杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年面向专业投资者公开发行

公司债券（第一期）募集说明书

发行人	杭州市商贸旅游集团有限公司
注册金额	不超过人民币10亿元（含10亿元）
本期发行金额	不超过10亿元（含10亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2026年1月7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、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。

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

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

投资者认购或持有本期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“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）债务规模增加产生的风险

近年来，发行人业务持续发展，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5,687,436.84万元、6,081,502.13万元、6,177,905.22万元和6,669,743.48万元，其中有息债务总额分别为2,609,478.22万元、2,762,573.35万元、2,764,599.68万元和3,321,169.23万元，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，但是如果未来发行人自身经营、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发行人偿债能力产生一定影响。

（二）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78,894.33万元、60,676.44万元、92,463.67万元和496,601.67万元，占总资产的比例分别为0.84%、0.61%、0.91%和4.67%。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。

（三）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343,597.76万元、365,562.58万元、373,888.75万元和391,124.74万元，占总资产的比例分别为3.64%、3.65%、3.70%和3.67%，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。

（四）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。

（五）董监高变动相关风险

发行人最近一届监事会成员为张萍。2025年12月，根据发行人股东批复及董事会决议，后续发行人不设监事会或监事，在董事会中设置审计委员会，由审计委员会行使监事会职责。发行人本次取消监事会及相关变动，已经公司内部有权机构审议通过并相应修订章程，并取得《杭州市国资委关于同意修改杭州市商贸旅游集团有限公司章程的批复》。截至募集说明书出具日，发行人已完成工商变更。

发行人董事、监事及高级管理人员的变动情况属于公司正常的人事变动，且取得了相关权力机构的决议批复，符合相关法律及公司章程的规定。上述变更事项不会对公司的日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响，不影响公司有权机构已通过决议的执行，且不会对公司组织机构运行产生重大影响。

（六）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。

根据杭州解百收到的国通信托《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2023年第二季度管理报告》及《情况说明》，信托计划融资人南京世荣置业有限公司存在未按照合同约定履行相关义务的情形。国通信托已向融资人新增的还款来源项目派驻人员进行现场监管，国通信托已按司法程序推进强制执行事宜，截至2023年8月31日，已完成对抵押人马鞍山明树实业有限公司名下三处抵押物的查封工作，查封期限三年，后续国通信托将积极推进抵押物的司法处置工作。该信托计划自动延期至全部信托财产变现之日。

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4,660.11万元，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。

发行人子公司杭州商旅金融投资有限公司（以下简称“杭商旅金投”）于2023年6月9日认购“厦门信托-景诚嘉佑22号集合资金信托计划”9,000.00万元、10月20日认购“厦门信托-景诚嘉佑28号集合资金信托计划”9,000.00万元，于2023年11月份发生风险，杭商旅金投立即成立专项处置小组，第一时间上报集团并向公安经侦报案。根据杭商旅金投总经理办公会议纪要(2024)4号，审议通过了《关于厦门信托-景诚嘉佑22、28号集合资金信托计提公允价值变动损失的议案》，根据目前了解的信息以及掌握的财产线索，预计可回款50%，于2023年度计提投资损失9,000.00万元。杭商旅金投目前经营情况良好，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。

（七）重大资产重组暨同一控制下企业合并事项

根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团

有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12号），杭州市国资委决定以2021年12月31日为基准日、经审计的净资产值为依据，将杭州市人民政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司84.30%股权无偿划转至发行人。上述事项触发重大资产重组且属于同一控制下企业合并，发行人根据企业会计准则及国资批复，采用追溯调整法，将运河集团视同自2021年初纳入合并范围。发行人2020-2022年度财务报告已追溯调整并经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2023]京会兴审字第68000132号标准无保留意见的审计报告。

（八）发行人2025年三季度主要财务数据

发行人于2025年10月31日在上海清算所（https://www.shclearing.com.cn）公开披露了2025年三季度合并及母公司财务报表。截至2025年9月末，发行人总资产1,070.89亿元，相比2024年末增长5.95%；净资产399.27亿元，相比2024年末增长1.60%；2025年1-9月，发行人营业总收入136.79亿元，净利润9.25亿元，经营活动产生的现金流量净额30.09亿元。发行人最新一期经营、财务及现金流情况无重大不利变化。发行人已在募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”中披露了2025年三季度主要财务数据和财务指标表。

截至本募集说明书签署日，发行人生产经营正常，不存在影响公司经营或偿债能力的重大不利变化，仍符合公开发行公司债券的发行及上市条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）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，发行人聘任了中信证券股份有限公司担任本期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2024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》并受之约束。

（二）债券发行条款

本期债券分为2个品种，品种一为3年期，品种二为5年期。本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

（三）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，本期债券无评级，符合进行通用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通用质押式回购安排。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。

（四）增信情况

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（五）投资者保护条款提示

本期债券在“第十节 投资者保护机制”章节中设置了资信维持承诺、救济措施等投资者保护条款。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（六）违约事项及纠纷解决机制提示

本期债券在“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”章节中对违约情形及认定、违约责任及免除及纠纷解决机制进行了说明。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（七）上市流通日前的不确定性导致的风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的办理，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交易，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的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（八）信用评级情况

本期债券无评级。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。

（九）市场利率波动的风险

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

（十）本期债券发行对象

本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》。本期债券发行完毕后，

也将仅限于专业机构投资者范围内交易流通。

（十一）债券认购

本期债券的主承销商（和受托管理人）及其关联方可以通过自主决策、在符合法律法规前提下认购本期债券。

目 录

声 明 1

重大事项提示 2

一、与发行人相关的重大事项 2
二、与本期债券相关的重大事项 5

目 录 9

释 义 12

第一节 风险提示及说明 15

一、发行人的相关风险 15
二、本期债券的投资风险 24

第二节 发行条款 26

一、本期债券的基本发行条款 26
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 28

第三节 募集资金运用 29

一、本期债券募集资金规模 29
二、本期债券募集资金使用计划 29
三、募集资金的现金管理 29
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 29
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 30
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 30
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 31
八、前次公司债券募集资金使用情况 31

第四节 发行人基本情况 33

一、发行人基本情况 33
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 33
三、发行人股权结构 37
四、发行人重要权益投资情况 38
五、发行人的治理结构等情况 52

六、发行人董事和高级管理人员的基本情况 76
七、发行人主营业务状况 81
八、其他与发行人主体相关的重要情况 121
第五节 发行人主要财务情况 123
一、发行人财务报告总体情况 123
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 135
三、发行人财务状况分析 147
第六节 发行人信用状况 209
一、发行人及本期债券的信用评级情况 209
二、发行人其他信用情况 209
第七节 增信情况 212
第八节 税项 213
一、增值税 213
二、所得税 213
三、印花税 213
第九节 信息披露安排 215
一、发行人关于信息披露事务的承诺 215
二、发行人信息披露事务管理制度 215
三、本期债券存续期内定期信息披露安排 218
四、本期债券存续期内重大事项披露 218
五、本期债券还本付息信息披露 218
第十节 投资者保护机制 219
一、偿债计划 219
二、偿债资金来源 219
三、偿债应急保障方案 220
四、偿债保障措施 220
五、投资者保护条款 222
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 223
一、违约情形及认定 223

二、违约责任及免除 223
三、纠纷解决机制 224
第十二节 债券持有人会议 225
一、债券持有人行使权利的形式 225
二、《债券持有人会议规则》的全文内容 225
第十三节 债券受托管理人 246
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况 246
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况 246
三、《债券受托管理协议》主要内容 247
第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系 274
一、本期发行的有关机构 274
二、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 276
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明 278
第十六节 备查文件 299
一、备查文件内容 299
二、备查文件查阅地点 299

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
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
主承销商、中信证券、簿记管理人、债券受托管理人、受托管理人	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	浙江星韵律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）、北京兴华会计师事务所（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	2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-6月
最近三年	指	2022年度、2023年度、2024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2025年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
专项账户	指	募集资金与偿债保障金专项账户
本次债券/本次公司债券	指	杭州市商贸旅游集团有限公司2025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10亿元（含10亿元）的公司债券
本期债券/本期公司债券	指	发行总额不超过10亿元（含10亿元）的“杭州市商贸旅游集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行

《债券受托管理协议》或《受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的本次债券的受托管理协议及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为规范本次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，维护本次债券持有人的权益，根据相关法律法规制订的债券持有人会议规则及其变更和补充
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	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
运河集团	指	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司
运河投发	指	杭州运河集团投资发展有限公司
运河湾地产	指	杭州运河湾商业地产有限公司
农发集团	指	杭州市农业发展集团有限公司

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

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、债务规模增加产生的风险

近年来，发行人业务持续发展，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5,687,436.84万元、6,081,502.13万元、6,177,905.22万元和6,669,743.48万元，其中有息债务总额分别为2,609,478.22万元、2,762,573.35万元、2,764,599.68万元和3,321,169.23万元，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，但是如果未来发行人自身经营、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发行人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78,894.33万元、60,676.44万元、92,463.67万元和496,601.67万元，占总资产的比例分别为0.84%、0.61%、0.91%和4.67%。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、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110,771.39万元、114,080.24万元、123,493.36万元和127,537.06万元，其他应收款账面价值分别为269,990.10万元、177,832.31万元、264,515.67万元和281,217.65万元，合计占总资产的比例分别为4.03%、2.92%、3.84%和3.84%。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336,415.70万元、384,044.04万元、465,885.39万元和437,687.54万元，占总资产的比例分别为3.57%、3.84%、4.61%和4.11%。发行人存货中开发成本和开发产品占比较高，因房地产行业受到政策调控和市场需求变化影响较大，发行人房地产项目的市场销售价格面临波动的风险，若未来房价下跌或市场需求受限，可能导致房地产类存货减值，且使得存货的变现能力也受到不利影响，从而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343,597.76万元、365,562.58万元、373,888.75万元和391,124.74万元，占总资产的比例分别为3.64%、3.65%、3.70%和3.67%，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1,704,580.39万元、1,881,847.18万元、1,922,387.76万元和911,774.44万元，母公司口径营业收入分别为4,524.36万元、4,494.04万元、6,682.97万元和2,262.36万元，因此，发行人收入依赖子公司。若发行人下属子公司经营业绩出现下滑，则可能会对发行人的经营状况产生不利影响，进而影响其偿债能力。

7、其他非流动资产占比较高的风险

截至最近三年及一期末，发行人其他非流动资产金额分别为4,364,044.54万元、4,523,145.17万元、4,615,705.44万元和4,807,491.54万元，占总资产的比例分别为46.27%、45.22%、45.67%和45.16%，其他非流动资产占总资产比重较高。该资产较差的流动性可能给发行人的资产流动性及资产减值带来一定风险。

8、经营活动现金流波动的风险

最近三年及一期末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为319,912.60万元、477,367.43万元、176,255.08万元和116,243.43万元，存在一定的波动。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。

9、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3,630.97万元、2,402.28万元和21,133.15万元，向关联方出售商品/提供劳务的金额分别为39,069.32万元、21,006.50万元和71,584.80万元，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。

10、资本支出的风险

发行人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，发行人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，若发行人投资的项目不能产生预期的效益，将对发行人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。

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78,280.69万元、67,819.09万元、60,426.84万元和28,237.25万元，净利润分别为151,548.16万元、163,209.78万元、140,679.41万元和67,416.33万元。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。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务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

发行人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，2024年杭州金属商品批发业务前五大供应商采购合计247,611.74万元，占总采购额的64.52%，前五大客户销售额123,462.82万元，占销售额的31.23%。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、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、董监高变动的风险

发行人最近一届监事会成员为张萍。根据发行人股东批复及董事会决议，后续发行人不设监事会或监事，在董事会中设置审计委员会，由审计委员会行使监事会职责。发行人本次取消监事会及相关变动，已经公司内部有权机构审议通过并相应修订章程，并取得《杭州市国资委关于同意修改杭州市商贸旅游集团有限公司章程的批复》。截至募集说明书出具日，发行人已完成工商变更。

发行人董事、监事及高级管理人员的变动情况属于公司正常的人事变动，且取得了相关权力机构的决议批复，符合相关法律及公司章程的规定。上述变更事项不会对公司的日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响，不影响公司有权机构已通过决议的执行，且不会对公司组织机构运行产生重大影响。

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、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、报告期内管理层变动的风险

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。2022年，经公司出资人杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“杭州市国资委”）决议，委派陈继达、朱希伟、姚锡亮、张锦铭和金旭虎担任公司外部董事。2023年12月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2023〕18号）：委派杜梦菲担任公司董事会董事，免去赵红峰的董事会董事职务。2024年1月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2024〕1号）：委派丁永刚担任公司董事会董事长，委派陈国华担任公司董事会董事、副董事长；免去陆晓亮的董事会董事长、

董事职务。根据杭州市人民政府文件（杭政函〔2024〕3号），推荐陈国华任公司总经理并提议免去丁永刚的公司总经理职务。2024年10月，根据中共杭州市国资委委员会文件（杭国资党委发〔2024〕23号），委派赵志仁任公司外部董事并免去朱希伟的公司外部董事职务。发行人最近一届监事会成员为张萍。2025年12月，根据发行人股东批复及董事会决议，后续发行人不设监事会或监事，在董事会中设置审计委员会，由审计委员会行使监事会职责。2025年12月，根据《关于组建市商旅集团审计委员会的董事会决议》，发行人召开董事会表决同意公司组建审计委员会，审计委员会由张锦铭、陈继达、姚锡亮成员组成。

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。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）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，债券属于利率敏感型投资品种，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）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）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）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2026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2025年12月23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〔2025〕2900号），注册规模为不超过10亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币10亿元（含10亿元）。本期债券分为两个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

（五）品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

（六）债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为3年期，品种二为5年期。

（七）票面金额及发行价格：本期公司债券面值为100元，按面值平价发行。

（八）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。

（九）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（十）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十一）承销方式：本期债券由主承销商组建的承销团，以余额包销的方

式承销。

（十二）起息日期：本期债券起息日为2026年1月14日。

（十三）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十四）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。

（十五）付息日期：本期债券品种一的付息日期为2027年至2029年每年的1月14日，品种二的付息日为2027年至2031年每年的1月14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）。

（十六）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。

（十七）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十八）兑付登记日：本期债券的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。

（十九）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2029年1月14日，品种二的兑付日期为2031年1月14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）。

（二十）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。

（二十一）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十二）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十三）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券本金的自有资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

（二十五）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。

（二十六）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

发行公告日：2026年1月9日。

发行首日：2026年1月13日。

发行期限：2026年1月13日至2026年1月14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，并按照规则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、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人股东会、董事会会议审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕2900 号），本次债券注册总额不超过 10 亿元。本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券本金的自有资金。

发行人拟置换的公司债券的明细如下：

债券简称	债券类型	债券余额（亿元）	拟偿还金额（亿元）	票面利率（%）	起息日期	到期日期
22 杭旅 01	小公募公司债	10.00	10.00	2.69	2022-10-18	2025-10-18
合计		**10.00**	**10.00**	-	-	-

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股东会批准，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：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行公司董事会审议程序，经债券持有人会议审议

通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人拟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存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人与监管银行的持续监督。

本期债券募集资金由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

（一）募集资金管理制度的设立

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

（二）由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管

根据《债券受托管理协议》，在募集资金到位前，发行人应与受托管理人以及存放募集资金的监管银行签订三方《募集资金监管账户监管协议》，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。

在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

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。

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

发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

发行人前次公司债券为杭州市商贸旅游集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券，该次债券经上海证券交易所出具无异议函（上证函[2025]268号）核准，发行规模为不超过40亿元。

发行人于2025年3月26日发行了杭州市商贸旅游集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），该期债券募集资金10亿元，扣

除发行费用后，用于置换偿还到期公司债券的自有资金。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。

发行人于2025年4月8日发行了杭州市商贸旅游集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期），该期债券募集资金10亿元，扣除发行费用后，用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。

发行人于2025年4月14日发行了杭州市商贸旅游集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期），该期债券募集资金10亿元，扣除发行费用后，用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已使用完毕，与募集说明书披露的用途一致。

发行人于2025年4月21日发行了杭州市商贸旅游集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期），该期债券募集资金10亿元，扣除发行费用后，用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金已使用完毕，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	丁永刚
注册资本	665,378.16万元人民币
实缴资本	665,378.16万元人民币
设立日期	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	杭州市上城区盛运巷1号盛运文创中心A座9-14层
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	0571-87250893
公司传真	0571-87250893
信息披露事务负责人	姓名：姚睿 职位：财务总监 联系方式：0571-87250893

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，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。

6、2022年12月注册资本变更

2022年12月30日，公司注册资本发生变动。公司的注册资本增加到64.24

亿元。其中，杭州市国资委出资占注册资本的96.23%，浙江省财务开发有限责任公司出资占注册资本的3.77%。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本均已实缴到位，工商变更登记手续已完成。

7、2023年12月注册资本变更

2023年12月14日，公司注册资本发生变动。公司的注册资本增加到66.54亿元。其中，杭州市国资委出资占注册资本的90.44%，浙江省财务开发有限责任公司出资占注册资本的9.56%。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本均已实缴到位，工商变更登记手续已完成。

（三）重大资产重组情况

1、重大资产重组方案

根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12号），杭州市国资委决定以2021年12月31日为基准日、经审计的净资产值为依据，将杭州市人民政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司84.30%股权无偿划转至发行人。根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）对运河集团出具的标准无保留意见的审计报告（上会师报字（2022）第3481号），截至2021年末，运河集团经审计的总资产为5,347,136.28万元，占发行人2021年末经审计的合并总资产比例达到50%以上，触发重大资产重组。2023年2月23日，发行人发布《杭州市商贸旅游集团有限公司关于重大资产重组的公告》，就重组事项进行说明。无偿划转完成后，发行人持有运河集团的股权比例为84.30%，拥有其控制权。

2、所处的阶段及已履行的法律程序

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

3、重大资产重组涉及的合规性

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

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

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

4、该事项对企业经营状况、财务情况和偿债能力的影响

本次重大资产重组拓展了发行人业务范围，有效扩大发行人资产和经营规模，增强发行人抗风险能力，对发行人生产经营、财务情况和偿债能力无重大不利影响。

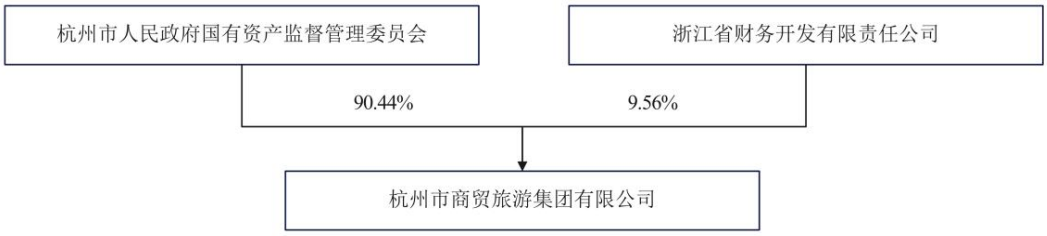
5、重大资产重组所涉及的资产评估情况

本次交易为无偿划拨，不涉及评估情况。

三、发行人股权结构

（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、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司概况

截至 2025 年 6 月末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 25 家，具体情况如下表所示：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	506,000.11	100.00
2	杭州仁和酒店物产有限公司	20,000.00	100.00
3	杭州市体育产业发展集团有限公司	16,100.00	100.00
4	杭州市农业发展集团有限公司	50,000.00	100.00
5	杭州商旅资产管理有限公司	10,000.00	100.00
6	杭州商旅金融投资有限公司	24,000.00	100.00
7	杭州解百集团股份有限公司	73,510.56	66.40
8	杭州饮食服务集团有限公司	19,800.00	72.00
9	杭州市会展集团有限公司	5,000.00	100.00
10	杭州新州建设发展有限公司	31,400.00	100.00
11	杭州商旅数字经济发展有限公司	8,000.00	100.00
12	杭州市安保服务集团有限公司	6,000.00	100.00
13	浙江黄龙酒店管理集团有限公司	10,000.00	100.00
14	杭州杭帮菜博物馆餐饮文化有限公司	500.00	100.00

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
15	杭州市奥体中心运营管理有限公司	3,000.00	51.00
16	杭州旅游集团有限公司	1,200.00	100.00
17	杭州采芝斋食品有限公司	500.00	55.00
18	杭州解百消费创业投资合伙企业（有限合伙）	2,360.00	63.84
19	浙江职业足球俱乐部有限公司	39,100.00	60.00
20	浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	1,000.00	60.00
21	杭州运河辰和博物院有限公司	1,500.00	100.00
22	杭州运河辰祥工业遗址综合保护开发有限公司	1,000.00	100.00
23	浙江五味和酿造有限公司	6,500.00	80.60
24	杭州宸源产业园区运营管理有限公司	15,000.00	100.00
25	杭州体产体育场馆运营管理有限公司	2,000.00	100.00

1、主要子公司情况

截至2024年末，发行人一级子公司中，总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过30%的公司包括运河集团和农发集团，除此之外，对发行人偿债、经营能力影响较大的子公司还包括解百集团和饮服集团。发行人主要子公司的具体情况如下：

（1）杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

运河集团成立于2003年12月19日，注册资本506,000.108万元。截至2025年6月末，发行人持有其100%股权。

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

截至2024年末，运河集团总资产为593.42亿元，总负债为415.79亿元，净资产为177.63亿元。2024年度实现营业收入5.23亿元、净利润-0.75亿元。2024年度运河集团营业收入同比下降57.45%，净利润由盈转亏，主要原因为房地产销售收入同比减少5.15亿元。

（2）杭州市农业发展集团有限公司

农发集团成立于2022年12月2日，注册资本5亿元，注册地址为浙江省

杭州市上城区盛运巷1号盛运文创中心A楼8层，法定代表人为沈杨根，经营范围包括许可项目：农作物种子进出口；主要农作物种子生产；农作物种子经营；食用菌菌种进出口；食用菌菌种生产；食用菌菌种经营；农药批发（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：农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；非主要农作物种子生产；食用农产品零售食用农产品批发；食品销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）初级农产品收购；农林牧渔业废弃物综合利用；农业生产资料的购买、使用；肥料销售，机械设备销售；农用薄膜销售；农业机械租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农业园艺服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；智能农业管理；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁（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）。

农发集团于2022年12月成立，2022年未实际经营，2023年1月并入杭州种业、杭州粮油、杭州商旅进出口、杭州商旅联丰供应链、杭州武林广场地下商城建设、杭州新州生态农业开发等公司。截至2024年末，农发集团总资产为70.91亿元，总负债为38.44亿元，净资产为32.46亿元，2024年度实现营业收入71.16亿元、净利润0.19亿元。2024年度农发集团总资产同比增长34.49%，主要原因为农发集团从运河集团无偿划入杭州新天地集团有限公司15%股权，使得其他权益工具投资同比增加15.58亿元。

（3）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73,510.56万元。截至2025年6月末，发行人持有其66.40%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2024年末，杭州解百总资产为87.01亿元，总负债为39.63亿元，净资产为47.39亿元。2024年度，杭州解百实现营业收入17.53亿元、净利润4.34亿元。报告期内杭州解百经营情况未出现重大增减变动情况。

（4）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2025年6月末，发行人持有其72.00%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范围。

截至2024年末，饮服集团总资产为24.10亿元，总负债为12.62亿元，净资产为11.48亿元。2024年度，饮服集团实现营业收入17.64亿元、净利润4.57亿元。报告期内饮服集团经营情况未出现重大增减变动情况。

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2025年6月末，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	杭州商旅聚信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	88.00	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2025年6月末，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）发行人主要参股公司情况

截至2024年末，发行人无重要参股公司、合营企业和联营企业。发行人具体参股公司情况参见“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（七）关联交易情况”之“1、关联方及关联关系”之“（3）发行人主要合营和联营企业”。

（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2025年6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	4,775.71	房改售房款和住房维修基金

项目	账面价值	受限原因
合 计	**4,775.71**	**-**

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 294,141.17 万元、139,651.85 万元、508,374.96 万元和 592,486.73 万元，占母公司总资产的比例分别为 9.00%、3.82%、12.37%和 13.10%。2023 年末，母公司其他应收款较 2022 年末减少 208,857.81 万元，降幅为 71.01%，主要系收回对黄龙饭店、商旅进出口、宏逸投资等单位拆借款所致。2024 年末，母公司其他应收款较 2023 年末增加 368,723.11 万元，增幅为 264.03%，主要系与运河集团往来款增加所致。2025 年 6 月末，母公司其他应收款较 2024 年末增加 84,111.77 万元，增幅为 16.55%，主要系与子公司的往来款项增加。

截至 2025 年 6 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	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	往来款	522,695.23	91.50	-
杭州商旅资产管理有限公司	往来款	15,670.74	2.74	-
杭州印象西湖文化发展有限公司	往来款	9,500.00	1.66	-
杭州商旅金融投资有限公司	往来款	9,000.00	1.58	-
杭州东南面粉有限公司	往来款	6,700.00	1.17	-
合计		**563,565.97**	**98.65**	**-**

截至 2025 年 6 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 2025 年 6 月末，母公司口径有息债务总余额 800,000 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	余额	占比
一年内到期的非流动负债	100,000.00	12.50
其他流动负债	400,000.00	50.00
应付债券	300,000.00	37.50
合计	**800,000.00**	**100.00**

截至2025年6月末，母公司有息负债余额为800,000万元，母公司有息债务主要包括一年内到期的非流动负债、其他流动负债（短期债券）和应付债券。

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

截至本募集说明书签署日，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

2024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	归属母公司分红金额
杭州解百集团股份有限公司	6,979.64
杭州商旅资产管理有限公司	3,802.00
杭州采芝斋食品有限公司	275.00
杭州饮食服务集团有限公司	25,718.84
杭州市安保服务集团有限公司	1,305.21
合计	**38,080.69**

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]：

①合并资产负债表

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：			
货币资金	1,169,012.79	1,648,989.21	1,376,488.31
交易性金融资产	82,882.14	55,905.55	71,719.98
衍生金融资产	220.04	-	-
应收票据	1,495.04	237.73	10.00
应收账款	120,231.41	107,723.41	103,901.65
应收账款融资	46.76	40.00	554.43
预付款项	121,864.78	124,432.50	70,985.68
其它应收款	263,993.55	176,987.31	271,891.36
存货	458,645.84	376,587.08	331,685.64
合同资产	25.80	283.23	-
一年内到期的非流动资产	1,643.91	236.74	1,508.54
其他流动资产	38,957.03	140,638.89	134,833.83

[1] 报表系简单剔除，不考虑合并抵消等情况。

流动资产合计	**2,259,019.08**	**2,632,061.65**	**2,363,579.44**
非流动资产：			
长期应收款	204,881.94	116.03	12,342.25
长期股权投资	301,593.87	294,729.21	274,617.10
其他权益工具投资	155,672.73	154,846.46	154,746.16
其他非流动金融资产	11,502.34	11,906.61	12,168.99
投资性房地产	750,644.28	779,724.27	675,085.12
固定资产	677,208.00	528,168.79	587,032.77
在建工程	87,743.27	47,031.44	70,204.74
生产性生物资产	1.30	11.00	17.89
使用权资产	51,124.29	59,596.75	41,071.50
无形资产	169,826.99	136,333.16	174,929.93
开发支出	319.60	165.82	22.04
商誉	344.15	357.18	357.18
长期待摊费用	47,333.80	43,680.71	39,397.47
递延所得税资产	9,447.83	22,260.09	16,059.61
其他非流动资产	4,615,705.44	4,523,145.17	4,364,002.12
非流动资产合计	**7,083,349.84**	**6,602,072.69**	**6,422,054.87**
资产总计	**9,342,368.91**	**9,234,134.35**	**8,785,634.30**
流动负债：			
短期借款	274,786.95	227,928.68	179,488.50
衍生金融负债	312.07	-	-
应付票据	164,406.15	198,458.67	74,558.20
应付账款	163,269.52	116,247.58	118,940.22
预收款项	31,068.02	54,564.08	31,948.51
合同负债	86,298.26	122,279.33	125,640.91
应付职工薪酬	31,227.85	34,671.22	31,093.46
应交税费	29,231.61	36,342.43	18,708.20
其他应付款	330,353.99	283,004.14	180,276.65
一年内到期的非流动负债	504,270.87	596,378.84	432,595.26
其他流动负债	411,197.05	213,008.83	111,347.89
流动负债合计	**2,026,422.34**	**1,882,883.78**	**1,304,597.79**
非流动负债：			
长期借款	1,021,149.81	923,393.96	789,780.54

