面临客户群体老化、供应商资源被动的问题。近年来解百购物广场在业态上持续进行调整，在原有经营面积上转型城市奥特莱斯，2019 年 10 月解百城市奥莱全面开业，带来了新的活力，未来解百购物广场将继续尝试转型升级，提高竞争力。

## 2) 杭州大厦

杭州大厦购物城定位于“高端百货奢侈品牌”的精品百货模式聚集了 LV、CHANEL、HERMES、GUCCI、CARTIER 等超过 80% 的国际顶级奢侈品品牌，奠定了其高端品牌聚集地的企业形象多年来在全国单店百货销售排名中居于前列。杭州大厦购物城地处杭州市武林商圈，商业氛围浓厚。格局上杭州大厦购物城由 A、B、C、D 四座物业大厦构成。其中 A、B 座为自有物业<sup>2</sup>，开业时间较早，属于主力门店。C、D 座（租赁）均于 2009 年开业，经营面积合计 7 万多平方米。在定位上，四幢大厦的定位各有所侧重又相互融合。近年来，杭州大厦通过租赁紧邻杭州大厦 B 座西侧的三立大厦<sup>3</sup>，与 B 座连通，于 2017 年投入运营；另租赁该公司另一子公司的武林广场 11 号商业房产，2018 年 4 月武林广场地下商场项目开业，从而形成了目前杭州大厦购物城的布局。杭州大厦近年来持续根据市场需求及经营效果，推进品牌结构的调整，2019 年杭州大厦新一轮三年期调整规划全面启动加强奢侈品阵容，增强年轻高端客群聚集能力。

<sup>2</sup>杭州大厦与杭州市国土资源局于 2003 年 1 月签订有关武林广场 21 号和 20 号 A 楼、B 楼两宗土地使用权的土地使用合同，以合资中方将部分土地使用权和每年缴纳土地使用费、支付租金方式取得该两幅土地使用权，该等土地使用权和土地使用证已于 2016 年 6 月到期，杭州大厦已收到杭州市国土局下城分局出具的《关于杭州大厦有限公司土地使用问题复函》，杭州大厦地块为商业地块，根据《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）第四十一条的规定，土地使用期满，土地使用者可以申请续期。杭州大厦应依照该条例重新签订合同，支付土地使用权出让金，并办理登记。2021 年 5 月，公司与杭州市规划和自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，取得武林广场 20 号和 21 号两宗国有建设用地使用权，并计划继续租赁给杭州大厦用作经营。此项国有建设用地使用权出让金总额为 13.68 亿元（不含城市市政基础设施配套费）。截至目前，公司已缴纳了出让金并取得《浙（2022）杭州市不动产权第 0017404 号》和《浙（2022）杭州市不动产权第 0017408 号》的不动产权证。

<sup>3</sup>为中国人民解放军 61195 部队后勤部（简称“部队”）所有。部队拟在原址建设商场、宾馆，建成后的物业除用于宾馆经营的面积外，其余部分全部租赁给杭州大厦经营。根据相关协议，租赁期限自商场开业起 18 年，租期满后，杭州大厦有优先续租权。

2020 年，面对疫情影响杭州大厦继续稳步推进调改当年共引进浙江首店品牌 45 个，39 家奢侈品牌按期完成升层调整。同时在加强疫情防控的同时，杭州大厦抓住海外消费回流的契机，加大营销及活动力度，实现了销售的较快速回暖。2021 年进一步完成了三年期调整，品牌矩阵的整齐度与丰富度进一步提升。

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，采取末尾淘汰，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。此外杭州大厦注重客户服务质量及客户忠诚度的培养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。

## **（2）商品批发业务**

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投资经营的零星农产品批发，商旅进出口与宏逸投资的经营规模较小。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杭州金属商品批发业务**

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。

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，2021 年前五大供应商合计采购成本占比为 47.17%，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

供应商名称	产品	采购金额	是否关联方	占营业成本的比例
上海钢银电子商务股份有限公司	螺纹钢	35,045.22	否	12.72
东方希望集团有限公司	铝锭、锌锭	29,777.88	否	10.81
浙江省冶金物资有限公司	铝锭、锌锭	28,143.09	否	10.22
浙江景诚实业有限公司	铝锭、锌锭	18,984.37	否	6.89
杭州昌都物资有限公司	螺纹钢	15,991.00	否	6.53
合计		99,798.47	-	47.17

销售方面，公司金属产品主要包括铝锭、锌锭、小型钢、中板等，以小型钢材、线材、铝锭等产品为主。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。

最近三年，杭州金属商品批发业务主要产品构成和销售情况如下表所示：

单位：万元、%

产品	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
小型钢材，线材	91,989.98	45.00	40,051.52	48.59	25,420.78	44.99
铝锭	70,207.33	34.00	32,569.14	39.51	27,577.74	48.80
锌锭	27,111.00	13.00	8,340.29	10.12	2,656.33	4.70
合计	189,308.31	92.00	80,960.95	98.22	55,654.85	98.49

公司金属材料批发业务下游客户具有一定集中度，2021 年前五大客户销售金额合计占比 40.58%，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

客户名称	产品	销售金额	是否关联方	占营业收入的比例
浙江景诚实业有限公司	铝锭、锌锭	26,115.30	否	11.74
浙江榕钢供应链管理有限公司	螺纹钢	15,076.52	否	6.79
浙江星光经贸有限公司	铝锭、锌锭	21,444.47	否	9.63
浙江敦和实业有限公司	铝锭、锌锭	11,792.83	否	5.31
浙江长城建设集团物资有限公司	螺纹钢	15,839.43	否	7.11
合计		90,268.55	-	40.58

## ②商旅资管商品批发业务

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。

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。

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。

2021 年度，商旅资管前五大供应商情况如下表所示：

单位：万元、%

供应商	产品	关联关系	金额	占比
中煤信志煤炭销售有限公司	焦炭	非关联方	50,512.08	25.12
浙江省工艺品进出口有限公司	镍铁	非关联方	42,880.13	21.33
湖州家乐福商城有限公司	电解铜	非关联方	39,350.11	19.57
杭州热联汉佳商贸有限公司	钢坯	非关联方	16,751.67	8.33
杭州市金融投资集团有限公司	铝锭	非关联方	16,283.20	8.10
合计			<b>165,777.19</b>	<b>82.45</b>

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。

2021 年度，商旅资管前五大客户情况如下表所示：

单位：万元、%

客户	产品	关联关系	金额	占比
杭实国贸投资（杭州）有限公司	镍铁、电解铜	非关联方	59,479.85	29.57
浙江杭实能源服务有限公司	电解铜	非关联方	24,811.95	12.34
山西潞安煤炭经销有限责任公司	焦炭	非关联方	22,112.39	10.99
浙江绿环实业有限公司	焦炭	非关联方	20,723.55	10.30
杭州钱江建设投资发展有限公司	焦炭	非关联方	15,931.24	7.92
合计			<b>143,058.98</b>	<b>71.13</b>

### （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 6.01 亿元、5.54 亿元和 14.07 亿元，实现净利润分别为 0.04 亿元、0.03 亿元和 0.05 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、宾馆餐饮业务**

公司宾馆餐饮业务包括酒店服务业务和餐饮业务，为公司营业收入的重要组成部分。最近三年及一期，发行人宾馆餐饮业务收入分别为 141,902.73 万元、107,378.53 万元、102,366.95 万元和 16,865.17 万元，占营业收入的比例分别为 10.58%、10.27%、7.70%和 4.57%。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，其中黄龙饭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体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 2021 年末，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：

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	0.89	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	348	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	无	2019 年	1.41	76	3	委托经营
西塘承尚世家	无	2019 年	0.24	47	1	委托经营

西轩	无	2011年8月	0.89	68	1	自营
布鲁克	无	2010年1月	0.53	118	1	自营
悦榕庄	无	2010年1月	1.04	73	3	委托经营
悦椿	无	2011年11月	0.48	61	1	委托经营
喜来登	五星	2011年11月	6.69	380	15	委托经营
西溪别院度假酒店	无	2019年1月	0.20	24	1	自营

最近三年，发行人主要酒店主营业务收入情况如下表所示：

单位：万元

酒店	2021年	2020年	2019年
黄龙饭店	21,118.70	17,707.00	23,121.24
杭州五洋宾馆	3,527.90	3,794.44	5,510.72
杭州天元大厦	4,998.58	4,350.16	10,474.00
杭州新侨饭店	5,751.37	4,745.90	8,271.55
杭州仁和饭店	1,714.92	1,458.88	1,647.51
杭州商业大厦	669.44	570.69	1,080.36
西溪天堂酒店集群	21,421.39	20,049.06	27,503.00
其中：悦榕庄	4,447.64	5,215.00	6,129.00
悦椿	888.64	896.00	1,262.00
喜来登	13,392.34	12,138.00	17,848.00
西轩	1,796.42	1,437.00	1,732.00
布鲁克	711.86	245.00	428.00
西溪别院度假酒店	184.50	119.00	103.00
合计	80,623.70	52,676.13	105,110.38

### ③主要经营体情况

#### 1) 黄龙饭店

黄龙饭店前身为 1988 年开业的中国杭州黄龙饭店，先后被评为五星级饭店、“五星钻石奖”（也是浙江省首家获此荣誉的饭店、“金枕奖”、“中国十大最受欢迎商务酒店”等荣誉。黄龙饭店定位高端，位于杭州市商业中心地段，



毗邻西湖风景区，总建筑面积超过 11 万平方米，是一家拥有全方位高科技智能体系的智能酒店。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；4500 平方米的宴会场地（包括 1200 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。

## 2) 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。

## 3) 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。

## 4) 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会员单位，曾多次被评为浙江省优秀旅游饭店，杭州市优秀旅游饭店。

## 5) 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。

## 6) 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南路的交汇处。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。

## 7) 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。

## （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、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经营模式

饮服集团下属餐饮品牌大多具备悠久的历史区域内品牌知名度高。其

中“知味观”品牌拥有近百年历史，被国家工商总局评为“中国驰名商标”。基于知味观在杭州地区的品牌认可度较高，近年来饮服集团持续推进对知味观的品牌建设及连锁化经营力度。截至 2021 年末，知味观已在杭州及周边地区开设中餐店 8 家，各类点心、小吃连锁店 26 家，卤味熟食外卖连锁店 15 家。除知味观外，饮服集团下属其他品牌如奎元馆、天香楼、杭州酒家等，也名列中国特色餐饮集团前列，其中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。饮服集团下属均为直营门店，门店物业以租赁为主，租期一般为 15 年。

近年来，饮服集团积极调整业务结构，增加线上线下互动，突出年夜饭、私人宴请、家庭聚会等营销形式，并继续推进建设中央大厨房及集中采购机制等。总体来看，饮服集团营业收入和净利润均保持稳定。

除自营餐饮业务外，饮服集团还持有杭州肯德基 45%股权，杭州肯德基业务布局浙江全省，最近三年每年为公司带来的投资收益均超过 3 亿元。

### ③主要经营体情况

#### 1) 知味观

“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。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五 A 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。

知味观旗下二级品牌——知味小馆进驻商业综合体，在万象汇、大悦城等综合体开设门店，同时知味小馆在西溪路和三里亭路也设有门店。

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。

## 2) 奎元馆

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。

## 3) 天香楼

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。

## 3、食品销售业务

最近三年及一期，发行人食品销售业务收入分别为 127,087.85 万元、73,583.96 万元、124,900.11 万元和 69,004.11 万元，占营业收入的比例分别为 9.47%、7.04%、9.39%和 18.69%，是发行人营业收入的重要组成部分。

### (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) 经营模式

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，近年来知味观食品营业收入和净利润均保持增长态势。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 2.26 亿元，截至 2021 年末已投资 1.82 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、2.77 亿元和 3.21 亿元，分别实现净利润 0.49 亿元、0.36 亿元和 0.56 亿元。

### （3）主要经营体情况

杭州知味观占地面积近 26 亩，总建筑面积达 28,633 平方米。依托“知味观”的品牌影响力，杭州知味观近年来快速发展，公司以生产和销售“知味观”品牌的各类月饼、真空包装食品、速冻食品及中、西式糕点等食品为主，拥有焙烤、速冻、糕团、熟肉、粽子及真空包装食品等一系列先进的食品生产流水线，产品通过直营专卖店、商场超市、团购、经销商等渠道进行销售，依托知味观的品牌影响力，近年来收入保持增长。

牡丹面粉注册资本 1,100 万元人民币。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，受副产品价格大幅下跌及下游核心客户杭州顶益经营业绩下滑影响，公司面临一定经营压力。

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**

最近三年及一期，发行人服务业务收入分别为 106,900.98 万元、99,889.88 万元、128,136.34 万元和 26,879.71 万元，占营业收入的比例分别为 7.97%、9.56%、9.64%和 7.28%，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。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。

##### **（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。

### **(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杭州海康威视科技有限公司、杭州萧山城市物业服务有限公司、中航安贞（浙江）信息科技有限公司、浙江微控实业有限公司、杭州奔浪信息技术有限公司、杭州兆通智能科技有限公司等。

### **5、其他业务**

除上述业务板块外，公司主营业务收入还包括房地产销售收入、租赁收入和旅游收入等。

#### **(1) 房地产销售收入**

最近三年及一期，发行人房地产销售业务收入分别为 12,501.91 万元、30,184.07 万元、26,987.74 万元和 1,112.49 万元，占营业收入的比例分别为 0.93%、2.89%、2.03% 和 0.30%。公司房地产销售业务的经营主体主要是国大实业（已于 2020 年注销）、宁波国力、西溪投资和旅游投资，目前房地产销售业务非公司主要经营业务，业务收入与总投资规模均较小，总体经营风险较小。宁波国力、西溪投资和旅游投资均具备房地产资质，其中宁波国力拥有房地产开发三级资质，西溪投资和旅游投资拥有房地产开发暂定资质。

#### **①业务概况**

国大实业系由杭商资产投资组建的全民所有制企业，已开发杭州市清泰小



区、杭州商业大厦等项目。

西溪投资是杭州商旅和西湖区政府共同成立的，由杭州商旅控股的开发和运营公司，注册资本 3 亿。公司专注于高品质项目的开发，目前正着力打造“西溪天堂”项目。“西溪天堂”项目是中国首个世界级旅游综合体项目，集国际酒店集群、国家级湿地博物馆、精品商业区、顶级酒店式物业、旅游公共设施等多种业态于一体，邀请了世界顶级建筑设计大师参与建筑的部分设计。该项目总体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。该项目位于杭州西溪湿地公园的东南角，紫金港路和天目山路路口，项目占地面积 26 公顷，地上建筑总面积 15 万余平方米，项目总投资约 30 亿人民币，为杭州西溪国家湿地公园入口之地标性建筑。截至目前，公司房地产项目已全部销售完毕。

旅游投资成立于 2010 年 9 月，是杭州市商贸旅游集团有限公司为实施武林之星博览中心项目（原城市之星项目）而独立出资成立的一家综合性物业开发和运营公司。项目位于杭州市东新路原“杭州制氧机厂”和“杭州锅炉厂”老厂区，总投资 21.21 亿元，其中保留工业遗存建筑 9 幢。项目由斯蒂文·霍尔（SHA）、赫尔佐格和德默隆（HDM）及戴卫·奇普菲尔德（DCA）三家世界顶级大师建筑事务所共同设计，通过对老厂房的空间重塑、功能再造，实现老厂房的化新与蝶变，使之成为杭州工业遗产保护的典范项目和杭州城市有机更新的标杆项目。通过引进国际顶级品牌和服务商，打造兼容性博物馆集群、剧院、美术馆、精品艺术酒店等为核心内容的国际城市博览中心及国际文化旅游综合体，建成后将成为杭州城市国际化的重量级项目。

## ②主要项目情况

### 1) 已建成项目

公司近年来房地产板块收入主要来自西溪投资负责开发的西溪天堂项目的配套房产、宁波国力开发的下宅 1#、2#地块项目以及存量资产处置。其中西溪天堂项目配套房产包括悦居酒店式公寓（简称“悦居”）和悦庄产权式酒店（简称“悦庄”）。

悦居和悦庄均定位为高档房产项目，总投资合计超过 8 亿元。其中，悦居于 2009 年底开盘，总可售房产共 162 套，截至 2021 年末已全部销售完毕；悦庄

于 2014 年 12 月开盘销售，总可售房产 20 套，截至 2021 年末已全部销售完毕，其中 2021 年销售 2 套，截至期末已累计回笼资金 6.44 亿元。

下宅 1#、2#地块项目（颐和名苑三期）位于宁波江北区，项目建设用地面积 2.36 万平方米，已建成 8 幢，每幢约 17 层的住宅。项目总投资 3.5 亿元，于 2014 年下半年开始销售。截至 2021 年末，已累计回笼资金 5.26 亿元；期末尚未销售面积包括少量商铺 65.46 平米、车位 1,998.93 平米。

总体来看，公司房地产项目销售回笼资金均已覆盖前期资金投入。

## 2) 重点在建项目

截至 2021 年末，发行人房地产销售业务板块重点在建项目情况如下表所示：

建设单位	项目名称	用地面积 (亩)	建设面积 (平方米)	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	工程进度	资金筹集计划
青田之心商业发展有限公司	青田环球购物中心	49.80	153,830.70	9.80	4.23	1 号楼 2021 年 12 月 29 日结顶，3 号楼 2022 年 1 月 10 日结顶，2 号楼 28 层，4 号楼 31 层，办公楼 11 层，综合体 4 层 60%	自筹、股东借款及银行借款
杭州旅游投资发展有限公司	武林之星博览中心	158.61	83,782.70	20.97	15.07	2021 年完成办理 80 号、82 号地块不动产证、79#地块竣工备案、81#地块规划验收。开始对老厂房内部空间和室外进行改造提升，2021 年完成老厂房室内空间加建初步设计方案	自筹及财政资金

房地产开发业务除上表所列情况外，因不是公司主要业务，因此没有其他在建、拟建项目及土地储备情况。

### A. 青田环球购物中心

青田环球购物中心项目位于浙江省丽水市青田县，计划总投资约 9.8 亿元，总建筑面积约 15 万平方米（其中：住宅、办公面积 7 万平方米，商业面积 5 万平方米，地下建筑面积 3 万平方米），规划建设集进口商品零售、生活超市、

美食餐饮、娱乐体验、酒店办公（配套部分住宅）等多种功能元素为一体的城市商业综合体。该项目于 2020 年 10 月开工，至 2021 年末累计投入资金 4.23 亿元。项目计划于 2022 年 11 月商业投入运营。

## **B.武林之星博览中心**

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。该项目用地面积为 158.61 亩，建筑面积为 83,782.70 平方米（含地下建筑面积 9,673.46 平方米），建设内容包括 7 栋建筑面积 44,098.36 平方米保护利用（修缮）的老厂房和 7 栋建筑面积 39,684.34 平方米（含地下 9,673.46 平方米）的新建配套建筑。项目中对老厂房开展的修缮工程已于 2020 年底完工，开始对老厂房内部空间和室外进行改造提升，2021 年完成老厂房室内空间加建初步设计方案。截至 2021 年末项目累计已投入资金 15.07 亿元。

### **（2）租赁收入**

公司租赁收入主要系义乌之心城市生活广场物业出租及零星商铺出租的租金收入。

### **（3）旅游收入**

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、生仙里景区等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。

## **（四）发行人所在行业状况、竞争情况和发展规划**

### **1、发行人所在行业状况、竞争情况**

#### **（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加强联合下，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《2021 年杭州经济运行情况》显示，2021 年杭州市实现生产总值（GDP）18,109 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.5%，高于全国 0.4 个百分点；当年全市居民人均可支配收入 67,709 元，名义增长 9.4%，扣除价格因素实际增长 8.0%；2021 年，全市居民消费价格同比上涨 1.3%。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%。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。2021 年杭州市第三产业增加值 12,287 亿元，同比增长 8.7%，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%。

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。据联商网零售研究中心统计，2021 年杭州新增 17 家购物中心，新增存量超百万方，比 2020 年新增 5 家。同时，预计 2022 年还将有 22 家商业项目入市，竞争日益激烈。

## （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，2020 年第四季度，全国星级饭店统计管理系统中星级饭店数量为 9,717 家，其中一星级 57 家、二星级 1,515 家、三星级 4,743 家、四星级 2,552 家、五星级 850 家。

2018-2020 年，全国星级饭店累计实现营业收入分别为 2,090.97 亿元、1,907.77 亿元和 1,221.53 亿元，受疫情影响呈下降趋势。其中 2020 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 41.63%和 39.92%。2020 年以来，疫情影响下，全国星级饭店单季度营业收入同比均有所下滑，但随着国内疫情防控形势的向好以及市场的逐步复苏，营业收入亦呈现出逐季恢复态势。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%；但 2021 年四季度平均房价和出租率已回升至 338.44 元/间夜和 42.22%。

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 2021 年三季度，全市住宿餐饮业增加值同比增长 18.1%，两年平均增速由上半年-0.1%回升至 0.5%。

### （3）食品销售行业

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%，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。

## **2、发行人发展战略**

### **(1) 商品销售业务**

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）宾馆餐饮业务

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）食品销售业务

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；拓展汽车维保业务，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。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）发行人违法违规及受罚情况

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行的重大违法违规及受处罚的情况。

### （二）媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在重大媒体质疑事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报表的编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

#### （二）财务报告审计情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人最近三年的财务报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告。发行人最近一期财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的财务报表。因 2021 年财务报表期初数涉及较多调整，为增强可比性，非经特别说明，2020 年数据引用自 2021 年度财务报表的期初数（或上期金额）。

#### （三）重要会计政策和会计估计变更情况

##### 1、重要会计政策变更

##### （1）2019 年度重要会计政策变更

①公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	32,918.91	应收票据	786.71
		应收账款	32,132.21
应付票据及应付账款	112,089.00	应付票据	1,862.76
		应付账款	110,226.23

