

债券代码：2180296.IB / 152975.SH

债券简称：21 杭实债 01 / 21 杭实 01

杭州市实业投资集团有限公司
公司债券
债权代理事务报告
(2022 年度)

发行人：杭州市实业投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市下城区绍兴路 538 号 7 楼



债券债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2023 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《杭州市实业投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况	4
一、债券名称	4
二、债券简称及代码	4
三、核准文件及核准规模	4
四、本期债券的主要条款	4
第二章 债权人履职情况	6
一、发行人资信情况	6
二、担保物资信情况	6
三、募集资金使用情况	6
第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况	7
二、发行人 2022 年度经营情况	7
三、发行人 2022 年度财务情况	9
四、发行人偿债意愿和能力分析	11
第四章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况与核查情况	12
一、本期债券募集资金情况	12
二、本期债券募集资金实际使用情况	12
三、本期债券募集资金使用的披露情况	12
四、专项账户开立及运作情况	12
第五章 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	13
第六章 债券持有人会议召开情况	16
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	17
第八章 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	18
第九章 本期债券跟踪评级情况	19
第十章 其他事项	20
一、发行人的对外担保情况	20
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项	20
三、相关当事人	20
四、发行人信息披露义务履行的核查情况	20
五、其他重大事项	20

第一章 本期债券概况

一、债券名称

2021 年第一期杭州市实业投资集团有限公司公司债券

二、债券简称及代码

债券简称	代码
21 杭实债 01 / 21 杭实 01	2180296.IB / 152975.SH

三、核准文件及核准规模

债券批文如下：

核准文件：发改企业债券（2021）85 号

核准规模：不超过 45 亿元。

四、本期债券的主要条款

1、发行规模：15 亿元

2、票面金额：100 元

3、发行价格：100 元

4、债券期限：7 年

5、上市场所：银行间/上交所

6、债券形式：一般企业债

7、票面利率：3.67%

8、起息日：2021-08-02

9、付息日：本次债券的兑付日为 2028 年 8 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 5 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

10、兑付日：2028-08-02

11、计息期间：一年

12、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

13、担保情况：无担保

14、信用级别：AAA/AAA

15、募集资金用途：补充营运资金

16、债权代理人：国开证券股份有限公司

第二章 债权代理人履职情况

一、发行人资信情况

发行人目前资信状况良好，报告期内借款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在延期偿付的情况；且报告期内发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生重大的违约行为。

二、担保物资信情况

本支债券不涉及担保。

三、募集资金使用情况

截止 2022 年 12 月末，“21 杭实债 01”募集资金 15 亿元已全部使用完毕。

“21 杭实债 01”募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金使用	拟使用募集资金	已使用募集资金	未使用募集资金
补充营运资金	150,000.00	150,000.00	0.00
合计	150,000.00	150,000.00	0.00

第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：杭州市实业投资集团有限公司

成立日期：2001 年 11 月 13 日

注册资本：人民币陆拾亿元（¥6,000,000,000.00 元）

住所：杭州市下城区绍兴路 538 号 7 楼

办公地址：浙江省杭州市西湖区宝石山下四弄 19 号

法定代表人：沈立

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：实业投资；以授权经营的国有资产通过控股、参股、投资、购并、转让、租赁形式从事资本经营业务；服务：房屋租赁，物业管理；批发、零售：百货，普通机械，建筑材料，五金交电，家用电器，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），金属材料；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）。

公司网址：<http://www.hziam.com/>

电子信箱：gyzc@com.hz.cn

二、发行人 2022 年度经营情况

发行人 2022 年主营业务分板块、分产品情况如下：

业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
家电等其他商品	57.10	51.41	9.96	3.23	45.44	39.23	13.67	2.51
大宗产品产业	1,684.73	1,662.09	1.34	95.17	1,742.15	1,712.01	1.73	96.27

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
链服务收入								
房地产开发收入	0.55	0.41	25.45	0.03	0.95	0.66	30.53	0.05
让渡资金使用权	3.70	0.07	98.11	0.21	2.35	0.13	94.47	0.13
租赁	10.92	5.31	51.37	0.62	6.07	2.27	62.60	0.34
住宿及餐饮	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
其他主营业务	13.29	13.18	0.83	0.75	12.61	10.59	16.02	0.70
合计	1,770.29	1,732.46	2.14	100.00	1,809.58	1,764.89	2.47	100.00

注：住宿及餐饮业务板块本期营业收入为 0.00 万元，营业成本为 0.00 万元；上年同期营业收入为 42.92 万元，营业成本为 0.00 万元。

产品板块情况

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
钢材类	大宗产品产业链服务收入	724.97	719.58	0.74	-0.91	-0.32	-44.36
原料类	大宗产品产业链服务收入	209.17	197.05	5.79	107.91	107.41	4.11
化工类	大宗产品产业链服务收入	525.15	522.38	0.53	-7.13	-5.30	-78.28
合计	—	1,459.29	1,439.02	—	4.41	5.15	—

