

2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书

本次债券注册额度	人民币 7.8 亿元
本期债券发行金额	本期债券计划发行额为 7.8 亿元
担保情况	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体评级结果	AA+
债项评级结果	AA+
发行人	金华市城市建设投资集团有限公司
主承销商	中信建投证券股份有限公司
债权代理人	中国农业银行股份有限公司金华分行

发行人

金华市城市建设投资集团有限公司



主承销商、簿记管理人



签署日期: 2021 年 9 月 17 日

声明及提示

一、发行人声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见。

中国国家发展改革委员会对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评价或对投资收益作出保证，也不表明对公司债券的投资风险作出任何判断或保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本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。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本期债券募集资金将不会借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资、不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资以及其他募集资金禁止投向领域。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其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作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 164.44 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 2.67 亿元。（2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的主体评级为 AA+，债项评级为 AA+，评级报告关注的主要风险包括：

1、债务压力大。由于前期的集中投入，金华城投集团已积聚了较大规模的债务，面临一定的即期债务偿付压力以及利息支出压力。

2、回款压力大。相较于投入规模，金华城投集团基建项目结算进度较慢，回款较为有限。

3、资产流动性欠佳。金华城投集团资产主要集中于项目开发成本，资产变现能力欠佳。

4、对外担保风险。金华城投集团为市内国有企业融资提供担保，担保规模较大，不利于财务风险的控制。

5、募投项目运营风险。本期债券募投项目收益来源于建成物业的租售收入，收入实现依赖于项目后期招商引资情况，经营收益存在不达预期性风险。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪资信评估投资服务有限公司在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪资信评估投资服务有限公司相应事项并提供相应资料。

三、本期债券为七年期固定利率债券，同时附设第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在本期债券存续期内，如国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期债券的按时足额兑付，对投资人到期收回本息构成风险。

四、本期债券为无担保债券。

五、发行人经营活动现金流量净额持续为负

2018-2020 年度，发行人经营活动现金流净额为-233,713.36 万元、-192,236.87 万元和-202,081.69 万元。主要是由于公司现在处于快速发展期，项目前期投入较大，每年购买商品、接受劳务支付的现金较大，导致 2018-2020 年度经营活动现金流净额为负。公司经营活动净现金流波动较大，可能影响公司偿债资金来源的稳定性，公司存在经营活动净现金流波动较大且持续为负的风险。

六、报告期内营业利润和净利润下降幅度较大

发行人 2020 年度实现营业利润 18,371.33 万元，较去年同期下降 24,205.22 万元，同比下降 56.85%，实现净利润 17,417.30 万元，较去年同期下降 22,641.33 万元，同比下降 56.52%。发行人 2020 年营业利润和净利润同比大幅下降，主要是由于 2019 年金华市土地出让市场较好，发行人土地出让面积较大，故 2019 年确认的土地整理收入较多；2020 年发行人主营业务受疫情影响较大，土地整理、基础设施建设收入均有所下降，公司销售的房产毛利润亦有所下降。同时发行人同期归还的金融机构的贷款利息支出较大导致财务费用增加，从而导致发行人 2020 年营业利润和净利润同比降幅较大。发行人作为金华市在土地整理和市政工程建设方面最重要的投资主体，整体经营情况良好，上述不利变化均非公司生产经营出现实质性不利变化形成，对发行人长期持续经营及偿债能力不构成重大不利影响。

七、对外担保余额较大风险

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 356,021.00 万元，占 2020 年末净资产的 21.65%。发行人对外担保中主要是对金华融盛投资发展集团有限公司、金华市交通投资集团有限公司、金华市金义综合保税区建设发展有限公司和浙江金华山旅游文化投资发展有限公司的担保，对四家企业担保余额合计为 342,600.00 万元，占截至 2020 年末发行人对外担保余额的 73.91%，发行人对外担保的集中度较高，且未设置反担保措施。

八、重大资产重组

1、为进一步深化国有企业改革，促进市属国有企业做大做强，

推动多湖中央商务区高质量发展，根据金华市人民政府办公室《关于印发金华市多湖中央商务区建设投资有限公司重组方案的通知》（金政办发【2020】36号），金华市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的金华市多湖中央商务区建设投资有限公司（以下简称“多湖商投”）100%的股权全部无偿划转至发行人。截至2020年7月30日，本次股权划转工商变更登记已完成。

金华市人民政府国有资产监督管理委员会原持有多湖商投100%的股份，本次股权划转完成后，发行人将持有多湖商投100%的股份，成为多湖商投的控股股东，多湖商投将并入发行人的合并报表。

多湖商投成立于2014年8月1日，注册资本20,000万元，主要经营范围为“一般项目：市政基础设施建设投资；政府指定范围内的土地开发经营；安置房（保障房）建设；国有资产经营管理；国家法律法规允许的项目投资（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）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）”。截至2019年末，多湖商投总资产为107.45亿元，占发行人2019年末总资产（未追溯调整的数据，下同）的61.74%，总负债为58.84亿元，占发行人2019年末总负债的59.52%；净资产为48.61亿元，占发行人2019年末净资产的64.66%。2019年度多湖商投营业收入为15.82亿元，占发行人2019年末营业收入的373.11%；净利润为3.54亿元，占发行人2019年末净利润的

758.17%。本次股权无偿划转对发行人构成重大资产重组。

发行人主营业务为土地整理业务和委托代建业务，主要承担金华市城区内的土地整理、区域开发、旧城改造、历史风貌建筑保护性建设、旅游设施开发等基础设施建设业务。发行人主要目标是逐步整合金华市内国有优质资产，提高公司市场地位，提高公司经营效益，降低资产负债率，强化偿债保障能力。本次国有股权无偿划转后公司将作为多湖商务区综合开发的主体，全面负责商务区规划范围内开发、建设、投资、融资、管理、服务等事务，将进一步巩固公司的市场地位，优化公司收入结构，增强公司经营能力及经营性现金流入，降低资产负债率，是发行人进一步实现经营目标的举措。本次股权划转不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。

2、为了落实国家国有资产管理体制改革、国企改革的要求，更好地适应市场化运营需要，发行人于 2020 年 12 月以 29,983 万元认购了浙江八达电子仪表有限公司（以下简称为“八达仪表”）新增注册资本 10,000 万元，对应股权比例为增资后八达仪表 40%股权，于 2020 年 12 月 31 日办理完成工商股权变更手续。根据金华市城市建设投资集团有限公司与金华八达集团有限公司签署的一致行动人决议，就有关仪表公司经营发展的重大事项向股东会、董事会行使提案权和在相关股东会、董事会上行使表决权以发行人为准，发行人实际表决权为 80%，故八达仪表纳入发行人的合并范围。八达仪表 2019 年度营业收入为 87,407.04 万元，发行人 2019 年末追溯调整的营业收入为 42,392.24 万元，故八达仪表占金华城投同期营业收入的 206.19%，本

次交易构成重大资产重组。

本次重大资产重组是为了落实国家国有资产管理体制改革、国企改革的要求，更好地适应市场化运营需要，本次重大资产重组有利于优化发行人收入结构，提升资产规模，提高盈利水平，预计不会对发行人偿债能力产生不利影响。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、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）具有同等的效力和约束力。

十、凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

十一、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十二、本次发行结束后，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。

目录

重大事项提示	4
释义	11
第一节 风险提示及说明	14
第二节 发行概况	20
第三节 募集资金运用	29
第四节 发行人基本情况	53
第五节 财务会计信息	106
第六节 发行人及本次债券的资信状况	221
第七节 本期债券法律意见	226
第八节 增信机制	228
第九节 税项	229
第十节 信息披露安排	231
第十一节 投资者保护机制	236
第十二节 债权代理人	250
第十三节 本次债券发行的有关机构及利害关系	256
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明	263
第十五节 其他应说明事项	271
第十六节 备查文件	272

释义

在本募集说明书中，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	金华市城市建设投资集团有限公司
本期债券	指	指发行总额为不超过人民币 7.8 亿元（含 7.8 亿元）的 2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
《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《2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团
承销协议	指	主承销商与发行人为本期发行及流通签订的《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券承销团协议》
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
金华市国资委	指	金华市人民政府国有资产监督管理委员会
金华城开公司	指	金华市城建开发有限公司
金华城建公司	指	金华市城市建设有限公司
金华古城投资公司	指	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司
金华石门公司	指	金华市石门蓝镇开发建设有限公司
多湖商投	指	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

总部中心公司	指	金华市浙中总部中心开发建设有限公司
金华市住建局	指	金华市住房和城乡建设局
水街商旅发展	指	金华市水街商旅发展有限公司
科技文化	指	金华市多湖科技文化发展有限公司
总部中心项目	指	浙中互联网总部经济中心（一期）项目
金华交投	指	金华市交通投资集团有限公司
金华轨交	指	金华市轨道交通集团有限公司
金华社发	指	金华市社会事业发展集团有限公司
金华水务	指	金华市水务集团有限公司
金华现代服务业	指	金华市现代服务业投资发展有限公司
多湖商务区管委会	指	金华市多湖中央商务区管委会
八达仪表	指	浙江八达电子仪表有限公司
国家发改委	指	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
债权代理人	指	中国农业银行股份有限公司金华分行
募集资金账户监管人	指	中国农业银行股份有限公司金华分行、中国工商银行股份有限公司金华分行、中国银行股份有限公司金华市分行、中国光大银行股份有限公司金华分行、中信银行股份有限公司金华分行、温州银行股份有限公司金华分行
偿债资金专户监管人	指	中国农业银行股份有限公司金华分行
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签订的《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《偿债资金专户监管协议》	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。
《募集资金账户监管协议》	指	发行人与募集资金账户监管人签订的《募集资金账户监管协议》
债券持有人	指	2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券的投资者
最近三年、报告期	指	2018 年（度）至 2020 年（度）
最近三年末	指	2018 年末至 2020 年末
工作日	指	指中国境内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	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)
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
元	指	如无特别说明,指人民币元

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期公司债券时，除本募集说明书披露的各项信息外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

在本期债券存续期内，如国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，将可能影响本期债券的按时足额兑付，对投资人到期收回本息构成风险。

3、流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而导致投资者面临一定的流动性风险。

4、募投项目风险

本期债券募集资金主要用于城投科技孵化园（金义都市新区）项

目建设，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但这些项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免地面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

5、违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于城投科技孵化园（金义都市新区）项目建设和补充营运资金。发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

6、偿债保障措施相关风险

本期债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

（二）与发行人相关的风险

1、经营管理风险

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大，政府对公司的治理结构、经营决策、未来发展方向等方面存在干预的可能性，这在一定程度上影响公司的经营状况和业务拓展。发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

2、持续融资风险

发行人主要从事土地开发和委托代建等业务，公司将面临持续性的融资需求。目前发行人的外部融资以银行贷款为主，今后一旦银行贷款融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

3、资产流动性较弱的风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人存货余额分别为 2,124,733.29 万元、2,419,849.39 万元和 2,629,061.25 万元，占总资产比重分别为 86.06%、85.97%和 81.56%。发行人存货规模较大，且存货的流动性较差，发行人存在资产流动性较弱的风险。

4、经营活动净现金流为负的风险

2018-2020 年度，发行人经营活动现金流净额为-233,713.36 万元、-192,236.87 万元和-202,081.69 万元，经营活动产生的净现金流持续为负且缺口较大，主要系发行人土地开发业务以及基础设施建设业务前期投入资金较大导致发行人经营活动现金流出高于经营活动现金流入所致。如未来几年发行人经营活动净现金流持续为负，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

5、毛利率波动风险

2018-2020 年度，公司营业毛利率分别为 24.36%、25.52%和 20.20%。近几年发行人营业毛利率波动较大，发行人存在一定的毛利率波动风险。

6、对外担保余额较大风险

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 356,021.00 万元，占 2020 年末净资产的 21.65%。发行人对外担保中主要是对金华融盛投资发展集团有限公司、金华市交通投资集团有限公司、金华市金义综合保税区建设发展有限公司和浙江金华山旅游文化投资发展有限公司的担保，对四家企业担保余额合计为 342,600.00 万元，占截至 2020 年末发行人对外担保余额的 73.91%，发行人对外担保的集中度较高，且未设置反担保措施。

7、偿债压力较大风险

发行人未来建设项目较多，需要大量资金投入，因此公司对直接及间接融资需求较大，外部融资依赖性增加，未来负债水平将有所上升，还本付息压力有所增加。最近三年发行人负债合计分别为 1,344,669.41 万元、1,576,952.94 万元以及 1,579,206.83 万元。发行人债务规模呈上升趋势，虽然发行人针对债务结构制定了相应的资金计划，但仍面临较大的偿债压力。

8、项目结算进度缓慢以及不确定性带来的回款压力较大的风险

相较于发行人的投入规模，发行人的基础设施建设项目结算进度较慢，每年的回款金额相对较小，因此可能会导致较大的回款压力，最近三年发行人委托代建业务收入分别为 29,019.18 万元、15,462.49 万元以及 10,842.23 万元，委托代建业务收入存在一定的波动性，会增加发行人回款压力较大的风险。

9、发行人 EBITDA 利息保障倍数较低且波动较大的风险

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.60、1.00 和 0.59，倍数较低且呈波动趋势，主要系最近三年发行人的业务处于快速发展期，投资建设的土地开发项目和委托代建项目较多，资本

化利息支出上升，导致 EBITDA 利息保障倍数下降，但盈利能力未能显著提升。未来如发行人 EBITDA 利息保障倍数持续偏低，可能将对发行人的整体偿债能力造成不利影响。

10、重组整合风险

根据金华市人民政府办公室《关于印发金华市多湖中央商务区建设投资有限公司重组方案的通知》（金政办发【2020】36 号），将金华市人民政府国有资产监督管理委员会持有金华市多湖中央商务区建设投资有限公司 100%的股权全部无偿划转至发行人。截至 2020 年 7 月 30 日，本次股权划转工商变更登记已完成。

发行人于 2020 年 12 月以 29,983 万元认购了浙江八达电子仪表有限公司新增注册资本 10,000 万元，对应股权比例为增资后八达仪表 40%股权，并与金华八达集团有限公司签署了一致行动人决议，发行人实际表决权为 80%，八达仪表后续纳入发行人的合并范围，上述事项均构成重大资产重组。

发行人因重大资产重组需要对多湖商投及八达仪表原有业务的资产、业务、管理团队进行整合，形成业务之间的互补性和协同性。整合过程中若公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、工程管理等方面的具体整合措施，可能会对公司的经营管理产生不利影响。

11、净利润水平较低且波动较大的风险

最近三年，发行人分别实现净利润 22,048.77 万元、40,058.63 万元和 17,417.30 万元，处于较低水平且波动较大，2019 年净利润上升幅度较大主要系发行人 2019 年与金华市国土资源局以及金华市住房和城乡建设局结算的土地开发收入增加。2020 年净利润下降幅

度较大主要是由于 2019 年金华市土地出让市场较好，发行人土地出让面积较大，故 2019 年确认的土地整理收入较多；2020 年发行人主营业务受疫情影响较大，土地整理、基础设施建设收入均有所下降，公司销售的房产毛利润亦有所下降。同时发行人同期归还的金融机构的贷款利息支出较大导致财务费用增加，从而导致发行人 2020 年营业利润和净利润同比降幅较大。由于发行人从事的土地开发和基础设施建设业务前期投入较大，发行人通过银行借款、发行债券融资导致发行人的利息支出处于较高水平。如未来发行人净利润持续处于较低水平，将在一定程度上影响发行人的偿债能力。

（三）政策及宏观经济环境风险

1、政策性风险

公司主要从事土地开发和委托代建等业务，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。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。

2、经济周期风险

公司负责城投科技孵化园（金义都市新区）项目建设，但该项目的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响。如果未来经济增长放缓或出现衰退，将影响该地区的客流量，使公司的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的兑付。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020 年 5 月 11 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，同意申请发行本期债券。

2020 年 6 月 28 日，发行人股东出具《关于同意金华市城市建设投资集团有限公司发行企业债券的决议》，同意发行人发行企业债券的相关提案，并授权董事会办理与本期债券发行相关的全部事宜。

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕133 号文件注册公开发行。

（二）本期债券的主要条款

一、**发行人：**金华市城市建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“21 金华城投债”）。

三、**发行总额：**不超过（含）人民币 7.8 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为七年期固定利率债券，同时附设第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据

市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券采用固定利率方式。本期债券在存续期内前五年的票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间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（1Y）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）。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

六、发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 300 个基点（含本数）。

七、发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

八、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有

权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

十、还本付息方式：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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

十一、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，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。

十二、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

十三、发行对象：在承销团成员设置的发行网点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）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十四、托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十五、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 9 月 23 日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 9 月 24 日。

十七、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2021 年 9 月 27 日止。

十八、起息日：自 2021 年 9 月 27 日开始计息，本期债券存续期内每年的 9 月 27 日为该计息年度的起息日。

十九、计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 9 月 27 日至 2028 年 9 月 26 日。如投资者在本期债券存续期的第 5 个计息年度末行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为自 2021 年 9 月 27 日至 2026 年 9 月 26 日。

二十、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 27 日，如投资者在本期债券存续期的第 5 个计息年度末行使回售权，则回售部分债券的计息期限 2021 年至 2026 年每年的 9 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）。

二十一、兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 9 月 27 日，如投资者在本期债券存续期的第 5 个计息年度末行使回售权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 9 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）。

二十二、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

二十三、承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司

公司组织承销团以余额包销的方式进行承销。

二十四、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 **AA+**，本期债券信用级别为 **AA+**。

二十五、信用安排：本期债券无担保。

二十六、上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

二十七、募集资金用途：本期债券的募集资金总额为不超过(含)人民币 7.8 亿元，在扣除发行费用后，拟使用 4.68 亿元用于城投科技孵化园（金义都市新区）项目建设，剩余募集资金用于补充营运资金。

二十八、主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

二十九、债权代理人：中国农业银行股份有限公司金华分行。

三十、重要提示：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。

（三）本期债券发行及上市/挂牌安排

1.本期债券发行时间安排

簿记建档日：2021 年 9 月 23 日。

发行公告刊登日期：2021 年 9 月 17 日。

发行首日：2021 年 9 月 24 日。

预计发行期限：2021 年 9 月 24 日至 2021 年 9 月 27 日，共 3 个工作日。

2. 本期债券上市/挂牌安排

本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

（四）债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

1、本期债券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、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

2、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

（五）认购与托管

1、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债券托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行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（<http://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。认购办法如下：

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。

3、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、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（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

4、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。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

二、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者和二级市场的购买者及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的
所有规定并受其约束；

二、接受本期债券《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、
《募集资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务之安排；

三、本期债券的发行人依照有关法律法规的规定发生合法变更，
在经有关主管部门批准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；

四、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申
请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开
发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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；

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的合法
变更在经有关主管部门批准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、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，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转
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）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；

（五）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，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。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第三节 募集资金运用

一、募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金总额不超过人民币 7.8 亿元（含 7.8 亿元），其中 4.68 亿元用于城投科技孵化园（金义都市新区）项目建设，3.12 亿元用于补充营运资金，具体情况如下：

表：本期债券募集资金用途一览表

单位：万元

序号	募集资金投向	项目总投资	拟使用募集资金额度	资金使用比例	占项目总投资额比例
1	城投科技孵化园（金义都市新区）项目	100,000.00	46,800.00	60.00%	46.80%
2	补充流动资金	-	31,200.00	40.00%	-
合计		100,000.00	78,000.00	100.00%	-

发行人承诺：发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺：本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券本息。

发行人承诺：在本期债券存续期间变更募集资金用途前将及时披露相关信息。

二、募集资金投资项目概况

（一）募投项目概况

1、项目实施主体

城投科技孵化园（金义都市新区）项目实施主体为金华市城投置业有限公司。金华市城投置业有限公司系发行人二级子公司，截至募

集说明书签署日，发行人对其的持股比例为 67.22%。

2、项目建设内容

城投科技孵化园（金义都市新区）项目为金义都市新区为高新技术企业提供创新创业项目孵化，兼具配套服务、后勤保障、培训和展示交流、信息发布等功能的现代化、综合性科技创新平台，是金义都市新区科技园的孵化中心、研发中心、交流中心和配套服务中心。

城投科技孵化园（金义都市新区）项目位于金义都市新区金华科技城，坐落于横二路北侧、纵一路东侧，本项目规划总用地面积 59,546 平方米，折合为 89.32 亩，总建筑面积为 133,080.72 平方米，其中地上建筑面积 126,978.73 平方米，包括产业孵化厂房 93,709.78 平方米，企业孵化科技生产组装大楼（以下简称“生产组装大楼”）17,917.42 平方米，员工公寓 12,305.81 平方米，生活服务中心 3,045.72 平方米；地下建筑面积 6,101.99 平方米，其中地下室建筑面积 5,990.84 平方米（含人防面积 933.5 平方米），主要为地下停车场，地下室出入口汽车坡道 111.15 平方米。项目建有停车位 384 个，其中地上停车位 228 个，地下停车位 156 个。

产业孵化厂房共有 21 栋，建筑面积合计 93,709.78 平方米，分为 A/B/C 三类生产型，分别为多种产业提供产品生产场所，A 型生产厂房为中小型创新孵化型企业和衍生孵化产业、追随孵化产业企业提供生产场所；B 型生产厂房为成长加速区，为孵化较成熟的大中型创新孵化型核心产业企业提供生产场所；C 型生产厂房为创新孵化型核心产业企业提供生产场所。

生产组装大楼共有 1 栋，建筑面积合计 17,917.42 平方米，主要是与金义都市新区产业转型升级和结构调整有关的企业科技产品研发条件建设。生产组装大楼为地上十一层，地下一层，1-2 层为门厅、产品展示、培训，3-11 层为研发用房，地下一层主要布置停车库、人防工程及消防水池、水泵房配电房等配套用房。

员工公寓共有 1 栋，建筑面积为 12,305.81 平方米，主要面向入园企业员工定向出租，若入园企业员工出租后仍有剩余，则继续面向市场进行出租。员工公寓地上十一层，地下一层，其中 1-11 层为员工公寓，地下一层主要为停车库、人防工程及消防水池、水泵房配电房等配套用房。

生活服务中心内主要为食堂、餐饮、超市、快递网点、银行储蓄网点等基础商业配套设施，满足孵化园内员工购物、餐饮等生活需求，主要面向商户进行出租，均为各栋厂房、研发大楼、员工公寓底商，建筑面积合计 3,045.72 平方米。本项目不存在独栋商业。

3、项目总投资

本项目总投资估算为 100,000 万元，其中资本金为 15,000 万元，由企业自筹，通过银行贷款 36,000 万元，通过发行债券筹资 46,800 万元，通过其他方式融资 2,200 万元。

本期债券募投项目资本金比例 15%，根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）规定：“机场项目最低资本金比例维持 25% 不变，其他基础设施项目维持 20% 不变。其中，公路（含政府收费公路）、铁路、城建、物流、生态环保、

社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。实行审批制的项目，审批部门可以明确项目单位按此规定合理确定的投资项目资本金比例。实行核准或备案制的项目，项目单位与金融机构可以按此规定自主调整投资项目资本金比例。”

本期债券的募投项目为城投科技孵化园（金义都市新区）项目，金义都市新区为高新技术企业提供创新创业项目孵化，兼具配套服务、后勤保障、培训和展示交流、信息发布等功能的现代化、综合性科技创新平台，是金义都市新区科技园的孵化中心、研发中心、交流中心和配套服务中心，具有重要的社会效益，属于社会民生领域的基础设施项目。同时该项目采用备案制，项目法人在项目备案时在 20% 的资本金基础上下调了 5%，按照 15% 的资本金比例进行了备案，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的相关要求。

4、项目进度情况

城投科技孵化园（金义都市新区）项目已于 2020 年 4 月开工建设，预计于 2022 年底完工，项目建成后运营期为 28 年。截至 2020 年末项目已投资 1.6 亿元，投资进度约为 16%，建设进度为生产组装大楼砖砌体已完工 55%，外墙粉刷完成 10%，屋面工程完成 10%。产业孵化厂房、员工公寓、生活服务中心砖砌体完成 10%。

5、项目土地情况

城投科技孵化园（金义都市新区）项目已取得土地证，土地面积为 59,546.30 平方米，土地性质为出让，用途为工业用地，土地证号为浙（2020）金华市不动产权第 0013590 号。本项目涉及的土地费用为 2,886.58 万元，纳入本项目总投资。

（二）募投项目的必要性、合规性及发展规划、招商引资等情况

1、项目建设的必要性

科技企业孵化器是科技成果转化的重要基地，是创新资源的聚集高地，是发展民营高新技术企业的摇篮，是促进科技与经济结合的有效载体。在整个国家创新体系建设中，孵化器具有十分重要的地位和作用。本项目拟打造组织体系网络化、创业服务专业化、服务平台标准化、服务内容国际化的科技企业“双创孵化”孵化基地，为众多中小型科技企业的发展创造一个良好的软环境和发展平台。项目建设属于国家《产业结构调整指导目录》（2019 年本）所鼓励的范畴，符合国家产业政策。本项目亦与国家、省、市科学技术发展规划和科技企业孵化器发展规划相适应，有利于加速科技成果转化，推进自主创新，促进区域特色产业进步和经济的可持续发展。因此，项目建设是必要的。

2、项目建设的合规性

城投科技孵化园（金义都市新区）项目符合国家产业政策方向，且已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：城投科技孵化园（金义都市新区）项目审核情况

文件名称	文号	发文机关	时间
浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2019-330793-70-03-825936	经济发展局	2019 年 12 月 9 日
土地证	浙（2020）金华市不动产权第 0013590 号	金华市自然资源和规划局	2020 年 1 月 20 日
建设用地规划许可证	地字第 330704202000004	金华市自然资源和规划局	2020 年 1 月 15 日
建设项目环境影响登记表	备案号：202033070300000037	-	2020 年 3 月 5 日
节能审查意见书	浙建节 330703070320200006	金华市住房和城乡建设局	2020 年 5 月 6 日
建设工程规划许可证	建字第 330752202000701 号	金华市自然资源和规划局	2020 年 6 月 3 日

3、园区发展规划和招商引资情况

（1）产业聚集优势

本项目周边已有浙大网新科技产业孵化园、金华交投智能物流装备产业孵化园等智能制造园区。其中浙大网新科技产业孵化园已于 2019 年 10 月已完工交付，新建建筑功能以生产、研发、服务为主，是以高端制造、高端服务和电子商务为主导，业态以工业机器人研发服务基地、工业工程设计服务中心为主的现代化智慧园区。金华交投智能物流装备产业孵化园目前正在建设过程中，产业定位为高端物流生产基地。本项目高科技孵化产业的引入，与区域产业形成功能互补，互利互惠，进一步提高金义都市新区同类型产业布局集聚度，形成显著的区域品牌效应和独特的产业氛围，能够完善区域合作关系的建立。