②杭州解百及其子公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
交易性金融资产	-	20,842.68	20,842.68
其他流动资产	396,404.02	-15,380.00	381,024.02
可供出售金融资产	101,236.75	-5,518.83	95,717.92
其他权益工具投资	-	56.15	56.15
其他综合收益	5,989.42	-2,636.99	3,352.43
未分配利润	499,219.54	2,636.99	501,856.54

③公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## (2) 2020 年度重要会计政策变更

①杭州解百及其子公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表
----	-------

	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	178,225.86	-107,995.40	70,230.46
合同负债	-	7,678.93	7,678.93
其他应付款	153,200.73	99,318.21	252,518.94
其他流动负债	2,619.30	998.26	3,617.56

②公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

### (3) 2021 年度重要会计政策变更

①公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

②公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额。

对 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

③公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。上述简化处理对公司财务报表无显著影响。对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自



首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第14号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

④公司自2021年1月26日起执行财政部于2021年度颁布的《企业会计准则解释第14号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

⑤公司自2021年12月31日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

⑥执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表					2021年1月1日
	2020年12月31日	新金融工具准则调整影响	新金融工具准则重新计量影响	新收入准则调整影响	新租赁准则调整影响	
交易性金融资产	89,150.74	278,056.23	-	-	-	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	20.22	-20.22	-	-	-	-
应收票据	429.46	-	-	-	-	429.46
应收账款	53,358.52	21.66	-802.02	-	-	52,578.15
预付款项	38,963.17	-	-	-	-3,141.56	35,821.61
其他应收款	129,758.60	-21.66	-336.59	-	-2.54	129,397.80
一年内到期的非流动资产	1,300.00	-	-	-	1,104.89	2,404.89
其他流动资产	208,943.50	-161,562.42	-	-	-3,020.11	44,360.97
债权投资	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	137,791.37	-137,791.37	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
长期应收款	6,756.30	-	-	-	2,749.36	9,505.66

长期股权投资	245,943.09	-	-	-	-	245,943.09
其他权益工具投资	6,056.15	-	-	-	-	6,056.15
其他非流动金融资产	-	21,317.78	-	-	-	21,317.78
使用权资产	-	-	-	-	162,396.95	162,396.95
长期待摊费用	55,835.42	-	-	-	-15,260.86	40,574.56
递延所得税资产	8,066.86	-22.55	190.64	-	-0.03	8,234.92
其他非流动资产	4,652.16	-	-	-	-	4,652.16
短期借款	87,859.16	73.56	-	-	-	87,932.73
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	-	-
应付票据	2,506.75	-	-	-	-	2,506.75
应付账款	144,684.81	-	-	-	-15.00	144,669.81
预收款项	81,268.14	-	-	-70,598.51	-	10,669.64
合同负债	7,833.42	-	-	65,130.47	-	72,963.89
其他应付款	218,239.18	-8,100.29	-	-	-422.02	209,716.87
一年内到期的非流动负债	32,530.00	8,026.73	-	-	10,361.65	50,918.38
其他流动负债	3,548.52	-	-	5,468.04	-	9,016.56
长期借款	229,206.34	-	-	-	-	229,206.34
应付债券	390,000.00	-	-	-	-	390,000.00
租赁负债	-	-	-	-	135,547.97	135,547.97
长期应付款	123,552.98	-	-	-	-	123,552.98
递延收益	69,867.97	-	-	-	-	69,867.97
递延所得税负债	3,661.21	-	-	-	-	3,661.21
其他非流动负债	2,889.54	-	-	-	-	2,889.54
未分配利润	620,005.01	-253.38	-897.09	-	-387.81	618,466.73
盈余公积	57,207.70	-	-	-	-	57,207.70
少数股东权益	310,059.38	-10.15	-50.88	-	-258.70	309,739.65

其他综合收益	-234.97	240.98	-	-	-	6.01
--------	---------	--------	---	---	---	------

#### (4) 2022 年 1-3 月重要会计政策变更

2022 年 1-3 月，发行人未发生重大会计政策变更。

#### 2、重要会计估计变更

报告期内发行人未发生重大会计估计变更情形。

### (四) 合并范围重大变化

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

#### 1、2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度发行人新增 8 家子公司纳入合并范围，另有 6 家子公司不再纳入合并范围。

2019 年度，发行人合并范围增加子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	知味观食品有限公司	投资设立
2	深圳杭商睿旅商业保理有限公司	投资设立
3	杭州蓝依餐饮管理有限公司	投资设立
4	云和云游旅行社有限公司	非同一控制下企业合并
5	云和兴逸生态农业发展有限公司	投资设立
6	杭州嬉戏文化发展有限公司	投资设立
7	杭州商旅数字经济发展有限公司	投资设立
8	杭州商旅在线技术有限公司	投资设立

2019 年度，发行人合并范围减少子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	不再纳入合并范围原因
1	上海杭州知味观餐饮有限公司	清算注销
2	杭州新奎元馆餐饮有限公司	清算注销
3	杭州商旅鸿禧贸易有限公司	清算注销
4	杭州旅游集散中心客运有限公司	处置
5	杭州解百商贸集团有限公司	清算注销
6	乐东鲜知鲜农业发展有限公司	清算注销

## 2、2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度发行人新增 17 家子公司纳入合并范围，另有 6 家子公司不再纳入合并范围。

2020 年度，发行人合并范围增加子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州商旅知味观电子商务有限公司	投资设立
2	浙江杭商睿旅融资租赁有限公司	投资设立
3	浙江商储智慧冷链仓储有限公司	非同一控制下企业合并
4	杭州服装（集团）有限公司[注 1]	非同一控制下企业合并
5	杭州蓝盾安全风险评估有限公司	投资设立
6	杭州商旅智慧旅游发展有限公司	投资设立
7	杭州档案综合经营公司	划拨受让
8	青田之心商业发展有限公司	投资设立
9	杭州宏逸柳溪旅游发展有限公司	投资设立
10	杭州宏逸聚信股权投资基金有限公司	投资设立
11	杭州宏锐企业管理合伙企业（有限合伙）	投资设立
12	杭州宏度企业管理合伙企业（有限合伙）	投资设立
13	杭州宏齐企业控股合伙企业（有限合伙）	投资设立
14	浙江宏逸五彩农旅发展有限公司	投资设立
15	杭州市机关公务用车服务有限公司[注 2]	划拨受让
16	杭州杭勤实业发展有限公司	划拨受让
17	杭州国际交流服务中心有限公司	划拨受让

注 1：含杭州伊纳熙服装有限公司。

注 2：含杭州威能汽车服务有限公司、杭州本立汽车服务有限公司。

2020 年度，发行人合并范围减少子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	不再纳入合并范围原因
1	青田宏逸商业发展有限公司	注销
2	杭州商旅鸿禧贸易有限公司	注销
3	杭州大厦零售商业管理有限公司	吸收合并后注销
4	杭州久牛贸易有限公司	注销

5	杭州解百广告有限公司	注销
6	杭州解百兰溪购物中心有限公司	于 2020 年 11 月 20 日被破产管理人接管，自 2020 年 11 月 20 日起不再将其纳入合并报表范围

### 3、2021 年度合并报表范围变化情况

2021 年度发行人新增 5 家子公司纳入合并范围，另有 19 家子公司不再纳入合并范围。

2021 年度，发行人合并范围增加子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州市食品酿造有限公司[注 1]	非同一控制下企业合并
2	杭州市吴山明美术馆有限公司	投资设立
3	杭州市国际会展博览集团有限公司[注 2]	投资设立
4	杭州新州建设发展有限公司[注 3]	划拨受让
5	杭州蓝联出租汽车服务管理有限公司	本年度开始实行市场化自主经营，具有控制权

注 1：含浙江五味和食品有限公司。

注 2：含杭州国风展览有限公司。

注 3：含杭州万象物业管理有限公司、杭州政兴人力资源开发有限公司、杭州万强建筑装饰有限公司、杭州新州生态农业开发有限公司。

2021 年度，发行人合并范围减少子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	不再纳入合并范围原因
1	杭州解百义乌商贸有限责任公司	注销
2	杭州大厦商业零售有限公司	吸收合并后注销
3	杭州喜心旅行社有限公司	注销
4	杭州西湖国际旅行社管理有限公司	吸收合并后注销
5	杭州夜尚文化创意有限公司	注销
6	杭州风铃养老服务有限公司	吸收合并后注销
7	杭州五洋餐饮管理有限公司	吸收合并后注销
8	杭州升洋酒店管理有限公司	吸收合并后注销
9	杭州国大实业投资有限公司	吸收合并后注销
10	杭州行侣会信息技术服务有限公司	吸收合并后注销
11	杭州星远文旅酒店管理有限公司	注销
12	杭州档案综合经营公司	注销

13	杭州蓝依餐饮管理有限公司	注销
14	杭州弈乐酒店有限公司	吸收合并后注销
15	杭州弈林旅行社有限公司	吸收合并后注销
16	杭州威能汽车服务有限公司	注销
17	杭州本立汽车服务有限公司	注销
18	杭州市市场开发服务有限公司	吸收合并后注销
19	杭州东南面粉有限公司	吸收合并后注销

#### 4、2022年1-3月合并报表范围变化情况

2022年1-3月，发行人合并报表范围无变化。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,044,802.52	931,992.96	770,901.44	524,327.90
交易性金融资产	187,353.72	315,083.76	367,206.98	43,830.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	10.94
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	5,300.00	10.00	429.46	104.53
应收账款	95,306.27	75,994.88	52,578.15	48,506.43
应收账款融资	-	-	-	-
预付款项	118,914.10	52,786.09	35,821.61	18,833.40
其它应收款	77,417.37	63,784.66	129,397.80	69,370.79

存货	137,398.45	127,433.90	199,279.81	162,250.22
合同资产	51.44	-	-	-
持有待售资产	-	-	300.00	-
一年内到期的非流动资产	1,679.39	1,693.20	2,404.89	-
其他流动资产	121,409.19	119,703.77	44,360.97	384,798.42
<b>流动资产合计</b>	<b>1,789,632.44</b>	<b>1,688,483.22</b>	<b>1,602,681.10</b>	<b>1,252,033.33</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	207,061.25
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	21,707.75	21,944.12	9,505.66	5,241.59
长期股权投资	282,439.88	274,031.44	245,943.09	214,195.45
其他权益工具投资	20,136.82	19,557.00	6,056.15	56.15
其他非流动金融资产	14,618.96	13,139.58	21,317.78	-
投资性房地产	332,211.79	335,440.86	284,221.38	308,313.36
固定资产	508,290.63	514,438.64	406,447.69	410,615.03
在建工程	48,960.44	44,298.06	31,314.14	18,849.23
生产性生物资产	23.06	24.78	0.64	1.86
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	133,360.21	136,394.80	162,396.95	-
无形资产	243,070.74	245,175.27	103,032.69	100,953.84
开发支出	-	-	-	-
商誉	50.67	50.67	50.67	50.67
长期待摊费用	35,228.19	36,465.40	40,574.56	54,605.66
递延所得税资产	25,546.45	25,139.13	8,234.92	2,740.66
其他非流动资产	3,991.83	5,365.32	4,652.16	3,453.25
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,669,637.43</b>	<b>1,671,465.07</b>	<b>1,323,748.49</b>	<b>1,326,138.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,459,269.87</b>	<b>3,359,948.30</b>	<b>2,926,429.59</b>	<b>2,578,171.34</b>

<b>流动负债：</b>				
短期借款	103,831.43	71,895.12	87,932.73	111,664.29
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	10,967.00	8,708.89	2,506.75	387.38
应付账款	133,719.90	139,960.27	144,669.81	114,384.80
预收款项	112,379.59	13,742.94	10,669.64	178,225.86
合同负债	62,089.24	96,424.52	72,963.89	-
应付职工薪酬	21,671.19	36,125.19	32,309.15	29,736.57
应交税费	57,265.11	59,157.78	45,861.68	25,533.27
其他应付款	294,959.73	285,105.20	209,716.87	153,200.73
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	263,128.83	349,329.76	50,918.38	35,600.00
其他流动负债	157,073.91	112,688.94	9,016.56	2,619.30
<b>流动负债合计</b>	<b>1,217,085.94</b>	<b>1,173,138.60</b>	<b>666,565.44</b>	<b>651,352.20</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	250,068.77	214,099.86	229,206.34	199,041.40
应付债券	200,000.00	200,000.00	390,000.00	300,000.00
租赁负债	120,475.38	120,257.91	135,547.97	-
长期应付款	123,084.63	116,686.17	123,552.98	122,910.59
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	962.00	962.00	962.00	962.00
递延收益	61,817.58	62,934.79	69,867.97	70,416.99
递延所得税负债	7,977.29	7,772.40	3,661.21	3,949.07
其他非流动负债	669.16	3,069.09	2,889.54	3,343.72
<b>非流动负债合计</b>	<b>765,054.81</b>	<b>725,782.21</b>	<b>955,688.01</b>	<b>700,623.78</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,982,140.75</b>	<b>1,898,920.81</b>	<b>1,622,253.46</b>	<b>1,351,975.98</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00



其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	276,470.45	276,470.45	228,647.31	214,671.95
其他综合收益	6,853.70	6,853.70	6.01	7,946.13
专项储备	73.66	100.31	78.74	94.20
盈余公积	63,916.75	63,916.75	57,207.70	51,620.54
一般风险准备	30.00	30.00	30.00	-
未分配利润	694,758.21	688,774.35	618,466.73	562,376.80
归属于母公司所有者权益合计	1,132,102.78	1,126,145.56	994,436.49	926,709.61
少数股东权益	345,026.35	334,881.92	309,739.65	299,485.74
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,477,129.12</b>	<b>1,461,027.49</b>	<b>1,304,176.14</b>	<b>1,226,195.36</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,459,269.87</b>	<b>3,359,948.30</b>	<b>2,926,429.59</b>	<b>2,578,171.34</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>369,187.77</b>	<b>1,329,734.93</b>	<b>1,045,064.79</b>	<b>1,341,569.38</b>
其中：营业收入	369,187.77	1,329,734.93	1,045,064.79	1,341,569.38
<b>二、营业总成本</b>	<b>362,909.40</b>	<b>1,267,441.67</b>	<b>999,192.39</b>	<b>1,307,313.26</b>
其中：营业成本	290,914.40	968,287.85	737,528.67	1,009,098.84
税金及附加	5,674.74	22,889.99	21,872.20	16,392.63
销售费用	24,448.24	115,533.27	100,072.59	125,124.85
管理费用	33,774.23	138,128.43	128,847.22	131,007.97
研发费用	939.79	4,229.72	3,392.08	2,691.69
财务费用	7,157.99	18,372.41	7,479.62	22,997.28
其中：利息费用	-	40,720.67	33,152.06	34,505.35
利息收入	-	25,927.36	28,847.68	14,644.85
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	23.77	38.22	-32.06
加：其他收益	1,634.19	8,654.23	10,227.46	3,153.24
投资收益（损失以“-”号填列）	16,148.36	95,798.16	92,283.03	89,103.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,247.63	48,732.49	47,349.85	46,447.20

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	353.31	-208.32	1,602.14	739.09
信用减值损失	11.50	-3,485.87	-289.11	-6.94
资产减值损失	0.00	-84.74	-2,391.66	-2,018.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26.20	15,734.75	2,185.99	31,676.77
<b>三、营业利润</b>	<b>24,451.94</b>	<b>178,701.48</b>	<b>149,490.25</b>	<b>156,903.38</b>
加：营业外收入	773.09	5,571.50	4,166.75	5,014.42
减：营业外支出	115.98	2,204.94	2,229.00	4,407.28
<b>四、利润总额</b>	<b>25,109.05</b>	<b>182,068.04</b>	<b>151,428.00</b>	<b>157,510.53</b>
减：所得税费用	7,901.39	33,189.35	30,051.45	30,824.07
<b>五、净利润</b>	<b>17,207.67</b>	<b>148,878.69</b>	<b>121,376.55</b>	<b>126,686.45</b>
<b>（一）按所有权归属分类：</b>				
归属于母公司所有者的净利润	5,983.87	100,240.58	82,922.48	86,019.52
少数股东损益	11,223.80	48,638.11	38,454.07	40,666.93
<b>（二）按经营持续性分类：</b>				
持续经营损益	17,207.67	148,878.69	121,376.55	126,686.45
终止经营损益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>10,049.95</b>	<b>-8,172.96</b>	<b>4,611.98</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	6,824.38	-8,181.10	4,593.70
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	6,824.38	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-8,181.10	4,593.70
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	5.25
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-8,181.10	4,588.45
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
7.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-

8.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
9.其他	-	-	-	-
归属于少数股东权益的其他综合收益税后净额	-	3,225.58	8.14	18.27
<b>七、综合收益总额</b>	<b>17,207.67</b>	<b>158,928.65</b>	<b>113,203.59</b>	<b>131,298.43</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,983.87	107,064.95	74,741.37	90,613.22
归属于少数股东权益的综合收益总额	11,223.80	51,863.69	38,462.21	40,685.21

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	653,666.64	2,354,114.68	1,812,891.81	1,496,052.69
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	577.51	2,480.88	2,980.49	396.99
收到其他与经营活动有关的现金	77,619.78	91,700.18	84,188.73	77,967.57
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>731,863.93</b>	<b>2,448,295.74</b>	<b>1,900,061.03</b>	<b>1,574,417.25</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	598,196.50	1,908,993.16	1,453,792.55	1,088,421.24
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	61,582.62	207,124.75	163,978.38	171,668.01
支付的各项税费	25,407.36	89,688.24	69,062.54	78,356.64
支付其他与经营活动有关的现金	87,387.98	119,895.52	144,886.68	140,261.05
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>772,574.47</b>	<b>2,325,701.66</b>	<b>1,831,720.16</b>	<b>1,478,706.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-40,710.53</b>	<b>122,594.08</b>	<b>68,340.87</b>	<b>95,710.31</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	152,754.36	497,743.13	684,586.68	948,723.03
取得投资收益收到的现金	8,987.05	65,455.29	81,444.81	109,355.12
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	1.84	4,546.72	13,508.60	81,634.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	8.33	640.21
收到其他与投资活动有关的现金	9,796.29	399,469.41	242,969.84	229,115.04
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>171,539.55</b>	<b>967,214.56</b>	<b>1,022,518.27</b>	<b>1,369,467.50</b>

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11,530.58	191,833.93	57,393.80	41,711.12
投资支付的现金	23,683.30	607,998.69	561,193.77	858,215.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	23,950.23	18,014.66	-
支付其他与投资活动有关的现金	10,456.15	211,811.66	248,208.37	425,721.33
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>45,670.03</b>	<b>1,035,594.51</b>	<b>884,810.61</b>	<b>1,325,648.12</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>125,869.52</b>	<b>-68,379.95</b>	<b>137,707.67</b>	<b>43,819.38</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			-	-
吸收投资收到的现金	-	64,437.20	3,979.30	3,492.49
取得借款所收到的现金	211,856.85	544,009.92	721,394.27	458,419.30
收到其他与筹资活动有关的现金	18,523.01	32,749.46	112,564.48	3,797.81
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>230,379.86</b>	<b>641,196.58</b>	<b>837,938.05</b>	<b>465,709.59</b>
偿还债务所支付的现金	180,254.87	367,666.65	628,389.46	510,887.60
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	7,899.64	88,277.55	82,379.72	81,410.15
支付其他与筹资活动有关的现金	14,562.08	86,792.73	108,266.05	14,957.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>202,716.60</b>	<b>542,736.94</b>	<b>819,035.23</b>	<b>607,255.03</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,663.27</b>	<b>98,459.64</b>	<b>18,902.83</b>	<b>-141,545.44</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>1.29</b>	<b>-33.81</b>	<b>-11.29</b>	<b>24.15</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>112,823.54</b>	<b>152,639.95</b>	<b>224,940.07</b>	<b>-1,991.60</b>
加：期初现金及现金等价物余额	900,614.01	734,149.05	509,208.98	511,200.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,013,437.55</b>	<b>886,789.00</b>	<b>734,149.05</b>	<b>509,208.98</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	339,666.92	105,980.17	153,559.50	99,761.98
交易性金融资产	103,000.00	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	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	293,473.12	398,224.47	333,453.24	431,823.71
存货	-	-	-	-
其他流动资产	0.19	-	104.90	101,700.00
<b>流动资产合计</b>	<b>736,140.23</b>	<b>663,204.64</b>	<b>607,867.64</b>	<b>633,285.70</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	5,526.69
长期股权投资	784,857.51	783,200.55	637,879.54	593,206.08
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	4,427.66	4,427.66	5,292.69	-
投资性房地产	135,962.59	136,957.44	-	-
固定资产	13,240.24	13,105.95	411.86	145.11
在建工程	470.43	470.43	274.59	1,415.09
使用权资产	789.75	-	-	-
无形资产	816.38	926.09	1,146.63	132.88
长期待摊费用	132.92	100.64	380.99	-
递延所得税资产	8,169.72	8,169.72	3,506.01	-
其他非流动资产	3,207.75	3,045.00	3,045.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>952,074.95</b>	<b>950,403.47</b>	<b>651,937.30</b>	<b>600,425.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,688,215.18</b>	<b>1,613,608.11</b>	<b>1,259,804.95</b>	<b>1,233,711.56</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	17,054.16	-	-	65,000.00
应付账款	-	-	0.18	0.18
预收款项	3,154.51	4,584.55	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	218.32	403.00	398.32	393.21
应交税费	7,879.03	8,135.73	5,361.11	3,012.77

