

债券代码：
155400.SH
175087.SH
175415.SH
185460.SH

债券简称：
19 杭实 01
20 杭实 G1
20 杭实 G2
22 杭实 01



杭州市实业投资集团有限公司

（住所：浙江省杭州市下城区绍兴路 538 号 7 楼）

公司债券受托管理事务报告 （2022 年度）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于杭州市实业投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外发布的《杭州市实业投资集团有限公司公司债券2022年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

释 义

杭实集团	指	杭州市实业投资集团有限公司
中国	指	中华人民共和国
国泰君安证券/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
本次债券	指	19 杭实 01、20 杭实 G1、20 杭实 G2、22 杭实 01
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日到 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月末

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

目 录

重要声明	2
释 义	3
目 录	4
第一章 本次债券概况及债券受托管理人履行职责情况	5
第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况	13
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	16
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况	18
第五章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况	19
第六章 债券持有人会议召开情况	26
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况	27
第八章 发行人偿债意愿和能力分析	29
第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	30
第十章 本次债券的跟踪评级情况	31
第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	32
第十二章 其他事项	33

第一章 本次债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：杭州市实业投资集团有限公司

英文名称：Hangzhou Industrial Investment Group Co., Ltd.

二、核准文件和核准规模

本次公司债券已经中国证监会（证监许可[2019]690号）核准，杭州市实业投资集团有限公司获准向合格投资者中的机构投资者公开发行总额不超过50亿元的公司债券，本次债券分期发行。

（一）19杭实01

2019年5月9日，发行人成功发行15亿元的“杭州市实业投资集团有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（品种一）”（简称“19杭实01”）。

（二）20杭实G1

2020年9月1日，发行人成功发行8亿元的“杭州市实业投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）”（简称“20杭实G1”）。

（三）20杭实G2

2020年12月14日，发行人成功发行12亿元的“杭州市实业投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）”（简称“20杭实G2”）。

（四）22杭实01

2022年3月8日，发行人成功发行15亿元的“杭州市实业投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（简称“22杭实01”）。

三、本次债券的主要条款

（一）19杭实01

发行主体：杭州市实业投资集团有限公司。

债券名称：杭州市实业投资集团有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

债券期限：本期债券的期限为5年期，第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：15亿元。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后2年固定不变。发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在上海证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期的第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券利率：4.09%。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为2024年5月9日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第3年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2022年5月9日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。

起息日：2019年5月9日。

付息日：2020年至2024年每年的5月9日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第3年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的5月9日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

本息支付方式：本次债券本息支付将按照证券登记结算机构的有关规定来统

计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照证券登记结算机构的相关规定办理。

支付金额: 本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本金金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本次债券票面金额总额。

担保人及担保方式: 本债券为无担保债券。

信用级别及信用评级机构: 根据中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)2019年6月27日出具的《杭州市实业投资集团有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)(品种一)跟踪评级报告(2019)》,发行人的主体信用等级维持AAA,评级展望稳定;本期公司债券信用等级维持AAA。

发行方式、发行对象: 本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。本期债券发行对象为《公司债办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则(2018年修订)》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2017年修订)》等文件规定的合格投资者。本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东优先配售。

承销方式: 由主承销商组建承销团,以余额包销方式承销。

牵头主承销商、债券受托管理人: 国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商: 中信建投证券股份有限公司。

募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司负债、补充流动资金及项目投资等符合法律、法规及相关规定的用途。

挂牌转让地: 上海证券交易所。

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

(二) 20杭实G1

发行主体: 杭州市实业投资集团有限公司。

债券名称: 杭州市实业投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)。

债券期限: 本期债券期限为 3 年期。

发行规模: 15亿元。

发行人调整票面利率选择权：未设置选择权条款。

投资者回售选择权：未设置回售条款。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券利率：3.85%。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