应付债券	819,811.13	829,831.28	1,146,787.36
租赁负债	45,927.82	49,254.17	32,995.34
长期应付款	1,920,997.74	2,055,147.06	2,083,344.79
预计负债	35,262.00	962.00	962.00
递延收益	25,998.42	30,361.78	32,056.51
递延所得税负债	1,355.59	8,229.13	8,110.33
其他非流动负债	1,576.29	2,012.56	3,829.38
非流动负债合计	**3,872,078.80**	**3,899,191.95**	**4,097,866.27**
负债合计	**5,898,501.14**	**5,782,075.73**	**5,402,464.06**
所有者权益：			
实收资本	665,378.16	665,378.16	665,378.16
资本公积	2,033,409.80	1,969,294.73	1,971,983.86
其他综合收益	-307.00	-164.93	-129.55
专项储备	123.56	89.74	62.59
盈余公积	80,980.60	74,424.38	70,518.86
一般风险准备	92.00	95.50	99.09
未分配利润	492,209.62	456,847.69	404,560.49
归属于母公司所有者权益合计	3,271,886.74	3,165,965.27	3,112,473.50
少数股东权益	171,981.04	286,093.34	270,696.74
所有者权益合计	**3,443,867.77**	**3,452,058.61**	**3,383,170.24**
负债和所有者权益总计	**9,342,368.91**	**9,234,134.35**	**8,785,634.30**

②合并利润表

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	**1,758,315.88**	**1,690,032.51**	**1,525,522.44**
其中：营业收入	1,758,315.88	1,690,032.51	1,525,522.44
二、营业总成本	**1,735,620.20**	**1,656,803.31**	**1,551,118.54**
其中：营业成本	1,455,492.58	1,389,268.63	1,311,686.13
税金及附加	25,932.02	18,594.40	13,765.22
销售费用	100,087.58	99,725.91	79,676.39
管理费用	134,539.71	127,839.69	118,201.42
研发费用	3,998.72	4,196.85	4,157.04

财务费用	15,569.60	17,177.83	23,632.34
加：其他收益	13,972.59	11,622.27	12,082.27
投资收益（损失以“-”号填列）	59,559.75	66,283.88	76,703.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,846.08	-8,671.99	411.95
信用减值损失	-10,955.02	-4,409.64	-1,806.93
资产减值损失	-1,500.72	-329.57	-52.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33,683.87	36,617.75	57,372.01
三、营业利润	**114,610.07**	**134,341.88**	**119,114.01**
加：营业外收入	6,604.91	4,767.32	4,579.27
减：营业外支出	1,278.90	1,198.24	1,067.77
四、利润总额	**119,936.08**	**137,910.96**	**122,625.51**
减：所得税费用	24,036.14	23,905.65	24,050.89
五、净利润	**95,899.93**	**114,005.31**	**98,574.62**
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润	61,623.11	68,117.75	71,800.63
少数股东损益	34,276.82	45,887.56	26,773.99
（二）按经营持续性分类：			
持续经营损益	95,899.93	114,005.31	98,574.62
终止经营损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-52.67**	**-35.38**	**-131.44**
七、综合收益总额	**95,847.26**	**113,969.93**	**98,443.18**
归属于母公司所有者的综合收益总额	61,570.45	68,082.37	71,676.74
归属于少数股东权益的综合收益总额	34,276.82	45,887.56	26,766.45

③合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,826,699.59	1,859,231.14	1,675,341.08
收到的税费返还	779.38	1,428.03	10,800.82
收到其他与经营活动有关的现金	379,046.39	418,871.94	399,293.11
经营活动现金流入小计	2,206,525.35	**2,279,531.11**	**2,085,435.01**
购买商品、接收劳务支付的现金	1,566,606.96	1,416,719.52	1,296,311.33

支付给职工以及为职工支付的现金	265,404.43	232,170.62	219,491.77
支付的各项税费	81,839.94	58,292.90	75,059.15
支付其他与经营活动有关的现金	185,254.63	222,776.17	229,924.48
经营活动现金流出小计	**2,099,105.96**	**1,929,959.20**	**1,820,786.73**
经营活动产生的现金流量净额	**107,419.39**	**349,571.90**	**264,648.28**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,255,752.72	137,869.08	283,621.40
取得投资收益收到的现金	59,199.84	49,156.14	51,123.88
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	4,872.78	4,318.42	9,173.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	538.35	15,465.69	115,311.20
收到其他与投资活动有关的现金	286,253.44	276,129.97	231,702.85
投资活动现金流入小计	**1,606,617.12**	**482,939.30**	**690,932.51**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	336,266.74	202,263.10	471,834.59
投资支付的现金	1,424,196.82	148,173.72	308,434.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	5,965.32
支付其他与投资活动有关的现金	249,616.87	231,041.64	189,844.46
投资活动现金流出小计	**2,010,080.43**	**581,478.46**	**976,079.29**
投资活动产生的现金流量净额	**-403,463.31**	**-98,539.16**	**-285,146.78**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	4,637.60	800.00	68,137.00
取得借款所收到的现金	1,416,786.26	2,004,388.60	1,519,435.13
收到其他与筹资活动有关的现金	1,107,185.92	14,911.05	434,268.89
筹资活动现金流入小计	**2,528,609.78**	**2,020,899.65**	**2,021,841.02**
偿还债务所支付的现金	2,458,436.19	1,831,833.22	1,653,845.81
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	174,516.07	174,189.91	143,135.73
支付其他与筹资活动有关的现金	59,110.94	52,614.46	24,002.85
筹资活动现金流出小计	**2,692,063.20**	**2,058,637.58**	**1,820,984.40**
筹资活动产生的现金流量净额	**-163,453.42**	**-43,171.17**	**200,856.63**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**146.69**	**32.50**	**61.86**
五、现金及现金等价物净增加额	**-459,350.66**	**207,861.58**	**180,358.12**
加：期初现金及现金等价物余额	1,555,162.94	1,333,595.36	1,153,748.80
六、期末现金及现金等价物余额	**1,095,812.28**	**1,541,456.94**	**1,334,106.92**

（2）剔除上市公司后的主要财务指标

发行人最近三年剔除上市公司后的主要财务指标情况如下表所示：

项目	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
总资产（亿元）	934.24	923.41	878.56
总负债（亿元）	589.85	578.21	540.25
全部债务（亿元）	278.44	297.72	272.35
所有者权益（亿元）	344.39	345.21	338.32
营业总收入（亿元）	175.83	169.00	152.55
利润总额（亿元）	11.99	13.79	12.26
净利润（亿元）	9.59	11.40	9.86
归属于母公司所有者净利润（亿元）	6.16	7.04	7.18
经营活动产生现金流量净额（亿元）	10.74	34.96	26.46
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-40.35	-9.85	-28.51
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-16.35	-3.85	20.09
流动比率（倍）	1.11	1.40	1.81
速动比率（倍）	0.89	1.20	1.56
资产负债率（%）	63.14	62.62	61.49
债务资本比率（%）	44.71	46.31	44.60
营业毛利率（%）	17.22	17.80	14.02
平均总资产回报率（%）	1.29	1.53	1.46
加权平均净资产收益率（%）	2.78	4.38	5.33
应收账款周转率（倍）	15.43	15.97	16.75
存货周转率（倍）	3.49	3.92	1.69

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。

（3）总体分析

①资产负债分析

最近三年末，发行人剔除上市公司后的总资产分别为8,785,634.30万元、9,234,134.35万元和9,342,368.91万元，总负债分别为5,402,464.06万元、5,782,075.73万元和5,898,501.14万元，净资产分别为3,383,170.24万元、3,452,058.61万元和3,443,867.77万元，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因子公司运河集团存货中土地开发成本转移至其他非流动资产列示导致非流动资产占比有较为明显的提升。

报告期内，发行人剔除上市后的负债结构因应付债券及专项应付款中的运河景区公共配套基础设施增加导致非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，发行人剔除上市公司后实现营业收入分别为1,525,522.44万元、1,690,032.51万元和1,758,315.88万元，呈现增长态势；实现净利润分别为98,574.62万元、114,005.31万元和95,899.93万元，最近三年总体保持稳定。

③现金流量分析

最近三年，发行人剔除上市公司后的经营活动现金流量净额分别为264,648.28万元、349,571.90万元和107,419.39万元。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。

最近三年，发行人剔除上市公司后的投资活动现金流量净额分别为-285,146.78万元、-98,539.16万元和-403,463.31万元。发行人投资活动现金流量主要是由公司项目建设投资、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，发行人剔除上市公司后的筹资活动现金流量净额分别为200,856.63万元、-43,171.17万元和-163,453.42万元。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

最近三年末，发行人剔除上市公司后的资产负债率分别为61.49%、62.62%和63.14%，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。

最近三年末，发行人剔除上市公司后的流动比率分别为1.81、1.40和1.11，速动比率分别为1.56、1.20和0.89，发行人流动比率和速动比率总体有所上升。总体来看，发行人流动资产和速动资产均可基本覆盖流动负债，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期债券的偿付资金来源形成有力的保障。

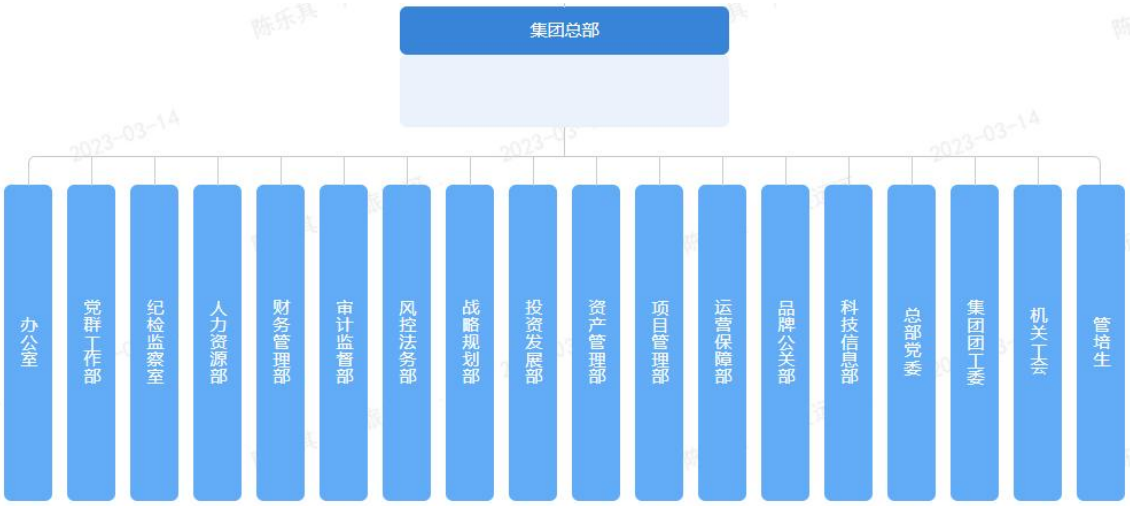
综上，发行人投资控股型架构不会对其偿债能力造成显著不利影响。

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2025年6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

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

②董事会办公室

负责集团董事会的日常管理工作；负责集团外部董事的日常联络对接工作；负责集团董事会会议的会务工作、董事会相关会议的记录等工作；负责对集团董事会会议纪要、决议和年度、半年度工作报告等重要文稿的起草、发文、任务分解督办工作；负责上级领导和集团董事长批示件的督办工作；负责集团董事会各类文件等资料的整理归档工作；

③总经理办公室

负责集团经理层的日常管理工作；负责集团经理层工作会议的会务工作、

经理层相关工作会议的记录等工作；负责集团经理层工作会议纪要等重要文稿的起草、发文和督办工作；负责集团总经理批示件的督办工作；负责集团经理层工作会议等各类文件、资料的整理归档工作；

④综合文秘

负责集团总部公文收发和审核、文电处理工作；负责集团总部重大信息公开事务；负责上级涉密文件管理和集团总部涉密的信息、文件审核等保密工作；负责集团总部文书、工程、照片、实物等各门类档案材料的收集、整理、保管、统计等工作，提供查档及档案利用服务；负责集团总部OA系统平台公文、通知公告、新闻等内容管理；负责集团总部印章证件管理；负责集团政务信息、简报等审核和报送工作；

⑤后勤保障和接待

负责集团总部办公用品及固定资产的采购、管理和供应；负责集团总部车辆、用船管理，车辆租赁及绿色公务；负责集团总部办公用房及工勤人员的管理，维护办公环境，协调物业关系；负责集团节假日值班值守安排；负责集团突发事件紧急信息报送工作；负责集团有关人大建议、政协提案办理工作；负责集团总部各类重要会议、考察调研、接待、讲座、活动、仪式等的组织保障工作；负责集团主要领导及同行人员外出考察用餐、住宿、租车、票务等的协调安排工作，指导各部室做好相关工作；

⑥负责对接和落实市考评办综合考评工作；

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

⑧负责集团章程的制定、修订和制度汇编工作。

（2）党群工作部

①思想意识形态建设

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

集团党委理论学习中心组学习计划、会议记录等工作；负责集团党建文化和党建品牌、阵地建设等工作；

②基层组织建设

负责落实集团党委全面从严治党主体责任等工作；负责制定集团党建工作计划及其组织实施、考核等工作；负责集团系统各级党组织设立、更名、撤并等调整优化工作；负责集团系统各级党组织换届、党务干部培养等日常管理工作；负责集团党委领导班子民主生活会有关重要文稿起草、会议记录等工作，指导集团系统各企业开好领导班子民主生活会、组织生活会等工作；负责集团党员队伍建设、党员发展和教育培训、党费收缴等日常管理工作；

③群团工作建设

负责指导集团工会日常工作开展；负责指导集团共青团组织日常工作开展；负责落实上级妇联组织布置的相关工作；负责集团对台等其他统战工作；负责集团对外帮扶工作；

④离退休干部管理

负责集团离退休干部的日常管理工作；负责指导集团退休人员服务中心和集团系统各企业离退休干部管理工作；

⑤企业文化建设

负责根据集团战略规划，制订集团企业文化建设工作方案；负责研究集团文化特点，发掘、提炼积极元素，组织实施企业文化的宣贯、实施及内化；负责集团推优评先和重要奖项评选工作；

⑥负责集团总部（机关）党委日常工作。

（3）纪检监察室

①党风廉政

维护党的章程和其他党内法规，负责检查集团党的路线、方针、政策和决议的执行情况；协助落实集团党委全面从严治党主体责任工作，负责落实集团

党委党风廉政建设和反腐败工作；负责集团党风廉政宣传教育及清廉文化阵地建设；

②纪检监察

负责对集团党员干部和公职人员进行遵守纪律的教育，作出关于维护党纪政纪的决定；负责对集团总部（机关）党委和集团系统各级党组织和党员领导干部履行职责、行使权力进行监督；负责受理处置党员群众检举举报，开展谈话提醒、约谈函询；负责开展问责或提出责任追究的建议；负责受理党员的控告和申诉；

③政治督察

根据集团党委部署，负责强化政治监督，拟定督察工作计划和方案；负责并报告集团督察工作情况，提出工作建议；负责集团督察工作的统筹协调和服务保障；负责督促集团关于市委巡察和督察反馈意见的整改落实工作，组织开展督察情况“回头看”；

④负责上级纪委监委交办的专项监督工作。

（4）人力资源部

①人力资源规划

负责制定和规范集团总部人力资源政策，构建和优化人力资源服务平台，建立人力资源信息化管理，提供人力资源专业服务；负责制定集团人力资源发展规划和年度计划；负责集团总部组织架构调整优化；负责集团干部人才库建设工作，优化人力资源配置；

②干部管理

负责落实集团总部和国有及国有控股企业干部调配、选拔任用及职业经理人选聘等选人用人工作，组织实施民主推荐、民主测评、组织考察等全程纪实工作；负责落实集团外派董事、财务总监等委派工作；负责集团系统各企业领导班子建设，组织开展集团国有及国有控股企业领导班子及领导干部综合考评工作；负责集团总部员工及集团系统各企业中层干部人事档案管理工作；负责

集团因公出国（境）手续审批及办理，负责集团总部和集团系统各企业有关干部人员因私证照集中管理等相关工作；负责集团中层干部履职监督管理工作，定期开展个人有关事项报告、兼职及经商办企专项督查等，同时落实选人用人工作巡视巡察反馈问题整改等工作；负责集团干部管理信息化建设工作；落实上级组织部门干部管理的各类专项工作；

③人才管理

负责集团总部和国有及国有控股企业干部员工专业技能人才管理体系的建设、专业技术职称的审核评审推荐、干部员工职称管理工作；负责集团人才管理信息化建设工作；落实上级部门人才管理工作的相关要求；负责集团各类高层次人才、高技能人才申报、评审、推优、评比工作；

④招聘管理

负责集团招聘资源整合、渠道管理，创新人才引进模式等工作；负责集团总部员工的招聘工作；负责集团总部博士后人员的选聘工作及协助日常管理工作；

⑤培训管理

负责搭建和完善集团培训管理体系，创新人才培养模式，建立运营学习平台等工作；负责制订集团总部员工、集团系统各企业领导班子成员、年轻干部等专项培养方案并组织实施；负责集团总部培训渠道和培训资源拓展、管理和维护，丰富培训资源库；

⑥绩效管理

负责建立集团绩效管理体系，制定集团总部绩效管理政策和方案；负责组织实施集团总部员工绩效管理工作；负责落实集团国有及国有控股企业经营者考核及经理层契约化管理工作；负责建立集团职业经理人管理体系，负责职业经理人管理工作；

⑦薪酬管理

负责建立集团薪酬管理体系，制定集团总部薪酬管理政策和方案；负责集

团总部员工薪酬管理工作，组织集团国有及国有控股企业工资总额的预决算工作；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；负责指导集团国有及国有控股企业年金方案审核、劳资纠纷调解等工作；负责集团改制企业人员安置与分流方案的审核工作。

（5）财务管理部

①财务会计

负责编制集团年度财务预决算方案；负责集团总部会计核算监督，编报财务报表和财务报告；负责集团国有及国有控股企业项目（合同）资金方面的审核工作；

②资金会计

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

③管理会计

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

④区域开发及政府投资项目财务管理

负责集团区域开发范围政府投资项目的财务核算及其所产生的经营性资产、公益性资产财务核算工作；负责集团总部政府性专项资金组织实施及监督检查；

负责集团总部政府投资项目筹资、融资管理工作；负责集团总部政府性专项资金的财务预算管理；负责集团总部政府性专项资金的财务统计报表、汇审及报送工作；

⑤负责集团财务信息化管理工作。

（6）审计监督部

①内部审计

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

②外派财务总监管理

负责制定集团外派财务总监管理办法，负责外派财务总监人选推荐、日常管理，协助考核工作；

③负责集团内部立项的政府投资项目概算审核；

④负责开展集团工程价款结算审计工作；

⑤负责上级单位对集团审计工作的落实及问题整改。

（7）风控法务部

①风险管控

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

②法务管理

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

常业务管理工作；负责指导完善集团系统各企业章程制定和修订工作；

③合规管理

负责建立集团合规管理体系；参与集团总部规章制度、经济合同、重大决策等的合规审查；负责制定集团总部合规管理年度计划，开展日常合规风险识别，编制风险清单和应对预案；负责集团总部招标管理工作；

④协助做好有关法人治理工作。

（8）战略规划部

①战略研究

负责集团核心竞争力建设研究；负责行业研究，组织研究企业内外部发展环境，包括宏观环境、产业环境、竞争对手、内部资源与能力分析等，动态跟踪行业发展情况，为集团战略决策提供相关依据；负责制定集团中长期战略规划和各产业版块发展规划，并实施战略监控与调整；负责集团发展战略规划相关课题研究、咨询及交流；负责制定集团战略性综合改革方案；协助集团各类专项规划的制定工作；

②战略管理

负责集团战略目标任务分解，制定集团发展规划的年度计划并实施监督管理，定期开展规划完成情况评估；负责组织集团战略实施工作，落实集团发展规划；负责指导、审核集团国有及国有控股企业制定的发展战略规划，促进协同效应；负责集团发展战略规划的宣传工作；协助制定集团战略性投资、企业改制上市、重大资本运作等方案；

③政府投资项目计划管理

负责统筹集团政府投资项目内部立项管理；负责集团年度政府投资项目计划编制；负责集团年度征迁计划编制；负责集团年度回迁安置计划编制；

④规划管理

负责集团宏观层面的规划编制与协调工作，以及与城市总规、分区规划、

专项规划的协调工作；负责集团区域开发范围内的城市设计、控制性详细规划、专项规划等研究编制报批协调等工作；负责沟通协调运河遗产的立法、遗产区管理协调等宏观层面的管控与运作；审核集团国有及国有控股企业规划核心指标调整（包括土地合宗、规划核心指标调整等）工作；负责集团重大项目设计方案的规划协调，参与重大项目的设计方案审查；负责集团项目前期策划方案的把控，评估项目策划方案的可行性；

⑤土地管理

负责集团土地工作的统筹协调、规划指导、计划编制与考核、政策研判等工作；负责建立和维护集团土地信息渠道，及时收集项目土地信息，监控土地成交状况，研究和分析土地市场；负责集团土地属性、土地价值、土地政策、土地风险评估及判断；负责起草集团土地出让专项计划的编制及年度滚动修编工作，组织年度经营性用地三个计划即做地、储备和出让计划的编制和报批；

⑥创新管理

负责搭建集团开放式创新交流平台，定期组织开展创新项目孵化培育和评比工作；负责集团创新管理体系建设，制定创新激励政策；负责开展各类经营管理创新活动、交流工作；

⑦负责集团博士后工作站日常管理工作；

⑧负责制定集团总部和国有及国有控股企业年度KPI绩效考核关键指标。

（9）投资发展部

①经营性投资项目管理

负责建立集团投资管理体系；负责督促集团国有及国有控股企业建立与集团总部相适应的投资管理制度；

②经营性投资计划管理

负责制定集团经营性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；负责制定集团工程项目年度计划，实施动态信息管理；

③投资调研分析

负责集团投资项目（含集团对系统各企业的增资）可行性分析论证，形成可行性研究报告；负责集团投资项目的沟通、协调和签约工作；负责集团总部投资决策机制的具体执行；负责集团项目投决会会务，会议纪要起草、发文；负责集团国有及国有控股企业投资项目决策、项目新公司设立的备案、监督和管理；负责集团项目股权投资和基金投资项目的前期调研工作；

④投资风险管控

负责建立集团投资全过程风险管理体系；负责对集团投资项目前期风险进行评估并制定风控方案；负责集团投资项目的跟踪监督和检查，及时预警和纠偏；

⑤投后管理

负责建立集团投后评价机制，完善项目退出机制，提高投资管理水平和投资绩效；负责集团投资项目财务信息收集和分析，定期走访、了解项目经营管理情况，编写投后管理报告等文件；负责加强决策性管理，对所出资企业股东会、董事会、监事议案进行审核；负责集团投后增值服务，出具有针对性的经营管理建议；负责基金等集团投资后续跟踪管理；

⑥负责集团招商引资相关工作。

（10）资产管理部

①国有产权管理

负责集团国有产权登记的审核、界定，及集体资产等产权管理工作，负责审核省国资委产权登记管理信息系统的信息更新工作，建立健全产权管理信息系统；负责集团国有产权交易管理，规范产权评估程序并监督执行；负责集团国有产权的转让、划转等相关审核、审批、上报、统计等工作；负责集团外资产接收、组织开展清产核资、产权划转等工作；负责集团系统各企业的改制转制工作。拟定国有产权调整计划，指导集团系统各企业做好低小散弱产权的处置和压缩层级等工作；指导推进集团系统各企业上市、战投引进、员工持股等

产权转让的相关工作；协助做好集团系统各企业之间的整合、重组等重大战略性改革工作；

②国有资产管理

协助做好集团房产和无形资产管理工作；负责集团国有资产管理工作，指导集团国有及国有控股企业建立相应的管理制度、健全资产处置流程、规范资产评估程序，并监督执行；负责集团外国有资产的接收、系统内资产的调拨，拟定低效无效资产的处置计划；

③经营管理

指导、协调集团系统各企业做好经营管理工作；负责集团系统各企业经营情况的统计、分析及报送等工作；指导集团系统各企业找准对标单位、做好对标管理的相关工作；负责集团民生保供体系的建设与管理，指导、协调集团民生保供和促进消费的相关工作，做好节假日和重要节点的民生商品的销售、保供情况的统计、分析、上报等；

④法人治理

负责监督、指导集团国有及国有控股企业规范建立和完善企业法人治理结构，指导集团国有及国有控股企业做好董事会议事规则的制定、执行工作；负责集团出资企业股东会议案的审查、股东会决议的审签及备案管理，审查集团出资企业公司章程的规范性；负责制定集团外派董事管理办法，负责外派董事人选推荐、日常管理，协助考核工作；负责集团国有及国有控股企业职工持股会年检、变更、注销等工作；

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

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

⑦协助集团系统各企业章程制定和修订工作。

（11）项目管理部

①负责集团政府投资项目内部立项后的全过程管理及指导；

②按照集团年度政府投资计划开展项目全生命周期日常督查及进度管理、考核工作；

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

④指导集团国有及国有控股企业工程项目相关报批事宜；

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

⑥负责协调指导集团国有及国有控股企业工程重大变更（联系单）；

⑦负责指导集团工程项目竣工后土地证、房产证等权证办理工作；

⑧负责集团政府投资项目移交管理。

（12）运营保障部

①安全与环境管理

负责集团安全生产（消防安全）、反恐等各项目标责任制的落实与考核工作；负责建立健全集团总部各项安全生产（消防安全）、反恐等管理体系和安全生产标准化建设达标工作；负责指导集团国家安全（人民防线）、抢险救灾、防汛抗台等工作；负责组织开展集团安全生产大检查、大整治活动；负责集团总部安全与环境管理人员的教育培训工作；负责集团总部安全管理工作，指导集团系统各企业重要会议、大型业务促销活动等的安全保卫工作；负责集团数字城管系统维护和上级部门交办的有关城管工作；负责指导集团系统各企业食品安全、环境保护、环境卫生等有关工作；负责组织并拟订集团生产安全事故应急救援预案、安全生产教育和培训、安全生产责任落实及考核工作；负责检查集团总部和国有及国有控股企业的安全生产状况，监督集团国有及国有控股企业排查生产安全事故隐患，提出改进安全生产管理的建议，督促落实集团国

有及国有控股企业安全生产整改措施；负责指导落实集团环境治理、交通治堵、景观亮灯、市容市貌、无障碍设施、国际化标识系统等有关工作；

②信访维稳

负责集团平安创建工作目标责任制的落实与考核工作；负责集团平安创建工作，指导督促集团系统各企业不稳定因素的排查和各类矛盾纠纷的化解工作，跟踪处理重大群体性涉稳事件；负责指导督促集团系统各企业群体性突发事件应急预案制定等工作；负责集团信访（“12345”）工作，指导督促集团系统各企业开展来电、来信、来访等信访投诉处理工作，跟踪处理重大信访积案；负责指导集团系统各企业重大政策出台、改制歇业、实体工程项目等重大决策实施前的社会稳定风险评估工作；负责集团民情热线及有关投诉处理工作；

③房产管理

负责监督指导权属集团的房产经营管理工作（含房产维保、相关保险投保等工作）；负责提出集团房产的接收、移交、拆迁、回迁、置换、转让等处置意见并监督实施；负责指导集团国有及国有控股企业房产的拆迁、回迁、置换、转让等工作；负责指导集团国有及国有控股企业做好房产评估及备案工作；负责指导集团所属各级文物保护单位及历史建筑等的管理与维护；负责集团房产信息化管理系统；负责集团房产业态定位、品牌库建立、商业模式研究等工作；负责集团房产权证的办理工作，负责原市运河综保委所属单位直管房房改办理工作；负责指导集团国有及国有控股企业房产权证的办理工作；

（13）品牌公关部

①品牌管理

负责建立集团品牌管理体系，制定品牌管理政策和方案；负责制定集团品牌规划和年度计划；负责集团品牌协同工作；负责挖掘集团品牌文化，指导集团系统各企业梳理品牌历史档案资料；负责制订和完善集团视觉识别系统、宣传推广资料等品牌形象管理；负责集团广告、推广等工作；负责指导、管理、考核集团国有及国有控股企业品牌管理和商标管理工作；负责集团知识产权（字号、商标、著作权、专利等）保护工作；负责集团老字号管理和老字号品