（2）未来发展规划

本项目未来定位打造国际化综合性产品研发、生产与商务平台，成为金义都市新区互联网+智能科技孵化园产业集群。

本项目未来计划核心产业为高科技智能化机械加工，节能环保装备产业，机电装备产业等的研发、生产和销售，这将为浙大网新工业

机器人研发服务，工业工程设计服务产业提供硬件设备产业支持，也与交投物流产业提供配套零配件及机械设备支持，占比 40%；追随产业为先进制造业、电子元件生产企业、纯研发型孵化企业和纯生产型孵化企业，占比 20%；衍生孵化产业为信息产品营销推广、展示、科技品牌服务，渠道代理等，占比 10%；配套产业为共性服务平台、生活服务配套、员工公寓等，与周边产业园配套形成资源共享，互惠互补，占比 30%。

（3）招商引资情况

城投科技孵化园（金义都市新区）项目招商对象为全国范围内主要从事新技术和新产品的研发、生产、服务以及高端制造行业，有较好成长性的科技型企业，主要包括：

- 1) 全国已开展研发生产的实体企业；
- 2) 全国优质的创新创业产品经营者；
- 3) 全国优质的科研创新研究企业；
- 4) 全国有创业项目的社会青年（大学生）；
- 5) 省市级与高科技制造业相关的第三方服务商，如营销推广、代运营、跨境服务、人才培养、金融保险、快递企业、广告公司、咨询策划公司、软件公司等；
- 6) 市本级产品具有新技术、新产品特色的企业。

（4）厂房租售情况

截至目前已有上海阅航智能遮阳技术有限公司、金华市弘奕针织有限公司、浙江鼍博士科技股份有限公司、金华远捷数字科技有限公

司、金华市亿博网络科技有限公司、义乌市驭马机电设备有限公司等 12 家企业与项目主体签署意向租赁协议，随着项目进一步推进，后续将有更多企业提前签署意向协议。

4、金义都市新区工业地产去化周期情况

金义都市新区位于金华市金东区与金华市义乌市结合部，地处长三角经济圈和海西协作区交汇点。根据国务院批准的《浙江省城镇体系规划（2010-2020）》，金义都市新区未来将与金华市区和金华市下辖的义乌城区共同形成浙中城市群核心区，成为浙江省第四大都市区，和带动浙江中西部地区经济社会发展的重要增长极。金义都市新区辖区近期规划面积 50 平方公里，远期规划面积 275 平方公里，目前金义都市新区现有工业厂房建筑面积约 80 万平方米。

由于近年来国有建设用地尤其是工业用地供应紧张，目前工业地产储备已无法满足招商引资需求。截至 2020 年末，金义都市新区在建工业地产面积约 22 万平方米，拟建工业地产面积约 8 万平方米，目前已建成待售的工业地产项目面积约 6 万平方米，工业地产去化周期为 8 个月，去库存周期较短。

总体来看，随着金义都市新区配套设施的完善以及本项目建设完成后的产业引导，在未来三年将有大批项目落户该区，目前工业地产规模尚不能满足该区工业发展带来的企业入驻需求。

5、募投项目孵化服务

城投科技孵化园（金义都市新区）项目划分为孵化西区和孵化东区。孵化西区多为小型孵化企业提供服务，设置创新引导区、创业孵

化区和孵化配套区。创新引导区专注于创新创业，引导城投孵化园的整体开发，为创业孵化区提供创新技术输入，创业孵化区专注科技研发成果产业化，为创新引导区提供生产加工支撑，孵化配套区为孵化西区的小微企业提供配套服务。

孵化东区多为中、大型等相对成熟的初创企业提供服务，为企业提供体量适宜且相对独立的创新生产发展空间。同时孵化东区作为相对独立的一块场地，是孵化西区企业后续发展的重要支撑，将提供相对大体量的生产研发空间，以及相对独立成团的配套区域，为中型、大型的相对成熟的孵化企业提供了加速发展的空间和场所。

城投科技孵化园（金义都市新区）项目在提供孵化服务上分为三级孵化：

一级孵化：是以创业成功为目标，帮助初创科技型企业（收入在 1000 万以下）实现自身可持续发展。针对初创企业的服务主要为风险投资服务，包括发展天使投资俱乐部、天使投资基金会等面向创业人和天使投资者的组织，努力推动种子期投资，对种子企业给予多方面扶植。

二级孵化：是以快速成长为目标，选择一批年销售收入 1000 万元以下 5000 万元以下的重点企业进行培育，目标是持续涌现出一批具有较强竞争力的收入 5000 万元以上的企业。针对成长企业的服务标准包括：

（1）融资服务。通过金义都市新区搭建的贷款平台和担保平台，为中小企业的发展提供资金信贷保证。

(2) 人才服务。建立技术人员储备银行，积极促进中小企业间走资源外取、协同创新发展之路，全面推动创新活动为目标的人才吸引和区内流动机制。

(3) 科技项目服务。以科技部中小企业创新基金和金义都市新区科技创新专项资金等重大科技项目为重点，为企业申报项目提供全方位服务，以重点项目的实施提高企业的整体创新能力和发展后劲。

(4) 知识产权服务。推动金义都市新区知识产权和技术交易市场的建立，将专利战略与品牌战略相结合，形成高投入、高收益的技术创新良性循环，使企业凭借自主知识产权把握市场竞争主动权，增强企业核心竞争力。

三级孵化：是以做大做强为目标，对年收入超过 5000 万元、进入产业化阶段的企业集中资源进行重点扶持，促其迅速做大做强，成为主导产业的带动力量。三级孵化将帮助入园企业由无到有，由小到大，由大到强。

6、募投项目建设意义

(1) 项目建设是增强区域经济发展潜力的推动力

孵化器作为上个世纪五十年代的产物，二十世纪八十年代进入中国，从国外五十年和中国二十多年的发展历程来看，对促进科技成果转化，孵化培育科技型中小企业，促进经济社会发展取得显著的成绩。主要体现几个方面：

一是聚集整合了一批优秀孵化资源。孵化器在帮助企业发展和培育企业的过程中，聚集和整合了各类孵化资源，包括企业资源、资金

资源、技术资源、服务资源等，孵化器在区域经济中的示范与带动作用放大了经济发展的推动力，使经济得到快速高效发展。

二是培育并发展产业。孵化器培育大量成功企业，这些企业对产业的发展起到有效的推动作用；另外，孵化器所具有的育苗和企业输出功能又将创新的好苗子引入孵化器培育，将优秀的企业推向市场，使得产业发展的后劲充足。

三是创造税源。孵化器大大提高了创业企业的存活率和成功率，许多企业进入市场后发展成为资产过亿的大企业，这些企业每年对国家和地方的税收贡献增强了区域的经济实力。

(2) 项目建设是促进科技成果快速转化的需要

随着国家宏观政策的调整，各地区的发展不可能长期建立在以土地、能源、资金等要素为载体的粗放型模式上，必须更加重视依靠科技创新，从根本上实现增长方式的转变。

未来 10-20 年是我国经济社会发展的重要机遇期，也是科技发展的重要机遇期。加快科技成果转化，发展拥有自主知识产权的科技创新型中小企业，成为高新技术产业化工作中一项极为重要的战略任务。处于技术创新链中研究开发和产业化中间关键环节的科技企业孵化器，必须抓住发展机遇，大力推进企业的自主创新，迎接国内外高新技术产业化的挑战。我国有众多的大专院校及科研机构，每年通过国家鉴定的成果数以万千计，如何将这些成果尽快用到生产上，使之成为社会需要的产品，成为亟待解决的问题。

孵化器就是帮助拥有科研成果的创业者，通过孵化阶段后，使成

果在大批量生产中能够使用，促进成果产业化。孵化器的建设，可协助具有专门技术或独特概念而缺少自有资金的创业者创业，提供对于创业企业有价值的企业经营管理经验、市场渠道等辅导型增值服务，加快科技成果转化。

本项目拟通过提供一系列新创企业发展所需的管理支持和资源网络，帮助和促进新创企业成长和发展，从而实现科技成果转化。因此，本项目建设是促进我国科技成果快速转化的需要。

(3) 项目建设是充分发挥产业集聚效应的需要

产业积聚是一些企业在地理上和部门上的集中，这些企业大多生产类似的产品，因而他们会共同面对集群外竞争者的挑战。这种企业之间的集中可以产生更强的外部经济，包括原材料的供应，拥有专业劳动技能的劳动力市场，生产管理的升级以及配套金融服务的发展。

金义都市新区面临的问题就包括同类型产业布局分散、集聚度不高，不利于保持产业竞争力；不利于形成显著的区域品牌效应；不利于形成独特地产业氛围；不利于建立合作关系。

通过建设金义都市新区科技企业孵化器，可以发挥骨干企业带动作用，实施集团战略，做大机械制造业。企业分散、规模小、产品雷同，是金义都市新区机械制造业的一大特征。在这种条件下，市场旺销时容易形成相互争夺，粗制滥造的局面；市场萧条时容易形成压质压价恶性竞争的局面。为避免上述现象的发生，通过科技企业孵化器建设可以实现企业的集中管理和各企业之间的信息、技术、人才等资源的充分流通，实现金义都市新区政府关于加强中小企业创业辅导基

地建设的目标要求，为壮大金义都市新区经济发展的主导产业提供必要的场地保障。

(4) 具有较高的社会效益

建设城投科技孵化园（金义都市新区）项目是进一步实施金义都市新区建设战略，加快实施国家创新驱动发展战略的积极举措，是促进金华、义乌高新技术产业发展，建设“产业金义”的巨大推动力，也是创建独具特色的金义都市新区经济模式的迫切需要。城投科技孵化园（金义都市新区）项目建设后，将产生重要的社会效益。五年内规划聚集的在孵企业达 5-10 家。

1) 提供就业机会

本项目的建设将为社会提供大量的就业机会。项目建设期内工程的建设，为社会提供短期就业机会；项目营运期的管理维护将为社会提供长期就业机会；入驻城投科技孵化园（金义都市新区）项目的高新企业及相关服务企业将为社会带来上千个长期就业机会；同时，本项目还将带来大量的间接就业机会。

2) 培养高技术人才

本项目将人才培养作为发展的一个目标，建成科技孵化企业培养的基地。项目投入大量的资金和人才进行企业人才培养，定期举行人才培训。同时，园区是技术和人才密集地，有着很好的人才流动的氛围，将为高技术人才的成长提供一个良好的环境。

3) 推动区域经济社会发展繁荣

本项目的建设将带动区域经济发展，促进经济社会繁荣。通过本

项目建设带动其他经济部门和行业发展，促进金义产业升级，减少经济风险。例如技术创新将使相关传统产业实现技术升级，工程建设促进建筑业发展，人员流量的增加、经济活动的活跃对当地邮电通讯业、金融保险业、工商业等各业发展，对财政税收增加都有促进作用。能对金义都市新区的经济发展起到积极的作用，对增加国家财政贡献一份力量。

（三）募投项目经济效益分析

本期债券募投项目为城投科技孵化园（金义都市新区）项目，项目建成后运营期为 28 年。业主公司本着招商引资，切实降低入驻企业投资成本的原则，在项目完成之后，拟采用“租售结合”的运营模式，将 50%的产业孵化厂房和生产组装大楼用于出售，50%的产业孵化厂房和生产组装大楼用于出租，供入驻企业自行选择。员工公寓和生活服务中心拟面向入驻企业员工及商户进行出租。同时本项目还建有地上停车位和地下停车位，其中地上停车位全部用于出租，地下停车位 50%用于出售，50%用于出租。

本项目收入来源为产业孵化厂房出售和出租的收入、生产组装大楼出售和出租的收入、员工公寓和生活服务中心的出租收入、停车位的出租和出售收入。

1、产业孵化厂房

本项目产业孵化厂房 50%用于出售，销售单价为 4,500 元/平方米，项目建成后第一年、第二年和第三年分别销售 30%、40%和 30%；50%用于出租，租赁单价按照 45 元/平方米/月，租金后续每四年上涨

10%，项目建成后第一年、第二年、第三年及以后产业孵化厂房的出租率分别为 30%、70%和 100%。

2、生产组装大楼

本项目生产组装大楼 50%用于出售，销售单价为 4,500 元/平方米，项目建成后第一年、第二年和第三年分别销售 30%、40%和 30%；50%用于出租，租赁单价按照 45 元/平方米/月，租金后续每四年上涨 10%，项目建成后第一年、第二年、第三年及以后生产组装大楼的出租率分别为 30%、70%和 100%。

3、员工公寓

本项目员工公寓均用于出租，租金按照 20 元/平方米/月，租金后续每四年上涨 10%，项目建成后第一年、第二年、第三年及以后员工公寓的出租率分别为 30%、70%和 100%。

4、生活服务中心

本项目生活服务中心均用于出租，租金按照 50 元/平方米/月，租金后续每四年上涨 10%，项目建成后第一年、第二年、第三年及以后生活服务中心的出租率分别为 30%、70%和 100%。

5、停车位收入

本项目建有地上停车位和地下停车位，地上停车位均用于出租，租金为 400 元/个/月，租金后续每四年上涨 10%；地下停车位 50%用于出售，售价为 12 万元/个，50%用于出租，租金为 600 元/个/月，租金后续每四年上涨 10%。项目建成后第一年、第二年、第三年及以后车位的出租率分别为 30%、70%和 100%。

6、物业费收入

在本项目建成后，项目业主将对入驻的企业及商户提供物业管理服务，并按照 1.4 元/平方米/月收取物业管理费，物业管理费自项目建成企业开始入驻后每四年上涨 0.3 元/平方米/月。

综上，经测算，如本期债券不行权，本期债券募投项目在债券存续期内预计可实现 46,228.86 万元的收入，扣除相应的经营成本及税费后可实现经营性净收益 38,432.71 万元，发行人对本项目实施主体金华市城投置业有限公司的持股比例为 67.22%，即债券存续期内归属于发行人的经营性净收益为 25,834.47 万元，能覆盖本期债券用于募投项目部分的利息支出（债券利率按 5.5%测算），本次用于募投项目部分的债券本息共 64,818 万元，债券存续期内归属于发行人的净收益与债券本息的差额 38,983.53 万元，差额部分将通过发行人经营利润覆盖。最近三年发行人平均净利润为 2.65 亿元，未来发行人经营保持稳定的情况下，债券存续期内发行人净利润累计将不低于 14 亿元，对募投项目偿债差额能实现较好覆盖。同时发行人作为金华市本级第一大国国有投融资主体，预计未来将能够持续取得政府补贴、资产注入等金华市国资委及金华市财政的支持。

如本期债券行权，本期债券募投项目在债券存续期内预计可实现 37,664.42 万元的收入，扣除相应的经营成本及税费后可实现经营性净收益 31,660.28 万元，发行人对本项目实施主体金华市城投置业有限公司的持股比例为 67.22%，即债券存续期内归属于发行人的经营性净收益为 21,282.04 万元，能覆盖本期债券用于募投项目部分的利

息支出（债券利率按 5.5%测算），本次用于募投项目部分的债券本息共 59,670 万元，债券存续期内归属于发行人的净收益与债券本息的差额 38,387.96 万元，差额部分将通过发行人经营利润覆盖。最近三年发行人平均净利润为 2.65 亿元，未来发行人经营保持稳定的情况下，债券存续期内净利润累计将不低于 10 亿元，对募投项目偿债差额能实现较好覆盖。同时发行人作为金华市本级第一大国国有投融资主体，预计未来能够持续取得政府补贴、资产注入等金华市国资委及金华市财政的支持。

发行人流动性良好，盈利能力较好，具有较强的偿债能力，进一步融资空间较大，市场认可度较高，其自身较好的盈利及偿债能力可保障本期债券的兑付。

最近三年末，发行人的资产负债率分别为 54.47%、56.02%和 48.99%，负债风险可控；同期发行的流动比率分别为 5.80、6.42 和 5.64，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对短期债务的覆盖情况良好。

最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 31,293.74 万元、53,094.90 万元和 32,442.62 万元，如未来发行人经营保持稳定，发行人的息税前利润将足以保证按时偿付本期债券用于募投项目部分的本息，偿债风险较低。

城投科技孵化园（金义都市新区）项目运营期内实现收入共计 170,789.35 万元，扣除相应的经营成本及税费后可实现经营性净收益 140,474.21 万元，能覆盖项目总投资。

综合分析,城投科技孵化园(金义都市新区)项目财务效益较好,融资偿还能力较强,财务效益可行,项目总体抗风险能力较强。

表：城投科技孵化园（金义都市新区）项目收益情况表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	债券存续 期合计	项目剩余运 营期合计	项目运营 期合计
一、项目收入	-	-	8,976.87	13,130.38	11,686.40	3,870.77	4,282.22	4,282.22	46,228.86	124,560.49	170,789.35
1、出售收入	-	-	7,534.84	10,046.45	7,534.84	-	-	-	25,116.12	-	25,116.12
1.1 产业孵化厂房	-	-	6,325.41	8,433.88	6,325.41	-	-	-	21,084.70	-	21,084.70
1.2 生产组装大楼	-	-	1,209.43	1,612.57	1,209.43	-	-	-	4,031.42	-	4,031.42
2、出租收入	-	-	1,047.55	2,444.29	3,491.84	3,491.84	3,841.03	3,841.03	18,157.57	110,861.36	129,018.94
2.1 产业孵化厂房	-	-	759.05	1,771.11	2,530.16	2,530.16	2,783.18	2,783.18	13,156.85	80,329.38	93,486.23
2.2 生产组装大楼	-	-	145.13	338.64	483.77	483.77	532.15	532.15	2,515.61	15,359.07	17,874.68
2.3 员工公寓	-	-	88.60	206.74	295.34	295.34	324.87	324.87	1,535.77	9,376.64	10,912.40
2.4 生活服务中心	-	-	54.77	127.80	182.57	182.57	200.82	200.82	949.35	5,796.27	6,745.63
3、停车位	-	-	330.48	490.32	446.40	165.60	182.16	182.16	1,797.12	5,257.58	7,054.70
3.1 地上停车位出租收入	-	-	32.83	76.61	109.44	109.44	120.38	120.38	569.09	3,474.58	4,043.66
3.2 地下停车位出租收入	-	-	16.85	39.31	56.16	56.16	61.78	61.78	292.03	1,783.01	2,075.04
3.3 地下停车位出售收入	-	-	280.80	374.40	280.80	-	-	-	936.00	-	936.00
4、物业费收入	-	-	64.00	149.33	213.32	213.32	259.04	259.04	1,158.05	8,441.55	9,599.59
二、营业成本	-	-	1,486.47	1,922.68	1,737.04	857.96	896.01	896.01	7,796.15	22,518.99	30,315.14

1、经营管理费	-	-	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	1,800.00	6,600.00	8,400.00
2、维修费	-	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	1,200.00	4,400.00	5,600.00
3、营销费	-	-	156.31	208.42	156.31	-	-	-	521.04	-	521.04
4、增值稅金及附加	-	-	830.15	1,214.26	1,080.72	357.96	396.01	396.01	4,275.11	11,518.99	15,794.10
三、项目净收益	-	-	7,490.40	11,207.71	9,949.36	3,012.81	3,386.21	3,386.21	38,432.71	102,041.50	140,474.21

（四）项目收益测算可比依据

1、周边区域厂房出售及出租市场价格分析：

（1）金华交投智能物流装备产业孵化园：由金华市交通投资集团有限公司投资建设，是华东联运新城、浙中公铁联运港产业配套项目，该项目位于金义都市新区，该项目现出售均价为 4,000-4,700 元/平方米左右，租金均价约 1.4 元/平方米/天；

（2）浙大网新科技产业孵化园：由浙江浙大网新集团有限公司投资建设，该项目位于金义都市新区塘雅镇，以高端制造、电子信息、新材料等高新技术和战略性新兴产业为主导，围绕创新孵化、设计研发、智能制造三大主题，生产、研发、孵化一体化，打造一个生产、生活、生态融合发展的现代化智慧园区。该项目现出售均价为 4,600-5,200 元/平方米左右，租金均价约 1.8 元/平方米/天；

（3）吉成小微创业园：由浙江吉成实业有限公司投资建设，项目位于金华市金东区孝顺镇金义综保区南侧，是围绕物联网、人工智能、移动互联网等产业打造的现代化小微产业园，现出售均价为 4,300-5,000 元/平方米左右，租金均价约 1.6 元/平方米/天。

本项目建设标准较高，项目区位优势明显，能够提供高标准的研究、办公及配套管理增值服务，确定产业孵化厂房和生产组装大楼的出售价格为 4,500 元/平方米，租金均价为 1.5 元/平方米/天，即 45 元/平方米/月。

2、周边区域员工公寓、生活服务中心租金价格分析：

根据金义都市新区同类项目情况，员工公寓、生活服务中心租金

市场价格分析如下：

单位：元/平方米/月

序号	项目名称	员工公寓	生活服务中心
1	金华交投智能物流装备产业孵化园	18.5	50
2	浙大网新科技产业孵化园	24.0	65
3	吉成小微创业园	21.0	55

本项目建设标准较高，且内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供较好的员工公寓及生活配套设施服务，确定员工公寓的租金价格为 20 元/平方米/月，生活服务中心的租金价格为 50 元/平方米/月。

3、周边项目车位出售和出租价格分析：

根据金义都市新区同类项目情况，厂房配套车位出售和出租市场价格分析如下：

序号	项目名称	车位售价 (万元/个)	车位租金（元/个）	
			地上车位	地下车位
1	金华交投智能物流装备产业孵化园	10	350	550
2	浙大网新科技产业孵化园	15	500	650
3	吉成小微创业园	12	450	600

结合金义都市新区周边同类项目车位出售和出租的情况，确定本项目地上车位的出租价格为 400 元/月，地下车位的出租价格为 600 元/月，地下车位的售价为 12 万元/个。

4、周边项目物业费价格分析：

根据金义都市新区同类项目情况，物业费的市场价格分析如下：

序号	项目名称	物业费（元/平方米/月）
1	金华交投智能物流装备产业孵化园	1.2
2	浙大网新科技产业孵化园	1.7
3	吉成小微创业园	1.4

本项目建设标准较高，且内部配套齐全，项目区位优势明显，能

够提供较高标准的物业管理服务，确定物业管理费价格为 1.4 元/平方米/月。

三、补充营运资金

随着发行人重大工程项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的 3.12 亿元将用于补充公司营运资金，以满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

（一）发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并将根据项目实际进展情况，按需要逐步投入募集资金，确保募集资金的使用科学合理，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度，制定了完善的资金管理制度，由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书

约定的用途使用募集资金，实行专款专用；同时，禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务融资部进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

五、募集资金用途变更的程序

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别、募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策的前提下，如变更募集资金投向，用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，发行人将依法变更募集资金用途。根据《证券法》《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）等规定，发行人将召开债券持有人会议对变更事项进行表决，经债券持有人会议法定多数通过后，按照程序规定实施变更。同时，发行人将及时进行信息披露，说明募集资金用途变更的相关情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：金华市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：毛世梁

注册资本：100,000.00 万元

实缴资本：50,000.00 万元

成立日期：2013 年 10 月 22 日

统一社会信用代码：91330700080596659R

住所：浙江省金华市婺城区东市北街 227 号南楼三楼

邮政编码：321000

联系电话：0579-89133880

传真：0579-89133922

办公地址：浙江省金华市婺城区东市北街 227 号南楼三楼

信息披露事务负责人及其职位：宣利新、总经理

信息披露事务负责人联系方式：0579-89000355

所属行业：商务服务业

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：城市基础设施的投资、建设、管理；城市改造服务；

园林绿化景观投资建设；历史文化街区建设、维护、管理；政府授权范围内的国有资产经营管理；闲置资产租赁；物业管理服务；旅游景点开发；实业投资、管理；政府授权范围内的土地整理服务。（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）（以上未经金融等行业监管部门的批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。

金华市城市建设投资集团有限公司是金华市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资企业。截至 2018-2020 年末，发行人总资产分别为 2,468,867.48 万元、2,814,764.29 万元和 3,223,562.09 万元，总负债分别为 1,344,669.41 万元、1,576,952.94 万元和 1,579,206.83 万元，所有者权益分别为 1,124,198.07 万元、1,237,811.35 万元和 1,644,355.26 万元，资产负债率分别为 54.47%、56.02%和 48.99%。最近三年，发行人分别实现营业收入 112,195.84 万元、200,560.11 万元和 151,071.38 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润为 22,154.96 万元、40,243.25 万元和 17,569.60 万元。

二、发行人历史沿革

发行人系根据《金华市人民政府办公室关于印发金华市城建发展控股有限公司组建方案的通知》（金政办发[2013]103 号）由金华市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司。2013 年 9 月 22 日，取得金华市工商行政管理局出具的（金工商）名称预核内（2013）第 002784 的《企业名称预先核准通知书》。2013 年 10 月 22 日，发行人正式设立，设立时的注册资本 50000 万元，实收资本 10000

万元，本次出资经金华中健联合会计师事务所验资，并于 2013 年 10 月 18 日出具编号为金华中健验字[2013]325 号《验资报告》。

2015 年 12 月，根据金华市国资委关于金华市城建发展控股有限公司注入资产相关事项的批复（金国资产权[2015]167 号），金华市国资委将 169 处评估价值为 573,666,988.84 元的商铺划入发行人，其中 400,000,000 元列入实收资本，173,666,988.84 元列入资本公积。

2016 年 2 月 18 日，发行人换发统一社会信用代码为 91330700080596659R 的《营业执照》。

2018 年 8 月，根据金华市人民政府办公室关于印发《金华市城市建设投资集团有限公司重组方案》的通知（金政办发[2018]65 号）文件及发行人作出的股东决定，发行人名称由“金华市城建发展控股有限公司”变更为“金华市城市建设投资集团有限公司”；经营范围变更为：城市基础设施的投资、建设、管理；城市改造服务；园林绿化景观投资建设；历史文化街区建设、维护、管理；政府授权范围内的国有资产经营管理；闲置资产租赁；物业管理服务；旅游景点开发；实业投资、管理；政府授权范围内的土地整理服务。（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）（以上未经金融等行业监管部门的批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）；注册资本变更为 100,000.00 万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人的注册资本为 100,000 万元，实收资本为 50,000 万元，发行人的股东为金华市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%。