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

利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。

起息日：2020年9月1日。

付息日：2021年至2023年每年的9月1日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

信用级别及信用评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；本期债券信用等级为 AAA。

发行方式、发行对象：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。本期债券发行对象为《公司债券办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等文件规定的合格投资者。本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东优先配售。

承销方式：由主承销商组建承销团，以余额包销方式承销。

牵头主承销商、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司负债、补充流动资金及项目投资等符合法律、法规及相关规定的用途。

挂牌转让地：上海证券交易所。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应

缴纳的税款由投资者承担。

（三）20杭实G2

发行主体：杭州市实业投资集团有限公司。

债券名称：杭州市实业投资集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）。

债券期限：本期债券期限为3年期。

发行规模：15亿元。

发行人调整票面利率选择权：未设置选择权条款。

投资者回售选择权：未设置回售条款。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

债券利率：3.99%。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

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

利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。

起息日：2020年12月14日。

付息日：2021年至2023年每年的12月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

信用级别及信用评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望稳定；本期债券信用等级为AAA。

发行方式、发行对象：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。本期债券发行对象为《公司债券办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》等文件规定的合格投资者。本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东优先配售。

承销方式：由主承销商组建承销团，以余额包销方式承销。

牵头主承销商、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金在扣除必要的发行费用后，拟使用不超过10亿元的募集资金对子公司热联投资进行增资，剩余部分用于偿还公司债务。

挂牌转让地：上海证券交易所。

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

（四）22杭实01

发行主体：杭州市实业投资集团有限公司。

债券名称：杭州市实业投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券期限为3年期。

发行规模：15亿元。

发行人调整票面利率选择权：未设置选择权条款。

投资者回售选择权：未设置回售条款。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

债券利率：3.25%。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

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

利息登记日：本期债券的利息登记日为付息日的前一个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。

起息日：2022年3月8日。

付息日：2023年至2025年每年的3月8日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

信用评级及信用评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行信用评级。

发行方式、发行对象：本期债券将以公开方式向专业投资者发行。本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司A股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。公众投资者认购或买入的交易行为无效。

承销方式：由主承销商组建承销团，以余额包销方式承销。

牵头主承销商、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金在扣除必要的发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

挂牌转让地：上海证券交易所。

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

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

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，报告期内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制、风险排查机制，并监督了发行人付息兑付及信息披露等募集说明书所约定义务的执行情况。

国泰君安证券在报告期内出具受托管理报告情况及披露等情况如下：

（一）定期受托管理事务报告

报告期内，国泰君安证券已按照要求在上海证券交易所披露 2021 年度受托管理事务报告。

（二）临时受托管理事务报告

1、2022 年 10 月 18 日，国泰君安证券就发行人于 2022 年 10 月 12 日在上

海证券交易所披露的《杭州市实业投资集团有限公司关于董事,总经理发生变动的公告》，出具了受托管理事务临时报告。

2、2022年11月23日，国泰君安证券就发行人于2022年11月16日在上海证券交易所披露的《杭州市实业投资集团有限公司关于收到浙江证监局警示函的公告》，出具了受托管理事务临时报告。

第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：杭州市实业投资集团有限公司

英文名称：Hangzhou Industrial Investment Group Co., Ltd.

法定代表人：沈立

成立日期：2001年11月13日

注册资本：人民币陆拾亿元整（6,000,000,000元）

住所：浙江省杭州市下城区绍兴路538号7楼

联系地址：浙江省杭州市宝石山下四弄19号

邮政编码：310007

信息披露事务负责人：刘玉庆

电话：0571-85213772

统一社会信用代码：91330100730327291G

经营范围：实业投资；以授权经营的国有资产通过控股、参股、投资、购并、转让、租赁形式从事资本经营业务；**服务：**房屋租赁，物业管理；**批发、零售：**百货，普通机械，建筑材料，五金交电，家用电器，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），金属材料；**货物进出口**（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人2022年度经营情况

