

2017 年金华融盛投资发展集团有限公司 公司债券募集说明书摘要



金华融盛投资发展集团有限公司

主承销商



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇一七年十二月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商财通证券股份有限公司按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书、本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》中的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书及本募集说明书摘要中列明的信息和对募集说明书及本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人于 2016 年起展开发行相关筹备工作，并以“2016 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券”（简称“16 金华融盛债”）为债券名称签署了《2016 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券承销协议》、《2016 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《金华融盛投资发展集团有限公司（债券发行人）与财通证券股份有限公司（债权代理人）关于 2016 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》等协议或规则。由于本期债券在 2017 年发行，因此，根据企业债券的命名规则，发行人将本期债券的名称由“2016 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券”变更为“2017 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券”。本期债券的名称变更不影响相关协议或规则的效力。

六、本期债券基本要素

债券名称：2017 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券（简称“17 金华融盛债”）。

发行总额：人民币 10 亿元整。

债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

还本付息方式：本期债券设本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。

发行对象：在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立A股证券账户或基金证券账户的境内机构

投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 **AA+**，发行人长期主体信用级别为 **AA**。

目 录

| | |
|-----------------------|-----|
| 释 义 | 2 |
| 第一条 债券发行依据 | 5 |
| 第二条 本期债券发行的有关机构 | 6 |
| 第三条 发行概要 | 11 |
| 第四条 认购与托管 | 14 |
| 第五条 债券发行网点 | 16 |
| 第六条 认购人承诺 | 17 |
| 第七条 债券本息兑付办法 | 19 |
| 第八条 发行人基本情况 | 21 |
| 第九条 发行人业务情况 | 28 |
| 第十条 发行人财务情况 | 55 |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 | 58 |
| 第十二条 募集资金的用途 | 59 |
| 第十三条 偿债保障措施 | 79 |
| 第十四条 风险揭示 | 89 |
| 第十五条 信用评级 | 96 |
| 第十六条 法律意见 | 98 |
| 第十七条 其他应说明的事项 | 100 |
| 第十八条 备查文件 | 101 |

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司：指金华融盛投资发展集团有限公司。

本期债券：指总额为人民币10亿元的2017年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券（简称“17金华融盛债”）。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商、债权代理人、簿记管理人、财通证券：指财通证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行及流通签订的《2016年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

创业服务中心：指金华科技园创业服务中心有限公司。

联创测绘：金华市联创测绘有限公司。

金西新农村：指金华金西新城新农村建设发展有限公司。

金西旅游：指金华金西旅游开发有限公司。

低丘缓坡：指金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司。

智园置业：指金华智园置业有限公司。

金华城建：指金华市城市建设投资有限公司。

金华城开：指金华市城建开发有限公司。

婺州旅投：指金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司。

审计机构、会计师：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师、律师：指浙江金道律师事务所。

评级机构、资信评级机构：指东方金诚国际信用评估有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

国土资源部：指中华人民共和国国务院下属国土资源部。

住建部：中华人民共和国住房和城乡建设部。

交通部：中华人民共和国交通运输部。

金华经开区管委会：金华经济技术开发区管理委员会。

金华经开区财政局：金华经济技术开发区管理委员会财政局。

中债登：指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登：指中国证券登记结算有限责任公司。

《债券持有人会议规则》：指《2016年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《金华融盛投资发展集团有限公司（债券发行人）与财通证券股份有限公司（债权代理人）关于2016年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

债券持有人：指持有2017年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券的投资者。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕220号文件批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会审核，并出具了浙发改财金〔2016〕836号转报文。

本期债券业经金华市发展和改革委员会审核，并出具了金发改财金〔2016〕5号转报文。

本期债券发行的相关议案已经由发行人董事会于2016年5月23日审议通过，并由发行人股东金华经开区财政局于2016年9月13日出具《关于同意金华融盛投资发展集团有限公司发行债券的通知》，同意发行本期债券的相关提案。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：金华融盛投资发展集团有限公司

住所：浙江省金华市婺城区双溪西路620号开发区大楼三楼

法定代表人：王靖华

联系人：章逸云

联系地址：浙江省金华市婺城区双溪西路620号

联系电话：0579-89156106

传真：0579-89155065

邮政编码：321000

二、主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201，501，502，1101，
1601-1605，1701-1716室

法定代表人：沈继宁

联系人：叶伟锋、任诗嘉

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87130332

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

三、分销商：浙商证券股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市江干区五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：朱琦、马岩笑

通讯地址：浙江省杭州市江干区五星路201号

电话：0571-87903233

传真：0571-87903239

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100140

（二）中国证券登记公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

法定代表人：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

六、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京西城区阜成门外大街 2 号万通新世界 A24 层

法定代表人：姚庚春

经办会计师：周书奕、林猛

联系地址：北京西城区阜成门外大街 2 号万通新世界 A24 层

电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮编：100037

七、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 楼

法定代表人：罗光

联系人：高路、赵迪

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 楼

联系电话：010-62299742

传真：010-65660988

邮编：100082

八、发行人律师：浙江金道律师事务所

住所：杭州市文二路 391 号西湖国际科技大厦 A 座 12 楼

负责人：王全明

经办律师：张婷、陆婕

联系地址：杭州市文二路 391 号西湖国际科技大厦 A 座 12 楼

联系电话：0571-87007153

传真：0571-87006661

邮编：310012

九、债权代理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201，501，502，1101，
1601-1605，1701-1716室

法定代表人：沈继宁

联系人：叶伟锋、任诗嘉

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87130332

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

十、簿记管理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201，501，502，1101，
1601-1605，1701-1716室

法定代表人：沈继宁

联系人：叶伟锋、任诗嘉

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87130332

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

第三条 发行概要

一、**发行人：**金华融盛投资发展集团有限公司。

二、**债券名称：**2017 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券（简称“17 金华融盛债”）。

三、**发行总额：**人民币 10 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定，**Shibor**基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期**Shibor**利率的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、**发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所发行相结合的发行方式。

六、**发行对象：**在上海证券交易所发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立A股证券账户或基金证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。通过上海证券交易所发行部分在中国证券登记公司上海分公司登记托管；通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分在中央国债登记公司登记托管。

八、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

九、发行期限：通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分和通过上海证券交易所发行部分的发行期限均为 1 个工作日，即 2017 年 12 月 27 日。

十、簿记建档日：2017 年 12 月 26 日。

十一、发行日：2017 年 12 月 27 日。

十二、起息日：自 2017 年 12 月 27 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 27 日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：本期债券自 2017 年 12 月 27 日至 2024 年 12 月 26 日止。

十四、还本付息方式：本期债券设本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第 3 年至第 7 年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 12 月 27 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)。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为自 2020 年起至 2024 年每年的 12 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构及其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、债券担保：本期债券由金华市城建发展控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+。

二十一、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所向中国境内机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发

行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券通过主承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人。具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、本期债券的投资者接受募集说明书及其摘要对本期债券各项权利义务的所有规定并受其约束；

二、投资者认购本期债券即被视为同意财通证券作为债权代理人代表全体债权人与发行人签订《债权代理协议》，接受该文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

三、凡认购本期债券的投资者均视作同意《债券持有人会议规则》；

四、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本期债券的担保人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

七、本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

八、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其

在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人）在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年支付利息一次，付息日为2018年至2024年每年的12月27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）。每年利息按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值乘以本期债券票面利率计算支付。

(二) 本期债券利息的支付通过相关托管机构和其它有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为2020年至2024年每年的12月27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）。应兑付债券本

金自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的支付通过相关托管机构和其它有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：金华融盛投资发展集团有限公司

住所：浙江省金华市婺城区双溪西路 620 号开发区大楼三楼

注册资本：人民币陆亿元

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：授权范围内的资产经营管理和投资业务、投资咨询（不含金融、证券、期货业务咨询）、土地开发和经营。拆迁安置、征地及三通一平、市政公用配套建设、工程项目发包、房地产开发、水利水电工程（不含电力设施工程）设计及施工（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）

金华融盛投资发展集团有限公司为金华经开区财政局全资设立的国有企业，是国家级经济技术开发区金华经济技术开发区范围内最大的开发建设和资产运营主体。公司主要承担金华经开区管委会授权下的金华经济技术开发区范围内的国有资产经营管理、土地整理开发、基础设施建设以及相关配套服务。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字〔2017〕第 318062 号审计报告，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人的资产总额为 1,268,249.96 万元，负债总额为 654,912.39 万元，所有者权益为 613,337.57 万元。2016 年度实现营业收入 223,849.88 万元，净利润 19,301.25 万元。

二、历史沿革

金华融盛投资发展集团有限公司前身为金华市开发区资产经营

有限公司，系根据金华市经济技术开发区管理委员会《关于建立金华市经济技术开发区资产经营公司的批复》（金市开复【1998】6 号文件）设立，设立时注册资本 800 万元。2000 年 12 月和 2004 年 4 月，公司注册资本分别增加到人民币 2,400 万元和人民币 10,000 万元，增资部分均由金华经开区财政局以货币资金方式投入，金华安泰会计师事务所有限责任公司分别就两次增资事宜出具了金安会验（2000）第 389 号和金安会验（2004）第 080 号验资报告。2006 年 5 月，公司更名为“金华市江南资产经营有限公司”。2014 年 12 月，公司更名为“金华融盛投资发展集团有限公司”。2016 年 7 月 26 日，公司资本增加到 60,000.00 万元。

目前，发行人持有金华市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91330701717666520B 的《企业法人营业执照》，注册资本为 60,000.00 万元。经营范围包括授权范围内的资产经营管理和投资业务、投资咨询、土地开发和经营、拆迁安置、征地与三通一平、市政公用配套建设、工程项目发包、房地产开发、水利水电工程设计及施工等。

三、股东情况

公司唯一股东为金华经济技术开发区管理委员会财政局，实际控制人为金华经济技术开发区管理委员会财政局。

四、公司治理和组织结构

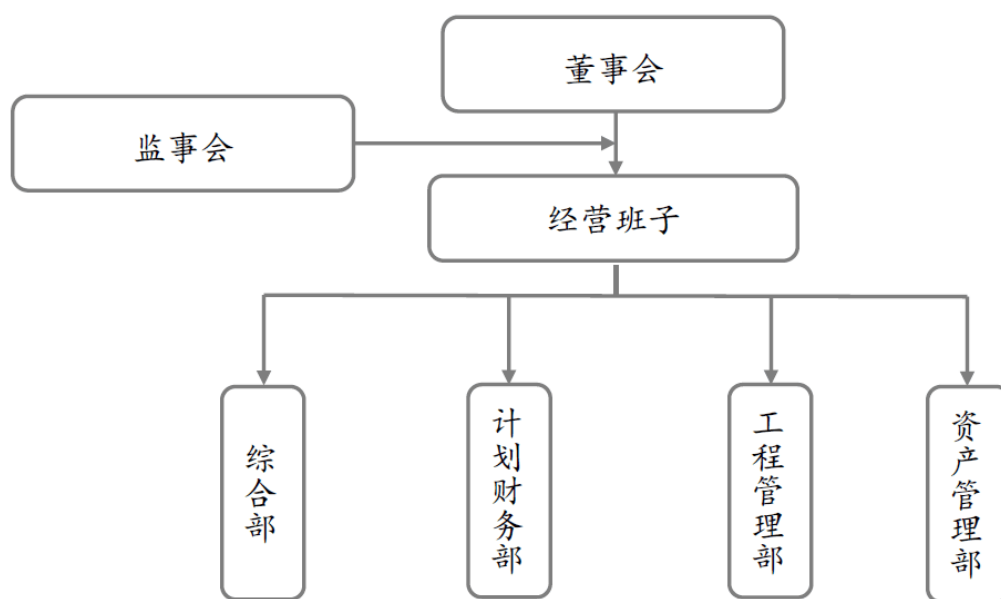
（一）公司治理情况

公司根据《公司法》及有关法律、法规的规定和现代企业制度的要求，制定了《金华融盛投资发展集团有限公司章程》。公司建立了

符合现代企业管理制度要求的法人治理结构，明确了董事会及董事长、总经理等各级职权，形成集中控制、分级管理、全责分明的管理机制，确保公司经营高效有序。

（二）组织结构

发行人下设 4 个业务、职能部门，各部门在公司运营开展中保持相互独立又协作的关系，组织结构图如下：



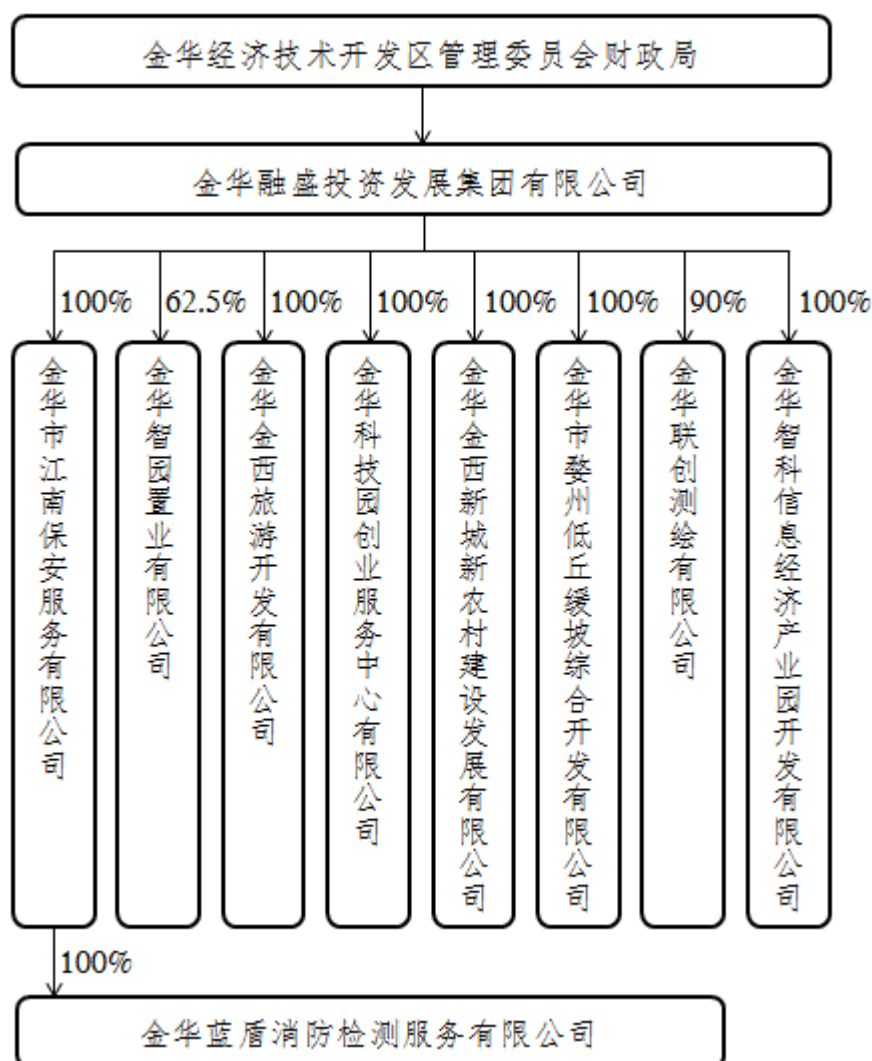
五、发行人与子公司的投资关系

截至 2016 年末，发行人纳入合并报表范围的全资或控股共计 9 家，公司各子公司基本情况如下：

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册资本 (万元) | 持股比例 |
|-----------------|-------|--------------|---------|
| 金华科技园创业服务中心有限公司 | 全资子公司 | 10,200.00 | 100.00% |