其他应付款	144,253.94	86,366.17	32,754.28	33,939.01
一年内到期的非流动负债	250,692.47	298,566.68	7,850.98	-
其他流动负债	150,325.53	101,662.56	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>573,577.97</b>	<b>499,718.69</b>	<b>46,364.86</b>	<b>102,345.17</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	-	-	-	57,000.00
应付债券	200,000.00	200,000.00	390,000.00	300,000.00
租赁负债	646.39	-	-	-
长期应付款	58,624.20	58,624.20	57,422.00	57,734.87
递延收益	12,274.27	12,274.27	14,274.27	16,274.27
<b>非流动负债合计</b>	<b>271,544.86</b>	<b>270,898.46</b>	<b>461,696.26</b>	<b>431,009.14</b>
<b>负债合计</b>	<b>845,122.82</b>	<b>770,617.15</b>	<b>508,061.13</b>	<b>533,354.31</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
资本公积	243,720.68	243,720.68	196,274.18	180,505.45
其他综合收益	-83.22	-83.22	6.01	6.01
盈余公积	65,485.61	65,485.61	58,776.56	53,189.40
未分配利润	443,969.29	443,867.89	406,687.07	376,656.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>843,092.35</b>	<b>842,990.96</b>	<b>751,747.27</b>	<b>700,357.25</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,688,215.18</b>	<b>1,613,608.11</b>	<b>1,259,804.95</b>	<b>1,233,711.56</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,051.50	5,354.11	159.56	188.65
减：营业成本	994.85	3,979.39	-	27.07
税金及附加	37.01	114.90	68.54	58.40
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,617.90	6,600.60	6,888.70	5,056.73
研发费用	-	-	-	-

财务费用	4,322.37	15,081.61	-3,623.19	2,925.97
其中：利息费用	-	19,154.40	19,361.48	22,243.09
利息收入	-	4,206.80	23,286.85	19,662.31
加：其他收益	-	3.21	21.99	-
投资收益（损失以“-”号填列）	6,052.09	77,605.63	54,269.37	74,681.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,975.34	11,191.58	15,866.24	15,945.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-1.82	-12.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.07	11,569.67	4,989.51	7,688.69
<b>二、营业利润</b>	<b>131.40</b>	<b>68,756.02</b>	<b>56,104.56</b>	<b>74,478.44</b>
加：营业外收入	-	2,000.63	2,194.75	2,116.05
减：营业外支出	30.00	600.00	494.80	545.46
<b>三、利润总额</b>	<b>101.40</b>	<b>70,156.64</b>	<b>57,804.51</b>	<b>76,049.03</b>
减：所得税费用	-	3,066.18	1,932.87	2,937.74
<b>四、净利润</b>	<b>101.40</b>	<b>67,090.46</b>	<b>55,871.63</b>	<b>73,111.29</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	101.40	67,090.46	55,871.63	73,111.29
（二）终止经营净利润净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>101.40</b>	<b>-89.23</b>	<b>-</b>	<b>5.25</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>101.40</b>	<b>67,001.23</b>	<b>55,871.63</b>	<b>73,116.54</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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	2,331.94	16,001.73	14,781.78	13,882.78
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,331.94</b>	<b>16,001.73</b>	<b>14,781.78</b>	<b>13,882.78</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	-	-	-	-

支付给职工以及为职工支付的现金	1,238.58	3,905.17	3,515.16	3,245.56
支付的各项税费	720.90	5,286.26	3,188.35	6,281.40
支付其他与经营活动有关的现金	2,259.80	7,552.00	3,829.15	13,493.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,219.29</b>	<b>16,743.43</b>	<b>10,532.66</b>	<b>23,020.55</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,887.35</b>	<b>-741.71</b>	<b>4,249.12</b>	<b>-9,137.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	56,000.00	130,034.02	115,154.09	436,700.00
取得投资收益收到的现金	1,244.37	68,348.54	67,320.18	67,474.74
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	-	253.72	5,030.86	5,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	159,728.72	236,115.00	375,035.38	121,870.57
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>216,973.08</b>	<b>434,751.28</b>	<b>562,540.51</b>	<b>631,045.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	179.53	142,153.40	746.55	1,624.37
投资支付的现金	-	278,860.21	162,285.50	383,000.82
支付其他与投资活动有关的现金	1.67	278,375.00	284,375.00	186,777.84
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>181.20</b>	<b>699,388.61</b>	<b>447,407.05</b>	<b>571,403.04</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>216,791.89</b>	<b>-264,637.33</b>	<b>115,133.47</b>	<b>59,642.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	50,000.00	-	-
取得借款所收到的现金	167,000.00	373,000.00	439,715.00	365,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	23,453.00	3,245.00	193,177.00	20,047.77
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>190,453.00</b>	<b>426,245.00</b>	<b>632,892.00</b>	<b>385,047.77</b>
偿还债务所支付的现金	150,000.00	173,000.00	472,000.00	393,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,409.25	39,974.56	37,571.37	39,918.16
支付其他与筹资活动有关的现金	17,261.54	-	188,905.69	29,877.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>171,670.79</b>	<b>212,974.56</b>	<b>698,477.07</b>	<b>462,795.16</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,782.21</b>	<b>213,270.44</b>	<b>-65,585.07</b>	<b>-77,747.40</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>233,686.75</b>	<b>-52,108.60</b>	<b>53,797.52</b>	<b>-27,242.90</b>
加：期初现金及现金等价物余额	105,980.17	153,559.50	99,761.98	127,004.89



六、期末现金及现金等价物余额	339,666.92	101,450.90	153,559.50	99,761.98
----------------	------------	------------	------------	-----------

## （二）财务数据和财务指标情况

项目	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
总资产（亿元）	345.93	335.99	292.64	257.82
总负债（亿元）	198.21	189.89	162.23	135.20
全部债务（亿元）	82.80	94.57	76.06	64.67
所有者权益（亿元）	147.71	146.10	130.42	122.62
营业总收入（亿元）	36.92	132.97	104.51	134.16
利润总额（亿元）	2.51	18.21	15.14	15.75
净利润（亿元）	1.72	14.89	12.14	12.67
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.49	12.11	9.32	8.57
归属于母公司所有者净利润（亿元）	0.60	10.02	8.29	8.60
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-4.07	12.26	6.83	9.57
投资活动产生现金流量净额（亿元）	12.59	-6.84	13.77	4.38
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	2.77	9.85	1.89	-14.15
流动比率（倍）	1.47	1.44	2.40	1.92
速动比率（倍）	1.36	1.33	2.11	1.67
资产负债率（%）	57.30	56.52	55.43	52.44
债务资本比率（%）	35.92	39.29	36.84	34.53
营业毛利率（%）	21.20	25.28	27.37	22.60
平均总资产回报率（%）	1.08	7.09	6.71	7.45
加权平均净资产收益率（%）	1.17	10.77	9.59	10.77
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	1.01	8.76	7.37	7.29
EBITDA（亿元）	4.69	27.14	23.14	24.49
EBITDA 全部债务比（倍）	0.06	0.29	0.30	0.38
EBITDA 利息倍数（倍）	3.98	6.22	6.79	7.10
应收账款周转率（倍）	4.05	18.94	19.26	31.10
存货周转率（倍）	2.18	5.88	4.06	6.31

注：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

(13) 2022 年 1-3 月财务指标未经年化处理。

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	1,044,802.52	30.20	931,992.96	27.74	770,901.44	26.34	524,327.90	20.34

交易性金融资产	187,353.72	5.42	315,083.76	9.38	367,206.98	12.55	43,830.71	1.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	10.94	0.00
应收票据	5,300.00	0.15	10.00	0.00	429.46	0.01	104.53	0.00
应收账款	95,306.27	2.76	75,994.88	2.26	52,578.15	1.80	48,506.43	1.88
预付款项	118,914.10	3.44	52,786.09	1.57	35,821.61	1.22	18,833.40	0.73
其他应收款	77,417.37	2.24	63,784.66	1.90	129,397.80	4.42	69,370.79	2.69
存货	137,398.45	3.97	127,433.90	3.79	199,279.81	6.81	162,250.22	6.29
合同资产	51.44	0.00	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	300.00	0.01	-	-
一年内到期的非流动资产	1,679.39	0.05	1,693.20	0.05	2,404.89	0.08	-	-
其他流动资产	121,409.19	3.51	119,703.77	3.56	44,360.97	1.52	384,798.42	14.93
<b>流动资产合计</b>	<b>1,789,632.44</b>	<b>51.73</b>	<b>1,688,483.22</b>	<b>50.25</b>	<b>1,602,681.10</b>	<b>54.77</b>	<b>1,252,033.33</b>	<b>48.56</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	207,061.25	8.03
长期应收款	21,707.75	0.63	21,944.12	0.65	9,505.66	0.32	5,241.59	0.20
长期股权投资	282,439.88	8.16	274,031.44	8.16	245,943.09	8.40	214,195.45	8.31
其他权益工具投资	20,136.82	0.58	19,557.00	0.58	6,056.15	0.21	56.15	0.00
其他非流动金融资产	14,618.96	0.42	13,139.58	0.39	21,317.78	0.73	-	-
投资性房地产	332,211.79	9.60	335,440.86	9.98	284,221.38	9.71	308,313.36	11.96
固定资产	508,290.63	14.69	514,438.64	15.31	406,447.69	13.89	410,615.03	15.93
在建工程	48,960.44	1.42	44,298.06	1.32	31,314.14	1.07	18,849.23	0.73
生产性生物资产	23.06	0.00	24.78	0.00	0.64	0.00	1.86	0.00
使用权资产	133,360.21	3.86	136,394.80	4.06	162,396.95	5.55	-	-
无形资产	243,070.74	7.03	245,175.27	7.30	103,032.69	3.52	100,953.84	3.92
商誉	50.67	0.00	50.67	0.00	50.67	0.00	50.67	0.00
长期待摊费用	35,228.19	1.02	36,465.40	1.09	40,574.56	1.39	54,605.66	2.12
递延所得税资产	25,546.45	0.74	25,139.13	0.75	8,234.92	0.28	2,740.66	0.11
其他非流动资产	3,991.83	0.12	5,365.32	0.16	4,652.16	0.16	3,453.25	0.13
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,669,637.43</b>	<b>48.27</b>	<b>1,671,465.07</b>	<b>49.75</b>	<b>1,323,748.49</b>	<b>45.23</b>	<b>1,326,138.01</b>	<b>51.44</b>

资产总计	3,459,269.87	100.00	3,359,948.30	100.00	2,926,429.59	100.00	2,578,171.34	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 2,578,171.34 万元、2,926,429.59 万元、3,359,948.30 万元和 3,459,269.87 万元，资产总额稳步增长。其中，流动资产分别为 1,252,033.33 万元、1,602,681.10 万元、1,688,483.22 万元和 1,789,632.44 万元，同步逐年增长，占总资产的比例分别为 48.56%、54.77%、50.25%和 51.73%；非流动资产分别为 1,326,138.01 万元、1,323,748.49 万元、1,671,465.07 万元和 1,669,637.43 万元，有所波动，占总资产的比例分别为 51.44%、45.23%、49.75%和 48.27%。资产结构中流动资产和非流动资产的比例保持相对稳定。

从资产整体结构上看，报告期内公司货币资金、交易性金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产为发行人资产的主要构成部分。具体分析如下：

### 1、货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金金额分别为 524,327.90 万元、770,901.44 万元、931,992.96 万元和 1,044,802.52 万元，占总资产的比例分别为 20.34%、26.34%、27.74%和 30.20%。公司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，公司账面保持足额的货币资金，有利于保证公司主营业务的正常运营和稳定发展，增强公司的偿债能力，维护公司良好的市场信誉。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 246,573.54 万元，增幅为 47.03%，主要系长期借款、应付债券等增加导致银行存款增加所致。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 161,091.52 万元，增幅为 20.90%，主要系 2021 年发行中期票据和短期融资券，使得银行存款增加所致。2022 年 3 月末，发行人货币资金较 2021 年末增加 112,809.56 万元，增幅为 12.10%，主要系发行人赎回到期理财和信托产品及发行“22 杭商贸 SCP002”超短期融资券 5 亿元所致。

最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

库存现金	125.03	0.01	157.52	0.02	165.25	0.03
银行存款	917,098.02	98.40	759,244.03	98.49	519,651.35	99.11
其他货币资金	14,769.91	1.58	11,499.89	1.49	4,511.30	0.86
合计	<b>931,992.96</b>	<b>100.00</b>	<b>770,901.44</b>	<b>100.00</b>	<b>524,327.90</b>	<b>100.00</b>

## 2、交易性金融资产

最近三年及一期末，发行人交易性金融资产账面价值分别为 43,830.71 万元、367,206.98 万元、315,083.76 万元和 187,353.72 万元，占总资产的比例分别为 1.70%、12.55%、9.38%和 5.42%。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。公司系杭州市属商业、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。2020 年末，发行人交易性金融资产较 2019 年末增加 323,376.26 万元，增幅达 7.38 倍，主要系发行人执行新金融工具准则后主要金融投资划分至交易性金融资产列示所致。2021 年末，发行人交易性金融资产较 2020 年末减少 52,123.22 万元，降幅为 14.19%，主要系部分银行理财产品和信托产品到期所致。2022 年 3 月末，发行人交易性金融资产较 2021 年末减少 127,730.04 万元，降幅为 40.54%，主要系部分银行理财产品和信托产品到期所致。

## 3、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 48,506.43 万元、52,578.15 万元、75,994.88 万元和 95,306.27 万元，占总资产的比例分别为 1.88%、1.80%、2.26%和 2.76%。公司商品销售、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。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 4,071.72 万元，增幅为 8.39%，基本保持稳定。2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 23,416.73 万元，增幅为 44.54%，主要系商旅进出口业务规模扩大、饮服集团非同一控制下合并杭州食酿及宏逸投资下属子公司杭州宏逸文商旅发展有限公司对浙江广播电视发展总公司新增应收账款所致。2022 年 3 月末，发行人应收账款较 2021 年末增加 19,311.38 万元，增幅为 25.41%，主要系发行人下属子公司业务模式特点所致，发行人应收账款一般于

年末回款。

截至 2021 年末，发行人应收账款账龄情况如下表所示：

单位：万元、%

账龄	账面余额	比例
1 年以内	78,794.02	94.51
1-2 年	1,110.38	1.33
2-3 年	525.54	0.63
3-5 年	1,176.61	1.41
5 年以上	1,767.61	2.12
合计	<b>83,374.16</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末，发行人采用账龄组合计提坏账准备的应收账款情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额
1 年以内	64,507.83	95.29	988.73
1-2 年	791.22	1.17	148.24
2-3 年	134.55	0.20	53.82
3-5 年	770.55	1.14	577.90
5 年以上	1,490.13	2.20	1,490.13
小计	<b>67,694.29</b>	<b>100.00</b>	<b>3,258.83</b>

截至 2021 年末，发行人应收账款前五大对手方情况如下表所示：

单位：万元、%

对手方名称	关联关系	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备
中国核工业中原建设有限公司	非关联方	9,099.86	10.91	45.50
浙江广播电视发展总公司	非关联方	9,083.43	10.89	2,725.03
杭州市地铁集团有限责任公司	非关联方	3,363.25	4.03	168.16
鸿鹄商业保理（深圳）有限公司	非关联方	2,500.00	3.00	12.50
杭州顶益食品有限公司	非关联方	2,393.40	2.87	11.97

合计	26,439.94	31.70	2,963.16
----	-----------	-------	----------

#### 4、预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项金额分别为 18,833.40 万元、35,821.61 万元、52,786.09 万元和 118,914.10 万元，占总资产的比例分别为 0.73%、1.22%、1.57%和 3.44%。2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末增加 16,988.21 万元，增幅达 90.20%，主要系因商品批发业务开展预付杭州联华华商集团有限公司、杭州宝利物资有限公司和上海钢银电子商务股份有限公司货款所致。2021 年末，发行人预付款项较 2020 年末增加 16,964.48 万元，增幅为 47.36%，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 3 月末，发行人预付款项较 2021 年末增加 66,128.01 万元，增幅为 125.28%，主要系发行人开拓新经营业务所致，由于新业务的经营特点导致预付款项有所增加。

#### 5、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收利息和应收股利）账面价值分别为 69,370.79 万元、129,397.80 万元、63,784.66 万元和 77,417.37 万元，占总资产的比例分别为 2.69%、4.42%、1.90%和 2.24%。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 60,027.01 万元，增幅达 86.53%，主要系新增对杭州市城建开发集团有限公司借款 10 亿元所致。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 65,613.14 万元，降幅为 50.71%，主要系收回对杭州市城建开发集团有限公司借款 10 亿元以及新增对西湖电子集团有限公司拆出资金 3 亿元所致。2022 年 3 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 13,632.70 万元，增幅为 21.37%，主要系随着公司业务的发展应收押金保证金以及往来款相应增加所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
应收利息	-	-
应收股利	13,051.35	16.86
其他应收款	64,366.02	83.14
合计	77,417.37	100.00

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）前五大对手方情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	关联关系	账龄	期末余额	占比
西湖电子集团有限公司	拆借款	非关联方	1 年以内	30,000.00	39.51
杭州解百担保款	应收暂付款	非关联方	5 年以上	2,178.86	2.87
杭州解百兰溪购物中心有限公司	应收暂付款	关联方	1-5 年；5 年以上	1,485.65	1.96
杭州市工业房产公司	往来款	非关联方	5 年以上	1,105.84	1.46
杭州市物业维修资金管理中心	物业维修基金、保证金	非关联方	1 年以内；1-3 年	953.94	1.26
合计				35,724.29	47.05

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）余额中经营性和非经营性分类情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	金额	比例
经营性	43,753.80	57.62
非经营性	32,178.86	42.38
合计	75,932.66	100.00

发行人对经营性和非经营性其他应收款的划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性往来款，将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。

发行人的非经营性其他应收款的产生均严格按照公司《资金使用管理细则》的相关规定履行资金支出的审批程序：资金出借应纳入公司全面预算管理，预算额度内的资金出借经财务管理部填列《资金出借审批表》，报分管领导、总经理、董事长审批后执行。预算外资金出借需经公司党委会、董事会审议纳入全年预算管理。

截至 2022 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款余额为 32,178.86 万元，占 2022 年 3 月末总资产的比例为 0.93%。

截至 2022 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款情况如下表所示：



单位：万元

单位名称	款项性质	关联关系	账龄	期末余额
西湖电子集团有限公司	拆借款	非关联方	1 年以内	30,000.00
杭州解百担保款	应收暂付款	非关联方	5 年以上	2,178.86
合计				32,178.86

上述款项主要形成原因及回款安排如下：

### （1）西湖电子集团有限公司

为支持西湖电子日常经营资金需求，经双方协商一致，由发行人向西湖电子拆出资金 3 亿元，借款期限至 2022 年 6 月 30 日，借款年利率为 5%，按季结息、到期还本。截至本募集说明书签署日，上述款项已收回。

### （2）杭州解百担保款

截至 2022 年 3 月 31 日，公司下属子公司杭州解百之子公司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

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 162,250.22 万元、199,279.81 万元、127,433.90 万元和 137,398.45 万元，占总资产的比例分别为 6.29%、6.81%、3.79%和 3.97%。公司主要从事商品销售、宾馆餐饮、食品销售及房地产销售等业务，公司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。2020 年末，发行人存货较 2019 年末增加 37,029.60 万元，增幅为 22.82%，主要系宁波国力开发成本增加所致。2021 年末，发行人存货较 2020 年末减少 71,845.92 万元，降幅为 36.05%，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 3 月末，发行人存货较 2021 年末增加 9,964.55 万元，增幅为 7.82%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人存货构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,291.75	-	10,291.75
分期收款发出商品	1,980.62	-	1,980.62
库存商品（产成品）	50,467.43	539.20	49,928.23
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,355.70	-	2,355.70
消耗性生物资产	2.04	-	2.04
开发产品	9,285.30	826.41	8,458.89
开发成本	52,449.68	-	52,449.68
工程施工（已完工未结算款）	180.48	-	180.48
其他	1,786.51	-	1,786.51
合计	<b>128,799.51</b>	<b>1,365.61</b>	<b>127,433.90</b>

## 7、其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 384,798.42 万元、44,360.97 万元、119,703.77 万元和 121,409.19 万元，占总资产的比例分别为 14.93%、1.52%、3.56%和 3.51%。公司其他流动资产科目主要为购买的银行理财产品 and 一年以内的信托产品，公司系杭州市属商业、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。2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末减少 340,437.45 万元，降幅达 88.47%，主要系发行人执行新金融工具准则后主要金融投资划分至交易性金融资产列示所致。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末增加 75,342.80 万元，增幅达 1.70 倍，主要系黄龙饭店新增债权投资所致。2022 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2021 年末增加 1,705.42 万元，增幅为 1.42%，基本保持稳定。

## 8、长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 214,195.45 万元、245,943.09 万元、274,031.44 万元和 282,439.88 万元，占总资产的比例分别为 8.31%、8.40%、8.16%和 8.16%。报告期内保持稳定增长，主要系权益法下确认的投资收益规模较大所致。公司作为杭州市属商业、旅游资产的统一经营企业，旗下参股公司众多，公司长期股权投资系由公司对联营企业股权投资构成。公司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和对杭州会展新城股权投资有限公司的股权投资。公司对餐饮服务、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，给公司带来充裕的现金流入，增强公司的抗风险能力和偿债能力。

截至 2021 年末，发行人长期股权投资构成情况如下表所示：

单位：万元、%

单位	金额	比例
杭州百大置业有限公司	67,912.64	24.78
杭州会展新城股权投资有限公司	49,344.09	18.01
浙江五丰冷食有限公司（含嘉兴冷食）	40,036.68	14.61
杭州肯德基有限公司	39,131.31	14.28
杭州五丰联合肉类有限公司	32,235.84	11.76