三、发行人控股股东和实际控制人

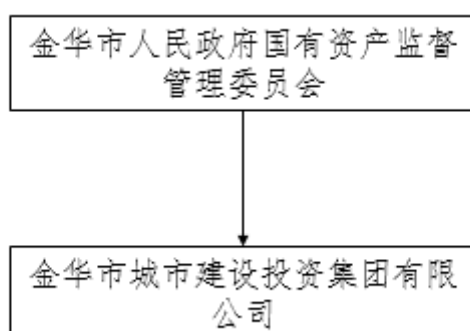
截至本募集说明书签署日，金华市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股份，系发行人的控股股东及实际控制人。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

图：发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（二）发行人子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共有 18 家。其中，纳入合并范围的一级子公司具体情况如下：

表：截至 2020 年末发行人纳入合并范围的一级子公司基本情况

单位：万元，%

序号	一级子公司名称	持股比例(%)	注册资本(万元)	经营范围
1	金华市城建开发有限公司	67.21	72,900.00	土地开发经营（拆迁安置，征地，“三通一平”），市政公用配套建设，工程项目发包。房地产开发（资质待定）。以下内容仅限办分支机构：项目设计评估，项目可研编制，工程预决算。
2	金华市城市建设有限公司	100.00	130,000.00	国家政策允许的城市基础设施项目建设，市政府授权的土地平整、开发（需前置审批的项目除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
3	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司	70.00	10,000.00	旅游景点开发与管理，旅游项目策划与开发，国内旅游业务（凭有效许可证经营），园林绿化工程规划、设计、施工，住宿服务（凭有效许可证件经营），餐饮服务（凭有效许可证件经营），体育赛事策划，文化艺术活动交流策划，工业与民用建筑工程施工，日用品百货销售，服装、工艺品（不含文物）销售，市场营销策划，市场经营管理，符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务。（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）
4	金华市城投资产经营有限公司	100.00	2,000.00	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；物业管理；停车场服务；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务；商业综合体管理服务；市场营销策划；餐饮管理；酒店管理；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；机械设备销售；电子产品销售；建筑材料销售；非金属矿及制品销售；金属矿石销售（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：建设工程设计；住宅室内装饰装修；矿产资源（非煤矿山）开采（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
5	金华市园林绿化有限公司	100.00	2,000.00	园林绿化工程施工及养护管理，城市绿化苗，花卉的生产、养护和经营，提供有关城市园林绿化咨询、培训、服务；市政工程施工；公路工程；地基与基础工程施工；叁渣拌和施工。（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）

序号	一级子公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
6	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	100.00	20,000.00	市政基础设施建设投资；政府指定范围内的土地开发经营；安置房（保障房）建设；国有资产经营管理；国家法律法规允许的项目投资（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）。（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依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
7	金华市多湖科技文化发展有限公司	100.00	5,000.00	科技文化场馆开发建设；科技项目开发；科普展品设计、开发；会议及展览服务；主题游乐园服务、室内儿童乐园服务、体育健身场馆服务、大型活动组织服务；文体活动策划、科技文化交流活动策划、文化体育项目投资、票务服务；物业管理服务、餐饮管理服务、教育咨询（不含出国留学咨询及中介服务）、企业管理咨询、投资管理咨询（以上除证券、期货等金融业务咨询）（以上未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）、网络技术开发、软件设计；国家法律法规允许的，无需前置审批的货物与技术进出口，日用品百货销售。
8	金华市城市规划设计院有限公司	100.00	4,500.00	国土空间规划编制；建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；人防工程设计；文物保护工程设计；工程造价咨询业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：规划设计管理；工程管理服务；土地整治服务；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；专业设计服务；社会稳定风险评估；节能管理服务；房地产咨询（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）。
9	浙江八达电子仪表有限公司	40.00	25,000.00	电能表、用电信息采集系统、配电自动化智能终端、电工仪器仪表及零部件、输配电及控制设备、通信设备（除卫星电视广播地面接收设施）、电子元器件、电子设备（除电子出版物）、电工器材、计算机及零部件的制造、销售、安装、维护、技术开发、技术咨询、技术成果转让；输电线路铁塔、钢铁结构体部件及加工钢材、金属

序号	一级子公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
				结构、电力电缆用导管、水泥制品（不含商品混凝土、预拌砂浆）的制造、加工、销售；承装、承修、承试电力设施；电力抄表服务；电力工程施工；电动汽车充电桩的生产、销售、安装、运营维护；标牌设计、制作、销售、安装、修理；送变电工程施工机械设备、工具租赁；国家法律法规政策允许的无需审批的货物与技术的进出口业务。（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）

（三）发行人主要子公司基本情况

1、金华市城建开发有限公司

金华市城建开发有限公司于 2000 年 7 月 26 日成立，并取得 91330701721098458L 号企业法人营业执照，注册资本为 72,900.00 万元。该公司经营范围为：土地开发经营（拆迁安置，征地，“三通一平”），市政公用配套建设，工程项目发包。房地产开发（资质待定）。以下内容仅限办分支机构：项目设计评估，项目可研编制，工程预决算。

截至 2020 年末，该公司总资产 848,003.51 万元，所有者权益 131,072.95 万元。2020 年度该公司实现营业收入 16,306.06 万元，净利润 3.76 万元。

2、金华市城市建设有限公司

金华市城市建设有限公司于 2000 年 3 月 29 日成立，并取得 913307017463157893 号企业法人营业执照，注册资本为 130,000.00 万元。该公司经营范围为：国家政策允许的城市基础设施项目建设，市政府授权的土地平整、开发（需前置审批的项目除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产 1,053,223.19 万元，所有者权益 461,906.75 万元。2020 年度该公司实现营业收入 19,127.94 万元，净利润 9,064.36 万元。

3、金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司

金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司于 2015 年 12 月 23 日成立，并取得 91330701MA28D7YW6U 号企业法人营业执照，注册资本为 10,000.00 万元。该公司经营范围为：旅游景点开发与管理，旅游项目策划与开发，国内旅游业务（凭有效许可证经营），园林绿化工程规划、设计、施工，住宿服务（凭有效许可证件经营），餐饮服务（凭有效许可证件经营），体育赛事策划，文化艺术活动交流策划，工业与民用建筑工程施工，日用品百货销售，服装、工艺品（不含文物）销售，市场营销策划，市场经营管理，符合城市管理要求的区域内提供停车管理服务。（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）

截至 2020 年末，该公司总资产 138,885.21 万元，所有者权益 29,012.84 万元。2020 年度该公司实现营业收入 540.56 万元，净利润 418.93 万元。

4、金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

金华市多湖中央商务区建设投资有限公司于 2014 年 8 月 1 日成立，并取得 91330700313621158Q 号企业法人营业执照，注册资本为 20,000.00 万元。该公司经营范围为：市政基础设施建设投资；政府指定范围内的土地开发经营；安置房（保障房）建设；国有资产经营管理；国家法律法规允许的项目投资（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）。（除依法须

经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2020 年末，该公司总资产 1,221,154.63 万元，所有者权益 525,029.19 万元。2020 年度该公司实现营业收入 128,236.46 万元，净利润 21,161.79 万元。

5、浙江八达电子仪表有限公司

浙江八达电子仪表有限公司于 1997 年 1 月 13 日成立，并取得 91330702254990833M 号企业法人营业执照，注册资本为 25,000.00 万元。该公司经营范围为：电能表、用电信息采集系统、配电自动化智能终端、电工仪器仪表及零部件、输配电及控制设备、通信设备（除卫星电视广播地面接收设施）、电子元器件、电子设备（除电子出版物）、电工器材、计算机及零部件的制造、销售、安装、维护、技术开发、技术咨询、技术成果转让；输电线路铁塔、钢铁结构体部件及加工钢材、金属结构、电力电缆用导管、水泥制品（不含商品混凝土、预拌砂浆）的制造、加工、销售；承装、承修、承试电力设施；电力抄表服务；电力工程施工；电动汽车充电桩的生产、销售、安装、运营维护；标牌设计、制作、销售、安装、修理；送变电工程施工机械设备、工具租赁；国家法律法规政策允许的无需审批的货物与技术的进出口业务。（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）。

截至 2020 年末，该公司总资产 99,812.40 万元，所有者权益 64,379.24 万元。2020 年度该公司实现营业收入 87,787.55 万元，净利润 6,899.50 万元。

（四）发行人参股公司情况

截至 2020 年末，发行人主要参股公司情况如下表所示：

表：截至 2020 年末发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	被投资单位	所列会计科目	账面价值	持股比例
1	金华市金义南公路发展有限公司	长期股权投资	-（注）	32.47
2	金华市中天城建绿色再生资源有限公司	长期股权投资	2,535.06	40.00
3	金华雅境再生能源有限公司	长期股权投资	12,023.57	20.00
4	金华市多湖里资产经营有限公司	长期股权投资	3,598.82	50.00

注：金华市金义南公路发展有限公司超额亏损，发行人根据实际出资额，确认长期股权投资至 0.00 元为止。

1、金华市金义南公路发展有限公司

该公司成立于 2010 年 4 月 27 日，注册资本为 8,470.00 万元人民币。公司经营范围为：金义东快速通道金东区段交通基础设施和配套公共设施的投资、开发、经营（公路经营年限以省政府批复为准）（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网），公司控股股东为金华市金东国有资产经营有限公司，实际控制人为金华市金东区国有资产管理办公室。

截至 2020 年末，该公司总资产 17,100.91 万元，所有者权益-11,716.48 万元。2020 年度该公司实现营业收入 11.14 万元，净利润 10.66 万元。

2、金华市中天城建绿色再生资源有限公司

该公司成立于 2016 年 1 月 8 日，注册资本为 5,000.00 万元人民币。公司经营范围为：建筑垃圾回收（除危险废物）、加工、销售，商品混凝土、干粉砂浆、预拌砂浆生产、销售，墙体材料、再生砖及水

泥制品研发、生产、销售(除采矿)(以上除危险品及有污染的工艺);道路货物运输。(凡涉及后置审批项目的,凭相关许可证经营,浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网。)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2020 年末,该公司总资产 37,297.08 万元,所有者权益 6,667.59 万元。2020 年度该公司实现营业收入 20,214.48 万元,净利润 1,510.02 万元。

3、金华雅境再生能源有限公司

该公司成立于 2018 年 9 月 14 日,注册资本为 57,533 万元人民币。公司经营范围为:再生能源发电;再生能源发电工程施工;城市垃圾焚烧服务;污水处理及其再生利用;固体废物治理服务;垃圾处理技术的研发及相关技术咨询。

截至 2020 年末,该公司总资产 145,976.85 万元,所有者权益 59,754.39 万元。2020 年度该公司实现营业收入 2,385.66 万元,净利润 1,522.47 万元。

4、金华市多湖里资产经营有限公司

该公司成立于 2020 年 3 月 18 日,注册资本为 12,000 万元。公司经营范围为:商业综合体管理服务;集贸市场管理服务;物业管理;停车场服务;餐饮管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);市场营销策划;房地产经纪;非居住房地产租赁;住房租赁;广告设计、代理;广告制作;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);洗染服务;家政服务;养老服务;母婴生活护理(不含医疗服务);从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构(除面向中

小学生开展的学科类、语言类文化教育培训)；供应链管理服务；健身休闲活动；机动车修理和维护；农副产品销售；日用品销售；农村集体经济组织管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:烟草制品零售;食品生产;食品经营;食品经营(销售预包装食品);房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。

截至2020年末,该公司总资产7,197.73万元,所有者权益7,176.32万元。2020年度该公司实现营业收入0.00万元,净利润-23.68万元。

五、发行人的治理结构及独立性

(一) 发行人的治理结构

根据《金华市城市建设投资集团有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”),发行人是国有独资公司,金华市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的出资人,依法享有所有者各项权利。

1、出资人

根据《公司章程》,发行人不设立股东会,金华市国资委作为出资人,行使股东会职权,依法享有以下权利:

(1) 制定、修改公司章程或者批准董事会制订、修改的公司章程;

(2) 委派非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;

(3) 审议批准董事会报告;

- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 根据有关规定对公司管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对公司管理者的奖惩；
- (11) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名成员组成，其中非职工代表董事 4 名，职工董事 1 人。非职工董事按干部管理权限和有关规定程序由出资人委派；职工董事根据有关规定由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人。董事长由市政府提名，市国资委从董事会成员中指定。董事会设副董事长一人。副董事长由市政府提名，市国资委从董事会成员中（不含董事长）指定。董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的相关规定、决定，并向其报告工作；
- (2) 制订公司章程及章程修改方案；
- (3) 决定公司的发展战略规划、年度投资计划、经营方针计划、投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 制订公司内部管理机构设置方案；
- (9) 依照有关规定程序，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 法律法规规定和出资人授权的其他职权。

3、总经理

公司设总经理 1 名，副总经理若干名，总经理、副总经理人选由出资人提名，由董事会聘任或解聘。总经理、副总经理任期三年，经考核合格可续聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司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；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员；
- (7) 聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (9) 非由董事兼任的总经理列席董事会会议，但是董事会讨论该总经理的薪酬待遇和奖惩聘用等个人事项时除外；

(10) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

4、监事会

发行人设监事会，由 5 名监事组成，其中职工监事 2 名，由职工代表大会选举产生；非职工监事 3 名，由出资人委派。监事会设主席一名。监事会主席由市政府提名，市国资委从监事会成员中指定。发行人董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届三年，可以连选连任。监事会行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

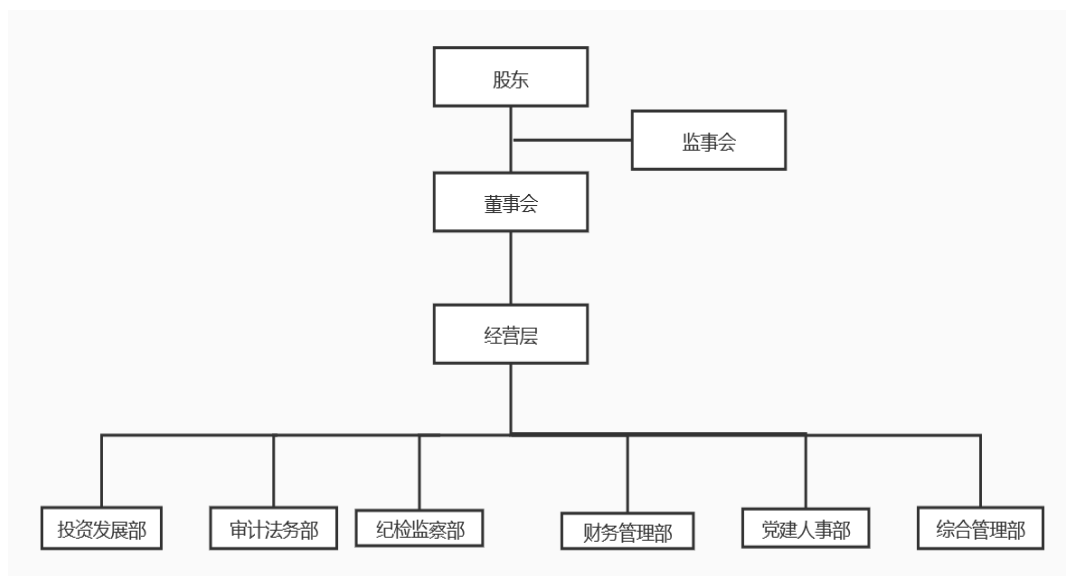
(4) 列席董事会和经营班子等会议，并对决策事项提出质询或者建议；

(5) 法律法规和出资人规定的其他职权。

(二) 组织结构

截至募集说明书签署日，发行人下设投资发展部、审计法务部、纪检监察部、财务管理部、党建人事部和综合管理部六个部门。

图：发行人组织结构图



1、投资发展部

负责牵头组织编制公司年度项目投资计划，制定项目投资、工程建设计划等；负责组织公司招投标管理工作；负责投资项目的开发工作；负责项目投资的可行性分析，评价项目投资可行性及风险性；负责项目相关的市场、技术、财务、评估分析和投资方案设计等报告编写工作；负责牵头办理建设项目各项开工审批，完成项目报批、报建工作。

2、审计法务部

负责公司内部审计和法律事务工作；负责公司监事会日常工作，拟定内部审计工作制度并监督执行情况，组织对工程项目实施过程的监督和财务决算的审计，处理公司在审计监察中发现的问题；控制、考核、纠正二级企业或下属单位偏离公司整体财务目标计划的行为；公司法律风险体系建设及各类诉讼案件的处理。

3、纪检监察部

负责履行日常监督职能，加强党风廉政建设、纪律建设、作风建设；负责履行纪检职责，按照管理权限受理本企业党的组织和党员的

检举、控告、申诉等事项，审查违犯党纪案件，依法履行监察职责，监督检查监察对象依法履职、秉公用权、廉洁从业以及道德操守情况，依照有关规定对非市委管理监督对象涉嫌职务违法案件的调查、处置等工作。

4、财务管理部

负责公司财务制度内部控制体系建设，负责公司会计核算，编报各项财务报表、年度预决算及分配预案；负责公司资金筹集、调度和融资管理，负责接受各级管理部门的审计、税收、监督工作，并负责对各二级企业财务的内部审计及财务监督工作；负责公司各项税费的计算、申报和解缴等纳税事项，负责公司会计档案的整理归档工作。

5、综合管理部

负责公司党委、董事会、领导班子会、重大事项、日常事务的办理、协调工作；牵头制定公司内部基本管理制度并监督实施，协助公司领导协调和督促检查有关工作；承担公司企业文化建设、文秘、印章、信息、宣传、接待、会务、档案、双拥、保密、扶贫帮困、后勤保障、车辆管理等工作；负责安全生产、信访维稳、综治防恐、综合协调等工作。

6、党建人事部

负责公司党的组织建设、党员教育管理工作；负责公司党的政治建设、思想建设、精神文明建设；负责公司工会、青年、妇女等群团社团工作，研究提出公司人力资源发展规划，组织实施公司“机构编制和定岗定员方案”，确定员工岗位职责；负责员工的选拔任用、专业技术人员职称评定、职称聘任管理、人员招聘、教育培训、劳务用工

管理、员工调配、干部选拔、人事档案、薪酬发放、绩效考核、社会保险、入事统计、劳动合同、人才管理等工作。

（三）公司独立性情况

发行人是自主经营、自负盈亏的具有独立企业法人资格的有限责任公司，有完备的内部管理制度和独立的办公场所，在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面均具备充分的独立性。

1、资产独立情况

发行人为金华市国资委独家出资成立的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产。发行人资产独立、完整，对其所有的资金、资产和其他资源有完全的支配权，金华市国资委不存在占用其资金、资产和其他资源的行为。

2、人员独立情况

发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，在人力资源及工资管理方面独立制定了完全符合国家的法律法规和政策的规章制度并严格执行。发行人最高决策机构是董事会，公司董事会由 5 人组成，其中职工董事 1 人由职工大会选举产生，其他董事由出资人委派，公司董事会设董事长 1 名，由市政府提名，出资人按照规定程序在董事中指定。董事长为法定代表人，不存在股东或实际控制人违反《金华市城市建设投资集团有限公司章程》及相关法律法规作出人事任免决定的情况。

3、机构独立情况

发行人由公司董事会负责企业的重大决策，董事会会严格按照《金华市城市建设投资集团有限公司章程》及相关法律法规的规定履

行职责。发行人建立了独立于股东、完整的组织机构，并明确各部门的职能，各部门独立运作，形成了独立与完善的管理机构管理体系。

4、财务独立情况

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。发行人独立在银行开设账户，不存在与股东或实际控制人共用银行账户的情形。

5、业务独立情况

发行人在业务方面独立于其实际控制人和股东，在主管机构核准的经营范围内独立、自主经营，具有独立完整业务能力和自主经营能力。

（四）发行人内部管理制度

1、财务管理制度

为规范财务行为，明确财务职责，加强财务管理和监督，提高资金效益，根据《会计法》、《企业会计制度》、《企业会计准则》和《基本建设财务管理规定》等法律法规的规定，结合公司实际，发行人制定了《金华市城市建设投资集团有限公司财务管理制度》。制度对资金收支计划管理、资金收支管理、财务核算管理、资产管理以及融资和应收款项的管理等方面做了详细规定。

2、融资管理办法

为规范融资行为，降低融资成本，控制债务风险，提高资金效率，根据国家相关法律法规，结合公司实际，发行人制定了《金华市城市建设投资集团有限公司融资管理办法》。该办法适用于公司及其下属

子公司的所有直接融资、间接融资以及提供担保等行为。根据管理办法规定，公司融资业务归口部门为计划财务部，其他各部门应积极做好协助和配合工作，根据“适度举债、讲求效益、加强管理、规避风险”的总体原则，严格控制公司的债务规模，保持合理的资产负债率，严禁过度融资，防范风险。

3、关联交易

关联交易方面，公司董事会负责关联交易的审批和披露。计划财务部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。公司进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及出资人利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

4、对外担保制度

公司实行担保业务统一管理，非经规范程序批准，公司及下属子公司不得提供担保。公司对外担保需经市政府或有关部门审批同意，方可对外提供担保。若由母公司提供担保，需经公司董事会审议通过；若由子公司提供担保，需经公司经营层集体决策通过。公司及其下属子公司的对外累计担保余额不得超过集团公司的净资产；对同一个担保申请人提供的累计担保余额不得超过其净资产的 30%。一旦超过限额，公司应当采用反担保等必要措施防范风险，且提供的反担保或其他有效防范风险措施必须与公司超出担保限额相对应。公司严格执行

担保情况监测报告制度，一旦发现异常情况，应及时向公司经营层汇报；存在违约情况造成公司损失的，应及时向市政府或国资委汇报。

5、下属子公司的管理

为加强对子公司的管理，确保发行人投资利益，发行人制定了《金华市城市建设投资集团有限公司子公司管理办法》，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理。发行人通过向子公司委派董事、监事，推荐董事长、总经理等高管人员候选人对子公司人员进行管理，同时内部机构设置及人员配置需报发行人备案。

6、信息披露制度

为规范中心的披露行为，加强信息披露事务管理，促进中心依法规范运作，加强信息披露事务管理，发行人依据《中华人民共和国公司法》、等相关法律、法规及《金华市城市建设投资集团有限公司章程》等有关规定，制订《金华市城市建设投资集团有限公司信息披露事务管理制度》。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。

发行人设立信息披露事务管理部门，受信息披露工作负责人领导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照信息披露要求提供信息的义务，公司的出资人和公司的关联人也承担相应的信息披露义务。公司的各控股子公司（含全资子公司）和参股公司指派专人负责本公司的相关信息披露文件、资料的管理，并及时向信息披露工作负责人报告。

7、突发事件应急处理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了《金华市城市建设投资集团有限公司重大突发事件总体应急预案》，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、组织机构、工作职责、工作程序、奖惩规定等，其中包括短期资金调度应急处理预案。

预案中规定发行人成立重大突发事件应急处理领导小组（下称“领导小组”），作为发行人处置重大突发事件的最高指挥机构。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《信息披露制度》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

8、安全生产制度

为了安全生产管理工作，落实安全生产责任制，有效预防和减少生产安全事故，保障企业员工生命和财产安全，发行人制定了《金华市城市建设投资集团有限公司安全生产管理制度》，该制度明确了公司安全生产责任制、安全生产规程制度、工程建设安全管理、应急管理、突发事件报告管理等方面内容。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事会成员、监事会成员及高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年月	职务	任职期限
毛世梁	男	1972 年 3 月	党支部书记、董事长	2021 年 8 月-2024 年 8 月
宣利新	男	1967 年 3 月	总经理、董事	2021 年 8 月-2024 年 8 月
俞建伟	男	1972 年 12 月	副总经理、董事	2021 年 8 月-2024 年 8 月
郑亚明	男	1981 年 7 月	副总经理、董事	2021 年 8 月-2024 年 8 月

徐亮亮	男	1981 年 9 月	职工董事、副总工程师	2020 年 1 月-2023 年 1 月
陈立新	男	1968 年 11 月	监事会主席	2021 年 9 月-2024 年 9 月
余敏武	男	1973 年 7 月	职工监事	2021 年 9 月-2024 年 9 月
钟贤娟	女	1985 年 8 月	职工监事	2021 年 9 月-2024 年 9 月
黄妹仙	女	1981 年 1 月	监事	2021 年 9 月-2024 年 9 月
付志坚	男	1972 年 10 月	监事	2021 年 9 月-2024 年 9 月
金军政	男	1986 年 1 月	财务负责人	2020 年 1 月-2023 年 1 月

（一）董事会成员

毛世梁先生，1972 年 3 月出生，研究生学历。历任义乌市塔山乡副乡长，佛堂镇副镇长，佛堂镇党委委员、副镇长，城西街道党工委副书记、办事处主任，义乌市创建办副主任，大陈镇党委副书记、镇长，大陈镇党委书记，北苑街道党工委书记，义乌市住房和城乡建设局党委书记、局长、义乌市城市建设投资集团有限公司党委书记、中共浙江省金华义乌市委常委、义乌市人民政府副市长，现任金华市城市建设投资集团有限公司党支部书记、董事长、总经理。

宣利新先生，1967 年 3 月出生，研究生学历。历任中国银行兰溪市支行副行长、党支部委员，中国银行武义县支行行长、党支部书记，中国银行东阳市支行行长、党支部书记，中国银行义乌市分行副行长、党委委员，金华银行行长、党委副书记，金华市现代服务业投资发展有限公司副董事长，现任金华市城市建设投资集团有限公司总经理，董事。

俞建伟先生，1972 年 12 月出生，本科学历，高级工程师。历任浙江尖峰水泥有限公司技术员、车间主任、科长，浙江尖峰投资有限公司资产管理部经理、金华市国土资源信息中心副主任、主任等职。现任金华市城市建设投资集团有限公司副总经理、董事。

郑亚明，男，1981 年 7 月出生，义乌佛堂人。2006 年 8 月参加工作，2002 年 11 月入党，硕士研究生学历。历任义乌市交通局建

设管理科副主任科员、中共义乌市城市投资建设集团有限公司委员会书记、中共义乌市住房和城乡建设局委员会委员、副书记（兼）、（党工委书记）主持义乌市福田街道党工委全面工作；现任金华市城市建设投资集团有限公司副总经理。

徐亮亮先生，1981 年 9 月出生，本科学历，曾任东阳市总部中心开发建设有限公司总工程师，现任金华市城市建设投资集团有限公司职工董事、副总工程师；金华市城市建设有限公司执行董事、经理。