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册资本 (万元) | 持股比例 |
|-------------------|-----------|--------------|---------|
| 金华市联创测绘有限公司 | 控股子公司 | 100.00 | 90.00% |
| 金华金西新城新农村建设发展有限公司 | 全资子公司 | 10,000.00 | 100.00% |
| 金华金西旅游开发有限公司 | 全资子公司 | 12,000.00 | 100.00% |
| 金华市婺州低丘缓坡综合开发有限公司 | 全资子公司 | 20,000.00 | 100.00% |
| 金华智园置业有限公司 | 全资子公司 | 16,000.00 | 62.50% |
| 金华市江南保安服务有限公司 | 全资子公司 | 500.00 | 100.00% |
| 金华蓝盾消防检测服务有限公司 | 全资子公司之子公司 | 200.00 | 100.00% |
| 金华智科信息经济产业园开发有限公司 | 全资子公司 | 10,000.00 | 100.00% |

公司股权结构如下：



发行人对纳入合并报表范围内的子公司持股比例均大于 50%，对子公司的合并依据符合《企业会计准则》规定。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事会成员

王靖华，女，本科学历，高级会计师、注册会计师、注册税务师。现任公司董事长。历任金华县粮食局粮管所财务科长、金华经开区财政局财务公司信贷负责人、金华市地方税务局江南分局征收大厅负责人、金华经开区财政局预算科副科长、公用事业管理处副主任、金华经开区财政局副局长等职。

姜宇胜，男，本科学历，会计师。现任公司董事、总经理，创业服务中心执行董事、总经理，智园置业董事长。曾任金华经开区管委会科员、科长、高新技术产业局副局长（正局级）等职。

吴中越，男，本科学历。现任公司董事，金华市金开市政园林建设有限公司执行董事、总经理。历任金华经开区管委会党政办工作人员、建设局综合科副科长、科长等职。

徐卫东，男，本科学历。现任公司董事，联创测绘执行董事、总经理。1993 年起先后在开发区设计所、测量队工作，2002 年起在金华市联创测绘有限公司工作。

余悦，女，本科学历。现任公司董事。曾任职于金华凯宝土地房地产评估测绘有限公司、金华经开区财政局。

（二）监事会成员

傅娟娟，女，本科学历，中共党员。现任公司监事。曾任职于浦江县商业集团公司、浦江县食品公司、金华经济技术开发区管理委员会审计局等单位。

吴超，男，本科学历，中共党员。现任公司监事。曾任职于杭州天津科技有限公司、金华经济技术开发区房地产交易管理所、金华经开区管委会党政办。

陈振盛，男，本科学历，中共党员。现任公司监事。曾任职于金华市医药公司、金华经开区财政局。

周方亮，男，本科学历，中共党员。现任公司监事。曾在解放军 83056 部队服役，曾任职于金华新世纪建筑公司，曾任金华经济技术开发区劳动监察大队副大队长、建设局综合科副科长、开发区总工会副主席等职。

杜赞，女，本科学历，中共党员。现任公司监事。曾任金华经济技术开发区村官，曾任职于金华经济技术开发区人事局。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员王靖华、姜宇胜、徐卫东的简历请见董事会成员介绍。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

公司是金华经济技术开发区重要的城市基础设施投资与建设主体，近年来主要从事城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设等业务。报告期内，公司报告期内营业收入、成本和毛利情况如下表所示：

单位：万元

| 业务板块 | 收入 | 成本 | 毛利 | 毛利率 |
|---------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 2016 年 | | | | |
| 工程代建 | 215,837.64 | 185,260.64 | 30,577.00 | 14.17% |
| 保障性住房 | 1,891.80 | 2,742.29 | -850.49 | -44.96% |
| 其他 | 6,120.44 | 3,914.24 | 2,206.20 | 36.05% |
| 合计 | 223,849.88 | 191,917.17 | 31,932.71 | 14.27% |
| 2015 年 | | | | |
| 工程代建 | 65,485.80 | 54,571.50 | 10,914.30 | 16.67% |
| 土地整理 | 37,189.06 | 23,992.94 | 13,196.12 | 35.48% |
| 保障性住房 | 7,051.97 | 5,087.29 | 1,964.69 | 27.86% |
| 其他 | 4,855.97 | 3,805.23 | 1,050.74 | 21.64% |
| 合计 | 114,582.81 | 87,456.96 | 27,125.84 | 23.67% |
| 2014 年 | | | | |
| 工程代建 | 37,448.62 | 31,207.19 | 6,241.43 | 16.67% |
| 土地整理 | 24,646.56 | 15,901.00 | 8,745.56 | 35.48% |
| 保障性住房 | 789.71 | 698.17 | 91.54 | 11.59% |

| | | | | |
|----|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 其他 | 1,943.88 | 1,137.84 | 806.04 | 41.47% |
| 合计 | 64,828.77 | 48,944.20 | 15,884.57 | 24.50% |

2014-2016 年，公司工程代建收入和土地整理收入占营业收入比重分别为 95.79%、89.61%和 96.42%，系公司营业收入的主要来源。

公司 2014 年、2015 年和 2016 年的综合毛利率分别为 24.50%、23.67%和 14.27%。公司 2016 年度综合毛利率相对较低，原因系公司 2016 年度进行的土地整理相关工作尚未实现收益，主要利润来源于工程代建业务相关收入，而该业务板块的毛利水平相比土地整理业务收入较低。

二、发行人业务经营模式

（一）土地开发整理业务

公司土地整理业务主要以母公司金华融盛投资发展集团有限公司为运营主体进行运作，公司营业范围中包括土地开发和经营、征地及三通一平。根据发行人与金华经济技术开发区管委会签署的协议，公司受金华经开区管委会委托，按照开发区的土地规划部署，组织开展土地开发整理工作（包括土地转用、征用、拆迁、补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等）。

公司开发整理后的土地通过招、拍、挂系统进行交易，土地出让后出让金上缴金华市财政局，在扣除相关契税、规费后，金华市财政局将剩余部分土地出让金返还给金华经开区财政局，金华经开区财政局按照公司进行土地开发整理业务中发生的成本加成后返还给公司。具体的加成比例待各项目进行正式结算时，由发行人与金华经开区管委会进行再次确认，2014 年和 2015 年，公司土地整理业务的利润率为 35.48%。公司在土地出让完成后，按照能够获取的土地出让金返

还金额确认土地一级开发收入，对应出让地块的开发成本结转为土地一级开发成本。公司在确认收入后，一般在 3 年以内获得收到土地开发整理收入的回款。报告期内，公司负责开发整理的土地合计确认收入 61,835.62 万元，已经全部收到金华经开区财政局返还的土地出让金。

2014-2015 年，发行人开发整理完成并通过招、拍、挂系统出让了面积为 146,368.50 平方米和 60,274.00 平方米的土地，并实现了土地开发整理收入 24,646.56 万元和 37,189.06 万元。具体情况如下：

单位：万元

| 年份 | 土地一级开发成本 | 面积（平方米） | 确认收入 |
|--------|------------------|-------------------|------------------|
| 2014 年 | 15,901.00 | 146,368.50 | 24,646.56 |
| 2015 年 | 23,992.94 | 60,274.00 | 37,189.06 |
| 合计 | 39,893.94 | 206,642.50 | 61,835.62 |

截至 2016 年末，发行人正在进行整理、开发的主要土地整理情况如下：

单位：万元

| 区块名称 | 已投资 | 已确认收入 | 已回款金额 |
|------------|-----------|-------|-------|
| 湖海塘区块 | 14,345.11 | - | - |
| 武义江以西区块 | 12,000.40 | - | - |
| 汤溪镇及汤莘公路区块 | 1,732.14 | - | - |
| 峙垅湖区块 | 31,215.02 | - | - |
| 现代服务业区块 | 11,258.11 | - | - |
| 金华信息经济产业园 | 16,319.18 | - | - |
| 秋滨街道蟠龙等村区块 | 17,493.09 | - | - |

| 区块名称 | 已投资 | 已确认收入 | 已回款金额 |
|-----------|----------|-------|-------|
| 新能源汽车产业区块 | 6,773.81 | - | - |

（二）城市基础设施建设业务

公司开展城市基础设施建设业务的主体包括融盛集团本部、低丘缓坡、金西新农村等，公司及下属子公司按照开发区的城市基础设施建设规划，与业主方签署建设协议并组织开展城市基础设施建设工作。

公司完成（或根据合同约定部分完成）工程建设施工项目之后，就施工进度、已发生的工程成本及核定的利润率报业主方审定，业主方对相应工程成本进行审核，对于金额特别重大或者性质较为特殊的项目，还可能就相关情况聘请第三方进行审核。待与业主方确认无误后，公司将相关金额确认为收入，并相应确认应收的代建工程款，项目实际利润率以业主方最终确认的为准，2014-2016 年，公司城市基础设施建设业务的利润率分别为 16.67%、16.67%和 14.17%。公司应收的代建工程款一般在 3 年以内结清，截至 2016 年末，未结清的代建项目款项账龄为一年以内。

2014-2016 年，发行人完成基础设施建设并实现收入的金额分别为 37,448.62 万元、65,485.80 万元和 215,837.64 万元。截至 2016 年末，发行人在建的代建工程项目情况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 已投资 | 已确认收入 | 已回款金额 |
|--------------|------------|-------|-------|
| “四破”清理整治综合项目 | 110,897.34 | - | - |

（三）保障房业务

公司开展保障性住房建设业务的主体是发行人全资子公司智园

置业，智园置业的营业范围中包括旧村农房改造、安置房（保障房）项目建设、房地产开发、销售。

智园置业根据金华经开区管委会的统筹安排以及拆迁安置相关工作的进度，开展保障性住房的建设工作和安置户的安置工作。智园置业建设保障性住房的前期资金投入来源包括公司自有资金、银行借款、财政预算资金下拨、发行人合并财务报表范围内公司间资金拆借等。智园置业在根据相关规定办理完成房屋预售许可证等相关手续之后，根据金华经开区管委会的安排展开保障房的预售工作。在预售等相关工作完成，相关住房基本达到交付条件后，智园置业将向购房人开具购房发票，并据以确认收入，购房者凭购房发票办理房产证、土地证等相关权证。

2014-2016 年，发行人实现的保障房业务收入分别为 789.71 万元、7,051.97 万元和 1,891.80 万元。截至 2016 年末，发行人建设的保障性住房项目全部为列入当地保障性住房建设计划的拆迁安置住房，全部住房均根据管委会确定的指导价格，定向销售给开发区内被拆迁对象并收取销售回款，开发区管委会通过提供政策性限价土地，申请上级补助等方式对公司的保障房业务提供支持。报告期内，公司建设的保障房项目明细情况如下表所示：

单位：万元

| 项目名称 | 项目进度 | 累计实现收入 金额 | 期末账面价值 | 已回款金额 |
|------|--------|--------------|-----------|----------|
| 金桂园 | 基本建设完成 | 9,524.06 | 3,174.72 | 9,524.06 |
| 银桂园 | 基本售罄 | 6,894.36 | 320.15 | 6,894.36 |
| 兰桂园 | 建设中 | - | 19,874.85 | - |
| 苏桂园 | 建设中 | - | 26,145.16 | - |

| 项目名称 | 项目进度 | 累计实现收入 金额 | 期末账面价值 | 已回款金额 |
|-------|------|--------------|-----------|-------|
| 香桂园 | 建设中 | - | 3,783.73 | - |
| 紫桂园 | 建设中 | - | 2,428.37 | - |
| 金湖雅苑 | 建设中 | - | 20,130.65 | - |
| 南辉苑 | 建设中 | - | 306.69 | - |
| 西关玉泉溪 | 建设中 | - | 297.50 | - |

五、发行人所在行业情况

（一）土地开发整理行业

1、行业现状和前景

（1）我国土地开发整理行业现状和前景

土地开发整理，是指由政府或其授权单位，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发企业可通过土地使用权转让或出租获取一定的经济利益。

我国从 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，随着土地储备制度实行范围的不断扩大，土地开发整理行业规模也逐渐扩大。随着国内经济的持续发展和我国城镇化与工业化进程的加快，土地开发整理行业将按照可持续发展战略的要求，在国家宏观政策指引和市场供求作用下，朝着提高土地经济承载能力和土地收益率的方向，保持较为稳定发展的趋势。

据国土资源部发布的《2016 中国国土资源公报》显示，2015 年，

全年出让国有建设用地 20.82 万公顷，出让合同价款 3.56 万亿元，同比分别下降 5.9%和增长 19.3%；2016 年四季度末，全国 105 个主要监测城市综合地价、商服地价、住宅地价和工业地价分别为 3826 元/平方米、6937 元/平方米、5918 元/平方米和 782 元/平方米，环比增速分别为 1.43%、0.96%、2.18%和 0.64%。2015 年，国有建设用地供应 51.80 万公顷（777.00 万亩），同比减少 2.9%。其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等用地供应面积分别为 12.08 万公顷、3.46 万公顷、7.29 万公顷和 28.97 万公顷，同比分别下降 3.2%、6.9%、11.7%和增长 0.2%。四类用地分别占国有建设用地供应总量的 23.3%、14.1%、6.7%和 55.9%。