牌焕新工作；

②大型活动管理

负责市委、市政府主办的各类大型活动的对接落地和组织实施工作；负责组织参加省、市及各级政府部门组织的重大市场推广、品牌宣传活动；负责协调指导或组织实施集团品牌活动；负责协调指导集团系统各企业举办的品牌活动；

③公共关系管理

负责集团对外公关活动，与外部建立良好公共关系；负责集团整体对外宣传工作，指导、协助集团总部其他部室和集团系统各企业有关对外宣传工作；负责集团媒体管理，与各类新闻媒体保持良好对接，为集团开展的各类活动做好宣传渠道保障；负责集团自媒体平台（官网、微博、微信）等宣传载体内容的管理维护工作；负责集团视频号、抖音、小红书等新媒体账号的运营，包括日常内容更新、互动、粉丝维护等；负责指导集团系统各企业开展直播工作；

④舆情管理

负责集团网络舆情监控及负面舆情应急处置工作；负责指导、管理、考核集团系统各企业网络舆情、媒体运营工作；负责上级交办的舆情处置、网络杭军组织管理工作；协助集团民情热线有关工作；

⑤文化兴盛考核管理

负责与市级主管部门日常对接及进度报送等工作；负责编制集团文化兴盛考核年度目标计划；负责按要求组织有关考核工作；

⑥负责对接集团非遗传承等相关工作。

（14）科技信息部

①数字化管理

负责制定集团数字化规划和年度计划；负责集团产业网的建设和管理，推动集团产业数字化转型和数字产业化发展；负责集团大数据中心的建设和应用

推广；负责指导集团国有及国有控股企业智慧应用场景等数字化项目的建设和应用推广；负责集团数字化工作等方面的指导、咨询工作；负责集团数字营销整合工作；

②信息化管理

负责集团商旅云（公有云和私有云）的建设与管理，指导和推进企业上云工作；负责集团管理网的建设与管理，推动集团管理信息化水平提升，并向数字化智能化发展；负责集团管理驾驶舱的建设与管理；负责集团总部信息化系统的维护和安全管理，确保集团总部信息化系统正常运行；负责集团总部网络及数据安全保障工作，定期进行数据备份，确保数据和网络安全；负责集团信息化工作的指导、咨询工作；

③科学技术管理

负责跟踪科技信息在集团相关产业的应用与发展；负责集团科技创新体系建设和成果转化；负责集团原创技术策源地建设。

（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）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；

（3）审核批准公司增加或减少注册资本；

（4）审核批准公司的合并、分立、改制、上市、解散、申请破产等方案；

（5）审核批准公司主业确定及调整事项；

（6）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；

（7）审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资产无偿划转；

（8）审核批准公司及所属企业国有资产协议转让；

（9）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；

（10）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；

（11）审核批准公司及所属企业采取非公开协议方式进行增资；

（12）审核批准公司所属企业的上市方案；

（13）审核批准公司单项人民币2000万元及以上的非主业投资，以及所属企业的非主业投资；

（14）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；

（15）审核批准公司及所属国有、国有控股企业的境外投资；

（16）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；

（17）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）；

（18）审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；

（19）审核批准公司董事会年度工作报告，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；

（20）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

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由九名董事组成，其中外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数，非职工董事的产生和变更依照《公司法》和市属企业领导人员管理、外部董事选聘管理等有关规定执行。董事会成员中包括一名职工董事，经由职工代表大会或职工大会民主选举产生。董事会设董事长、副董事长各一名，董事长和副董事长的产生依照《公司法》和市属企业领导人员管理有关规定执行。

董事每届任期三年，任期届满经委派或者选举可以连任。外部董事任职期限按照相关规定执行，在同一企业连续任职一般不超过六年。董事会是公司的经营决策主体，对履行出资人职责的机构负责，发挥定战略、作决策、防风险作用，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3000万元的，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3000万元的，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3000万元的，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、董事会工作报告；

（25）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；

（26）决定审计委员会组成成员；

（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，按有关规定须向履行出资人职

责的机构备案或报告的，从其规定。按照有关规定，须由履行出资人职责的机构审批的事项，从其规定。

3、高级管理人员

公司设总经理1名、副总经理（包括总会计师、总经济师、总工程师）等其他高级管理人员若干名。总经理由市政府推荐，董事会聘用或解聘；副总经理由市政府推荐或总经理提名，董事会聘任或解聘。经理层每届任期三年，可以连聘连任。经市政府同意，董事会成员可兼任总经理、副总经理。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，上报并经批准后组织实施；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。

总经理列席董事会会议。

（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，同时在实践过程中，根据实际情况进一步完善其内部控制及风险管理制度。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

为了规范和加强集团财务管理工作，强化内部控制，规范财务活动，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》及《杭州市商贸旅游集团有限公司章程》等有关规定，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财务管理办法》。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财务支出审批管理办法》《杭州市商贸旅游集团有限公司资金监督管理办法》及其实施细则，

办法及细则对公司财务支出审批程序及职责、账户及资金存放管理、资金筹集管理、资金输出管理、对外捐赠管理、联签制度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信用类债券信息披露管理办法》。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、高级管理人员和各部门、各企业的主要负责人及其他有信息披露义务的人员和部门。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。

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。

发行人最近三年及一期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、发行人董事和高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，报告期内发行人董事及高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况，董事及高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（一）发行人董事及高管人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事及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	董事长	2024年1月至今	是	否
陈国华	副董事长、总经理	2024年1月至今	是	否
杜梦菲	董事、副总经理	2023年12月至今	是	否
姚锡亮	外部董事、审计委员会成员	2022年11月至今、2025年12月至今	是	否
张锦铭	外部董事、审计委员会成员	2022年11月至今、2025年12月至今	是	否
赵志仁	外部董事	2024年10月至今	是	否
金旭虎	外部董事	2022年11月至今	是	否
陈继达	外部董事、审计委员会成员	2022年11月至今、2025年12月至今	是	否
张亮	职工董事	2021年7月至今	是	否
余敏红	副总经理	2021年6月至今	是	否
王益坚	副总经理	2022年12月至今	是	否
沈杨根	副总经理	2022年12月至今	是	否
赵军	副总经理	2021年6月至今	是	否
姚睿	财务总监	2022年12月至今	是	否

1、发行人董事、监事和高级管理人员变动情况

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。2022年，经公司出资人杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“杭州市国资委”）决议，委派陈继达、朱希伟、姚锡亮、张锦铭和金旭虎担任公司外部董事。2023年12月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2023〕18号）：委派杜梦菲担任公司董事会董事，免去赵红峰的董事会董事职务。2024年1月，根据杭州市人民政府干部任免通知（杭政干〔2024〕1号）：委派丁永刚担任公司董事会董事长，

委派陈国华担任公司董事会董事、副董事长；免去陆晓亮的董事会董事长、董事职务。根据杭州市人民政府文件（杭政函〔2024〕3号），推荐陈国华任公司总经理并提议免去丁永刚的公司总经理职务。2024年10月，根据中共杭州市国资委委员会文件（杭国资党委发〔2024〕23号），委派赵志仁任公司外部董事并免去朱希伟的公司外部董事职务。发行人最近一届监事会成员为张萍。2025年12月，根据发行人股东批复及董事会决议，后续发行人不设监事会或监事，在董事会中设置审计委员会，由审计委员会行使监事会职责。2025年12月，根据《关于组建市商旅集团审计委员会的董事会决议》，发行人召开董事会表决同意公司组建审计委员会，审计委员会由张锦铭、陈继达、姚锡亮成员组成。

上述变动主要是杭州市政府统筹人员安排进行委派，董事、监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。

（二）董事、高级管理人员简历

1、董事

丁永刚先生，男，中国国籍，无境外永久居留权，在职中央党校研究生学历。1995年8月至2000年10月历任杭州市滨江区浦沿镇党委宣传干事、团委书记、党委组织纪检干事；2000年10月至2006年1月就职于共青团杭州市滨江区委、共青团杭州高新开发区工委，历任副书记、书记；2006年1月至2009年7月任杭州市滨江区长河街道党工委副书记、办事处主任；2009年7月至2012年3月任杭州市国土资源局高新开发区（滨江）分局党组书记、局长；2012年3月至2013年2月任杭州高新开发区（滨江）教育局党委书记、局长；2013年2月至2016年11月历任杭州市科学技术委员会（杭州市知识产权局、杭州市地震局）副主任（副局长）、党组成员；2016年11月至2021年6月就职于中共杭州市富阳区委，先后任区委常委、富阳经济技术开发区党工委书记、管委会主任；2021年6月至2022年12月任杭州市商贸旅游集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理；2022年12月起就职于杭州市商贸旅游集团有限公司（杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司），曾任公司党委副书记、副董事长、总经理，现任公司党

委书记、董事长。

陈国华先生，男，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历。1998年8月参加工作，曾任杭州市政府办公厅工业经济处副处长；2009年10月起历任杭州市政府办公厅工业经济处处长，杭州市政府办公厅信息处处长，杭州市政府办公厅农业处处长；2015年5月起历任杭州市政府督查室主任，杭州市政府办公厅党组成员、副主任，杭州市实业投资集团有限公司党委副书记、董事；现任杭州市商贸旅游集团有限公司（杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司）党委副书记、副董事长、总经理。

杜梦菲女士，女，中国国籍，无境外永久居留权，在职中央党校研究生学历。1996年8月参加工作，2000年9月起，历任浙江省杭州市江干区委组织部办公室副主任、主任；共青团浙江省杭州市江干区委副书记和党组成员、区委书记和党组书记；浙江省杭州市江干区凯旋街道党工委副书记、纪工委书记、办事处主任；浙江省杭州市江干区劳动和社会保障局党组书记、局长；浙江省杭州市江干区委组织部副部长,区人力资源和社会保障局党组书记、局长；浙江省杭州市江干区笕桥镇党委书记；浙江省杭州市江干区笕桥街道党工委书记；第19届亚运会组委会市场开发部副部长；第19届亚运会组委会、第4届亚残运会组委会市场开发部副部长。现任杭州市商贸旅游集团有限公司（杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司）党委副书记、董事、副总经理，第19届亚运会组委会、第4届亚残运会组委会市场开发部副部长。

张亮，男，中国国籍，无境外永久居留权，大学学士学历，1991年8月到1999年6月任杭州市商业局企业管理处、科技工业（外经）处科员；1999年6月到1999年12月任杭州市商业局科技工业（外经）处副主任科员；1999年12月到2011年3月任杭州商业资产经营公司投资发展部职员；2011年3月到2012年8月任杭州商业资产经营公司投资发展部业务主管；2012年8月到2014年10月任杭州市商贸旅游集团有限公司投资开发一部主任职员；2014年10月到2017年8月任杭州市商贸旅游集团有限公司投资发展部主任职员；2017年8月到2020年3月任杭州市市场开发服务有限公司党支部书记、董事长、总经理（集团中层副职职级）；2020年3月到2020年10月任杭州市市场开发服务有限公司党支部书记、董事长、总经理（集团中层正职职级）；2020年10月到2021年7月任杭州市商贸旅游集团

有限公司办公室主任；2021年7月至今任杭州市商贸旅游集团有限公司办公室主任、职工董事。

2、高级管理人员

陈国华，详见上文董事简介。

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

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

沈杨根，男，1980年12月出生。现任发行人党委委员、副总经理。曾任杭州市西湖博览会组委会办公室策划与对外联络处处长助理，杭州市西湖博览会组委会办公室会展项目管理处处长助理，杭州西湖国际博览有限公司董事长、总经理，杭州世界休闲博览会有限公司董事长、总经理。

赵军，男，中国国籍，无境外永久居留权，在职大学学历，工程硕士，1995年9至1996年12月任浙江省机械投资股份有限公司进出口部业务员；1996年12月至2001年12月任浙江省华盟股份有限公司项目投资部职员；2002年5月至2002年12月任浙江广厦房地产开发集团有限公司企业管理部职员；2002年12月至2012年9月，就职于杭州旅游集团有限公司，历任投资发展部职员、经理助理，兼任杭州武林广场地下商城建设有限公司副总经理；2012年9月至2020年10月，就职于杭州市商贸旅游集团有限公司，历任投资开发二部部长助理、投资发展

部副部长，监察审计部副部长，党政办公室副主任兼信息中心主任，办公室主任、职工董事；2020年10月至2021年6月任杭州仁和酒店集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理，杭州市商贸旅游集团有限公司职工董事；2021年6月任公司党委委员、副总经理。

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

公司董事及高级管理人员任职资格符合《公司法》及《公司章程》等相关规定。

七、发行人主营业务状况

（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。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，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	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	617,420.80	67.72	1,192,197.06	62.02	1,149,645.22	61.09	1,145,974.38	67.23
宾馆餐饮	68,784.53	7.54	138,042.20	7.18	158,247.04	8.41	94,026.76	5.52
食品销售	52,691.07	5.78	131,217.20	6.83	132,372.11	7.03	128,353.83	7.53
服务	83,413.84	9.15	198,579.84	10.33	168,499.77	8.95	147,544.13	8.66
租赁	46,197.26	5.07	78,766.35	4.10	60,062.16	3.19	42,532.64	2.50
代建管理费	6,737.02	0.74	22,438.23	1.17	24,049.79	1.28	22,486.56	1.32
房地产销售	3,175.54	0.35	68,132.98	3.54	88,097.67	4.68	33,695.70	1.98
旅游	9,554.35	1.05	22,151.02	1.15	20,322.74	1.08	10,275.39	0.60
车辆运营	3,996.00	0.44	12,915.71	0.67	11,814.74	0.63	12,189.28	0.72
其他	19,804.03	2.17	57,947.17	3.01	68,735.94	3.65	67,501.71	3.96
合计	**911,774.44**	**100.00**	**1,922,387.76**	**100.00**	**1,881,847.18**	**100.00**	**1,704,580.39**	**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 1,704,580.39 万元、1,881,847.18 万元、1,922,387.76 万元和 911,774.44 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 1,145,974.38 万元、1,149,645.22 万元、1,192,197.06 万元和 617,420.80 万元，占发行人营业收入的比例分别为 67.23%、61.09%、62.02%和 67.72%。2023 年度，发行人商品销售收入较 2022 年度增加 3,670.84 万元，增幅为 0.32%，基本保持稳定。2024 年度，发行人商品销售收入较 2023 年度增加 42,551.84 万元，增幅为 3.70%，基本保持稳定。

最近三年及一期，发行人宾馆餐饮业务收入分别为 94,026.76 万元、158,247.04 万元、138,042.20 万元和 68,784.53 万元，占营业收入的比例分别为 5.52%、8.41%、7.18%和 7.54%。。2023 年度，发行人宾馆餐饮业务收入较 2022 年度上升 64,220.28 万元，增幅为 68.30%，主要系 2023 年酒店板块整体行情火爆，导致收入较 2022 年增加较多。2024 年度，受市场竞争、外部因素扰

动等影响，发行人宾馆餐饮业务收入较2023年度减少20,204.84万元，降幅为12.77%。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。

最近三年及一期，发行人食品销售业务收入分别为128,353.83万元、132,372.11万元、131,217.20万元和52,691.07万元，占营业收入的比例分别为7.53%、7.03%、6.83%和5.78%。报告期内，发行人食品销售业务规模保持稳定。

最近三年及一期，发行人服务业务收入分别为147,544.13万元、168,499.77万元、198,579.84万元和83,413.84万元，占营业收入的比例分别为8.66%、8.95%、10.33%和9.15%。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。2023年以来，安保集团承接杭州地铁、亚运会等大型安保服务项目，运营态势保持良好。

2023年杭州市国资委将运河集团84.30%股权无偿划转至发行人，构成同一控制下企业合并，发行人合并范围内新增区域开发业务。最近三年及一期，发行人代建管理费业务收入分别为22,486.56万元、24,049.79万元、22,438.23万元和6,737.02万元，占营业收入的比例分别为1.32%、1.28%、1.17%和0.74%。2022年起，发行人土地开发的收入确认模式有所调整，不再确认土地开发收入，转而按照实际发生的做地成本，计提6%的管理费确认为收入。

除上述主要业务板块外，发行人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（已于2023年注销）、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	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	49,911.23	26.20	112,624.88	25.85	138,031.57	30.17	138,657.59	37.89
宾馆餐饮	46,795.68	24.57	89,250.76	20.48	102,970.58	22.51	65,827.00	17.99
食品销售	21,646.72	11.36	46,616.08	10.70	43,821.31	9.58	37,441.17	10.23
服务	11,109.57	5.83	34,203.66	7.85	28,045.10	6.13	21,367.11	5.84
租赁	36,230.08	19.02	57,904.26	13.29	43,810.48	9.58	27,406.75	7.49
代建管理费	6,688.99	3.51	22,353.28	5.13	23,976.71	5.24	20,951.81	5.72
房地产销售	703.73	0.37	22,404.00	5.14	22,742.96	4.97	10,801.43	2.95
旅游	5,188.30	2.72	8,148.55	1.87	4,684.94	1.02	-1,195.50	-0.33
车辆运营	-1,048.70	-0.55	-563.75	-0.13	1,198.19	0.26	1,720.55	0.47
其他	13,266.19	6.96	42,790.34	9.82	48,204.02	10.54	43,007.25	11.75
合计	**190,491.78**	**100.00**	**435,732.06**	**100.00**	**457,485.86**	**100.00**	**365,985.15**	**100.00**

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为365,985.15万元、457,485.86万元、435,732.06万元和190,491.78万元。报告期内，商品销售业务、宾馆餐饮业务和食品销售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	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
商品销售	8.08	9.45	12.01	12.10
宾馆餐饮	68.03	64.65	65.07	70.01
食品销售	41.08	35.53	33.10	29.17
服务	13.32	17.22	16.64	14.48
租赁	78.42	73.51	72.94	64.44

业务板块名称	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
代建管理费	99.29	99.62	99.70	93.17
房地产销售	22.16	32.88	25.82	32.06
旅游	54.30	36.79	23.05	-11.63
车辆运营	-26.24	-4.36	10.14	14.12
其他	66.99	73.84	73.39	63.71
综合毛利率	**20.89**	**22.67**	**24.31**	**21.47**

最近三年及一期，发行人综合营业毛利率分别为 21.47%、24.31%、22.67%和 20.89%，总体保持稳定。

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，使得宾馆餐饮板块毛利率较高，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。最近三年，受外部扰动因素影响，商品销售业务板块中的百货零售业务收入有所下滑，增长主要依靠毛利率较低的商品批发贸易业务量增长拉动，导致商品销售业务板块毛利率下滑。

（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 1,145,974.38 万元、1,149,645.22 万元、1,192,197.06 万元和 617,420.80 万元，占发行人营业收入的比例分别为 67.23%、61.09%、62.02%和 67.72%。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、商旅资管和商旅进出口，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，杭州解百分别实现营业收入19.88亿元、20.27亿元和17.53亿元，净利润分别为4.65亿元、4.96亿元和4.34亿元。

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，2022年，前五名客户销售额8,418.14万元，占年度销售总额0.90%；前五名供应商采购额368,992.60万元，占年度采购总额47.30%；2023年，前五名客户销售额16,249.08万元，占年度销售总额11.66%；前五名供应商采购额407,263.97万元，占年度采购总额44.27%；2024年，前五名客户销售额7,806.75万元，占年度销售总额0.92%；前五名供应商采购额285,415.92万元，占年度采购总额39.84%。

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，分成比例为低双位数。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：



杭州解百旗下解百商业元华店（C 座）《房屋租赁合同》于 2023 年 11 月 30 日到期，杭州解百决定不再续租上述物业，元华店（C 座）已于 2023 年 12 月 1 日起正式闭店。

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。解百购物广场荟萃宝姿、玛丝菲尔、TOMMY、周大福、爱步、耐克、阿迪达斯等 400 余个品牌，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。解百商业 2022 年启动去奥莱经营，并在稳定过渡期经营的同时，加快明确调整方向、做好调整准备，目前可行性研究、概念设计方案、目标品牌清单、招商手册、招商接洽等均在同步推进中。

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[2]，开业时

[2]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

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[3]，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。

此外，杭州大厦2012年出资2.41亿元参股百大绿城·西子国际项目40%股权。该项目位于杭州市老城区与钱江新城转换的核心地段，总建筑面积为28万平方米，系集居住、商业、办公、购物等功能为一体的大型商业综合体项目，其中规划建成约6万平方米的大型综合性商场将由杭州大厦负责运营，该部分命名为“501城市广场”，于2016年10月开业。

杭州大厦2022年启动新一轮三年期调整规划。杭州大厦围绕打造“全品类天花板”，加强独有品牌的引进和扶持力度，其中珠宝板块Buccellati、Boucheron、DeBeers、Harry Winston等陆续开业；同时针对CHANEL、LV、BVLGARI、CARTIER等奢牌开设VIC ROOM，并规划打造VIC ROOM集群空间。

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。

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。

[3]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。

④主要经营情况分析

报告期内，杭州解百的主要经营数据如下：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
总营业额	434,258.45	848,828.68	1,121,391.06	1,079,885.21
日均营业额	2,399.22	2,319.20	3,072.30	2,958.59
营业收入	87,792.79	175,265.28	202,731.78	198,837.51
其中：零售业务	69,352.84	139,488.39	165,729.14	164,484.95
-联营收入	48,149.25	98,812.88	122,412.63	117,886.44
-自营收入	21,203.59	40,675.40	43,316.51	46,598.52

杭州解百主要拥有解百购物广场、杭州大厦购物城两家门店，销售的商品品类覆盖传统生活消费与高端精品，包括服装、化妆品、首饰、家电、超市内商品等，两家门店各品类供应商的签约数量合计一千余家。

2022年，杭州解百实现营业收入19.88亿元，同比下降6.62%，主要受特殊时期引起的商场客流量减小，营业时间缩短影响，销售同比下降，以及实施租金减免政策所致。2023年，随着经营环境逐步恢复正常，杭州解百实现营业收入20.27亿元，同比增长1.96%。2024年，杭州解百实现营业收入17.53亿元，同比下降13.55%，主要系宏观经济环境承压，居民消费意愿较低所致。

（2）商品批发业务

公司商品批发业务主要包括商旅资管下属子公司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，另外包含农发集团下属子公司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。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，2024年前五大供应商合计采购成本占比为64.52%，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

供应商	产品	金额	占比
上海锐镐有色金属股份有限公司	铝锭	63,443.11	16.53
杭州澳铝金属有限公司	铝锭	56,379.35	14.69
浙江省冶金物资有限公司	铝锭	45,240.44	11.79
江苏鸿泰钢铁有限公司	螺纹钢	42,558.84	11.09
中天钢铁集团(南通)有限公司	螺纹钢	39,990.00	10.42
合计		**247,611.74**	**64.52**

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	2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
小型钢材、线材	128,290.14	32.46	163,819.32	47.95	221,711.61	64.66
铝锭	212,260.26	53.71	145,192.82	42.49	89,947.69	26.23
锌锭	9,290.41	2.35	26,185.45	7.60	30,744.66	8.97
合计	**349,840.81**	**88.52**	**335,197.59**	**98.04**	**342,403.96**	**99.87**

公司金属材料批发业务下游客户具有一定集中度，2024年前五大客户销售金额合计占比31.23%，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

客户	产品	金额	占比
海南浔瑜新材料有限公司	铝锭	35,189.80	8.90
浙江东南商贸有限公司	铝锭	30,336.88	7.67
浙江长德贸易有限公司	螺纹钢	20,940.97	5.30
海南琼琚新材料有限公司	铝锭	18,649.17	4.72
浙江省冶金物资有限公司	螺纹钢	18,346.00	4.64
合计		**123,462.82**	**31.23**

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。

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。报告期内，发行人采购商品为焦炭，供应商与发行人均无内外部关联关系，供应商与商旅资管下游客户之间均无内外部关联关系。

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。

考虑到外部环境引发的市场价格等风险加大，商旅资管于2022年下半年开始暂停了大宗贸易业务。

（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22.43亿元、27.73亿元和27.52亿元，实现净利润分别为0.04亿元、0.05亿元和0.06亿元。2022年以来，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94,026.76万元、158,247.04万元、138,042.20万元和68,784.53万元。2023年度，发行人宾馆餐饮业务收入较2022年度上升64,220.28万元，增幅为68.30%，主要系2023年酒店板块整体行情火爆，导致收入较2022年增加较多。2024年度，受市场竞争、外部因素扰动等影响，发行人宾馆餐饮业务收入较2023年度减少20,204.84万元，降幅为12.77%。发行人已着手调整业务结构，通过线上线下互动等方式丰富营运模式。公司宾馆餐饮业务的主要经营体包括黄龙饭店、西溪投资、五洋宾馆、天元大厦、仁和饭店、商业大厦、饮服集团等。

（1）酒店服务业务

①业务概况

公司酒店服务业务包括客房服务、酒店餐饮服务及娱乐休闲等，目前主要由子公司杭州仁和酒店物产有限公司和浙江黄龙酒店管理集团有限公司开展经营，其下属主要经营体包括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2024年末，公司有主要下属酒店26家，其中22家为自营、4家为委托管理经营，具体如下表所示：

序号	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
1	新侨饭店	四星级	1987年	4.02	335	8	自营
2	黄龙饭店	五星级	1988年	11.43	522	12	自营
3	仁和饭店	准四星	1992年	0.89	173	2	自营
4	五洋宾馆	四星级	1998年	2.00	190	6	自营
5	商业大厦	无	2003年	1.29	150	2	自营
6	天元大厦	五星级	2007年	6.00	205	13	自营
7	五洋之星	经济型	2009年	0.19	77	0	自营
8	布鲁克	无	2009年	0.53	118	1	自营
9	悦榕庄	无	2010年	1.04	73	3	委托经营

序号	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
10	钱江新城假日酒店	无	2010年	1.90	210	6	委托经营
11	西轩	无	2011年	0.89	68	2	自营
12	悦椿	无	2011年	0.48	61	1	委托经营
13	喜来登	五星级	2011年	6.69	380	13	委托经营
14	西溪别院度假酒店	无	2011年	0.20	24	0	自营
15	坤洋酒店	无	2014年	0.15	53	0	自营
16	升洋酒店（五洋公馆西湖店）	无	2014年	0.40	101	0	自营
17	运河祈利酒店	准五星	2015年	1.97	140	4	自营
18	绿城桃花源·黄龙度假酒店	无	2018年	3.26	80	5	自营
19	黄山泽梅轩	无	2019年	1.41	76	3	自营
20	运河大兜路·祈居酒店	无	2020年	0.24	54	0	自营
21	梅城·望山梅院子	无	2021年	0.25	35	0	自营
22	富阳风铃庄园	无	2021年	0.50	71	4	自营
23	和昉酒店（湖滨店）	无	2021年	0.18	59	0	自营
24	东站华家池·祈居酒店	无	2023年	0.44	83	0	自营
25	天元大厦智力酒店分公司	四星级	2023年	1.82	168	5	自营
26	西湖湖滨·祈居酒店	无	2024年	0.45	103	0	自营

报告期内，发行人酒店服务业务的营业收入和净利润情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年
营业收入	53,637.55	123,746.18	102,513.92	82,639.92
净利润	-3,722.26	-4,791.24	3,471.45	-9,166.28

2022年，发行人酒店服务业务受多重超预期因素冲击，收入利润同比下滑。2022年，因跨省流动限制、景区临时关闭等政策影响，杭州市作为国内热门旅游城市，游客量锐减。2022年杭州多次启动跨省游“熔断”机制，且亚运会筹备期部分区域实施临时管控，间接影响酒店运营，大型会议、展会及企业差旅需

求亦大幅减少。根据杭州市文旅局数据，2022年全市接待游客量同比下降超40%，直接冲击酒店入住率。此外，酒店需持续投入消杀物资、员工检测等费用，进一步压缩了利润空间。

2023年发行人酒店服务业务收入利润较2022年显著恢复，主要原因包括：（1）防控政策优化与旅游需求释放。2023年，跨省旅游、商务差旅需求迅速反弹。根据杭州市文旅局数据，2023年全市旅行社业务总量达1222.99万人次，同比增长138.51%，带动酒店入住率提升。2023年杭州市星级酒店平均客房出租率达63.92%，同比提升近20个百分点；平均房价较2022年上涨约10%，推动单房收益显著增长。（2）杭州亚运会的举办。杭州亚运会于2023年9-10月举办，吸引大量国内外运动员、观众及媒体人员，推动酒店入住率短期内大幅提升。同时，亚运会提升了杭州的国际知名度，间接促进后亚运时代商务会议、会展活动的增加，为酒店行业提供持续性客源。