杭州联华华商集团有限公司	16,363.79	5.97
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	8,301.47	3.03
杭州商旅聚信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,758.14	1.74
杭州头头是道匠星创业投资合伙企业（有限合伙）	3,639.30	1.33
杭州产权投资有限公司	2,752.25	1.00
杭州旅游实业发展有限公司	2,670.79	0.97
杭州金龙集团有限公司	2,103.84	0.77
杭州豆制品食品有限公司	1,806.63	0.66
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	1,050.32	0.38
浙江雪岭旅游开发有限公司	483.12	0.18
杭州城市大脑应用科技有限公司	441.49	0.16
杭州艺文实践文化发展有限公司	350.00	0.13
绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	273.47	0.10
杭州逸马旅游开发有限公司	122.63	0.04
杭州海外旅游有限公司	119.72	0.04
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	117.98	0.04
杭州我为峰文化传媒有限公司	15.95	0.01
<b>合计</b>	<b>274,031.44</b>	<b>100.00</b>

发行人长期股权投资主要被投资单位业务经营、财务情况及报告期内取得的投资收益情况如下：

### （1）杭州百大置业有限公司

百大置业成立于 2009 年 11 月 9 日，注册资本为 196,550.00 万元人民币。百大置业主要从事写字楼租赁服务和杭州大厦 501 城市广场的运营服务。百大置业所开发的西子国际项目（包括杭州大厦 501 城市广场）建设总投资约为 60 亿元，定位于中高端商业购物中心、高档写字楼以及公寓。该项目于 2012 年开工建设，2015 年完工，包含可出售写字楼、可出售公寓、自持写字楼、自持商业、可出售商铺以及地下停车位等。其中自持商业即杭州大厦 501 城市广场，于 2016 年 10 月开业，涵盖餐饮、教育培训、医疗、生活服务等多功能综合性业态。自持写字楼目前的出租率在 91%左右。西子国际项目可出售资产已基本出售完毕。

最近三年，百大置业财务情况以及发行人取得的投资收益情况如下表所示：

单位：万元

期间	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	取得的投资收益 [注]
2019 年末 /度	254,799.51	88,991.92	165,807.59	17,926.03	4,907.90	1,963.16
2020 年末 /度	244,813.81	81,100.99	163,712.82	16,632.64	-2,094.77	-837.91
2021 年末 /度	236,683.54	75,431.07	161,252.47	17,132.44	-2,460.35	-984.11

注：指长期股权投资权益法下确认的投资收益，下同。

## （2）杭州会展新城股权投资有限公司

会展新城公司成立于 2020 年 7 月 1 日，注册资本为 300,000.00 万元人民币。会展新城公司是开发建设杭州会展新城的核心主体，控股杭州市会展新城开发建设有限公司。会展新城是杭州市委市政府推进城市东整和拥江发展战略、建设杭州都市区和城市重要窗口的重大工程。会展新城开发建设范围北至抢险河，南至机场边界线，东至南阳街道边界线，西至钱塘江，共计约 25 平方公里。2020 年 12 月，会展新城区域内首个标杆性项目杭州大会展中心项目开工建设，项目计划总用地面积 1,200 亩，预计总建筑面积 118 万方，项目总投资约 150 亿元。项目主要包含会展基本设施（场馆）、会展综合配套设施（会议、酒店、办公、商业等）、周边基础设施等，项目分为两期开发，一期工程建设周期为三年，二期工程计划在十四五期间完成。

最近三年，会展新城公司财务情况以及发行人取得的投资收益情况如下表所示：

单位：万元

期间	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	取得的投资收益
2019 年末/度	-	-	-	-	-	-
2020 年末/度	251,229.03	504.91	250,724.12	1,624.88	724.12	72.34
2021 年末/度	593,541.77	89,613.45	503,928.32	7,926.41	3,204.19	281.75

## （3）浙江五丰冷食有限公司（含嘉兴冷食）

五丰冷食成立于 2006 年 10 月 31 日，注册资本为 46,650.00 万元人民币。五丰冷食主要以冷饮及速冻产品销售为主要业务，报告期内收入呈逐年上升趋势。五丰冷食的冷饮及速冻产品销售收入比例大体相等，近年来，由于疫情影响，居民居家消费红利使得速冻产品销售占比有所提高。报告期内，受大宗原材料价格、人力成本上涨及市场竞争加剧的影响，五丰冷食毛利率呈现一定下滑态势，公司采取产品提价策略、优化产品销售结构、调整工艺配方等措施积极应对成本上涨压力。

最近三年，五丰冷食财务情况以及发行人取得的投资收益情况如下表所示：

单位：万元

期间	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	取得的投资收益
2019 年末/度	107,049.86	31,438.66	75,611.20	77,190.40	5,301.12	2,597.55
2020 年末/度	110,583.70	34,486.52	76,097.18	87,395.94	5,587.71	2,737.98
2021 年末/度	111,029.26	31,069.05	79,960.21	89,186.30	4,767.44	2,786.40

#### （4）杭州肯德基有限公司

杭州肯德基成立于 1992 年 12 月 24 日，注册资本为 2,150.00 万美元。近年来，受疫情影响，餐饮经济增速放缓，杭州肯德基依靠数字化经营、宅急送业务等方式实现营业收入逐年增长态势，并通过新店费用管控、设备优化、人员结构优化等方式控制成本。截至 2021 年末，杭州肯德基共有市场门店 805 家，其中直营店 777 家，转加盟餐厅 28 家。

最近三年，杭州肯德基财务情况以及发行人取得的投资收益情况如下表所示：

单位：万元

期间	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	取得的投资收益
2019 年末/度	174,943.94	85,111.84	89,832.10	559,525.20	71,318.82	32,093.47
2020 年末/度	187,520.06	93,829.20	93,690.86	579,520.70	75,161.70	33,821.87
2021 年末/度[注]	325,323.20	238,366.17	86,957.03	624,876.21	68,355.99	30,787.65

注：2021 年末/度财务数据未经审计。

#### （5）杭州五丰联合肉类有限公司

五丰肉类成立于 2001 年 9 月 20 日，注册资本为 5,000.00 万元人民币。五丰肉类前身为杭州肉类联合加工厂，始建于 1958 年，是一家有着悠久历史、专注于服务民生的肉类食品企业，主要经营屠宰加工、鲜肉批发交易市场、肉类分销、肉制品加工销售、冷冻食品交易市场及低温仓储等业务。公司于 2003 年创建“联合康康”品牌，推出品牌冷鲜肉，现有直营网点 110 余家。公司为上海迪士尼、必胜客等大型企业提供食品研发定制服务。此外，公司还为杭州各大商超、餐饮酒店以及机关、医院、院校等企事业单位提供肉类加工配送服务。

最近三年，五丰肉类财务情况以及发行人取得的投资收益情况如下表所示：

单位：万元

期间	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	取得的投资收益
2019 年末/度	102,908.64	18,656.59	84,252.05	79,587.26	5,039.57	1,536.92
2020 年末/度	111,248.60	22,203.64	89,044.96	86,767.50	5,304.91	1,592.03
2021 年末/度	118,482.53	29,177.48	89,305.05	56,831.19	3,710.80	828.45

#### (6) 杭州联华华商集团有限公司

联华华商成立于 2001 年 6 月 21 日，注册资本为 12,050.00 万元人民币。联华华商可追溯至成立于 1950 年的国营杭州市百货公司，2002 年加入联华超市股份，更为现名。联华华商立足于浙江省零售市场，业务涉及全渠道零售、仓储物流、餐饮、跨境贸易等领域，涵盖了城市生活中心、购物中心、大卖场、综合超市、标准超市、精品超市、便利店等零售业态，拥有“印悦里”“天华世纪城”“世纪联华”“联华”“CiTY LiFE”“Green & Health”“鲸选”“快客”等业态品牌。联华华商连续 20 余年位居浙江省内连锁超市行业前列。

最近三年，联华华商财务情况以及发行人取得的投资收益情况如下表所示：

单位：万元

期间	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	取得的投资收益
2019 年末/度	1,338,376.31	1,268,511.78	69,864.53	1,430,336.09	39,445.33	9,146.33
2020 年末/度	1,369,423.99	1,293,315.95	76,108.04	1,450,375.67	38,811.89	9,667.50
2021 年末/度	1,439,364.15	1,379,420.72	59,943.43	1,408,695.10	22,596.97	5,870.67

## 9、投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 308,313.36 万元、284,221.38 万元、335,440.86 万元和 332,211.79 万元，占总资产的比例分别为 11.96%、9.71%、9.98%和 9.60%。公司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，公司的投资性房地产均采用成本法进行后续计量。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末减少 24,091.98 万元，降幅 7.81%，基本保持稳定。2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 51,219.48 万元，增幅为 18.02%，主要系饮服集团非同一控制下合并杭州食酿所致。2022 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2021 年末减少 3,229.07 万元，降幅为 0.96%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人投资性房地产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和摊销	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	323,703.32	47,701.50	-	276,001.82
土地使用权	67,700.50	8,261.45	-	59,439.05
合计	<b>391,403.82</b>	<b>55,962.95</b>	-	<b>335,440.86</b>

截至 2021 年末，发行人投资性房地产——房屋、建筑物账面价值为 276,001.82 万元，构成明细如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	所有单位	房屋座落	权证号	面积	用途	账面价值
1	饮服集团	上城区东坡路 8 号房产	杭房权证上更字第 11074918 号	277.98	商服	355.54
2	饮服集团	拱墅区环城北路 10 号 1-3 楼	杭房权证下移字第 12142227 号	3,247.87	商服	2,705.91
3	饮服集团	上城区东坡路 18 号房产	浙（2018）杭州市不动产权第 0104754 号	1,111.64	商服	723.37
4	杭州食酿	上城区钱江路 536 号、538 号	浙（2018）不动产权第 0282873 号	228.21	商服	502.07
5	杭州食酿	西湖区文一路 403-1 号	浙（2016）不动产权第 0073747 号	93.92	商服	321.26
6	杭州食酿	拱墅区大关东二苑 3 幢（底层南）	杭房权证西移字第 0126581 号	313.85	商服	1,149.51
7	杭州食酿	拱墅区和睦路 41 号	杭房权证拱移字第 0125424 号	492.87	商服	886.94
8	杭州食酿	下城区庆春路 100 号	杭房权证下移字第 0126594 号	425.13	商服	2,037.35



9	杭州食酿	上城区庆春路 61 号 1-12 层	杭房权证上移字第 0081592-1603 号	4,277.15	商服	8,207.83
10	杭州食酿	上城区清泰街 216 号	杭房权证上移字第 06460178 号	178.77	商服	120.44
11	杭州食酿	上城区清泰街 220 号	杭房权证上移字第 0126361 号	291.33	商服	698.79
12	杭州食酿	上城区清泰街 224 号	杭房权证上移字第 0126362 号	900	商服	
13	杭州食酿	拱墅区孩儿巷 167 号	杭房权证下移字第 0163675 号	1,871.00	商服	2,855.21
14	杭州食酿	上城区清泰街 527 号	杭房权证上移字第 0126582-85 号	2,667.47	商服	2,084.07
15	牡丹面粉	余杭区良渚街道储运路 107 号 3 幢	余房权证良字第 12120182 号	9,011.99	工业	735.80
16	牡丹面粉	余杭区良渚街道储运路 107 号 4 幢	余房权证良字第 12120183 号	2,574.95	工业	191.34
17	牡丹面粉	余杭区良渚街道储运路 107 号 5 幢	余房权证良字第 12120184 号	2,574.95	工业	241.03
18	牡丹面粉	余杭区良渚街道储运路 2 号 3 幢	余房权证良字第 14265293 号	3,043.85	工业	200.28
19	牡丹面粉	余杭区良渚街道储运路 2 号 6 幢	余房权证良字第 14265296 号	6,215.95	工业	1,140.00
20	牡丹面粉	余杭区良渚街道储运路 2 号 8 幢	余房权证良字第 14265298 号	2,202.40	工业	134.75
21	义务商旅	稠城街道工人西路 9 号	浙（2019）义乌市不动产权第 0014028 号	238,617.96	商业	75,990.76
22	武商公司	杭州武林广场 11 号	浙（2021）杭州市不动产权第 0177328 号,浙（2021）杭州市不动产权第 0177326 号,浙（2021）杭州市不动产权第 0177329 号,浙（2021）杭州市不动产权第 0177332 号	90,141.79	商业	113,840.56
23	旅游投资	杭州市武林之星博览中心创业中心 1 幢 8-11 层	浙（2021）杭州市不动产权第 0193615 号等	2,127.01	商服	4,300.35
24	旅游投资	杭州市武林之星博览中心创业中心 3 幢	浙（2021）杭州市不动产权第 0230337 号等	8,705.20	商服	15,465.92
25	旅游投资	杭州市武林之星博览中心创业中心 4 幢 1-10 层	浙（2021）杭州市不动产权第 0230419 号等	7,451.28	商服	13,242.91
26	安保集团	上城区解放路 221 号	杭房权证上移字第 0127809 号	6,013.56	非住宅	8,101.37
27	其他零星	-	-	-	-	19,768.46
合计						276,001.82

截至 2021 年末，发行人投资性房地产——土地使用权账面价值为 59,439.05 万元，构成明细如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	所有单位	地块座落	权证号	面积	权利性质	用途	账面价值	是否缴纳出让金
1	饮服集团	东坡路 18 号房产	浙（2018）杭州市不动产权第 0104754 号	1,111.64	出让	商服用地	169.06	是

2	牡丹面粉	杭州市余杭区良渚街道储运路2号	杭余出国用(2013)110-712号	9,030.53	出让	工业用地	417.08	是
3	牡丹面粉	杭州市余杭区良渚街道储运路107号	杭余出国用(2012)110-309号	14,673.60	出让	工业用地	665.59	是
4	杭州食酿	上城区庆春路61号1-12层	杭上出国用(2001)第000047号	593.30	出让	商服用地	128.46	是
5	杭州食酿	钱江路536号、538号	浙(2018)杭州市不动产权第0282873号	40.70	出让	商服用地	189.36	是
6	义乌商旅	稠城街道工人西路9号	浙(2019)义乌市不动产权第0014028号	48,783.00	出让	商服用地	55,052.03	是
7	生仙里景区	桐庐县合村乡高凉亭村大溪松树尖	浙(2020)桐庐县不动产权第0003803号	4,282.00	出让	其他商服用地	340.75	是
8	安保集团	上城区解放路221号	杭上国用(2003)第字007749号	780.00	出让	商业	246.56	是
9	其他零星	-	-	-	-	-	2,230.16	-
合计							59,439.05	-

## 10、固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产（含固定资产清理）账面价值分别为410,615.03万元、406,447.69万元、514,438.64万元和508,290.63万元，占总资产的比例分别为15.93%、13.89%、15.31%和14.69%。公司固定资产主要为房屋及建筑物，包括公司拥有的约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。2020年末，发行人固定资产较2019年末减少4,167.34万元，降幅为1.01%，基本保持稳定。2021年末，发行人固定资产较2020年末增加107,990.95万元，增幅为26.57%，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3月末，发行人固定资产较2021年末减少6,148.01万元，降幅为1.20%，基本保持稳定。

截至2021年末，发行人固定资产（不含固定资产清理）构成情况如下表所示：

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	608,421.24	157,087.79	-	451,333.45
机器设备	107,013.24	74,061.17	-	32,952.08
运输工具	24,343.18	16,228.61	-	8,114.57
办公设备及其他	77,339.86	56,075.23	18.67	21,245.96

土地资产	89.68	-	-	89.68
合计	817,207.21	303,452.80	18.67	513,735.74

截至 2021 年末，发行人固定资产账面价值为 514,438.64 万元，其中主要系房屋及建筑物，账面价值为 451,333.45 万元，发行人固定资产——房屋及建筑物构成明细如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	所有单位	房屋座落	权证号	面积	用途	账面价值
1	杭商旅	滨江区新州花苑	暂未办理	24,878.63	商用	12,804.00
2	杭州解百	解放路 251 号（3 层）	杭房权证上移字第 0139610 号	11,317.72	商服	25,942.76
3	杭州解百	解放路 251 号（8 层）	杭房权证上移字第 0139611 号	8,846.04	商服	
4	杭州解百	解放路 251 号（10 层）	杭房权证上移字第 0139612 号	14,058.32	商服	
5	杭州解百	解放路 249 号 101 室	杭房权证上字第 14791382 号	45,779.11	商服	
6	杭州解百	元华房产	杭上国用（2009）字第 003137 号等 131 本	18,813.33	商服	26,081.16
7	杭州大厦	武林广场 20 号	杭房权证下更第 09069871 号	3,942.08	商服	13,581.75
8	杭州大厦	武林广场 21 号 2 幢	杭房权证下更第 09069872 号	4,159.77	商服	
9	杭州大厦	武林广场 21 号 1 幢	杭房权证下更第 09069873 号	5,203.79	商服	
10	饮服集团	上城区延安路 205 号房产（原）	杭房权证上失字第 10006088 号	2,627.54	商业服务	1,429.27
11	饮服集团	上城区延安路 205 号房产（新增）	暂未办理	1,000.00	商业服务	
12	饮服集团	上城区仁和路 83 号房产（原）	杭房权证上更字第 08056734 号	7,570.58	商业服务	7,925.03
13	饮服集团	上城区仁和路 83 号房产（新增）	暂未办理	2,313.21	商业服务	
14	饮服集团	上城区延安路 447 号天香楼 1-3 层房产	杭房权证下移字第 06494262 号	4,402.27	商服用地	2,309.84
15	杭州知味观	余杭区瓶窑镇凤都村前程路 6 号	浙（2017）余杭区不动产权第 0087164 号	16,877.90	工业	3,797.37
16	五味和	湖州德清禹越镇杭海路 666 号	浙（2021）德清县不动产权第 0017611 号	66,896.14	工业	7,235.53
17	五味和	湖州德清禹越镇杭海路 666 号	暂未办理	3,478.52	工业	1,167.12
18	牡丹面粉	余杭区良渚街道储运路 2 号 9 幢	余房权证良字第 14265299 号	3,126.16	工业	1,091.10
19	牡丹面粉	余杭区良渚街道范家塘路 3 号	暂未办理	-	工业	2,849.53
20	黄龙饭店	西湖区北山街道曙光路 120 号 1 幢	杭房权证西更字第 12080114 号	38,338.64	食宿餐饮	62,332.94
21	黄龙饭店	西湖区北山街道曙光路 120 号 2 幢	杭房权证西字第 12396963 号	15,888.69	食宿餐饮	

22	黄龙饭店	西湖区北山街道曙光路120号3幢	杭房权证西字第12396964号	13,840.31	食宿餐饮	
23	黄龙饭店	西湖区北山街道曙光路120号	杭房权证西移字第08588794号	53.87	食宿餐饮	
24	旅游投资	杭州市武林之星博览中心	浙(2021)杭州市不动产权第0193641号等	38,725.44	商服	72,716.28
25	商储冷链	1#(A厂房)、2#(B厂房)、3#(E1厂房)	暂未办理	44,850.17	非住宅	3,070.57
26	商储果业	良渚街道博园路2号	余房权证良字第13135577号等11本	50,778.90	非住宅	6,637.57
27	西溪投资	西湖区西溪天堂国际旅游综合体1号(西溪喜来登度假酒店)	杭西国用(2012)第100004号	-	商服	42,696.75
28	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄1幢)	杭房权证西字第12389921号	336.47	商服	14,501.09
29	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄2幢)	杭房权证西字第12389923号	224.81	商服	
30	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄3幢)	杭房权证西字第12389924号	336.47	商服	
31	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄4幢)	杭房权证西字第12389925号	321.47	商服	
32	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄5幢)	杭房权证西字第12389926号	224.95	商服	
33	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄6幢)	杭房权证西字第12389922号	326.98	商服	
34	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄7幢)	杭房权证西字第12389931号	164.44	商服	
35	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄8幢)	杭房权证西字第12389932号	164.44	商服	
36	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄9幢)	杭房权证西字第12389933号	164.44	商服	
37	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄10幢)	杭房权证西字第12389934号	118.40	商服	
38	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄11幢)	杭房权证西字第12389935号	164.44	商服	
39	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄12幢)	杭房权证西字第12389936号	245.08	商服	
40	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄13幢)	杭房权证西字第12389937号	197.56	商服	
41	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄14幢)	杭房权证西字第12389938号	164.44	商服	
42	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄15幢)	杭房权证西字第12389939号	164.44	商服	
43	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄16幢)	杭房权证西字第12389940号	164.44	商服	
44	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄17幢)	杭房权证西字第12389941号	2,247.97	商服	
45	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄18幢)	杭房权证西字第12389942号	3,102.89	商服	
46	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄19幢)	杭房权证西字第12389943号	199.81	商服	
47	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体2号(西溪悦榕庄20幢)	杭房权证西字第12389944号	1,413.49	商服	
48	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体8号(西溪悦椿度假酒店)	杭房权证西字第12407202号	4,779.03	商服	4,159.20
49	西溪投资	西溪天堂国际旅游综合体9号(西溪曦轩酒店)	杭房权证西字第12407201号	8,941.89	商服	8,282.38