2016 年，国务院颁布《国务院关于全国土地整治规划(2016—2020 年)的批复》，原则同意《全国土地整治规划（2016—2020 年）》的实施。面对国际国内各种积极变化和不确定因素，国土资源部，国家发改委紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念。以促进城乡统筹发展为导向，大力推进城乡散乱、闲置、低效建设用地整理，推动美丽宜居乡村建设和新型城镇化发展；以精准扶贫、精准脱贫为要求，大力推进贫困地区土地综合整治，加大政策、项目、资金支持，助力脱贫攻坚；以保护生态环境为前提，大力推进废弃、退化、污染、损毁土地的治理、改良和修复，促进土地资源永续利用。总体而言，土地市场呈现出稳定积极的态势，土地生态得到整治，土地资源得到合理利用，生态环境明显改善。

（2）金华市土地开发整理行业现状和前景

金华地区是浙江省中部城市分布最为集中的地区，金华市区、义

乌、东阳、永康、兰溪等城市工业发达，浙中城市群建设已经列入浙江省区域规划重点。近年以来，金华市认真落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，加强土地管理，严格执行耕地保护和节约用地制度，促进经济社会可持续发展。

根据《金华市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，金华市将在严格保护耕地的基础上，积极促进建设用地集中布局和集约利用，因地制宜提高土地利用地域专业化程度，依照生态科学原理进行土地利用设计和综合开发。规划到 2020 年全市建设用地达到 124,724.72 公顷，占土地总面积的 11.40%。规划期间新增城乡建设用地 20,474.66 公顷。其中，中心城区建设用地新增 1,232.81 公顷，到规划期末达到 7,400.23 公顷。

金华市还根据自身实际情况，按照“宜农则农、宜林则林、宜建则建”的原则，积极推进低丘缓坡综合土地开发利用。根据金华市 2016 年《政府工作报告》，2015 年开展土地利用总规修编，加快城市核心区、重点区块及重点项目城市设计全覆盖。根据《金华市区 2017 年度国有建设用地供应计划》，土地供应坚持优先保障民生项目、重大基础设施项目、现代服务业项目、战略性新兴产业项目等国家鼓励类项目的用地要求。提高并优先保障廉租房、经济适用房、公共租赁房、人才公寓、农民工公寓等保障性住房用地比例，对列入保障性住房建设计划的用地实行“应保尽保”。随着金华地区城镇化进程的推进，预计未来几年，金华市土地开发整理行业还将持续健康发展。

2、土地开发整理行业特征

土地开发整理是在国家鼓励、政策支持、资金投入的前提下，以政府制定的土地利用总体规划和专项规划为依据而进行的。因此，在

土地开发整理行业中，政府行为起主导作用。同时，在土地开发整理的过程中，又涉及诸多组织和个人产权关系的调整和利益分配等问题，广泛涉及法律、社会、经济、自然科学技术等多个领域。

土地整理行业具有较强的周期性，与国民经济之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降等现象。近几十年来，我国经济呈现快速发展的势头。虽然近两年经济走势有所回落，但是增长幅度仍然较大。因此，土地开发整理行业发展仍然处于上升周期。

3、产业政策和监管体制

（1）监管体制

土地开发整理行业主要受国土资源部监管。国土资源部主要负责土地资源、矿产资源、海洋资源等自然资源的规划、管理、保护与合理利用，承担优化配置国土资源、规范国土资源权属管理、规范国土资源市场秩序等责任，并依法征收资源收益，规范、监督资金使用，拟订土地、矿产资源参与经济调控的政策措施，推进国土资源科技进步。

国土资源部国家土地总督察办公室向地方派驻国家土地督察局，代表其履行监督检查职责。另外，县级以上地方人民政府设置有地方土地管理部门，负责贯彻执行全国国土资源发展战略和规划、相关法律、法规、规章和政策，并组织拟订辖区内土地发展战略规划，制定地方土地、矿产等自然资源和地质环境管理的政策。

（2）相关法规及政策

| 序号 | 名称 | 来源 |
|----|-------------------------|-----------------|
| 1 | 《中华人民共和国土地管理法》 | 2004 年第二十八号主席令 |
| 2 | 《国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法》 | 国土资发〔2003〕122 号 |
| 3 | 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》 | 国发〔2004〕28 号 |
| 4 | 《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》 | 国土资发〔2008〕138 号 |
| 5 | 《全国土地整治规划（2011-2015 年）》 | 国土资发〔2012〕55 号 |
| 6 | 《土地利用总体规划编制审查办法》 | 国土资源部令第 43 号 |

4、影响发展的有利和不利因素

对于土地开发整理行业来说，其发展受我国经济增长速度以及城市化进程的影响较大。近几十年来，受益于我国经济的持续快速增长，土地开发整理行业也实现了快速发展。2017 年，我国经济在“稳中求进”中发展，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，推动中国经济转型升级。预计 2017 年我国经济仍将保持合理区间内中高速运行态势。同时，我国城镇化建设进程继续，未来城市土地的需求仍然旺盛，城市土地价格整体仍将保持上升的趋势，土地开发与整理行业面临着较好的发展前景。

不利因素主要体现为我国人多地少、后备资源不足以及保护与开发兼顾要求加强两个方面。我国人口众多，人均可用土地面积小，加上前期部分地区对土地的粗放利用，土地后备资源不足的问题逐步突显。对此，中央提出“在保护中开发，在开发中保护”的要求，在促进经济发展的同时保证资源可持续利用。在这样的大背景下，土地开发整理项目的审批会更加严格，对项目实施企业的经营管理与技术要求将更为严苛。

5、关联行业

土地开发与整理行业的下游是房地产、道路等相关基础设施建设行业。当前，城市土地资源的有效开发整理是带动和培育新的经济增长点，充分发挥城市经济聚集效益的重要手段。同时，土地开发整理是旧城改造、棚户区改造和保障房建设系统工程中的重要组成部分，这些行业受到政府政策大力支持，对于改善市民居住环境、提高开发区土地集约化利用率及提高城市品位意义重大。

（二）城市基础设施建设行业

1、城市基础设施建设行业现状和前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施主要是指交通、通信、供电、供热、供气、供排水、污水垃圾处理等工程性市政公用设施。城市基础设施建设是城市化进程的基础，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分。

目前，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺，中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

1998-2017 年，我国城市化率以每年 1.50%-2.20%的速度增长。截至 2015 年末，我国城市化率达到 56.10%，有超过一半的人口居住在城镇，这标志着我国社会形态由乡村型转变为城市型，是中国社会

结构的一个历史性变化；截至 2016 年末，中国城市数量达到 657 个，常住人口城镇化率已经达到 57.4%，比 2012 年末提高 4.8 个百分点。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.50 亿人，城镇人口达到 8.10-8.40 亿人，城镇化率达到 56.00%-58.00%。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70.00%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家“十二五”规划纲要指出：“完善城市化布局和形态，按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展”。国家发改委《产业结构调整指导目录（2011）》也指出要鼓励城市基础设施建设的发展。国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划建议》，“十三五”期间，我国将拓展基础设施建设空间，实施重大公共设施和基础设施工程，

加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络，完善能源安全储备制度，加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设，实施城市地下管网改造工程。据国务院发展研究中心预计，到 2050 年我国城市化率将达到 60%至 70%，城市化率以每年 1.20%的速度提升。

（2）金华市城市基础设施建设行业现状和前景

《金华市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016—2020 年）》提出，“十三五”期间，金华将重点通过建设泛在互联的信息高速网，构建内畅外联的综合交通网，构筑调控有力的水资源保障网，为都市区融合发展提供强有力的支撑和保障。交通方面，按照交通建设与经济布局相统一的原则和“对外交通快速化、对内交通便捷化、城市交通立体化”的综合交通发展思路，高标准构建以高铁、高速公路、城际快速轻轨、城际快速公共交通、城际快速干线为支撑的大枢纽、大路网、大物流、大口岸、大走廊的交通格局，加快构建覆盖全市城乡的立体化交通体系，基本形成都市区内一小时通勤圈和半小时快速公交圈、抵达临近省会城市两小时交通圈，全力建设连通东南沿海与内陆地区的全国性综合交通枢纽。计划在“十三五”期间，新建铁路和轨道交通 242 公里，形成“两高四普四城际”的铁路网。重点建设 G60 沪昆高速金华二段拓宽、g25 长深高速浙江建德至金华段、义乌疏港高速公路及延伸工程和金丽温高速金东、甬金高速佛堂出口等互通工程。对航空、内河航运和物流的基础设施建设进一步推进。互联信息网方面，强化互联网区域枢纽地位，加快宽带网络建设，完成“宽带中国”示范城市创建。实施城市百兆光纤工程和宽

带乡村工程，实现城市住宅光纤全覆盖，商务楼宇光纤、行政村宽带通达率均达 100%。发展新一代移动通信，推进 5G 技术研发商用。全面推进“三网融合”，鼓励发展交互式网络电视、手机视频、有线电视宽带服务等融合业务。实现公共区域无线免费 Wi-Fi 全覆盖。以住建部首批“智慧城市”试点推进为契机，以中国电信华东云计算中心、中国移动金义信息通信产业园建设为支撑，打造智慧城市云计算中心。实施大数据战略，加快完善全市人口、法人单位、自然资源和空间地理、宏观经济等基础数据库、数据共享中心，形成智慧金华大数据综合平台。推进和构建智慧应用和信息安全体系。水资源保障方面，完善水资源保障体系，统筹协调生活、生产和环境用水；完善防洪减灾体系，建设防洪排涝骨干工程，继续实施钱塘江治理、病险水库加固、中小河流治理、排涝闸泵等工程；完善水务管理体制机制，全面开展水利工程标准化管理，探索推进小型水利工程产权制度改革，开展雨洪资源利用，探索河道基流生态补偿机制。

金华市 2017 年《政府工作报告》显示，2016 年，金华市都市区共建加快推进。编制完成都市区规划纲要和综合交通规划、轨道交通线网规划、金义都市新区规划、基础设施空间一体化规划等 8 个专项规划。实施都市区建设三年行动，基本形成“一小时通勤圈”。金华跨入高铁时代，杭长客专、金温铁路新线开通，金义东市域轨道交通、金甬铁路开工建设，金华铁路南站和新货场投入运营，铁路客站交通枢纽区改造加快推进。东永高速、杭金衢高速改扩建一期和一批城际快速路建成通车，义乌疏港高速、杭绍金台高速、临金高速加快建设。布局推动金义都市新区、金华山旅游经济区、多湖中央商务区开发建设，湖海塘等重点区块建设步伐加快。开通 BRT 线路 6 条，金华市

区公交分担率提高到 20.2%。衢江金华段航运开发和义乌机场改扩建、横店通用机场建设加快推进。

未来几年，社会经济的发展和人民生活水平的提高将对基础设施建设提出更高的要求。结合城市发展规划和基础设施建设推进情况来看，金华市城市基础设施建设行业还存在较大发展空间。

2、城市基础设施建设行业特征

城市基础设施建设作为政府改善民生、刺激经济的手段之一，受经济周期影响较弱，具有一定的抗周期性，但与财政政策的“松紧”存在较为密切的相关关系。基础设施建设实施主体主要以本地企业为主，市场集中度较低，属于传统行业。

当前，我国基础设施建设仍存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。中国正处于快速城市化的关键时期，新型城镇化建设必将带动基础设施建设巨大投资需求，城市群建设对区域公共交通建设提出要求，中小城镇扩容促进原有基础设施水平提升和新建需求，加之近来相对宽松的财政政策环境，行业将进入新一轮增长阶段。

3、产业政策和监管体制

（1）监管体制

城市基础设施建设行业主要由交通部和住建部监督管理。交通部拟订并组织实施公路、水陆、民航行业规划、政策和标准，承担涉及综合运输体系的规划协调工作，促进各种运输方式相互衔接等；住建部主要研究和拟定城乡发展规划，指导全国建筑活动、监督指导各类工程建设标准定额的实施，组织协调建设企业参与国际工程承包、建筑劳务合作等。

（2）相关法规及政策

| 序号 | 名称 | 发布机构或文号 |
|----|--|------------------|
| 1 | 《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》 | 国发〔2014〕第 9 号 |
| 2 | 《国务院关于加强基础设施建设的意见》 | 国发〔2013〕第 36 号 |
| 3 | 《国务院办公厅关于做好城市排水防涝设施建设工作的通知》 | 国办发〔2013〕23 号 |
| 4 | 《建筑业发展“十二五”规划》 | 建市〔2011〕90 号 |
| 5 | 《住房和城乡建设系统开展工程建设领域突出问题专项治理工作方案》 | 建市〔2009〕255 号 |
| 6 | 关于印发《工业和信息化部工程建设领域突出问题专项治理工作方案》的通知 | 工信厅规〔2009〕244 号 |
| 7 | 关于印发贯彻落实扩大内需促进经济增长决策部署进一步加强工程建设招标投标监管工作意见的通知 | 发改法规〔2009〕1361 号 |

4、影响发展的有利和不利因素

虽然近期我国经济出现一些波动，总体经济增长速度有所下滑，但是长期来看，我国经济还将持续保持中高速增长的气势，基础设施建设行业持续发展的经济环境良好。而且我国正处于全面建成小康社会的关键时期，城市建设、基础设施完善的需求还在不断提升。政策方面，为拉动国民经济持续健康发展、全面提高人民生活水平，对关乎国计民生的基础设施建设也有较大的支持力度。

然而，部分城市基础设施建设项目收益率低，对政府财政帮扶存在一定依赖，造成风险隐患。另外，由于城市基础设施建设项目由政府规划设计，且投资规模大、建设周期长，容易出现合规风险、资本金不足的风险、采购风险和建设风险。

5、关联行业

城市基础设施建设行业的下游主要包括交通运输、机场、港口、

桥梁、通讯、水利及城市供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所涉及的方方面面。关联行业涉及面广，与经济社会发展、人民生活密切相关，持续发展潜力巨大。