发行人营业收入主要由大宗产品产业链服务、家电等其他商品和房地产开发等业务构成。报告期内发行人业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对发行人生产经营和偿债能力没有重大影响。

表：近两年发行人各业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
家电等其他商品	57.10	51.41	9.96	3.23	45.44	39.23	13.68	2.51
大宗产品产业链服务收入	1,684.73	1,662.09	1.34	95.17	1,742.15	1,712.01	1.73	96.27
房地产开发收入	0.55	0.41	25.45	0.03	0.95	0.66	30.57	0.05
让渡资金使用权	3.70	0.07	98.11	0.21	2.35	0.13	94.45	0.13
仓储及租赁	10.92	5.31	51.37	0.62	6.07	2.27	62.51	0.34
住宿及餐饮	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	100	0
其他主营业务	13.29	13.18	0.83	0.75	12.61	10.59	16.03	0.7
合计	1,770.29	1,732.46	2.14	100	1,809.58	1,764.89	2.46	100

三、发行人2022年度财务情况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末	增减率 (%)
资产总额	770.39	754.41	2.12
负债总额	537.64	533.94	0.69
归属母公司股东的净资产	180.92	163.14	10.90
所有者权益合计	232.75	220.47	5.57

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 770.39 亿元，较去年末增长了 2.12%；负债总额为 537.64 亿元，较去年末增长了 0.69%；归属母公司股东的净资产为 180.92 亿元，较去年末增长了 10.90%；所有者权益合计为 232.75 亿元，较去年末增长了 5.57%。

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	增减率 (%)
营业收入	1,771.25	1,810.55	-2.17
营业利润	44.16	50.42	-11.23
利润总额	44.69	50.90	-12.20

项目	2022 年度	2021 年度	增减率 (%)
净利润	38.42	44.24	-13.16
归属于母公司所有者的净利润	22.64	22.90	-1.14

2022 年度，公司实现营业收入 1,771.25 亿元，同比下降 2.17%；营业利润为 44.16 亿元，同比下降 11.23%；实现利润总额 44.69 亿元，同比下降 12.20%；实现净利润 38.42 亿元，同比下降 13.16%，其中归属于母公司所有者的净利润为 22.64 亿元，同比下降 1.14%。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-1.29	-3.66	64.75
投资活动产生的现金流量净额	22.95	-10.62	316.10
筹资活动产生的现金流量净额	-11.50	24.01	-147.90

2022 年度，公司实现经营活动产生的现金流量净额-1.29 亿元，同比增加 64.75%，主要系销售商品、提供劳务等收入增加；公司投资活动现金流量净额为 22.95 亿元，同比增加 316.10%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少；公司筹资活动的现金流量净额为-11.50 亿元，主要系公司用于偿还债务和分配股利的现金增加。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金情况

（一）19 杭实 01

本期债券合计发行人民币 15 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

（二）20 杭实 G1

本期债券合计发行人民币 8 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

（三）20 杭实 G2

本期债券合计发行人民币 12 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

（四）22 杭实 01

本期债券合计发行人民币 15 亿元，扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本次债券募集资金实际使用情况

（一）19 杭实 01

根据本期债券募集说明书中披露的募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司负债、补充流动资金及项目投资等符合法律、法规及相关规定的用途。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 15 亿元，已全部使用完毕。发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（二）20 杭实 G1

根据本期债券募集说明书中披露的募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司负债、补充流动资金及项目投资等符合法律、法规及相关规定的用途。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 8 亿元，已全部使用完毕。发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（三）20 杭实 G2

根据本期债券募集说明书中披露的募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟使用不超过 10 亿元的募集资金对子公司热联投资进行增资，剩余部分用于偿还公司债务。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 12 亿元，已全部使用完毕。发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（四）22 杭实 01

根据本期债券募集说明书中披露的募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 15 亿元，已全部使用完毕。发行人募集资金的实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和还本付息公告情况

1、定期报告

报告期内，发行人已按规定在指定网站披露了《杭州市实业投资集团有限公司公司债券中期报告（2022 年度）》和《杭州市实业投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》。