50	西溪投资	杭州市西湖区西溪天堂国际旅游综合体 15 号-6 (西溪天堂精品餐饮区)	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0247538 号	221.33	商服	28,205.62
51	西溪投资	杭州市西湖区西溪天堂国际旅游综合体 15 号-5 (西溪天堂精品餐饮区)	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0247521 号	412.52	商服	
52	西溪投资	杭州市西湖区西溪天堂国际旅游综合体 15 号-4 (西溪天堂精品餐饮区)	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0247520 号	471.17	商服	
53	西溪投资	杭州市西湖区西溪天堂国际旅游综合体 15 号-3 (西溪天堂精品餐饮区)	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0247519 号	500.55	商服	
54	西溪投资	杭州市西湖区西溪天堂国际旅游综合体 15 号-2 (西溪天堂精品餐饮区)	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0247522 号	351.64	商服	
55	西溪投资	杭州市西湖区西溪天堂国际旅游综合体 15 号-1 (西溪天堂精品餐饮区)	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0247523 号	222.30	商服	
56	西溪投资	西湖区西溪天堂国际旅游综合体 10 号 (西溪天堂文化剧院区)、西湖区西溪天堂国际旅游综合体 11-12、16	浙 (2021) 杭州市不动产权第 0247518 号	16,002.10	商服	21,761.18
57	西溪投资	杭州市西湖区西溪天堂国际旅游综合体 7 号 (西溪布鲁克酒店)、20 号 (西溪天堂车站广场)	浙 (2016) 杭州市不动产权第 0159083 号	9,534.25	商服、交通运输	
58	仁和集团	庆春路 149-3 号	杭房权证上字第 09240284	12,937.52	非住宅	1,659.59
59	新侨饭店	解放路 226 号 1,2 幢	2021 杭州市不动产权第 0140019 号	36,356.17	办公用房	3,465.78
60	仁和饭店	上城区邮电路 86 号	杭房权证上更字第 15917642 号	2,746.30	商服	3,998.00
61	五洋宾馆	庆春路 48 号	杭房权证下移字第 15185431 号	17,983.48	商服	2,408.69
62	义乌商旅	稠城街道工人西路 9 号	浙 (2019) 义乌市不动产权第 0014028 号	3,567.86	商服	1,136.65
63	生仙里冰雪	桐庐县合村乡高凉亭村大溪松树尖	无权证	-	其他商服	3,138.83
64	紫烟投资	杭州市中山南路 77 号内的“九五厂房”区域	暂未办理	47,223.71	商服	27,007.91
65	其他	-	-	-	-	35,170.91
合计						<b>451,333.45</b>

除房屋建筑物外，发行人固定资产还包括机器设备、运输工具等，因单位价值较低、品类较多且较为分散，故不另行列示明细。

## 11、在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 18,849.23 万元、31,314.14 万元、44,298.06 万元和 48,960.44 万元，占总资产的比例分别为 0.73%、1.07%、1.32%和 1.42%。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 12,464.91

万元，增幅为 66.13%，主要系增加对梯田索道在建项目、梯田旅游集散中心项目、知味观品牌系列食品生产线项目一期等项目的投资所致。2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末增加 12,983.92 万元，增幅为 41.46%，主要系增加对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 3 月末，发行人在建工程较 2021 年末增加 4,662.38 万元，增幅为 10.53%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人在建工程构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	账面价值	比例
知味观品牌系列食品生产线项目一期	20,549.64	46.39
梯田旅游集散中心项目	13,666.15	30.85
商储智慧冷链项目	7,421.21	16.75
高粱亭村松树尖滑雪场	648.22	1.46
宏逸二级游客接待中心项目	512.29	1.16
智慧景区创 5A 信息化工程	234.63	0.53
云和梯田下洋景区农业设施提升改造	188.96	0.43
解百零星工程	187.78	0.42
喜来登酒店改造	177.83	0.40
宏逸五彩姚庄项目	151.58	0.34
五味和工厂设备改造工程	121.61	0.27
半山市场回迁新场地项目	75.54	0.17
宏逸三级游客接待中心项目	69.17	0.16
软件开发	49.89	0.11
其他零星工程	243.56	0.55
合计	<b>44,298.06</b>	<b>100.00</b>

## 12、使用权资产

最近三年及一期末，发行人使用权资产账面价值分别为 0 万元、162,396.95 万元、136,394.80 万元和 133,360.21 万元，占总资产的比例分别为 0%、5.55%、4.06%和 3.86%。该科目余额产生较大波动主要系根据财政部规定，公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则所致。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）。

截至 2021 年末，发行人使用权资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
土地	105.81	39.99	-	65.82
房屋及建筑物	161,424.00	27,309.78	-	134,114.22
其他	2,353.09	138.34	-	2,214.75
合计	<b>163,882.91</b>	<b>27,488.11</b>	-	<b>136,394.80</b>

### 13、无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 100,953.84 万元、103,032.69 万元、245,175.35 万元和 243,070.74 万元，占总资产的比例分别为 3.92%、3.52%、7.30%和 7.03%。2020 年末，发行人无形资产较 2019 年末增加 2,078.85 万元，增幅为 2.06%，基本保持稳定。2021 年末，发行人无形资产较 2020 年末增加 142,142.65 万元，增幅达 1.38 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 3 月末，发行人无形资产较 2021 年末减少 2,104.53 万元，降幅为 0.86%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人无形资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件	3,965.99	2,728.45	-	1,237.54
土地使用权	287,714.92	45,026.85	-	242,688.07
其他	1,776.17	526.43	-	1,249.73
合计	<b>293,457.08</b>	<b>48,281.73</b>	-	<b>245,175.35</b>

### 14、递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产金额分别为 2,740.66 万元、8,234.92 万元、25,139.13 万元和 25,546.45 万元，占总资产的比例分别为 0.11%、0.28%、0.75%和 0.74%。2020 年末，发行人递延所得税资产较 2019 年末增加 5,494.26 万元，增幅达 2.00 倍，主要系因资产减值准备、可抵扣亏损等导致的可抵扣暂时性差异增加所致。2021 年末，发行人递延所得税资产较 2020 年末增加 16,904.21 万元，增幅达 2.05 倍，主要系部分政府补助已纳税但尚未确认损益所致。2022 年 3 月末，发行人递延所得税资产较 2021 年末增加 407.32 万元，增

幅为 1.62%，基本保持稳定。

## （二）负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>								
短期借款	103,831.43	5.24	71,895.12	3.79	87,932.73	5.42	111,664.29	8.26
应付票据	10,967.00	0.55	8,708.89	0.46	2,506.75	0.15	387.38	0.03
应付账款	133,719.90	6.75	139,960.27	7.37	144,669.81	8.92	114,384.80	8.46
预收款项	112,379.59	5.67	13,742.94	0.72	10,669.64	0.66	178,225.86	13.18
合同负债	62,089.24	3.13	96,424.52	5.08	72,963.89	4.50	-	-
应付职工薪酬	21,671.19	1.09	36,125.19	1.90	32,309.15	1.99	29,736.57	2.20
应交税费	57,265.11	2.89	59,157.78	3.12	45,861.68	2.83	25,533.27	1.89
其他应付款	294,959.73	14.88	285,105.20	15.01	209,716.87	12.93	153,200.73	11.33
一年内到期的非流动负债	263,128.83	13.27	349,329.76	18.40	50,918.38	3.14	35,600.00	2.63
其他流动负债	157,073.91	7.92	112,688.94	5.93	9,016.56	0.56	2,619.30	0.19
<b>流动负债合计</b>	<b>1,217,085.94</b>	<b>61.40</b>	<b>1,173,138.60</b>	<b>61.78</b>	<b>666,565.44</b>	<b>41.09</b>	<b>651,352.20</b>	<b>48.18</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	250,068.77	12.62	214,099.86	11.27	229,206.34	14.13	199,041.40	14.72
应付债券	200,000.00	10.09	200,000.00	10.53	390,000.00	24.04	300,000.00	22.19
租赁负债	120,475.38	6.08	120,257.91	6.33	135,547.97	8.36	-	-
长期应付款	123,084.63	6.21	116,686.17	6.14	123,552.98	7.62	122,910.59	9.09
预计负债	962.00	0.05	962.00	0.05	962.00	0.06	962.00	0.07
递延收益	61,817.58	3.12	62,934.79	3.31	69,867.97	4.31	70,416.99	5.21
递延所得税负债	7,977.29	0.40	7,772.40	0.41	3,661.21	0.23	3,949.07	0.29
其他非流动负债	669.16	0.03	3,069.09	0.16	2,889.54	0.18	3,343.72	0.25
<b>非流动负债合计</b>	<b>765,054.81</b>	<b>38.60</b>	<b>725,782.21</b>	<b>38.22</b>	<b>955,688.01</b>	<b>58.91</b>	<b>700,623.78</b>	<b>51.82</b>



负债合计	1,982,140.75	100.00	1,898,920.81	100.00	1,622,253.46	100.00	1,351,975.98	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

最近三年末，发行人总负债分别为 1,351,975.98 万元、1,622,253.46 万元、1,898,920.81 万元和 1,982,140.75 万元，最近三年，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来满足不断增大的资金需求，发行人负债规模逐年增长。其中，发行人流动负债期末金额分别为 651,352.20 万元、666,565.44 万元、1,173,138.60 万元和 1,217,085.94 万元，占总负债的比例分别为 48.18%、41.09%、61.78%和 61.40%；非流动负债期末金额分别为 700,623.78 万元、955,688.01 万元、725,782.21 万元和 765,054.81 万元，占总负债的比例分别为 51.82%、58.91%、38.22%和 38.60%。报告期内，发行人流动负债占比增加幅度较大，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

从负债结构上看，公司负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债和长期应付款等构成。具体分析如下：

### 1、短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为 111,664.29 万元、87,932.73 万元、71,895.12 万元和 103,831.43 万元，占总负债的比例分别为 8.26%、5.42%、3.79%和 5.24%。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末减少 23,731.56 万元，降幅为 21.25%，2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末减少 16,037.61 万元，降幅为 18.24%，均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 3 月末，发行人短期借款较 2021 年末增加 31,936.32 万元，增幅为 44.42%，主要系发行人短期流动资金需求增加借入银行贷款所致。

截至 2021 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
抵押借款	34,366.00	47.80
保证借款	3,715.35	5.17
信用借款	30,295.38	42.14
抵押保证借款	500.00	0.70
其他	3,000.00	4.17

短期借款应付利息	18.38	0.03
合计	<b>71,895.12</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
抵押借款	49,773.49	47.99
信用借款	54,057.94	52.01
合计	<b>103,831.43</b>	<b>100.00</b>

## 2、应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款金额分别为 114,384.80 万元、144,669.81 万元、139,960.27 万元和 133,719.90 万元，占总负债的比例分别为 8.46%、8.92%、7.37%和 6.75%。2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加 30,285.01 万元，增幅为 26.48%，主要系下属百货企业杭州解百（包括杭州大厦）因业务规模扩大导致应付供应商货款增加。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 4,709.54 万元，降幅为 3.26%，基本保持稳定。2022 年 3 月末，发行人应付账款较 2021 年末减少 6,240.37 万元，降幅为 4.46%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人应付账款账龄情况如下表所示：

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1 年以内（含，下同）	129,420.21	92.47
1-2 年	3,366.04	2.41
2-3 年	2,526.24	1.80
3 年以上	4,647.77	3.32
合计	<b>139,960.27</b>	<b>100.00</b>

## 3、合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债金额分别为 0 万元、72,963.89 万元、96,424.52 万元和 62,089.24 万元，占总负债的比例分别为 0%、4.50%、5.08%和 3.13%。发行人合同负债均系销售商品相关的合同负债。该项目金额变动较大，主要系发行人执行新收入准则所致。2022 年 3 月末，发行人合同负债较 2021 年

末减少 34,335.27 万元，降幅为 35.61%，主要系销售商品相关的合同负债（IC 卡充值余额等）减少所致。

#### 4、应交税费

最近三年及一期末，发行人应交税费金额分别为 25,533.27 万元、45,861.68 万元、59,157.78 万元和 57,265.11 万元，占总负债的比例分别为 1.89%、2.83%、3.12%和 2.89%。2020 年末，发行人应交税费较 2019 年末增加 20,328.41 万元，增幅达 79.62%，主要系 2020 年度受疫情影响，境外奢侈品消费部分转移境内，促使百货零售板块计税收入增加所致。2021 年末，发行人应交税费较 2020 年末增加 13,296.10 万元，增幅为 28.99%，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 3 月末，发行人应交税费较 2021 年末减少 1,892.67 万元，降幅为 3.20%，基本保持稳定。

#### 5、其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款（含应付股利）金额分别为 153,200.73 万元、209,716.87 万元、285,105.20 万元和 294,959.73 万元，占总负债的比例分别为 11.33%、12.93%、15.01%和 14.88%。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加 56,516.14 万元，增幅为 36.89%，主要系非经营往来款、租赁费增加所致。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 75,388.33 万元，增幅为 35.95%，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 3 月末，发行人其他应付款较 2021 年末增加 9,854.53 万元，增幅为 3.46%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
非经营往来款	140,418.36	49.25
应付工程款	518.68	0.18
保证金、押金	30,831.42	10.81
租赁费	457.87	0.16
社保费	758.19	0.27
限制性股票回购义务	6,778.20	2.38

预收增资款	50,000.00	17.54
其他	55,342.48	19.41
合计	<b>285,105.20</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
非经营往来款	164,641.41	55.82
应付工程款	2,581.97	0.88
保证金、押金	31,737.00	10.76
租赁费	3,049.13	1.03
社保费	974.67	0.33
限制性股票回购义务	6,778.20	2.30
预收增资款	50,000.00	16.95
其他	35,197.36	11.93
合计	<b>294,959.73</b>	<b>100.00</b>

## 6、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 35,600.00 万元、50,918.38 万元、349,329.76 万元和 263,128.83 万元，占总负债的比例分别为 2.63%、3.14%、18.40%和 13.27%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 15,318.38 万元，增幅为 43.03%，主要系一年内到期的租赁负债增加所致。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 298,411.39 万元，增幅达 5.86 倍，主要系“17 杭旅 01”、“17 杭旅 02”和“19 杭旅 01”公司债 29 亿元将于一年内到期所致。2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 86,200.93 万元，降幅为 24.68%，主要系一年内到期的应付债券兑付所致。

## 7、其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债金额分别为 2,619.30 万元、9,016.56 万元、112,688.94 万元和 157,073.91 万元，占总负债的比例分别为 0.19%、0.56%、5.93%和 7.92%。2020 年末，发行人其他流动负债较 2019 年末增加

6,397.26 万元，增幅达 2.44 倍，主要系待转销项税额增加所致。2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末增加 103,672.38 万元，增幅达 11.50 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 3 月末，发行人其他流动负债较 2021 年末增加 44,384.97 万元，增幅为 39.39%，主要系新发行“22 杭商贸 SCP001”超短期融资券 5 亿元所致。

## 8、长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为 199,041.40 万元、229,206.34 万元、214,099.86 万元和 250,068.77 万元，占总负债的比例分别为 14.72%、14.13%、11.27%和 12.62%。公司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为支持工程项目建设而进行的长期债务性融资。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 30,164.94 万元，增幅为 15.16%，主要系项目建设投入增加所致。2021 年末，发行人长期借款金额较 2020 年末减少 15,106.48 万元，降幅为 6.59%，基本保持稳定。2022 年 3 月末，发行人长期借款较 2021 年末增加 35,968.91 万元，增幅为 16.80%，主要系项目建设投入增加所致。

截至 2021 年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
抵押借款	147,538.82	68.91
质押借款	22,900.00	10.70
信用借款	4,965.32	2.32
抵押及保证借款	23,695.72	11.07
质押、抵押及保证借款	15,000.00	7.01
合计	<b>214,099.86</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
抵押借款	208,491.78	83.37
信用借款	18,676.99	7.47

质押、抵押及保证借款	22,900.00	9.16
合计	250,068.77	100.00

## 9、应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券金额分别为 300,000.00 万元、390,000.00 万元、200,000.00 万元和 200,000.00 万元，占总负债的比例分别为 22.19%、24.04%、10.53%和 10.09%。2020 年末，发行人应付债券较 2019 年末增加 90,000.00 万元，增幅为 30.00%，主要系 2020 年度发行“20 杭旅 01”公司债 10 亿元以及“17 杭旅 02”公司债发生回售 1 亿元所致。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末减少 190,000.00 万元，降幅为 48.72%，主要系“17 杭旅 01”、“17 杭旅 02”和“19 杭旅 01”公司债 29 亿元将于一年内到期以及 2021 年度新发行“21 杭商贸 MTN001”中期票据 10 亿元所致。2022 年 3 月末，发行人应付债券较 2021 年末无变化。

发行人已发行尚未兑付的债券、债务融资工具明细详见本募集说明书“第六节发行人信用状况”之“二、发行人其他信用状况”之“（三）发行人境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

## 10、租赁负债

最近三年及一期末，发行人租赁负债金额分别为 0 万元、135,547.97 万元、120,257.91 万元和 120,475.38 万元，占总负债的比例分别为 0%、8.36%、6.33%和 6.08%。该项目金额变动较大主要系发行人执行新租赁准则所致。2022 年 3 月末，发行人租赁负债较 2021 年末增加 217.47 万元，增幅为 0.18%，基本保持稳定。

## 11、长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款（含专项应付款）金额分别为 122,910.59 万元、123,552.98 万元、116,686.17 万元和 123,084.63 万元，占总负债的比例分别为 9.09%、7.62%、6.14%和 6.21%。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。报告期内，发行人长期应付款金额基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人长期应付款（含专项应付款）构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
长期应付款	27,037.01	23.17
专项应付款	89,649.16	76.83
合计	<b>116,686.17</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末，发行人长期应付款（不含专项应付款）主要构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
代管集体资金	12,716.08	47.03
各类押金、保证金	1,476.05	5.46
住房维修基金	1,443.93	5.34
应付市财政	2,160.00	7.99
改制前住房出售资金等	2,578.14	9.54
其他零星	6,662.81	24.64
合计	<b>27,037.01</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末，发行人专项应付款主要构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
长浜河下 80 号拆迁补偿款	44,538.46	49.68
始板桥直街 159 号拆迁	18,095.16	20.18
南落马营 9 号拆迁户	14,024.03	15.64
中国湿地博物馆建设专项资金	3,579.39	3.99
兴隆东村 12-13 幢	3,546.69	3.96
其他零星	5,865.44	6.54
合计	<b>89,649.16</b>	<b>100.00</b>

## 12、递延收益

最近三年及一期末，发行人递延收益金额分别为 70,416.99 万元、69,867.97 万元、62,934.79 万元和 61,817.58 万元，占总负债的比例分别为 5.21%、4.31%、

3.31%和 3.12%。发行人递延收益主要为政府补助，主要系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。报告期内，发行人递延收益金额基本保持稳定。

### 13、发行人有息负债情况

#### (1) 有息负债基本情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 646,305.69 万元、747,695.80 万元、926,327.71 万元和 958,817.20 万元，占总负债的比例分别为 47.80%、46.09%、48.78%和 48.37%。最近一期末，发行人银行借款余额为 357,799.20 万元，占有息负债余额的比例为 37.32%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 608,124.73 万元，占有息负债余额的比例为 63.42%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	103,831.43	10.83	71,895.12	7.76	87,932.73	11.76	111,664.29	17.28
一年内到期的非流动负债中的有息部分	254,591.47	26.55	338,670.18	36.56	40,556.73	5.42	35,600.00	5.51
其他流动负债中的有息部分	150,325.53	15.68	101,662.56	10.97	-	-	-	-
长期借款	250,068.77	26.08	214,099.86	23.11	229,206.34	30.66	199,041.40	30.80
应付债券	200,000.00	20.86	200,000.00	21.59	390,000.00	52.16	300,000.00	46.42
合计	958,817.21	100.00	926,327.71	100.00	747,695.80	100.00	646,305.69	100.00

发行人存在“存贷双高”情况，对其合理性分析如下：

#### ①经营活动的需要

最近三年及一期末，发行人经营活动现金流出情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	598,196.50	1,908,993.16	1,453,792.55	1,088,421.24
支付给职工以及为职工支付的现金	61,582.62	207,124.75	163,978.38	171,668.01



支付的各项税费	25,407.36	89,688.24	69,062.54	78,356.64
支付其他与经营活动有关的现金	87,387.98	119,895.52	144,886.68	140,261.05
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>772,574.47</b>	<b>2,325,701.66</b>	<b>1,831,720.16</b>	<b>1,478,706.94</b>

发行人因主营业务的需要，需支付大量的现金用于购买商品、接受劳务以及为职工支付现金，需要储备充足的货币资金。

## ②投资活动的需要

最近三年及一期末，发行人投资活动现金流出情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,530.58	191,833.93	57,393.80	41,711.12
投资支付的现金	23,683.30	607,998.69	561,193.77	858,215.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	23,950.23	18,014.66	-
支付其他与投资活动有关的现金	10,456.15	211,811.66	248,208.37	425,721.33
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>45,670.03</b>	<b>1,035,594.51</b>	<b>884,810.61</b>	<b>1,325,648.12</b>

发行人每年需支付大额现金用于构建固定资产、无形资产和其他长期资产，长期资产的构建需要资金地持续投入，此外，发行人股权投资活动较为活跃，故发行人需要储备一定的货币资金。

## ③偿还债务的需要

最近三年及一期末，发行人筹资活动现金流出情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
偿还债务支付的现金	180,254.87	367,666.65	628,389.46	510,887.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,899.64	88,277.55	82,379.72	81,410.15
支付其他与筹资活动有关的现金	14,562.08	86,792.73	108,266.05	14,957.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>202,716.60</b>	<b>542,736.94</b>	<b>819,035.23</b>	<b>607,255.03</b>

发行人有息负债规模较大，每年面临一定规模的还本付息压力，而货币资金是债务偿还的直接来源，为确保债务的及时偿还，发行人需储备一定规模的货币资金。此外，发行人下属上市公司杭州解百每年需面临股利支付事项，也需储备一定的货币资金。