（三）房地产行业

1、房地产行业现状和前景

（1）我国房地产行业现状和前景

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,790.92 亿元提高到 2016 年的 102,581 亿元，比 2015 年名义增长 6.90%；同期，全国房屋竣工面积累计达 105.75 亿平方米，年均竣工面积达 8.13 亿平方米。2015 年，全国房屋施工面积为 73.57 亿平方米，房屋新开工面积为 15.45 亿平方米，房屋竣工面积 10.00 亿平方米，同比变化分别为 1.3%、-14.0%和-6.9%；全国商品房销售面积累计 103.08 亿平方米，年均销售 7.93 亿平方米，其中住宅销售面积 91.72 亿平方米，年均销售 7.06 亿平方米。2015 年，受益于宽松的货币金融环境，我国房地产市场迎来新一轮复苏。全年全国商品房销售面积达 12.85 亿平方米，比上年增长 6.5%，较 2013 年峰值仅低 1.6 个百分点，为历史第二高位；全国商品房销售额 87,281 亿元，比上年增长 14.4%，超越 2013 年峰值，为历史最高值。

从最近几年的具体情况来看，2010 年，全国房地产开发投资完成额为 48,259 亿元，同比增幅为 33.2%，创近年来新高。2011 年，宏观经济景气度不高，房地产市场总体走势低迷；2012 年房地产开发投资额增速企稳回升，但仍是近几年最低水平；2013 年房地产行

业在持续的宏观调控政策下发展放缓，总体增速较前期有所降低。2014 年与 2015 年，受宏观调控及整体经济下行的影响，全国房地产开发投资增速继续放缓。2015 年，我国房地产开发投资完成额达 95,979 亿元，较上年名义增长仅 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），断崖式的下跌超出市场预期。

而 2016 年，在多层降息降准营造的货币宽松周期及实体经济增速放缓的通缩周期相互影响下，一二线城市房价出现迅猛增长，2016 年国庆前后，多个城市出台了限购、限贷等楼市调控政策为一二线城市的房价降温。

预计未来几年，随着宏观经济走势的日趋明朗，国家对房地产行业的宏观调控日趋灵活，人们对城市住房及房地产投资需求日趋稳定和理性，我国房地产行业行情将从剧烈变动阶段过渡到平稳增长阶段。

（2）金华市房地产行业现状和前景

金华市房地产行业在改革开放以来经历了从小到大的快速发展过程。房地产行业对推进金华城镇化建设和改善居民的居住条件做出了巨大贡献。2008 年以来，虽然房地产市场总体处于密集调控和深度调整时期，但金华市房地产开发市场的发展并没有停步，城市化步伐依然在有序推进，房地产投资规模逐步扩大，结构调整深入优化。

2017 年起，金华市房地产去库存情况良好。2017 年一季度，全市完成房地产开发投资 89.96 亿元，增长 3.1%；销售市场火热，全市商品房销售面积 83.20 万平方米，增长 53.6%，快于全省平均 28.8 个百分点，居全省第 4 位；待售面积增长压力减小，全市待售面积 307.37 万平方米，增长 1.8%，比去年同期下降 15.7 个百分点。目前，在金

华新型城镇化的发展进程之中，房地产业还有很大的市场潜力可挖，仍具备一定的发展空间，结束前几年的快速增长行情，进入一个缓慢发展、提升品质的新阶段。

2、房地产行业特征

房地产行业属于第三产业，是基础性产业，对国民经济发展具有先导作用，是国民经济的支柱产业，具有投资周期和产业链较长、波动性较强、受政策影响较大等特点。房地产行业为社会提供住宅和各项配套服务设施，为国民经济各行各业的发展提供最基本的物质条件，其发展状况与国民经济的发展水平密切相关，受宏观经济和国家调控政策的影响较大。当前，我国房地产行业虽然结束了大繁荣、大发展的阶段，但在宽松的财政和货币政策的支持下，房地产行业的温和发展将是趋势。

3、产业政策和监管体制

（1）监管体制

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，受国家发改委、住建部、国土资源部等多个部门的监管。

住建部是房地产行业的主要监管部门，负责会同或配合发改委、国土资源部等部门组织拟订房地产市场监管政策并监督执行，指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作，提出房地产业的行业发展规划和产业政策，制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。在地方行政中，房地产开发项目还需要地方国土资源局、发改委、规划委员会、建设管理委员会、环境保护局、园林局等监管部门的审批和监管。

(2) 相关法规及政策

| 序号 | 名称 | 来源 |
|----|--|-----------------|
| 1 | 《中华人民共和国城市房地产管理法》 | 1994 年第 29 号主席令 |
| 2 | 《中华人民共和国建筑法》 | 2011 年第 46 号主席令 |
| 3 | 《城市房地产开发经营管理条例》 | 第 588 号国务院令 |
| 4 | 《建设工程质量管理条例》 | 第 279 号国务院令 |
| 5 | 《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》 | 国土资发〔2010〕34 号 |
| 6 | 《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》 | 国办发〔2014〕36 号 |
| 7 | 《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 国土资发〔2015〕37 号 |
| 8 | 《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》 | 银发〔2015〕98 号 |
| 9 | 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》 | 国土资厅发〔2015〕12 号 |

4、影响发展的有利和不利因素

房地产市场的发展本质上是以城镇化过程中城市人口对住房需求为基础的。稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，我国经济逐步进入稳定的中高速增长“新常态”，人均可支配收入稳定增长，城镇化建设有序推进，房地产市场未来发展仍有较大空间。

不利因素方面，由于前期经历了一个高速发展的阶段，我国房地产市场正处于结构性转变的关键时期，部分地区还处于存量消化过程。经过宏观政策的调控，行业供需矛盾趋于缓和，行业发展趋于理性，竞争开始加剧，从而对房地产开发商的项目建设技术和经营管理水平提出了更高要求。

5、关联行业

房地产行业的上游行业主要有土地开发整理、金属采选、金属冶炼、非金属采选以及非金属制品业等，派生影响的行业有木材家具、交通运输设备制造业、商业零售业、金融保险业等。房地产的发展从上游带动水泥、机械、钢铁、玻璃等行业的发展，下游又促进家电、汽车等行业需求增长。另外，房产销售涉及商业零售业，投资贷款、购房贷款等活动又涉及银行等金融行业。

（四）发行人在行业中的地位

发行人是金华经济技术开发区管理委员会直属的国有独资企业，自成立以来一直负责开发区范围内的资产经营管理和投资业务、投资咨询、土地开发和经营、拆迁安置、征地及三通一平、市政公用配套建设、工程项目发包、房地产开发、水利水电设计及施工等项目。

凭借丰富的经验和较强的成本管理和质量控制能力，在金华，特别是在金华经济技术开发区，公司在土地整理、工程代建和保障房开发建设行业，均具有较强的影响力和独特的市场地位。

（五）发行人的竞争优势

1、区域经济环境优势

金华市地处以上海为中心的长三角经济圈南翼，是浙江省中西部中心城市，交通便利，地理环境优越。2011 年金华-义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区，规划 2020 年成为 200 万人以上特大城市。在福布斯公布的 2012 年中国大陆最佳商业城市排行榜中，金华位居全国第 33 位，并且入围大陆创新能力最强 25 个城市之一。2013 年 1 月 29 日，住建部列金华市为第一批“智慧城市”试点城市。

发行人所在的金华经济技术开发区是国家级经济技术开发区，区域面积 253.86 平方公里，下辖苏孟乡、汤溪镇、罗埠镇、洋埠镇和秋滨街道、三江街道、西关街道、江南街道，共有 48 个社区、195 个行政村，集聚人口约 45 万。金华开发区是金华重要的政治、经济、文化、商贸中心，是市本级经济的重要增长极。

优良的经济环境、突出的区位优势为发行人提供了持续健康发展的坚实基础和后续保障。

2、区域业务垄断优势

发行人作为金华经济技术开发区管理委员会直属的国有独资企业，其城市基础设施建设、土地开发整理等业务在开发区内处于行业垄断地位。发行人所在行业受政府监管严格，且初始投资规模大、项目周期长，具有较高的行业壁垒。预计发行人可长期保持行业区域垄断地位，获得较为稳定的收益。

3、地方政府支持优势

发行人的整体业务发展一直得到金华经开区管委会的大力支持，金华经开区管委会对公司人事结构、资金安排、发展规划等方面做出安排。作为发行人直接管理机构，金华经开区管委会通过增资、专项补贴等方式增强发行人的营运能力和发展后劲，授权发行人进行开发区内的土地开发整理业务和基础设施建设业务，使其获得稳定的收入来源。

4、业务经验优势

自成立以来，发行人在土地开发整理、基础设施项目建设运营管理及安置房建设销售等方面积累了丰富的经验，建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系，形成了一套有效降低投资成本、保证

项目质量、缩短工程工期的高效管理程序,具备明显的业务经验优势。

六、发行人地域经济情况

(一) 金华市概况

发行人所在的金华市,行政区域土地面积 10,942 平方公里,是浙江省中西部的商业、金融、文化中心和重要的物资集散地,地处浦东、闽南两大特区的中心地带,长江三角洲经济圈内,是浙江省实施“承东启西”发展战略的重要纽带,更是浙、闽、赣、皖四省九地市经济协作区的“龙头”。近年来,金华市经济持续快速发展,经济总量不断扩大,国内生产总值和人均收入平稳增加,财政收入增长较快。

2016 年,金华全市实现地区生产总值 3,635.01 亿元,按可比价计算增长 7.8%;一般公共预算收入 338.1 亿元,增长 9.0%;城镇、农村常住居民人均可支配收入 46,554 元、21,896 元,分别增长 7.8% 和 7.9%;全市完成固定资产投资 2,084.01 亿元,增长 13.5%;社会消费品零售总额 1,977.87 亿元,增长 11.2%。

2016 年,金华全市实现工业增加值 1,366.11 亿元,比上年增长 5.1%,占 GDP 比重 37.6%,全市实现规模以上工业总产值 5,054.57 亿元,销售产值 4,766.37 亿元,分别增长 3.4% 和 3.6%。全市建筑业总产值达 3,263.44 亿元,增长 3.2%;建筑施工面积 39,918.88 万平方米,完成房屋竣工面积 11,623.80 万平方米。省外市场发展良好,2016 年建筑业企业在省外完成产值 2,074.02 亿元,占全省省外完成产值的 16.1%,占全市建筑业总产值的 63.6%。

另一方面,金华也加快了服务业的发展速度。2016 年实现第三产业增加值 1,901.34 亿元,增长 10.3%,第一、二、三产业增加值占

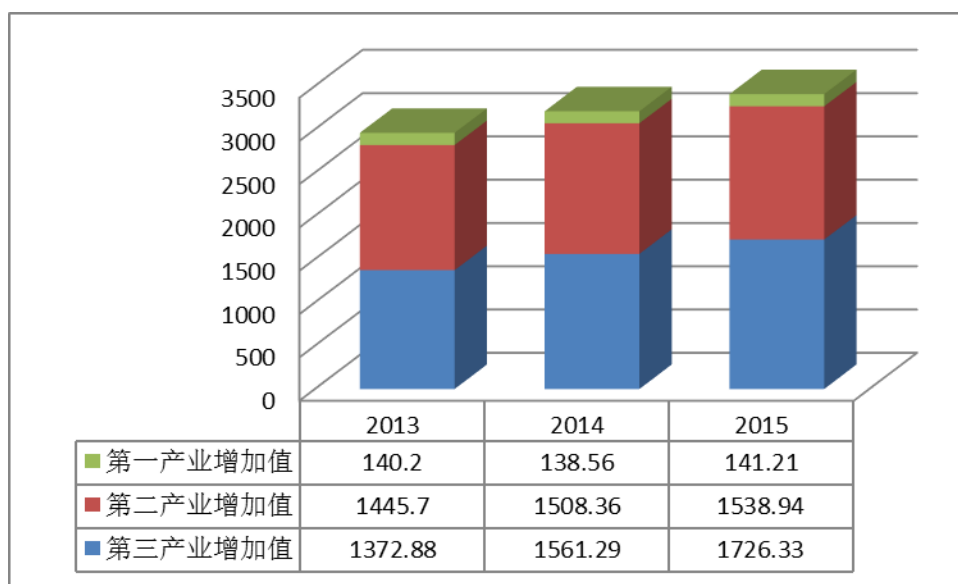
地区生产总值的比重由上年的 4.1:45.6:50.3 变化为 4.1:43.6:52.3，三产比重比上年提高 2.0 个百分点。

科技发展方面，全市列入省级以上科技项目 238 项，新到位上级科技资金 3132 万元。申请专利 26,488 项，其中发明专利 3,919 件；获专利授权 16,873 件，其中发明专利 1,101 件。新认定国家级高新技术企业 144 家，省科技型中小企业 518 家，省级重点企业研究院 11 家，省级高新技术研发中心 32 家、市级 152 家。

2014-2016 年，金华市地区生产总值分别为 3,208.20 亿元、3,402.34 亿元和 3,635.01 亿元，二、三产业发展成效显著。具体产业构成情况如下：

金华市 2014 年-2016 年地区生产总值产业构成情况

单位：亿元



数据来源：金华市统计局

金华市经济的发展，离不开地方政府财政的支持；持续向好的经济，又为财政收入的不断提高提供了基础。2014 年-2016 年，金华分别实现地方财政收入 268.87 亿元、309.69 亿元和 338.14 亿元,保持着平稳较快增长。近三年金华市地方财政收支的具体情况如下：

金华市 2014 年-2016 年地方财政收支概况

单位：亿元

| 指标 | 2016 年 | 2015 年 | 2014 年 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 一般预算收入 | 338.14 | 309.69 | 268.87 |
| 其中：税收收入 | 290.53 | 271.37 | 251.95 |
| 非税收收入 | 47.61 | 38.32 | 16.92 |
| 政府性基金收入 | 205.77 | 154.79 | 268.23 |
| 政府性基金转移收入 | 169.52 | 154.47 | 145.62 |
| 收入合计 | 713.43 | 618.95 | 682.72 |
| 一般预算支出 | 542.36 | 464.38 | 352.86 |
| 政府性基金支出 | 218.73 | 177.83 | 276.97 |
| 支出合计 | 761.09 | 642.21 | 629.83 |

数据来源：金华市统计局

根据《金华市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》和《金华市城市总体规划修改（2006—2020）》的规划，到 2020 年市区城乡建设用地总规模将达到 205 平方公里；中心城区建设用地规模 115 平方公里，形成以一环以内的内城区为核心区，城南、城北、城东、城西、城东北、城西南、城西北等七大功能区为辅的“一个核心区七大功能区”的总体布局结构，促进区域经济协调发展，将金华建设成为浙江中西部中心城市，实现全面建成惠及全市人民的小康社会的总体目标。