2024年，尽管国内旅游市场保持了一定的景气度，但商旅需求受宏观经济波动的影响，恢复势头并不强劲。此外，杭州仁和酒店物产有限公司下属部分酒店2024年开始进行装修改造，处于半营业状态，折旧摊销费用有所增加；浙江黄龙酒店管理集团有限公司下属酒店租赁成本有所提升，造成发行人酒店服务业务利润下滑。

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	2024年	2023年	2022年
黄龙饭店	21,085.49	22,664.50	19,202.88
杭州五洋宾馆	3,303.16	3,890.86	2,540.07
杭州天元大厦	7,914.36	8,425.53	3,425.15
杭州新侨饭店	7,067.79	8,216.72	4,764.24
杭州仁和饭店	3,405.04	3,538.14	1,633.68
西溪天堂酒店集群	24,865.83	26,949.22	18,528.02
其中：悦榕庄	6,108.09	6,517.64	4,959.90
悦椿	1,064.41	1,221.91	859.93
喜来登	14,747.38	16,217.34	10,466.26

酒店	2024年	2023年	2022年
西轩	1,999.47	1,996.81	1,492.32
布鲁克	738.21	789.73	555.61
西溪别院度假酒店	208.27	205.78	194.00
合计	**67,641.67**	**73,684.97**	**50,094.04**

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中路的交汇处。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经营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2024年末，知味观已在杭州及周边地区开设门店近50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。

最近三年，饮服集团分别实现营业收入16.55亿元、18.99亿元和17.64亿元，净利润分别为3.34亿元、4.60亿元和4.57亿元，其中餐饮服务业务分别实现营业收入3.58亿元，5.32亿元和4.89亿元。总体来看，饮服集团营业收入和

净利润均保持稳定，2024年受宏观经济环境影响，餐饮服务业务收入有所下滑。

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5A景区内，毗邻杭州灵隐寺，周边环境清幽宜人，主要经营味庄新派创意特色菜，并兼营杭州特色风味宴席、婚宴、商务宴，设有演艺厅、雅致包厢区、素馨馆。

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128,353.83万元、132,372.11万元、131,217.20万元和52,691.07万元，占营业收入的比例分别为7.53%、7.03%、6.83%和5.78%，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，近几年受外部环境影响，业绩出现波动。最近三年，知味观食品分别实现营业收入5.25亿元、5.73亿元和5.84亿元，分别实现净利润0.42亿元、0.40亿元和0.35亿元。此外，为满足产能需求增加及现有产能存在拆迁预期，知味观食品规划在安吉新增产能目前推进的知

味观品牌系列食品生产线项目一期投资预算3.20亿元，截至2025年6月末已投资3.07亿元。

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，主业经营业绩总体欠佳，主要依靠厂房出租及拆迁补助维持微利。最近三年，牡丹面粉分别实现营业收入3.15亿元、2.48亿元和1.85亿元，分别实现净利润0.01亿元、0.02亿元和-0.04亿元。

此外，饮服集团2021年3月出资3.89亿元收购杭州食酿69.29%股权，并将其纳入并表范围。杭州食酿主要生产经营酿造、调味品、酱菜、糖制食品、糖果、巧克力、冷制品、饮料、软馅等十大类共600余种产品，是一家集食品生产经营、酒店业、食品批发、食品科研开发为一体的多元化经营企业。2003年，经国家认证机构认证公司质量体系符合国际质量体系标准，通过ISO9001:2000质量体系认证。最近三年，杭州食酿分别实现营业收入2.86亿元、2.95亿元和2.84亿元，分别实现净利润0.38亿元、0.39亿元和0.39亿元。

（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。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是一家拥有中华老字号的企业，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147,544.13万元、168,499.77万元、198,579.84万元和83,413.84万元，占营业收入的比例分别为8.66%、8.95%、10.33%和9.15%，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、中国石化公司等关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900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、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、杭州地铁运营有限公司、杭州杭港地铁五号线有限公司等。

2024年度，安保集团前五大客户情况如下表所示：

单位：万元、%

客户	产品/服务	销售金额	占比	是否关联方
杭州地铁运营有限公司	安保服务	16,306.89	16.58%	否
杭州杭港地铁五号线有限公司	安保服务	5,163.56	5.25%	否
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	安保服务	4,319.56	4.39%	否
杭州杭港地铁有限公司	安保服务	3,071.34	3.12%	否
杭州市廉政教育中心	安保服务	2,718.89	2.76%	否
合计		**31,580.24**	**32.10%**	

（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逸慎人力资源有限公司、温州国泰保安服务

有限公司、浙江华脉人力资源有限公司、浙江德全保安服务有限公司、杭州搬家有限公司、杭州睿影科技有限公司、杭州从源人力资源有限公司、浙江拓世文化创意有限公司、杭州世宸建筑装饰有限公司、杭州国兴安保集团有限公司等。

5、区域开发业务

最近三年及一期，发行人代建管理费业务收入分别为22,486.56万元、24,049.79万元、22,438.23万元和6,688.99万元，占营业收入的比例分别为1.32%、1.28%、1.17%和3.51%。

发行人区域开发业务主要由子公司运河集团负责运营。运河集团依照市政府要求承担京杭运河杭州主城区段及郊区段（石祥路以北至拱墅区界）综合整治、沿岸土地开发整理和基础设施建设职责，2018年末新增杭钢新城的土地整理及基础设施建设职能。运河集团重点开发区域为运河新城和杭钢新城。

（1）业务模式

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

运河集团与市土储中心签订《土地整理协议》，协议约定地块的开发整理由其负责实施，运河集团负责土地上的房屋征收、安置，建筑物拆除、废土清运、管线迁移、拆房扬尘、地块生态绿化管理等，直至土地达到可招拍挂条件后，移交至土地储备中心。建设期间的资金由运河集团承担并依法依规使用。项目达到招拍挂条件后，土地储备中心根据《资金支付协议》以成本加成法将土地开发成本及相应报酬一并拨付给运河集团，单个项目的报酬支付比例不固定，一般不低于10%（已剔除融资成本）。拨付金额及拨付节奏视具体项目而定，一般一年内回款完毕。

2019年《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市级融资平台公司市场化转型实施方案的通知》（市政办函〔2019〕7号）的文件明确按照中共中央、国

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

（2）会计处理

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

现金流量表项目会计处理：运河集团根据支付相关土地整理建设款项的性质，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付土地整理建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到杭州市土地储备中心拨付的土地整理费用的回款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

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

结合集团核算实际，主要核算方法如下：

①土地开发投入时

借：其他非流动资产——土地开发成本

贷：银行存款或应付账款等

②收到土地开发回报时

借：银行存款

贷：其他非流动资产——土地开发成本

③年末确认土地开发管理费时

借：其他非流动资产——土地开发成本

贷：营业收入——管理费收入

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

（3）经营情况

运河集团所在地的土地储备职能按照相关规定由土地储备中心统一执行，运河集团不从事土地收储工作，仅负责特定区域的一级土地进行开发和整理，待达到可出让条件后，统一交付土储中心负责收储和出让。

截至2024年末，运河集团主要在建区域开发项目情况如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	已投资	计划工期
1	京杭大运河博物院	31.93	12.44	2020-2025年
2	大运河杭钢工业旧址综保项目GS1303-08地块文体设施	19.87	12.83	2020-2025年
3	大运河杭钢工业遗址综保项目GS1303-14地块公	16.08	15.85	2020-2025年

序号	项目名称	计划总投资	已投资	计划工期
	园绿地			
4	杭钢河景观带（康贤路—吴家角港）	11.45	11.42	2021-2025 年
5	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-04 地块文化设施和 GS1303-13 地块公园绿地	10.78	10.67	2021-2025 年
6	康园路（康桥路-金昌路）	9.58	5.86	2021-2025 年
7	三里亭单元 JG0906- R21-10 地块拆迁安置房	9.54	9.60	2020-2025 年
8	三里亭单元 JG0906- R21-18 地块拆迁安置房	9.27	8.28	2020-2025 年
9	大运河杭钢工业旧址综保项目 GS1303-06 地块文化设施	6.73	6.30	2022-2025 年
10	大运河杭钢工业遗址综保项目 GS1303-12 地块公园绿地	6.44	6.29	2021-2026 年
合计		**131.67**	**99.54**	**-**

从资金平衡情况看，近年来运河集团整理的地块陆续交付土地储备中心并收到土地储备中心拨付的土地整理费用的回款。截至 2025 年 6 月末，运河集团正在整理土地面积约为 1,237 亩，集中于运河新城和杭钢新城。运河集团有较大规模的待出让、在整理土地，后续将带来较为可观的收益及现金回笼，但土地开发费及成本加成的返还受区域土地及房地产市场行情、政府土地出让规划安排等因素影响，存在不确定性。截至 2025 年 6 月末，运河集团暂无具体拟建项目。

运河集团土地开发整理业务板块符合国家法律法规及有关政策的规定，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告以及“六真”原则的要求，未收到土地专项审计的情况，无土地储备的职能。经征询杭州市财政局意见，运河集团上述业务模式符合财综〔2016〕4 号文相关规定。

6、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33,695.70万元、88,097.67万元、68,132.98万元和3,175.54万元，占营业收入的比例分别为1.98%、4.68%、3.54%和0.35%。公司房地产销售业务的经营主体主要为宁波国力（已于2023年注销）、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。

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30亿元人民币，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）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）行业地位和竞争情况

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。2022年6月，国务院发布《关于印发扎实稳住经济的一揽子政策措施的通知》，提出加快零售业复苏。引导金融机构加强与零售行业主管部门的信息共享，运用中小微企业和个体工商户的交易流水、经营用房租赁以及有关部门掌握的信用信息等数据，提升风险定价能力，更多发放信用贷款。鼓励符合条件的零售企业发行公司信用类债券。鼓励政府性融资担保机构为符合条件的零售业中小微企业提供融资增信支持，依法依约及时履行代偿责任，积极帮助受影响企业续保续贷。鼓励保险机构优化产品和服务，扩大营业中断损失保险覆盖面，提升理赔效率，提高餐饮企业等经营的保险保障。支持商场、超市、便利店等零售业企业加快数字化、智能化改造，发展线上商城、智慧商店等，鼓励对开发或租用APP、线上小程序等数字化应用加大投入。

从市场规模来看，2024年，随着一系列扩内需促消费政策发力显效，消费市场在新业态新热点带动下实现平稳增长，服务消费需求不断释放，基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，线上消费保持较快增长国内消费市场平稳增长。2024年国内社会消费品零售总额487,895亿元，同比增长3.5%。其中，

除汽车以外的消费品零售额437,581亿元，增长3.8%。按消费类型分，商品零售432,177亿元，增长3.2%；餐饮收入55,718亿元，增长5.3%。按零售业态分，限额以上零售业单位中的便利店、专业店、超市零售额较上年分别增长4.7%、4.2%、2.7%，百货店、品牌专卖店零售额分别下降2.4%、0.4%。

随着电子商务的发展，居民网络消费也逐年增长。2024年，全国网上零售额155,225亿元，较上年增长7.2%。其中，实物商品网上零售额130,816亿元，增长6.5%，占社会消费品零售总额的比重为26.8%。随着“供给侧结构性改革”和“互联网+”等国家重大战略为电子商务带来了新机遇，经济与社会结构变革也给电子商务拓展出了新空间。

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。零售渠道分为线下渠道和在线渠道，目前国内本地零售市场仍以线下渠道为主，线下零售规模保持稳定。

另一方面，随着国内电商的发展，线上零售对线下实体门店产生了很大的分流影响，实体零售的竞争力遭到削弱，零售行业多年形成的既有竞争格局被打破，新的零售格局逐步重塑。近年来，在行业变革加剧，O2O融合及新零售的风潮下，零售企业纷纷加强业务调整及创新力度，电商企业向线下发展实体到店业务，实体零售商触网发展线上业务及到家业务，呈现融合发展态势。同时，在大数据、机器视觉、深度学习等科技快速发展的支撑下，新型零售业态形式、新型购物场景模式不断涌现，行业创新能力及技术含量得到提升。此外，线上与线下零售商在竞争发展的同时也在逐步走向相互渗透融合，龙头企业间合作不断。强强联合下，零售行业面临着进一步洗牌，未来龙头企业规模、地位预期将会得到进一步巩固。

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。2024年全市生产总值（GDP）21,860亿元，按可比价格计算，比上年增长4.7%。当年全市居民人均可支配收入76,777元，名义增长4.0%；2024年，全市居民消费价格（CPI）比上年上涨0.3%。2024年杭州市社会融资规模新增2.64万亿元，这一数据在全

国各省市社会融资规模增量中位居第二。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。2024年杭州市第三产业增加值15,962亿元，同比增长5.0%，服务业发达。

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，竞争持续较为激烈。2023年以来，杭州经济恢复基础不断巩固，加之第19届亚运会成功举办，消费复苏势头延续。根据联商网统计数据，继2022年杭州万象城过百亿销售额后，杭州湖滨银泰in77于2023年也突破百亿；2023年按销售额排名杭州大厦、杭州万象城、杭州湖滨银泰in77共计三家商场销售额过百亿。

（2）宾馆餐饮行业

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，国内酒店餐饮消费需求受外部客观因素扰动影响而存在一定波动性。其中2020年国内住宿和餐饮业出现负增长；2021年行业呈现复苏态势，当年住宿和餐饮业增加值同比增长14.5%；2022年，外部因素扰动再次影响居民出行，当年住宿和餐饮业完成增加值17,855亿元，同比下降2.3%。2023年以来随着外部环境改善，市场需求恢复，加之鼓励消费政策扶持影响下，2023年住宿和餐饮业完成增加值21,024亿元，同比增长14.5%，2024年住宿和餐饮业完成增加值24,729亿元，同比增长6.4%。根据2020年、2021年、2022年、2023年和2024年第三季度《全国星级饭店统计调查报告》，国内星级饭店数量分别降至8,423家、7,676家、7,337家、7,245家、6,129家，主要是中低星级饭店加速出清所致。

2021-2023年，全国星级饭店实现营业收入分别为1,379.43亿元、1,177.68亿元和1,609.00亿元，存在波动。房费及入住率方面，2021年平均房价升至334.95元/间夜，平均出租率升至41.77%；2022年平均房价又跌至318.48元，

平均出租率下降至38.35%。随着居民旅游度假需求释放，推动酒店行业需求端逐步修复，2023年平均房价回升至370.8元，平均出租率回升至50.7%。2024年三季度全国星级饭店平均房价及平均出租率回升至375.10元/间夜和52.96%。

政策方面来看，近年来政府对行业支持力度较大。2020年，根据财政部税务总局公告2020年第8号，对交通运输、餐饮、住宿、旅游四大类行业企业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，仍能对酒店餐饮需求提供必要支撑。同时，国家《国民旅游休闲发展纲要（2022-2030年）》《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》等政策的落地也会为行业长期发展提供政策支撑。

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2023年末，杭州市星级宾馆为93家，其中五星级酒店22家。2022年杭州市出台《杭州市关于促进服务业领域困难行业恢复发展的政策意见》，鼓励各级党政机关、各企事业单位、社会团体组织的工会活动、会展活动、商务活动等，可按规定委托旅行社代理安排交通、住宿、餐饮、会务等服务事项。

（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。我国食品工业在市场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，众多企业主要采用生产成本领先的战略，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。

2024年全年我国第一、二、三产业占GDP的比重分别为6.8%、36.5%和56.7%，GDP增长的贡献率分别为5.2%、38.6%和56.2%，第三产业占比上升且对GDP贡献率高。

随着我国经济进入高质量发展阶段，服务业占我国GDP的比重也在不断提高，2015年超过50%，2019年达到53.9%，2020年达到54.5%，2021年达到54.9%，2022年达到52.8%，2023年达到54.6%，2024年达到56.7%。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、教育培训六大“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、市区域内开展业务工作，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，细分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

截至本募集说明书签署之日，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项等可能对发行人偿债能力产生影响的其他重要情况。

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

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

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

发行人2023年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字(2024)0300506号标准无保留意见的审计报告。

发行人2024年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了华兴审字[2025]24014361687号标准无保留意见的审计报告。

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。

（三）重要会计政策、会计估计变更和会计差错更正情况

1、重要会计政策变更

（1）2022年度重要会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）

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

1）关于将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售

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

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

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

2）关于亏损合同的判断

根据解释15号相关规定，企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

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

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

②执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会【2022】13号）

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

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号）

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

1）关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照

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

2）关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

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

（2）2023年度重要会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”）。根据解释16号问题一：　对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释16号的规

定，本集团决定于2023年1月1日执行上述规定，并在2023年度财务报表中对2022年1月1日之后发生的该等单项交易追溯应用，执行该规定未对本集团2022年12月31日及2022年度财务报表产生影响。

（3）2024年度重要会计政策变更

①企业数据资源相关会计处理暂行规定

财政部于2023年8月21日发布数据资源暂行规定，本公司自2024年1月1日起施行。适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。在首次执行本规定时，应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

本公司执行数据资源暂行规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第17号

财政部于2023年11月9日发布了解释第17号，本公司自2024年1月1日起施行。

1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第17号明确了贷款安排中的“契约条件”对流动性划分的影响，在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。在首次执行本解释的规定时，应当按照本解释的规定对可比期间信息进行调整。

2）关于供应商融资安排的披露

解释第17号明确了企业供应商融资安排的范围和在现金流量表以及根据金融工具准则的相关风险信息披露要求。企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信

息时也应当考虑供应商融资安排的影响。在首次执行本解释的规定时，无需披露可比期间相关信息。

3）关于售后租回交易的会计处理

解释第17号明确了承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。在首次执行本解释的规定时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司执行解释第17号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③企业会计准则解释第18号

财政部于2024年12月31日发布了解释第18号，本公司自印发之日起施行。

1）关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量

解释第18号明确了保险公司对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的相关规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原已采用公允价值模式进行后续计量的，不得转为成本模式，且应当对在浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产全部采用公允价值模式计量。除上述情况外的其余投资性房地产应当按照有关规定，只能从成本模式和公允价值模式中选择一种计量模式进行后续计量，不得同时采用两种计量模式，且采用公允价值模式计量需要符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的规定。执行《企业会计准则第25号——保险合同》的企业在首次执行本解释的规定时，对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原来按照成本模式进行后续计量，在首次执行本解释时转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更进行追溯调整。

2）关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第18号明确了不属于单项履约义务的保证类质量保证应当按照或有事项准则的规定确认预计负债，在对保证类质量保证确认预计负债时，借方科目为“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，并在利润表中的“营业成本”项目列示，规范了预计负债在资产负债表中的列报，应当根据情况区分流动性，在“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。在首次执行本解释的规定时，应当作为会计政策变更进行追溯调整。

本公司执行解释第18号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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。

3、重要前期差错更正

（1）重要前期会计差错的原因及内容

①根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行新租赁准则。本公司之孙公司杭州牡丹面粉有限公司自2010年开始，租入杭州农副产品物流中心码头铁路物流有限公司一个码头，租赁期限40年，应于2021年1月1日确认使用权资产，公司确认为固定资产。

②本公司之孙公司杭州武林广场地下商城建设有限公司位于杭州市武林广场11号的房屋建筑物与对应土地使用权系用于对外出租以赚取租金，公司2022年度将房屋建筑物列报于投资性房地产，土地使用权列报于无形资产，应统一列报于投资性房地产。

③2021年1月，本公司之子公司杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司通过公开竞拍取得运河新城单元GS1004-26地块，并成立杭州运河恒立商业地产有限公司拟对该地块进行开发，相应收到杭州市土地储备交易中心拨付的土地开发补偿金86,533,920.00元，公司将其计入了损益。后杭州运河恒立商业地产有限公司股权转让给浙江寿仙谷医药股份有限公司，其在开发过程中因规划方案改变，取消对该地块的开发并将地块退回给杭州市土地储备中心，

公司相应补偿金应退回，对2023年财务报表的期初未分配利润和其他应付款进行了追溯调整。

（2）对财务报表的影响

公司针对上述会计差错按追溯重述法进行调整，本次更正对2022年度母公司财务报表无影响，对2022年度合并财务报表的影响如下：

单位：万元

科目	更正前	调整数	更正后
投资性房地产原值	635,865.10	47,406.05	683,271.15
投资性房地产累计折旧	90,119.97	11,456.46	101,576.43
投资性房地产账面价值	545,745.13	35,949.59	581,694.72
固定资产原值	997,992.71	-4,000.00	993,992.71
固定资产累计折旧	346,139.54	-1,251.27	344,888.27
固定资产账面价值	651,810.01	-2,748.73	649,061.28
使用权资产原值	169,929.17	3,806.13	173,735.30
使用权资产累计折旧	51,798.20	1,213.53	53,011.73
使用权资产账面价值	118,130.97	2,592.60	120,723.57
无形资产原值	367,850.02	-47,301.05	320,548.98
无形资产累计摊销	58,365.50	-11,351.46	47,014.04
无形资产账面价值	309,484.53	-35,949.59	273,534.94
其他非流动资产	4,364,044.54	150.47	4,364,195.01
一年内到期的其他非流动资产	1,508.54	5.66	1,514.20
资产总额	9,463,914.45		9,463,914.45

上述更正对2023年度合并财务报表的影响如下：

单位：万元

科目	更正前	调整数	更正后
未分配利润（年初）	557,833.87	-8,653.39	549,180.48
其他应付款	412,603.87	8,653.39	421,257.26

（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、2022年合并报表范围变化情况

2022年度发行人新增3家子公司纳入合并范围，另有9家子公司不再纳入合并范围。

2022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	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司[注1]	同一控制下企业合并
2	杭州三江两岸旅游运营有限公司	投资设立
3	杭州市农业发展集团有限公司	投资设立

注1：含运河集团下属子公司。

2022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	杭州伊纳熙服装有限公司	吸收合并
2	杭州商旅食品饮料进出口有限公司	吸收合并
3	杭州招商国际旅游有限公司	非自主清算
4	杭州宏度企业管理合伙企业（有限合伙）	注销
5	杭州宏齐企业控股合伙企业（有限合伙）	注销
6	杭州宏锐企业管理合伙企业（有限合伙）	注销
7	杭州龙联精选餐饮管理有限公司	注销
8	杭州黄龙泛瑞酒店管理有限公司	注销
9	丽水市杭外旅旅游汽车有限公司	注销

2、2023年合并报表范围变化情况

2023年度发行人新增14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。

2023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	杭州商旅私募基金管理有限公司	投资设立

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
2	杭州宏逸富春乡村振兴有限公司	投资设立
3	浙江黄龙酒店管理集团有限公司	投资设立
4	杭州城市大脑应用科技有限公司	非同一控制合并
5	杭州杭博文化创意有限公司	同一控制下合并
6	杭州青少年活动中心经营部	同一控制下合并
7	杭州现代教育研究院	同一控制下合并
8	杭州青年物业管理有限公司	同一控制下合并
9	杭州睿景商业地产有限公司	投资设立
10	杭州睿宁置业有限公司	投资设立
11	杭州运河恒立商业地产有限公司	投资设立
12	杭州种业集团有限公司	同一控制下合并
13	杭州千岛湖蚕种有限公司	同一控制下合并
14	杭州市水产养殖公司	同一控制下合并

2023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	宁波国力房地产开发有限公司	注销
2	杭州运河集团严州古城（梅城）综合保护开发有限公司	转让
3	建德市严州古城（梅城）文化旅游开发有限公司	转让
4	杭州运河恒立商业地产有限公司	转让
5	杭州商旅在线技术有限公司	注销
6	杭州恒洋酒店管理有限公司	注销

3、2024年合并报表范围变化情况

2024年度发行人新增12家子公司纳入合并范围，另有5家子公司不再纳入合并范围。

2024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	杭州市会展集团有限公司	投资设立
2	杭州市体育产业发展集团有限公司	投资设立
3	杭州市奥体中心运营管理有限公司	投资设立

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
4	杭州解百消费创业投资合伙企业（有限合伙）	投资设立
5	杭州体产体育科技发展有限公司	投资设立
6	杭州体产体育赛事运营管理有限公司	投资设立
7	杭州余杭富众农业开发有限公司	投资设立
8	杭州临平富众农业开发有限公司	投资设立
9	杭州农发钱新仓物流有限公司	投资设立
10	杭州桐庐富众农业开发有限公司	投资设立
11	杭州旅游集团有限公司	同一控制下合并
12	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	同一控制下合并
13	杭州国际会议中心有限公司	同一控制下合并
14	浙江职业足球俱乐部有限公司	其他
15	杭州市余杭区绿城青少年体育俱乐部	其他
16	余杭区杭州绿城育华桃花源学校	其他
17	浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	其他

2024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	杭州吴山居酒店管理有限公司	注销
2	杭州天元美居酒店管理有限公司	注销
3	杭州金河旅游发展有限公司	注销
4	杭州运河复艺仓文化有限公司	注销
5	杭州运河集团文化资源综合保护建设有限公司	注销
6	杭州喜心酒店管理有限公司	注销
7	杭州悦胜体育经纪有限公司	注销
8	云和兴逸生态农业发展有限公司	注销
9	杭州运河辰运商业经营管理有限公司	注销
10	浙江中侨汽车出租有限公司	转让
11	杭州政兴人力资源开发有限公司	转让

4、2025年1-6月合并报表范围变化情况

2025年6月末，发行人合并报表范围内的子公司与2024年末相比增加3家。

2025年1-6月，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	浙江五味和酿造有限公司	投资设立
2	杭州宸源产业园区运营管理有限公司	投资设立
3	杭州体产体育场馆运营管理有限公司	投资设立

（五）关于运河集团纳入合并范围的说明

根据《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市商贸旅游集团有限公司与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕12号），杭州市国资委决定以2021年12月31日为基准日、经审计的净资产值为依据，将杭州市人民政府持有的杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司84.30%股权无偿划转至发行人。上述事项属于同一控制下企业合并，发行人根据企业会计准则及国资批复，采用追溯调整法，将运河集团视同自报告期期初纳入合并范围。发行人2020-2022年度财务报告已追溯调整并经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了[2023]京会兴审字第68000132号标准无保留意见的审计报告。

为保证披露数据的可比性以及符合会计准则的要求，本募集说明书中所引用的财务数据，如无特别说明，均为发行人追溯调整后报表数据。

2020年和2021年，运河集团主要财务数据情况如下表所示：

项目	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
总资产（亿元）	534.71	480.48
总负债（亿元）	325.56	279.22
所有者权益（亿元）	209.15	201.26
营业总收入（亿元）	36.55	21.26
利润总额（亿元）	3.18	2.83
净利润（亿元）	2.70	2.29
经营活动产生现金流量净额（亿元）	20.74	1.72
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-34.66	-39.24
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	51.07	25.36

发行人2020年和2021年合并前主体主要财务数据如下表所示：

项目	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
总资产（亿元）	335.99	292.64
总负债（亿元）	189.89	162.23
所有者权益（亿元）	146.10	130.42
营业总收入（亿元）	132.97	104.51
利润总额（亿元）	18.21	15.14
净利润（亿元）	14.89	12.14
经营活动产生现金流量净额（亿元）	12.26	6.83
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-6.84	13.77
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	9.85	1.89

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	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	1,563,962.24	1,685,386.97	2,158,323.24	1,828,852.22
交易性金融资产	496,601.67	92,463.67	60,676.44	78,894.33
衍生金融资产	-	220.04	-	-
应收票据	413.30	1,495.04	237.73	10.00
应收账款	127,537.06	123,493.36	114,080.24	110,771.39
应收账款融资	-	46.76	40.00	554.43
预付款项	170,958.20	122,237.80	125,200.26	69,101.69
其它应收款	281,217.65	264,515.67	177,832.31	269,990.10