综上所述，发行人“存贷双高”情形具有一定合理性。

## （2）有息负债期限结构与担保结构情况

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债期限结构如下表所示：

单位：万元、%

期限	金额	比例
1 年以下	508,748.43	53.06
1-2 年	110,000.00	11.47
2-3 年	123,695.72	12.90
3-4 年	-	-
4-5 年	78,165.71	8.15
5 年以上	138,207.34	14.41
合计	<b>958,817.21</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人 1 年以下到期的有息负债的占比为 53.06%，主要系存续的部分公司债、长期借款将于一年内到期及发行人存续 15 亿元超短期融资券所致，具有一定合理性。总体而言，发行人面临一定的债务集中兑付压力。

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
抵押借款	262,164.27	27.34
信用借款	673,752.94	70.27
质押、抵押和保证借款	22,900.00	2.39
合计	<b>958,817.21</b>	<b>100.00</b>

## （3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

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

## （三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	731,863.93	2,448,295.74	1,900,061.03	1,574,417.25
经营活动现金流出小计	772,574.47	2,325,701.66	1,831,720.16	1,478,706.94
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-40,710.53</b>	<b>122,594.08</b>	<b>68,340.87</b>	<b>95,710.31</b>
投资活动现金流入小计	171,539.55	967,214.56	1,022,518.27	1,369,467.50
投资活动现金流出小计	45,670.03	1,035,594.51	884,810.61	1,325,648.12
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>125,869.52</b>	<b>-68,379.95</b>	<b>137,707.67</b>	<b>43,819.38</b>
筹资活动现金流入小计	230,379.86	641,196.58	837,938.05	465,709.59
筹资活动现金流出小计	202,716.60	542,736.94	819,035.23	607,255.03
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,663.27</b>	<b>98,459.64</b>	<b>18,902.83</b>	<b>-141,545.44</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>112,823.54</b>	<b>152,639.95</b>	<b>224,940.07</b>	<b>-1,991.60</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,013,437.55</b>	<b>886,789.00</b>	<b>734,149.05</b>	<b>509,208.98</b>

### 1、经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 95,710.31 万元、68,340.87 万元、122,594.08 万元和-40,710.53 万元。其中经营活动现金流入为 1,574,417.25 万元、1,900,061.03 万元、2,448,295.74 万元和 731,863.93 万元，经营活动现金流出为 1,478,706.94 万元、1,831,720.16 万元、2,325,701.66 万元和 772,574.47 万元。

发行人商品销售、宾馆餐饮等业务一般具备即时交易，全额收款的特点，导致发行人应收账款相对较小，营业收入转化为现金流入的比例较高，因此发行人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，以及近年来发行人人力成本增加等因素影响，发行人经营活动现金净流量波动较为明显。

2020 年度，发行人经营活动现金净流量较 2019 年度减少 27,369.44 万元，降幅为 28.60%。2020 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，对发行人酒店餐饮等业务形成短期冲击，造成经营性现金流量净额波动明显。2020 年下半年，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好转。

2021 年度，发行人经营活动现金净流量较 2020 年度增加 54,253.20 万元，增幅达 79.39%，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 1-3 月，发行人经营活动现金净流量呈现负值，主要系受国内疫情以及政府防疫管控政策等因素影响，发行人销售商品及提供劳务带来的现金净流入减少所致。

## 2、投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人投资活动现金流净额为 43,819.38 万元、137,707.67 万元、-68,379.95 万元和 125,869.52 万元。其中投资活动现金流入为 1,369,467.50 万元、1,022,518.27 万元、967,214.56 万元和 171,539.55 万元，投资活动现金流出为 1,325,648.12 万元、884,810.61 万元、1,035,594.51 万元和 45,670.03 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。发行人在建项目较多，导致资本性支出较大；同时，为提高资金使用效率，公司还进行较大规模的理财产品和信托产品的投资。2020 年度，发行人投资活动现金流量净额较 2019 年度增加 93,888.29 万元，主要为收回投资和取得投资收益的现金增加而投资支出减少所致。2021 年度，发行人投资活动现金流量净额较 2020 年由正转负，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以及投资支付的现金规模增加所致。发行人投资活动现金流出主要系发行人在建工程项目投入及股权投资产生的现金投入，主要通过工程完工后出租、出售、运营及股权投资的分红及处置产生收益，具有合理性，该部分投资后续有稳定的收入来源的可能性较高，预计对其偿债能力产生显著不利影响的可能性较低。

## 3、筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流净额为-141,545.44 万元、18,902.83 万元、98,459.64 万元和 27,663.27 万元。其中筹资活动现金流入为 465,709.59 万元、837,938.05 万元、641,196.58 万元和 230,379.86 万元，筹资活动现金流出为 607,255.03 万元、819,035.23 万元、542,736.94 万元和 202,716.60

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。2019 年度，发行人筹资活动净现金流为负，主要是当年偿还到期债务较多所致。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，可为本期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）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人偿债能力指标情况如下表所示：

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产负债率（%）	57.30	56.52	55.43	52.44
流动比率（倍）	1.47	1.44	2.40	1.92
速动比率（倍）	1.36	1.33	2.11	1.67
EBITDA（亿元）	4.69	27.14	23.14	24.49
EBITDA 利息倍数（倍）	3.98	6.22	6.79	7.10

### 1、短期偿债能力

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.92、2.40、1.44 和 1.47，速动比率分别为 1.67、2.11、1.33 和 1.36。随着一年内到期的非流动负债大幅增加，发行人流动比率和速动比率总体有所下降。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。

### 2、长期偿债能力

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 52.44%、55.43%、56.52%和 57.30%。发行人资产负债率较为合理，表明发行人具有良好的长期偿债能力。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 7.10、6.79、6.22 和 3.98。发行人 EBITDA 利息保障倍数较高，反映出发行人 EBITDA 对于全年利息支出的覆盖水平较高。

发行人目前拥有畅通的融资渠道，与银行等金融机构保持良好的合作关系。

并且发行人营业收入稳定增长，均进一步提升发行人的偿债能力。

## （五）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润结构情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	369,187.77	1,329,734.93	1,045,064.79	1,341,569.38
营业成本	290,914.40	968,287.85	737,528.67	1,009,098.84
营业利润	24,451.94	178,701.48	149,490.25	156,903.38
利润总额	25,109.05	182,068.04	151,428.00	157,510.53
净利润	17,207.67	148,878.69	121,376.55	126,686.45

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 1,341,569.38 万元、1,045,064.79 万元、1,329,734.93 万元和 369,187.77 万元，分别实现净利润 126,686.45 万元、121,376.55 万元、148,878.69 万元和 17,207.67 万元。

### 1、营业收入及毛利率分析

最近三年及一期，发行人主要盈利指标情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	369,187.77	1,329,734.93	1,045,064.79	1,341,569.38
营业成本	290,914.40	968,287.85	737,528.67	1,009,098.84
毛利润	78,273.37	361,447.08	307,536.12	332,470.54
毛利率	21.20	27.18	29.43	24.78

发行人营业收入及毛利率具体分析参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（二）发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况”和“（三）主要业务板块”。

### 2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
----	-----------	--------	--------	--------

	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	24,448.24	6.62	115,533.27	8.69	100,072.59	9.58	125,124.85	9.33
管理费用	33,774.23	9.15	138,128.43	10.39	128,847.22	12.33	131,007.97	9.77
研发费用	939.79	0.25	4,229.72	0.32	3,392.08	0.32	2,691.69	0.20
财务费用	7,157.99	1.94	18,372.41	1.38	7,479.62	0.72	22,997.28	1.71
合计	<b>66,320.25</b>	<b>17.96</b>	<b>276,263.83</b>	<b>20.78</b>	<b>239,791.52</b>	<b>22.95</b>	<b>281,821.79</b>	<b>21.01</b>

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 281,821.79 万元、239,791.52 万元、276,263.83 万元和 66,320.25 万元，占营业收入的比例分别为 21.01%、22.95%、20.78%和 17.96%，期间费用规模总体较大，对净利润产生一定抵减。

最近三年及一期，发行人销售费用分别为 125,124.85 万元、100,072.59 万元、115,533.27 万元和 24,448.24 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 131,007.97 万元、128,847.22 万元、138,128.43 万元和 33,774.23 万元，主要系职工薪酬、折旧费、摊销费、公共能耗费、修理费等。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。

最近三年及一期，发行人研发费用分别为 2,691.69 万元、3,392.08 万元、4,229.72 万元和 939.79 万元，主要系职工薪酬和直接投入。

最近三年及一期，发行人财务费用分别为 22,997.28 万元、7,479.62 万元、18,372.41 万元和 7,157.99 万元，其中 2019 年财务费用规模较大，主要系公司为满足业务和拟建在建项目的资金需求，有息债务规模上升所致，2020 年末财务费用较 2019 年末下降 15,517.66 万元，降幅 67.48%，主要系公司调整债务结构所致。

### 3、其他损益分析

最近三年及一期，发行人其他损益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
其他收益	1,634.19	8,654.23	10,227.46	3,153.24
投资收益	16,148.36	95,798.16	92,283.03	89,103.37
公允价值变动收益	353.31	-208.32	1,602.14	739.09
信用减值损失	11.50	-3,485.87	-289.11	-6.94
资产减值损失	0.00	-84.74	-2,391.66	-2,018.28
资产处置收益	26.20	15,734.75	2,185.99	31,676.77
营业外收入	773.09	5,571.50	4,166.75	5,014.42
营业外支出	115.98	2,204.94	2,229.00	4,407.28

#### (1) 其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益金额分别为 3,153.24 万元、10,227.46 万元、8,654.23 万元和 1,634.19 万元。2020 年度发行人其他收益较上年同期增加 7,074.22 万元，增幅达 1.24 倍，主要系政府补助有所增加所致。2021 年度，发行人其他收益较 2020 年度基本保持稳定。

最近三年，发行人其他收益构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
政府补助	7,016.43	7,453.86	2,080.49
税费返还	868.46	1,480.35	310.47
其他	769.34	1,293.25	762.29
合计	<b>8,654.23</b>	<b>10,227.46</b>	<b>3,153.24</b>

#### (2) 投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 89,103.37 万元、92,283.03 万元、95,798.16 万元和 16,148.36 万元。发行人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。发行人稳定的投资收益可对其净利润形成有力补充。



2019 年度，发行人投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
权益法核算的长期股权投资收益	46,447.20	52.13
处置长期股权投资产生的投资收益	6,439.39	7.23
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-23.85	-0.03
持有至到期投资在持有期间的投资收益	46.76	0.05
可供出售金融资产等取得的投资收益	12,027.66	13.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,248.20	4.77
其他	19,918.01	22.35
<b>合计</b>	<b>89,103.37</b>	<b>100.00</b>

2020 年度，发行人投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
权益法核算的长期股权投资收益	47,349.85	51.31
处置长期股权投资产生的投资收益	11.89	0.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益（适用于尚未执行新金融工具准则的公司）	1,331.16	1.44
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益（适用于尚未执行新金融工具准则的公司）	639.66	0.69
持有至到期投资在持有期间的投资收益（适用于尚未执行新金融工具准则的公司）	2,694.95	2.92
可供出售金融资产等取得的投资收益（适用于尚未执行新金融工具准则的公司）	11,172.36	12.11
处置可供出售金融资产取得的投资收益（适用于尚未执行新金融工具准则的公司）	15,000.93	16.26
其他	14,082.22	15.26
<b>合计</b>	<b>92,283.03</b>	<b>100.00</b>

2021 年度，发行人投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
权益法核算的长期股权投资收益	48,732.49	50.87
处置长期股权投资产生的投资收益	15.67	0.02

交易性金融资产持有期间取得的投资收益	13,133.18	13.71
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,841.14	7.14
债权投资持有期间的利息收益	2,476.87	2.59
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	4,686.22	4.89
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	162.44	0.17
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	10,155.97	10.60
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	450.00	0.47
投资性利息收入	6,206.23	6.48
其他	2,937.97	3.07
<b>合计</b>	<b>95,798.16</b>	<b>100.00</b>

2022 年 1-3 月，发行人投资收益构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
权益法核算的长期股权投资收益	10,247.63	63.46
处置长期股权投资产生的投资收益	24.43	0.15
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	1,183.45	7.33
处置交易性金融资产取得的投资收益	35.64	0.22
其他债权投资持有期间的利息收益	1,721.38	10.66
投资性利息收入	389.72	2.41
其他	2,546.12	15.77
<b>合计</b>	<b>16,148.36</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人投资收益——其他项目的主要构成情况如下表所示：

单位：万元

年度	具体内容	金额
2019 年度	其他流动资产中理财产品取得的收益	18,379.38
	其他零星收益	1,538.63
	<b>合计</b>	<b>19,918.01</b>
2020 年度	丧失原下属子公司杭州旅游实业发展有限公司的控制权，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,842.64
	取得现下属子公司杭州服装（集团）有限公司的控制权，原股权按公允价值重新计量产生的利得	2,421.86

	信托分红及转让收益	6,822.11
	其他零星收益	1,995.61
	<b>合计</b>	<b>14,082.22</b>
2021 年度	公司下属子公司杭州西溪投资发展有限公司对杭州思忆文化艺术有限公司相关的投资收益	3,000.00
	其他零星收益	-62.03
	<b>合计</b>	<b>2,937.97</b>

### (3) 资产处置收益

最近三年及一期，发行人资产处置收益金额分别为 31,676.77 万元、2,185.99 万元、15,734.75 万元和 26.20 万元。2019 年度，发行人资产处置收益规模较大，主要系杭州解百下属解百义乌店拆迁补偿收益及西溪投资码头处置收益等。2020 年度，发行人资产处置收益主要系长期资产处置收益。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。

### (4) 营业外收支

最近三年及一期，发行人营业外收入金额分别为 5,014.42 万元、4,166.75 万元、5,571.50 万元和 773.09 万元。发行人营业外收入主要系与企业日常活动无关的政府补助、非流动资产毁损报废利得、接受捐赠等。

最近三年，发行人营业外收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产毁损报废利得	18.48	7.14	30.64
与企业日常活动无关的政府补助	2,663.78	3,097.23	3,291.44
接受捐赠	45.42	51.86	0.00
其他	2,843.82	1,010.52	1,692.35
<b>合计</b>	<b>5,571.50</b>	<b>4,166.75</b>	<b>5,014.42</b>

最近三年及一期，发行人营业外支出金额分别为 4,407.28 万元、2,229.00 万元、2,204.94 万元和 115.98 万元。发行人营业外支出主要系非流动资产毁损报废损失、罚款支出、对外捐赠支出、违约赔偿支出、盘亏毁损损失等。

## (六) 营运能力分析

最近三年及一期，发行人营运能力指标情况如下表所示：

财务指标	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	4.05	18.94	19.26	31.10
存货周转率（次）	2.18	5.88	4.06	6.31
总资产周转率（次）	0.11	0.42	0.38	0.52

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 6.31、4.06、5.88 和 2.18，应收账款周转率分别为 31.10、19.26、18.94 和 4.05。公司以百货零售、宾馆餐饮等业务为主，库存商品流转较快，且因其结算特点导致公司主业现金回笼较为及时，存货和应收账款周转率总体保持较高水平。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。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.52、0.38、0.42 和 0.11，发行人总资产周转率较低主要系其资产规模较大所致。

## （七）关联交易情况

### 1、关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

#### （1）控股股东、实际控制人

发行人控股股东为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人实际控制人为杭州市人民政府。

#### （2）发行人的子公司

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

#### （3）发行人主要合营和联营企业

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

#### （4）发行人的其他关联方

截至 2021 年末，发行人的其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
杭州五丰联合肉类有限公司	联营企业
杭州联华华商集团有限公司	联营企业
杭州豆制食品有限公司	联营企业
浙江五丰冷食有限公司	联营企业
杭州市食品酿造有限公司	原联营企业
浙江绿城酒店管理有限公司	联营企业
杭州旅游实业发展有限公司	联营企业
杭州金龙集团有限公司	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
杭州百大置业有限公司	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
杭州富阳旅游集散中心有限公司	子公司杭州旅游集散中心有限公司之合营企业
杭州蓝联出租汽车服务管理有限公司	子公司杭州市外事旅游汽车集团有限公司持有100%，但不具有控制权
丽水市杭外旅旅游汽车有限公司	子公司杭州外事旅游汽车公司参股企业
杭州沪马宏逸旅游开发有限公司	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
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
杭州宏逸舟际运动发展有限公司	孙公司杭州生仙里景区管理有限公司之联营公司
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
杭州知味食品有限公司	杭州五丰联合肉类有限公司全资子公司
杭州联华生鲜超市有限公司	杭州联华华商集团有限公司控股子公司
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子公司
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	杭州豆制食品有限公司之控股子公司
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控股子公司

浙江五味和食品有限公司	杭州市食品酿造有限公司之子公司
杭州外海家友超市有限公司	杭州联华华商集团有限公司之联营公司
兰溪五丰冷食有限公司	浙江五丰冷食有限公司之子公司
扬州五丰冷食有限公司	浙江五丰冷食有限公司之子公司
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
杭州全程商业零售有限公司	杭州百大置业有限公司全资子公司
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
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
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
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
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
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
杭州数理大数据技术有限公司	子公司杭州商旅在线技术有限公司之股东
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
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	杭州西湖国际博览有限公司之联营企业
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

## 2、关联交易情况

### (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

最近三年，发行人采购商品和接受劳务的关联交易情况如下表所示：

单位：万元

关联方	内容	定价依据	2021 年度	2020 年度	2019 年度
杭州豆制食品有限公司	购买商品	市场价	127.79	546.36	709.81
杭州豆制食品有限公司	接受劳务	市场价	-	5.00	-
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	接受劳务	市场价	-	-	48.18
杭州联华华商集团有限公司	购买商品	市场价	4,768.04	17,837.81	4,023.06

杭州联华华商集团有限公司	接受劳务	市场价	24.92	45.05	581.16
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	接受劳务	市场价	98.51	51.45	113.14
杭州五丰联合肉类冷藏有限公司	接受劳务	市场价	8.23	13.31	13.31
杭州五丰联合肉类有限公司	购买商品	市场价	914.03	930.96	1,006.11
杭州五丰联合肉类有限公司	接受劳务	市场价	-	4.00	-
浙江世纪联华超市有限公司	购买商品	市场价	1.55	151.30	7.57
浙江世纪联华超市有限公司	接受劳务	市场价	-	-	145.36
浙江五丰冷食有限公司	购买商品	市场价	0.58	1.42	2.13
浙江五丰冷食有限公司	接受劳务	市场价	-	4.00	0.23
浙江五味和食品有限公司	购买商品	市场价	-	155.54	96.32
杭州市食品酿造有限公司	购买商品	市场价	-	1.84	-
杭州市食品酿造有限公司	提供劳务	市场价	-	4.00	-
杭州全程商业零售有限公司	购买商品	市场价	-	439.23	-
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	-	93.16	-
杭州联华生鲜超市有限公司	提供劳务	市场价	-	12.00	-
杭州旅游实业发展有限公司	提供劳务	市场价	17.29	55.56	-
浙江深大智能科技有限公司	购买商品	市场价	86.98	-	-
合计			6,047.91	20,352.01	6,746.39

## ②出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	内容	定价依据	2021 年度	2020 年度	2019 年度
杭州宏逸舟际运动发展有限公司	提供劳务	市场价	-	-	3.20
杭州金龙集团有限公司	销售商品	市场价	-	-	0.92
杭州联华华商集团有限公司	提供劳务	市场价	44,689.46	16,259.61	15,608.28
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	178.46	-	272.21

杭州全程健康医疗门诊部有限公司	提供劳务	协商价	-	0.10	0.21
杭州全程商业零售有限公司	提供劳务	市场价	161.08	-	439.23
杭州外海家友超市有限公司	销售商品	市场价	-	397.80	467.10
杭州知味食品有限公司	销售商品	市场价	-	42.96	10.70
扬州五丰冷食有限公司	销售商品	市场价	3.33	171.66	77.70
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	2,659.25	1,207.15	352.17
浙江世纪联华超市有限公司	提供劳务	市场价	-	-	0.29
浙江世纪联华超市有限公司	销售商品	市场价	273.13	430.68	76.46
浙江世纪联华物流配送有限公司	销售商品	市场价	87.92	59.44	1,458.55
浙江五丰冷食有限公司	销售商品	市场价	40.87	1,011.26	573.38
浙江雪岭旅游开发有限公司	提供劳务	市场价	-	5.66	5.83
绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	销售商品	市场价	48.66	240.52	-
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	销售商品	市场价	-	1.60	-
兰溪五丰冷食有限公司	销售商品	市场价	-	971.09	-
杭州五丰联合食品有限公司	销售商品	市场价	10.96	18.75	-
杭州豆制食品有限公司	销售商品	市场价	67.71	5.50	-
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	销售商品	市场价	-	189.94	-
杭州家友超市转塘连锁有限公司	销售商品	市场价	130.60	81.71	-
杭州旅游实业发展有限公司	销售商品	市场价	-	14.07	-
浙江绿城酒店管理有限公司	销售商品	市场价	-	43.38	-
杭州联华生鲜超市有限公司	销售商品	市场价	252.10	249.06	-
杭州肯德基有限公司	销售商品	市场价	629.56	81.50	-
杭州肯德基有限公司	提供劳务	市场价	172.48	-	-
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	销售商品	市场价	107.74	-	-
合计			49,513.31	21,483.45	19,346.20