（二）金华经济技术开发区概况

金华经济技术开发区成立于 1992 年，翌年成为省级开发区。2010 年升级为国家级经济技术开发区。2013 年 10 月与金西经济开发区成建制整合，实行“一块牌子、统一对外，一套班子、统筹管理”。整合

后的金华经济技术开发区区域面积 253.86 平方公里，集聚人口约 45 万人。

经过 20 多年的发展，开发区先后被评为“国家青年科技创新示范基地”、“华东地区最具竞争力优秀创业园区”、“浙江省外商投资新能源汽车产业基地”、“浙江省电子信息产业基地”、“浙江省现代服务业集聚示范区”等。已成为金华对外开放的重要窗口，经济发展的重要增长极，高新技术产业的重要基地，“宜居城市”建设的重要载体。

随着浙江金华经济开发区与金西经济开发区建制整合，近年来金华经开区地区生产总值、一般公共预算收入等主要经济指标实现稳步增长。2014 年至 2016 年，金华经济技术开发区实现的地区生产总值分别为 225.0 亿元、243.7 亿元和 260.8 亿元；2014 年至 2016 年，金华经开区分别实现一般公共预算收入 10.26 亿元、12.24 亿元和 13.69 亿元。

2016 年，开发区城镇常住居民人均可支配收入 47,621 元，增长 7.3%；农村常住居民人均可支配收入 25,971 元，增长 8.9%；万元 GDP 综合能耗降低率达到市定目标。

目前，开发区产业平台已经初步形成规模。新能源汽车小镇成为全省首批 6 个智能制造示范区（平台）之一，乐乐小镇新引进去哪儿、网龙 VR、杭州维拉网游公司、亮点科技等重点项目；总投资 50 亿元的金华信息经济产业园开工建设；健康生物产业园投资 15.6 亿元的科兴生物、投资 1.8 亿的益康源污水厂、投资 1.2 亿元的浩博新材料和年产 1500 吨特种涂料的大荣涂料项目正式开工。

招商引资方面，开发区实施招商引资“一号工程”，2016 年实到内资 61.39 亿元、浙商回归产业项目资金 31.3 亿元、资本回归资金 6

亿元、外资 7304 万美元。签约引进亿元以上项目 35 个，计划总投资 158 亿元、用地 3500 亩，其中 5 亿元以上重大项目 12 个。重大项目推进走在前列。

2016 年，开发区完成固定资产投资 187.59 亿元，增长 13.6%，工业投资 93.78 亿元，增长 7.1%，技改投资完成 77.91 亿元，增长 15.3%。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2014-2016 年经审计的合并财务报表。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014 年、2015 年和 2016 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴财光华审会字〔2017〕第 318062 号）。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书、本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人 2014-2016 年财务情况

（一）发行人 2014-2016 年经审计的主要财务数据

单位：万元

| 资产负债表项目 | 2016 年末 | 2015 年末 | 2014 年末 |
|-----------|--------------|------------|------------|
| 资产合计 | 1,268,249.96 | 762,067.02 | 818,231.90 |
| 其中：流动资产 | 1,211,390.27 | 708,759.18 | 781,647.10 |
| 负债合计 | 654,912.39 | 220,043.36 | 319,139.09 |
| 其中：流动负债 | 127,832.39 | 9,643.36 | 21,129.09 |
| 所有者权益合计 | 613,337.57 | 542,023.66 | 499,092.80 |
| 利润表项目 | 2016 年度 | 2015 年度 | 2014 年度 |
| 营业收入 | 223,849.88 | 114,582.81 | 64,825.19 |
| 其中：主营业务收入 | 222,569.01 | 114,308.52 | 64,646.76 |
| 营业成本 | 191,917.17 | 87,456.96 | 48,940.62 |
| 其中：主营业务成本 | 191,676.10 | 87,212.84 | 48,735.77 |

| | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业利润 | 20,830.92 | 21,659.25 | 13,015.88 |
| 补贴收入 | 6,342.53 | 5.08 | 430.00 |
| 利润总额 | 26,834.17 | 21,609.19 | 13,445.88 |
| 净利润 | 19,301.25 | 21,545.20 | 13,229.74 |
| 现金流量表项目 | 2016 年度 | 2015 年度 | 2014 年度 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -78,593.74 | 33,757.37 | -45,831.57 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -252,663.85 | 14,139.99 | -58,367.01 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 395,025.05 | -113,161.04 | 219,457.21 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 63,767.46 | -65,263.67 | 115,258.64 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 156,876.43 | 93,108.97 | 158,372.65 |

(二) 发行人 2014-2016 年主要财务指标

| 项目 | 2016 年 | 2015 年 | 2014 年 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍） | 9.48 | 73.50 | 36.99 |
| 速动比率（倍） | 4.08 | 13.66 | 11.73 |
| 资产负债率（%） | 51.64 | 28.87 | 39.00 |
| 应收账款周转率（次/每年） | 2.45 | 4.39 | 1.15 |
| 存货周转率（次/每年） | 0.30 | 0.16 | 0.12 |
| 总资产周转率（次/每年） | 0.22 | 0.15 | 0.10 |
| 净资产收益率（%） | 3.34 | 4.14 | 3.20 |
| 总资产收益率（%） | 1.90 | 2.73 | 2.12 |
| EBITDA（万元） | 29,159.34 | 24,594.74 | 15,619.78 |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | 1.37 | 1.76 | 2.18 |

上述财务数据计算公式如下：

- ①资产负债率=负债总额/资产总额
- ②流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- ③应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；存货周转率=营业成本/存货平均余额；总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- ④净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- ⑤EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出

第十一条 已发行尚未兑付的债券

本期债券是发行人首次发行的企业债券。截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司不存在已发行未兑付的企业（公司）债券、短期融资券以及中期票据。

第十二条 募集资金的用途

本期债券发行规模为不超过人民币 10 亿元，发行期限为 7 年期，将全部用于金华经济技术开发区城中村拆迁安置住宅小区建设项目。

| 项目名称 | 投资规模 (亿元) | 拟使用募集资金 (亿元) | 债券资金占 总投资比例 |
|--------------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 金华经济技术开发区城中村拆迁安置住宅小区建设项目 | 19.42 | 10.00 | 51.49% |

一、项目概况

1、项目名称：金华经济技术开发区城中村拆迁安置住宅小区建设项目。

2、项目建设内容：本项目主要是在湖海塘运动休闲区块建设金华经济技术开发区城中村拆迁安置住宅小区建设项目，对该区域进行整体提档升级。项目主要建设内容包括住宅、配套商业用房、地下车库建设；配套绿化、地下管网等基础设施工程。项目分为 4 个区块：兰桂院、苏桂院、紫桂院和香桂院。项目选址于湖海塘运动休闲区，八一南街与义乌街之间。项目总用地面积 382.99 亩，总建筑面积 726,478.50 平方米，将主要建成多层、高层住宅、单身公寓等住宅项目以及底层商铺等经营性物业。本项目按照区块分类列示的建设内容如下表所示：

项目建设内容及经济指标明细表

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 兰桂院 | 苏桂院 | 香桂院 | 紫桂院 | 合计 |
|---------|---------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | 总用地面积 | m ² | 60,777.41 | 76,174.31 | 65,272.79 | 53,105.00 | 255,329.51 |
| 2 | 总占地面积 | m ² | 18,047.50 | 18,454.00 | 16,180.00 | 13,955.00 | 66,636.50 |
| 3 | 总建筑面积 | m ² | 160,180.50 | 223,558.50 | 198,512.50 | 144,227.00 | 726,478.50 |
| 3.1 | 地上建筑 | m ² | 137,505.50 | 178,043.00 | 154,945.00 | 118,085.00 | 588,578.50 |
| 3.1.1 | 保障房 | m ² | 127,893.50 | 112,638.50 | 142,050.00 | 101,958.00 | 484,540.00 |
| 3.1.2 | 单身公寓 | m ² | - | 32,626.50 | - | - | 32,626.50 |
| 3.1.3 | 底层商铺 | m ² | - | 10,010.00 | 11,115.00 | 9,631.00 | 30,756.00 |
| 3.1.4 | 综合楼宇 | m ² | - | 20,417.00 | - | - | 20,417.00 |
| 3.1.5 | 公共建筑 | m ² | 9,612.00 | 2,351.00 | 1,780.00 | 6,496.00 | 20,239.00 |
| 3.1.5.1 | 用于保障房的公共建筑 | m ² | 9,612.00 | 1,641.21 | 1,780.00 | 6,496.00 | 19,529.21 |
| 3.1.5.2 | 其他用途的公共建筑 | m ² | - | 709.79 | - | - | 709.79 |
| 3.2 | 地下建筑 | m ² | 22,675.00 | 45,515.50 | 43,567.50 | 26,142.00 | 137,900.00 |
| 3.2.1 | 保障房地下建筑 | m ² | 22,675.00 | 25,182.65 | 43,567.50 | 26,142.00 | 117,567.15 |
| 3.2.2 | 单身公寓及综合楼宇地下建筑 | m ² | - | 20,332.85 | - | - | 20,332.85 |
| 4 | 容积率 | | 2.26 | 2.34 | 2.37 | 2.22 | |
| 5 | 停车位 | 个 | 713 | 1,295 | 1,225 | 900 | 4,133 |
| 5.1 | 地上停车位 | 个 | - | 175 | 131 | 185 | 491 |

| | | | | | | | |
|-------|----------------|---|-----|-------|-------|-----|-------|
| 5.2 | 地下停车位 | 个 | 713 | 1,120 | 1,094 | 715 | 3,642 |
| 5.2.1 | 保障房地下停车位 | 个 | 713 | 620 | 1,094 | 715 | 3,142 |
| 5.2.2 | 单身公寓及综合楼宇地下停车位 | 个 | - | 500 | - | - | 500 |

3、项目总投资：本项目总投资 194,243.30 万元，其中保障性住房及其配套合计 174,471.34 万元，其他投资合计 19,771.96 万元。将项目投资按照保障性住房及其配套以及其他投资区分后的投资情况如下表所示：

项目投资情况明细表

| 序号 | 工程或费用名称 | 数量 | 单位 | 单位指标 (元/单位) | 总造价 (万元) | 保障房及底层商 铺数量 | 其他用途数量 | 保障房及底层商 铺投资 (万元) | 其他用途投资 (万元) |
|------------|---------------|------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|-----------|---------------------|------------------|
| 1 | 工程费用 | | | | 138,803.43 | | | 124,579.42 | 14,224.01 |
| 1.1 | 建筑工程费 | | | | 115,866.78 | | | 103,737.21 | 12,129.56 |
| 1.1.1 | 地上建筑 | 588,578.50 | m ² | 1,500 | 88,286.78 | 534,825.21 | 53,753.29 | 80,223.78 | 8,062.99 |
| 1.1.2 | 地下建筑 | 137,900.00 | m ² | 2,000 | 27,580.00 | 117,567.15 | 20,332.85 | 23,513.43 | 4,066.57 |
| 1.2 | 建筑安装工程 | | | | 18,834.51 | | | 17,114.71 | 1,719.81 |
| 1.2.1 | 电气工程 | 588,578.50 | m ² | 100 | 5,885.79 | 534,834.58 | 53,743.92 | 5,348.35 | 537.44 |
| 1.2.2 | 给排水工程 | 588,578.50 | m ² | 75 | 4,414.34 | 534,834.58 | 53,743.92 | 4,011.26 | 403.08 |
| 1.2.3 | 暖通工程 | 588,578.50 | m ² | 50 | 2,942.89 | 534,834.58 | 53,743.92 | 2,674.17 | 268.72 |
| 1.2.4 | 消防工程 | 588,578.50 | m ² | 45 | 2,648.60 | 534,834.58 | 53,743.92 | 2,406.76 | 241.85 |
| 1.2.5 | 弱电智能化系统 | 588,578.50 | m ² | 50 | 2,942.89 | 534,834.58 | 53,743.92 | 2,674.17 | 268.72 |

| | | | | | | | | | |
|------------|-----------------|------------|----------------|------|-------------------|------------|-----------|-------------------|------------------|
| 1.3 | 总图工程 | | | | 4,102.14 | | | 3,727.50 | 374.64 |
| 1.3.1 | 绿化景观工程 | 65,655.70 | m ² | 250 | 1,641.39 | 59,659.54 | 5,996.16 | 1,491.49 | 149.90 |
| 1.3.2 | 大门、道路及广场工程 | 123,037.31 | m ² | 150 | 1,845.56 | 111,800.64 | 11,236.67 | 1,677.01 | 168.55 |
| 1.3.3 | 室外照明 | 123,037.31 | m ² | 50 | 615.19 | 111,800.64 | 11,236.67 | 559.00 | 56.18 |
| 2 | 工程建设其他费用 | | | | 24,151.23 | | | 21,878.75 | 2,272.48 |
| 2.1 | 建设管理费 | | | | 1,599.91 | | | 1,432.42 | 167.49 |
| 2.1.1 | 建设单位管理费 | | | | 489.48 | | | 438.24 | 51.24 |
| 2.1.2 | 建设管理其他费 | | | | 416.41 | | | 372.82 | 43.59 |
| 2.1.3 | 工程监理费 | | | | 694.02 | | | 621.37 | 72.65 |
| 2.2 | 项目论证费 | | | | 40 | | | 35.81 | 4.19 |
| 2.3 | 勘察设计费 | | | | 1,110.43 | | | 994.18 | 116.25 |
| 2.4 | 环境影响评价费 | | | | 20 | | | 17.91 | 2.09 |
| 2.5 | 节能评估费 | | | | 82.4 | | | 73.77 | 8.63 |
| 2.6 | 场地准备及临时设施费 | | | | 971.62 | | | 869.91 | 101.71 |
| 2.7 | 市政公用设施费 | 588,578.50 | m ² | 20 | 1,177.16 | | | 1,053.93 | 123.23 |
| 2.8 | 建设用地费 | | | | 19,149.71 | | | 17,400.82 | 1,748.89 |
| 3 | 预备费 | | | | 4,888.64 | | | 4,376.87 | 511.77 |
| 3.1 | 基本预备费 | 162,954.66 | 万元 | 0.03 | 4,888.64 | | | 4,376.87 | 511.77 |
| 4 | 财务费用 | | | | 26,400.00 | | | 23,636.30 | 2,763.70 |
| | 建设投资合计 | | | | 194,243.30 | | | 174,471.34 | 19,771.96 |