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
存货	437,687.54	465,885.39	384,044.04	336,415.70
合同资产	527.40	25.80	283.23	-
一年内到期的非流动资产	1,587.81	1,643.91	236.74	1,508.54
其他流动资产	40,886.65	38,958.20	140,641.94	126,412.82
流动资产合计	**3,121,379.52**	**2,796,372.61**	**3,161,596.16**	**2,822,511.22**
非流动资产：				
长期应收款	214,958.68	214,465.89	9,416.17	19,425.87
长期股权投资	391,124.74	373,888.75	365,562.58	343,597.76
其他权益工具投资	180,527.37	176,127.37	175,327.37	117,844.36
其他非流动金融资产	9,621.92	11,502.34	11,906.61	12,168.99
投资性房地产	648,687.07	628,850.51	654,195.44	538,409.32
固定资产	725,549.58	740,783.49	589,232.06	647,885.13
在建工程	107,080.39	92,067.38	48,886.24	69,752.82
生产性生物资产	1.09	1.30	11.00	17.89
使用权资产	87,908.17	95,271.70	119,121.24	118,130.97
无形资产	284,409.45	296,743.75	266,782.77	308,595.10
开发支出	346.22	319.60	165.82	-
商誉	344.15	344.15	404.11	404.11
长期待摊费用	53,654.28	54,125.42	52,157.11	49,752.51
递延所得税资产	11,850.75	11,072.86	23,776.12	19,953.35
其他非流动资产	4,807,491.54	4,615,705.44	4,523,145.17	4,364,044.54
非流动资产合计	**7,523,555.42**	**7,311,269.94**	**6,840,089.80**	**6,609,982.71**
资产总计	**10,644,934.94**	**10,107,642.55**	**10,001,685.96**	**9,432,493.94**
流动负债：				
短期借款	614,761.21	282,186.95	227,928.68	179,488.50
衍生金融负债	-	312.07	-	-
应付票据	267,127.26	164,574.96	198,458.67	74,558.20
应付账款	229,941.49	248,036.08	211,511.04	196,674.48

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
预收款项	155,405.09	18,841.24	42,508.26	19,722.94
合同负债	48,438.56	92,300.40	128,610.55	131,158.31
应付职工薪酬	23,391.15	36,086.09	42,242.55	41,200.57
应交税费	28,680.64	37,231.12	45,405.67	25,102.03
其他应付款	477,524.67	458,896.04	412,603.87	304,165.66
一年内到期的非流动负债	141,420.43	517,290.74	608,654.85	452,755.06
其他流动负债	7,205.68	411,971.28	213,812.61	112,088.77
流动负债合计	**1,993,896.19**	**2,267,726.96**	**2,131,736.74**	**1,536,914.52**
非流动负债：				
长期借款	1,076,507.66	1,021,149.81	923,393.96	789,780.54
应付债券	1,525,083.58	819,811.13	829,831.28	1,146,787.36
租赁负债	76,567.86	77,216.65	93,564.38	83,165.75
长期应付款	1,926,575.19	1,921,426.13	2,055,569.25	2,082,588.49
预计负债	35,262.00	35,262.00	962.00	962.00
递延收益	24,589.15	25,998.42	30,372.53	30,246.36
递延所得税负债	9,903.99	7,737.82	14,059.41	13,162.44
其他非流动负债	1,357.85	1,576.29	2,012.56	3,829.38
非流动负债合计	**4,675,847.29**	**3,910,178.25**	**3,949,765.39**	**4,150,522.33**
负债合计	**6,669,743.48**	**6,177,905.22**	**6,081,502.13**	**5,687,436.84**
所有者权益：				
实收资本	665,378.16	665,378.16	665,378.16	642,352.51
资本公积	2,106,927.82	2,106,819.00	2,040,636.40	1,778,341.41
其他综合收益	6,440.90	6,440.90	6,690.70	6,739.25
专项储备	124.43	123.56	89.74	60.67
盈余公积	80,980.60	80,980.60	74,424.38	70,518.86
一般风险准备	92.00	92.00	95.50	99.09
未分配利润	704,707.11	658,515.41	615,753.67	556,082.04
归属于母公司所有者权益合计	3,564,651.02	3,518,349.62	3,403,068.54	3,054,193.83

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
少数股东权益	410,540.44	411,387.71	517,115.28	690,863.26
所有者权益合计	**3,975,191.46**	**3,929,737.33**	**3,920,183.83**	**3,745,057.10**
负债和所有者权益总计	**10,644,934.94**	**10,107,642.55**	**10,001,685.96**	**9,432,493.94**

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	**911,774.44**	**1,922,387.76**	**1,881,847.18**	**1,704,580.39**
其中：营业收入	911,774.44	1,922,387.76	1,881,847.18	1,704,580.39
二、营业总成本	**888,777.04**	**1,841,288.07**	**1,776,217.26**	**1,658,692.04**
其中：营业成本	721,282.66	1,486,655.70	1,424,361.32	1,338,595.24
税金及附加	20,530.62	38,739.30	33,903.01	26,833.24
销售费用	67,977.06	135,497.82	139,570.59	118,490.33
管理费用	74,669.93	170,172.83	166,066.22	155,589.06
研发费用	1,615.60	3,998.72	4,196.85	3,947.69
财务费用	2,701.18	6,223.70	8,119.28	15,236.48
其中：利息费用	22,317.32	55,144.95	79,182.20	79,325.30
利息收入	21,065.16	52,531.22	75,102.13	67,880.33
加：其他收益	7,078.05	14,208.62	11,794.07	12,693.55
投资收益（损失以“-”号填列）	28,237.25	60,426.84	67,819.09	78,280.69
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,006.33	-2,021.56	-11,070.67	-752.66
信用减值损失	354.22	-11,050.55	-4,429.10	-1,896.31
资产减值损失	155.12	-2,275.88	-329.57	-48.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23,375.23	33,276.37	37,904.03	58,364.59
三、营业利润	**83,203.59**	**173,663.54**	**207,317.76**	**192,529.43**
加：营业外收入	791.01	7,311.56	4,867.71	4,670.68
减：营业外支出	1,009.39	1,457.86	1,878.56	1,611.04
四、利润总额	**82,985.21**	**179,517.24**	**210,306.91**	**195,589.08**

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
减：所得税费用	15,568.89	38,837.83	47,097.13	44,040.91
五、净利润	**67,416.33**	**140,679.41**	**163,209.78**	**151,548.16**
（一）按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	46,191.70	84,017.85	92,048.04	97,967.12
少数股东损益	21,224.62	56,661.56	71,161.74	53,581.04
（二）按经营持续性分类：				
持续经营损益	67,416.33	140,679.41	163,209.78	151,548.16
终止经营损益	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-52.67**	**-35.38**	**-131.44**
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-52.67	-35.38	-111.11
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-35.38	-111.11
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-52.67	-	-
归属于少数股东权益的其他综合收益税后净额	-	-	-	-20.33
七、综合收益总额	**67,416.33**	**140,626.74**	**163,174.40**	**151,416.73**
归属于母公司所有者的综合收益总额	46,191.70	83,965.18	92,012.66	97,856.02
归属于少数股东权益的综合收益总额	21,224.62	56,661.56	71,161.74	53,560.71

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,428,867.44	2,714,346.69	2,994,955.51	2,755,788.10
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	896.51	779.38	1,428.03	12,132.32
收到其他与经营活动有关的现金	179,569.76	428,078.71	481,440.54	411,564.41
经营活动现金流入小计	**1,609,333.71**	**3,143,204.78**	**3,477,824.08**	**3,179,484.83**
购买商品、接收劳务支付的现金	945,360.00	2,314,025.18	2,350,054.92	2,199,055.43

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
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	134,090.24	296,858.78	267,461.42	247,186.24
支付的各项税费	63,243.52	120,067.25	109,307.83	142,836.61
支付其他与经营活动有关的现金	350,396.52	235,998.48	273,632.47	270,493.94
经营活动现金流出小计	**1,493,090.28**	**2,966,949.70**	**3,000,456.65**	**2,859,572.23**
经营活动产生的现金流量净额	**116,243.43**	**176,255.08**	**477,367.43**	**319,912.60**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,086,898.44	1,273,792.86	137,900.00	283,635.05
取得投资收益收到的现金	78,007.74	59,827.81	49,302.87	51,208.75
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	9.32	4,898.41	4,706.67	9,175.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	538.35	15,465.69	115,311.20
收到其他与投资活动有关的现金	29,894.89	393,595.00	317,049.18	260,062.71
投资活动现金流入小计	**1,194,810.39**	**1,732,652.43**	**524,424.42**	**719,392.94**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	178,903.09	346,143.64	206,238.51	474,092.71
投资支付的现金	1,476,129.13	1,447,332.93	148,173.72	308,644.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	5,965.32
支付其他与投资活动有关的现金	65,124.53	317,766.87	427,041.64	190,014.46
投资活动现金流出小计	**1,720,156.76**	**2,111,243.44**	**781,453.87**	**978,717.41**
投资活动产生的现金流量净额	**-525,346.37**	**-378,591.01**	**-257,029.45**	**-259,324.46**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,126.33	4,759.60	1,050.00	68,137.00
取得借款所收到的现金	1,915,656.09	2,553,686.25	2,024,388.60	1,182,432.13
收到其他与筹资活动有关的现金	63,602.99	13,728.77	15,817.46	771,720.83
筹资活动现金流入小计	**1,980,385.40**	**2,572,174.62**	**2,041,256.06**	**2,022,289.96**
偿还债务所支付的现金	1,579,637.61	2,500,436.18	1,851,833.22	1,653,845.81
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	80,175.60	204,966.91	203,014.75	185,863.94
支付其他与筹资活动有关的现金	83,400.95	84,387.08	82,513.01	53,340.32

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
筹资活动现金流出小计	**1,743,214.16**	**2,789,790.17**	**2,137,360.97**	**1,893,050.07**
筹资活动产生的现金流量净额	**237,171.24**	**-217,615.55**	**-96,104.91**	**129,239.89**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**18.87**	**146.69**	**32.50**	**61.86**
五、现金及现金等价物净增加额	**-171,912.83**	**-419,804.79**	**124,265.56**	**189,889.89**
加：期初现金及现金等价物余额	1,443,514.34	1,863,319.13	1,730,013.24	1,538,465.70
六、期末现金及现金等价物余额	**1,271,601.51**	**1,443,514.34**	**1,854,278.80**	**1,728,355.59**

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：

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	378,059.51	235,032.63	448,794.07	166,011.81
交易性金融资产	310,000.00	-	-	35,000.00
其他应收款	755,994.15	508,374.96	139,651.85	294,141.17
其他流动资产	811.72	822.26	1,385.43	1,676.14
流动资产合计	**1,444,865.39**	**744,229.84**	**589,831.35**	**496,829.12**
非流动资产：				
长期股权投资	3,081,007.62	3,080,495.89	2,883,936.11	2,582,724.65
其他非流动金融资产	3,411.76	4,223.86	4,276.95	4,427.66
投资性房地产	123,333.92	125,095.35	128,998.66	132,978.05
固定资产	68,041.47	68,914.46	35,323.45	35,952.20
在建工程	602.33	283.78	256.61	212.77
使用权资产	-	-	278.74	557.47
无形资产	1,169.02	1,368.14	1,337.75	1,315.64
长期待摊费用	138.87	175.09	247.55	320.00
递延所得税资产	1,503.67	1,271.67	10,282.65	8,758.45

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
其他非流动资产	102,800.73	82,459.50	3,083.69	3,764.93
非流动资产合计	**3,382,009.38**	**3,364,287.75**	**3,068,022.16**	**2,771,011.82**
资产总计	**4,826,874.77**	**4,108,517.59**	**3,657,853.51**	**3,267,840.94**
流动负债：				
短期借款	400,670.00	-	-	-
应付账款	6.20	6.20	12.39	-
预收款项	2,257.51	4,519.87	4,375.93	4,290.13
应付职工薪酬	13.33	23.19	212.53	407.28
应交税费	15.41	52.87	536.31	706.68
其他应付款	35,380.43	37,390.31	35,022.00	44,195.03
一年内到期的非流动负债	108,852.42	104,658.33	203,567.79	102,893.89
其他流动负债	-	402,491.86	201,232.58	100,264.99
流动负债合计	**547,195.31**	**549,142.64**	**444,959.54**	**252,758.00**
非流动负债：				
应付债券	1,000,000.00	300,000.00	100,000.00	200,000.00
租赁负债	-	-	-	517.14
长期应付款	29,756.40	36,471.39	57,740.95	57,114.08
递延收益	7,202.27	6,274.27	8,274.27	10,274.27
递延所得税负债	-	-	5,416.54	5,489.36
非流动负债合计	**1,036,958.67**	**342,745.66**	**171,431.76**	**273,394.84**
负债合计	**1,584,153.98**	**891,888.30**	**616,391.30**	**526,152.84**
所有者权益：				
实收资本	665,378.16	665,378.16	665,378.16	642,352.51
资本公积	2,283,149.69	2,283,149.69	2,147,102.06	1,882,104.07
其他综合收益	6.41	6.41	6.41	-83.62
盈余公积	82,549.46	82,549.46	75,993.24	72,087.72
未分配利润	211,637.07	185,545.57	173,701.28	443,867.89
所有者权益合计	**3,242,720.78**	**3,216,629.29**	**3,204,000.92**	**145,227.42**

项目	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
负债和所有者权益总计	**4,826,874.77**	**4,108,517.59**	**3,657,853.51**	**3,267,840.94**

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	**2,262.36**	**6,682.97**	**4,494.04**	**4,524.36**
减：营业成本	1,761.43	3,903.30	3,979.39	3,979.39
税金及附加	39.44	72.00	553.45	192.23
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,838.50	10,266.88	10,545.74	8,074.89
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,043.72	3,829.34	1,677.06	7,649.41
其中：利息费用	-	18,781.68	13,204.98	16,420.63
利息收入	-	15,191.24	11,627.24	8,960.89
加：其他收益	6.26	43.18	4.83	3.08
投资收益（损失以“-”号填列）	10,176.14	52,878.86	47,388.28	59,281.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1.58	1.35	-116.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
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）	22,201.83	25,775.73	42.96	25,902.64
二、营业利润	**25,963.49**	**67,307.63**	**35,175.82**	**69,699.04**
加：营业外收入	-	2,003.00	2,000.27	2,000.16
减：营业外支出	104.00	154.00	164.92	159.11
三、利润总额	**25,859.49**	**69,156.64**	**37,011.18**	**71,540.09**
减：所得税费用	-232.00	3,594.44	-2,044.01	5,518.99
四、净利润	**26,091.49**	**65,562.20**	**39,055.19**	**66,021.10**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	65,562.20	39,055.19	66,021.10
（二）终止经营净利润净亏损以	-	-	-	-

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**90.03**	**-0.40**
六、综合收益总额	**26,091.49**	**65,562.20**	**39,145.22**	**66,020.70**

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
收到的税费返还	11.45	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,771.07	25,880.04	17,711.85	49,145.27
经营活动现金流入小计	**4,782.52**	**25,880.04**	**17,711.85**	**49,145.27**
支付给职工以及为职工支付的现金	2,960.87	6,840.84	6,351.11	4,475.44
支付的各项税费	213.92	548.77	301.47	8,730.32
支付其他与经营活动有关的现金	3,453.30	7,058.31	8,007.13	8,780.12
经营活动现金流出小计	**6,628.10**	**14,447.91**	**14,659.71**	**21,985.87**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,845.57**	**11,432.13**	**3,052.14**	**27,159.39**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	550,821.16	538,853.09	86,294.98	164,864.28
取得投资收益收到的现金	25,564.46	46,262.85	32,482.45	42,844.41
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	-38.69	2,877.03	42.96	1.76
收到其他与投资活动有关的现金	449,224.59	111,916.52	319,103.38	658,762.43
投资活动现金流入小计	**1,025,571.51**	**699,909.50**	**437,923.78**	**866,472.88**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	358.79	35,347.78	1,171.83	1,735.17
投资支付的现金	866,009.06	665,110.00	60,000.00	45,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	700,000.00	478,000.00	149,000.00	583,222.65
投资活动现金流出小计	**1,566,367.85**	**1,178,457.78**	**210,171.83**	**629,957.82**
投资活动产生的现金流量净额	**-540,796.34**	**-478,548.28**	**227,751.95**	**236,515.06**
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
吸收投资收到的现金	-	-	-	30,000.00
取得借款所收到的现金	1,700,000.00	1,500,000.00	669,996.18	350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,239.00	3,980.00	14,359.00	38,115.65
筹资活动现金流入小计	**1,706,239.00**	**1,503,980.00**	**684,355.18**	**418,115.65**
偿还债务所支付的现金	1,000,000.00	1,200,000.00	569,996.18	540,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	11,873.43	43,747.99	39,330.09	51,537.59
支付其他与筹资活动有关的现金	8,607.06	6,947.43	23,220.55	30,317.10
筹资活动现金流出小计	**1,020,480.49**	**1,250,695.41**	**632,546.81**	**621,854.69**
筹资活动产生的现金流量净额	**685,758.51**	**253,284.59**	**51,808.36**	**-203,739.04**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**143,116.59**	**-213,831.57**	**282,612.45**	**59,935.41**
加：期初现金及现金等价物余额	230,167.20	443,998.77	161,386.31	101,450.90
六、期末现金及现金等价物余额	**373,283.79**	**230,167.20**	**443,998.77**	**161,386.31**

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2025年9月末/2025年1-9月	2025年6月末/2025年1-6月	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
总资产（亿元）	1,070.89	1,064.49	1,010.76	1,000.17	943.25
总负债（亿元）	671.61	666.97	617.79	608.15	568.74
全部债务（亿元）	365.19	362.49	280.50	298.95	274.36
所有者权益（亿元）	399.27	397.52	392.97	392.02	374.51
营业总收入（亿元）	136.79	91.18	192.24	188.18	170.46
利润总额（亿元）	11.48	8.30	17.95	21.03	19.56
净利润（亿元）	9.25	6.74	14.07	16.32	15.15
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.36	3.10	9.13	10.92	5.18
归属于母公司所有者净利润（亿元）	6.07	4.62	8.40	9.20	9.80
经营活动产生现金流量净额（亿元）	30.09	11.62	17.63	47.74	31.99
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-63.19	-52.53	-37.86	-25.70	-25.93
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	20.06	23.72	-21.76	-9.61	12.92
流动比率（倍）	1.56	1.57	1.23	1.48	1.84

项目	2025年9月末/2025年1-9月	2025年6月末/2025年1-6月	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
速动比率（倍）	1.33	1.35	1.03	1.30	1.62
资产负债率（%）	62.72	62.66	61.12	60.80	60.30
债务资本比率（%）	47.78	47.70	41.65	43.27	42.28
营业毛利率（%）	21.67	20.89	22.67	24.31	21.47
平均总资产回报率（%）	1.10	1.01	2.32	2.98	3.03
加权平均净资产收益率（%）	2.30	1.71	3.52	4.26	4.15
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.34	0.78	2.28	2.85	1.42
EBITDA（亿元）	/	/	33.37	38.71	36.76
EBITDA全部债务比（倍）	/	/	0.12	0.13	0.13
EBITDA利息倍数（倍）	/	/	2.80	3.66	2.28
应收账款周转率（倍）	10.58	7.26	16.08	16.74	16.25
存货周转率（倍）	2.77	1.60	3.50	3.95	1.71

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）2025年1-6月、2025年1-9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	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022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	1,563,962.24	14.69	1,685,386.97	16.67	2,158,323.24	21.58	1,828,852.22	19.39
交易性金融资产	496,601.67	4.67	92,463.67	0.91	60,676.44	0.61	78,894.33	0.84
应收票据	413.30	0.00	1,495.04	0.01	237.73	0.00	10.00	0.00
应收账款	127,537.06	1.20	123,493.36	1.22	114,080.24	1.14	110,771.39	1.17
预付款项	170,958.20	1.61	122,237.80	1.21	125,200.26	1.25	69,101.69	0.73
其他应收款	281,217.65	2.64	264,515.67	2.62	177,832.31	1.78	269,990.10	2.86
存货	437,687.54	4.11	465,885.39	4.61	384,044.04	3.84	336,415.70	3.57
合同资产	527.40	0.00	25.80	0.00	283.23	0.00	-	-
一年内到期的非流动资产	1,587.81	0.01	1,643.91	0.02	236.74	0.00	1,508.54	0.02
其他流动资产	40,886.65	0.38	38,958.20	0.39	140,641.94	1.41	126,412.82	1.34
流动资产合计	**3,121,379.52**	**29.32**	**2,796,372.61**	**27.67**	**3,161,596.16**	**31.61**	**2,822,511.22**	**29.92**
非流动资产：								
长期应收款	214,958.68	2.02	214,465.89	2.12	9,416.17	0.09	19,425.87	0.21
长期股权投资	391,124.74	3.67	373,888.75	3.70	365,562.58	3.66	343,597.76	3.64
其他权益工具投资	180,527.37	1.70	176,127.37	1.74	175,327.37	1.75	117,844.36	1.25
其他非流动金融资产	9,621.92	0.09	11,502.34	0.11	11,906.61	0.12	12,168.99	0.13
投资性房地产	648,687.07	6.09	628,850.51	6.22	654,195.44	6.54	538,409.32	5.71
固定资产	725,549.58	6.82	740,783.49	7.33	589,232.06	5.89	647,885.13	6.87
在建工程	107,080.39	1.01	92,067.38	0.91	48,886.24	0.49	69,752.82	0.74
生产性生物资产	1.09	0.00	1.30	0.00	11.00	0.00	17.89	0.00
使用权资产	87,908.17	0.83	95,271.70	0.94	119,121.24	1.19	118,130.97	1.25
无形资产	284,409.45	2.67	296,743.75	2.94	266,782.77	2.67	308,595.10	3.27

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
开发支出	346.22	0.00	319.60	0.00	165.82	0.00	-	-
商誉	344.15	0.00	344.15	0.00	404.11	0.00	404.11	0.00
长期待摊费用	53,654.28	0.50	54,125.42	0.54	52,157.11	0.52	49,752.51	0.53
递延所得税资产	11,850.75	0.11	11,072.86	0.11	23,776.12	0.24	19,953.35	0.21
其他非流动资产	4,807,491.54	45.16	4,615,705.44	45.67	4,523,145.17	45.22	4,364,044.54	46.27
非流动资产合计	**7,523,555.42**	**70.68**	**7,311,269.94**	**72.33**	**6,840,089.80**	**68.39**	**6,609,982.71**	**70.08**
资产总计	**10,644,934.94**	**100.00**	**10,107,642.55**	**100.00**	**10,001,685.96**	**100.00**	**9,432,493.94**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人总资产分别为9,432,493.94万元、10,001,685.96万元、10,107,642.55万元和10,644,934.94万元，资产总额稳步增长。其中，流动资产分别为2,822,511.22万元、3,161,596.16万元、2,796,372.61万元和3,121,379.52万元，占总资产的比例分别为29.92%、31.61%、27.67%和29.32%；非流动资产分别为6,609,982.71万元、6,840,089.80万元、7,311,269.94万元和7,523,555.42万元，占总资产的比例分别为70.08%、68.39%、72.33%和70.68%。

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、其他应收款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动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

截至最近三年及一期末，发行人货币资金金额分别为1,828,852.22万元、2,158,323.24万元、1,685,386.97万元和1,563,962.24万元，占总资产的比例分别为19.39%、21.58%、16.67%和14.69%。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。2023年末货币资金较2022年末新增329,471.02万元，增幅18.02%，系银行存款增加。2024年末货币资金较2023年末减少472,936.27万元，降幅21.91%，主要系购买交易性金融资产。2025年6月末，发行人货币资金较2024年末减少121,424.73万元，降幅7.20%，主要系银行存款减少。

最近三年及一期末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	108.06	0.01	159.99	0.01	176.96	0.01	102.72	0.01
银行存款	1,298,313.24	83.01	1,576,656.95	93.55	1,929,728.23	89.41	1,785,793.24	97.65
其他货币资金	265,540.93	16.98	108,570.04	6.44	228,418.04	10.58	42,956.25	2.35
合计	**1,563,962.24**	**100.00**	**1,685,386.97**	**100.00**	**2,158,323.24**	**100.00**	**1,828,852.21**	**100.00**

2、交易性金融资产

截至最近三年及一期末，发行人交易性金融资产金额分别为78,894.33万元、60,676.44万元、92,463.67万元和496,601.67万元，占总资产的比例分别为0.84%、0.61%、0.91%和4.67%。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。2023年末发行人交易性金融资产较2022年末减少18,217.89万元，降幅23.09%，主要系部分银行理财产品和信托产品到期所致。2024年末，发行人交易性金融资产较2023年末增加31,787.23万元，增幅为52.39%，主要系金融投资增加所致。2025年6月末，发行人交易性金融资产较2024年末增加404,138.00万元，增幅为437.08%，主要系金融投资增加所致。

3、应收账款

截至最近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为110,771.39万元、114,080.24万元、123,493.36万元和127,537.06万元，占总资产的比例分别为1.17%、1.14%、1.22%和1.20%。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。2023年末，发行人应收账款较2022年末增加3,308.85万元，增幅为2.99%，基本保持稳定。2024年末，发行人应收账款较2023年末增加9,413.12万元，增幅为8.25%，基

本保持稳定。2025年6月末，发行人应收账款较2024年末增加4,043.70万元，增幅为3.27%，基本保持稳定。

截至最近三年末，发行人应收账款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2024年末	2023年末	2022年末
1年以内	109,970.80	104,478.52	103,205.84
1-2年	10,089.07	9,522.74	12,687.75
2-3年	5,215.00	10,954.62	568.63
3-5年	10,908.44	955.29	919.59
5年以上	2,556.92	2,542.12	1,962.08
小计	**138,740.24**	**128,453.28**	**119,343.89**
减：坏账准备	15,246.88	14,373.04	8,572.50
合计	**123,493.36**	**114,080.24**	**110,771.39**

截至2024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	9,372.26	6.76	136.05
杭州新天地集团有限公司	非关联方	9,223.59	6.65	46.12
浙江广播电视发展总公司	非关联方	9,083.43	6.55	5,450.06
杭州尚城利星国际百货广场有限公司	非关联方	5,874.30	4.23	2,525.94
浙江省电力建设有限公司	非关联方	5,000.00	3.60	25.00
合计		**38,553.58**	**27.79**	**8,183.17**

截至2025年6月末，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
浙江广播电视发展总公司	非关联方	8,078.30	5.70	5,450.06
杭州新天地集团有限公司	非关联方	8,068.92	5.69	46.12
中国核工业中原建设有限公司	非关联方	7,481.21	5.28	540.64
杭州尚城利星国际百货广场有限公司	非关联方	5,094.52	3.59	2,359.36

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
杭州地铁运营有限公司	联营	4,212.97	2.97	210.65
合计		**32,935.92**	**23.23**	**8,606.82**

4、预付款项

截至最近三年及一期末，发行人预付款项金额分别为69,101.69万元、125,200.26万元、122,237.80万元和170,958.20万元，占总资产的比例分别为0.73%、1.25%、1.21%和1.61%。2023年末，发行人预付款项较2022年末增加56,098.57万元，增幅为81.18%，主要系子公司商旅资管预付杭州上塘城市建设发展有限公司项目款所致。2024年末，发行人预付款项较2023年末减少2,962.46万元，降幅为2.37%，基本保持稳定。2025年6月末，发行人预付款项较2024年末增加48,720.41万元，增幅为39.86%，主要系业务需要支付上游货款导致增长。

5、其他应收款

截至最近三年及一期末，发行人其它应收款（含应收利息和应收股利）金额分别为269,990.10万元、177,832.31万元、264,515.67万元和281,217.65万元，占总资产的比例分别为2.86%、1.78%、2.62%和2.64%。2023年末其他应收款较2022年末减少92,157.79万元，降幅为34.13%，主要系应收关联方往来款项减少导致。2024年末其他应收款较2023年末增加86,683.36万元，增幅为48.74%，主要系新增杭州市拱墅区国有投资集团有限公司往来款84,900.00万元。2025年6月末，发行人其他应收款较2024年末增加16,701.99万元，增幅为6.31%，基本保持稳定。

截至最近三年末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利，下同）账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2024年末	2023年末	2022年末
1年以内	149,116.85	15,927.24	130,714.01
1-2年	13,631.39	23,289.36	5,050.23
2-3年	3,127.53	4,797.79	105,254.80

账龄	2024年末	2023年末	2022年末
3-5年	94,251.45	105,740.17	14450.63
5年以上	17,496.18	15,734.56	11,892.07
小计	**277,623.40**	**165,489.12**	**267,361.73**
减：坏账准备	24,890.92	15,670.70	15,608.68
合计	**252,732.48**	**149,818.42**	**251,753.05**

截至2025年6月末，发行人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	关联关系	期末余额	占比
杭州市拱墅区国有投资集团有限公司	非关联方	84,900.00	27.77
杭州市拱墅区城中村改造指挥部康桥分指挥部	非关联方	66,542.86	21.76
衢州半岛置业有限公司	非关联方	39,883.27	13.04
杭州市拱墅区城中村改造指挥部半山分指挥部	非关联方	28,523.55	9.33
杭州市规划和自然资源局	非关联方	6,568.00	2.15
合计		**226,417.68**	**74.05**