## (2) 关联应收应付款项

## ① 应收关联方款项

最近三年末，发行人应收关联方款项情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州富阳旅游集散中心有限公司	-	-	1.69	1.69	1.69	1.69
	杭州宏逸舟际运动发展有限公司	-	-	4.14	-	4.20	-
	杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	-	-	0.63	-	79.32	-
	杭州沪马宏逸旅游开发有限公司	-	-	0.50	-	0.50	-
	杭州联华华商集团有限公司	2,715.15	13.58	2,164.12	2.03	2,417.55	0.95
	杭州旅游实业发展有限公司	-	-	5.33	-	-	-
	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	-	-	-	-	154.95	7.75
	杭州全程商业零售有限公司	-	-	25.29	1.26	14.00	0.70
	杭州知味食品有限公司	-	-	22.32	-	12.32	-
	兰溪五丰冷食有限公司	-	-	209.88	-	26.24	-
	浙江世纪联华物流配送有限公司	1.17	0.01	-	-	561.07	-
	浙江五丰冷食有限公司	-	-	178.46	-	16.68	-
	浙江雪岭旅游开发有限公司	6.47	1.29	6.47	-	6.64	-
	浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	71.98	0.36	231.23	-	-	-
	扬州五丰冷食有限公司	2.97	0.01	6.81	-	-	-
	杭州逸马旅游开发有限公司	0.14	0.00	0.23	-	-	-
	浙江雅鲁旅游开发有限公司	2.16	0.43	2.16	-	-	-
	杭州肯德基有限公司	364.31	1.82	-	-	-	-
	小计	3,164.35	17.50	2,859.25	4.98	3,295.16	11.08
预付款项	杭州联华华商集团有限公司	14.41	-	10,002.55	-	0.50	-
	浙江世纪联华超市有限公司	-	-	-	-	0.54	-
	浙江雪岭旅游开发有限公司	4.00	-	4.00	-	-	-
	小计	18.41	-	10,006.55	-	1.04	-

其他 应收 款	杭州富阳旅游集散中心有限公司	-	-	25.00	-	25.00	-
	杭州宏逸舟际运动发展有限公司	-	-	12.01	-	8.97	-
	杭州肯德基有限公司	-	-	0.00	-	1.46	-
	杭州联华华商集团有限公司	9.92	-	21.44	-	16.43	-
	丽水市杭外旅旅游汽车有限公司	-	-	94.85	94.85	95.15	95.15
	绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	-	-	3,480.00	-	829.91	-
	浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	-	-	-	-	24,885.70	-
	浙江雪岭旅游开发有限公司	241.87	-	229.50	-	22.95	-
	杭州蓝联出租汽车服务管理有限公司	-	-	232.73	-	-	-
	杭州恒威投资有限公司	-	-	30.00	-	-	-
	杭州旅游实业发展有限公司	0.15	-	3.89	-	-	-
	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	83.70	4.18	138.65	6.93	-	-
	浙江雅鲁旅游开发有限公司	31.09	-	31.09	-	-	-
	小计	366.74	4.18	4,299.15	101.78	25,885.58	95.15
合计		3,549.50	29.17	17,164.96	106.76	29,181.78	106.23

## ②应付关联方款项

最近三年末，发行人应付关联方款项情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款	杭州豆制食品有限公司	-	19.33	73.51
	杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	-	-	0.60
	杭州联华华商集团有限公司	54.36	36.02	227.14
	杭州五丰联合肉类有限公司	-	212.53	77.23
	浙江世纪联华超市有限公司	93.13	93.21	0.32
	浙江五丰冷食有限公司	-	0.01	0.50
	浙江五味和食品有限公司	-	51.48	37.12
	杭州数理大数据技术有限公司	-	137.74	-
	黑龙江奥格斯特旅游设备有限公司	-	9.82	-
	浙江雅鲁旅游开发有限公司	8.00	8.00	-

	小计	155.49	568.14	416.42
预收款项	杭州豆制食品有限公司	4.07	2.75	2.75
	杭州肯德基有限公司	61.47	24.77	24.31
	杭州联华华商集团有限公司	39.27	36.16	33.13
	杭州全程商业零售有限公司	-	-	9.14
	杭州五丰联合肉类有限公司	4.71	-	4.69
	杭州五丰联合食品有限公司	-	4.69	4.69
	杭州艺文实践文化发展有限公司	-	-	150.00
	浙江五丰冷食有限公司	17.17	14.00	8.99
	小计	126.68	82.38	237.70
其他应付款	杭州豆制食品有限公司	5.01	3.33	3.33
	杭州肯德基有限公司	45.20	21.20	21.20
	杭州联华华商集团有限公司	59.66	58.88	56.78
	杭州五丰联合肉类有限公司	13,104.10	13,100.00	11,055.90
	杭州五丰联合肉类冷藏有限公司	8.22	-	-
	杭州五丰联合食品有限公司	-	4.09	4.09
	浙江五丰冷食有限公司	13,837.51	10,583.00	7,904.92
	浙江雪岭旅游开发有限公司	-	-	8.55
	杭州百大置业有限公司	-	0.17	-
	杭州合村乡旅开发有限公司	504.58	509.58	-
	浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	9,000.00	7,500.00	-
	浙江中国小商品城集团股份有限公司	4,165.00	6,125.00	-
	杭州艺文实践文化发展有限公司	150.00	-	-
	胡阵良	400.00	-	-
	小计	41,279.29	37,905.25	19,054.77
合计		41,561.46	38,555.77	19,708.88

### (3) 关联担保情况

#### ① 发行人及子公司作为担保方

截至 2021 年末，发行人及子公司作为担保方的关联担保情况如下表所示：

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	24,400.00	2018-05-25	2030-05-24	否
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	450.00	2021-03-03	2022-03-02	否
合计	24,850.00	-	-	-

## ②发行人及子公司作为被担保方

截至 2021 年末，发行人及子公司作为被担保方的关联担保情况如下表所示：

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
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
合计	36,850.00	-	-	-

## 3、关联交易定价与决策机制

（1）总额在 1,000 万元以下或占公司最近经审计净资产值 0.2%以下（两者中的较低者）的关联交易，或已通过董事会的预算事项所包含的关联交易，由公司董事长或总经理决定。

（2）公司拟与关联人达成的关联交易总额在 1,000 万元以上或占公司最近经审计净资产值 0.2%以上，且已通过董事会的预算事项未包含的关联交易，由董事会做出决议。

## 4、资金占用情况

最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

## （八）担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 193,715.00 万元，占期末净资产的比例为 13.11%。具体情况如下表所示：

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	杭州大厦有限公司	杭州百大置业有限公司	24,400.00	2018.5.25-2030.5.24
2	杭州解百集团股份有限公司	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	450.00	2021.03.03-2022.03.02
3	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	18,865.00	2015.7.24-2026.01.15
4	杭州市商贸旅游集团有限公司	西湖电子集团有限公司	68,000.00	2019.11.20-2024.11.20
5	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	2020.10.27-2025.10.27
合计			193,715.00	-

发行人提供担保的被担保方中，西湖电子所占担保余额为 150,000.00 万元，占担保余额的比例为 77.43%，为最大被担保方。

西湖电子成立于 1995 年 9 月 18 日，注册资本为 2.66 亿元人民币，控股股东为杭州市国有资本投资运营有限公司，控股股东持股比例为 90%，实际控制人为杭州市国资委。

西湖电子是国家 520 户重点企业之一，浙江省“五个一批”重点骨干企业，杭州市国有资产授权经营单位之一，是一家具有 40 余年历史的国有大型企业。西湖电子拥有包括数源科技股份有限公司、杭州西湖数源软件园有限公司、数源移动通信设备有限公司、西湖集团（香港）有限公司、杭州西湖新能源科技有限公司、杭州东部软件园股份有限公司、杭州华塑实业股份有限公司等重要业务主体在内的 7 家一级子公司和 25 家二级及以下子公司，其中数源科技（000909.SZ）为深交所主板上市公司，东软股份（832968.OC）和华塑实业（871179.OC）为新三板挂牌公司。目前西湖电子产业涵盖视音频相关产品的研发、生产与销售，房地产开发，大宗商品贸易，科技园区的建设、管理与运营，功能性膜材料的研发、生产和销售以及新能源汽车相关业务。

截至 2019 年-2021 年末，西湖电子总资产分别为 87.01 亿元、91.28 亿元和 95.82 亿元；净资产分别为 32.97 亿元、35.77 亿元和 34.71 亿元，资产规模和净资产规模总体呈增加趋势。2019 年度-2021 年度，西湖电子营业收入分别为 54.64 亿元、58.91 亿元和 87.43 亿元；净利润分别为 1.18 亿元、1.43 亿元和 1.36 亿元。

总体来看，西湖电子经营状况和财务状况正常，资信情况良好，发行人对西湖电子的担保对其偿债能力不构成显著不利影响。

## （九）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司重大未决诉讼、仲裁事项如下：

1、杭州宏逸文商旅发展有限公司分别于 2021 年 4 月 15 日、4 月 18 日与浙江广播电视发展总公司（以下简称“广电总公司”）签署了两份《采购合同》（合同编号分别为 CJ20210415、CJ20210418），约定广电总公司向宏逸文商旅公司采购通讯产品，合同合计金额分别为 1,739.66 万元和 1,733.75 万元。宏逸文商旅公司已按照《采购合同》约定交付全部货物，但广电总公司未按约定履行付款义务，故宏逸文商旅公司于 2021 年 10 月分别向杭州市拱墅区人民法院（以下简称“拱墅区法院”）提起买卖合同纠纷诉讼，经拱墅区法院审查后立民诉前调案件，先行调解，案号分别为（2021）浙0105民诉前调7739号和7789号，但最终无法达成诉前调解。后经拱墅区法院审查，上述两个案子可能与正在侦查的第三方涉嫌刑事犯罪案件有关联，故应先由相关公安部门进行审查，拱墅区法院暂不予立案，若经审查上述案件与刑事案件无关联的，则宏逸文商旅公司仍可通过民事诉讼途径解决争议，上诉案件将已依法进入后续民事诉讼程序。

2、宏逸文商旅公司分别于 2021 年 4 月 20 日、4 月 27 日、4 月 29 日与广电总公司签署了三份《采购合同》（合同编号分别为 CJ20210420、CJ20210427、CJ20210429），约定广电总公司向宏逸文商旅公司采购通讯产品，合同合计金额分别为 1,497.15 万元、2,087.6 万元和 2,025.27 万元。宏逸文商旅公司已按照《采购合同》约定交付全部货物，但广电总公司未按约定履行付款义务，故宏逸文商旅公司于 2021 年 7 月分别向杭州仲裁委员会（以下简称“杭州仲裁委”）提起买卖合同纠纷仲裁申请，杭州仲裁委已于 2021 年 7 月受理，案号分别为（2021）杭仲 01 字第 1094、1095、1096 号。在审理过程中，经杭州仲裁委审查，认为上述三个案子可能与正在侦查的第三方涉嫌刑事犯罪案件有关联，应先由相关公安部门进行审查，故决定对上述三个案件中止审理。

发行人前述重大未决诉讼、仲裁、执行不会对本期公司债券发行构成实质性障碍。

## （十）受限资产情况

截至 2022 年 3 月末，发行人账面受限资产如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	45,602.17	银行承兑汇票保证金、保函保证金、维修基金等
投资性房地产	212,466.62	抵押借款
固定资产	113,783.64	抵押借款
无形资产	34,614.45	抵押借款
合计	406,466.88	-

## （十一）其他情况

### 1、资产负债表日后事项

截至 2021 年末，发行人及子公司资产负债表日后事项如下：

事项	具体内容
拟分配的利润或股利	杭州解百拟以公司未来实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金 1.91 元（含税）

### 2、其他或有事项

截至 2021 年末，公司未履约保函金额为 2,878.61 万元。

### 3、重要承诺事项

#### （1）有关杭州大厦租赁环城北路 205 号房产（三立大厦）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。杭州大厦公司向甲 A 方开立的专用账户支付预租赁保证金 22,000 万元作为综合楼的建设资金，用于土建、设备安装、外墙装饰装修、

甲 A 方自用房屋室内装修及家具用具配置、室外工程和市政配套及其它相关建设费用等（杭州大厦公司租赁房屋内部装修费用由杭州大厦公司自行管理）。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。杭州大厦公司应按该协议约定向甲 A 方支付预租赁保证金 22,000 万元。其中杭州大厦公司向甲 A 方支付首期预租赁保证金 3,000 万元，作为综合楼建设周转金；拆除甲 A 方原建筑前支付第一笔工程进度款 2,000 万元，此后根据综合楼项目的工程建设进度分期支付，同时杭州大厦公司保证甲 A 方在建设期内工程建设账户中预租赁保证金余额不低于 3,000 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。

### ②2018 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。

### ③2019 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2021年12月31日，杭州大厦公司已支付与上述租赁及计入相关费用情况如下：

单位：万元

明细	累计已支付金额	本期计入费用	累计计入费用
租赁保证金	130.54		
建设期补偿金	4,172.00	378.54	1,585.19
固定租金	23,289.70	1,899.15	10,312.21
浮动租金[注]	2,209.43	980.69	2,447.94
小计	29,801.67	3,258.38	14,345.34

注：指合同约定年度租金，因年租金递增故称为“浮动租金”，而非新租赁准则中的可变租金。

## （2）杭州大厦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 亿以上部分）确认。

截至 2021 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 2021 年支付租金 6,522.38 万元（不含税），并按照新租赁准则确认 2021 年度租金及设备设施运行管理费 7,811.58 万元（含提成租金）。

### （3）杭州大厦 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 2021 年 12 月 31 日，杭州大厦公司已向其支付租赁保证金 2,000 万元。杭州大厦公司 2021 年支付租金 4,857.14 万元，并按照新租赁准则确认 2021 年度租金及设备设施运行管理费 6,218.32 万元（含提成租金）。

### （4）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；判令二被告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。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据资信评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为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。

本次债券信用等级为 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1、主业经营面临市场竞争、新冠疫情等外部压力。近年来受我国经济增速放缓，零售行业线上线下竞争激烈等因素影响，发行人业务运营面临较大市场竞争压力。此外，新冠疫情反复也对公司酒店餐饮等业务造成影响，导致相关业务的业绩出现下滑。

2、利润构成稳定性较弱。发行人利润中投资收益等非经常性损益的贡献度较高，或影响盈利的稳定性。

3、后续仍存在一定资金投入需求。发行人未来在推进主业发展，实现经营规模扩大与丰富经营业态等方面仍会存在一定资金投入需求。

4、经营管理压力。发行人下属企业数量较多，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。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

#### （四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 2,027,888.72 万元，已使用额度 369,045.13 万元，尚未使用的授信额度为 1,658,843.59 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元



银行名称	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
农业银行	345,823.56	89,618.26	256,205.30
建设银行	286,600.00	111,554.33	175,045.67
工商银行	229,000.00	88,230.00	140,770.00
杭州银行	226,300.00	3,300.00	223,000.00
中国银行	175,965.16	10,965.16	165,000.00
浙商银行	170,000.00	-	170,000.00
宁波银行	115,000.00	1,561.20	113,438.80
招商银行	106,000.00	19,916.00	86,084.00
兴业银行	90,000.00	-	90,000.00
交通银行	75,000.00	6,350.18	68,649.82
中信银行	70,000.00	15,000.00	55,000.00
杭州联合银行	65,000.00	5,000.00	60,000.00
浦发银行	55,000.00	950.00	54,050.00
民生银行	10,000.00	10,000.00	-
农业发展银行	4,800.00	4,800.00	-
浙江海宁农村商业银行	2,000.00	400.00	1,600.00
湖州银行	900.00	900.00	-
桐庐农村商业银行	500.00	500.00	-
合计	2,027,888.72	369,045.13	1,658,843.59

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

### 1、报告期内债券发行情况

报告期内，发行人及其子公司累计发行境内外债券 9 只共计 85 亿元，累计偿还债券 46 亿元（含回售债券 1 亿元）。

## 2、已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为35亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 杭旅 01	杭商旅	2020-04-29	-	2023-05-06	3	10	2.48	10
公司债券小计							10	-	10
2	22 杭商贸 SCP002	杭商旅	2022-03-09	-	2022-12-05	0.7397	5	2.15	5
3	22 杭商贸 SCP001	杭商旅	2022-02-15	-	2022-11-13	0.7397	10	2.25	10
4	21 杭商贸 MTN001	杭商旅	2021-10-13	-	2024-10-15	3	10	3.4	10
债务融资工具小计							25	-	25
合计							35	-	35

## 3、可续期债存续情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

## 4、已注册尚未发行的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的境内外公司债券、债务融资工具及其他债券。

## (四) 其他影响资信情况的重大事项

除上述事项外，发行人及子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本期债券无担保及其他增信措施安排。

## 第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、企业所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和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，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是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存托凭证。

但对本期债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节 信息披露安排

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

### 一、信息披露事务管理制度

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

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司保证在内幕信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露信息，不得利用该信息进行内幕交易。

2、公司未公开信息自其在重大事件发生之日、可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部传递、审核和披露程序，具体流程如下：

（1）公司各部门及各子公司发生按规定属于公开披露信息范畴的重大事件时，公司各部门及各子公司第一负责人应在认真核对相关信息资料后，在第一时间通报给公司财务部，再由财务部长呈报董事长。董事长接到报告后，应当立即向董事会报告；

（2）公司董事会应当就该重大事件的概况、真实性、可能出现的结果等向相关负责人询问，在确认后授权财务部负责相关信息文稿的草拟工作，并授权董事长审核、批准该临时公告；

（3）财务部编制对外信息披露文件，提交董事长审批通过后，负责将信息披露文件报送相关机构审核备案；

（4）信息公开披露后，财务部长应当就相关信息披露情况反馈给公司董事

长；

(5) 如公告中出现错误、遗漏或者可能引起误导的情况，公司应及时按照有关法律法规的要求，对公告作出说明并进行补充或修改。

3、未经董事会批准同意，公司任何部门和个人不得向外界泄露、报道、传送涉及公司的未公开信息和信息披露内容。对外报道、传送的文件、软（磁）盘、录音（像）带、光盘等涉及未公开信息和信息披露内容的资料，须经董事长或财务部长审核同意（并视重要程度呈报董事会审核），方可对外报道、传送及披露。

4、公司不得以新闻发布或答记者问等形式代替信息披露。在应披露信息未披露前，任何部门、个人不得以任何形式擅自对外披露。

## **（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障**

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一负责人，财务部长为实施信息披露事务管理办法的主要负责人，财务部为信息披露事务管理的日常工作部门。

## **（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责**

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

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

3、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并发表意见。

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

5、公司应建立严格的财务管理制度和内控制度。公司董事、监事、高级管

理人员对公司财务管理和内部控制制度执行情况负有监督的责任和义务。

6、公司董事、监事、高级管理人员等信息披露义务人及其他因工作关系接触到应披露信息的信息知情人负有保密义务，对其知情的公司尚未披露的信息负有保密的责任，不得擅自以任何形式对外泄漏公司有关信息。

7、未公开信息对外披露之前，公司信息披露义务人应采取必要的措施，在公司的信息公开披露前将其控制在最小的范围内。

8、当董事会得知，有关尚待披露的信息难以保密，或者已经泄露，或者公司偿债能力已经因此明显发生异常波动时，公司应当及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素。

#### **（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程**

1、公司对外发布信息的申请、审核、发布程序：

- （1）财务部制作信息披露文件；
- （2）财务部长对信息披露文件进行合规性审查；
- （3）董事长根据董事会授权对信息披露文件进行审批或提交董事会审议；
- （4）财务部长负责将信息披露文件报送相关金融机构审核备案。

2、财务部长为公司与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通负责人，未经董事会或财务部长同意，任何人不得进行投资者、中介服务机构、媒体关系活动。

3、财务部负责投资者、中介服务机构、媒体等关系活动档案的建立、健全、保管等工作，档案文件内容至少记载关系活动的参与人员、时间、地点、内容及相关建议、意见等。

4、投资者、中介服务机构、媒体等特定对象到公司现场参观、座谈沟通前，实行预约制度，由公司财务部统筹安排，并指派两人或两人以上陪同、接待，合理、妥善地安排参观过程，并由专人回答问题、记录沟通内容。

#### **（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度**

1、子公司第一负责人是所在子公司信息披露事务的负责人，负责督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息



能够及时通报给公司信息披露管理部门。子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与公司信息披露管理部门的联络工作。

2、子公司按公司信息披露所要求提供的有关经营、财务等信息应按照公司信息披露事务管理办法履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

## 二、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

## 三、本期债券存续期内重大事项披露

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

## 四、本期债券还本付息信息披露

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

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 10 月 18 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的 10 月 18 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券到期日为 2025 年 10 月 18 日，到期支付本金及最后一期利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 二、偿债资金来源

#### 1、良好的财务状况是本期债券按期偿付的基础

本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务盈利和经营活动现金流入。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,341,569.38 万元、1,045,064.79 万元、1,329,734.93 万元和 369,187.77 万元，净利润分别为 126,686.45 万元、121,376.55 万元、148,878.69 万元和 17,207.67 万元，发行人盈利能力良好。最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,574,417.25 万元、1,900,061.03 万元、2,448,295.74 万元和 731,863.93 万元，现金流入较为充裕。

#### 2、发行人较强的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行直接债务融资。同时，发行人拥有良好的信贷记录，较好的市场声誉，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，

具有较强的间接融资能力，为本期公司债券本息的到期偿付也提供了保障。

### 3、发行人控制方的支持

发行人作为杭州市属商贸、旅游资源投资运营主体，自成立以来持续获得杭州市政府各项政策支持。

## 三、偿债应急保障方案

### 1、资产变现

长期以来，发行人财务政策稳健，资产流动性良好，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年 3 月末，发行人合并口径流动资产合计为 1,789,632.44 万元，其中货币资金余额为 1,044,802.52 万元，交易性金融资产金额为 187,353.72 万元。此外，发行人账面拥有较多投资性房地产、固定资产及优质股权资产。因此，如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。

### 2、上市公司股权变现

发行人控制上市公司杭州解百（股票代码“600814.SH”）。上市公司股权均具有良好的可变现性，如果出现经济环境变化或其他不可预见因素，或当发行人的债务偿付出现临时性的困难时，公司可有计划出售部分上市公司股权，以保障本期债券如期偿付。