2022 年度，发行人业务及产品各板块收入、成本变动情况及原因如下：

(1) 家电等其他商品：2022 年营业成本 51.41 亿元，2021 年营业成本 39.23 亿元，增幅 31.05%，主要系收入规模增长 25.66%导致成本同步增长，以及 2022 年相关原材料涨价导致。

(2) 房地产开发收入：2022 年营业收入 0.55 亿元，营业成本 0.41 亿元，2021 年营业收入 0.95 亿元，营业成本 0.66 亿元，营收降幅 42.11%，营业成本降

幅 37.88%，主要系 2022 年存量零星房产进一步减少，导致收入成本相应下降较多。

(3) 让渡资金使用权：2022 年营业收入 3.70 亿元，营业成本 0.07 亿元，2021 年营业收入 2.35 亿元，营业成本 0.13 亿元，营收增幅 57.45%，营业成本降幅 46.15%，主要系可让渡资金增加，同时控制资金使用成本，导致毛利率大幅上升。

(4) 租赁：2022 年营业收入 10.92 亿元，营业成本 5.31 亿元，2021 年营业收入 6.07 亿元，营业成本 2.27 亿元，营收增幅 79.90%，营业成本增幅 133.92%，主要系热联盘扣等租赁业务规模增长，营业收入与成本同步上升。

(5) 住宿及餐饮：2022 年营业收入为 0，营业成本为 0；2021 年营业收入为 42.92 万元，营业成本为 0，主要系审计分类口径调整，归入租赁收入中。

(6) 其它主营业务：2022 年毛利率 0.84%，2021 年毛利率 16.03%，毛利率较上年下降 94.76%，主要系热联其他业务内容不同毛利的项目规模调整导致毛利率变化较大。

(7) 原料类（大宗产品产业链服务收入）：2022 年营业收入 209.17 亿元，营业成本 197.05 亿元，2021 年营业收入 100.60 亿元，营业成本 95.01 亿元，营收增幅 107.91%，营业成本增幅 107.41%，主要系子公司热联集团战略调整、叠加原料进口管制影响，导致原料贸易量大幅度增加。

(8) 钢材类（大宗产品产业链服务收入）：毛利率较上年下降 44.36%，主要系 2022 年钢铁行业面临下游需求减弱、成本压力增大，整个行业呈现效益大幅下滑的基本盘。

(9) 化工类（大宗产品产业链服务收入）：毛利率较上年下降 78.28%，主要系 2022 年在地缘冲突升级、通胀上行等不利因素的冲击下，全球主要经济体经济增速下滑，化工行业面临能源价格上涨，全球海运成本上升，行业成本显著抬升，产品价格剧烈波动，行业景气度下降的不利形势造成毛利率下滑。

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人 2022 年度财务情况保持稳定，具体数据参见发行人 2022 年度审计报告。

发行人期末余额变动比例超过 30% 的资产及负债项目及原因如下：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	45.71	5.93	23.62	93.52
衍生金融资产	12.87	1.67	20.54	-37.34
应收票据	1.19	0.15	2.55	-53.33
应收账款	44.89	5.83	65.79	-31.76
预付款项	73.64	9.56	44.15	66.80
其他应收款	87.22	11.32	129.28	-32.54
一年内到期的非流动资产	1.53	0.20	3.29	-53.50
其他流动资产	21.15	2.75	16.20	30.56
使用权资产	3.90	0.51	1.52	156.58
其他非流动资产	1.20	0.16	2.08	-42.31

发生变动的原因：

(1) 交易性金融资产变动比例为 93.52%，主要系报告期内发行人增持债务工具投资、理财产品和基金产品所致。

(2) 衍生金融资产变动比例为-37.34%，主要系热联集团衍生金融资产减少所致。

(3) 应收票据变动比例为-53.33%，主要系报告期内发行人所持银行承兑汇票和商业承兑汇票减少所致。

(4) 应收账款变动比例为-31.76%，主要系发行人在年初不断催收使得应收货款结清所致。

(5) 预付款项变动比例为 66.80%，主要系报告期内发行人业务规模增长，公司向上游厂家预付采购款项大幅增加所致。

(6) 其他应收款变动比例为-32.54%，主要系报告期内发行人与其他客商的期货保证金和往来款减少所致。

(7) 一年内到期的非流动资产变动比例为-53.50%，主要系部分基金投资项目重分类导致。

(8) 其他流动资产变动比例为 30.56%，主要系待认证进项税额和采购商品确定的承诺增加所致。

(9) 使用权资产变动比例为 156.58%，主要系热联集团盘扣业务使用权资产增加导致。

(10) 其他非流动资产变动比例为-42.31%，主要系新增预付华丰科技股权收购款和预付土地款导致。

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
衍生金融负债	24.95	4.64	15.13	64.90
应付账款	26.31	4.89	41.84	-37.11
应交税费	12.01	2.23	19.32	-37.84
一年内到期的非流动负债	27.72	5.16	3.44	705.81
其他流动负债	8.57	1.59	25.16	-65.94
应付债券	31.15	5.79	50.76	-38.63
租赁负债	2.67	0.50	0.96	178.13
递延所得税负债	5.26	0.98	7.91	-33.50