4、建设地址：本项目位于湖海塘运动休闲区块，八一南街以东，规划 31#路附近。

5、项目实施主体：该项目实施主体为金华智园置业有限公司。

6、项目资金安排：项目总投资 194,243.30 万元，拟发行企业债券 100,000.00 万元，中央下达预算内投资 9,700.00 万元，发行人自筹项目资本金 84,543.30 万元。其中，发行企业债券取得的资金全部用于保障性住房及其配套设施的建设，不用于综合楼、单身公寓及其配套建设。

二、项目建设背景和必要性

随着金华市经济发展速度加快，金华人民的生活水平不断提高，其中金华经济技术开发区作为国家级开发区，发展的速度又明显快于其他地区。民众对于居住品质的要求日益增高，满足广大群众对于居住品质的迫切要求，加快解决快速城镇化带来的住房新问题，做好城镇化背景下住房安置，是亟待解决的重要课题。

本项目的定位符合国家发展政策及金华城市发展需求，本项目的建设具有相当的必要性，具体体现为：

- 1、推进开发区城镇化建设，提高城市承载力；
- 2、优化资源配置，维护被拆迁人合法权益；
- 3、响应市场需求，建设宜居金华

三、募集资金投资项目审批情况

截至募集说明书及本募集说明书摘要签署日，项目已获得金华经济技术开发区管理委员会各相关部门的批复，具体情况如下：

| 项目批文类型 | 审批机构 | 批准文号 | 批准时间 |
|-------------|---------------|-------------------------|------------------|
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201200032 | 2012 年 12 月 10 日 |
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201200030 | 2012 年 12 月 10 日 |
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201300010 | 2013 年 6 月 6 日 |
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201300011 | 2013 年 6 月 6 日 |
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201300012 | 2013 年 6 月 6 日 |
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201400022 | 2014 年 9 月 16 日 |
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201400021 | 2014 年 9 月 16 日 |
| 建设项目用地规划许可证 | 金华市规划局 | 地字第 330701201500019 | 2015 年 10 月 28 日 |
| 可研批复 | 金华经开区管委会经济发展局 | 金开基【2015】34 号 | 2015 年 11 月 10 日 |
| 节能审查意见书 | 金华经开区管委会建设局 | 浙建节 3307070701201500032 | 2015 年 12 月 25 日 |
| 节能审查意见书 | 金华经开区管委会建设局 | 浙建节 3307070701201500010 | 2015 年 3 月 20 日 |
| 节能审查意见书 | 金华经开区管委会建设局 | 浙建节 3307070701201500009 | 2015 年 3 月 20 日 |
| 节能审查意见书 | 金华市住房和城乡建设局 | 浙建节 3307070701201400047 | 2014 年 9 月 1 日 |
| 节能审查意见书 | 金华经开区管委会建设局 | 浙建节 3307070701201600004 | 2016 年 4 月 29 日 |
| 节能审查意见书 | 金华经开区管委会建设局 | 浙建节 3307070701201700005 | 2017 年 3 月 30 日 |
| 节能审查意见书 | 金华经开区管委会建设局 | 浙建节 3307070701201700004 | 2017 年 3 月 29 日 |
| 节能审查意见书 | 金华经开区管委会建设局 | 浙建节 3307070701201700006 | 2017 年 3 月 30 日 |
| 国有土地使用证 | 金华市国土资源局 | 金市国用(2014)第 016-17916 号 | 2014 年 9 月 30 日 |
| 国有土地使用证 | 金华市国土资源局 | 金市国用(2015)第 016-24554 号 | 2015 年 9 月 6 日 |
| 国有土地使用证 | 金华市国土资源局 | 金市国用(2015)第 016-24553 号 | 2015 年 9 月 6 日 |
| 国有土地使用证 | 金华市国土资源局 | 金市国用(2016)第 016-02695 号 | 2016 年 2 月 1 日 |
| 国有土地使用证 | 金华市国土资源局 | 金市国用(2016)第 016-02696 号 | 2016 年 2 月 1 日 |
| 划拨用地协议 | 金华市国土资源局 | 香桂院二期项目 | 2016 年 11 月 16 日 |
| 划拨用地协议 | 金华市国土资源局 | 苏桂院二期项目 | 2016 年 11 月 16 日 |
| 建设用地划拨决定书 | 金华市国土资源局 | 3307022014A10010 | 2014 年 12 月 10 日 |

| 项目批文类型 | 审批机构 | 批准文号 | 批准时间 |
|-----------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 环保审查意见 | 金华市环保局金华经济技术开发区分局 | 金开环建【2015】124 号 | 2015 年 9 月 15 日 |
| 社会稳定性评估批复 | 金华经济技术开发区社会管理综合治理委员会办公室 | 金开综委办【2016】13号 | 2015年7月30日 |

四、项目纳入保障房计划的情况

根据金华经济技术开发区管理委员会《关于金华融盛投资发展集团有限公司债券募集资金投资项目的报告》和金华经济技术开发区管理委员会建设局《关于金华经济技术开发区城中村拆迁安置小区建设项目的报告》等，本项目建设的保障性住房均纳入了金华经济技术开发区保障性住房建设计划。

本项目系纳入保障性安居工程中央预算内投资计划的棚户区改造项目，建设的全部保障性住房列入了金华经济技术开发区 2013-2017 年保障性安居工程建设五年计划。项目共规划建设保障性住房 4,677 套，建筑面积合计 484,540 平方米。项目分为四个区块进行建设，分别为兰桂院、苏桂院、香桂院和紫桂院。其中兰桂院建设保障房 1,266 套，保障房建筑面积 127,893.50 平方米，苏桂院建设保障房 1,165 套，保障房建筑面积 112,638.50 平方米，香桂院建设保障房 1,326 套，建筑面积 142,050.00 平方米，紫桂院建设保障房 920 套，建筑面积 101,958.00 平方米。

五、项目涉及的拆迁情况

项目建设过程中，项目建设用地涉及的拆迁工作及拟安置的农户的拆迁工作由开发区管委会负责，相关拆迁费用由开发区管委会财政局承担。目前，项目所涉及的地块已经基本完成拆迁工作，并已完成五通一平，可直接用于项目建设。

在正式拆迁工作开展前，实际执行拆迁工作的苏孟乡政府开展了湖海塘区块征迁项目重大决策社会稳定风险评估，并将相关情况报开发区维稳部门审批。经评估，该项目属中等风险，可以实施。实际拆迁工作中，智园置业、金华融盛或苏孟乡政府均不存在强拆或者强建等违法违规行为。

六、项目进展情况

（一）项目实施进度安排

根据本项目的特点和工程量大小，在考虑当地施工水平和施工条件的情况下，本项目建设工期为 5 年。

（二）项目实施情况

截至募集说明书及本募集说明书摘要签署日，本项目已经完成项目可行性研究、建设用地规划等相关前期准备工作。项目已经于 2015 年 12 月开工建设。截至 2016 年末，本项目已经完成投资总额 5.22 亿元。

七、项目财务分析

（一）财务评价依据

项目的财务评价是从项目的角度出发，依据国家发展改革委和建设部发布的《房地产项目经济评价方法与参数》（第三版）、国家和地方现行的财税政策、会计制度等相关法规、项目建设方案以及发行人提供的基础资料，在市场需求预测、价格分析的基础上，系统分析、计算项目范围内的财务收益和费用，分析项目的投入可能产生的财务效果，以及盈利能力和清偿能力，评价本项目在财务上的可行性。

（二）项目运营成本、收入构成

1、总成本费用构成

该项目总成本包含项目开发成本、费用等，项目总成本费用合计 194,243.30 万元。其中建筑工程费用 138,803.43 万元、工程建设其他费用 24,151.23 万元、预备费 4,888.64 万元，建设期利息 26,400.00 万元。其中保障性住房及其配套合计 174,471.34 万元，单身公寓和综合楼宇及其配套投资合计 19,771.95 万元。

2、项目收入构成

本项目收入来源为销售物业形成的收入。

（1）项目物业销售收入定价分析

①保障性住房

本项目的大部分住宅拟作为对金华地区城中村安置户进行公寓式安置所用的保障性住房，截至目前，拟在湖海塘区块进行安置的已拆迁或拟拆迁情况如下表所示：

| 村庄名称 | 拆迁时间 | 人口 | 户数 | 安置面积 (含每户 30 平米超面部分) |
|------|-------------|-----|-----|-------------------------|
| 木杓塘村 | 2011 年 9 月 | 294 | 274 | 45,032 |
| 桥儿头村 | 2012 年 7 月 | 483 | 208 | 65,392 |
| 山背村 | 2013 年 4 月 | 258 | 115 | 33,472 |
| 塘上村 | 2013 年 8 月 | 291 | 126 | 43,570 |
| 清江河村 | 2013 年 8 月 | 317 | 144 | 42,880 |
| 后山村 | 2012 年 11 月 | 508 | 220 | 66,127 |
| 寺南村 | 2014 年 7 月 | 240 | 101 | 37,227 |
| 对家地村 | 2016 年 | 187 | 82 | 28,000 |
| 西埠头村 | 2016 年 | 685 | 298 | 85,000 |
| 吕献塘村 | 2016 年 | 300 | 80 | 37,840 |

| | | | |
|----|-------|-------|---------|
| 合计 | 3,563 | 1,648 | 484,540 |
|----|-------|-------|---------|

本项目涉及用地的原住户拟与开发区其他拆迁户一并在本项目建设的拆迁安置小区中进行安置。本项目对安置户的安置工作目前参照湖征迁〔2015〕1号《湖海塘区块征迁工程指挥部会议纪要》中确定的方案进行，每位安置户按照不超过25平方米宅基地面积计算应享有的安置公寓面积，每平方米宅基地可享受的安置公寓面积为4.3平方米，即每位拆迁户可享受107.5平方米的安置住宅。拆迁户选择采用公寓式安置，对于选取房源后，因户型因素导致总面积超过可享有的安置面积在30平方米以内的，可按照周边新建商品住宅价格的80%补交超出面积部分的购房款。

在以上基本方案的基础上，在实际工作中，开发区还根据被拆迁人的实际情况，对适龄青年未在当地落户的配偶，拆迁登记日尚未出生的子女，符合政策的独生子女等实际情况予以增加安置面积的补偿。开发区管委会下辖各乡（或者类似有权部门）根据以上政策安排，与选择公寓式安置的被拆迁农户逐户签署拆迁安置协议，并根据实际安置协议约定测算所需的安置用房面积，上报开发区管委会。经统计，本项目计划安置的拆迁安置户共1,648户，3,563人，应享有公寓式安置住宅面积435,100平方米，加上每户可额外享有超出面积住宅30平方米。本项目合计需建设拆迁安置住房484,540平方米。

拆迁户选择采用公寓式安置，并被安置于本项目建设的拆迁安置住房的，在可享有安置面积以内部分需支付安置房建安成本价，超出可享有的安置面积在30平方米以内的需按照周边新建商品住宅价格的80%支付购房款，建安成本价和超面部分的购房款价格由金华经济技术开发区湖海塘区块征迁工作指挥部根据安置房建设方的实际建安

成本和周边新建商品住宅价格，并综合考虑安置户负担予以确定。目前，本项目的安置户应享有的安置面积以内的部分按照 2,000 元每平方米支付建安成本，超出可享有的安置面积的部分且在 30 平方米以内的按照 9,000 元每平方米的价格支付购房款。

②其他住宅

本项目建设的住宅，除作为保障性住宅外，剩余住宅项目拟作为商品住宅出租，主要是部分可用作单身公寓的小户型，拟按照当前项目所在地附近商品住宅的市场价格出售。

本项目位于金华市区南部，地理条件优越，硬件设施规划趋于完善，是金华市未来的经济、文体、卫生、科教中心。该区域内拥有数量众多的楼盘，品质较高，价格也相对其他区域高一些。区域内房地产在售楼盘 10 余家，平均价格超过 10,000 元/平方米。区域内 11,000 元/平米以上的楼盘包括绿城·海棠花园、滨江·金色蓝庭、新纪元·香湖等，区域内户型多以中大户型为主。各项目的地理位置分布如下图所示：



相关楼盘的概况如下表所示：

| 序号 | 名称 | 地址 | 户型 | 面积 | 均价（元/m ² ） |
|----|---------|-----------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 绿城•海棠花园 | 330 国道以南、八一南街以西 | 高层三居室 | 140-160m ² | 11,000 |
| | | | 高层四居室 | 180-220m ² | 13,000 |
| | | | 排屋 | 268-358m ² | 20,000 |
| 2 | 滨江•金色蓝庭 | 八一南街以西、30 号路以南，东至八一南街 | 高层 | 89-135m ² | 12,000 |
| | | | 排屋 | 238-368m ² | 18,000-20,000 |
| 3 | 新纪元•香湖 | 八一南街以西、31 号路以北 | 高层 | 89-143m ² | 9,708-12,618 |
| 4 | 中捷•悦府江南 | 义乌街以西，330 国道以北 | 高层 | 130m ² | 10,000-11,000 |
| 5 | 金地•格林春晓 | 八一南街以西、兰溪街以东、31 号路以北 | 小高层 | 88-136m ² | 12,000 |

可见，本项目周边楼盘主要通过低密度、低容积率等优势特征来突出自身的宜居性，而在产品自身层面并未有较大突破。各项目的销售价格也在不同阶段有着较大的涨幅，户型比例上都以中大户型的两居至四居为主，说明大多数楼盘购买对象多是以家庭为单位的，小户型产品相对稀缺。而随着区域价值的提升和房地产市场的逐步成熟，高品质、高舒适度的中小户型也开始逐渐受到区域目标客户的追捧。

本项目将建成一批中小户新住房，缓和周边地区中小户型供给稀缺，需求旺盛的矛盾。从已交付的金桂院到 2014 年交付的丹桂院（全部为多层）来看，此类户型大小适中，性价比高，很受客户欢迎，现已全部入住。其市场二手房价格已经达到了月 8,500 元/平方米。

③经营性物业

商铺售价呈明显的中心放射状下降，市区万达广场商铺售价最低的铺位也已经达到了 30,000 元/平方米，而郊区商铺售价则可低至 10,000 元/平方米。本项目位于金华“小西湖”湖海塘区块，为金华未来的重要功能区块。区块内人流量高，参考同类地段商铺较低的售价水平，保守初步定价为 13,000 元/平方米。