（二）监事会成员

陈立新先生，1968 年 11 月生，研究生学历。历任解放军某旅秘书科长，金华市委组织部办公室副主任、综合处副处长、正科级组织员、干部综合处副处长、干部监督处处长，金华市对口支援新疆阿克苏地区温宿县指挥部副指挥长、党委副书记、纪委书记，金华市建设局党委副书记、机关党委书记，永康市委常委、组织部长，永康市委党校校长，现任金华市城市建设投资集团有限公司监事会主席。

余敏武先生，1973 年 7 月生，本科学历。历任金华市信华经济发展集团有限公司资产经营部副经理，金华市大众物业公司物管部经理，金华市国有资产经营有限公司资产部副经理，金华市南山建设发展有限公司工程部经理，金华市城建发展控股有限公司资产部经理，现任金华市城市建设投资集团有限公司职工监事。

钟贤娟女士，1985 年 8 月生，本科学历。曾在兰溪市游埠镇担任大学生村官，在金华市城建发展控股有限公司工程部从事工程前期事项工作。现任金华市城市建设投资集团有限公司职工监事。

黄妹仙女士，1981 年 1 月生，本科学历。曾任浙江中健会计师事务所审计项目经理，浙江中健会计师事务所业务一部副经理，金华市绿能物资再生发展有限公司、金华市物资再生综合利用有限公司、金

华市绿环机动车检测有限公司、金华市国通二手车交易市场有限责任公司、金华市教育投资发展有限公司、金华市浙中教育集团有限公司专职监事，现任金华市城市建设投资集团有限公司监事。

付志坚先生，1972 年 10 月生，研究生学历。曾任浙江尖峰集团股份有限公司财务部经理，浙江信和科技股份有限公司财务总监，金华市城市轨道交通投资有限公司、金华市交通投资集团有限公司、金华市公交集团有限公司、金华市通济交通运输股份有限公司专职监事，现任金华市城市建设投资集团有限公司监事。

（三）高级管理人员

毛世梁，男，发行人总经理，详见董事会成员介绍。

金军政先生，1986 年 1 月生，本科学历。曾担任义乌市建设投资集团有限公司财务主管，现任金华市城市建设投资集团有限公司财务负责人。

（四）发行人董事、监事和高级管理人员在政府机构的任职情况

截至募集说明书出具日，公司监事会主席陈立新先生为公务员兼职，但未在公司领取报酬，其他董事、监事及高级管理人员和主要员工均专职在公司工作并领取报酬，上述情况符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《中华人民共和国公务员法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

七、发行人主要业务情况

金华市城市建设投资集团有限公司是由金华市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资企业，发行人是金华市政府直属一类国有独资企业，负责对全市重大城建项目、重大区块及相关产

业进行投资、建设；对市区特定区块进行开发和土地整治；对历史文化街区进行建设和维护、运营；对国有资产进行运营和管理。发行人主要负责金华市重点区块的土地整理、开发与基础设施代建业务，以及部分以自有房产租赁为主的经营性业务。

（一）发行人主营业务情况

发行人是金华市政府直属一类国有独资企业，负责对全市重大城建项目、重大区块及相关产业进行投资、建设；对市区特定区块进行开发和土地整治；对历史文化街区进行建设和维护、运营；对国有资产进行运营和管理。发行人主要负责金华市重点区块的土地整理、开发与基础设施代建业务、房产销售，以及部分以自有房产租赁为主的经营性业务。2020 年 7 月，金华市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的多湖商投 100%的股权全部无偿划转至发行人，多湖商投纳入了发行人合并范围并作为同一控制企业合并对发行人 2018-2020 年的收入结构进行了追溯调整。最近三年，发行人分别实现营业收入 112,195.84 万元、200,560.11 万元和 151,071.38 万元，实现毛利润分别为 27,334.36 万元、51,189.31 万元和 30,519.64 万元。报告期内，发行人主营业务涵盖委托代建、土地整理和房屋销售，各主营业务板块收入、成本、毛利润及占比情况如下表所示：

表：最近三年营业收入构成表

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建收入	10,842.23	7.18	15,462.49	7.71	29,019.18	25.86
土地整理收入	80,602.10	53.35	138,330.15	68.97	80,146.96	71.43
房产销售收入	50,730.06	33.58	42,083.41	20.98	683.34	0.61

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园林绿化	2,339.49	1.55	-	-	-	-
其他	38.59	0.03	11.46	0.01	-	-
主营业务收入合计	144,552.46	95.68	195,887.51	97.67	109,849.48	97.91
租金	4,925.83	3.26	4,668.65	2.33	2,346.36	2.09
其他	1,593.08	1.05	3.95	0.00	-	-
其他业务收入合计	6,518.92	4.32	4,672.60	2.33	2,346.36	2.09
合计	151,071.38	100.00	200,560.11	100.00	112,195.84	100.00

发行人主营业务包括土地整理业务、基础设施代建和房产销售等。2018 年-2020 年，发行人土地整理业务分别实现营业收入 80,146.96 万元、138,330.15 万元和 80,602.10 万元，基础设施代建业务分别实现营业收入 29,019.18 万元、15,462.49 万元和 10,842.23 万元，房产销售业务分别实现营业收入 683.34 万元、42,083.41 万元和 50,730.06 万元。2019 年-2020 年发行人房产销售收入较高，主要系发行人 2019 年浙中总部中心 2-4 号楼开始销售。

发行人其他业务收入主要为租金收入。2018 年-2020 年，发行人分别实现租金收入 2,346.36 万元、4,668.65 万元和 4,925.83 万元。

表：最近三年营业成本构成表

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施代建	9,463.98	7.85	13,010.61	8.71	24,396.65	28.75
土地整理	59,705.26	49.53	101,845.67	68.18	56,705.71	66.82
房产销售	42,011.38	34.85	29,571.84	19.80	545.95	0.64
园林绿化	2,439.28	2.02	-	-	-	--
其他	15.26	0.01	444.55	0.30	-	-
主营业务成本合计	113,635.15	94.26	144,872.67	96.99	81,648.31	96.21

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金	5,523.48	4.58	4,482.10	3.00	3,213.17	3.79
其他	1,393.10	1.16	16.03	0.01	-	-
其他业务成本合计	6,916.58	5.74	4,498.13	3.01	3,213.17	3.79
合计	120,551.74	100.00	149,370.80	100.00	84,861.48	100.00

2018 年-2020 年度，发行人分别实现营业成本 84,861.48 万元、149,370.80 万元和 120,551.74 万元，其中土地整理业务成本分别为 56,705.71 万元、101,845.67 万元和 59,705.26 万元，基础设施代建业务成本分别为 24,396.65 万元、13,010.61 万元和 9,463.98 万元，房屋销售成本分别为 545.95 万元、29,571.84 万元和 42,011.38 万元。

表：发行人营业毛利润构成表

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施代建	1,378.25	4.52	2,451.88	4.79	4,622.53	16.91
土地整理	20,896.84	68.47	36,484.48	71.27	23,441.25	85.76
房产销售	8,718.68	28.57	12,511.57	24.44	137.39	0.50
园林绿化	-99.79	-0.33	-	-	-	-
其他	23.33	0.08	-433.09	-0.85	-	-
主营业务毛利润合计	30,917.31	101.30	51,014.85	99.66	28,201.17	103.17
租金	-597.65	-1.96	186.54	0.36	-866.81	-3.17
其他	199.98	0.66	-12.08	-0.02	-	-
其他业务毛利润合计	-397.67	-1.30	174.46	0.34	-866.81	-3.17
合计	30,519.64	100.00	51,189.31	100.00	27,334.36	100.00

最近三年，发行人分别实现毛利润 27,334.36 万元、51,189.31 万元和 30,519.64 万元，其中土地整理业务分别实现毛利润 23,441.25 万元、36,484.48 万元和 20,896.84 万元，基础设施代建业务分别实现毛利润 4,622.53 万元、2,451.88 万元和 1,378.25 万元，房屋销售业务分别实现毛利润 137.39 万元、12,511.57 万元和 8,718.68 万元。2019 年

和 2020 年发行人实现的房屋销售毛利润较大，主要系发行人 2019 年浙中总部中心 2-4 号楼开始销售。

1、土地整理业务

发行人土地整理业务主要由发行人本级以及子公司多湖商投来运营。最近三年，发行人土地整理板块实现营业收入分别为 80,146.96 万元、138,330.15 万元和 80,602.10 万元，占同期营业收入的比重为 71.43%、68.97%和 53.35%，为公司收入的主要来源。随着金华城镇一体化建设快速推进的大背景下，公司正在对已完成征迁的区块的土地进行整理及配套基础设施建设，预计未来发行人土地整理收入业务将延续现有发展态势。

最近三年，发行人土地整理板块毛利润分别为 23,441.25 万元、36,484.48 万元和 20,896.84 万元，占同期毛利润合计的比重分别为 85.76%、71.27%和 68.47%。最近三年，发行人土地整理板块毛利率分别为 29.25%、26.37%和 25.93%，发行人土地整理板块毛利率在 2019 年以后有所下降，主要系发行人本级 2018 年结算的土地整理项目均为在财综[2016]4 号之前的项目，项目结算时根据土地出让金金额由国土资源局与发行人签署补充协议的方式支付发行人土地开发报酬，导致发行人土地出让业务毛利率较高。2019 年以后，根据发行人本级与金华市国土资源局签署的《土地开发委托合同》以及多湖商投与金华市多湖中央商务区管委会签订的《土地开发整理协议》，发行人土地整理业务收入均采用成本加成的方式进行结算，导致 2019 年以后土地整理板块的毛利率有所下降。

(1) 发行人本级土地整理业务具体经营模式、具体流程、施工模式、资金结算模式如下：

1) 经营模式

土地整理业务方面，发行人本级负责金华市区范围内的旧城改造、道路两侧及区块开发地块的土地开发，发行人与金华市国土资源局签订《土地开发委托合同》，约定发行人土地整理业务的权利和义务。根据约定，发行人具体实施土地补偿、拆迁，完成收储地块范围内的建筑物拆除、废土清运、管线迁移、绿化迁移和围墙构筑等工作，确保场地平整至自然地坪，协助被拆迁人做好水、电、气等相关设施的报停、注销和费用结清等相关工作，协助做好收储地块的水、电、路等配套基础设施建设，使土地成为“净地”。通过发行人开发整理后的土地将符合挂牌出让条件，最终移交金华市国土资源局。土地开发完成后，金华市国土资源局对出让的土地地块通过招标、挂牌、拍卖方式进行出让。

由于发行人承担金华市范围内的旧城改造、道路两侧及区块开发地块的土地一级开发职能，存在较多在财综[2016]4 号文政策前的土地开发项目，其中发行人 2018 年结算收入的土地开发项目均为财综[2016]4 号文之前的项目，因此根据土地出让金返还金额与国土资源局签订补充协议进行结算。2019 年及以后，发行人将根据与金华市国土资源局签署的《土地开发委托合同》，发行人在完成竣工验收后提供成本核算明细，项目开发成本包括征地费、拆迁费、安置费及项目运营偶成中所涉及的各项间接费、税费等，国土资源局按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 40%固定收益来支付给发行人用于确认土地整理业务收入。

2) 具体业务流程

发行人接受金华市国土资源局委托开发主要针对两类地块：国有

存量建设用地和新增经营性用地。

①国有存量建设用地收储程序：

A.市国土资源局对拟收储土地进行权属调查、委托评估、征求意见、方案报批等工作；

B.市国土资源局与相关土地所有权人签订土地收储补偿协议，涉及拆迁的，按拆迁程序实施，签订拆迁补偿协议；

C.对已完成前期土地开发的土地，在财综[2016]4 号之前的项目由国土资源局与发行人签订补充协议，根据土地出让返回金额与发行人签署补充协议的方式支付发行人土地开发报酬。对于财综[2016]4号之后新增的项目按照成本加成（比例 40%）模式支付发行人土地开发报酬，发行人再将土地移交给国土资源局，再由市财政局根据财政资金安排一次性将协议金额划给发行人。

②新增经营性用地收储程序：

A.市规划局根据年度土地收储计划或市政府指令进行选址，出具土地收储红线范围；

B.市国土资源局负责土地预审，对不符合土地利用总体规划地块按规定办理土地规划调整；

C.发行人负责委托土地勘察测量，协助调查土地权属，出具土地勘察报告和土地测量图纸；

D.发行人配合市国土资源局并会同所属乡镇（街道）与相关土地所有权人协商，签订土地征收或征用补偿协议，涉及拆迁的，按拆迁程序实施，签订征地拆迁补偿协议；

E.国土资源局负责按程序上报土地征收和农转用审批手续，征地方案和农转用方案获批准后，按规定支付征地补偿费用；

F.对已完成前期土地开发的土地,在财综[2016]4 号之前的项目由国土资源局与发行人签订补充协议,根据土地出让返回金额与发行人签署补充协议的方式支付发行人土地开发报酬。对于财综[2016]4 号之后新增的项目按照成本加成(比例 40%)模式支付发行人土地开发报酬。发行人再将土地移交给国土资源局,再由市财政局根据财政资金安排一次性将协议金额划给发行人。

3) 施工模式

该公司土地一级开发业务主要由子公司金华城开公司负责。施工支付款是按照项目开发进度将资金分批、分次支付给外包建筑单位,建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资,工程施工后,按月支付上月完成工程量的 70%的施工款,竣工验收交付至工程总价的 85%,竣工结算审定后支付至总价的 95%,剩余 5%为质保金。

4) 资金结算模式

对于在财综[2016]4 号之前的项目由国土资源局与发行人签订补充协议根据当年土地出让情况,以签署补充协议的形式确认发行人土地一级开发业务收益情况,符合当时的相关政策法规。

对于财综[2016]4 号之后新增的项目,发行人将根据与金华市国土资源局签订的《土地开发委托合同》结算确认,通过合同约定相关建设期限和付费安排,土地开发整理收入不与土地使用权出让金挂钩。根据协议约定,发行人自筹资金进行开发成本的支付,在完成竣工验收后发行人提供成本核算明细,金华市国土资源局按照开发工作量以及对应发生的开发成本并加计 40%固定收益支付给发行人,最终以实际结算单据为准。

(2) 多湖商投土地整理业务业务模式、盈利模式如下:

1) 业务模式

多湖商投负责金华多湖中央商务区区域内部分土地的一级开发与整理。根据多湖商投与金华市多湖中央商务区管委会(以下简称“多湖商务区管委会”)签订的《土地开发整理协议》，金华市多湖中央商务区管委会委托多湖商投对金华市多湖中央商务区块项目的土地进行开发整理，土地位于金华城市一环线以内，地处三江交汇，东至环城东路，南至环城南路，西至武义江，北至义乌江，规划总面积 6.78 平方公里。多湖商投与多湖区块内成立的征迁指挥部确立土地整理范围后，由多湖商投向各征迁指挥部支付相应款项，征迁指挥部负责按规定使用。依托金华市多湖中央商务区的不断发展，多湖商投土地开发整理业务前景广阔。

2) 盈利模式

依据多湖商投与金华市多湖中央商务区管委会签订的《金华市多湖中央商务区土地开发整理协议》，多湖商投在土地整理完成，经验收合格的土地移交金华市多湖中央商务区管委会，并取得土地移交确认证书后，多湖商投按发生的土地开发整理成本的 135.00%（包含融资成本）的金额作为多湖商投土地开发整理收入。多湖商投土地开发整理业务符合财综【2016】4 号文要求。多湖商投土地整理业务板块回款模式主要为企业前期负责项目建设投入，后期竣工结算移交后，一次性确认回款收入。

最近三年，发行人分别实现土地整理收入 80,146.96 万元、138,330.15 万元和 80,602.10 万元。占同期营业收入的比重为 71.43%、68.97%和 53.35%，为公司收入的主要来源。

表：最近三年发行人土地开发项目结算情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	收入确认时间	已回款金额
1	金华市罗店镇尖峰路以北、智者街以东地块	2,999.81	2,999.81	7,644.00	2018 年	7,644.00
2	二七区块（保利地块、凤翔地块）	13,419.51	13,419.51	18,787.32	2019 年	18,787.32
3	二七区块（东风萤石矿地块）	3,350.49	3,350.49	4,690.69	2019 年	4,690.69
4	叶宅地块一	19,031.56	19,031.56	25,692.61	2018 年	25,692.61
5	叶宅地块二	14,102.38	14,102.38	19,038.21	2018 年	19,038.21
6	多湖大道北侧，东市街西侧、义乌江南侧地块	20,571.96	20,571.96	27,772.14	2018 年	27,772.14
7	多湖初中地块	24,057.37	24,057.37	32,477.45	2019 年	32,477.45
8	总部二期	32,810.03	32,810.03	44,293.54	2019 年	44,293.54
9	多湖中央商务区城中村改造安置项目（四期）D 地块	28,208.26	28,208.26	38,081.15	2019 年	38,081.15
10	多湖中央商务区城中村改造安置项目（四期）C 地块	31,114.20	31,114.20	42,004.17	2020 年	42,004.17
11	嘉华佳园东侧地块	28,591.05	28,591.05	38,597.92	2020 年	38,597.92
合计		218,256.62	218,256.62	299,079.20	-	299,079.20

表：截至 2020 年末发行人已完成开发尚未结算的土地情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	预计出让年度	是否签订合同或协议
1	金华铁路货场搬迁地块	86,339.19	86,339.19	2022 年-2025 年	是
2	迎宾大道两侧地块	3,240.00	3,240.00	2023 年-2025 年	是
3	福连汇地块	20.00	20.00	2022 年	是
合计		89,599.19	89,599.19		

表：截至 2020 年末发行人主要正在开发整理的土地项目明细表

单位：万元、亩

地块名称	整理期间	总投资	已投资	土地面积	是否签订合同或协议	回款期间
黄泥山村	2015-2021	56,050.28	48,178.46	61.02	是	2020-2023
林头村	2015-2022	27,805.02	22,697.30	39.59	是	2021-2023
近宅村	2016-2021	12,281.96	11,510.65	5.98	是	2020-2023
潭头滩村	2016-2022	16,796.25	14,278.13	19.52	是	2022-2023
潭头村	2016-2021	24,459.03	24,388.52	0.55	是	2020-2023
七里畈村	2017-2021	63,616.36	61,610.67	15.55	是	2021-2023
望府墩	2017-2021	25,691.14	24,392.19	10.07	是	2020-2023
巢塘水库	2018-2021	3,837.15	2,625.15	9.40	是	2020-2023
上浮桥村	2019-2024	235,000.00	108,000.00	38.67	是	2024-2025
庄头北地块	2020-2021	84,544.08	80,518.17	67.95	是	2021-2023
人民医院东地块	2020-2021	63,818.46	60,779.49	47.68	是	2021-2023
人民医院南侧西地块	2020-2023	91,538.46	79,333.33	74.53	是	2022-2024
人民医院南侧东地块	2020-2023	183,076.92	158,666.67	149.36	是	2022-2024
合计	-	888,515.11	696,978.73	539.87	-	-

2、委托代建业务

发行人基础设施代建业务主要由公司本部、子公司金华城开公司以及多湖商投负责。发行人承担了金华市城区内的区域开发、旧城改造、历史风貌建筑保护性建设、旅游设施开发等基础设施建设业务。最近三年，发行人基础设施代建业务分别实现营业收入 29,019.18 万元、15,462.49 万元和 10,842.23 万元，占同期营业收入的比重分别为 25.86%、7.71%和 7.18%。

(1) 发行人本级、子公司金华城开公司市政基础设施代建业务业务模式如下：

发行人负责对全市重大城建项目、重大区块及相关产业进行投资、建设，负责金华市区内的道路等基础设施建设，具体采取委托代建的

模式进行经营。发行人与金华市住房和城乡建设局（简称“金华市住建局”）就拟建设的项目签订《委托开发建设项目框架协议》约定双方权利义务，并约定了委托开发建设项目清单，双方同意项目完工后由住建局选择时间进行结算，或者按完工进度分年度进行确认，项目结算价款按照完工成本或进度成本附加 20% 的收益确定。具体项目具体结算时间，方式以及价款由发行人和金华市住建局另行约定，以每年的结算通知为准。

发行人承担了金华市城区内大部分基础设施建设业务，经过多年的开发建设，公司已完成了市内大部分市政道路建设和拓宽改造项目、桥梁建设改造项目、景观建设改造项目、老城区旧城改造项目等项目。发行人目前针对市政基础设施业务已经形成了成熟的业务模式和施工体系，发行人建设的项目通过招标的形式选定施工单位，由施工单位负责具体设施建设，发行人与施工单位之间按照项目完工进度定期进行结算、验收项目。发行人在完成项目竣工结算后，再根据与金华市住建局的约定，按完工成本或进度成本附加 20% 的收益进行收入结算确认。

（2）多湖商投市政基础设施代建业务业务模式如下：

多湖商投负责对金华市多湖中央商务区重大城建项目、重大区块及相关产业进行投资、建设，具体采取委托代建的模式进行经营。多湖商投与金华市多湖中央商务区管委会就拟建设的项目签订《委托代建协议书》，约定了双方权利义务，管委会将金华市多湖中央商务区内道路工程、桥梁工程、水利工程、安置区工程等基础设施委托多湖商投进行投资、建设、管理，并根据市财政体制由管委会根据合同结算金额对公司进行代建成本结算。多湖商投负责标的项目投资建设资

金的筹措，委托方根据项目投资、建设进度，按阶段对多湖商投当年项目实际投资额进行核算，并按照实际投入成本金额的 115%向多湖商投支付代建服务费。金华市多湖中央商务区管委会根据项目投资、建设进度，按阶段对多湖商投当年项目实际投资额进行核算。经审核后，根据市财政体制，由金华市多湖中央商务区管委会根据审定金额，向代建方支付已经审定的工程代建费。

最近三年，发行人委托代建收入分别为 29,019.18 万元、15,462.49 万元和 10,842.23 万元，毛利润分别为 4,622.53 万元、2,451.88 万元和 1,378.25 万元。截至 2020 年末，发行人前期已结算委托代建工程均已实现收入回款。

表：最近三年发行人委托代建项目结算情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	已确认收入	回款期间	已回款金额
1	站前广场工程	0.34	0.34	0.41	2018 年	0.41
2	婺江大桥工程	0.78	0.78	0.94	2018 年	0.94
3	人民广场改造工程	1.08	1.08	1.30	2018 年	1.3
4	电大街（李渔路至丹溪路）	0.23	0.23	0.26	2018 年	0.26
5	金华市市区内环东路陶朱路口至上古井段拓宽改造工程项目	0.71	0.71	0.86	2019 年	0.86
6	金华市陶朱路入城口改造工程	0.43	0.43	0.52	2019 年	0.52
7	栖凤街（李渔路至丹溪路）	0.15	0.15	0.18	2019 年	0.18
8	丹溪路东延（假日公园—东市街）	0.95	0.95	1.09	2020 年	1.09
合计		4.67	4.67	5.56	-	5.56

表：截至 2020 年末发行人前五大基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	预计结算时间	是否政府代建
1	金华铁路新货场周边配套道路	13.95	11.92	2020-2025 年	是
2	杭长客专新金华站配套基础设施项目一期工程	12.18	8.20	2021-2025 年	是
3	市区环城西路（人民西路至婺江大桥）优化改造工程	7.74	2.82	2021-2025 年	是
4	市区环城东南延改造工程	5.38	2.18	2020-2024 年	是
5	多湖初中迁建工程	3.52	2.27	2021-2023 年	是
合计		42.77	27.39	-	-

3、房产销售业务

发行人房产销售业务主要发行人本级以及子公司金华市浙中总部中心开发建设有限公司（以下简称“总部中心公司”）运营。报告期内，发行人房产销售业务分别实现营业收入 683.34 万元、42,083.41 万元和 50,730.06 万元，同期毛利率分别为 20.11%、29.73%和 17.19%。2019 年发行人房产销售收入上升幅度较大主要系总部中心公司自行建造的互联网总部中心的 2-4 号写字楼开始销售所致。

（1）发行人本级房产销售业务

1) 业务模式

报告期内，发行人本级房产销售收入主要由前期购入的商品房销售形成。为定向安置拆迁居民，发行人于 2000-2003 年陆续购入了包括冠达花园、世纪花园和柳湖花园等多个小区，成交总价为 8.70 亿元，建筑面积总计约 87 万平方米，其中部分房产已于 2005 年之前作为安置房出售给老城区旧城改造拆迁居民；2012 年，发行人以 2 亿元购置了 232 套高端人才用房，该批房产位于金华市二环以内，建筑面积合计 1.80 万平方米。截至 2020 年末发行人待售房产账面价值为 7.68 亿元，可出售面积 9.75 万平方米，未来主要通过拍卖形式进行出售。

截至 2020 年末，发行人本级不存在在建和拟建的房地产项目。

（2）总部中心公司房产销售业务

总部中心公司成立于 2015 年 8 月，注册资本为 1.8 亿元，具有三级房地产建设开发资质，于 2016 年取得了备案号为 07001508254120295081 的浙江互联网总部经济中心（一期）项目的备案文件，通过自主开发启动了互联网总部中心项目的建设。互联网总部中心项目主要涉及 4 栋高层楼房建设，总建筑面积 28.72 万平方米，其中地上建筑面积 19.89 万平方米，地下建筑面积 8.83 万平方米。该项目建设用地通过招拍挂取得，且已经缴纳了土地出让金，项目总投资 18.01 亿元、建设期限从 2016-2021 年，其中总部中心 2-4 号楼已经竣工，1 号楼预计 2021 年竣工，建成后互联网总部中心项目未来主要通过对外销售获取收入，互联网总部中心项目旨在打造一个体制灵活、功能齐全、服务完善的科技创新互联网总部中心，提高电子商务产业的整体层次、推进金华网络经济发展。

（二）发行人发展规划

发行人作为金华本级市城市资源开发、建设、管理及运营的最主要平台之一，其战略目标为在金华市统一规划、领导下，通过基础设施建设和土地整理开发等核心业务，努力扩大资金总量，优化投资结构，确保城建计划的实施。近几年通过不断增强管理和市场化运作能力，发行人积极探索符合公司自身特色的投融资体制和运作模式，加强同各金融机构及投资者间的合作，改进投融资机制，巩固完善信用结构，按现代企业制度的要求，实行科学决策、规范管理和高效运营。