截至2025年6月末，发行人其他应收款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	281,217.65	100.00
合计	**281,217.65**	**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。

6、存货

截至最近三年及一期末，发行人存货金额分别为336,415.70万元、384,044.04万元、465,885.39万元和437,687.54万元，占总资产的比例分别为3.57%、3.84%、4.61%和4.11%。公司主要从事商品销售、宾馆餐饮、食品销售、房地产销售和区域开发等业务，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。2023年末，发行人存货较2022年末增加47,628.34万元，增幅为14.16%，基本保持稳定。2024年末，发行人存货较2023年末增加81,841.35万元，增幅为21.31%，主要系房地产开发业务的开发产品增加所致。2025年6月末，发行人存货较2024年末减少28,197.86万元，降幅为6.05%，基本保持稳定。

截至2025年6月末，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	6,418.83	50.90	6,367.94
分期收款发出商品	4,463.69	-	4,463.69
库存商品（产成品）	420,330.60	711.04	419,619.56
其中：开发产品	306,947.41	-	306,947.41
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,737.26	-	1,737.26
自制半成品及在产品	1,914.60	-	1,914.60
其中：开发成本	905.99	-	905.99
在途物资（材料采购）	591.36	-	591.36
合同履约成本	2,993.13	-	2,993.13
合计	**438,449.47**	**761.94**	**437,687.54**

7、其他流动资产

截至最近三年及一期末，发行人其他流动资产金额分别为126,412.82万元、140,641.94万元、38,958.20万元和40,886.65万元，占总资产的比例分别为1.34%、1.41%、0.39%和0.38%。公司其他流动资产科目主要为购买的银行理财产品和一年以内的信托产品，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。2023年末，发行人其他流动资产较2022年末增加14,229.12万元，涨幅11.26%，2024年末，发行人其他流动资产较2023年末减少101,683.74万元，降幅72.30%，主要系银行理财产品余额降低导致，2025年6月末，发行人其他流动资产较2024年末增加1,928.45万元，增幅为4.95%，基本保持稳定。

8、长期应收款

截至最近三年及一期末，发行人长期应收款金额分别为19,425.87万元、9,416.17万元、214,465.89万元和214,958.68万元，占总资产的比例分别为0.21%、0.09%、2.12%和2.02%。2024年末，发行人长期应收款较2023年末增加205,049.72万元，主要系2024年末与杭州市城投服务集团有限公司的20.02亿元往来款从非经营性其他应收款调整至长期应收款所致。上述款项主要形成原因及回款安排如下：

2023年杭州国际会议中心有限公司（以下简称“会议中心公司”）与其控股股东杭州市城投服务集团有限公司（以下简称“城投服务公司”）签订借款合同，借款期限为2023年10月20日至2026年11月21日，借款利率在2023年10月20日至2023年11月27日为2.94%，在2023年11月28日至2026年11月21日为3.25%，借款用途为“新增产业拓展及补充营运现金流”，2024年上半年会议中心公司股权划转至发行人，因此发行人新增该笔对城投服务公司的其他应收款。根据借款合同，该笔借款在到期日一次性归还全部本金，上述长期应收款预计于2026年11月回款。

9、长期股权投资

截至最近三年及一期末，发行人长期股权投资金额分别为343,597.76万元、365,562.58万元、373,888.75万元和391,124.74万元，占总资产的比例分别为3.64%、3.65%、3.70%和3.67%。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2025年6月末，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	69,614.45	17.80
杭州肯德基有限公司	68,088.13	17.41
浙江五丰冷食有限公司	47,928.03	12.25
杭州运河湾商业地产有限公司	44,580.39	11.40
杭州五丰联合肉类有限公司	34,798.59	8.90
杭州运河恒运商业地产有限公司	31,601.16	8.08
杭州平宸置业有限公司	30,692.20	7.85
杭州联华华商集团有限公司	20,220.71	5.17
杭州商旅聚信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,477.19	1.91
厦门融地置业有限公司	6,270.99	1.60
杭州运河协安置业有限公司	4,991.59	1.28
杭州头头是道匠星创业投资合伙企业（有限合伙）	4,757.56	1.22
杭州豆制食品有限公司	2,842.58	0.73
杭州赛会之城创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,497.50	0.64
浙江运河协安置业有限公司	2,405.08	0.61
杭州金龙集团有限公司	2,249.52	0.58
杭州产权投资有限公司	2,246.17	0.57
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	1,888.37	0.48
杭州三江富春乡村振兴发展有限公司	1,593.73	0.41
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	1,261.14	0.32
无锡彬扬创业投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	0.26
杭州交运电力服务有限公司	879.43	0.22

单位	金额	比例
绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	580.58	0.15
浙江依农种业有限公司	156.82	0.04
浙江省市场开发有限公司	150.00	0.04
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	118.19	0.03
杭州金色利华种业科技有限公司	101.64	0.03
兴安盟蒙香云生物科技有限公司	69.26	0.02
合计	**391,124.74**	**100.00**

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，受外部因素影响，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。

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[注]
2022年末/度	331,115.62	239,914.03	91,201.59	635,233.08	72,244.90	32,949.31
2023年末/度	356,098.01	254,313.04	101,784.97	722,891.25	81,993.71	36,897.17
2024年末/度	358,671.05	249,946.08	108,724.97	748,790.59	81,614.30	36,726.44

注：指长期股权投资权益法下确认的投资收益，下同。

（2）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
2022年末/度	225,023.57	63,645.48	161,378.10	18,290.94	125.63	50.22
2023年末/度	212,271.55	48,741.62	163,529.93	21,640.27	2,151.83	860.73
2024年末/度	204,239.03	40,037.96	164,201.07	13,654.84	671.14	268.45

（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，由于外部因素影响，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
2022年末/度	118,614.71	32,647.77	85,966.93	95,366.33	6,006.72	2,975.32
2023年末/度	141,977.66	49,179.40	92,798.26	87,855.54	8,627.77	4,227.61
2024年末/度	145,968.02	50,868.61	95,099.41	85,222.24	4,215.46	2,065.58

（4）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
2022年末/度	122,628.05	29,676.50	92,951.51	67,988.98	5,192.16	1,515.36
2023年末/度	123,681.09	30,578.83	93,102.26	67,342.94	5,668.42	1,677.14
2024年末/度	124,118.52	28,820.79	95,297.73	49,713.95	5,759.68	1,472.75

（5）杭州运河湾商业地产有限公司

运河湾地产成立于2022年1月18日，注册资本为160,000.00万元人民币。运河湾地产为运河集团全资子公司运河投发与杭州滨江房地产集团股份有限公司合作开发运河湾TOD项目的项目公司。项目规划新建28幢住宅楼、11幢商业办公楼，配建9班幼儿园、水运集散中心、水上巴士停靠站等，总投资超100亿元。

最近三年，运河湾地产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
2022年末/度	277,891.77	124,552.15	153,339.62	-	-6,660.38	-16.66
2023年末/度	1,153,320.70	1,001,853.53	151,467.17	-	-1,872.45	-3,057.77

2024 年末/度	1,033,353.64	883,724.47	149,629.17	-	-1,838.00	-36.82

10、投资性房地产

截至最近三年及一期末，发行人投资性房地产金额分别为 538,409.32 万元、654,195.44 万元、628,850.51 万元和 648,687.07 万元，占总资产的比例分别为 5.71%、6.54%、6.22%和 6.09%。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。2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 115,786.12 万元，增幅为 21.51%，主要系固定资产对外出租转入投资性房地产导致。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末减少 25,344.93 万元，降幅为 3.87%，基本保持稳定。2025 年 6 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末增加 19,836.56 万元，增幅为 3.15%，基本保持稳定。

截至 2024 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	637,420.81	109,058.99	-	528,361.82
土地使用权	130,551.21	30,062.52	-	100,488.69
合计	**767,972.02**	**139,121.50**	**-**	**628,850.51**

11、固定资产

截至最近三年及一期末，发行人固定资产金额分别为 647,885.13 万元、589,232.06 万元、740,783.49 万元和 725,549.58 万元，占总资产的比例分别为 6.87%、5.89%、7.33%和 6.82%。公司固定资产主要为房屋及建筑物和公共配套基础设施，包括公司拥有的约 20 万平方米自有房产、近 60 万平方米各类商业和旅游物业以及子公司运河集团账面的公共配套基础设施。2023 年末，发行人固定资产较 2022 年减少 58,653.07 万元，降幅为 9.05%，基本保持稳定。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年增加 151,551.43 万元，增幅为 25.72%，主要系新划入杭州国际会议中心有限公司固定资产增加约 7.86 亿元且房产购置增加约 3.43 亿元所致。2025 年 6 月末，发行人固定资产较 2024 年末减少 15,233.92

万元，降幅为2.06%，基本保持稳定。

截至2024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	908,957.11	258,064.14	1,072.26	649,820.71
机器、专用设备	129,814.92	90,568.39	1,349.83	37,896.70
运输工具	52,038.17	24,434.76	24.49	27,578.91
电子设备及其他	92,161.77	70,623.99	13.34	21,524.44
通用设备	14,465.70	10,917.22	-	3,548.49
合计	**1,197,437.68**	**454,608.50**	**2,459.92**	**740,369.26**

截至2024年末，发行人固定资产账面价值为740,369.26万元，其中主要系房屋及建筑物，账面价值为649,820.71万元，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。

12、在建工程

截至最近三年及一期末，发行人在建工程金额分别为69,752.82万元、48,886.24万元、92,067.38万元和107,080.39万元，占总资产的比例分别为0.74%、0.49%、0.91%和1.01%。2023年末，发行人在建工程较2022年末减少20,866.58万元，降幅为29.91%，主要系知味观品牌系列食品生产线项目完工转入固定资产导致减少。2024年末，发行人在建工程较2023年末增加43,181.14万元，增幅为88.33%，主要系重分类调整导致。2025年6月末，发行人在建工程较2024年末增加15,013.01万元，增幅为16.31%，基本保持稳定。

截至2024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
杭政储出[2020]12号地块运河湾国际旅游休闲综合体项目一期	24,422.86	26.53
杭州农发平急两用东郊仓配一体化中心项目（一期）	19,186.36	20.84
杭政储出[2020]11号地块商业商务娱乐康体用房项目	16,431.70	17.85

项目	账面价值	比例
杭政储出[2020]10号地块商业商务娱乐康体用房项目	11,192.67	12.16
杭政储出【2013】79、80、81、82号地块改造修缮工程	6,263.42	6.80
杭州农发都市田园-临平现代农业产业园	3,825.79	4.16
杭州解百AB座商业改造项目	3,569.39	3.88
杭州农发都市田园-钱塘蔬菜共富农场	1,497.85	1.63
余杭径山高效生态农业示范园农事服务中心	1,316.58	1.43
富春江镇俞赵畈高效生态农业示范园	952.92	1.04
解百零星工程	754.72	0.82
安吉酱腌车间改造项目	276.21	0.30
桐庐生仙里滑雪场附带工程	194.94	0.21
五彩姚庄项目	153.22	0.17
梯田梅竹三级游客接待中心项目	69.17	0.08
云和梯田滑雪场	44.09	0.05
污水处理系统设备升级改造	38.20	0.04
污水处理系统设备升级改造项目	38.16	0.04
云和梯田摄影基地项目	30.37	0.03
在水一方集装民宿改造	26.51	0.03
果品市场消防改造工程	22.27	0.02
逸酒店外立面维修工程	14.60	0.02
其他零星项目	1,745.36	1.90
合计	**92,067.38**	**100.00**

13、无形资产

截至最近三年及一期末，发行人无形资产金额分别为308,595.10万元、266,782.77万元、296,743.75万元和284,409.45万元，占总资产的比例分别为3.27%、2.67%、2.94%和2.67%。2023年末，发行人无形资产较2022年末减少41,812.33万元，减幅为13.55%，基本保持稳定。2024年末，发行人无形资产较2023年末增加29,960.98万元，增幅为11.23%，基本保持稳定。2025年6月末，发行人无形资产较2024年末减少12,334.29万元，降幅为4.16%，基本保持稳定。

截至2024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	累计折旧	减值准备	账面价值
软件	8,973.54	5,801.42	-	3,172.12
土地使用权	358,994.24	66,877.07	-	292,117.17
农作物品种权	369.19	49.90	-	319.28
商标	161.23	33.57	-	127.66
专利权	765.26	143.57	-	621.69
特许权	204.35	13.95	-	190.40
其他	724.19	528.77	-	195.42
合计	**370,192.00**	**73,448.25**	**-**	**296,743.75**

14、其他非流动资产

截至最近三年及一期末，发行人其他非流动资产金额分别为4,364,044.54万元、4,523,145.17万元、4,615,705.44万元和4,807,491.54万元，占总资产的比例分别为46.27%、45.22%、45.67%和45.16%。2023年末，发行人其他非流动资产较2022年末增加159,100.63万元，增幅为3.65%，基本保持稳定。2024年末，发行人其他非流动资产较2023年末增加92,560.27万元，增幅为2.05%，基本保持稳定。2025年6月末，发行人其他非流动资产较2024年末增加191,786.10万元，增幅为4.16%，基本保持稳定。

截至2024年末，发行人其他非流动资产明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
运河景区公共配套基础设施	3,541,294.62	76.72
区域土地开发	776,775.59	16.83
大额存单	238,837.63	5.17
运河新城GS1001-02地块公租房	26,875.71	0.58
已售人才房待弥补成本	11,030.41	0.24
经营性房产征迁	5,922.71	0.13
预付设备及工程款	4,869.78	0.11
解百集团股权分置流通权	3,045.00	0.07
其他	7,053.99	0.15

项目	金额	比例
合计	**4,615,705.44**	**100.00**

截至 2025 年 6 月末，发行人其他非流动资产明细情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
运河景区公共配套基础设施	3,674,954.75	76.44
区域土地开发	784,878.47	16.33
大额存单	268,429.83	5.58
运河新城 GS1001-02 地块公租房	34,359.19	0.71
已售人才房待弥补成本	11,030.41	0.23
杭州市虎玉路 9 号房产	6,076.17	0.13
经营性房产征迁	22,449.36	0.47
预付设备及工程款	1,707.71	0.04
解百集团股权分置流通权	3,045.00	0.06
预付土地出让金	300	0.01
其他	260.65	0.01
合计	**4,807,491.54**	**100.00**

（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	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	614,761.21	9.22	282,186.95	4.57	227,928.68	3.75	179,488.50	3.16
衍生金融负债	-	-	312.07	0.01	-	-	-	-
应付票据	267,127.26	4.01	164,574.96	2.66	198,458.67	3.26	74,558.20	1.31
应付账款	229,941.49	3.45	248,036.08	4.01	211,511.04	3.48	196,674.48	3.46
预收款项	155,405.09	2.33	18,841.24	0.30	42,508.26	0.70	19,722.94	0.35
合同负债	48,438.56	0.73	92,300.40	1.49	128,610.55	2.11	131,158.31	2.31
应付职工薪酬	23,391.15	0.35	36,086.09	0.58	42,242.55	0.69	41,200.57	0.72
应交税费	28,680.64	0.43	37,231.12	0.60	45,405.67	0.75	25,102.03	0.44

项目	2025年6月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他应付款	477,524.67	7.16	458,896.04	7.43	412,603.87	6.78	304,165.66	5.35
一年内到期的非流动负债	141,420.43	2.12	517,290.74	8.37	608,654.85	10.01	452,755.06	7.96
其他流动负债	7,205.68	0.11	411,971.28	6.67	213,812.61	3.52	112,088.77	1.97
流动负债合计	**1,993,896.19**	**29.89**	**2,267,726.96**	**36.71**	**2,131,736.74**	**35.05**	**1,536,914.52**	**27.02**
非流动负债：								
长期借款	1,076,507.66	16.14	1,021,149.81	16.53	923,393.96	15.18	789,780.54	13.89
应付债券	1,525,083.58	22.87	819,811.13	13.27	829,831.28	13.65	1,146,787.36	20.16
租赁负债	76,567.86	1.15	77,216.65	1.25	93,564.38	1.54	83,165.75	1.46
长期应付款	1,926,575.19	28.89	1,921,426.13	31.10	2,055,569.25	33.80	2,082,588.49	36.62
预计负债	35,262.00	0.53	35,262.00	0.57	962.00	0.02	962.00	0.02
递延收益	24,589.15	0.37	25,998.42	0.42	30,372.53	0.50	30,246.36	0.53
递延所得税负债	9,903.99	0.15	7,737.82	0.13	14,059.41	0.23	13,162.44	0.23
其他非流动负债	1,357.85	0.02	1,576.29	0.03	2,012.56	0.03	3,829.38	0.07
非流动负债合计	**4,675,847.29**	**70.11**	**3,910,178.25**	**63.29**	**3,949,765.39**	**64.95**	**4,150,522.33**	**72.98**
负债合计	**6,669,743.48**	**100.00**	**6,177,905.22**	**100.00**	**6,081,502.13**	**100.00**	**5,687,436.84**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人总负债分别为5,687,436.84万元、6,081,502.13万元、6,177,905.22万元和6,669,743.48万元，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1,536,914.52万元、2,131,736.74万元、2,267,726.96万元和1,993,896.19万元，占总负债的比例分别为27.02%、35.05%、36.71%和29.89%；非流动负债期末金额分别为4,150,522.33万元、3,949,765.39万元、3,910,178.25万元和4,675,847.29万元，占总负债的比例分别为72.98%、64.95%、63.29%和70.11%。报告期内，发行人负债以非流动负债为主，2022年末，发行人非流动负债占比增幅较大，主要系长期应付款增加所致。

从负债结构上看，公司负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、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、应付债券和长期应付款等构成。具体分析如下：

1、短期借款

截至最近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为179,488.50万元、227,928.68万元、282,186.95万元和614,761.21万元，占总负债的比例分别为3.16%、3.75%、4.57%和9.22%。2023年末，发行人短期借款较2022年末增加48,440.18万元，增幅为26.99%，主要系子公司新增借款导致。2024年末，发行人短期借款较2023年末增加54,258.27万元，增幅为23.80%，主要系子公司新增借款导致。2025年6月末，发行人短期借款较2024年末增加332,574.26万元，增幅为117.86%，主要系子公司新增借款所致。

截至2024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	3,950.00	1.40
保证借款	300.00	0.11
信用借款	270,439.41	95.84
福费廷业务	7,400.00	2.62
短期借款应付利息	97.54	0.03
合计	**282,186.95**	**100.00**

截至2025年6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	28,960.48	4.71
信用借款	585,223.91	95.20
合计	**614,761.21**	**100.00**

2、应付账款

截至最近三年及一期末，发行人应付账款金额分别为196,674.48万元、211,511.04万元、248,036.08万元和229,941.49万元，占总负债的比例分别为3.46%、3.48%、4.01%和3.45%。2023年末，发行人应付账款较2022年末增加14,836.56万元，增幅为7.54%，基本保持稳定。2024年末，发行人应付账款较

2023年末增加36,525.04万元，增幅为17.27%，主要系随着收入逐年增加，采购增加导致。2025年6月末，发行人应付账款较2024年末减少18,094.59万元，降幅为7.30%，主要系年末与供应商结算金额通常情况下较高。

截至最近三年末，发行人应付账款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2024年末	2023年末	2022年末
1年以内（含，下同）	201,178.13	179,484.94	165,074.20
1-2年	26,743.43	15,026.21	26,589.82
2-3年	8,426.53	12,323.20	1,880.78
3年以上	11,688.00	4,676.69	3,129.68
合计	**248,036.08**	**211,511.04**	**196,674.48**

截至2024年末，发行人账龄超过1年的重要应付账款情况如下表所示：

单位：万元

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
浙江中立建设有限公司	12,437.96	尚未结算
浙江宝盛建设集团有限公司	8,162.39	尚未到结算期限
拱墅区河道指挥中心	4,438.31	尚未到结算期限
浙江杭州湾建筑集团有限公司	2,057.22	未达到结算条件
浙江恒滨建设有限公司	1,223.67	尚未到结算期限
安吉巨峰建筑有限公司	979.69	尚未结算
杭州西杨股份经济合作社	890.55	尚未到结算期限
浙江海创人力资源有限公司	592.83	尚未结算
荣景建设有限公司	525.97	尚未结算
浙江华尔达建设有限公司	364.39	尚未到结算期限
合　计	**31,672.98**	—

3、预收款项

截至最近三年及一期末，发行人预收款项金额分别为19,722.94万元、42,508.26万元、18,841.24万元和155,405.09万元，占总负债的比例分别为0.35%、0.70%、0.31%和2.33%，主要系公司下属子公司杭州解百和饮服集团的预收货款，账龄超过一年的重要预收款项主要为购房款和IC卡充值余额。2023

年末，发行人预收款项较上年同期增加22,785.32万元，增长115.53%，主要系预收售房款增加导致。2024年末，发行人预收款项较上年同期减少23,667.02万元，降低55.68%，主要系房屋交付后原确认为预收账款的款项结转至收入导致。2025年6月末，发行人预收款项较2024年末增加136,563.85万元，增幅为724.81%，主要系暂未重分类至合同负债导致预收款项增加。

4、合同负债

截至最近三年及一期末，发行人合同负债金额分别为131,158.31万元、128,610.55万元、92,300.40万元和48,438.56万元，占总负债的比例分别为2.31%、2.11%、1.49%和0.73%。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。发行人合同负债均系销售商品相关的合同负债。

5、其他应付款

截至最近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为304,165.66万元、412,603.87万元、458,896.04万元和477,524.67万元，占总负债的比例分别为5.35%、6.78%、7.43%和7.16%。2023年末，发行人其他应付款较2022年末增加108,438.21万元，增幅35.65%，主要系往来款增加导致。2024年末，发行人其他应付款较2023年末增加46,292.17万元，增幅11.22%，主要系往来款增加导致。2025年6月末，发行人其他应付款较2024年末增加18,628.63万元，增幅为4.06%，基本保持稳定。

截至2024年末，发行人其他应付款（不含应付利息和应付股利，下同）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	268,183.77	59.69
预售卡	116,988.65	26.04
保证金、押金	52,038.32	11.58
代收代付款项	2,198.38	0.49
其他	9,868.71	2.20

项目	金额	比例
合计	**449,277.82**	**100.00**

截至2025年6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	256,990.66	53.82
预售卡	108,232.85	22.67
保证金、押金	56,056.30	11.74
代收代付款项	12,086.49	2.53
其他	19,913.67	9.24
合计	**453,279.98**	**100.00**

6、一年内到期的非流动负债

截至最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为452,755.06万元、608,654.85万元、517,290.74万元和141,420.43万元，占总负债的比例分别为7.96%、10.01%、8.37%和2.12%。2023年末，发行人一年内到期的非流动负债较2022年末增加155,899.79万元，增幅为34.43%，主要系长期负债临近到期转入所致。2024年末，发行人一年内到期的非流动负债较2023年末减少91,364.11万元，降幅为15.01%，主要系偿还一年内到期的长期借款所致。2025年6月末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年末减少375,870.30万元，降幅为72.66%，主要系偿还一年内到期的长期借款所致。

7、其他流动负债

截至最近三年及一期末，发行人其他流动负债金额分别为112,088.77万元、213,812.61万元、411,971.28万元和7,205.68万元，占总负债的比例分别为1.97%、3.52%、6.67%和0.11%。2023年末，发行人其他流动负债较2022年末增加101,723.84万元，增幅90.75%，主要系增加10亿元超短期融资券余额导致。2024年末，发行人其他流动负债较2023年末增加198,158.67万元，增幅92.68%，主要系净新增超短期融资券所致。2025年6月末，发行人其他流动负债较2024年末减少404,765.60万元，降幅为98.25%，主要系偿还短期应付债

券所致。

8、长期借款

截至最近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为789,780.54万元、923,393.96万元、1,021,149.81万元和1,076,507.66万元，占总负债的比例分别为13.89%、15.18%、16.53%和16.14%。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。2023年末，发行人长期借款较2022年末增长133,613.42万元，增幅为16.92%，主要系子公司长期借款增长导致。2024年末，发行人长期借款较2023年末增长97,755.85万元，增幅为10.59%，主要系子公司长期借款增长导致。2025年6月末，发行人长期借款较2024年末增加55,357.85万元，增幅为5.42%，基本保持稳定。

截至2024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
质押借款	28,402.40	2.78
抵押借款	132,672.36	12.99
保证借款	264,435.79	25.90
信用借款	668,638.97	65.48
未到期应付利息	1,225.41	0.12
减：一年内到期部分	-74,225.11	-7.27
合计	**1,021,149.81**	**100.00**

截至2025年6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	218,115.48	20.26
信用借款	637,067.46	59.18
保证借款	225,163.99	20.92
减：一年内到期部分	3,839.26	0.36
合计	**1,076,507.66**	**100.00**

9、应付债券

截至最近三年及一期末，发行人应付债券金额分别为1,146,787.36万元、829,831.28万元、819,811.13万元和1,525,083.58万元，占总负债的比例分别为20.16%、13.65%、13.27%和22.87%。2023年末，发行人应付债券较2022年末减少316,956.08万元，降幅为27.64%，主要系运河集团债券到期归还及一年内到期转入一年内到期的非流动负债所致。2024年末，发行人应付债券较2023年末减少10,020.15万元，降幅为1.21%。2025年6月末，发行人应付债券较2024年末增加705,272.46万元，增幅为86.03%，主要系发行私募债“25杭旅01”“25杭旅02”“25杭旅03”“25杭旅04”和一般中期票据“25杭商贸MTN001”“25杭商贸MTN002”所致。

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、发行人其他信用情况”之“（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”。

10、长期应付款

截至最近三年及一期末，发行人长期应付款（含专项应付款）金额分别为2,082,588.49万元、2,055,569.25万元、1,921,426.13万元和1,926,575.19万元，占总负债的比例分别为36.62%、33.80%、31.10%和28.89%。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。2023年末该科目较上年度减少27,019.24万元，降幅1.30%，基本保持稳定。2024年末该科目较上年度减少134,143.12万元，降幅6.53%，基本保持稳定。2025年6月末，发行人长期应付款较2024年末增加5,149.06万元，增幅为0.27%，基本保持稳定。

截至2024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	31,915.17	1.66
专项应付款	1,889,510.96	98.34

合计	**1,921,426.13**	**100.00**

截至 2024 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	17,114.41	53.62
长期资金拆借	7,086.21	22.20
住房维修基金	4,297.02	13.46
其他零星	3,417.52	10.71
合计	**31,915.17**	**100.00**

截至 2024 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
区域土地开发及公共配套基础设施建设资金	1,864,829.23	98.69
拆迁专项资金	17,163.80	0.91
农业发展专项资金	3,604.83	0.19
中国湿地博物馆建设专项资金	2,906.95	0.15
住房及维修基金	724.52	0.04
其他	281.62	0.01
合计	**1,889,510.96**	**100.00**

11、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 2,609,478.22 万元、2,762,573.35 万元、2,764,599.68 万元和 3,321,169.23 万元，占总负债的比例分别为 45.88%、45.43%、44.75%和 49.79%。

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	一年以内（含 1 年）	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	**646,699.00**	**86.61**	**1,368,749.23**	**41.21**	**1,009,269.77**	**36.51**	**749,724.10**	**27.14**	**529,139.92**	**20.28**
其中担保贷款	34,945.76	4.68	420,491.99	12.66	367,649.10	13.30	358,685.55	12.98	207,466.52	7.95
其中：政策性银行	5,163.73	0.69	85,767.73	2.58	85,767.73	3.10	31,928.85	1.16	12,800.00	0.49
国有六大行	195,035.27	26.12	778,829.47	23.45	644,896.63	23.33	556,151.93	20.13	368,039.92	14.10
股份制银行	357,800.00	47.92	143,352.04	4.32	76,305.41	2.76	106,884.32	3.87	124,500.00	4.77
地方城商行	357,800.00	47.92	357,800.00	10.77	199,300.00	7.21	51,359.00	1.86	1,800.00	0.07
地方农商行	3,000.00	0.40	3,000.00	0.09	3,000.00	0.11	3,400.00	0.12	22,000.00	0.84
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	**100,000.00**	**13.39**	**1,100,000.00**	**33.12**	**1,100,000.00**	**39.79**	**1,096,000.00**	**39.67**	**1,186,000.00**	**45.45**
其中：公司债券	100,000.00	13.39	400,000.00	12.04	400,000.00	14.47	300,000.00	10.86	300,000.00	11.50
企业债券	-	-		-	-		96,000.00	3.48	116,000.00	4.45
债务融资工具	-	-	700,000.00	21.08	700,000.00	25.32	700,000.00	25.34	770,000.00	29.51
非标融资	**-**	**-**	**80,015.10**	**2.41**	**80,767.61**	**2.92**	**132,272.65**	**4.79**	**125,500.00**	**4.81**
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	4,515.10	0.14	5,267.61	0.19	6,772.65	0.25	-	-
保险融资计划	-	-	75,500.00	2.27	75,500.00	2.73	125,500.00	4.54	75,500.00	2.89
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00	1.92
其他融资	**-**	**-**	**523,404.90**	**15.76**	**325,562.30**	**11.78**	**535,576.60**	**19.39**	**534,838.30**	**20.50**
地方专项债券转贷等	**-**	**-**	**249,000.00**	**7.50**	**249,000.00**	**9.01**	**249,000.00**	**9.01**	**234,000.00**	**8.97**
合计	**746,699.00**	**100.00**	**3,321,169.23**	**100.00**	**2,764,599.68**	**100.00**	**2,762,573.35**	**100.00**	**2,609,478.22**	**100.00**