④停车位

参考目前金华市在售楼盘，尤其是本案附近住宅项目的停车位定价，目前金华地区住宅配套车位定价在 10 万元/个。为了提高本项目停车位价格优势，提高车位出售比例，本项目的停车位将本项目建设的地下停车位按照 8 万元/个的价格进行出售。

(3) 项目物业销售收入情况

本项目销售收入包括保障性住房、商品住宅、底层商铺、地下车位等物业的销售收入，其中保障性住房（含超面积部分、配套底层商铺及配套停车位）销售收入合计 196,634.80 万元，单身公寓销售收入 35,889.15 万元，综合楼宇销售收入 26,542.10 万元，单身公寓及综合楼宇的配套停车位销售收入 4,000.00 万元。具体情况如下表所示：

销售收入预测表

| 项目名称 | 可售数量 (m ² 或个) | 售价 (元/m ² 或元/个) | 收入 (万元) |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| 保障性住房 | 435,100.00 | 2,000 | 87,020.00 |
| 保障性住房 (超面积部分) | 49,440.00 | 9,000 | 44,496.00 |
| 配套底层商铺 | 30,756.00 | 13,000 | 39,982.80 |
| 单身公寓 | 32,626.50 | 11,000 | 35,889.15 |
| 综合楼宇 | 20,417.00 | 13,000 | 26,542.10 |
| 保障房配套 地下停车位 | 3,142 | 80,000 | 25,136.00 |
| 其他地下停车位 | 500 | 80,000 | 4,000.00 |
| 合计 | | | 263,066.05 |

本项目的所有物业均根据项目建设进度并配合开发区管委会整体拆迁安置的需求展开对外销售工作，预计在项目的第 2 年（2017 年）开始实现收益，全部物业分 6 年销售完毕。

综上所述，该项目在本期债券存续期内可实现销售收入 263,066.05 万元。其中项目建设的保障性住房、配套商铺和相应停车位合计能够实现收入合计 196,634.80 万元，扣除项目费用、相关税费等的净收益为 178,586.23 万元。本项目及项目中保障性住房及其配套设施的收益及现金流测算情况如下：

项目净收益预测表

单位：万元

| 项目 | | 小计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---------|-------|-------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 销售收入 | | 263,066.05 | - | 52,610.01 | 52,610.01 | 52,610.01 | 52,610.01 | 26,305.01 | 26,321.01 |
| 项目运营费用 | | 2,630.66 | - | 526.10 | 526.10 | 526.10 | 526.10 | 263.05 | 263.21 |
| 营业税金及附加 | | 28,045.36 | - | 5,165.10 | 5,165.10 | 5,165.10 | 5,165.10 | 3,692.02 | 3,692.92 |
| 其中： | 营业税 | 13,153.30 | - | 2,630.50 | 2,630.50 | 2,630.50 | 2,630.50 | 1,315.25 | 1,316.05 |
| | 土地增值税 | 13,313.64 | - | 2,218.94 | 2,218.94 | 2,218.94 | 2,218.94 | 2,218.94 | 2,218.94 |
| | 城市维护建 | 920.75 | - | 184.14 | 184.14 | 184.14 | 184.14 | 92.07 | 92.12 |
| | 教育费附加 | 657.68 | | 131.53 | 131.53 | 131.53 | 131.53 | 65.76 | 65.8 |
| 运营期利息 | | 3,600.00 | - | - | - | - | - | 2,400.00 | 1,200.00 |
| 所得税费用 | | 9,536.68 | - | 2,017.54 | 2,017.54 | 2,017.54 | 2,017.54 | 731.40 | 735.14 |
| 项目净收益 | | 219,253.35 | - | 44,901.27 | 44,901.27 | 44,901.27 | 44,901.27 | 19,218.54 | 20,429.74 |

项目投资现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 小计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|-----|-------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | 现金流入 | 263,066.05 | - | 52,610.01 | 52,610.01 | 52,610.01 | 52,610.01 | 26,305.01 | 26,321.01 |
| 2 | 现金流出 | 198,519.33 | 100,705.98 | 22,475.54 | 22,475.54 | 22,475.54 | 22,475.54 | 3,955.07 | 3,956.13 |
| 2.1 | 建设投资 | 167,843.30 | 100,705.98 | 16,784.33 | 16,784.33 | 16,784.33 | 16,784.33 | - | |
| 2.2 | 流动资金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.3 | 经营成本 | 2,630.66 | - | 526.10 | 526.10 | 526.10 | 526.10 | 263.05 | 263.21 |
| 2.4 | 营业税金及附加 | 28,045.36 | - | 5,165.10 | 5,165.10 | 5,165.10 | 5,165.10 | 3,692.02 | 3,692.92 |
| 3 | 所得税前净现金流量 | 64,546.72 | -100,705.98 | 30,134.47 | 30,134.47 | 30,134.47 | 30,134.47 | 22,349.93 | 22,364.87 |
| 4 | 累计所得税前净现金流量 | | -100,705.98 | -70,571.51 | -40,437.03 | -10,302.56 | 19,831.92 | 42,181.85 | 64,546.72 |
| 5 | 调整所得税 | 9,536.68 | | 2,017.54 | 2,017.54 | 2,017.54 | 2,017.54 | 731.40 | 735.14 |
| 6 | 所得税后净现金流量 | 55,010.04 | -100,705.98 | 28,116.94 | 28,116.94 | 28,116.94 | 28,116.94 | 21,618.53 | 21,629.74 |
| 7 | 累计所得税后净现金流量 | | -100,705.98 | -72,589.04 | -44,472.10 | -16,355.16 | 11,761.77 | 33,380.30 | 55,010.04 |

保障性住房及其配套设施净收益预测表

单位：万元

| 项目 | | 小计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---------|---------------|------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 销售收入 | | 196,634.80 | - | 39,326.96 | 39,326.96 | 39,326.96 | 39,326.96 | 19,663.48 | 19,663.48 |
| 项目运营费用 | | 1,966.35 | | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 196.63 | 196.63 |
| 营业税金及附加 | | 11,011.55 | - | 2,202.31 | 2,202.31 | 2,202.31 | 2,202.31 | 1,101.15 | 1,101.15 |
| 其中： | 营业税 | 9,831.74 | - | 1,966.35 | 1,966.35 | 1,966.35 | 1,966.35 | 983.17 | 983.17 |
| | 城市维护建设税 | 688.22 | - | 137.64 | 137.64 | 137.64 | 137.64 | 68.82 | 68.82 |
| | 教育费附加及地方教育费附加 | 491.59 | - | 98.32 | 98.32 | 98.32 | 98.32 | 49.16 | 49.16 |
| | 土地增值税 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 运营期利息 | | 3,233.56 | - | - | - | - | - | 2,155.70 | 1,077.85 |
| 所得税费用 | | 1,837.11 | - | 459.28 | 459.28 | 459.28 | 459.28 | - | - |
| 项目净收益 | | 178,586.23 | - | 36,272.10 | 36,272.10 | 36,272.10 | 36,272.10 | 16,209.99 | 17,287.84 |

保障性住房及其配套设施现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 小计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|-----|-------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | 现金流入 | 196,634.80 | | 39,326.96 | 39,326.96 | 39,326.96 | 39,326.96 | 19,663.48 | 19,663.48 |
| 2 | 现金流出 | 163,812.94 | 90,501.04 | 17,679.08 | 17,679.08 | 17,679.08 | 17,679.08 | 1,297.78 | 1,297.78 |
| 2.1 | 建设投资 | 150,835.04 | 90,501.04 | 15,083.50 | 15,083.50 | 15,083.50 | 15,083.50 | - | - |
| 2.2 | 流动资金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.3 | 经营成本 | 1,966.35 | - | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 196.63 | 196.63 |
| 2.4 | 营业税金及附加 | 11,011.55 | - | 2,202.31 | 2,202.31 | 2,202.31 | 2,202.31 | 1,101.15 | 1,101.15 |
| 3 | 所得税前净现金流量 | 32,821.86 | -90,501.04 | 21,647.88 | 21,647.88 | 21,647.88 | 21,647.88 | 18,365.70 | 18,365.70 |
| 4 | 累计所得税前净现金流量 | | -90,501.04 | -68,853.16 | -47,205.28 | -25,557.40 | -3,909.52 | 14,456.18 | 32,821.88 |
| 5 | 调整所得税 | 1,837.11 | - | 459.28 | 459.28 | 459.28 | 459.28 | - | - |
| 6 | 所得税后净现金流量 | 30,984.75 | -90,501.04 | 21,188.60 | 21,188.60 | 21,188.60 | 21,188.60 | 18,365.70 | 18,365.70 |
| 7 | 累计所得税后净现金流量 | | -90,501.04 | -69,312.44 | -48,123.84 | -26,935.24 | -5,746.64 | 12,619.06 | 30,984.76 |

经测算，本项目运营期内项目投资所得税后内部收益率为 14.87%，项目投资财务净现值为 19,226.39 万元，项目投资回收期为 4.58 年。

其中项目建设的保障性住房、配套商铺和相应停车位合计能够实现收入合计 196,634.80 万元，扣除项目费用、相关税费等的净收益为 178,586.23 万元，能够覆盖项目对保障性住房及其配套的投资额。

综上所述，该项目经济合理，财务效益可行，投资资金回收较快，盈利能力较强。

八、发债募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书及本募集说明书摘要承诺的投资项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户，专门用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门

或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务审计部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

第十三条 偿债保障措施

发行人偿还本期债券的资金主要来源于日常经营的收益及募投项目完成后产生的收益。发行人在分析自身实际财务情况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上,针对本期债券的本息支付建立了完善的保障措施,并制定了相应的偿债计划。发行人将严格遵循保障措施的约定和偿债计划的安排,保障本期债券的本息按照约定如期兑付。

本期债券将由金华市城建发展控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,进一步提高对本期债券偿付的保障。

一、担保情况

为保障本期债券的偿付能力,确保债券持有人的合法权益不受损害,金华市城建发展控股有限公司将为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时,金华市城建发展控股有限公司将主动承担担保责任,将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户,以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

(一) 担保人基本情况

担保方系金华市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“金华国资委”)于2013年10月22日由出资成立的国有独资公司,注册资本人民币50,000.00万元。金华国资委是公司唯一股东和实际控制人。

担保方是金华市重要的基础设施建设主体,主要从事金华市范围

内的基础设施项目建设、土地开发整理、房屋出租等业务。

截至2016年末，担保方合并范围内拥有3家全资子公司：金华市城市建设投资有限公司、金华市城建开发有限公司和金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司。其中，金华城建为2013年12月纳入合并范围；金华城开为2014年2月纳入合并范围；婺州旅投为2015年12月纳入合并范围。

（二）担保人财务状况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告。

截至2016年末，担保人主要财务数据如下：

单位：万元

| 资产负债表项目 | 2016 年末 |
|---------|--------------|
| 资产合计 | 1,393,567.89 |
| 其中：流动资产 | 1,293,883.47 |
| 负债合计 | 656,792.14 |
| 其中：流动负债 | 68,289.30 |
| 所有者权益合计 | 736,775.74 |
| 利润表项目 | 2016 年度 |
| 营业收入 | 29,680.97 |
| 营业成本 | 25,763.82 |
| 营业利润 | -4,071.86 |
| 利润总额 | 2,359.48 |
| 净利润 | 2,358.79 |
| 现金流量表项目 | 2016 年度 |

| | |
|---------------|-------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -145,927.43 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -62,123.69 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 120,688.85 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -87,362.27 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 50,922.18 |

通过上表可知，担保人资产实力较强，整体财务结构良好。

（三）担保人资信状况

1、长期主体信用等级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，担保人主体长期信用等级为 AA+。

2、担保余额及代偿情况

截至 2017 年 9 月底，担保人对外担保余额为 319,300.00 万元。担保人不存在为被担保单位代偿的情况。

3、融资情况

截至本募集说明书摘要签署日，担保人子公司金华市城市建设投资有限公司于 2015 年发行了 8 亿元的中期票据，除此之外，发行人不存在其他发行在外的债券。

（四）担保函主要内容

担保人针对本期债券出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期全部兑付本期债券的本金及到期利息，担保人保证将本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，

划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

二、偿债保障措施

（一）发行人良好的经营业绩和充足的现金流量是债券本息按时偿付的坚实基础

公司经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。2014 年至 2016 年公司合并报表净利润分别为 13,229.74 万元、21,545.20 万元和 19,301.25 万元，近三年平均可分配利润足以支付企业债券一年的利息。此外，2014 年至 2016 年度，公司经营性现金流入分别 106,099.59 万元、137,301.82 万元和 158,546.06 万元，公司现金流量充足。发行人经营实力较强、利润水平良好、现金流量充足，能够保障债券本息的按时偿付。

公司 2014 年至 2016 年 EBITDA 分别为 15,619.78 万元、24,594.74 万元和 29,159.34 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.18 倍、1.76 倍和 1.37 倍，报告期内一直保持较高水平，按期偿付利息的能力较强，债务保障程度较高。

随着金华市整体经济，尤其是金华经济技术开发区的城镇化建设进入快速发展的轨道，发行人业务将因此而受益，从而实现持续经营和滚动发展的良好模式。发行人经营实力较强、利润水平良好，能够保障债券本息的按时偿付。

（二）发行人稳健的资本结构和合理的财务结构进一步降低了本期债券的偿付风险

2014 年至 2016 年，发行人总资产规模从 818,231.90 万元大幅增长至 1,268,249.96 万元，净资产规模从 499,092.80 万元增长至 613,337.57 万元，三年资产负债率分别为 39.00%、28.87%和 51.64%，虽然有一定程度的增长，但是仍始终保持在 50%左右的水平，表明公司在业务快速扩张的同时，仍然保持较为稳健的资本结构。

2014 年末、2015 年末和 2016 年末，公司流动比率分别为 36.99、73.50 和 9.48，公司速动比率分别为 11.73、13.66 和 4.08，虽然公司流动比率和速动比率均有所波动，尤其是 2016 年公司流动比率和速动比率下降，但是流动比率和速动比率指标始终大于 1，且报告期内公司持有的货币资金量大于公司流动负债总额，可见公司经营稳健，短期偿债能力极强。公司自身的现金生成能力可有效保障公司短期债务的按期支付。

（三）本期债券募集资金投资项目所产生的收入是债券本息按时偿付的根本保障

本期债券募集资金将全部用于金华经济技术开发区城中村拆迁安置住宅小区建设项目中的保障房及其配套设施的建设。该募投项目的收入将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。连续的资金回笼为本期债券按期偿付提供坚实基础，为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。根据项目可行性研究报告编制的项目收益测算表如下：