发行人紧紧围绕金华市城市建设的总体目标，制订自身的发展规

划，并在公司经营上、收入的实现方式上作出有益的探索，迈出了坚实的一步，未来三年公司拟建的主要工作是：

第一，做大土地整理、开发业务。发行人将按照《规划纲要》的要求，合理统筹区域土地利用，进一步优化城乡建设。按照金华市本级的发展规划，尖峰山区块、城西区块范围内约 5,000 亩土地将由发行人来负责整理开发，这为发行人的未来长足发展提供了坚实保障。

第二，做强城市基础设施建设业务。在重大工程建设项目方面，公司规划了一批重大拟建建设项目，如：金衢路与 330 国道-二环路立体交通建设项目、市区婺州街北延工程三期、环城东路、北路、南路快速化改造工程等都将在“十三五”期间按计划展开。

第三，扩大自营项的开发与建设，在业务模式上有所创新与突破，力争走出去与引进来并重，把业务发展到城市建设之外，充分参与市场竞争，在市场竞争中提升整个集团的资产实力与经营实力，做到国有资产的保值与增值。

根据《金华市人民政府办公室关于印发《金华市城市建设投资集团有限公司重组方案》的通知》（金政办发【2018】65 号）的文件要求，金华市政府将对发行人注入优质资源，通过有效管理、运营和产业拓展，确保发行人资产保值增值，进一步提升公司实力，以市场化方式承担或参与金华市城建项目建设及重大区块开发，并自主对具有良好经济效益和发展前景的相关产业进行投资，实现公司转型发展。同时，政府给予相应的政策扶持：赋予发行人地块开发、土地整治、代建、区块综合开发等功能；支持发行人以建设、入股等方式优先参与特许经营，开展城市园林绿化、垃圾处理、城市石油、天然气、矿产资源开发、充电桩、停车场、婺江水上游等业务；以土地出让金、

项目补助、贴息等方式支持发行人发展。

（三）发行人所在行业情况

1. 土地开发行业

（1）我国土地开发发展现状

土地开发行业是伴随着我们城镇化和工业化而不断发展。土地开发行业是城镇化的重要基础，是城市建设、发展的重要前提。土地开发行业的发展，一方面为城镇化和工业化提供了土地，保证了城市发展所需土地的供给。更重要的是，土地开发产生的收益成为我国城镇化过程中城市基础设施建设的重要资金来源。通过土地开发，不仅促进了土地的合理配置，而且有效提高政府收入、实现了社会资金向城市发展流动。作为政府收入的重要来源，土地出让收入一直占据着重大比例，尤其是在我国现行的财政体制下，地方政府对土地出让收入的依赖性更加明显，自 2008 年以来，土地出让收入基本上保持不断上升态势，2013 年达到历史最高点，为 4.10 万亿元，占地方财政收入比例接近 60%。

土地开发与整理是指按照土地利用总体规划的要求，结合土地利用现状，采取行政、经济、工程、技术、法律等手段，通过对土地利用结构进行调整，对土地资源进行重新配置，提高土地利用效率，改善和保护生态环境。由于行业的特殊性，土地开发整理行业一直由政府主导，行业开放度极低。

城市土地开发与运营围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持

续发展。

（2）金华市土地开发行业现状

金华市地理位置较好，交通辐射能力较强，近年来受益于支柱产业的发展，经济保持平稳增长，但经济增速有所下滑；全市固定资产投资保持较快增长态势，有利于公司主业的开展。

金华市位处浙中，“长三角”南翼，是连接长三角城市群的重要交通枢纽，受长三角经济圈辐射明显，2010 年被纳入《长江三角洲地区区域规划》，金华-义乌都市区核心区域是浙江省继杭、宁、温之后的第四大经济圈。金千铁路、浙赣铁路、金温铁路交汇于此，新金温高铁、杭长高铁业已开通；长深高速、沪昆高速于市北交汇，北通杭州、上海，西联衢州，东接宁波、台州港口，南达温州港；金华义乌机场距市区金华市区 50 公里，已开通二十多条国内航线。金华市土地总面积 10,942 平方千米，其中市辖区 2,049 平方千米，地域广阔，土地资源丰富。

根据《金华市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，金华市土地利用调控目标为：至 2020 年城乡建设用地总面积控制在 91,200 公顷以内，城乡建设用地结构、布局进一步优化。《规划》要求通过合理统筹区域土地利用达到进一步优化城乡建设的目标。

具体实施方案为：一，聚合金义主轴线，落实浙江省城镇体系规划确定的金义都市区的建设要求，发展金华、义乌中心城市。以此为基础，推动金兰产业经济集聚平台建设，建成横贯城市群的金义主轴线。通过城市群核心区域的培育，为提高城市群的凝聚力和竞争力，提升城市群的整体功能。二，统筹城乡土地利用，通过城乡产业、空间、设施、公共服务等统筹安排，积极推进城乡一体化进程。三，推

动区域合理分工与协作。本市各地自然、经济和社会发展条件多样，具有很强的互补性，通过合理的区域规划，能够加强区域合作，共同发展。合理的城市规划将进一步提振金华市土地市场活力，同时为金华市土地开发与整理业务带来更多的机会。

2. 城市基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设行业现状

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

截至 2020 年末，我国城镇化率已经达到 63.89%，这表明我国社会发展进入到一个新的阶段。未来，随着我国经济的不断发展，城镇化水平也将不断提高。同时，我国也将着力进行城镇化发展的转型，修正城镇化建设中存在的导向性偏差、解决基础设施水平与城镇化水平不相符问题、缩小中西部城市与东部城市发展水平的差距等。随着我国城镇建设方向、重心的不断调整，未来城市基础设施建设行业的发展也必将随之发生新的变化。但是，我国城镇化不断提高的趋势是可以预见的，我国城市基础设施建设行业将继续保持不断发展的态势。

(2) 金华市城市基础设施行业的发展历史和现状

金华市地处长江三角洲城市群范围内，是浙江省中西部中心城市，是连接长三角城市群的重要交通枢纽。“十三五”以来，金华市城市综合实力继续增强，城市面貌明显改善，人民生活水平不断提高。全市

重大建设项目工作紧紧围绕全面建设小康社会目标和“发展城市群、共建大金华”战略主线，突出工业强市和新农村建设、文化大市建设，以重大项目一体化规划、现代化提升、系统化布局、高效化管理为手段，着力提高重大建设项目的社会效益、网络效应、全局效果和政府性资金使用效率，各项工作取得显著成效。

随着重大项目持续落地以及全市基础设施建设不断推进，近年来金华市固定资产投资额保持增长。2018-2020 年，全市分别完成固定资产投资 2,299.52 亿元、2,536.37 亿元和 2,642.90 亿元，同期增速分别为 4.5%、10.3%和 4.2%。重大产业项目方面，捷孚传动、华灿光电等项目建成投产；爱旭太阳能、零跑汽车等项目加快建设；众泰福特新能源汽车、花园生物产业园等项目签约落户。基础设施建设方面，全市加快综合交通廊道建设，突出轨道交通、高速公路、快速干线“三个闭合圈”：金义东市域轨道交通项目全线开工、试验段提前竣工；杭金衢高速公路拓宽一期、义乌疏港高速公路建成通车；义乌机场完成升级改造，横店通用机场投入使用；此外，城乡融合步伐加快，推进古子城、多湖中央商务区等重点区块建设，基本实现重点区块城市设计全覆盖。浙江师范大学、金华职业技术学院、上海财大浙江学院等高校的校园建设、金华市文化中心、金华市文化艺术中心、金华市博物馆、金华中心医院东扩、金华市体育中心、义乌市文化基础设施工程、义乌市国际商贸城医院等项目建设，全市教育、文化、医疗、卫生、体育等社会公共事业得到了长足发展，进一步确立了浙江中西部教育、文化、医疗卫生中心的地位，社会保障体系进一步完善。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1. 发行人在行业中的地位

发行人是金华市政府在土地整理和市政工程建设方面重要的投资主体，在资本金注入、项目资金拨付和业务运营等方面获得了政府较大力度的支持。公司 2018 年重组整合后，成为金华市 6 家市政府直属一类国有企业之一，将继续得到政府在资金筹措、资产注入和政策扶助等方面的有力支持。

截至目前，除发行人外，金华市内主要市属一类国有企业包括金华市交通投资集团有限公司（以下简称“金华交投”）、金华市轨道交通集团有限公司（以下简称“金华轨交”）、金华市社会事业发展集团有限公司（以下简称“金华社发”）、金华市水务集团有限公司（以下简称“金华水务”）和金华市现代服务业投资发展有限公司（“金华现代服务业”）。其中金华交投的主营业务为交通、道路、桥梁的建设和维护，金华轨交的主营业务为修建金华市内的轨道交通，金华社发的主营业务为市内医疗和教育类产业投资，金华水务的主营业务为金华市内的供水及污水处理业务，金华现代服务业的主营业务为市内服务行业及零售行业等产业投资。总体来看，金华市内各个主要的国有企业所经营的业务内容清晰、范围明确，不存在相互竞争关系。

发行人作为金华市内最主要的投资建设主体和国有资产运营主体，受金华市市委、市政府委托，负责金华市本级市区范围土地开发平整及拆迁、城市基础设施建设等职能，承担了金华市本级市内重大项目的建设工程。成立以来，公司经营业绩良好、实力不断增强，城市基础设施建设、土地开发平整及拆迁应具有区域垄断优势。目前，金华市面积达 10,942 平方公里，伴随金华市本级市建设规模的不断扩大和基础实施需求的不断增加，发行人的实力将不断增强，在行业

中地位也将进一步巩固。

2. 发行人的竞争优势

（1）突出的区位优势

发行人所在的金华市位于浙江省中部，为省辖地级市，以境内金华山得名。金华市处于浙江中部，东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接绍兴、杭州，交通便利，物产丰富。南北跨度 129 公里，东西跨度 151 公里，土地面积 10,942 平方公里。市区位于东阳江、武义江和金华江交汇处，面积 2,049 平方公里，城区建设面积 74 平方公里。

在福布斯公布的 2018 年中国大陆最佳商业城市排行榜中，金华在地级市排名榜单上，位居第 13 位。2013 年 1 月 29 日，中华人民共和国住建部列金华市为第一批智慧城市试点。先后获得了中国汽车摩托车产业基地、中国五金工具生产出口基地、中国纺织名城、中国磁性材料生产基地、国家级天然药物高新特色产业基地、中国袜业名城等 22 个国家级产业基地称号。

（2）行业垄断优势

发行人作为金华市政府投资运作主体，经金华市市委、市政府授权从事市区内土地开发、基础设施建设和安置房建设等业务，具有区域性垄断优势。随着当地经济社会不断发展，金华市建设的快速推进，公司的主营业务将带来持续的盈利能力。

（3）当地政府大力支持

发行人是金华市土地整理和市政工程建设的核心实施主体，在地方国资体系中地位显著，获得了政府在资本金注入、项目资金拨付以及财政贴息等方面的支持。随着金华市经济总量的迅速扩大和产业的快速发展，发行人得到了金华市市委、市政府的大力支持。金华市政

府给予发行人项目资源倾斜、税收优惠、财政补贴等全方位支持，为其持续发展与盈利提供了坚实的保障。

（4）银企合作优势

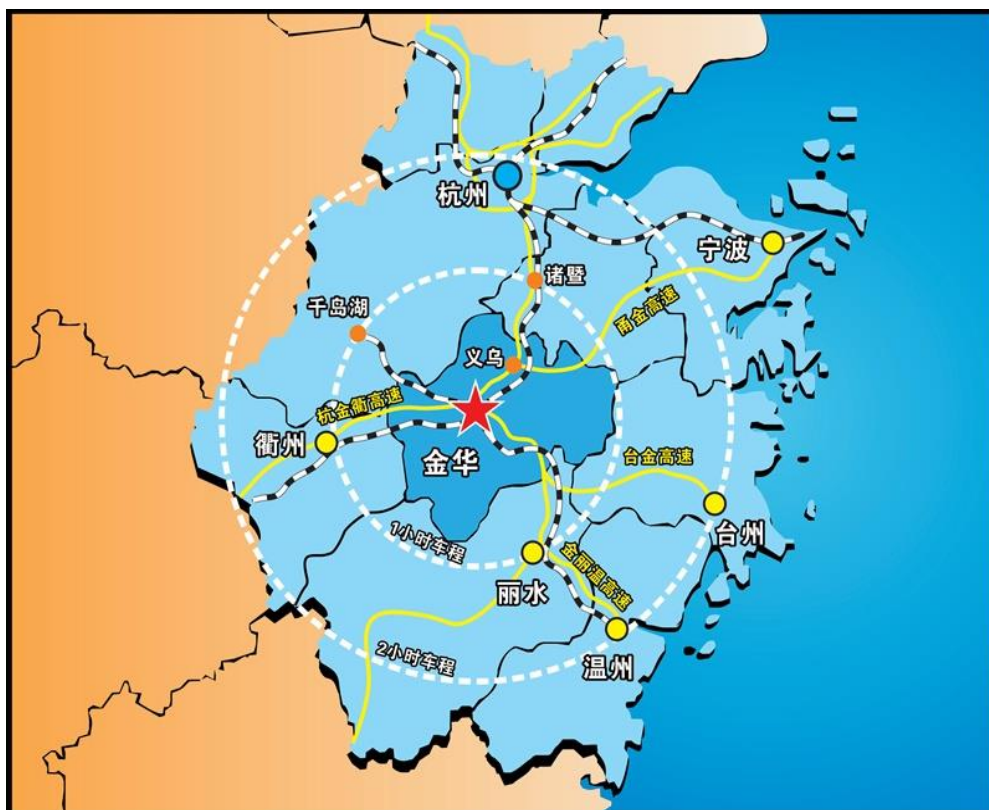
发行人作为金华市城市建设最大的国有独资公司，拥有良好的商业信用。发行人自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。截至 2020 年末，发行人共获得各类金融机构授信额度共计 127.70 亿元，已使用授信额度 103.40 亿元，尚未使用额度 24.30 亿元。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

（五）发行人地域经济情况

金华市古称婺州，位于浙江省中部，地处金衢盆地东段，东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接绍兴、杭州。全市辖婺城、金东两个市辖区和武义、浦江、磐安三个县，代管兰溪、义乌、东阳、永康 4 个县级市。

金华市地理位置较好，交通辐射能力较强。金华市位处浙中，“长三角”南翼，是连接长三角城市群的重要交通枢纽，受长三角经济圈辐射明显，2010 年被纳入《长江三角洲地区区域规划》，金华-义乌都市区核心区域是浙江省继杭、宁、温之后的第四大经济圈。金千铁路、浙赣铁路、金温铁路交汇于此，新金温高铁、杭长高铁业已开通；长深高速、沪昆高速于市北交汇，北通杭州、上海，西联衢州，东接宁波、台州港口，南达温州港；金华义乌机场距市区金华市区 50 公里，已开通二十多条国内航线。

图：金华市地理位置及交通情况图



(二) 金华市经济概况

经过多年发展，金华市已形成了以金属制品、医药制造、电器机械和器材制造、纺织服装服饰、汽车制造等行业为主导的产业格局。近年来金华市经济增长平稳，增速受宏观经济下行影响有所放缓。2018-2020 年分别实现地区生产总值 4,100.23 亿元、4559.91 亿元和 4703.95 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 5.5%、6.5%和 2.8%。2020 年一般公共预算收入 423.25 亿元，增长 2.9%。第一产业增加值为 157.17 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值为 1,814 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值为 2,732.79 亿元，增长 4.7%。三次产业结构由上年的 3.2 : 40.8 : 56.0 调整为 3.3 : 38.6 : 58.1，第三产业比重较上年提高 2.1 个百分点，产业结构进一步调整。

表：2018-2020 年金华市主要经济指标及增速

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速

		(%)		(%)		(%)
地区生产总值（亿元）	4,100.23	5.50	4,559.91	6.50	4,703.95	2.80
第一产业增加值（亿元）	135.86	1.20	145.82	2.00	157.17	1.90
第二产业增加值（亿元）	1,745.46	5.90	1,833.03	6.30	1,814	0.40
第三产业增加值（亿元）	2,218.91	5.40	2,581.06	6.90	2,732.79	4.70
人均生产总值（万元）	7.34	4.70	8.12	5.90	9.54	2.20
规模以上工业总产值（亿元）	3,812.78	6.10	4,667.66	6.60	5,588.29	3.80
全社会固定资产投资（亿元）	2,299.52	4.50	2,536.37	10.30	2,642.90	4.20
社会消费品零售总额（亿元）	2,253.00	6.50	2,425.59	7.70	2,611.90	-4.10
进出口总额（亿美元/亿元）	3,769.00	10.70	4,218.51	11.90	4,866.60	15.30

2018-2020 年全市规模以上工业总产值分别实现 3,812.78 亿元、4,667.66 亿元和 5,588.29 亿元。2020 年工业增加值同比增长 3.80%，工业经济持续稳定增长。菜鸟金华电商园正式开园，浙江电信云计算中心投入运营，启动创建国家网络市场监管与服务示范区；全市规模以上工业中高新技术产业、装备制造业、战略性新兴产业、数字经济核心产业制造业等新兴产业增加值分别增长 6.0%、8.3%、6.8%、29.4%；旅游收入突破千亿元，迈入全省第一方阵，新增中国美丽休闲乡村 1 个，累计完成创建省 A 级景区村庄 1460 个。

随着传统产业改造的提速，金华市新兴科技创新步伐加快。2020 年全市新增“品字标”认证企业 70 家 115 张证书，累计 207 家。新增注册商标 5.7281 万件，累计 38.9986 万件；新认定驰名商标 1 件，累计 77 件；成功注册地理标志证明商标 2 件，累计 26 件。全市新增发布“浙江制造”标准 78 项，累计发布“浙江制造”标准 262 项。主导或参与制修订国际、国家或行业标准 133 项，累计 1271 项。规上企业采标率 67%。新增 4 个省级标准化试点项目，完成验收的国家级、省级标准化试点项目 1 个。生产领域产品质量监督抽查合格率 98.3%。特种设备定检率达 99%以上、登记率和操作人员持证上岗率达 97%

以上，每万台特种设备事故率为 $0.83 \times 10^{-3}\%$ 起。计量器具强制检定 52.31 万台件。

近年来，金华市固定资产投资保持增长，增速有所放缓。2018-2020 年，全市分别完成固定资产投资 2,299.52 亿元、2,536.37 亿元和 2,642.90 亿元，同期增速分别为 4.5%、10.3%和 4.2%。2020 年全市加快落地重大项目，全市省级重点建设项目 60 个，年计划投资 269.9 亿元，其中新增省重点项目 12 个，全年完成投资 341.4 亿元，为年度计划的 126.5%，开工率为 100%，竣工投产项目 16 个。列入市重点建设实施类项目共计 350 个，年计划投资 767.9 亿元，其中新增项目 168 个，全年完成投资 1025.4 亿元，为年度计划的 133.5%，开工项目 346 个，开工率 99%。

（六）金华市主要投融资主体融资情况

目前，金华市本级范围内由金华市国资委控股的投融资平台主要包括金华市城市建设投资集团有限公司（以下简称“金华城投”）、金华市轨道交通集团有限公司（以下简称“金华轨交”）、金华市交通投资集团有限公司（以下简称“金华交投”）、金华市金投集团有限公司（以下简称“金华金投”）等投融资主体。截至 2020 年末，上述公司主要会计信息如下表所示：

表：截至 2020 年末金华市主要投融资主体财务情况

单位：亿元，%

公司简称	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润	主体评级
金华城投	322.36	164.44	48.99	15.11	1.74	AA+
金华轨交	172.08	106.42	38.16	1.38	0.17	AA+
金华交投	111.76	53.62	52.03	6.68	0.96	AA
金华金投	46.27	40.58	12.29	1.08	0.83	AA

截至本募集说明书出具日，金华市内主要投融资主体的债券融资情况如下表所示：

表：金华市内主要投融资主体债券融资情况

单位：亿元、年、%

发行人	债券简称	发行总额	债券余额	发行日期	债券期限	票面利率	债券类别
金华城投	19 金华城投 MTN001	9.60	9.60	2019-6-21	5	4.80	中期票据
	21 金华城投 SCP001	3.00	3.00	2021-4-27	270D	3.05	超短期融资券
	20 金华城投 MTN001	8.00	8.00	2020-7-27	3+2	3.75	中期票据
	20 金华城投 SCP001	3.00	-	2020-11-17	270D	3.98	超短期融资券
	21 金华城投 SCP002	3.00	3.00	2021-8-9	270D	2.68	超短期融资券
金华轨交	21 金轨 01	5.00	5.00	2021-4-9	3	3.85	私募公司债
金华交投	20 金华交投 MTN001	6.00	6.00	2020-8-21	3+2	4.16	中期票据
	21 金华交投 MTN001	7.00	7.00	2021-8-23	3+2	3.65	中期票据
金华金投	21 金投 01	5.00	5.00	2021-1-22	3+2	4.48	私募公司债

截至本募集说明书出具日，金华市内主要投融资主体已取得债券发行批文的情况如下：

表：金华市内主要投融资主体已取得债券发行批文情况

单位：亿元

序号	公司名称	已获批金额	已发行金额	待发行金额	债券类型
1	金华市城市建设投资集团有限公司	15.00	9.00	6.00	超短期融资券
		7.80	0.00	7.80	企业债券
		17.60	17.60	-	中期票据
2	金华市轨道交通集团有限公司	20.00	5.00	15.00	私募公司债
3	金华市交通投资集团有限公司	20.00	13.00	7.00	中期票据
4	金华市金投集团有限公司	10.00	5.00	5.00	私募公司债
合计		90.40	49.60	40.80	

（七）报告期的重大资产重组情况

1、为进一步深化国有企业改革，促进市属国有企业做大做强，

推动多湖中央商务区高质量发展，根据金华市人民政府办公室《关于印发金华市多湖中央商务区建设投资有限公司重组方案的通知》（金政办发【2020】36号），金华市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的金华市多湖中央商务区建设投资有限公司100%的股权全部无偿划转至发行人。截至2020年7月30日，本次股权划转工商变更登记已完成。

金华市人民政府国有资产监督管理委员会原持有多湖商投100%的股份，本次股权划转完成后，发行人将持有多湖商投100%的股份，成为多湖商投的控股股东，多湖商投将并入发行人的合并报表。

多湖商投成立于2014年8月1日，注册资本20,000万元，主要经营范围为“一般项目：市政基础设施建设投资；政府指定范围内的土地开发经营；安置房（保障房）建设；国有资产经营管理；国家法律法规允许的项目投资（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）。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。”。截至2019年末，多湖商投总资产为107.45亿元，占发行人2019年末总资产（未追溯调整的数据，下同）的61.74%，总负债为58.84亿元，占发行人2019年末总负债的59.52%；净资产为48.61亿元，占发行人2019年末净资产的64.66%。2019年度多湖商投营业收入为15.82亿元，占发行人2019年末营业收入的373.11%；净利润为3.54亿元，占发行人2019年末净利润的758.17%。本次股权无偿划转对发行人构成重大资产重组。

发行人主营业务为土地整理业务和委托代建业务，主要承担金华

市城区内的土地整理、区域开发、旧城改造、历史风貌建筑保护性建设、旅游设施开发等基础设施建设业务。发行人主要目标是逐步整合金华市内国有优质资产，提高公司市场地位，提高公司经营效益，降低资产负债率，强化偿债保障能力。本次国有股权无偿划转后公司将作为多湖商务区综合开发的主体，全面负责商务区规划范围内开发、建设、投资、融资、管理、服务等事务，将进一步巩固公司的市场地位，优化公司收入结构，增强公司经营能力及经营性现金流入，降低资产负债率，是发行人进一步实现经营目标的举措。本次股权划转不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。

2、为了落实国家国有资产管理体制改革、国企改革的要求，更好地适应市场化运营需要，发行人于2020年12月以29,983万元认购了浙江八达电子仪表有限公司新增注册资本10,000万元，对应股权比例为增资后八达仪表40%股权，于2020年12月31日办理完成工商股权变更手续。根据金华市城市建设投资集团有限公司与金华八达集团有限公司签署的一致行动人决议，就有关仪表公司经营发展的重大事项向股东会、董事会行使提案权和在相关股东会、董事会上行使表决权以发行人为准，发行人实际表决权为80%，故八达仪表纳入发行人的合并范围。八达仪表2019年度营业收入为87,407.04 万元，发行人2019年末追溯调整的营业收入为42,392.24万元，故八达仪表占金华城投同期营业收入的206.19%，本次交易构成重大资产重组。

本次重大资产重组是为了落实国家国有资产管理体制改革、国企改革的要求，更好地适应市场化运营需要，本次重大资产重组有利于优化发行人收入结构，提升资产规模，提高盈利水平，预计不会对发行人偿债能力产生不利影响。

第五节 财务会计信息

本募集说明书引用的财务数据来自于公司2018年-2020年经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了（容诚审字【2021】310Z0510）审计报告。

公司2018年-2020年财务报表均按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）重要会计政策变更

2017年6月财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，发行人于2018年1月1起执行上述解释。

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）及财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”

归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

发行人根据财会【2018】15 号、财会【2019】6 号、财会【2019】16 号及规定的财务报表格式编制 2018-2020 年财务报表，相关财务报表列报调整影响如下：

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据				
应收账款		265,572,124.67		
应收票据及应收账款	265,572,124.67			

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应付票据		19,730,000.00		
应付账款		79,703,547.74		
应付票据及应付账款	99,433,547.74			

2018 年度的合并利润表和母公司利润表不受影响。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，发行人对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据该准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，发行人于 2019 年 6 月 10 日起执行该准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，发行人对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据该准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，发行人于 2019 年 6 月 17 日起执行该准则。

（二）重要会计估计变更

2020 年发行人重要会计估计变更如下：

单位：元

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目	影响金额
本次会计估计变更前，公司应收款项的坏账准备的计提方法为：组合 1：按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的重大应收款项。组合 2：除组合 1 外的应收款项采	董事会批准	2020-12-31	应收账款	2,847,791.63
			其他应收款	115,088.82
			资产减值损失	-2,962,880.45
			递延所得税资产	-740,720.11
			所得税	740,720.11

用余额百分比法按照 5%计提坏账准备。鉴于该部分应收款项的应收账款拖欠时间的长短不同，其信用情况及还款能力也各不相同，对应的可回收性亦有很大差别，现行的会计估计不能客观公允的反映实际应收款情况。为了进一步提高公司会计信息质量，对现行应收款项坏账计提的会计估计进行部分变更为组合 2：账龄分析法按照 1 年以内 5%，1-2 年 10%，2-3 年 50%，3-4 年 80%，4-5 年 90%，5 年以上 100%。组合 3：余额百分比法按照 5%计提坏账准备。			未分配利润	2,222,160.34
--	--	--	-------	--------------