2、临时报告

发行人已就在本年度内发生需要履行临时公告义务的事项在指定网站进行披露，具体情况如下：

（1）2022 年 10 月 12 日，发行人在上海证券交易所披露《杭州市实业投资集团有限公司关于董事、总经理发生变动的公告》。

（2）2022 年 11 月 16 日，发行人在上海证券交易所披露《杭州市实业投资集团有限公司关于收到浙江证监局警示函的公告》。

3、还本付息公告

报告期内，发行人已就付息事项及时履行了披露义务，具体情况如下：

（1）2022 年 4 月 27 日，发行人公告了《杭州市实业投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2022 年付息公告》。

（2）2022 年 8 月 24 日，发行人公告了《杭州市实业投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022 年付息公告》。

（3）2022 年 12 月 6 日，发行人公告了《杭州市实业投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）2022 年付息公告》。

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第五章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及重大变化情况

一、19 杭实 01

（一）增信机制

本期债券采用无担保形式发行。

（二）偿债保障措施的有效性分析

为充分、有效地维护债券持有人利益，保证本次债券按时、足额偿付，公司做出了一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户。

（1）开立募集资金专项账户专款专用

发行人开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，该账户仅用于发行人本次债券募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。

发行人、受托管理人与兴业银行股份有限公司杭州分行签订《账户及资金三方监管协议》，规定由兴业银行股份有限公司杭州分行作为本次债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的监管银行，由国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，有权依据有关规定对发行人募集资金使用情况进行监督。

（2）设立偿债保障金专户

发行人在债券付息日三个工作日前，应将应付利息全额存入偿债专项账户。发行人在债券到期日五个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债专项账户，并在到期日三个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入偿债专项账户。

2、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议

行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

4、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强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，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

本次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公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，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》的约定，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公司履行承诺的情况，并在公司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及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

(三) 偿债保障措施的重大变化情况

报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

二、20 杭实 G1

(一) 增信机制

本期债券采用无担保形式发行。

（二）偿债保障措施的有效性分析

为充分、有效地维护债券持有人利益，保证本次债券按时、足额偿付，公司做出了一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户。

发行人开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，该账户仅用于发行人本次债券募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。

发行人、受托管理人与兴业银行股份有限公司杭州分行签订《账户及资金三方监管协议》，规定由兴业银行股份有限公司杭州分行作为本次债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的监管银行，由国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，有权依据有关规定对发行人募集资金使用情况进行监督。

2、制定《债券持有人会议规则》

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

3、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

4、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强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，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

本次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

公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，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》的约定，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公司履行承诺的情况，并在公司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及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

（三）偿债保障措施的重大变化情况

报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

三、20 杭实 G2

（一）增信机制

本期债券采用无担保形式发行。

（二）偿债保障措施的有效性分析

为充分、有效地维护债券持有人利益，保证本次债券按时、足额偿付，公司做出了一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户。

（1）开立募集资金专项账户专款专用

发行人开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，该账户仅用于发行人本次债券募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。

发行人、受托管理人与兴业银行股份有限公司杭州分行签订《账户及资金三方监管协议》，规定由兴业银行股份有限公司杭州分行作为本次债券募集资金专

项账户及偿债保障金专户的监管银行，由国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，有权依据有关规定对发行人募集资金使用情况进行监督。

（2）设立偿债保障金专户

发行人在债券付息日三个工作日前，应将应付利息全额存入偿债专项账户。发行人在债券到期日五个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债专项账户，并在到期日三个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入偿债专项账户。

2、制定《债券持有人会议规则》

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

3、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

4、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强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，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

本次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公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，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》的约定，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公司履行承诺的情况，并在公司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及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

四、22 杭实 01

（一）增信机制

本期债券采用无担保形式发行。

（二）偿债保障措施的有效性分析

为充分、有效地维护债券持有人利益，保证本次债券按时、足额偿付，公司做出了一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立募集资金专项账户和偿债保障金专户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债保障金专户。