注：上表有息负债余额未包含融资利息，而财务报表口径的有息负债考虑到了应计利息，故两者略有差异。

截至2025年6月末，发行人银行借款余额为1,368,749.23万元，占有息负债余额的比例为41.21%，超过30.00%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为2,068,749.23万元，占有息负债余额的比例为62.29%，超过50.00%。发行人不存在“银行借款余额低于有息负债总额的30%”及“银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和低于有息负债总额的50%”两种情形。发行人2022年末、2023年末和2024年末银行借款余额分别为529,139.92万元、749,724.10万元和1,009,269.77万元，占有息负债余额的比例分别为20.28%、27.14%和36.51%，2022-2024年银行借款占比较低主要系同时期协会产品利率较低，发行人倾向发行协会产品，使得协会产品占有息负债比例相对较高。

截至2025年6月末，发行人非标融资余额为80,015.10万元，占有息负债余额的比例为2.41%，加权平均融资成本为3.83%，非标融资占比较小，融资成本处于合理区间。

截至2025年6月末，发行人一年以内到期的有息负债为746,699.00万元，占有息负债余额的比例为22.48%，短期偿债压力较低。

综上，发行人最近一期末有息债务结构均衡，报告期内有息负债结构基本保持稳定，期限结构合理，不存在《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第3号——审核重点关注事项》第十四条所列示的债务结构不均衡的情形及第十五条所列示的报告期内有息债务结构大幅变化的情形。发行人银行授信余额充足、融资渠道畅通，上述情况未对自身偿债能力产生重大不利影响。

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，发行人经营活动现金流出情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
购买商品、接受劳务支付的现金	945,360.00	2,314,025.18	2,350,054.92	2,199,055.43
支付给职工以及为职工支付的现金	134,090.24	296,858.78	267,461.42	247,186.24
支付的各项税费	63,243.52	120,067.25	109,307.83	142,836.61
支付其他与经营活动有关的现金	350,396.52	235,998.48	273,632.47	270,493.94
经营活动现金流出小计	**1,493,090.28**	**2,966,949.70**	**3,000,456.65**	**2,859,572.23**

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，发行人投资活动现金流出情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	178,903.09	346,143.64	206,238.51	474,092.71
投资支付的现金	1,476,129.13	1,447,332.93	148,173.72	308,644.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	5,965.32
支付其他与投资活动有关的现金	65,124.53	317,766.87	427,041.64	190,014.46
投资活动现金流出小计	**1,720,156.76**	**2,111,243.44**	**781,453.87**	**978,717.41**

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，发行人筹资活动现金流出情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
偿还债务支付的现金	1,579,637.61	2,500,436.18	1,851,833.22	1,653,845.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,175.60	204,966.91	203,014.75	185,863.94
支付其他与筹资活动有关的现金	83,400.95	84,387.08	82,513.01	53,340.32
筹资活动现金流出小计	**1,743,214.16**	**2,789,790.17**	**2,137,360.97**	**1,893,050.07**

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）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	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	1,609,333.71	3,143,204.78	3,477,824.08	3,179,484.83
经营活动现金流出小计	1,493,090.28	2,966,949.70	3,000,456.65	2,859,572.23
经营活动产生的现金流量净额	**116,243.43**	**176,255.08**	**477,367.43**	**319,912.60**
投资活动现金流入小计	1,194,810.39	1,732,652.43	524,424.42	719,392.94
投资活动现金流出小计	1,720,156.76	2,111,243.44	781,453.87	978,717.41
投资活动产生的现金流量净额	**-525,346.37**	**-378,591.01**	**-257,029.45**	**-259,324.46**
筹资活动现金流入小计	1,980,385.40	2,572,174.62	2,041,256.06	2,022,289.96
筹资活动现金流出小计	1,743,214.16	2,789,790.17	2,137,360.97	1,893,050.07
筹资活动产生的现金流量净额	**237,171.24**	**-217,615.55**	**-96,104.91**	**129,239.89**
现金及现金等价物净增加额	**-171,912.83**	**-419,804.79**	**124,265.56**	**189,889.89**
期末现金及现金等价物余额	**1,271,601.51**	**1,443,514.34**	**1,854,278.80**	**1,728,355.59**

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319,912.60万元、477,367.43万元、176,255.08万元和116,243.43万元。其中经营活动现金流入为3,179,484.83万元、3,477,824.08万元、3,143,204.78万元和1,609,333.71万元，经营活动现金流出为2,859,572.23万元、3,000,456.65万元、2,966,949.70万元和1,493,090.28万元。

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。

2023年度，发行人经营活动现金净流量较2022年度增加157,454.83万元，增幅为49.22%，主要系单位往来款项回收导致。2024年度，发行人经营活动现金净流量较2023年度减少301,112.35万元，降幅为63.08%，主要系受经济环境影响，商品销售业务收到的现金减少所致。

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-259,324.46万元、-257,029.45万元、-378,591.01万元和-525,346.37万元。其中投资活动现金流入为719,392.94万元、524,424.42万元、1,732,652.43万元和1,194,810.39万元，投资活动现金流出为978,717.41万元、781,453.87万元、2,111,243.44万元和1,720,156.76万元。

发行人投资活动现金流量主要是由公司项目建设投资、企业股权投资、信托产品投资、理财产品投资所产生。发行人投资活动现金流出主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和支付其他与投资活动有关的现金。

近三年及一期，发行人投资活动现金流出主要投向为发行人运河景区公共配套基础设施建设和理财产品等，具体投向情况如下：

报告期内发行人主要投资活动流出情况

单位：万元、年

项目	具体投向	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年	未来拟投资金额	已回款金额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	运河景区公共配套基础设施	125,400.00	200,777.52	156,182.80	422,986.27	250,000.00[注1]	-
	农发钱新仓物流建设项目	-	40,032.64	-	-	-	-
	国有房产历史遗留问题确权支出	-	61,380.21	-	-	-	-
	其他	53,503.09	43,953.27	50,055.71	51,106.44	-	-
小计	**-**	**178,903.09**	**346,143.64**	**206,238.51**	**474,092.71**	**250,000.00**	**-**
投资支付的现金	结构性存款	1,472,016.30	-	-	-	-	-
	大额存单	-	1,445,000.00	-	-	-	-
	信托产品	-	-	77,000.20	35,000.00	-	-
	合作企业项目投资	3,581.39	-	-	-	-	1,343.32
	无锡彬扬创业投资合伙企业（有限合伙）	-	1,000.00	-	-	-	-
	朱栈（上海）生物科技有限责任公司	-	800.00	-	-	-	-
	杭州市城建开发集团有限公司应收账款收益转让	-	-	-	100,000.00	-	-
	杭州运河恒运商业地产有限公司	-	-	32,077.50	112,000.00	-	-

项目	具体投向	2025年1-6月	2024年	2023年	2022年	未来拟投资金额	已回款金额
	杭州运河湾商业地产有限公司	-	-	-	48,000.00	40,000.00	27,7582.00
	杭州运河恒泽商业地产有限公司	-	-	5,064.87		-	-
	杭州平宸置业有限公司	-	-	31,620.30	-	17,000.00	31,620.30
	杭州三江富春乡村振兴发展有限公司	531.44	-	1,600.00	-	-	-
	其他	-	532.93	810.85	13,764.93	-	-
小计	**-**	**1,476,129.13**	**1,447,332.93**	**148,173.72**	**308,644.93**	**108,850.00**	**343,502.30**
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	5,965.32	-	-
小计	-	-	-	**-**	**5,965.32**	**-**	**-**
支付其他与投资活动有关的现金	大额存单		-	196,000.00	-	-	-
	理财产品		184,835.22	-	-	-	-
	合作项目借款		102,050.99	206,041.21	30,000.00	-	-
	杭政储出[2021]47号地块		-	-	103,765.32	40,000.00	277,582.00
	夏衍40#地块	2,595.66	-	-	6,720.20	-	53,372.78
	夏衍41#地块	8.84	-	-	1,220.07	-	-
	其他	62,520.03	30,880.66	25,000.43	48,308.87	-	-
小计	-	**65,124.53**	**317,766.87**	**427,041.64**	**190,014.46**	**100,000.00**	**365,254.78**
合计	-	**1,720,156.76**	**2,111,243.44**	**781,453.87**	**978,717.41**	**458,850.00**	**708,757.08**

注1：运河景区公共配套基础设施2025年拟投资金额总计约25亿元。

近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额为负，主要系近年来整体处于高速发展阶段，股权投资、理财投资和项目建设投资较大，投资活动现金流出金额保持在较高水平，预计随着相关股权投资、理财投资和项目建设投资实现收益回款，发行人投资活动现金流将得以改善，预计对发行人对自身偿债能力不构成重大不利影响。

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129,239.89万元、-96,104.91万元、-217,615.55万元和237,171.20万元。其中筹资活动现金流入为2,022,289.96万元、2,041,256.06万元、2,572,174.62万元和1,980,385.40万元，筹资活动现金流出为1,893,050.07万元、2,137,360.97万元、2,789,790.17万元和1,743,214.16万元。

发行人筹资活动现金流量主要由银行借款、公司债券、超短期融资券产生的现金流入和流出所构成。随着发行人业务规模提高及拟建、在建项目支出的增加，发行人融资需求较大。整体而言，公司融资渠道顺畅，与银行等金融机构建立了长期友好的合作关系，具备充足的银行授信，同时在银行间市场和交易所市场均具有丰富的直接融资经验，可为本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	2025年6月末/2025年1-6月	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
资产负债率（%）	62.66	61.12	60.80	60.30
流动比率（倍）	1.57	1.23	1.48	1.84
速动比率（倍）	1.35	1.03	1.30	1.62
EBITDA（亿元）	-	33.37	38.71	36.76
EBITDA利息倍数（倍）	-	2.80	3.66	2.28

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1.84、1.48、1.23和1.57，速

动比率分别为1.62、1.30、1.03和1.35。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60.30%、60.80%、61.12%和62.66%。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，发行人EBITDA利息保障倍数分别为2.28、3.66和2.80。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	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	911,774.44	1,922,387.76	1,881,847.18	1,704,580.39
营业成本	721,282.66	1,486,655.70	1,424,361.32	1,338,595.24
营业利润	83,203.59	173,663.54	207,317.76	192,529.43
利润总额	82,985.21	179,517.24	210,306.91	195,589.08
净利润	67,416.33	140,679.41	163,209.78	151,548.16

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为1,704,580.39万元、1,881,847.18万元、1,922,387.76万元和911,774.44万元，分别实现净利润151,548.16万元、163,209.78万元、140,679.41万元和67,416.33万元。

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	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	911,774.44	1,922,387.76	1,881,847.18	1,704,580.39
营业成本	721,282.66	1,486,655.70	1,424,361.32	1,338,595.24
毛利润	190,491.78	435,732.07	457,485.86	365,985.15
毛利率	20.89	**22.67**	**24.31**	21.47

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）发行人最近三年及一期营业收入、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	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022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	67,977.06	7.46	135,497.82	7.05	139,570.59	7.42	118,490.33	6.95
管理费用	74,669.93	8.19	170,172.83	8.85	166,066.22	8.82	155,589.06	9.13
研发费用	1,615.60	0.18	3,998.72	0.21	4,196.85	0.22	3,947.69	0.23
财务费用	2,701.18	0.30	6,223.70	0.32	8,119.28	0.43	15,236.48	0.89
合计	**146,963.77**	**16.12**	**315,893.07**	**16.43**	**317,952.94**	**16.90**	**293,263.56**	**17.20**

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为293,263.56万元、317,952.94万元、315,893.07万元和146,963.77万元，占营业收入的比例分别为17.20%、16.90%、16.43%和16.12%，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118,490.33万元、139,570.59万元、135,497.82万元和67,977.06万元，主要系职工薪酬、租赁费、广告费、运输费等。管理费用分别为155,589.06万元、166,066.22万元、170,172.83万元和74,669.93万元，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。

最近三年及一期，发行人研发费用分别为3,947.69万元、4,196.85万元、3,998.72万元和1,615.60万元，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15,236.48万元、8,119.28万元、6,223.70万元和2,701.18万元。2023年度，发行人财务费用较2022年度下降7,117.20万元，降幅46.71%，主要系公司当期利息收入规模较大所致。2024年度，发行人财务费用较2023年度下降1,895.58万元，降幅23.35%，主要系整体融资成本下所致。

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	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
其他收益	7,078.05	14,208.62	11,794.07	12,693.55
投资收益	28,237.25	60,426.84	67,819.09	78,280.69
公允价值变动收益	1,006.33	-2,021.56	-11,070.67	-752.66
信用减值损失	354.22	-11,050.55	-4,429.10	-1,896.31
资产减值损失	155.12	-2,275.88	-329.57	-48.77
资产处置收益	23,375.23	33,276.37	37,904.03	58,364.59
营业外收入	791.01	7,311.56	4,867.71	4,670.68
营业外支出	1,009.39	1,457.86	1,878.56	1,611.04

（1）其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益金额分别为12,693.55万元、11,794.07万元、14,208.62万元和7,078.05万元。报告期内，发行人其他收益规模总体保持稳定。

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	2024年度	2023年度	2022年度
政府补助	13,280.59	9,846.82	10,572.10
税费返还	538.95	1,286.35	1,077.42
其他	389.08	660.89	1,044.03
合计	**14,208.62**	**11,794.07**	**12,693.55**

（2）投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为78,280.69万元、67,819.09万元、60,426.84万元和28,237.25万元。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。

2022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	49,913.89	63.76
处置长期股权投资产生的投资收益	3,628.52	4.64
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	2,583.30	3.30
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,197.96	7.92
债权投资持有期间的利息收益	6,658.82	8.51
其他债权投资持有期间的利息收益	1,949.13	2.49
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	55.40	0.07
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	2,857.58	3.65
持有金融工具投资期间取得的股利收入	109.37	0.14
投资性利息收入	1,355.05	1.73
其他	2,971.66	3.80
合计	**78,280.69**	**100.00**

2023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	50,696.07	74.75

处置长期股权投资产生的投资收益	725.76	1.07
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	4,179.62	6.16
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,705.17	2.51
债权投资持有期间的利息收益	6,261.01	9.23
其他债权投资持有期间的利息收益	376.23	0.55
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	773.77	1.14
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	1.25	-
持有金融工具投资期间取得的股利收入	111.28	0.16
投资性利息收入	-	-
其他	2,988.94	4.41
合计	**67,819.09**	**100.00**

2024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	49,017.04	81.12
处置长期股权投资产生的投资收益	-499.09	-0.83
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	4,137.54	6.85
处置交易性金融资产取得的投资收益	550.84	0.91
债权投资持有期间的利息收益	3,922.64	6.49
其他债权投资持有期间的利息收益	656.15	1.09
处置其他债权投资取得的投资收益	1,582.40	2.62
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	311.90	0.52
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	568.06	0.94
处置衍生金融资产取得的投资收益	865.95	1.43
其他	-686.59	-1.14
合计	**60,426.84**	**100.00**

2025年1-6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	23,589.92	83.54
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	3,978.69	14.09

项目	金额	比例
处置交易性金融资产取得的投资收益	702.16	2.49
其他债权投资持有期间的利息收益	209.97	0.74
其他	-243.50	-0.86
合计	**28,237.25**	**100.00**

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
2022 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	-28.34
	合计	**2,971.66**
2023 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	-11.06
	合计	**2,988.94**
2024 年度	其他零星收益	-686.59
	合计	**-686.59**

（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 58,364.59 万元、37,904.03 万元、33,276.37 万元和 23,375.23 万元。2023 年度，发行人资产处置收益为 37,904.03 万元，较上年同期降幅为 35.06%。2024 年度，发行人资产处置收益为 33,276.37 万元，较上年同期降幅为 12.21%。

（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 4,670.68 万元、4,867.71 万元、7,311.56 万元和 791.01 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	2024年度	2023年度	2022年度
非流动资产毁损报废利得	87.06	61.94	13.68
与企业日常活动无关的政府补助	4,330.14	2,542.42	2,885.94
无法支付应付款	1,690.43	1,353.47	-
接受捐赠	1.01	0.19	2.22
罚没及违约金收入	857.68	510.70	96.24
其他	345.25	398.99	1,639.72
受让股权支付对价收益	-	-	32.90
合计	**7,311.56**	**4,867.71**	**4,670.68**

最近三年及一期，发行人营业外支出金额分别为1,611.04万元、1,878.56万元、1,457.86万元和1,009.39万元。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	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
应收账款周转率（次）	7.26	16.08	16.74	16.25
存货周转率（次）	1.60	3.50	3.95	1.71
总资产周转率（次）	0.09	0.19	0.19	0.19

最近三年及一期，发行人的应收账款周转率分别为16.25、16.74、16.08和7.26。公司以百货零售、宾馆餐饮等业务为主，因其结算特点导致公司主业现金回笼较为及时，应收账款周转率总体保持较高水平。

最近三年及一期，发行人的存货周转率分别为1.71、3.95、3.50和1.60。报告期内，发行人存货周转率有较为明显的提升，主要系子公司运河集团原在存货中核算的土地开发成本调整至其他非流动资产核算所致。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.19、0.19、0.19和0.09，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

截至2024年末，发行人的主要合营和联营企业情况如下表所示：

企业名称	与发行人关系
杭州百大置业有限公司	联营企业
杭州肯德基有限公司	联营企业
浙江五丰冷食有限公司	联营企业
杭州运河湾商业地产有限公司	联营企业
杭州五丰联合肉类有限公司	联营企业
杭州运河恒运商业地产有限公司	联营企业
杭州平宸置业有限公司	联营企业
杭州联华华商集团有限公司	联营企业
杭州商旅聚信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
厦门融地置业有限公司	联营企业
杭州运河协安置业有限公司	联营企业
杭州头头是道匠星创业投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
杭州产权投资有限公司	联营企业
杭州豆制食品有限公司	联营企业
杭州金龙集团有限公司	联营企业

企业名称	与发行人关系
浙江运河协安置业有限公司	联营企业
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	联营企业
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	联营企业
杭州三江富春乡村振兴发展有限公司	联营企业
无锡彬扬创业投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	联营企业
杭州交运电力服务有限公司	联营企业
浙江依农种业有限公司	联营企业
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	联营企业
杭州金色利华种业科技有限公司	联营企业
兴安盟蒙香云生物科技有限公司	联营企业
杭州运河顺驰水上游艇俱乐部有限公司	联营企业

（4）发行人的其他关联方

截至2024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	与发行人关系
杭州全程商业零售有限公司	联营企业杭州百大置业有限公司之全资子公司
扬州五丰冷食有限公司	联营企业浙江五丰冷食有限公司之全资子公司
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	联营企业杭州豆制食品有限公司之全资子公司
杭州日报报业集团有限公司	孙公司杭州印象西湖文化发展有限公司之股东
杭州五丰联合食品有限公司	联营企业杭州五丰联合肉类有限公司之全资子公司
浙江世纪联华物流配送有限公司	联营企业杭州联华华商集团有限公司之全资子公司
杭州知味食品有限公司	联营企业杭州五丰联合肉类有限公司之全资子公司
杭州智鲸科技有限公司	联营企业杭州联华华商集团有限公司之全资子公司
杭州热联集团股份有限公司	孙公司杭州商旅联丰供应链管理有限公司之股东
浙江省电力建设有限公司	子公司浙江职业足球俱乐部有限公司之股东之子公司
浙江能源天然气集团有限公司	子公司浙江职业足球俱乐部有限公司之股东之子公司
浙江省能源集团财务有限责任公司	子公司浙江职业足球俱乐部有限公司之股东之子公司
嘉善县姚庄乡村振兴开发建设有限公司	子公司浙江宏逸五彩农旅发展有限公司之参股股东
浙江世纪联华超市有限公司	联营企业杭州联华华商集团有限公司之控股子公司
杭州联华生鲜超市有限公司	联营企业杭州联华华商集团有限公司之控股子公司
杭州世纪联华超市转塘连锁有限公司	联营企业杭州联华华商集团有限公司之子公司

其他关联方名称	与发行人关系
杭州联华华商随园餐饮有限公司	联营企业杭州联华华商集团有限公司之全资子公司
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	联营企业杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司之全资子公司
浙江深大智能科技有限公司	孙公司杭州商旅智慧旅游发展有限公司之股东
南光（集团）有限公司	孙公司杭州大厦有限公司之股东
浙江中国小商品城集团股份有限公司	孙公司义乌商旅投资发展有限公司之股东
杭州臻隐酒店管理有限公司	子公司杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司其他权益工具投资主体杭州蕴隐投资管理合伙企业（有限合伙）之子公司
杭州融祥置地有限公司	联营企业司厦门融地置业有限公司之全资子公司
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
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
杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	孙公司杭州西溪投资发展有限公司股东之母公司
杭州西溪湿地综合保护建设有限公司	孙公司杭州西溪投资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	关联交易内容	定价依据	2024年度	2023年	2022年度
杭州豆制食品有限公司	采购商品	市场价	131.67	127.31	152.05
杭州联华华商集团有限公司	采购商品	市场价	1,315.40	776.87	1,808.16
杭州联华华商集团有限公司	接受劳务	市场价	-	-	19.56
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	接受劳务	市场价	150.01	153.21	126.78
杭州五丰联合肉类冷藏有限公司	接受劳务	市场价	-	-	-
杭州五丰联合肉类有限公司	采购商品	市场价	-	-	1,339.06
杭州五丰联合肉类有限公司	接受劳务	市场价	1,597.31	1,285.75	-
浙江世纪联华超市有限公司	采购商品	市场价	-	-	-
浙江五丰冷食有限公司	采购商品	市场价	0.88	1.42	0.48

关联方	关联交易内容	定价依据	2024年度	2023年	2022年度
杭州旅游实业发展有限公司	提供劳务	市场价	-	-	-
浙江深大智能科技有限公司	采购商品	市场价	5.80	3.30	31.71
杭州知味食品有限公司	采购商品	市场价	4.81	4.37	3.50
杭州联华华商随园餐饮有限公司	采购商品	市场价	-	-	1.11
杭州城市大脑应用科技有限公司	采购商品	市场价	-	-	0.43
杭州运河辰景物业管理服务有限公司	物业费	市场价	-	25.85	148.12
杭州智鲸科技有限公司	采购商品	市场价	0.79	10.19	-
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	采购商品	市场价	-	14.00	-
南光（集团）有限公司	接受劳务	市场价	162.05	-	-
杭州热联集团股份有限公司	采购商品	市场价	17,620.28	-	-
浙江中国小商品城集团股份有限公司	接受劳务	市场价	140.00	-	-
杭州肯德基有限公司	接受劳务	市场价	4.14	-	-
合计			**21,133.15**	**2,402.27**	**3,630.97**

②出售商品和提供劳务的关联交易

最近三年，发行人出售商品和提供劳务的关联交易情况如下表所示：

单位：万元

关联方	关联交易内容	定价依据	2024年度	2023年度	2022年度
杭州联华华商集团有限公司	提供劳务	市场价	-	-	22.81
杭州联华华商集团有限公司	销售商品	市场价	30,098.46	14,909.97	36,703.60
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	提供劳务	市场价	245.07	142.27	183.59
杭州全程商业零售有限公司	提供劳务	市场价	270.67	277.93	405.66
扬州五丰冷食有限公司	销售商品	市场价	-	19.18	2.71
浙江世纪联华超市有限公司	销售商品	市场价	-	-	352.44
浙江世纪联华物流配送有限公司	提供劳务	市场价	1,467.84	3.25	-
浙江五丰冷食有限公司	销售商	市场价	80.89	964.77	0.26

关联方	关联交易内容	定价依据	2024年度	2023年度	2022年度
	品				
杭州五丰联合食品有限公司	销售商品	市场价	7.45	2.56	-
杭州豆制食品有限公司	销售商品	市场价	-	15.26	1.11
杭州联华生鲜超市有限公司	销售商品	市场价	-	-	284.26
杭州肯德基有限公司	销售商品	市场价	2,400.82	4,117.84	1,036.94
杭州华巨臣西博文化创意有限公司	销售商品	市场价	-	-	3.09
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	提供劳务	市场价	-	-	36.00
杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	销售商品	市场价	247.50	223.76	8.73
浙江绿城酒店管理有限公司	提供劳务	市场价	-	-	23.75
吴小明	销售商品	市场价	-	-	3.95
杭州联华快客便利连锁有限公司	提供劳务	市场价	-	-	0.11
杭州城市大脑应用科技有限公司	提供劳务	市场价	-	-	0.31
杭州知味食品有限公司	销售商品	市场价	65.52	87.94	-
兴安盟蒙香云生物科技有限公司	销售商品	市场价	17.96	197.83	-
杭州智鲸科技有限公司	销售商品	市场价	93.96	3.89	-
杭州日报报业集团有限公司	提供劳务	市场价	23.14	40.06	-
杭州热联集团股份有限公司	出售商品	市场价	23,891.65	-	-
浙江依农种业有限公司	出售商品	市场价	55.77	-	-
浙江省电力建设有限公司	提供劳务	市场价	4,716.98	-	-
浙江能源天然气集团有限公司	提供劳务	市场价	3,773.58	-	-
浙江省能源集团财务有限责任公司	提供劳务	市场价	2,830.19	-	-
嘉善县姚庄乡村振兴开发建设有限公司	提供劳务	市场价	18.87	-	-
杭州运河湾商业地产有限公司	提供劳务	市场价	467.55	-	-
杭州平宸置业有限公司	提供劳务	市场价	424.53	-	-

关联方	关联交易内容	定价依据	2024 年度	2023 年度	2022 年度
浙江世纪联华超市有限公司	出售商品	市场价	195.35	-	-
杭州联华生鲜超市有限公司	出售商品	市场价	131.09	-	-
杭州世纪联华超市转塘连锁有限公司	出售商品	市场价	57.17	-	-
杭州联华华商随园餐饮有限公司	出售商品	市场价	2.79	-	-
合计			**71,584.80**	**21,006.50**	**39,069.32**

（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

项目名称	关联方	2024.12.31		2023.12.31		2022.12.31	
		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	杭州联华华商集团有限公司	3,503.35	18.52	1,167.29	4.99	6,236.13	20.59
	浙江世纪联华物流配送有限公司	503.76	2.52	-	-	-	-
	浙江雪岭旅游开发有限公司	-	-	6.47	-	6.28	2.51
	扬州五丰冷食有限公司	-	-	-	-	2.96	0.01
	浙江雅鲁旅游开发有限公司	-	-	-	-	1.82	0.73
	杭州肯德基有限公司	1,377.62	6.86	6.46	-	-	-
	杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	33.93	0.17	1.96	-	38.35	0.19
	杭州华巨臣西博文化创意有限公司	-	-	-	-	0.59	-
	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	-	-	75.53	4.68	87.25	4.36
	杭州全程商业零售有限公司	-	-	81.62	4.08	71.73	3.59
	杭州日报报业集团有限公司	-	-	-	-	3.13	0.02
	杭州五丰联合食品有限公司	-	-	1.68	-	0.47	0
	杭州臻隐酒店管理有限公司	8.78	-	52.63	-	15.55	-