发生变动的原因：

（1）衍生金融负债变动比例为 64.90%，主要系热联集团衍生金融负债增加导致。

（2）应付账款变动比例为-37.11%，主要系应付贸易采购款结清所致。

（3）应交税费变动比例为-37.84%，主要系应交企业所得税减少所致。

（4）一年内到期的非流动负债变动比例为 705.81%，主要系发行人一年内到期长期借款增加及新增部分租赁负债所致。

（5）其他流动负债变动比例为-65.94%，主要系报告期内短期融资债券到期和被套期项目-采购商品确定的承诺数额大幅减少所致。

（6）应付债券变动比例为-38.63%，主要系报告期内 21 杭实投 SCP004 到期和 19 杭实 01 回售所致。

（7）租赁负债变动比例为 178.13%，主要系主要系热联集团盘扣业务租赁付款额增加导致。

（8）递延所得税负债变动比例为-33.50%，主要系报告期内按照预期清偿相关负债所致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

发行人所涉及有息负债均按时还本付息，具有良好偿债意愿。

发行人经营情况、财务情况良好，融资渠道畅通，截至目前并未发生可能影响偿债能力的重大事项，还本付息能力较强。

第四章 发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况与核查情况

一、本期债券募集资金情况

21 杭实债 01 募集资金 15 亿元。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截止报告出具日，“21 杭实债 01”募集资金 15 亿元已全部使用完毕。

“21 杭实债 01”募集资金使用情况表

单位：万元

募集资金使用	拟使用募集资金	已使用募集资金	未使用募集资金
补充营运资金	150,000.00	150,000.00	0.00
合计	150,000.00	150,000.00	0.00

经核查，发行人严格按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序。发行人债券募集资金实际用途与核准用途一致。

三、本期债券募集资金使用的披露情况

发行人已在 2022 年年度报告中披露募集资金使用情况，经核查，发行人债券募集资金披露情况与实际使用情况一致。

四、专项账户开立及运作情况

发行人已在监管行开立了用于本次债券募集资金使用及偿还安排的专项账户，专项用于募集资金的接受、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。

报告期内，本期债券募集资金的存储及使用程序均按照发行人与存放募集资金的监管银行签订的《募集资金监管协议》执行，募集资金账户运作规范。

第五章 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

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人已安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人已建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

本次债券的偿债保障措施

为保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请国开证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。国开证券作为债权代理人应履行下列职责：

（1）债券存续期间的常规代理事项：

- 1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- 2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向持有人通报；
- 3) 定期出具债权代理事务报告；
- 4) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 5) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项；
- 6) 按照相关规范性文件及自律规则的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。

（2）债券存续期间的特别代理事项：

- 1) 本次债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本次债券的代理兑付职责时）；
- 2) 根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

（二）制定《债券持有人会议规则》

为规范债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人与债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议依据法律、《企业债券管理条例》、本次债券募集说明书的规定行使如下职权：

- （1）变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款和上调利率条款；

（2）变更本次债券债权代理人；

(3) 发行人不能或预计不能按期支付本次债券的本金和/或利息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否同意发行人提出的相关解决方案，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产清算的法律程序；

(4) 发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时或其他涉及债券发行人主体变更时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

(5) 变更本规则或《债权代理协议》的主要内容；

(6) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

(7) 根据法律、法规、规则及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

如债权代理人未能按本规则第九条的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有未偿还的本次债券总额 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

除《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效。

但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经超过持有本次未偿还债券总额三分之二有表决权的债券持有人同意才能生效。

债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

债券持有人会议召集人应当在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：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，经营收入稳定可靠，现金流充足，可以充分保证本次债券本息的按时足额偿还，最大限度保护投资者的利益。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2022 年度，未发生募集说明书中约定的其他义务的执行事项。

第八章 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

按照募集说明书约定，本次债券的偿债计划及其他偿债保障措施得到了有效执行。

报告期内，发行人于 2022 年 8 月 2 日按时付息 0.5505 亿元，下一付息日为 2023 年 8 月 2 日。

第九章 本期债券跟踪评级情况

公司已委托中诚信国际信用评级有限责任公司担任 2021 年第一期杭州市实业投资集团有限公司公司债券跟踪评级机构。中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 27 日出具的《杭州市实业投资集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》给予发行人主体评级 AAA 级，本期债券债项评级 AAA 级，评级展望稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信国际信用评级有限责任公司官方网站予以公告。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

报告期初对外担保的余额：4.51 亿元。

报告期末对外担保的余额：4.19 亿元。

报告期对外担保的增减变动情况：-0.32 亿元。

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1.80 亿元。

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额未超过报告期末净资产 10%。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

三、相关当事人

无。

四、发行人信息披露义务履行的核查情况

2022 年 10 月 12 日，发行人披露董事，总经理发生变动的公告。

2022 年 11 月 16 日，发行人披露收到浙江证监局警示函的公告。

经核查，报告期内发行人规范履行了信息披露义务。

五、其他重大事项

无。

（此页无正文，为《杭州市实业投资集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页）