（1）开立募集资金专项账户专款专用

发行人开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，该账户仅用于发行人本次债券募集说明书的约定用途，不得用作其他用途。

发行人、受托管理人与兴业银行股份有限公司杭州分行签订《账户及资金三方监管协议》，规定由兴业银行股份有限公司杭州分行作为本次债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的监管银行，由国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，有权依据有关规定对发行人募集资金使用情况进行监督。

（2）设立偿债保障金专户

发行人在债券付息日三个工作日前，应将应付利息全额存入偿债专项账户。发行人在债券到期日五个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债专项账户，并在到期日三个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入偿债专项账户。

2、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制

定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、设立专门的偿付工作小组

在债券存续期间，发行人指定公司财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

4、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强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，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

本次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公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，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》的约定，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公司履行承诺的情况，并在公司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及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、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。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

(三) 偿债保障措施的重大变化情况

报告期内本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本次债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况

一、本次公司债券本息偿付情况

（一）19 杭实 01

本期债券的起息日为 2019 年 5 月 9 日。本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 5 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券的本金支付日为 2024 年 5 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 5 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

发行人于 2022 年 4 月 27 日在指定网站披露了本期债券的 2022 年付息公告，并按时、足额偿付了债券利息。

发行人于 2022 年 4 月 14 日在指定网站披露了本期债券的回售实施结果公告，并按时、足额偿付了债券回售本金。

（二）20 杭实 G1

本期债券的起息日为 2020 年 9 月 1 日。本期债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 1 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券的本金支付日为 2023 年 9 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

发行人于 2022 年 8 月 24 日在指定网站披露了本期债券的 2022 年付息公告，并按时、足额偿付了债券利息。

（三）20 杭实 G2

本期债券的起息日为 2020 年 12 月 14 日。本期债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 12 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券的本金支付日为 2023 年 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

发行人于 2022 年 12 月 6 日在指定网站披露了本期债券的 2022 年付息公告，并按时、足额偿付了债券利息。

（四）22 杭实 01

本期债券的起息日为 2022 年 3 月 8 日，本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券的本金支付日为 2025 年 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2022 年度，本期债券尚未兑付兑息。

二、本次债券偿债保障措施执行情况

（一）19 杭实 01

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（二）20 杭实 G1

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（三）20 杭实 G2

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

（四）22 杭实 01

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，19 杭实 01、20 杭实 G1、20 杭实 G2 和 22 杭实 01 已正常付息。截至目前，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

表：近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
资产负债率（%）	69.79	70.78
流动比率	1.28	1.36
速动比率	1.00	1.11

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 1.36、1.28，速动比率分别为 1.11、1.00，表明发行人的流动资产及变现能力较强的速动资产均能够覆盖流动负债。

从长期指标来看，最近两年末，发行人资产负债率分别为 70.78%和 69.79%，资产负债率水平较为平稳。总体而言，发行人的资产负债水平保持稳定，长期偿债能力较好。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执 行情况

发行人在本次债券募集说明书中未约定其他义务。

第十章 本次债券的跟踪评级情况

根据中诚信国际出具的《杭州市实业投资集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；19 杭实 01、20 杭实 G1 和 20 杭实 G2 的债券信用等级为 AAA。

中诚信国际将于 2023 年 6 月 30 日前对发行人及本期债券作出最新跟踪评级，并在上海证券交易所完整公告。

作为本次债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额 4.19 亿元，占同期净资产的 1.80%，占比较低，较期初减少 0.32 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，公司无涉及的重大诉讼事项。

三、相关当事人

报告期内，19 杭实 01、20 杭实 G1、20 杭实 G2、22 杭实 01 的受托管理人未发生变动情况。

第十二章 其他事项

无。

(以下无正文)

（本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《杭州市实业投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》的盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2023年6月27日