	关联方	2024.12.31		2023.12.31		2022.12.31	
项目名称	杭州知味食品有限公司	9.22	0.05	-	-	-	-
	兰溪五丰冷食有限公司	-	-	-	-	-	-
	浙江五丰冷食有限公司	163.31	0.82	19.73	-	-	-
	杭州艺文实践文化发展有限公司	-	-	776.11	-	-	-
	杭州豆制食品有限公司	-	-	42.00	-	-	-
	兴安盟蒙香云生物科技有限公司	54.00	7.54	39.36	-	-	-
	嘉善县姚庄乡村振兴开发建设有限公司	50.00	-	40.00	-	-	-
	浙江世纪联华超市有限公司	104.47	0.52	-	-	-	-
	杭州联华生鲜超市有限公司	54.28	0.27	-	-	-	-
	杭州世纪联华超市转塘连锁有限公司	29.89	0.15	-	-	-	-
	杭州联华华商随园餐饮有限公司	0.78	-	-	-	-	-
	杭州智鲸科技有限公司	0.85	-	-	-	-	-
	杭州金色利华种业科技有限公司	107.55	21.51	-	-	-	-
	浙江省能源集团财务有限责任公司	3,000.00	15.00	-	-	-	-
	浙江能源天然气集团有限公司	4,000.00	20.00	-	-	-	-
	浙江省电力建设有限公司	5,000.00	25.00	-	-	-	-
	小计	**18,001.79**	**118.92**	**2,310.85**	**13.78**	**6,464.26**	**32.01**
应收利息	杭州运河湾商业地产有限公司	-	-	-	-	1,783.35	-
	浙江运河协安置业有限公司	-	-	22.40	-	-	-
	衢州半岛置业有限公司	-	-	17.09	-	-	-
	小计	**-**	**-**	**39.49**	**-**	**1,783.35**	**-**
预付款项	杭州联华华商集团有限公司	-	-	-	-	9.39	-
	浙江雪岭旅游开发有限公司	4.00	-	4.00	-	4	-
	杭州肯德基有限公司	98.00	-	50.00	-	-	-
	杭州联华华商集团有限公司	-	-	40.51	-	-	-

	关联方	2024.12.31		2023.12.31		2022.12.31	
项目名称	杭州智鲸科技有限公司	-	-	0.15	-	-	-
	浙江依农种业有限公司	39.81	-	-	-	-	-
	杭州热联集团股份有限公司	3,339.24	-	-	-	-	-
	小计	**3,481.05**	**-**	**94.66**	**-**	**13.39**	**-**
其他应收款	杭州联华华商集团有限公司	291.33	2.67	15.00	-	41.08	-
	浙江雪岭旅游开发有限公司	38.08	8.42	260.01	-	266.29	-
	杭州旅游实业发展有限公司	-	-	0.30	-	-	-
	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	-	-	-	-	-	-
	浙江雅鲁旅游开发有限公司	-	-	-	-	32.91	-
	杭州恒威投资有限公司	-	-	-	-	30	-
	杭州日报报业集团有限公司	0.50	-	0.50	-	0.5	-
	浙江五丰冷食有限公司	-	-	-	-	15	-
	浙江运河协安置业有限公司	2,475.00	-	-	-	3,600.00	-
	杭州运河湾商业地产有限公司	-	-	4,905.00	-	32,014.76	-
	杭州富阳旅游集散中心有限公司	-	-	-	-	-	-
	杭州宏逸舟际运动发展有限公司	-	-	-	-	-	-
	杭州肯德基有限公司	-	-	4.62	-	-	-
	丽水市杭外旅旅游汽车有限公司	-	-	-	-	-	-
	绍兴蓝城宏逸之道建设管理有限公司	-	-	-	-	-	-
	杭州蓝联出租汽车服务管理有限公司	-	-	-	-	-	-
	杭州网新运河文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-
	杭州豆制食品有限公司	-	-	0.15	-		
	衢州半岛置业有限公司	39,721.22	10,000.00	2,930.00	-	-	-
	杭州五丰联合肉类有限公司	-	-	0.14	-	-	-

项目名称	关联方	2024.12.31		2023.12.31		2022.12.31	
	杭州联华生鲜超市有限公司	-	-	12.00	-	-	-
	杭州三江富春乡村振兴发展有限公司	152.47	-	-	-	-	-
	小计	**42,678.61**	**10,011.09**	**8,127.72**	**-**	**36,000.53**	**-**

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

项目名称	关联方	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
应付账款	杭州联华华商集团有限公司	165.20	59.13	239.33
	浙江世纪联华超市有限公司	-	-	65.26
	浙江雅鲁旅游开发有限公司	-	-	-
	杭州五丰联合肉类有限公司	328.07	256.55	657.21
	杭州豆制食品有限公司	27.08	14.92	45.69
	杭州知味食品有限公司	-	-	0.38
	浙江五丰冷食有限公司	-	2.11	0.09
	浙江深大智能科技有限公司	12.49	41.56	59.13
	浙江五味和食品有限公司	-	-	-
	杭州数理大数据技术有限公司	-	-	-
	黑龙江奥格斯特旅游设备有限公司	-	-	-
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	-	91.58	-
	浙江世纪联华超市有限公司	-	51.11	-
	兴安盟蒙香云生物科技有限公司	60.60	-	-
	嘉善县姚庄乡村振兴开发建设有限公司	1.71	-	-
	小计	**595.15**	**516.97**	**1,067.09**
预收款项	杭州豆制食品有限公司	9.76	4.77	4.42
	杭州肯德基有限公司	247.92	166.09	258.69
	杭州联华华商集团有限公司	217.83	28.10	34.59
	杭州五丰联合肉类有限公司	-	-	4.71
	浙江五丰冷食有限公司	36.66	17.93	17.54
	杭州智鲸科技有限公司	50.00	13.54	13.14

项目名称	关联方	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
	杭州五丰联合食品有限公司	-	9.90	-
	浙江依农种业有限公司	-	34.01	-
	兴安盟蒙香云生物科技有限公司	-	43.91	-
	小计	**562.17**	**318.24**	**333.09**
合同负债	浙江世纪联华物流配送有限公司	47.63	-	-
	杭州联华华商集团有限公司	45.70	-	-
	兴安盟蒙香云生物科技有限公司	3.38	-	-
	杭州金色利华种业科技有限公司	5.69	-	-
	小 计	**102.39**	**-**	**-**
其他应付款	杭州豆制食品有限公司	3.00	6.76	1.62
	杭州肯德基有限公司	82.33	81.94	45.20
	杭州联华华商集团有限公司	35.02	60.79	69.16
	杭州五丰联合肉类有限公司	17,192.12	13,799.30	11.35
	杭州五丰联合肉类冷藏有限公司	-	-	-
	浙江五丰冷食有限公司	-	26,119.51	9.51
	杭州合村乡旅开发有限公司	-	-	509.65
	浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	-	-	-
	浙江中国小商品城集团股份有限公司	1,715.00	3,185.00	3,675.00
	杭州艺文实践文化发展有限公司	-	157.83	150.77
	胡阵良	-	-	200.00
	杭州金龙物业管理有限公司	-	3.45	3.45
	杭州百大置业有限公司	-	-	0.17
	陶美芬	-	-	0.08
	杭州融祥置地有限公司	-	7,000.00	7,000.00
	杭州缤创企业管理有限公司	-	-	180.00
	广东蓝海豚旅运股份有限公司	-	-	1,332.39
	杭州五丰联合食品有限公司	3.82	1.80	-
	厦门融地置业有限公司	-	-	-
	杭州运河湾商业地产有限公司	78,400.00	112,700.00	-
	杭州西湖国际旅行社管理有限公司	-	10.80	-

项目名称	关联方	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
	杭州平宸置业有限公司	31,620.30	25,162.73	-
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	-	118.52	-
	南光（集团）有限公司	39.22	-	-
	杭州鸿光浪花豆业食品有限公司	0.05	-	-
	兴安盟蒙香云生物科技有限公司	0.64	-	-
	杭州智鲸科技有限公司	5.00	-	-
	杭州热联集团股份有限公司	63.37	-	-
	杭州合村乡旅开发有限公司	402.00	-	-
	黑龙江奥格斯特旅游设备有限公司	219.03	-	-
	浙江深大智能科技有限公司	0.25	-	-
	小计	**129,781.15**	**188,408.43**	**13,188.35**

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

最近三年及一期，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2025年6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127,100.00万元，占期末净资产的比例为3.21%。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	杭州市商贸旅游集团有限公司	西湖电子集团有限公司	70,000.00	2020.10.27-2025.10.27
2	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	57,100.00	2015.9.29-2030.9.28
合计			**127,100.00**	**-**

（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：

发行人子公司杭州宏逸文商旅发展有限公司与浙江广播电视发展总公司买卖合同纠纷

宏逸文商旅分别于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。

2023年12月，杭州市中级人民法院（以下简称“杭州中院”）就章洪波犯合同诈骗罪、诈骗罪、行贿罪对非国家工作人员行贿罪一案（（2023）浙01刑初3号）作出刑事判决。经审理查明，章洪波通过关联公司实施合同诈骗，欠付被害单位广电总公司货款，致使广电发展总公司欠付被害单位宏逸文商旅货款。

2024年2月，宏逸文商旅向杭州中院提出刑事申诉，2024年9月，宏逸文商旅收到杭州中院邮寄的《刑事申诉案件受理通知书》（（2024）浙01刑申

68号），杭州中院已决定立案审查。

2024年7月，宏逸文商旅代理律师前往杭州仲裁委，与仲裁秘书现场沟通尽快恢复仲裁程序。2024年8月，杭州仲裁委合议庭重新组庭。

截至本募集说明书签署日，上述案件尚未审理完毕。

发行人前述重大未决诉讼、仲裁不会对公司经营或偿债能力产生重大不利影响，不会对本期债券发行构成实质性障碍。

（十）受限资产情况

截至2024年末，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	65,855.76	银行承兑汇票保证金
货币资金	36,700.00	单用途商业预付卡预收资金监管
货币资金	6,432.00	房改售房款和住房维修基金
货币资金	5,462.66	定期存款质押
货币资金	416.36	结构性存款、诉讼冻结等
应收账款	446.83	借款质押
存货	242,032.85	借款抵押
固定资产	442.57	借款抵押
无形资产	46,455.75	借款抵押
投资性房地产	219,604.29	借款抵押
合计	**623,849.07**	

2022年5月，发行人子公司杭州武林广场地下商城建设有限公司发行杭州武林广场地下商城建设有限公司2022年度第一期定向资产支持票据，发行规模10.50亿元，以公司持有的坐落于杭州市武林广场11号地下一层至三层的商业物业及停车场房屋所有权及其占有范围内的土地使用权以及物业运营收入作为还款来源，并以上述物业及其经营收入设置抵押担保、质押担保。

2022年6月，长城-杭州西溪投资资产支持专项计划设立，发行规模

6.51亿元，实际融资人为发行人子公司杭州玺悦物业管理有限公司，该专项计划以杭州西溪悦榕庄酒店、杭州西溪悦椿度假酒店、杭州西轩酒店3家酒店及未来的经营收入作为还款来源，并以上述物业及其经营收入设置抵押担保、质押担保。

2022年8月，国君-杭州黄龙饭店绿色资产支持专项计划（碳中和）设立，发行规模16.71亿元，实际融资人为发行人子公司杭州黄龙饭店管理服务有限公司，该专项计划以杭州黄龙饭店物业及未来的经营收入作为还款来源，并以上述物业及其经营收入设置抵押担保、质押担保。

（十一）其他情况

1、资产负债表日后事项

2019年3月，衢州智慧新城管理委员会（以下简称"管委会"）与杭州运河集团投资发展有限公司（以下简称“投发集团”）就衢州鹿鸣半岛国际旅游度假区项目签订《悦榕度假村项目招商协议》，明确约定引进悦榕庄、悦苑、悦椿三大国际酒店品牌。同年4月，投发集团联合其他三家战略投资方共同设立衢州半岛置业有限公司（以下简称"项目公司"），作为项目实施主体推进开发建设。

因各种因素影响，三家酒店除悦苑开业外，悦椿、悦榕庄处于停工状态，尚未开业。管委会认为投发集团违反协议约定，要求依法裁决投发集团和项目公司双倍返还品牌奖励3.4亿元，并承担悦椿、悦榕庄二家酒店运营补贴的违约责任，并要求投发集团和项目公司共同承担连带责任。

基于谨慎性原则，投发集团已全额计提3.4亿元预计负债。根据既定维权方案，待履行赔偿责任后，将依据股东协议及合资备忘录，通过司法程序追溯其他股东方的资本充实责任，并按股权比例追偿垫付款项。截至2024年12月31日，投发集团已将与项目公司往来款0.57亿元与新增应收代偿款3.4亿元合并，作为单项计提坏账准备的其他应收款列报，并计提了1亿元坏账准备。

2025年3月24日，投发集团收到浙江省衢州市中级人民法院《恢复执行通知书》(2025浙08执8号)，投发集团应支付衢州智慧新城管理委员会品牌奖励

资金3.4亿元和律师费损失93.6万元，衢州半岛置业有限公司就上述事项承担连带责任。

2、其他或有事项

根据发行人确认说明经发行人律师核查，截至2024年末，发行人及其合并报表范围内的子公司不存在对其生产经营构成重大影响的其他或有事项。

经发行人确认及发行人律师排查，截至本募集说明书签署日，除上述对外担保、未决诉讼（仲裁）、重大承诺及其他或有事项之外，发行人及其合并范围内子公司无其他对外担保事项、无其他重大未决诉讼（仲裁）事项、无其他重大承诺、无其他或有事项。

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俱用具配置、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。合同租赁期限为10年（2019年9月1日至2028年10月27日），租金总额为

25,157.44万元，其中，固定租金人民币17,391.06万元（均已预付完成)，浮动租金人民币7,766.39万元。2023年度支付浮动租金821.70万元。

（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（以下简称债券受托管理人）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。

杭州大厦公司2023年支付租金6,848.50万元（含税）。

（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。

杭州大厦公司2023年支付租金5,500.00万元（含税），并按照合同约定计提提成租金467.72万元（不含税）。

（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施设备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

本期债券无评级。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。

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2025年6月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计943.81亿元，已使用额度177.46亿元，尚未使用的授信额度为766.35亿元。具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	银行名称	总授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	工商银行	98.79	11.59	87.20
2	农业银行	131.48	50.70	80.78
3	建设银行	122.00	15.21	106.79
4	中国银行	55.70	3.83	51.87
5	交通银行	63.00	0.00	63.00
6	招商银行	20.00	7.29	12.71
7	兴业银行	40.00	14.30	25.70
8	浦发银行	55.00	6.55	48.45
9	浙商银行	92.70	0.00	92.70
10	中信银行	30.00	9.60	20.40
11	杭州银行	83.09	13.07	70.02
12	宁波银行	85.35	31.58	53.77
13	联合银行	34.50	3.34	31.16
14	江苏银行	32.20	10.40	21.80
合计		**943.81**	**177.46**	**766.35**

（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公司信用类债券29只，共计292.00亿元，累计偿还债券246.00亿元。

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公司信用类债券余额为100.00亿元，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	25杭旅04	杭商旅	2025-04-21	-	2030-04-23	5	10	2.20	10
2	25杭旅03	杭商旅	2025-04-14	-	2028-04-16	3	10	2.06	10
3	25杭旅02	杭商旅	2025-04-08	-	2028-04-10	3	10	2.05	10
4	25杭旅01	杭商旅	2025-03-26	-	2028-03-28	3	10	2.13	10
5	24杭旅01	杭商旅	2024-03-22	-	2027-03-26	3	20	2.65	20
公司债券小计							**60**	**-**	**60**
7	25杭商贸MTN002	杭商旅	2025-01-14	-	2030-01-15	5	15	2.05	15
8	25杭商贸MTN001	杭商旅	2025-01-09	-	2028-01-10	3	15	1.82	15
9	24杭商贸MTN001	杭商旅	2024-12-23	-	2029-12-24	5	10	2.03	10
债务融资工具小计							**40**	**-**	**40**
合计							**100**	**-**	**100**

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其他债券明细如下：

债券名称	起息日	到期日期	票面利率（%）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）
24杭农发ABN001	2024-10-28	2042-10-22	2.47	9.5000	9.3200
GC黄龙	2022-08-19	2042-07-31	2.90	16.7100	16.4695
22杭溪	2022-06-14	2043-05-28	3.29/3.60	6.5100	6.5065
23杭城	2023-11-28	2041-11-28	2.94	20.0100	19.8440
合计				**52.7300**	**52.1400**

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，发行人及其子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（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

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据2026年1月1日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)，为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。投资人应按法规规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

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，应当按照《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。但对本期公司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公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

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自行承担，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。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露事务的承诺

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

二、发行人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）未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任以及未公开信息的传递、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、高级管理人员及总经理办公会等在信息披露中的职责

1、公司董事、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、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。

4、公司应建立严格的财务管理制度和内控制度。公司董事、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。

5、公司董事、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。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4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。

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为2026年1月14日，付息日和本金兑付日为2026年1月14日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

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1,704,580.39万元、1,881,847.18万元、1,922,387.76万元和911,774.44万元，净利润分别为151,548.16万元、163,209.78万元、140,679.41万元和67,416.33万元，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3,179,484.83万元、3,477,824.08万元、3,143,204.78万元和1,609,333.71万元，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，为本期债券本息的到期偿付也提供了保障。截至2025年6月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计943.81亿元，已使用额度177.46亿元，尚未使用的授信额度为766.35亿元，未使用授信额度充足，可为本期债券的偿付提供支持。

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。

综上，发行人营业收入规模对本期债券的本息覆盖情况较好，发行人稳定发展的经营状况和利润水平是本期债券还本付息资金的主要来源；同时，发行人经营性现金流流入规模持续增长，充裕的经营性现金流入也将为本期债券兑付提供充足流动性支持，提升本次公司债券本息偿还的保障程度；发行人政府支持力度较大，系本期债券偿付的重要补充；此外，发行人充足的未使用银行授信额度、未受限货币资金储备等高流动性资产，有助于发行人在极端情况下，多途径筹集资金，保证本期债券的还本付息。本期债券的偿债资金来源真实可靠，偿债安排合理且可行性较高。

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2025年6月末，发行人合并口径流动资产合计为3,121,379.52万元，其中货币资金余额为1,563,962.24万元，交易性金融资产金额为496,601.67万元。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）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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5,000万元或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30个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施；

2、在30个自然日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、纠纷解决机制

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

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》《关于深化债券注册制改革的指导意见》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、为规范杭州市商贸旅游集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（“本次债券”）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，维护本次债券持有人的权益，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》《关于深化债券注册制改革的指导意见》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》。“本期债券”是指按照《募集说明书》约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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

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

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

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

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

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发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

7、本规则中使用的词语与《杭州市商贸旅游集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

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

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

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

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

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

（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。

（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；

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。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

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.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的5%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有

人权益保护产生重大不利影响的；

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

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本节“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议案内容的；

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

（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c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本节“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）d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本节“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）发行人违约责任

1、以下事件构成发行人违约事件：

（1）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（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

发行人承诺以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照本期债券票面利率标准向本期债券持有人进行补偿。

（2）发行人触发《募集说明书》中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）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；

（4）发行人违反《募集说明书》关于交叉保护（如有）的约定且未按持有

人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反《募集说明书》金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

2、违约责任及免除

（1）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本节“二、（七）发行人违约责任”第1条第（5）款（即《债券持有人会议规则》第7.1条第（5）项）外的其他违约情形的，发行人应当按照《募集说明书》和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）发行人的违约责任可因如下事项免除：

a.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。

b.约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为：经持有人会议通过，发行人可免除违约责任。

3、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（八）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

2、发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，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）的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

3、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。

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，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

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

中信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；发行人同意聘任中信证券股份有限公司，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：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系人：魏晓雪、翟逸轩、林欣然、杨涵

联系电话：010-60838934

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（二）《债券受托管理协议》签订情况

2024年10月，发行人与中信证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》，聘任中信证券股份有限公司担任本次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、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。中信证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均为中信证券的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2、在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，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，即视为同意中信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、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至债券受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，履行投资者保护相关要求及其在《募集说明书》投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

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

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

发行人使用募集资金时，应当书面告知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，按季度及时向债券受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

4、本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、本期债券存续期内，发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知债券受托管理人，配合债券受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（1）到（31）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

（1）发行人生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（3）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；

（4）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（5）发行人放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；

（6）发行人发生重大资产报废；

（7）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（8）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（9）发行人一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移发行人债券清偿义务；

（10）发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；

（11）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者发行人成立债权人委员会的；

（12）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（13）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；

（14）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（15）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；

（16）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（17）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公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（18）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（19）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（20）发行人在1个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、

三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本期债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

（21）发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（22）发行人1个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产10%的；

（23）发行人名称或者注册地址变更；

（24）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（25）发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（26）《募集说明书》约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（27）发行人拟变更债券《募集说明书》的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（28）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；

（29）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；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；发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（30）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（31）其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他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。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。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“发行人”包括根据监管规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

发行人应按月向债券受托管理人出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

6、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或者在债券受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费

用。

7、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构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相关各方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，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向债券受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

8、预计不能偿还债务时，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担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

9、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。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，债券受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知债券受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，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。

10、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。发行人应指定专人【姚睿，财务总监，0571-87250893】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。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

11、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。

12、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。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

13、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

14、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

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。

15、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

16、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。

17、一旦发生“三、（二）发行人的权利和义务”第5条（即《债券受托

管理协议》第3.5条）约定的事项时，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

18、方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债券受托管理人。

19、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。

20、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

21、发行人应当根据《债券受托管理协议》相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理费和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，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、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3） 因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿债券受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、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，相关费用可由债券受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

22、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，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅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督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。债券受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、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主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就“三、（二）发行人的权利和义务”第5条（即《债券受托管理协议》第3.5条）约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每半年对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每半年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（6）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4、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、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。债券受托管理人应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

债券受托管理人应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，债券受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

5、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，并应当通过本期债券交易场所的

网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

6、债券受托管理人应当每半年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，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，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

7、出现“三、（二）发行人的权利和义务”第5条（即《债券受托管理协议》第3.5条）情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、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，并监督发行人或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。

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，债券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。

9、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。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。

10、债券受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前_20_个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

11、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行“三、（二）发行人的权利和义务”第8条（即《债券受托管理协议》第3.8条）约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

12、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事务。

13、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，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

14、本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对债券受托管理人采取上述措施进行授权。

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。

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。债券受托管理人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，债券受托管理人应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

（一）债权人委员会的职能、成员范围；

（二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；

（三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；

（四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；

（五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；

（六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；

（七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；

（八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；

（九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向债券受托管理人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

15、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本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

17、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。

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（2）存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（3）预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

发行人在债券存续期内，出现违反上述资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，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。

发行人违反资信维持承诺且未在本条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述约定采取负面事项救济措施：

1）如发行人违反偿债保障措施及资信维持承诺等相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有

人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在30自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

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

18、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。

19、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，本次债券债券受托管理人获得的受托管理报酬另行约定。

20、如果发行人发生“三、（二）发行人的权利和义务”第5条（即《债券受托管理协议》第3.5条）项下的事件，债券受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

21、债券受托管理人有权行使《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权利，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。

（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，对债券存续期超过一年的，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（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本期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）发行人信息披露义务履行的核查情况；

（10）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及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本次债券存续期内，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交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（1）债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（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5条（即《债券受托管理协议》第3.5条）相关情形的；

（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及相应成效（如有）等。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照“三、（二）发行人的权利和义务”第12条（即《债券受托管理协议》第3.12条）的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，债券受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后2个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）债券受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）债券受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被债券受托管理人用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、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。

3、发行人或债券受托管理人任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）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，发行人、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、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。

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，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议生效且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，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。

（4）债券受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

（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、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）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），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

发行人承诺以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照本期债券票面利率标准向本期债券持有人进行补偿。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）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；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

3、违约责任及免除

（1）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成“三、（九）违约责任”第2条第（6）项（即《债券受托管理协议》第10.2条第（6）项）外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）发行人的违约责任可因如下事项免除：

a.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。

b.约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为经持有人会议通过，发行人可免除违约责任。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（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。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

（1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；

（3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；

（4）出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

（十二）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：杭州市上城区盛运巷1号盛运文创中心A座9-14层

发行人收件人：陈乐其

发行人传真：0571-87250893

债券受托管理人通讯地址：上海市浦东新区世纪大道1568号中建大厦

债券受托管理人收件人：翟逸轩

债券受托管理人传真：无

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十三）廉洁从业

发行人、债券受托管理人应严格遵守有关法律法规以及行业道德规范和行为准则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制不廉洁行为。双方不得为谋取不正当利益或商业机会进行各种形式的商业贿赂或利益输送，包括但不限于向协议对手方及其相关成员支付除《债券受托管理协议》约定之外的额外工作报酬或其他经济利益、利用内幕信息或未公开信息直接或者间接为本方、协议对手方或者他人谋取不正当利益等。

（十四）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人、债券受托管理人均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

3、除非《债券受托管理协议》另有特别约定，否则《债券受托管理协议》涉及的所有债券受托管理人应向发行人收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

4、《债券受托管理协议》正本一式肆份，发行人、债券受托管理人各执壹份，其余贰份由债券受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期发行的有关机构

（一）发行人：杭州市商贸旅游集团有限公司

住所：杭州市上城区盛运巷1号盛运文创中心A座9-14层

法定代表人：丁永刚

联系人：陈乐其

联系地址：杭州市上城区庆春路149-3号

电话号码：0571-87250893

传真号码：0571-87250822

邮政编码：310009

（二）牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：魏晓雪、翟逸轩、林欣然、杨涵

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60838934

传真：010-60833652

（三）律师事务所：浙江星韵律师事务所

住所：浙江省杭州市西湖区学院路28号德力西大厦1号楼601

事务所负责人：吴清旺

联系人：张梦雅

联系地址：浙江省杭州市西湖区学院路28号德力西大厦1号楼6层

电话号码：0571-85101888

传真号码：0571-85774336

邮政编码：310063

（四）会计师事务所：

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

事务所负责人：石文先

联系人：吕洪仁

地址：武汉市中北路166号长江产业大厦17-18楼

电话号码：0571-81110933

传真号码：0571-85023865

邮政编码：430060

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路18号2206房间

事务所负责人：张恩军

联系人：陈康、诸言霞

联系地址：北京市西城区裕民路18号

电话号码：010-82250666

传真号码：010-82250666

邮政编码：100088

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座7-9楼

事务所负责人：童益恭

联系人：倪元飞

联系地址：福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座6-9楼

电话号码：0591-87852574

传真号码：0591-87840354

邮政编码：350003

（五）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（六）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

电话：021-68870204

传真：021-58754185

二、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、中介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。

法定代表人或授权代表（签字）：丁永刚

丁永刚

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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

丁永刚

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

陈国华

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

杜梦菲

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

张亮

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

姚锡亮

姚锡亮

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月9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：

张锦铭

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

赵志仁

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

金旭虎

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

陈继达

杭州市商贸旅游集团有限公司

2016年 月 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

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

王益坚

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026 年 1 月 7 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：

沈杨根

沈杨根

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

赵军

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7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：

姚睿

杭州市商贸旅游集团有限公司

2026年1月7日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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：

魏晓雪　　翟逸轩

法定代表人签字（授权代表人）：

孙毅

中信证券股份有限公司

2026年1月7日

证授字[HT12-2025]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供债融办理杭商旅公司债券用，有效期玖拾天。

2026 年 1 月 7 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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：

吴清旺　　张梦雅

律师事务所负责人：

吴清旺

浙江星韵律师事务所

2026年1月7日

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼 电话(Tel)：0591-87852574 传 真(Fax)：0591-87840354
Add：6-9/F Block B,152 Hudong Road,Fuzhou,Fujian,China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode)：350003

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2026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），确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

经办注册会计师：

倪元飞　　李士福

会计师事务所负责人：

童益恭

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年1月7日

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2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

经办注册会计师：

曹捷

郭帅帅

会计师事务所负责人：

石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年1月7日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

经办注册会计师：陈康　　诸言霞

会计师事务所负责人：张恩军

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 1 月 7 日

第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）律师事务所出具的法律意见书；

（四）债券受托管理协议；

（五）债券持有人会议规则；

（六）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、备查文件查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅本募集说明书。

发行人：杭州市商贸旅游集团有限公司

地址：杭州市上城区盛运巷 1 号盛运文创中心 A 座 9-14 层

电话号码：0571-87250893

传真号码：0571-87250822

联系人：陈乐其

主承销商：中信证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话：010-60838934

传真：010-60833652

联系人：魏晓雪、翟逸轩、林欣然、杨涵