二、合并报表范围的变化

1、2018 年发行人报表合并范围变化情况

2018 年，发行人合并范围增加 1 家子公司，具体情况如下表：

表：发行人 2018 年相对 2017 年末合并报表范围变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	金华市城投物业管理有限公司	新增	新设	100.00	100.00

注：2019 年 12 月 4 日，金华市城投物业管理有限公司更名为金华市城投资产经营有限公司

2、2019 年度发行人报表合并范围变化情况

2019 年，发行人合并范围增加 1 家公司，具体情况如下表：

表：发行人 2019 年相对 2018 年末合并报表范围变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	金华市城投置业有限公司	新增	新设	100.00	100.00

3、2020 年度发行人报表合并范围变化情况

2020 年，发行人合并范围增加 13 家子公司，具体情况如下表：

表：发行人 2020 年相对 2019 年末合并报表范围变化情况

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	金华市明城工程管理有限公司	增加	新设	100.00	100.00
2	金华市恒远建设咨询服务有限公司	增加	2020 年非同一控制企业合并	100.00	100.00
3	金华市城开环境服务有限公司	增加	2020 年非同一控制企业合并	100.00	100.00
4	金华市民盾人防工程管理服务服务有限公司	增加	2020 年非同一控制企业合并	100.00	100.00
5	金华市园林绿化有限公司	增加	2020 年非同一控制企业合并	100.00	100.00
6	金华市中景园林绿化建设养护有限公司	增加	2020 年非同一控制企业合并	100.00	100.00
7	金华市园林规划设计院有限公司	增加	2020 年非同一控制企业合并	100.00	100.00
8	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	增加	2020 年同一控制企业合并	100.00	100.00
9	金华市浙中总部中心开发建设有限公司	增加	2020 年同一控制企业合并	100.00	100.00
10	金华市水街商旅发展有限公司	增加	2020 年同一控制企业合并	100.00	100.00
11	金华市多湖科技文化发展有限公司	增加	2020 年同一控制企业合并	100.00	100.00
12	金华市城市规划设计院有限公司	增加	2020 年非同一控制企业合并	100.00	100.00
13	八达仪表	增加	2020 年非同一控制企业合并	40.00	80.00

注 1：八达仪表持股比例与表决权比例的差异，系金华八达集团有限公司持有其 40%的股权，杭州奋华投资合伙企业（有限合伙）持有其 20%的股权，根据金华市城市建设投资集团有限公司与金华八达集团有限公司签署的一致行动人决议，就有关仪表公司经营发展的重大事项向股东会、董事会行使提案权和在相关股东会、董事会上行使表

决议时一致，实际表决权为 80%。

2020 年发行人将多湖商投纳入合并范围系同一控制下企业合并，发行人对 2018 和 2019 年的财务数据进行了追溯调整，投资者应通过查阅发行人 2018-2020 年度经审计的合并及母公司财务报表的相关内容，详细了解发行人的财务状况、经营成果及其会计政策。

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）最近三年合并报表

表：发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	131,237.46	101,184.86	88,167.38
应收账款	54,444.29	29,173.96	26,557.21
预付款项	75,619.33	0.01	363.09
其他应收款	35,018.94	32,256.24	53,318.63
存货	2,629,061.25	2,419,849.39	2,124,733.29
其他流动资产	33,166.94	29,509.16	20,958.49
流动资产合计	2,958,548.20	2,611,973.62	2,314,098.10
非流动资产：			
可供出售金融资产	54,703.41	23,033.90	23,033.90
长期应收款	5,293.30	3,399.00	3,500.00
长期股权投资	18,216.73	13,927.91	2,025.52
投资性房地产	94,072.17	93,781.51	77,462.20
固定资产	16,019.22	6,549.20	8,352.54
在建工程	56,915.81	48,766.15	26,888.91
无形资产	16,982.37	13,092.95	13,218.81
商誉	2,490.94	-	-
长期待摊费用	70.77	49.80	45.52
递延所得税资产	249.17	190.25	241.99
非流动资产合计	265,013.89	202,790.67	154,769.39

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	3,223,562.09	2,814,764.29	2,468,867.48
流动负债：			
短期借款	136,500.00	90,000.00	104,000.00
应付票据	-	2,750.00	1,973.00
应付账款	60,438.09	33,991.71	7,970.35
预收款项	25,322.36	17,888.51	32,591.82
应付职工薪酬	1,059.36	300.97	147.53
应交税费	6,682.92	5,519.39	2,544.80
其他应付款	26,767.77	24,375.23	16,810.58
一年内到期的非流动负债	238,120.94	231,880.43	232,961.42
其他流动负债	30,000.00	-	-
流动负债合计	524,891.44	406,706.24	398,999.51
非流动负债：			
长期借款	658,563.00	853,507.30	703,307.30
应付债券	235,225.95	95,550.72	79,787.65
长期应付款	159,580.61	220,192.84	161,574.95
递延收益	945.83	995.83	1,000.00
非流动负债合计	1,054,315.39	1,170,246.70	945,669.91
负债合计	1,579,206.83	1,576,952.94	1,344,669.41
所有者权益：			
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	1,392,327.86	1,045,273.47	971,718.82
专项储备	1,279.67	-	-
盈余公积	6,489.05	6,480.28	6,480.28
未分配利润	153,020.59	135,459.76	95,216.51
归属于母公司所有者权益合计	1,603,117.17	1,237,213.51	1,123,415.61
少数股东权益	41,238.09	597.85	782.46
所有者权益合计	1,644,355.26	1,237,811.35	1,124,198.07
负债和所有者权益总计	3,223,562.09	2,814,764.29	2,468,867.48

表：发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	151,071.38	200,560.11	112,195.84
其中：营业收入	151,071.38	200,560.11	112,195.84
二、营业总成本	136,163.89	159,911.27	92,360.58
其中：营业成本	120,551.74	149,370.80	84,861.48
营业税金及附加	2,580.05	2,489.71	931.84
销售费用	279.79	209.21	202.46
管理费用	6,532.61	4,880.14	2,206.25
财务费用	6,219.70	2,961.41	4,158.54
资产减值损失	137.72	-101.33	215.76
投资收益（损失以“-”号填列）	963.82	1,734.25	217.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	888.82	395.79	-498.55
信用减值损失	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列） ¹	2,234.92	-	-
其他收益	127.38	294.79	1,679.82
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,371.33	42,576.55	21,948.71
加：营业外收入	136.81	67.25	157.20
减：营业外支出	49.41	19.02	9.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,458.73	42,624.77	22,096.33
减：所得税费用	1,041.43	2,566.14	47.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,417.30	40,058.63	22,048.77
（一）按持续经营性分类			
1、持续经营净利润	17,417.30	40,058.63	22,048.77
2、终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司所有者的净利润	17,569.60	40,243.25	22,154.96
2、少数股东损益	-152.30	-184.61	-106.18

¹ 资产处置收益主要系发行人 2020 年投资性房地产中望府街 251 号（金房权证婺字第 00463740 号）及子公司金华市城建开发有限公司存货中栖凤花园个别安置房被征迁产生的收益。

表：发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	173,513.01	187,235.22	66,134.25
收到的税费返还	-	231.69	36.90
收到其他与经营活动有关的现金	10,967.53	37,942.05	12,543.47
经营活动现金流入小计	184,480.54	225,408.96	78,714.61
购买商品、接受劳务支付的现金	360,916.25	399,681.08	295,554.16
支付给职工以及为职工支付的现金	4,255.72	2,518.42	1,213.59
支付的各项税费	7,570.10	3,829.80	2,695.64
支付其他与经营活动有关的现金	13,820.17	11,616.53	12,964.59
经营活动现金流出小计	386,562.23	417,645.83	312,427.98
经营活动产生的现金流量净额	-202,081.69	-192,236.87	-233,713.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	22,615.90	195,735.02	-
取得投资收益收到的现金	275.00	1,338.47	716.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,101.32	48.04	0.21
收到其他与投资活动有关的现金	27,907.06	15,317.71	340.13
投资活动现金流入小计	51,899.28	212,439.23	1,056.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,205.16	19,667.87	13,570.17
投资支付的现金	58,810.40	206,506.60	750.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,608.63	-	-
投资活动现金流出小计	65,624.18	226,174.47	14,320.17
投资活动产生的现金流量净额	-13,724.90	-13,735.24	-13,263.42
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
取得借款收到的现金	842,200.00	560,765.33	264,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	33,980.21	141,277.36	16,757.61
筹资活动现金流入小计	876,180.21	702,042.69	281,357.61
偿还债务支付的现金	567,008.66	409,200.00	95,020.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,639.32	50,454.84	50,679.18

支付其他与筹资活动有关的现金	10,941.12	25,556.35	20,402.70
筹资活动现金流出小计	637,589.10	485,211.19	166,101.88
筹资活动产生的现金流量净额	238,591.11	216,831.50	115,255.73
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	22,784.51	10,859.39	-131,721.05
加：期初现金及现金等价物余额	98,434.86	87,575.48	219,296.53
六、期末现金及现金等价物余额	121,219.38	98,434.86	87,575.48

(二) 最近三年母公司报表

表：发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	28,663.65	42,176.01	17,156.40
应收账款	2.85	-	-
其他应收款	302,607.44	219,017.56	193,975.67
存货	281,738.33	235,435.36	164,338.49
其他流动资产	9,259.73	10,270.48	5,602.17
流动资产合计	622,272.00	506,899.42	381,072.73
非流动资产：			
可供出售金融资产	54,349.80	240.00	240.00
长期应收款	293.30	399.00	-
长期股权投资	1,222,525.67	667,307.45	655,405.06
投资性房地产	47,818.69	50,280.73	52,214.52
固定资产	124.67	145.97	149.34
无形资产	18.40	21.25	19.79
长期待摊费用	15.58	36.69	45.52
非流动资产合计	1,325,146.12	718,431.09	708,074.23
资产总计	1,947,418.12	1,225,330.51	1,089,146.96
流动负债：			
短期借款	45,000.00	27,000.00	40,000.00
应付票据	-	2,750.00	-
应付账款	-	-	-

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收款项	1,363.64	669.56	959.17
应付职工薪酬	176.59	111.44	45.03
应交税费	49.10	55.56	47.37
其他应付款	98,714.97	47,172.80	39,452.51
一年内到期的非流动负债	120,484.20	48,100.00	82,700.00
其他流动负债	30,000.00	-	-
流动负债合计	295,788.50	125,859.36	163,204.10
非流动负债：			
长期借款	125,600.00	289,200.00	211,000.00
应付债券	175,421.76	95,550.72	-
长期应付款	24,571.22	26,385.52	25,945.21
非流动负债合计	325,592.98	411,136.24	236,945.21
负债合计	621,381.47	536,995.60	400,149.31
所有者权益（或股东权益）：		-	-
实收资本（股本）	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	1,275,948.98	639,303.76	639,303.76
盈余公积	8.77	-	-
未分配利润	78.90	-968.84	-306.11
所有者权益合计	1,326,036.65	688,334.92	688,997.65
负债及所有者权益总计	1,947,418.12	1,225,330.51	1,089,146.96

表：发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,579.60	1,515.15	1,496.67
减：营业成本	2,036.61	2,045.90	1,936.08
税金及附加	250.41	161.00	204.49
销售费用	-	-	19.82
管理费用	1,482.26	1,149.77	347.71
财务费用	-1,570.48	-562.14	-1,147.89

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	148.54	-7.31	-4.93
信用减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
加：其他收益	3.91	4.67	13.08
投资收益（损失以“-”号填列）	965.00	581.79	251.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	890.00	395.79	251.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	553.61	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,051.88	-700.23	396.06
加：营业外收入	7.63	40.84	0.74
减：营业外支出	3.00	3.35	0.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,056.51	-662.73	396.30
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,056.51	-662.73	396.30
（一）持续经营净利润	1,056.51	-662.73	396.30
（二）终止经营净利润	-	-	-

表：发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	2,402.63	1,287.84	1,604.38
收到的税费返还	-	4.67	13.08
收到其他与经营活动有关的现金	167,314.24	8,910.95	43,526.11
经营活动现金流入小计	169,716.87	10,203.47	45,143.57
购买商品、接受劳务支付的现金	35,427.59	56,252.15	27,483.74
支付给职工以及为职工支付的现金	1,003.91	739.28	190.71
支付的各项税费	363.18	213.25	337.25
支付其他与经营活动有关的现金	184,859.34	30,192.47	6,307.99
经营活动现金流出小计	221,654.02	87,397.15	34,319.70
经营活动产生的现金流量净额	-51,937.15	-77,193.69	10,823.88
二、投资活动产生的现金流量：			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	275.00	186.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,101.23	-	0.21
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	175.60	370.00	-
投资活动现金流入小计	1,551.83	556.00	0.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	26.95	118.97	110.38
投资支付的现金	85,992.80	11,506.60	6,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	86,019.75	11,625.57	6,210.38
投资活动产生的现金流量净额	-84,467.92	-11,069.57	-6,210.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	229,000.00	269,500.80	40,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	33,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	262,000.00	269,500.80	40,000.00
偿还债务所支付的现金	113,100.00	141,300.00	51,520.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	23,007.70	15,738.23	16,253.81
支付其他与筹资活动有关的现金	249.60	1,929.69	44.80
筹资活动现金流出小计	136,357.30	158,967.92	67,818.61
筹资活动产生的现金流量净额	125,642.70	110,532.88	-27,818.61
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	-10,762.37	22,269.62	-23,204.91
加：期初现金及现金等价物余额	39,426.01	17,156.40	40,361.30
六、期末现金及现金等价物余额	28,663.65	39,426.01	17,156.40

（三）发行人最近三年主要财务数据

截至2018-2020年末，发行人资产总额分别为2,468,867.48万元、2,814,764.29万元和3,223,562.09万元，所有者权益分别为1,124,198.07万元、1,237,811.35万元和1,644,355.26万元。发行人资产总额呈增长趋势，主要由于发行人近年来委托代建和土地整理业务规模快速增长，项目投资资金较多，因此资产规模迅速扩大。

2018年、2019年和2020年，发行人分别实现营业收入112,195.84万元、200,560.11万元和151,071.38万元，实现净利润22,048.77万元、40,058.63万元和17,417.30万元。

表：发行人最近三年主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产总计	3,223,562.09	2,814,764.29	2,468,867.48
其中：流动资产	2,958,548.20	2,611,973.62	2,314,098.10
负债合计	1,579,206.83	1,576,952.94	1,344,669.41
其中：流动负债	524,891.44	406,706.24	398,999.51
所有者权益合计	1,644,355.26	1,237,811.35	1,124,198.07
利润表项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	151,071.38	200,560.11	112,195.84
营业成本	120,551.74	149,370.80	84,861.48
利润总额	18,458.73	42,624.77	22,096.33
净利润	17,417.30	40,058.63	22,048.77
现金流量表项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-202,081.69	-192,236.87	-233,713.36
投资活动产生的现金流量净额	-13,724.90	-13,735.24	-13,263.42
筹资活动产生的现金流量净额	238,591.11	216,831.50	115,255.73
期末现金及现金等价物余额	121,219.38	98,434.86	87,575.48

四、报告期内主要财务指标

表：发行人最近三年主要财务指标

项目	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率	5.64	6.42	5.80
速动比率	0.63	0.47	0.47
资产负债率 (%)	48.99	56.02	54.47
EBITDA 利息保障倍数	0.59	1.00	0.60
应收账款周转率	3.61	7.20	4.22
存货周转率	0.05	0.07	0.12
总资产周转率	0.05	0.08	0.05
净资产收益率 (%)	1.21	3.39	1.96
总资产收益率 (%)	0.58	1.52	0.89

计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债；

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

③资产负债率=负债总额/资产总额；

④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+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/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

五、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标等进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

表：发行人最近三年末资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	131,237.46	4.07	101,184.86	3.59	88,167.38	3.57
应收账款	54,444.29	1.69	29,173.96	1.04	26,557.21	1.08
预付款项	75,619.33	2.35	0.01	0.00	363.09	0.01
其他应收款	35,018.94	1.09	32,256.24	1.15	53,318.63	2.16
存货	2,629,061.25	81.56	2,419,849.39	85.97	2,124,733.29	86.06
其他流动资产	33,166.94	1.03	29,509.16	1.05	20,958.49	0.85
流动资产合计	2,958,548.20	91.78	2,611,973.62	92.80	2,314,098.10	93.73
可供出售金融资产	54,703.41	1.70	23,033.90	0.82	23,033.90	0.93
长期应收款	5,293.30	0.16	3,399.00	0.12	3,500.00	0.14
长期股权投资	18,216.73	0.57	13,927.91	0.49	2,025.52	0.08
投资性房地产	94,072.17	2.92	93,781.51	3.33	77,462.20	3.14
固定资产	16,019.22	0.50	6,549.20	0.23	8,352.54	0.34
在建工程	56,915.81	1.77	48,766.15	1.73	26,888.91	1.09
无形资产	16,982.37	0.53	13,092.95	0.47	13,218.81	0.54
商誉	2,490.94	0.08	-	-	-	-
长期待摊费用	70.77	0.00	49.80	0.00	45.52	0.00
递延所得税资产	249.17	0.01	190.25	0.01	241.99	0.01
非流动资产合计	265,013.89	8.22	202,790.67	7.20	154,769.39	6.27
资产总计	3,223,562.09	100.00	2,814,764.29	100.00	2,468,867.48	100.00

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额分别为 2,468,867.48 万元、2,814,764.29 万元和 3,223,562.09 万元。发行人资产总额呈增长趋势，主要由于发行人近年来委托代建和土地整理业务规模快速增长，项目投资资金较多，因此资产规模迅速扩大。

从资产构成来看，发行人的资产中大部分为流动资产。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，流动资产占当期资产总额的比例分别为 93.73%、92.80%和 91.78%，非流动资

产占当期资产总额的比例分别为 6.27%、7.20%和 8.22%。

（1）货币资金

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人货币资金余额分别为 88,167.38 万元、101,184.86 万元和 131,237.46 万元，占总资产的比例分别为 3.57%、3.59%和 4.07%。2019-2020 年末发行人货币资金明细如下：

表：2019-2020 年末发行人货币资金构成明细

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行存款	131,236.41	100.00	96,830.52	95.70
库存现金	1.05	0.00	0.20	0.00
其他货币资金	-	-	4,354.14	4.30
合计	131,237.46	100.00	101,184.86	100.00

注：截至 2020 年 12 月 31 日，发行人银行存款中有 10,018.09 万元资金使用受限。

（2）应收账款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人应收账款余额分别为 26,557.21 万元、29,173.96 万元和 54,444.29 万元，占总资产的比例分别为 1.08%、1.04%和 1.69%。总体而言，发行人应收账款规模较小，占总资产的比重较低。截至 2020 年末发行人应收账款主要系对金华市住房和城乡建设局委托代建项目的结算款，账面余额 24,561.57 万元，占应收账款比例为 44.59%。

表：截至2020年末发行人前五大应收账款明细

单位：万元，%

序号	欠款单位	账面价值	账龄	占比	款项性质
1	金华市住房和城乡建设局	24,561.57	1-2 年、2-3 年	44.59	项目结算款
2	国网湖北省电力有限公司 物资公司	3,505.18	1 年以内、1-2 年	6.36	货款
3	国网福建省电力有限公司 物资分公司	1,716.28	1 年以内	3.12	货款
4	金华送变电工程有限公司 三为电力分公司	1,694.40	1 年以内	3.08	货款
5	浦江光远电力建设有限公司 机电设备安装分公司	1,267.93	1 年以内	2.30	货款
小计		32,745.36		59.45	

(3) 其他应收款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款分别为 53,318.63 万元、32,256.24 万元和 35,018.94 万元，占总资产的比例分别为 2.16%、1.15%和 1.09%。截至 2020 年末，公司其他应收款主要系应收金华市住房和城乡建设局、金华市金义南公路发展有限公司以及金华市公安局的往来款。上述单位信用程度高、支付能力强，发生坏账损失的风险较小，账款回收有一定保障，安全性较高。

表：公司 2020 年末其他应收款分类表

单位：万元

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	35,639.07	99.91	620.13	1.74	35,018.94
组合 1：风险较小组合	23,466.57	65.79			23,466.57
组合 2：账龄分析法组合	513.06	1.44	37.16	7.24	475.90

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 3：余额百分比法组合	11,659.45	32.69	582.97	5.00	11,076.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	30.89	0.09	30.89	100.00	
合计	35,669.96	100.00	651.02	1.83	35,018.94

表：截至2020年末发行人前五大其他应收款明细

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面价值	账龄	占其他应收款的比例	款项性质
1	金华市住房和城乡建设局	11,210.67	1-2 年、2-3 年	32.01	往来款
2	金华市金义南公路发展有限公司	7,698.51	3-4 年	21.98	往来款
3	金华市公安局	8,000.00	1 年以内	22.84	往来款
4	金华市金东区房产物业服务中心	2,764.52	1-2 年、4-5 年	7.89	维修金/保修金
5	金华融盛投资发展集团有限公司	856.75	1-2 年	2.45	往来款
小计		30,530.45	-	87.18	-

发行人其他应收款定义为经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项中最终用于与主营业务相关的经营性活动的往来款资金；定义为非经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项并未最终用于与主营业务相关的活动的情况。截至 2020 年末，发行人其他应收款金额为 35,018.94 万元，其中经营性和非经营性的分类情况如下：

表：截至2020年末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

项目类别	2020 年 12 月 31 日		
	金额	占比	款项性质

经营性款项	24,822.69	70.88	安置房款、土地划拨费、履约保证金等
非经营性款项	10,196.26	29.12	往来款
小计	35,018.94	100.00	-

(1) 经营性应收款项主要为公司日常业务开展过程中的安置房款、土地划拨费、履约保证金等，主要构成如下：

表：截至2020年末发行人经营性其他应收款情况

单位：万元

往来单位	与本公司关系	账面价值	入账科目	款项形成原因	未来回款计划
金华市住房和城乡建设局	非关联方	11,210.67	其他应收款	项目结算款	预计 2023 年底回款
金华市公安局	非关联方	8,000.00	其他应收款	暂付经费	预计 2023 年底回款
金华市金东区房产物业服务中心	非关联方	2,764.52	其他应收款	维修金	预计 2023 年底回款
金华融盛投资发展集团有限公司	非关联方	856.75	其他应收款	安置房款	预计 2023 年底回款
金华市住房和城乡建设局	非关联方	648.60	其他应收款	安置房款	预计 2023 年底回款
婺城公安分局城中派出所	非关联方	340.00	其他应收款	土地划拨费	预计 2023 年底回款
金华市公安局干警	非关联方	241.84	其他应收款	房款	预计 2023 年底回款
金华市园林管理处	非关联方	213.38	其他应收款	工程款	预计 2023 年底回款
金华市婺城区城乡建设开发有限公司	非关联方	177.17	其他应收款	安置房款	预计 2023 年底回款
其他零散汇总	-	369.76	-	-	-
合计	-	24,822.69	-	-	-

(2) 非经营性应收款项主要为公司与非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来及暂借款项，其中非经营性应收款主要构成如下：

表：截至2020年末发行人非经营性其他应收款情况

单位：万元

往来单位	与本公司关系	账面价值	入账科目	款项形成原因	未来回款计划
金华市金义南公路发展有限公司	非关联方	7,698.51	其他应收款	往来款	预计 2021-2023 年回款
金华市婺城区人民政府	非关联方	692.75	其他应收款	往来款	预计 2021-2023 年回款
金华市婺城新城区工业开发与建设管理委员会	非关联方	327.40	其他应收款	往来款	预计 2021-2023 年回款
国网物资有限公司	非关联方	155.00	其他应收款	往来款	预计 2021-2023 年回款
金华市中医院	非关联方	111.06	其他应收款	往来款	预计 2021-2023 年回款
其他零散合计	-	1,211.54	-	-	-
合计	-	10,196.26	-	-	-

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款主要为金华市金义南公路发展有限公司、金华市住房和城乡建设局和金华市婺城区人民政府的往来款等，都已履行相应的审批及决策程序，且欠款单位已有相应的还款安排并将根据回款计划按期回款。因此，上述款项不存在关联方资金占用、非经营性往来违规占款或资金违规拆借情形。针对上述其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。未来发行人将严格遵循公司内部管理制度及相关法律法规规定，不违规新增非经营性往来占款或资金拆借。发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，及时披露发行人经营变化情况、偿债能力变化情况及募集资金使用等情况。

截至 2020 年末，发行人其他应收款中应收政府性款项共计 24,550.22 万元，应收账款中应收政府性款项共计 24,561.57 万元。故截至 2020 年末，发行人共计应收政府性款项 41,713.72 万元，占 2019 年末净资产的 2.99%。

(4) 存货

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31

日，发行人存货余额分别为 2,124,733.29 万元、2,419,849.39 万元和 2,629,061.25 万元，占总资产比重分别为 86.06%、85.97%和 81.56%。

发行人的存货主要由开发成本和开发产品构成，发行人的存货近年来逐年增长，主要系近年来发行人土地开发业务和委托代建业务的投入金额大于结算金额所致。由于发行人主要从事的土地开发和基础设施建设等业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在发行人资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，最近三年的存货规模也不断增加。

截至 2020 年末，公司存货明细如下：

表：截至2020年末发行人存货明细

单位：万元、%

项目	2020年末	占比
原材料	4,546.94	0.17
包装物及低值易耗品	11.26	0.00
库存商品	8,883.90	0.34
委托加工物资	2,513.56	0.10
工程施工	1,561.72	0.06
开发成本	2,512,404.08	95.56
开发产品	99,139.78	3.77
合计	2,629,061.25	100.00

公司存货主要由开发产品和开发成本构成，具体明细如下表：

表：截至2020年末发行人开发成本明细

单位：万元

序号	项目类型	项目	金额	建设期限	是否为政府代建	代建协议签订时间	项目是否完工
1	委托代建	金华铁路货场搬迁地块及新货场周边配套道路	221,415.63	2015-2021	是	2014 年 7 月	否
2	委托代建	老城区旧城改造	156,059.70	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
3	委托代建	杭长客专新金华西客站配套基础设施项目	101,628.46	2014-2022	是	2014 年 7 月	否
4	委托代建	市区东市街北延工程	65,318.66	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
5	委托代建	二环线工程	46,147.90	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
6	委托代建	金华山游乐公园	41,771.38	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
7	委托代建	江北沿江绿化带工程	34,652.03	2015-2018	是	2014 年 7 月	是
8	委托代建	市区金罗路改造工程	30,554.79	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
9	委托代建	迎宾大道工程	25,536.73	2015-2018	是	2014 年 7 月	是
10	委托代建	燕尾洲公园	25,461.82	2015-2021	是	2015 年 1 月	否
11	委托代建	中国婺剧院	24,833.30	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
12	委托代建	多湖初中	23,569.48	2015-2021	是	2015 年 1 月	否
13	委托代建	五百滩岛内基础设施配套工程	22,991.05	2017-2019	是	2014 年 7 月	是
14	委托代建	高端人才租赁用房	22,981.20	2015-2018	是	2014 年 7 月	是
15	委托代建	市区环城东路南延改造工程	22,411.05	2016-2021	是	2014 年 7 月	否