项目收益测算表

单位：万元

| 项目 | 债券存续期 | | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
| 营业收入合计 | 39,326.96 | 39,326.96 | 39,326.96 | 39,326.96 | 19,663.48 | 19,663.48 | - |

| | | | | | | | |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---|
| 营业税金及附加合计 | 2,202.31 | 2,202.31 | 2,202.31 | 2,202.31 | 1,101.15 | 1,101.15 | - |
| 营业税 | 1,966.35 | 1,966.35 | 1,966.35 | 1,966.35 | 983.17 | 983.17 | - |
| 城市维护建设税 | 137.64 | 137.64 | 137.64 | 137.64 | 68.82 | 68.82 | - |
| 教育费附加及地方教育费附加 | 98.32 | 98.32 | 98.32 | 98.32 | 49.16 | 49.16 | - |
| 运营成本及费用 | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 2352.33 | 1,274.48 | - |
| 运营成本 | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 393.27 | 196.63 | 196.63 | - |
| 利息支出 | | | | | 2,155.70 | 1,077.85 | - |
| 净收益 | 36,731.38 | 36,731.38 | 36,731.38 | 36,731.38 | 16,210.00 | 17,287.85 | - |

（四）发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按期偿付提供有力补充

发行人具有良好的资信和较强的外部融资能力。作为金华经济技术开发区辖区内大型国有独资公司，发行人已与当地多家商业银行建立了稳固的合作关系。良好的资信水平，为公司拓宽融资渠道打下了坚实的基础。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

（五）本期债券采取多种措施全面保障投资者利益

为保证债券本息的按期足额偿付，公司将定期对项目进行考察、审计和评估，确保项目资产运行良好，获取预期收益。公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（六）本期债券存续期内的债券持有人会议制度为债券偿付提供了持续的动态保障

本期债券存续期内建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。财通证券股份有限公司

司接受发行人聘任作为本期债券的债权代理人，签署了债券代理协议。在本期债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据募集说明书及其摘要、债券持有人会议规则等及时履行资产重组等重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

（七）发行人流动资产的良好变现能力为本期债券还本付息提供了应急保障

长期以来，公司注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2016 年底，公司流动资产合计 1,211,390.27 万元，占总资产的比例为 95.52%，流动资产构成情况如下：

| 项目 | 2016 年 12 月 31 日 | |
|---------------|---------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 166,876.43 | 13.78% |
| 应收账款 | 166,770.12 | 13.77% |
| 预付账款 | 2,490.84 | 0.21% |
| 其他应收款 | 185,120.33 | 15.28% |
| 存货 | 690,112.72 | 56.97% |
| 其他流动资产 | 19.83 | 0.00% |
| 流动资产合计 | 1,211,390.27 | 100.00% |

报告期内，货币资金、其他应收款和存货构成了流动资产的绝大部分，截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年末，上述三项资产合计分别占各期流动资产总额的 95.24%、97.58%和 86.03%。

公司流动资产变现可操作性分析如下：

①货币资金。截至 2016 年末，公司货币资金余额为 166,876.43 万元，占流动资产比例为 13.78%。除 10,000.00 万元用于质押的存单外，所有货币资金均以库存现金或银行存款的形式持有，资金使用不受限制；

②其他应收款。截至 2016 年末，公司其他应收款余额 185,120.33 万元，占流动资产比例为 15.28%，主要是金华经开区财政局和开发区重点企业的暂借款。相关企业经营状况良好、偿债能力较强，资信状况良好。发行人在紧急情况下，能够较为迅速收回相关款项。

③存货。截至 2016 年末，公司存货余额 690,112.72 万元，占流动资产比例为 56.97%。公司存货主要由开发产品、低值易耗品、开发成本、待开发土地、工程施工等构成。其中的待开发土地的土地性质均为出让，主要为商业、住宅用地。且仅有价值 2,817.40 万元的土地被用于抵押，公司的其他存货均能够迅速投入开发利用甚至直接转让变现。

可见，公司流动资产变现能力较强，必要时公司可以通过流动资产变现来补充偿债资金，且未来随着公司主营业务的发展，公司盈利水平将进一步提高，经营性现金流将持续增长，为公司稳定的偿债能力提供保障。

二、偿债计划安排

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括：

（一）本期债券的本金提前偿还条款

本期债券设本金提前偿还条款，在存续期的第 3、4、5、6、7 个

计息年度末，逐年按照债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金，减轻了发行人到期一次性还本的债务压力，降低了还本付息的违约风险，切实保护了投资者利益。同时，本期债券本息偿付时间明确，有助于发行人提前准备并归集债券偿付资金，降低债券偿付风险。

（二）人员安排

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

三、偿债保证制度性安排

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

（二）债券持有人会议

1、根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议具有以下权利：

- （1）对是否同意发行人变更本期债券募集说明书的约定做出决议；
- （2）对发行人发生减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产等情形时应采取的债权保障措施做出决议；
- （3）对变更或解聘债权代理人做出决议；
- （4）当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，做出相关决议；
- （5）法律、法规规定的其他职权。

2、根据《债券持有人会议规则》，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人提议；
- （2）单独或合并持有本期债券 10%以上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；
- （3）债权代理人提议；
- （4）法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债权代理人应在出现下列情形之一时，按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （1）拟变更募集说明书的约定；
- （2）变更或解聘债权代理人；
- （3）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；
- （4）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；
- （5）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

第十四条 风险揭示

一、风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

（一）与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

2、偿付风险

如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。

（二）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人近年来生产经营规模迅速扩张，公司的组织、财务及生产管理的难度加大。由于行业内的良好发展态势，高端人才供不应求，

公司可能面临人才流失的现象。虽然公司不断完善经营模式和管理制度,但仍面临着管理难度和风险控制难度加大、人力资源不足等困难。

2、项目运营风险

公司在建、拟建项目投资规模大、建设工期长、施工较为复杂,存在一定的工程建设风险。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节,涉及多个政府部门、施工单位、项目工程等多个方面,如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误,将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

3、持续融资风险

公司负债规模较大,尤其是有息债务规模较大。随着公司在建项目的逐步开工建设,公司的资金压力有所加大;同时,公司的债务结构中银行贷款占较大比重,若今后银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化,将影响发行人的融资能力和盈利能力。

(三) 与行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人主营业务主要为基础设施代建和土地开发整理,两项业务的经营状况和业务总量均与当地地方政府城镇化进程和经济发展状况存在紧密关联。如果未来经济增长放慢或出现衰退,相关行业必将出现周期性或整体性的波动,从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

2、政策风险

公司主要从事的经济开发区的开发、经营,土地开发整理和城市

基础设施投资等业务受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响较大。在我国国民经济发展的不同阶段，相关政策会有不同程度的调整，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（四）评级报告关注的事项

- 1、近年来金华市和金华经开区政府性基金收入波动较大，在一定程度上影响财政收入的稳定性；
- 2、公司基础设施建设业务现金回流状况一般；公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较差；
- 3、公司经营性现金流对波动较大的基础设施建设和土地开发整理结算款依赖较大，未来现金流存在一定不确定性；
- 4、公司存在一定的对外担保，相关事项可能存在一定的不确定性。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，发行人考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

2、偿付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充

裕，具有良好的偿债能力。随着政府对发行人支持力度的逐渐加大和发行人自身实力的不断增强，发行人自身经营收入可覆盖本期债券发行的本息。同时，发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人良好的资产流动性和强大的融资能力也为债券按期足额偿付提供了有力的保障。

此外，发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的上市及交易流通申请工作，力争本期债券早日获准上市流通。同时，其他各承销商也将促使本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（二）与发行人行业相关的风险对策

1、经营管理风险对策

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，丰富经营模式，加速应收款回款，提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。随着发行人在城市建设和运营方面发挥越来越重要的作用，政府对公司的支持也将进一步强化。

2、项目运营风险对策

发行人投资建设项目均已进行详细周密的研究和论证，并获得相关管理部门的批准后方开工建设，所有项目的施工单位选择与确定均

采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

3、持续融资风险

发行人将进一步完善和拓宽企业融资渠道，同时针对市场环境的变化做出相应的应对方案。发行人将继续维护同各大银行间的良好合作关系，以充分利用现有融资渠道。同时，积极开拓新的融资渠道，进行直接融资，避免公司融资渠道单一，进一步提高公司综合竞争力。本期债券系发行人首次通过资本市场进行公开融资，也是发行人拓宽直接融资渠道的有益尝试。

（三）与行业相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

发行人将进一步优化投资布局，加大对土地开发整理和城市基础设施建设项目的投资，保留充足的流动资金，从而减少经济周期波动等不可控因素对公司的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，增强自身核心竞争力，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

2、政策风险的对策

发行人系金华经济技术开发区最重要的国有企业，自成立以来一直得到金华经开区管委会的大力支持。发行人将密切跟踪国家政策和

行业发展变化，加强政策信息的收集和研究，及时根据国家政策变化制定应对策略，并增强对政策制订和变动的预见性，适时调整经营策略和方针，提升发行人的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响，以增强适应政策变化的能力。

（四）评级报告关注事项的应对措施

1、政府基金收入波动较大进而影响财政收入稳定性的对策

金华经开区以始终围绕“大力发展汽车及配件产业、重点扶持网络信息产业、做精做优生物医药产业、改造提升传统产业”的发展思路，依托开发区 23 家高端科技创新平台、148 家高新技术企业、110 家高新技术研发中心和 19 个博士后科研工作站，坚持本土培育与高端引进相结合，汽车及配件、生物医药、信息经济三大支柱产业发展迅猛，在可以预见的未来，开发区财政收入将不断得到优化。

2、资产流动性的对策

公司注重流动资产的管理，尤其注重资产流动性管理。虽然公司资产中有一定数量的存货资产，其流动性相比货币资金等超高流动性资产流动性相对较差。但是其中的土地均办理了用地性质为出让的国有土地使用证，工程项目均签署了代建协议，资产变现保障性较强。发行人未来将进一步加强资产流动性管理，保障债券持有人的权益。

3、公司现金流状况的对策

发行人未来将加强对应收款的管理，尤其是基础设施建设和土地开发整理业务形成的应收款，并增进与业务相关单位的沟通，确保未来现金流的稳定。

4、公司对外担保状况的对策

发行人计划在未来逐步减少对外担保金额，以降低对外担保对公

司财务经营状况带来的不确定性。同时,对目前仍然生效的对外担保,发行人将加强与被担保方的沟通、增加对被担保方日常生产经营的关注,督促被担保方及时还款,确保被担保债项正常结清。

第十五条 信用评级

一、本期债券的信用评级及评级报告内容概要

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）基于对公司的运营环境、经营状况、盈利能力、发展前景等因素综合评估确定，发行人长期主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（一）优势

1、作为浙中城市群中心城市，金华市近年来地区经济保持快速发展，已形成纺织、金属制品、汽车制造、电气机械和器材制造、医药制造等支柱产业，经济和财政实力很强；

2、近年来，金华经开区地区经济发展较快，是金华市经济发展重要增长极，经济实力较强；

3、公司作为金华经开区重要的基础设施建设主体，业务具有较强的区域专营性，在股权划转和资产划拨方面得到了金华经开区管委会大力支持；

4、金华建发综合财务实力很强，为本期债券提供的连带责任保证担保具有一定的增信作用。

（二）关注

1、近年来金华市和金华经开区政府性基金收入波动较大，在一定程度上影响财政收入的稳定性；

2、公司基础设施建设业务现金回流状况一般；

3、公司对外担保存在一定的代偿风险；

4、公司经营性现金流对波动较大的基础设施建设和土地开发整理结算款依赖较大，未来现金流存在一定不确定性。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在本期债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

二、发行人信用评级情况

本次信用评级之前，发行人未进行过信用评级。

三、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约记录。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江金道律师事务所已出具法律意见书。
发行人律师认为：

一、发行人为依照法律程序经批准设立的国有企业，具备发行本期债券的主体资格。

二、发行人本次发行已取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

三、发行人发行人与经营相关的其他主要财产的取得合法有效，不存在权利瑕疵和产权纠纷。

四、发行人本次发行募集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，且不违反国家关于企业债券募集资金用途的其他规定。

五、发行人本次发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

六、发行人本次发行的《募集说明书》的相关内容和格式符合相关法律、法规和规范性文件的要求，引用法律意见书的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

七、发行人已就本期债券发行取得向国家有关主管部门提交正式发行申请前必须获得的各项批准和授权，经国家有关主管部门批准后即可发行本期债券。

发行人本次发行符合《证券法》、《管理条例》、发改财金〔2004〕1134 号文、发改财金〔2008〕7 号文、发改办财金〔2010〕2881 号

文、国发〔2010〕19 号文、发改办财金〔2012〕3451 号文、发改办财金〔2015〕817 号文、发改办财金〔2015〕3127 号文、发改办财金〔2015〕1327 号文等法律、法规、规章及规范性文件规定的条件和要求；发行人近三年没有违法违规行为；《募集说明书》引用本法律意见书意见适当，本期债券的《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2017年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2014-2016年经审计的财务报告、担保人2016年经审计的财务报告；
- (四) 《2016年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (五) 《2016年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (六) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (七) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文、本募集说明书摘要及上述备查文件：

(一) 发行人：金华融盛投资发展集团有限公司

住所：浙江省金华市婺城区双溪西路620号

法定代表人：王靖华

联系人：章逸云

联系地址：浙江省金华市婺城区双溪西路620号

联系电话：0579-89156106

传真：0579-89155065

邮政编码：321000

（二）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201, 501, 502, 1101, 1601-1615, 1701-1716室

法定代表人：沈继宁

联系人：叶伟锋、任诗嘉

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87130332

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文及本募集说明书摘要：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对募集说明书及其摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2017 年金华融盛投资发展集团有限公司公司债券发行营业网点

| 地区 | 序号 | 承销商及发行网点 | 销售网点 | 地址 | 联系人 | 电话 |
|-----|----|-------------|-------|-----------------------------|---------|---------------|
| 浙江省 | 1 | ▲财通证券股份有限公司 | 债券融资部 | ▲杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 1506 室 | 叶伟锋、任诗嘉 | 0571-87130332 |
| | 2 | 浙商证券股份有限公司 | 投资银行部 | 浙江省杭州市江干区五星路 201 号 | 朱琦、马岩笑 | 0571-87903233 |