## 四、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施。

### （一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理

发行人设立偿债专户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证本期债券的还本付息。

发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前三个交易日内，偿债专户的资金余额不少于应偿还本期债券的利息金额。

发行人应确保在不迟于本期债券本金每个兑付日前三个交易日内，偿债专户的资金余额不少于当期应付债券本金与当期应付利息之和。

用于兑付本金和最后一期利息全额的偿债资金自存入偿债专户之日起，在全额兑付本期债券本金和最后一期利息之前，不得挪作他用。

## （二）专门部门负责偿付工作

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日十五个工作日前，公司将安排财务部门主要负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《债券管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （四）引入债券受托管理人制度

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

## （五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所等机构的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## **（六）制定并严格执行资金管理计划**

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强本公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

# **五、投资者保护条款**

## **（一）交叉保护承诺**

发行人承诺，发行人未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在 30 个自然日内消除逾期状态。

## **（二）救济措施**

发行人未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在规定时间内为本期债券增加担保或其他增信措施；
- 2、在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（三）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（四）发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的。

（五）保证人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

### 二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券违约的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券违约的，发行人可以与本期债券持有人协

商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金（含提前清偿情形），对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息。

4、加速清偿。本期债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

5、向债券持有人和受托管理人支付其实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等），并就受托管理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

## （二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

## 三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，任一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对各方具有约束力。

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

## 第十二节 债券持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规、规范性文件和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

### 二、《债券持有人会议规则》的全文内容

#### （一）总则

1、为规范本期债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。



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

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

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

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

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

5、债券持有人会议应当由律师见证。

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

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》或者其他协议另有约定的除外。

## （二）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照《债券受托管理协议》之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

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

（1）拟变更债券《募集说明书》的重要约定：

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

（2）拟修改债券持有人会议规则；

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

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

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定

性的；

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

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

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

### (三) 债券持有人会议的筹备

#### 1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

(2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举1-2名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相

关工作。

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

## 2、议案的提出与修改

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

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

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第3.2.1条）的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第2条第（6）款（即《债券持有人会议规则》第4.2.6条）的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

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

### 3、会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第3条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第3.3.1条）的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

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

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第4.1.1条）约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第4.1.1条）约定的债券持有人

会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

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

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## （四）债券持有人会议的召开及决议

### 1、债券持有人会议的召开

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

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

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

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第 1 条第（3）款（即《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条）约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承

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

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

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

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

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

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

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（3）款（即《债券持有人会议规则》第3.2.3条）约定情形的拟审议议案进行沟通协商；



d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

(4) 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

(5) 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

(6) 发生本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（5）款（即《债券持有人会议规则》第3.2.5条）第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于本节“二、(二) 债券持有人会议的权限范围”第2条(即《债券持有人会议规则》第2.2条)约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议, 经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效:

a.拟同意除保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人以外的第三方承担本期债券清偿义务;

b.发行人拟下调票面利率的, 债券《募集说明书》已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外;

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的, 债券《募集说明书》已明确约定发行人或其他负有偿付义务的第三方单方面享有相应决定权的除外;

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务;

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值, 导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息;

f.拟修改债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的;

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定;

(2) 除本节“二、(四) 债券持有人会议的召开及决议”第3条第(1)款(即《债券持有人会议规则》第4.3.1条)约定的重大事项外, 债券持有人会议对本节“二、(二) 债券持有人会议的权限范围”第2条(即《债券持有人会议规则》第2.2条)约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议, 经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的, 从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本节“二、(四) 债券持有人会议的召开及决议”第1条第(1)款(即《债券持有人会议规则》第4.1.1条)约定的会议召开最低要求的(含召集人依据本节“二、(三) 债券持有人会议的筹备”第3条第(7)款(即《债券持有人会议规则》第3.3.7条)第三款约定直接取消会

议的情形），则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

若债券持有人会议议案为《募集说明书》违约责任中的加速清偿事项时，该决议需经超过全体有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

（3）债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

（4）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召

开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份证号、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（3）款（即《债券持有人会议规则》第3.2.3条）约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

（七）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，《债券受托管理协议》另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（7）款（即《债券持有人会议规则》第4.1.7条）约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （六）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

（1）因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或《募集说明书》约

定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 2、简化程序

（1）发生本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本条约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

a. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

b. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

c. 债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

d. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条第（2）款（即《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条）约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为本节“二、

（四）债券持有人会议的召开及决议”第3条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第4.3.1条）约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

e. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

（2）发生本节“二、（六）特别约定”第2条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第6.2.1条）a项至b项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第3条第（2）款（即《债券持有人会议规则》第4.3.2条）第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（3）发生本节“二、（六）特别约定”第2条第（1）款（即《债券持有人会议规则》第6.2.1条）c项至e项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”“二、（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实”（即《债券持有人会议规则》第四章、第五章）的约定执行。

## （七）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。本期债券分

期发行的，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成，除非经合法程序修改，《债券持有人会议规则》适用于本期债券项下任一期债券。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》如同现行、修订或新颁布的法律、法规、规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，各方应当以相关法律、法规和规则的规定为准。

4、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券《募集说明书》的相关约定存在不一致或冲突的，以债券《募集说明书》的约定为准；如与《债券受托管理协议》或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券《募集说明书》中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

5、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向杭州仲裁委员会提起仲裁，用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在杭州，仲裁裁决是终局的，对发行人及全体债券持有人均具有法律约束力。

6、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。



## 第十三节 债券受托管理人

浙商证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本期债券的债券受托管理人；发行人同意聘任浙商证券股份有限公司，并接受债券受托管理人的监督。

投资者认购本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：浙江省杭州市五星路 201 号

联系地址：浙江省杭州市五星路 201 号

联系人：陈晰月

联系电话：0571-87903134

传真：0571-87903239

邮政编码：310016

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

2022 年 4 月，发行人与浙商证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》，聘任浙商证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。

### 二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和债券受托管理人之外，

不存在其他可能影响其尽职履行本期债券受托管理职责的利害关系。

### 三、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

#### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任浙商证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。浙商证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、《募集说明书》和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，《募集说明书》、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意浙商证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及《募集说明书》的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或《募集说明书》、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知债券受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知债券受托管理人。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (24) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人

履行相应职责。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，根据债券受托管理人合理要求，发行人应在3个工作日内向其提供最新的债券持有人名册。

6、发行人应在本期债券发行前协助债券受托管理人取得本期债券担保资产的相关权利证明文件（如有）。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债券受托管理人并召开债券持有人会议审议。

8、在债券存续期内，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或

（2）经债券持有人会议决议同意。

9、若本期债券存在债项评级的，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和交易场所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。交易场所另有规定的除外。

10、发行人应确保其向债券受托管理人提供并使债券受托管理人得到和使用上述信息、文件、资料时不会违反任何保密义务。在不违反适用法律和信息披露规则的前提下，发行人应：

（1）向债券受托管理人提供所有对于了解发行人和/或增信机构（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或增信机构（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

（2）提供债券受托管理人或发行人认为与债券受托管理人履行债券受托管理人职责相关的合同、文件和记录的副本；

（3）提供其他与债券受托管理人履行债券受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。

11、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发

表明明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

12、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

13、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

14、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的

安排。

发行人出现《募集说明书》约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照《募集说明书》约定承担相应责任。

15、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

16、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定信息披露事务负责人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知债券受托管理人。

发行人应于每个会计期间结束且年度报告已公布后三个工作日内向债券受托管理人提供经审计的会计报告正本，于出具半年度报告和/或季度报告后三个工作日内向债券受托管理人提供财务报表正本。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信机构配合债券受托管理人了解、调查增信机构的资信状况，要求增信机构按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对增信机构进行现场检查。

17、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

19、发行人应当根据本节“三、（三）债券受托管理人的职责、权利和义务”第 18 条（即《债券受托管理协议》第 4.18 条）的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、追加担保、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行

为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

20、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权随时代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本节“三、（二）发行人的权利和义务”第4条（即《债券受托管理协议》第3.4条）约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每年对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每年约见发行人或者增信机构进行谈话。

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），每年检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。



3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与《募集说明书》约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、债券受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债券受托管理协议》的主要内容与《债券持有人会议规则》全文，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现本节“三、（二）发行人的权利和义务”第 4 条（即《债券受托管理协议》第 3.4 条）情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在本期债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼/仲裁事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或《募集说明书》约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还本期债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现《募集说明书》约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）《募集说明书》约定由受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行《募集说明书》的承诺与投资者权益保护约定。发行人触发《募集说明书》约定的交叉保护条款时，应当及时告知债券受托管理人和履行信息披露义务，并采取相关措施。

17、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以

聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。《债券受托管理协议》下服务，债券受托管理人不收取债券受托管理报酬，但以下与本期债券有关的费用由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费、差旅费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所需的合理费用；

（3）因发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所需的费用。

19、发行人暂时无法承担本节“三、（三）债券受托管理人的职责、权利和义务”第18条第（3）款（即《债券受托管理协议》第4.18.3）约定的费用的（以下简称诉讼费用），相关诉讼费用由债券持有人按照以下约定支付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人申请财产保全、实现担保物权、对发行人提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等司法程序所需的诉讼费用；

（2）债券持有人应及时将诉讼费用汇入诉讼专户。诉讼专户未及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起相关司法程序的责任；

（3）尽管债券受托管理人并无义务垫付本条项下的诉讼费用，但若债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息和/或本金中优先受偿垫付费用。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告/出具上

一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）债券受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现本节“三、（二）发行人的权利和义务”第4条（即《债券受托管理协议》第3.4条）第（1）款至第（23）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## （五）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人在参与各类证券业务活动（投资银行、投资顾问、研究、证券交易和经纪活动）时，可能会与债券受托管理人在《债券受托管理协议》

项下的职责产生利益冲突。

发行人发现与债券受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知债券受托管理人。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

3、截至《债券受托管理协议》签署日，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。在本期债券存续期间，债券受托管理人应当继续通过采取上述隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

4、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

5、发行人以及本期债券的债券持有人确认并承认债券受托管理人可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动，包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动等，并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

6、发行人和债券受托管理人违反利益冲突防范机制给债券持有人造成直接经济损失的，应承担相应的法律责任。

## （六）债券受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 债券受托管理人提出书面辞职;

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议聘任新的受托管理人的决议生效之日，新任受托管理人承接债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## (七) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司;

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

(1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司;

(2) 债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格;

(3) 债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法

规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

## （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止

## （九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及《募集说明书》、《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于本期债券发行与上市/挂牌的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市/挂牌相关的任何法律规定或上市/挂牌规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害、损失。

3、发行人违反《募集说明书》约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在《募集说明书》中约定。

## （十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，协议任一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对协议各方具有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。



## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：杭州市商贸旅游集团有限公司

住所：杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

法定代表人：赵敏

联系人：余敏红

联系地址：杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

电话号码：0571-87250810

传真号码：0571-87250822

邮政编码：310009

### 二、牵头承销机构、簿记管理人、债券受托管理人

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：陈晰月、潘含彦

联系地址：浙江省杭州市五星路 201 号

电话号码：0571-87003134

传真号码：0571-87901955

邮政编码：310016

### 三、联席承销机构

名称：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：杜衍、徐可

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

电话号码：021-68826021

传真号码：021-68826800

邮政编码：201204

#### 四、律师事务所

名称：浙江六和律师事务所

住所：杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 10、18、20、22 层

事务所负责人：郑金都

联系人：杜会云、叶伟琼

联系地址：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 楼

电话号码：0571-87206707

传真号码：0571-85055877

邮政编码：310007

#### 五、会计师事务所

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼

事务所负责人：郑启华

联系人：许松飞、程度

联系地址：浙江省杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座 31 楼

电话号码：0571-89722958

传真号码：0571-89722978

邮政编码：310008

## 六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：201208

## 七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

## 八、募集资金等各专项账户开户银行

名称：【】

住所：【】

法定代表人：【】

联系人：【】

联系地址：【】

电话号码：【】

传真号码：【】

邮政编码：【】

## **九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系**

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## **第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明**

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人授权代表（签字）：

丁永刚

丁永刚

杭州市商贸旅游集团有限公司

2022年10月13日



# 授权委托书

编号: 2022002

本人赵敏（身份证号：330102196306110619）系杭州市商贸旅游集团有限公司法定代表人，兹授权 丁永刚（身份证号：330121197409151118）代表本人就浙商证券股份有限公司、国金证券股份有限公司主承销的本公司公司债券发行上市等事宜签署相关协议及文件，委托期限：2022 年 09 月 20 日至 2022 年 12 月 31 日。

委托人签名：

（公司盖章）：

委托日期：2022年09月20日



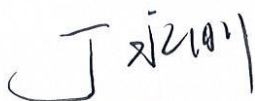
受托人签名：

丁永刚

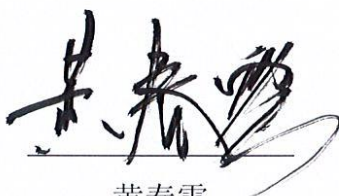
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

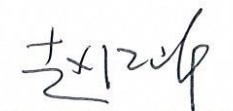
全体董事签字：



丁永刚



黄春雷



赵红峰



张亮

杭州市商贸旅游集团有限公司

2022 年 10 月 13 日





## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

  
闫卫华

  
张萍

杭州市商贸旅游集团有限公司

2024年 / 0 月 / 13 日



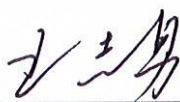
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

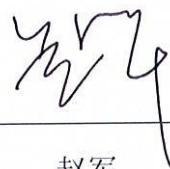
全体非董事高级管理人员签字：



余敏红



王志勇



赵军

杭州市商贸旅游集团有限公司

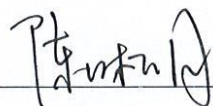
2022 年 10 月 13 日



## 牵头主承销商声明

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

项目负责人签字：



陈晰月



潘含彦

法定代表人签字（授权代表人）：



程景东



浙商证券股份有限公司

2022 年 10 月 13 日



## 浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：吴承根，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权王青山（职务：公司总裁）

代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议	39	新三板（普通股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定增合法合规性意见
2			承销类协议	40			已挂牌拟定增的反馈意见回复
3		对方律所	律师见证服务合同	41			定向发行说明书
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	42			定向发行普通股之推荐工作报告
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表	43			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	44	新三板（优先股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定向发行优先股说明书
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	45			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
8			辅导验收申请	46			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	47	新三板（重大资产重组）	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	48			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	49			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	50			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	51	新三板（收购业务）	证监会、全国中小企业股份转让系统	收购报告书
14			保荐总结报告书	52			要约收购报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	重组报告书（不得转授权）	53			独立财务顾问报告
16			财务顾问专业意见（不得转授权）（独立财务顾问报告、重组预案财务顾问核查意见和举报信核查报告）	54			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17			反馈意见回复报告和重组委意见回复报告（不得转授权）	55			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18			独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书	56	新三板（做市）	中证登	做市证券划转申请表
19			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	57		挂牌公司和全国中小企业股份转让系统	（拟）挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议
20	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书	58			股票定增股东放弃优先认购权承诺函
21			财务顾问报告或独立财务顾问报告	59		做市企业	通知回函
22			详式权益变动报告书				

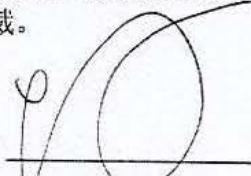


23			核查意见	60			股东大会	议案表决
24			募集说明书-主承销商声明	61			股东权利	股东声明（承诺函）
25			主承销商核查意见				事项	
26			募集说明书-受托管理人声明	62	新三板（做市）		做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函	
27	公司债	交易所	债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	63	所有投行项目	对方客户	保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议	
28			债券受托管理协议/持有人会议规则	64	所有投行项目	对方客户及银行	募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议	
29			承销类协议					
30			募集说明书-主承销商声明	65	股权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）	
31			主承销商信用承诺书					
32	企业债	发改委	承销类协议	66	债权类销售/分销	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议	
33			债权代理协议/持有人会议规则	67	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议	
34	金融债券	人行/银保监	承销类协议	68	债权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等）	
35			公开转让说明书	69	所有投行项目	对方客户	投标文件（含联合体协议）、保证金协议	
36			推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	70	所有投行项目	发行人/担保人	增信类相关协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）	
37	新三板（挂牌）	证监会、全国中小企业股份转让系统	主办券商自律说明书					
38			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件					

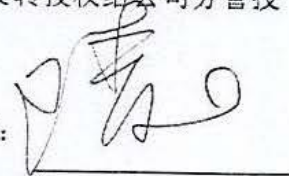
注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。除明确不得转授权的事项外，被授权人可根据公司投资银行业务需要转授权给公司分管投资银行业务副总裁。

授权人签字：

  
吴承根

被授权人签字：

  
王青山





## 浙商证券股份有限公司授权委托书

本人：王青山，系浙商证券股份有限公司总裁。兹授权程景东（职务：公司分管投资银行业务副总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议
2			承销类协议
3		对方律所	律师见证服务合同
4		证监会、交易所	保荐总结报告书
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表
6	辅导	地方局	辅导协议
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告
8			辅导验收申请
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议
10			承销类协议
11			发行过程和认购对象合规性报告
12			发行情况报告书声明页
13			上市保荐书
14			保荐总结报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书
16			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书
17	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书
18			财务顾问报告或独立财务顾问报告
19			详式权益变动报告书
20			核查意见

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	
35	新三板 (普通股定增)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	定增合法合规性意见	
36			已挂牌拟定增的反馈意见回复	
37			定向发行说明书	
38			定向发行普通股之推荐工作报告	
39			其他依据法律法规及业务规则 需要法定代表人签字的文件	
40	新三板 (优先股定增)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	定向发行优先股说明书	
41			主办券商关于本次优先股发行的 推荐工作报告	
42			其他依据法律法规及业务规则 需要法定代表人签字的文件	
43	新三板 (重大资产重组)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	重大资产重组报告书	
44			重大资产重组实施情况之独立 财务顾问核查意见	
45			独立财务顾问报告	
46			其他依据法律法规及业务规则 需要法定代表人签字的文件	
47	新三板 (收购业务)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	收购报告书	
48			要约收购报告书	
49			独立财务顾问报告	
50			收购实施情况报告书及独立财 务顾问报告	
51			其他依据法律法规及业务规则 需要法定代表人签字的文件	
52	新三板 (做市)	中证登	做市证券划转申请表	
53		挂牌公司 和全国中 小企业股 份转让系 统	(拟)挂牌公司股票定增认购合 同、股份转让协议、股票回购协 议	
54			股票定增股东放弃优先认购权 承诺函	
55			做市企业	通知回函
56			股东大会	议案表决

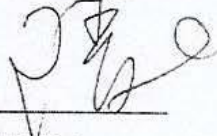


21	公司债	交易所	募集说明书-主承销商声明、受托管理人声明	57			股东权利事项	股东声明（承诺函）
22			主承销商核查意见	58			新三板（做市）	做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函
23			债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	59	所有投行项目	对方客户	保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议	
24			债券受托管理协议/持有人会议规则	60	所有投行项目	对方客户及银行	募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议	
25			承销类协议	61	股权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）	
26	企业债	发改委	募集说明书-主承销商声明					
27			承销商信用承诺书	62	债权类销售/分销	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议	
28			承销类协议					
29			债权代理协议/持有人会议规则	63	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议	
30	金融债券	人行/银保监	承销类协议	64	债权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等）	
31	新三板（挂牌）	证监会、全国中小企业股份转让系统	公开转让说明书					
32			推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	65	所有投行项目	对方客户	投标文件（含联合体协议）、保证金协议	
33			主办券商自律说明书	66	所有投行项目	发行人/担保人	增信类相关协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）	
34			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件					

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。上述授权事项不得转授权。

授权人签字：

  
王青山

被授权人签字：

  
程景东



## 联席主承销商声明

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

项目负责人签字：

杜衍

杜衍

徐可

徐可

法定代表人签字（授权代表人）：

冉云

冉云



国金证券股份有限公司

2022 年 10 月 13 日



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师： 杜会云      叶伟琼  
杜会云                      叶伟琼

律师事务所负责人： 郑金都



浙江六和律师事务所

2022 年 10 月 13 日



天健会计师事务所  
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号  
邮编：310020  
电话：(0571) 8821 6888  
传真：(0571) 8821 6999

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《杭州市商贸旅游集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称募集说明书）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审〔2020〕1395号、天健审〔2021〕2875号、天健审〔2022〕933号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对杭州市商贸旅游集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

     
许松飞 程 度

景彩子(已离职)

天健会计师事务所负责人：

   
郑启华

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年 10 月 13 日





天健会计师事务所

Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号  
邮编：310020  
电话：(0571) 8821 6888  
传真：(0571) 8821 6999

## 关于签字注册会计师离职的说明

中国证券监督管理委员会：

本所作为杭州市商贸旅游集团有限公司申请公开发行公司债券审计机构，出具了《审计报告》（天健审（2020）1395 号、天健审（2021）2875 号、天健审（2022）933 号），签字注册会计师为许松飞同志、景彩子同志和程度同志。

景彩子同志已于 2020 年 12 月从本所离职，故无法在《杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之“审计机构声明”中签字。

专此说明，请予察核！

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：

郑启华



二〇二二年 10 月 13 日

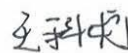
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《杭州市商贸旅游集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：



[熊桦]



[王科柯]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2022年10月13日



# 企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，  
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评  
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署  
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2022 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：

朱荣恩



2022 年 6 月 30 日

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、本期债券信用评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### 1、杭州市商贸旅游集团有限公司

地址：杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

电话号码：0571-87250828

传真号码：0571-87250822

联系人：余敏红

#### 2、浙商证券股份有限公司

地址：浙江省杭州市五星路 201 号

电话：0571-87903134

传真：0571-87901955

联系人：陈晰月、潘含彦