序号	项目类型	项目	金额	建设期限	是否为政府代建	代建协议签订时间	项目是否完工
16	委托代建	亚运分村	22,190.66	2019-2022	是	2015 年 1 月	否
17	委托代建	八一北街优化工程（通园路至环城北路）	21,087.50	2014-2016	是	2014 年 7 月	是
18	委托代建	五百滩岛内基础设施配套工程	20,874.39	2014-2021	是	2014 年 7 月	否
19	委托代建	（6）东市街（宏济桥至环城南路）	19,651.06	2015-2021	是	2015 年 1 月	否
20	委托代建	芙峰街铁路下穿工程	16,567.59	2016-2018	是	2014 年 7 月	是
21	委托代建	金华市区环城西路（婺江大桥—人民西路）优化改造工程	16,392.95	2015-2022	是	2014 年 7 月	否
22	委托代建	市民广场提档改造工程	14,612.63	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
23	委托代建	市区婺州街北延工程二期（浙赣铁路至环城西路）	14,327.09	2018-2021	是	2014 年 7 月	否
24	委托代建	公共自行车服务系统	13,873.05	2016-2023	是	2014 年 7 月	否
25	委托代建	智者街南延拓宽改造工程（金罗公路张家段）	12,766.28	2016-2021	是	2014 年 7 月	否
26	委托代建	市区迎宾大道入城口景观改造	11,698.40	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
27	委托代建	尖峰路（智者街-迎宾大道杭金衢高速）道路改建工程	11,624.43	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
28	委托代建	赤山公园	11,069.87	2019-2021	是	2015 年 1 月	否
29	委托代建	综合管廊工程二期	11,067.30	2015-2021	是	2015 年 1 月	否
30	委托代建	金华市人民路道路优化工程（五一路至八一北街）	11,018.09	2015-2021	是	2014 年 7 月	否
31	委托代建	古子城保护整治与改造	10,903.25	2016-2018	是	2014 年 7 月	是

序号	项目类型	项目	金额	建设期限	是否为政府代建	代建协议签订时间	项目是否完工
32	委托代建	市区截污干管工程	10,545.51	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
33	委托代建	(12) 丹溪路东延二期 (东市街至电大街)	10,156.22	2015-2021	是	2015 年 1 月	否
34	委托代建	六中迁建工程	9,848.27	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
35	委托代建	八一复线 (新狮道口至五一路)	9,669.14	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
36	委托代建	李渔路道路工程	8,449.01	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
37	委托代建	市二环北路修复工程	8,141.78	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
38	委托代建	智者街 (尖峰路-现状金罗公路段) 道路改建工程	7,081.18	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
39	委托代建	截污二期工程	6,865.03	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
40	委托代建	500 千伏双龙变东区块 220KV 线路迁改工程	6,791.06	2018-2021	是	2014 年 7 月	否
41	委托代建	五百滩开发岛内岛外配套工程	6,761.42	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
42	委托代建	金华市区解放西路西延工程 (含九章路) 二期	6,385.74	2016-2021	是	2014 年 7 月	否
43	委托代建	滨江公园群假日公园、月亮湾公园改造工程	6,128.10	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
44	委托代建	老年大学工程	5,585.61	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
45	委托代建	警示教育基地工程	5,177.20	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
46	委托代建	李渔路跨武义江工程	5,011.83	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
47	委托代建	西北二环路跨金千线立交桥	4,788.23	2014-2016	是	2014 年 7 月	是
48	委托代建	将军路 (酒坊巷以西一部队宿舍大门口以东) 道路拓宽改造工程	4,777.59	2017-2021	是	2014 年 7 月	否

序号	项目类型	项目	金额	建设期限	是否为政府代建	代建协议签订时间	项目是否完工
49	委托代建	通园路（新华街以东至警民巷）道路改造工程	4,750.47	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
50	委托代建	金华市二环路市政照明工程	4,678.82	2014-2018	是	2014 年 7 月	是
51	委托代建	五一路（人民路一回溪街）雨污分流改造工程	4,594.48	2017-2021	是	2014 年 7 月	否
52	委托代建	清风公园（东市街—东关大桥）	4,504.69	2015-2017	是	2014 年 7 月	是
53	委托代建	浙师大婺东校区（元铁路司机学校）	4,487.52	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
54	委托代建	金华市人民路道路优化工程（环城西路至五一路）	3,092.65	2017-2019	是	2014 年 7 月	是
55	委托代建	粮贸市场道路配套工程	3,024.22	2017-2018	是	2014 年 7 月	是
56	委托代建	市区金竹路改建工程（第二粮库-环城西路段）	3,007.04	2016-2018	是	2014 年 7 月	是
57	委托代建	市区凤山街（人民西路—解放西路）道路改造工程	2,856.68	2017-2019	是	2014 年 7 月	是
58	委托代建	东关大桥工程	2,837.22	2014-2017	是	2014 年 7 月	是
59	委托代建	横街口交通广场工程	2,653.60	2016-2018	是	2014 年 7 月	是
60	委托代建	公园道路养护	2,486.42	2016-2018	是	2014 年 7 月	是
61	委托代建	江北沿江公园游步廊景观照明工程	2,408.06	2017-2019	是	2014 年 7 月	是
62	委托代建	内环西路洪源立交桥扩建工程	2,353.82	2016-2018	是	2014 年 7 月	是
63	委托代建	市区二环北路景观提升工程	2,353.55	2017-2019	是	2014 年 7 月	是
64	委托代建	祝丰亭交叉路口	2,137.56	2017-2019	是	2014 年 7 月	是
65	委托代建	东市街拓宽改造	2,119.50	2016-2018	是	2014 年 7 月	是
66	委托代建	金品小区西侧 25 米规划路	2,070.02	2017-2019	是	2014 年 7 月	是

序号	项目类型	项目	金额	建设期限	是否为政府代建	代建协议签订时间	项目是否完工
67	委托代建	婺江水景喷泉工程	2,055.56	2017-2019	是	2014 年 7 月	是
68	房地产项目	三江里项目	72,271.00	2020-2023	否	不适用	否
69	房地产项目	城改四期	61,777.48	2019-2022	否	不适用	否
70	房地产项目	开发成本（1 号楼）	60,242.66	2015-2021	否	不适用	否
71	房地产项目	市拆迁办	32,346.46	2015-2021	否	不适用	否
72	房地产项目	世茂地块	11,924.52	2021-2022	否	不适用	否
73	自持项目	酒坊巷区块改造项目	53,655.51	2017-2021	否	-	否
74	自持项目	高山头古城旅游开发项目	28,484.08	2014-2021	否	-	否
75	自持项目	市区婺州街北延工程一期（浙赣铁路至金竹路）	18,103.55	2019-2021	否	-	否
76	自持项目	高山头古城旅游开发项目一期室内装修工程	15,056.33	2017-2021	否	-	否
77	自持项目	婺州古城创建 4A 级旅游景区	5,539.73	2018-2021	否	-	否
78	自持项目	城投科技孵化园（金义都市新区）项目[1]	13,723.64	2020-2022	否	-	否
79	自持项目	古子城城垣建设与展示及老六中基础设施建设（EPC）	5,932.62	2017-2022	否	-	否
80	土地资产	浙（2019）金华市不动产权第 0005678 号	40,755.48	-	否	-	-
81	土地资产	金市国用（2003）第 8-14978 号	30,152.46	-	否	-	-
82	土地资产	金市国用（2003）第 8-14977 号	17,317.35	-	否	-	-
83	土地资产	金市国用（2004）第 1-65902 号	9,408.28	-	否	-	-

序号	项目类型	项目	金额	建设期限	是否为政府代建	代建协议签订时间	项目是否完工
84	土地资产	金市国用（2004）第 1-65898 号	7,989.48	-	否	-	-
85	土地资产	金市国用（2004）第 1-65896 号	4,162.50	-	否	-	-
86	土地资产	金市国用（2004）第 1-65900 号	1,918.45	-	否	-	-
87	土地平整项目	-	722,228.49	-	-	-	-
88	其他零星项目		13,721.49	-	否		否
合计			2,512,404.08	-	-	-	-

表：截至2020年末发行人开发产品明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	柳湖花园	住宅	-	否	39,991.70
2	鸿欣苑	住宅	-	否	10,944.08
3	城改三期	住宅	-	否	10,706.59
4	华园小区	住宅	-	否	10,417.38
5	世纪花园	住宅	-	否	7,715.78
6	2-4 号楼-商铺	商铺	2016-2021	否	7,035.01
7	横塘沿	住宅	-	否	3,578.32
8	冠达花园	住宅	-	否	3,384.89
9	桃园小区	住宅	-	否	1,664.26
10	东景小区	住宅	-	否	1,312.72
11	玫瑰园	住宅	-	否	615.41
12	经济适用房营业房其他	住宅	-	否	404.86
13	锦绣我家	住宅	-	否	363.93
14	经济适用房营业房二期	住宅	-	否	326.82
15	经济适用房营业房一期	住宅	-	否	312.8
16	金厦花园	住宅	-	否	281.87
17	江南新城	住宅	-	否	83.36
合计		-	-	-	99,139.79

表：截至2020年末发行人存货中的土地使用权情况

序号	所有权人	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	单价(万元/亩)	是否抵押	是否已缴纳土地出让金
1	金华市城市建设有限公司	政府注入	浙(2019)金华市不动产权第0005678号	罗店镇	出让	其他	899.01	40,755.48	45.33	否	是
2	金华市城市建设有限公司	政府注入	金市国用(2003)第8-14977号	罗店镇	出让	其他	381.85	17,317.35	45.35	否	是
3	金华市城市建设有限公司	政府注入	金市国用(2003)第8-14978号	罗店镇	出让	其他	665.12	30,152.46	45.33	否	是
4	金华市城建开发有限公司	政府注入	金市国用(2013)第101-16095号	东市街A地块	出让	商业、住宅	16.04	4,162.50	259.51	否	否
5	金华市城建开发有限公司	政府注入	金市国用(2004)第1-65898号	东市街C地块	出让	商业、住宅	32.82	7,989.48	243.43	否	否
6	金华市城建开发有限公司	政府注入	金市国用(2004)第1-65900号	东市街E地块	出让	商业、住宅	7.45	1,918.45	257.51	否	否
7	金华市城建开发有限公司	政府注入	金市国用(2004)第1-65902号	东市街G地块	出让	商业、住宅	35.84	9,408.28	262.51	否	否
8	金华市城投置业有限公司	招拍挂	浙(2020)金华市不动产权第0013590号	科技孵化园土地	出让	工业用地	89.31	2,963.08	33.18	是	是
9	金华市浙中总部中心开发建	招拍挂	金市国用(2016)第001-03441号	宾虹路南侧,东市街西侧,	出让	其它商服用地	39.00	22,648.94	300.66	否	是

序号	所有权人	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	单价(万元/亩)	是否抵押	是否已缴纳土地出让金
	设有限公司			光南路北侧							
10	金华市浙中总部中心开发建设有限公司	招拍挂	金市国用(2016)第001-03442号	宾虹路南侧, 东市街西侧, 光南路北侧	出让	其它商服用地	28.37			否	是
11	金华市浙中总部中心开发建设有限公司	招拍挂	金市国用(2016)第001-03443号	宾虹路南侧, 东市街西侧, 光南路北侧	出让	其它商服用地	7.96			否	是
12	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	招拍挂	金市国用(2016)018-14956号	市区栖凤街东侧、李渔路南侧、规划电大街西侧	出让	商业用地、商务用地、住宅用地	179.15	19,120.56	106.73	否	是
13	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	招拍挂	浙(2020)金华市不动产权第0083510号	东市南街东侧、栖凤街西侧、宋濂路北侧	出让	城镇住宅用地	118.99	15,709.68	132.03	否	是
14	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	招拍挂	浙(2019)金华市不动产权第0032894号	金东区复兴街西侧、丹溪路北侧、栖凤街东侧、宋濂路	划拨	城镇住宅用地	96.55	2,896.61	30.00	否	是

序号	所有权人	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权 类型	证载 用途	面积 (亩)	账面价值 (万元)	单价 (万 元/亩)	是否 抵押	是否已缴纳 土地出让金
				南侧							
15	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	招拍挂	浙(2020)金华市不动产权证第 0034701 号	金东区多湖街道东市街东侧、丹溪路北侧、栖凤街西侧、宋濂路南侧	划拨	城镇住宅用地	88.23	2,646.77	30.00	否	是
合计							2,685.67	177,689.63	-	-	-

(5) 其他流动资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产分别为 20,958.49 万元、29,509.16 万元和 33,166.94 万元，占总资产的比例分别为 0.85%、1.05%和 1.03%。发行人其他流动资产主要为预交税金、待抵扣进项税和待摊费用。

截至 2019 年末及 2020 年末，发行人其他流动资产的明细情况如下：

表：截至2019年末及2020年末发行人其他流动资产明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
待摊费用	753.97	741.28
预交税金	2,618.82	2,368.63
待抵扣进项税	28,338.83	26,399.26
预缴所得税	1,455.32	-
合计	33,166.94	29,509.16

(6) 可供出售金融资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产余额分别为 23,033.90 万元、23,033.90 万元和 54,703.41 万元，占总资产的比重分别为 0.93%、0.82%和 1.70%。发行人可供出售金融资产中主要为对金华银行股份有限公司、浙江环球制漆集团股份有限公司以及金华市快速公交有限公司的投资。

(7) 投资性房地产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产余额分别为 77,462.20 万元、93,781.51 万元和 94,072.17 万元，占总资产的比例分别为 3.14%、3.33%和 2.92%。2019 年末较 2018 年末发行人的投资性房地产增加 16,319.31 万元，

同比增长 21.07%，主要系 2019 年发行人下属子公司存货转入投资性房地产（金都美地及总部中心）。

表：截至2020年末发行人投资性房地产明细

单位：亩、万元、万元/亩

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
1	安居苑 1 幢 17-A 室、17-B 室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022175 号	1.32	出让	2015/12/29	商住综合/商业	2,380.27	1,980.27	评估法	1,500.20	是	否	是
2	双龙南路 93 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022807 号	2.24	划拨	2015/12/29	商业、住宅/商业	1,367.61	1,137.78	评估法	507.94	否	否	是
3	桂林街 6 号楼 6 幢西 02 室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022822 号	0.15	出让	2015/12/29	商业、住宅用地/商业	102.33	85.13	评估法	567.53	是	否	是
4	桂林街 5 幢西 4 室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022810 号	0.15	出让	2015/12/29	商业、住宅用地/商业	101.05	84.06	评估法	560.40	是	否	是
5	桂林街 2 幢东 08 室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0045454 号	0.14	出让	2015/12/29	商业、住宅/商业	91.53	76.15	评估法	543.93	是	否	是
6	将军路 9 号地块	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022042 号	0.19	划拨	2015/12/29	商住综合/商业	340.20	283.03	评估法	1,489.63	否	否	是
7	西市街 205-213 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022806 号	6.5	出让	2015/12/29	批发零售用地/商业	10,579.08	8801.26	评估法	1,354.04	是	否	是
8	西市街 109 号 01 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022808 号	0.36	出让	2015/12/29	综合用地/商业	755.49	628.53	评估法	1,745.92	是	否	是
9	西市街 109 号 02 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022809 号	0.26	出让	2015/12/29	综合用地/商业	531.26	441.98	评估法	1,699.92	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
10	体育路文化商业中心综合楼 08 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022814 号	0.23	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	324.82	270.24	评估法	1,174.96	否	否	是
11	体育路文化商业中心综合楼 201 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022830 号	0.13	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	135.82	112.99	评估法	869.15	否	否	是
12	体育路文化商业中心综合楼 202 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022816 号	0.1	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	102.28	85.09	评估法	850.90	否	否	是
13	体育路文化商业中心综合楼 07 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022813 号	0.23	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	325.07	270.44	评估法	1,175.83	否	否	是
14	体育路文化商业中心综合楼 06 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022812 号	0.18	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	235.50	195.93	评估法	1,088.50	否	否	是
15	体育路文化商业中心综合楼 05 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022818 号	0.11	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	148.83	123.82	评估法	1,125.64	否	否	是
16	体育路文化商业中心综合楼 04 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022817 号	0.15	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	539.19	448.59	评估法	2,990.60	否	否	是
17	体育路文化商业中心综合楼 09 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022815 号	0.11	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	392.65	326.67	评估法	2,969.73	否	否	是
18	体育路文化商业中心综合楼 03 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022819 号	0.35	划拨	2015/12/29	商业、住宅用地/商业	1,247.49	1037.85	评估法	2,965.29	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
19	体育路文化商业中心综合楼 02 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022820 号	0.15	划拨	2015/12/29	批发零售用地/商业	547.97	455.88	评估法	3,039.20	否	否	是
20	体育路文化商业中心综合楼 01 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0022811 号	0.05	划拨	2015/12/29	商业、住宅用地/商业	177.05	147.29	评估法	2,945.80	否	否	是
21	铁路新客站温州商城 2 号楼 9-10 营业房	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0021201 号	0.14	出让	2015/12/29	商务金融用地/办公	187.47	155.97	评估法	1,114.07	是	否	是
22	双溪西路 265 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0021202 号	0.16	划拨	2015/12/29	办公、住宅/办公	85.96	71.52	评估法	447.00	否	否	是
23	桂林巷 1 幢	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0045716 号	0.27	出让	2015/12/29	商业、住宅/商业	266.60	221.79	评估法	821.44	是	否	是
24	江南婺星小区	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0045456 号	1.34	出让	2015/12/29	城镇住宅用地/商业	278.10	231.36	评估法	172.66	是	否	是
25	婺州街 81 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0058795 号	0.37	划拨	2015/12/29	商务金融用地/办公	283.71	236.03	评估法	637.92	否	否	是
26	新华街 127 号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0045455 号	0.79	划拨	2015/12/29	综合用地/办公	3,952.95	3288.65	评估法	4,162.85	否	否	是
27	八一北街 253 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0058796 号	0.35	划拨	2015/12/29	综合用地/商业	430.47	358.13	评估法	1,023.23	否	否	是
28	宾虹路 687 号 689 号红旗 2 幢 11.12 室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0021198 号	0.39	出让	2015/12/29	批发零售用地/商业	2,079.20	1729.79	评估法	4,435.36	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
29	中村小区义乌街106号18-19幢5室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0045453号	0.06	出让	2015/12/29	城镇住宅用地/商业	103.03	85.72	评估法	1,428.67	是	否	是
30	工商城D区89幢3-02室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0021200号	0.38	出让	2015/12/29	城镇住宅用地/商业	192.07	159.79	评估法	420.50	是	否	是
31	绿园嘉苑2幢04室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0021203号	0.06	出让	2015/12/29	批发零售用地/商业	91.32	75.97	评估法	1,266.17	是	否	是
32	绿园嘉苑2幢03室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0021206号	0.06	出让	2015/12/29	商业	84.28	70.12	评估法	1,168.67	是	否	是
33	绿园嘉苑2幢02室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0021205号	0.08	出让	2015/12/29	批发零售用地/商业	117.06	97.39	评估法	1,217.38	是	否	是
34	绿园嘉苑2幢01室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0021204号	0.07	出让	2015/12/29	批发零售用地/商业	105.36	87.65	评估法	1,252.14	是	否	是
35	金华商苑B块地（默相苑）Y幢111号	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0022821号	0.17	出让	2015/12/29	批发零售用地/商业	313.43	260.76	评估法	1,533.88	是	否	是
36	解放东路144号第八层	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0021207号	1.02	出让	2015/12/29	商住综合/办公	750.54	624.42	评估法	612.18	是	否	是
37	工商城D区89幢3-101室	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第0021200号	0.19	出让	2015/12/29	批发零售用地/商业	99.24	84.65	评估法	445.53	是	否	是
38	金婺路3幢5-602室6/6层	政府注入	金房权证婺字第00463772号	61.3	划拨	2015/12/24	住宅	50.42	41.95	评估法	0.68	否	否	是
39	宾虹路利学楼4-6室，9.10室	政府注入	金房权证婺字第00463771号	228.33	划拨	2015/12/24	商业	1,197.66	996.39	评估法	4.36	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
40	新建村 20 号	政府注入	办理中	57.6	划拨	-	-	21.90	18.22	评估法	0.32	否	否	是
41	桂林街 9 幢 12 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457686 号	52.84	划拨	2015/12/24	商业	104.19	86.68	评估法	1.64	否	否	是
42	桂林街 9 幢 11 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457685 号	51.38	划拨	2015/12/24	商业	97.05	80.74	评估法	1.57	否	否	是
43	桂林街 9 幢 9—10 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457684 号	118.33	划拨	2015/12/24	商业	223.51	185.95	评估法	1.57	否	否	是
44	桂林街 9 幢 7—8 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457683 号	87.12	划拨	2015/12/24	商业	164.56	136.9	评估法	1.57	否	否	是
45	桂林街 9 幢 6 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457682 号	43.64	划拨	2015/12/24	商业	82.43	68.58	评估法	1.57	否	否	是
46	桂林街 9 幢 4—5 号 1 层/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457681 号	75.3	划拨	2015/12/24	商业	142.23	118.33	评估法	1.57	否	否	是
47	桂林街 9 幢 1—3 号 1 层/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457680 号	146.12	划拨	2015/12/24	商业	276.00	229.62	评估法	1.57	否	否	是
48	桂林街 38 幢 19—20 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457700 号	80.84	划拨	2015/12/24	商业	152.70	127.04	评估法	1.57	否	否	是
49	桂林街 38 幢 18 号 1 层/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463769 号	51.46	划拨	2015/12/24	商业	97.20	80.87	评估法	1.57	否	否	是
50	桂林街 38 幢 17 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463768 号	36.63	划拨	2015/12/24	商业	72.97	60.71	评估法	1.66	否	否	是
51	桂林街 38 幢 15—16 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463767 号	64.27	划拨	2015/12/24	商业	121.40	100.99	评估法	1.57	否	否	是
52	桂林街 38 幢 12—14 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463766 号	102.9	划拨	2015/12/24	商业	194.37	161.7	评估法	1.57	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
53	桂林街 38 幢 6—8 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463765 号	118.97	划拨	2015/12/24	商业	224.72	186.95	评估法	1.57	否	否	是
54	桂林街 3 幢东 01-02 室 1—2 层	政府注入	金房权证婺字第 00463762 号	126.4	划拨	2015/12/24	商业	88.03	73.24	评估法	0.58	否	否	是
55	将军路道前营房 2 号楼	政府注入	金房权证婺字第 00457776 号	1249.43	划拨	2015/12/24	商业	1,048.27	872.11	评估法	0.70	否	否	是
56	明月路 5 号 1/6 层	政府注入	金房权证婺字第 00457698 号	22.02	划拨	2015/12/24	商业	47.85	39.81	评估法	1.81	否	否	是
57	胜利街 11 号地块 2/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457687 号	870	划拨	2015/12/24	商业	995.15	827.92	评估法	0.95	否	否	是
58	胜利街 11 号地块 26—28 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457695 号	233.92	划拨	2015/12/24	商业	216.66	180.25	评估法	0.77	否	否	是
59	胜利街 11 号地块 24—25 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457694 号	73.21	划拨	2015/12/24	商业	167.48	139.33	评估法	1.90	否	否	是
60	胜利街 11 号地块 22 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457693 号	135.91	划拨	2015/12/24	商业	310.92	258.67	评估法	1.90	否	否	是
61	胜利街 11 号地块 23 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457692 号	40.18	划拨	2015/12/24	商业	91.92	76.47	评估法	1.90	否	否	是
62	胜利街 11 号地块 21—2 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457691 号	70.25	划拨	2015/12/24	商业	160.71	133.71	评估法	1.90	否	否	是
63	胜利街 11 号地块 19-21-1 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457690 号	104.88	划拨	2015/12/24	商业	239.93	199.62	评估法	1.90	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
64	胜利街 11#地块 1-2 楼西号 1-2/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457689 号	658.73	划拨	2015/12/24	商业	904.50	752.5	评估法	1.14	否	否	是
65	胜利街 11#地块 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457688 号	281.28	划拨	2015/12/24	商业	643.48	535.34	评估法	1.90	否	否	是
66	胜利街 11#地块 30 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457696 号	72.92	划拨	2015/12/24	商业	67.54	56.19	评估法	0.77	否	否	是
67	胜利街 11#地块 31 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457697 号	71.24	划拨	2015/12/24	商业	65.98	54.9	评估法	0.77	否	否	是
68	胜利街四牌市场大楼	政府注入	金房权证婺字第 00463760 号	1862.76	划拨	2015/12/24	商业	1,992.70	1657.83	评估法	0.89	否	否	是
69	胜利南街 32 号 A3 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463777 号	37.86	划拨	2015/12/24	商业	54.77	45.57	评估法	1.20	否	否	是
70	胜利街 31 幢 2-3 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457777 号	51.18	划拨	2015/12/24	商业	74.04	61.59	评估法	1.20	否	否	是
71	胜利街 31 幢 5 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457900 号	65.16	划拨	2015/12/24	商业	94.26	78.43	评估法	1.20	否	否	是
72	胜利街 32D 幢 A6 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457778 号	47.93	划拨	2015/12/24	商业	69.34	57.68	评估法	1.20	否	否	是
73	胜利街 32D 幢 A2 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457782 号	95.63	划拨	2015/12/24	商业	138.34	115.09	评估法	1.20	否	否	是
74	胜利南街 32 号 A4 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463778 号	37.86	划拨	2015/12/24	商业	54.77	45.57	评估法	1.20	否	否	是
75	胜利南街 32A 幢 9 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00457766 号	44.54	划拨	2015/12/24	商业	64.43	53.61	评估法	1.20	否	否	是
76	胜利南街 32A 幢 7 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463882 号	39.92	划拨	2015/12/24	商业	57.75	48.04	评估法	1.20	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
77	胜利南街 32A6 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463779 号	37.86	划拨	2015/12/24	商业	54.77	45.57	评估法	1.20	否	否	是
78	通济街 104 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463881 号	105.72	划拨	2015/12/24	商业	169.26	140.82	评估法	1.33	否	否	是
79	通济街 96 号 1 层/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463751 号	20.63	划拨	2015/12/24	商业	33.03	27.48	评估法	1.33	否	否	是
80	通济街 120 号 1、26 号，25 号，6 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463756 号	209.79	划拨	2015/12/24	商业	335.87	279.42	评估法	1.33	否	否	是
81	通济街 122 号 1-8 号，22-24 号，25-26 号 2/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463755 号	496.98	划拨	2015/12/24	商业	470.01	391.03	评估法	0.79	否	否	是
82	通济街 120 号 503 室 5/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463880 号	57.03	划拨	2015/12/24	住宅	59.53	49.52	评估法	0.87	否	否	是
83	通济街 120 号 402 室，401 室 4/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463884 号	117.4	划拨	2015/12/24	住宅	76.75	63.85	评估法	0.54	否	否	是
84	通济街 2 幢 2-22 号 2/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463879 号	56.92	划拨	2015/12/24	商业	56.41	46.93	评估法	0.82	否	否	是
85	通济街 86 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463754 号	102.81	划拨	2015/12/24	商业	164.60	136.93	评估法	1.33	否	否	是
86	通济街 90 号 1/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463753 号	46.69	划拨	2015/12/24	商业	74.75	62.19	评估法	1.33	否	否	是
87	通济街 100 号 1 层/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463752 号	66.71	划拨	2015/12/24	商业	106.80	88.85	评估法	1.33	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
88	小码头改造区域3号楼西楼	政府注入	金房权证婺字第00463878号	441.02	划拨	2015/12/24	商业	491.05	408.53	评估法	0.93	否	否	是
89	西市街200号1-3层	政府注入	金房权证婺字第00457767号	451.3	划拨	2015/12/24	商业	1,493.24	1242.3	评估法	2.75	否	否	是
90	西市街198号1-3层	政府注入	金房权证婺字第00457768号	869.88	划拨	2015/12/24	商业	3,131.04	2604.87	评估法	2.99	否	否	是
91	西市街196号1/7层	政府注入	金房权证婺字第00463780号	115.98	划拨	2015/12/24	商业	483.47	402.23	评估法	3.47	否	否	是
92	西市街192号3号1/7层	政府注入	金房权证婺字第00457769号	80.88	划拨	2015/12/24	商业	631.74	525.58	评估法	6.50	否	否	是
93	西市街192号1号1/7层	政府注入	金房权证婺字第00457770号	54.5	划拨	2015/12/24	商业	348.64	290.05	评估法	5.32	否	否	是
94	西市街192号2号1/7层	政府注入	金房权证婺字第00457771号	33.79	划拨	2015/12/24	商业	216.16	179.83	评估法	5.32	否	否	是
95	西市街192号4号2/7层	政府注入	金房权证婺字第00457759号	311.32	划拨	2015/12/24	商业	1,913.80	1592.19	评估法	5.11	否	否	是
96	西市街192号5号1-2层	政府注入	金房权证婺字第00457772号	99.42	划拨	2015/12/24	商业	550.77	458.22	评估法	4.61	否	否	是
97	中山路88号2幢	政府注入	金房权证婺字第00457774号	2629.46	划拨	2015/12/24	住宅、商业	3,815.28	3174.12	评估法	1.21	否	否	是
98	中山路84号1/7层	政府注入	金房权证婺字第00457775号	45.48	划拨	2015/12/24	商业	105.28	87.59	评估法	1.93	否	否	是
99	体育路11-6号14室1/7层	政府注入	金房权证婺字第00463743号	116.58	划拨	2015/12/24	商业	326.42	271.57	评估法	2.33	否	否	是
100	兰溪门文化中心拆迁楼8室1/7层	政府注入	金房权证婺字第00463732号	28.48	划拨	2015/12/24	商业	62.66	52.13	评估法	1.83	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
101	府上街 55 号八一街 116 号 1 幢 2 室 1/6 层	政府注入	金房权证婺字第 00463864 号	259.39	划拨	2015/12/24	住宅	106.57	88.66	评估法	0.34	否	否	是
102	府上街 10 号	政府注入	金房权证婺字第 00463885 号	261	划拨	2015/12/24	商业办公	140.62	116.99	评估法	0.45	否	否	是
103	解放东路 3 号 1/5 层	政府注入	金房权证婺字第 00463759 号	53.8	划拨	2015/12/24	商业	34.72	28.88	评估法	0.54	否	否	是
104	旌孝街 7 号	政府注入	金房权证婺字第 00473102 号	66.31	划拨	2015/12/24	其他	18.13	15.09	评估法	0.23	否	否	是
105	旌孝街 13 号	政府注入	金房权证婺字第 00473101 号	49	划拨	2015/12/24	办公	13.99	11.64	评估法	0.24	否	否	是
106	旌孝街 165、169、173 号	政府注入	金房权证婺字第 00457779 号	132.08	划拨	2015/12/24	住宅	44.58	37.09	评估法	0.28	否	否	是
107	人民西路 1051 号 1/6 层	政府注入	金房权证婺字第 00463776 号	99.62	划拨	2015/12/24	商业	100.97	84	评估法	0.84	否	否	是
108	八一北街 1118 号 2/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463739 号	297.91	划拨	2015/12/24	办公	208.54	173.49	评估法	0.58	否	否	是
109	小码头禹王弄 8 号 1-2 层	政府注入	金房权证婺字第 00463738 号	69.7	划拨	2015/12/24	商业	174.25	144.97	评估法	2.08	否	否	是
110	新华街 7 号 1/1 层	政府注入	金房权证婺字第 00463742 号	57.88	划拨	2015/12/24	商业	202.58	168.54	评估法	2.91	否	否	是
111	青年路新建村 1 幢 1-402 室 4/6 层	政府注入	金房权证婺字第 00463731 号	50.22	划拨	2015/12/24	住宅	45.20	37.6	评估法	0.75	否	否	是
112	兰溪门文化中心拆迁楼 8 室 1/7 层	政府注入	办理中	74	划拨	2015/12/24	住宅	18.15	15.1	评估法	0.20	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
113	通济街 120 号 302 室、303 室 3/7 层	政府注入	金房权证婺字第 00463883 号	85.51	划拨	2015/12/24	住宅	1.18	0.99	评估法	0.01	否	否	是
114	通济街 120 号 402 室、401 室 4/7 层	政府注入	办理中	39	划拨	2015/12/24	住宅	1.25	1.04	评估法	0.03	否	否	是
115	兰溪街联建房 2 幢 9 室 2/2 层	政府注入	金房权证婺字第 00457783 号	59	划拨	2015/12/24	办公	46.47	38.66	评估法	0.66	否	否	是
116	桃园小区 3 幢 3/6 层	政府注入	金房权证婺字第 00457781 号	200	划拨	2015/12/24	商业	107.50	89.43	评估法	0.45	否	否	是
117	旌孝街 191 号 1/1 层	政府注入	金房权证婺字第 00457780 号	264.88	划拨	2015/12/24	商业	89.41	74.38	评估法	0.28	否	否	是
118	通达路 5 号地下 室	政府注入	办理中	12.58	划拨			2.79	2.32	评估法	0.18	否	否	是
119	后城里铁路桥南 头底层 1 单元	政府注入	金房权证婺字第 00463757 号	110.09	划拨	2015/12/24	店面	114.65	95.39	评估法	0.87	否	否	是
120	后城里大发综合 楼车库地下层	政府注入	金房权证婺字第 00463758 号	120.89	划拨	2015/12/24	地下辅房	18.61	15.48	评估法	0.13	否	否	是
121	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 2 号	购入	金房权证婺字第 00223476	91.42	出让	2005/1/27	未注明	142.35	103.83	成本法	1.14	是	否	是
122	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 3 号	购入	金房权证婺字第 00223478	91.42	出让	2005/1/27	未注明	142.35	103.83	成本法	1.14	是	否	是
123	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 4 号	购入	金房权证婺字第 00223477	90.31	出让	2005/1/27	未注明	140.62	102.57	成本法	1.14	是	否	是
124	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 5 号	购入	金房权证婺字第 00223479	99.87	出让	2005/1/27	未注明	155.50	113.42	成本法	1.14	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
125	明月街明月京华 1 号楼 1 幢 11 号	购入	金房权证婺字第 00170210/金市国用 (2006) 第 2-82104 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	106.25	77.5	成本法	3,875.00	是	否	是
126	明月街明月京华 1 号楼 1 幢 12 号	购入	金房权证婺字第 00170209/金市国用 (2006) 第 2-82103 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	82.40	64.28	成本法	6,428.00	是	否	是
127	明月街明月京华 1 号楼 1 幢 13 号	购入	金房权证婺字第 00170208/金市国用 (2006) 第 2-82102 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	74.54	54.37	成本法	5,437.00	是	否	是
128	明月街明月京华 1 号楼 1 幢 14 号	购入	金房权证婺字第 00170207/金市国用 (2006) 第 2-82101 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	68.70	50.11	成本法	5,011.00	是	否	是
129	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 2 号	购入	金房权证婺字第 00170206/金市国用 (2006) 第 2-82100 号	0.04	出让	2005/1/27	商业服务业	110.97	74.32	成本法	1,858.00	是	否	是
130	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 3 号	购入	金房权证婺字第 00170205/金市国用 (2006) 第 2-82099 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	64.02	42.87	成本法	2,143.50	是	否	是
131	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 4 号	购入	金房权证婺字第 00170204/金市国用 (2006) 第 2-82098 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	64.55	43.23	成本法	2,161.50	是	否	是
132	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 5 号	购入	金房权证婺字第 00170203/金市国用 (2006) 第 2-82097 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	58.68	39.31	成本法	1,965.50	是	否	是
133	明月街明月京华 2 号楼 2 幢 6 号	购入	金房权证婺字第 00144700/金市国用 (2006) 第 2-82096 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	78.25	52.4	成本法	1,746.67	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
134	明月街明月京华2号楼2幢7号	购入	金房权证婺字第00144651/金市国用(2006)第2-82095号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	67.57	45.26	成本法	2,263.00	是	否	是
135	明月街明月京华2号楼2幢8号	购入	金房权证婺字第00144673/金市国用(2006)第2-82094号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.21	45.02	成本法	1,500.67	是	否	是
136	明月街明月京华2号楼2幢9号	购入	金房权证婺字第00144675/金市国用(2006)第2-82093号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.21	45.02	成本法	1,500.67	是	否	是
137	明月街明月京华2号楼2幢10号	购入	金房权证婺字第00144676/金市国用(2006)第2-82092号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.21	45.02	成本法	1,500.67	是	否	是
138	明月街明月京华3号楼3幢1号	购入	金房权证婺字第00144672/金市国用(2006)第2-82120号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.36	45.11	成本法	1,503.67	是	否	是
139	明月街明月京华3号楼3幢2号	购入	金房权证婺字第00144677/金市国用(2006)第2-82119号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.36	45.11	成本法	1,503.67	是	否	是
140	明月街明月京华3号楼3幢3号	购入	金房权证婺字第00144678/金市国用(2006)第2-82118号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	50.48	33.81	成本法	1,690.50	是	否	是
141	明月街明月京华3号楼3幢4号	购入	金房权证婺字第00144671/金市国用(2006)第2-82117号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	50.48	33.81	成本法	1,690.50	是	否	是
142	明月街明月京华3号楼3幢5号	购入	金房权证婺字第00144670/金市国用(2006)第2-82116号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.30	45.08	成本法	1,502.67	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
143	明月街明月京华3号楼3幢6号	购入	金房权证婺字第00144669/金市国用(2006)第2-82115号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	57.81	38.72	成本法	1,936.00	是	否	是
144	明月街明月京华3号楼3幢7号	购入	金房权证婺字第00144667/金市国用(2006)第2-82114号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.36	45.11	成本法	1,503.67	是	否	是
145	明月街明月京华3号楼3幢9号	购入	金房权证婺字第00144668/金市国用(2006)第2-82113号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	67.36	45.11	成本法	1,503.67	是	否	是
146	明月街明月京华4号楼4幢1号	购入	金房权证婺字第00144664/金市国用(2006)第2-82112号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	68.07	45.59	成本法	1,519.67	是	否	是
147	明月街明月京华4号楼4幢3号	购入	金房权证婺字第00144663/金市国用(2006)第2-82111号	0.04	出让	2005/1/27	商业服务业	111.83	74.9	成本法	1,872.50	是	否	是
148	明月街明月京华5号楼5幢8号	购入	金房权证婺字第00144697/金市国用(2006)第2-82054号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	73.32	48.43	成本法	1,614.33	是	否	是
149	明月街明月京华5号楼5幢9号	购入	金房权证婺字第00144698/金市国用(2006)第2-82147号	0.04	出让	2005/1/27	商业服务业	89.60	59.18	成本法	1,479.50	是	否	是
150	明月街明月京华5号楼5幢10号	购入	金房权证婺字第00144699/金市国用(2006)第2-82057号	0.05	出让	2005/1/27	商业服务业	107.53	71.02	成本法	1,420.40	是	否	是
151	明月街明月京华5号楼5幢(11-12)号	购入	金房权证婺字第00144696/金市国用(2006)第2-82058号	0.05	出让	2005/1/27	商业服务业	110.11	72.57	成本法	1,451.40	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
152	明月街明月京华 5 号楼 5 幢 13 号	购入	金房权证婺字第 00144694/金市国用 (2006) 第 2-82059 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	55.39	36.58	成本法	1,829.00	是	否	是
153	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 8 号	购入	金房权证婺字第 00144695/金市国用 (2006) 第 2-82065 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	53.34	33.56	成本法	1,118.67	是	否	是
154	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 9 号	购入	金房权证婺字第 00144692/金市国用 (2006) 第 2-82066 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	53.34	33.56	成本法	1,118.67	是	否	是
155	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 10 号	购入	金房权证婺字第 00144693/金市国用 (2006) 第 2-82067 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	58.19	36.61	成本法	1,220.33	是	否	是
156	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 11 号	购入	金房权证婺字第 00144689/金市国用 (2006) 第 2-82060 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	58.19	36.61	成本法	1,220.33	是	否	是
157	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 12 号	购入	金房权证婺字第 00144690/金市国用 (2006) 第 2-82061 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	53.34	33.56	成本法	1,118.67	是	否	是
158	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 13 号	购入	金房权证婺字第 00144691/金市国用 (2006) 第 2-82062 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	53.34	33.56	成本法	1,118.67	是	否	是
159	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 14 号	购入	金房权证婺字第 00144687/金市国用 (2006) 第 2-82063 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	53.34	33.56	成本法	1,118.67	是	否	是
160	明月街明月京华 7 号楼 7 幢 15 号	购入	金房权证婺字第 00144688/金市国用 (2006) 第 2-82064 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	58.19	36.61	成本法	1,220.33	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
161	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 1 号	购入	金房权证婺字第 00144684/金市国用 (2006) 第 2-82131 号	0.04	出让	2005/1/27	商业服务业	120.68	80.03	成本法	2,000.75	是	否	是
162	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 2 号	购入	金房权证婺字第 00144685/金市国用 (2006) 第 2-82132 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	68.96	45.73	成本法	1,524.33	是	否	是
163	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 4 号	购入	金房权证婺字第 00144686/金市国用 (2006) 第 2-82133 号	0.04	出让	2005/1/27	商业服务业	96.93	63.97	成本法	1,599.25	是	否	是
164	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 5 号	购入	金房权证婺字第 00144681/金市国用 (2006) 第 2-82134 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	72.79	48.27	成本法	1,609.00	是	否	是
165	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 6 号	购入	金房权证婺字第 00144682/金市国用 (2006) 第 2-82135 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	57.47	38.11	成本法	1,905.50	是	否	是
166	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 8 号	购入	金房权证婺字第 00144683/金市国用 (2006) 第 2-82136 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	122.60	81.29	成本法	8,129.00	是	否	是
167	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 9 号	购入	金房权证婺字第 00144679/金市国用 (2006) 第 2-82137 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	76.62	50.8	成本法	1,693.33	是	否	是
168	雅塘街明月京华 8 号楼 8 幢 (10-11) 号	购入	金房权证婺字第 00144680/金市国用 (2006) 第 2-82138 号	0.06	出让	2005/1/27	商业服务业	167.23	112.4	成本法	1,873.33	是	否	是
169	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 1 号	购入	金房权证婺字第 00170225/金市国用 (2006) 第 2-82123 号	0.04	出让	2005/1/27	商业服务业	121.58	80.62	成本法	2,015.50	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
170	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 2 号	购入	金房权证婺字第 00170226/金市国用 (2006) 第 2-82124 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	75.99	50.39	成本法	1,679.67	是	否	是
171	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 3 号	购入	金房权证婺字第 00170227/金市国用 (2006) 第 2-82125 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	75.99	50.39	成本法	1,679.67	是	否	是
172	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 4 号	购入	金房权证婺字第 00170228/金市国用 (2006) 第 2-82126 号	0.04	出让	2005/1/27	商业服务业	121.58	80.62	成本法	2,015.50	是	否	是
173	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 (5-6) 号	购入	金房权证婺字第 00170229/金市国用 (2006) 第 2-82127 号	0.05	出让	2005/1/27	商业服务业	125.38	83.14	成本法	1,662.80	是	否	是
174	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 7 号	购入	金房权证婺字第 00170230/金市国用 (2006) 第 2-82128 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	72.19	47.87	成本法	1,595.67	是	否	是
175	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 8 号	购入	金房权证婺字第 00170231/金市国用 (2006) 第 2-82129 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	62.70	41.58	成本法	2,079.00	是	否	是
176	雅塘街明月京华 9 号楼 9 幢 9 号	购入	金房权证婺字第 00170232/金市国用 (2006) 第 2-82130 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	68.39	45.35	成本法	1,511.67	是	否	是
177	飘萍路明月京华 10 号楼 10 幢 1 号	购入	金房权证婺字第 00170233/金市国用 (2006) 第 2-82148 号	0.03	出让	2005/1/27	商业服务业	134.86	98.37	成本法	3,279.00	是	否	是
178	飘萍路明月京华 10 号楼 10 幢 2 号	购入	金房权证婺字第 00170234/金市国用 (2006) 第 2-82149 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	103.78	75.69	成本法	3,784.50	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
179	飘萍路明月京华 10 号楼 10 幢 3 号	购入	金房权证婺字第 00170235/金市国用 (2006) 第 2-82150 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	91.87	67.01	成本法	3,350.50	是	否	是
180	明月街明月京华 10 号楼 10 幢 5 号	购入	金房权证婺字第 00170236/金市国用 (2006) 第 2-82151 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	58.64	42.77	成本法	4,277.00	是	否	是
181	明月街明月京华 10 号楼 10 幢 6 号	购入	金房权证婺字第 00170237/金市国用 (2006) 第 2-82152 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	118.24	86.24	成本法	4,312.00	是	否	是
182	明月街明月京华 10 号楼 10 幢 7 号	购入	金房权证婺字第 00170238/金市国用 (2006) 第 2-82153 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	116.30	84.83	成本法	4,241.50	是	否	是
183	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 2 号	购入	金房权证婺字第 00170316/金市国用 (2006) 第 2-82155 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	75.27	54.9	成本法	2,745.00	是	否	是
184	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 3 号	购入	金房权证婺字第 00170317/金市国用 (2006) 第 2-82156 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	82.12	59.9	成本法	2,995.00	是	否	是
185	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 8 号	购入	金房权证婺字第 00170322/金市国用 (2006) 第 2-82160 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	76.25	55.62	成本法	2,781.00	是	否	是
186	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 15 号	购入	金房权证婺字第 00170323/金市国用 (2006) 第 2-82161 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	76.25	55.62	成本法	2,781.00	是	否	是
187	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 16 号	购入	金房权证婺字第 00170324/金市国用 (2006) 第 2-82162 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	76.25	55.62	成本法	2,781.00	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
188	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 17 号	购入	金房权证婺字第 00170325/金市国用 (2006) 第 2-82163 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	76.25	55.62	成本法	2,781.00	是	否	是
189	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 18 号	购入	金房权证婺字第 00170326/金市国用 (2006) 第 2-82164 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	82.12	59.9	成本法	2,995.00	是	否	是
190	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 19 号	购入	金房权证婺字第 00170327/金市国用 (2006) 第 2-82165 号	0.02	出让	2005/1/27	商业服务业	71.86	52.41	成本法	2,620.50	是	否	是
191	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 20 号	购入	金房权证婺字第 00170328/金市国用 (2006) 第 2-82166 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	61.58	44.92	成本法	4,492.00	是	否	是
192	明月街明月京华 11 号楼 11 幢 21 号	购入	金房权证婺字第 00182216/金市国用 (2006) 第 2-82167 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	61.58	44.92	成本法	4,492.00	是	否	是
193	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 1 号	购入	金房权证婺字第 00170239/金市国用 (2006) 第 2-82075 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	24.07	16.24	成本法	1,624.00	是	否	是
194	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 2 号	购入	金房权证婺字第 00170242/金市国用 (2006) 第 2-82076 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	37.56	25.34	成本法	2,534.00	是	否	是
195	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 3 号	购入	金房权证婺字第 00170243/金市国用 (2006) 第 2-82077 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	42.77	28.86	成本法	2,886.00	是	否	是
196	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 4 号	购入	金房权证婺字第 00170244/金市国用 (2006) 第 2-82078 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	28.88	19.48	成本法	1,948.00	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
197	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 5 号	购入	金房权证婺字第 00170245/金市国用 (2006) 第 2-82079 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	28.88	19.48	成本法	1,948.00	是	否	是
198	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 6 号	购入	金房权证婺字第 00170246/金市国用 (2006) 第 2-82080 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	42.77	28.86	成本法	2,886.00	是	否	是
199	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 7 号	购入	金房权证婺字第 00170314/金市国用 (2006) 第 2-82081 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	37.56	25.34	成本法	2,534.00	是	否	是
200	明月街明月京华 12 号楼 12 幢 8 号	购入	金房权证婺字第 00170315/金市国用 (2006) 第 2-82082 号	0.01	出让	2005/1/27	商业服务业	24.07	16.24	成本法	1,624.00	是	否	是
201	金华市鼓楼里 78 号地块	政府注入	国用 (2013) 第 101-201 号	65.89	划拨	2016/3/8	文体娱乐	1,110.57	939.38	评估法	14.26	否	否	是
202	八咏路 188 号	政府注入	浙 (2017) 金华市不动 0061967 号	0.62	划拨	2016/3/8	商业、风景 名胜设施用地/文化	579.87	488.87	评估法	788.50	否	否	是
203	八咏路 192 号	政府注入	浙 (2017) 金华市不动 0061967 号	0.55	划拨	2016/3/8	商业、风景 名胜设施用地/文化	513.22	432.68	评估法	786.69	否	否	是
204	八咏路 210 号	政府注入	浙 (2017) 金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景 名胜设施用地/文化	52.12	43.94	评估法	1,098.50	否	否	是
205	八咏路 212 号	政府注入	浙 (2017) 金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景 名胜设施用地/文化	50.80	42.83	评估法	1,070.75	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
206	八咏路 214 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	50.66	42.71	评估法	1,067.75	否	否	是
207	八咏路 216 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	50.66	42.71	评估法	1,067.75	否	否	是
208	八咏路 218 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	50.95	42.95	评估法	1,073.75	否	否	是
209	八咏路 220 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.08	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	101.30	85.4	评估法	1,067.50	否	否	是
210	八咏路 222 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	52.12	43.94	评估法	1,098.50	否	否	是
211	八咏路 226 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	52.88	44.59	评估法	1,114.75	否	否	是
212	八咏路 228 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.08	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	100.56	84.78	评估法	1,059.75	否	否	是
213	八咏路 230 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.08	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	91.63	77.25	评估法	965.63	否	否	是
214	八咏路 232 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	50.21	42.33	评估法	1,058.25	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
215	八咏路 234 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061967 号	0.04	划拨	2016/3/8	商业、风景名胜设施用地/文化	52.14	43.96	评估法	1,099.00	否	否	是
216	八咏路 117 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061964 号	0.57	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	534.43	450.56	评估法	790.46	否	是	是
217	八咏路 119 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061964 号	0.56	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	526.48	443.86	评估法	792.61	否	是	是
218	八咏路 121 号	政府注入	浙（2017）金华市不动 0061964 号	1.11	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	1,039.62	876.47	评估法	789.61	否	是	是
219	八咏路 123 号状元坊	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0006217 号	0.69	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/文化	650.35	548.29	评估法	794.62	否	否	是
220	八咏路 127 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067834 号	0.23	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	215.89	182.01	评估法	791.35	否	是	是
221	八咏路 131 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067834 号	0.16	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	152.37	128.46	评估法	802.88	否	是	是
222	八咏路 135 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067834 号	0.2	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	185.56	156.44	评估法	782.20	否	是	是
223	飘萍路 138 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067834 号	0.71	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	666.84	562.19	评估法	791.82	否	否	是
224	鼓楼里 9 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067834 号	0.19	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	173.41	146.2	评估法	769.47	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
225	八咏路 163 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061966 号	0.05	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	63.48	53.52	评估法	1,070.40	否	是	是
226	八咏路 169 号回迁 3 号楼	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061957 号	0.05	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	56.84	47.93	评估法	958.60	否	是	是
227	八咏路 187 号回迁 2 号楼	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061954 号	0.04	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	45.18	38.09	评估法	952.25	否	是	是
228	八咏路 207 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.13	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	122.91	103.62	评估法	797.08	否	是	是
229	八咏路 209 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.14	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	133.36	112.44	评估法	803.14	否	是	是
230	八咏路 211 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.11	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	102.51	86.42	评估法	785.64	否	是	是
231	八咏路 213 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.2	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	186.11	156.9	评估法	784.50	否	是	是
232	八咏路 215 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.15	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	138.14	116.46	评估法	776.40	否	是	是
233	八咏路 217 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.18	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	167.70	141.39	评估法	785.50	否	是	是
234	八咏路 219 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.17	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	162.39	136.91	评估法	805.35	否	是	是
235	八咏路 221 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.13	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	125.24	105.59	评估法	812.23	否	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
236	八咏路 223 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.12	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	111.73	94.2	评估法	785.00	否	是	是
237	八咏路 225 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.16	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	147.19	124.09	评估法	775.56	否	是	是
238	八咏路 227 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.15	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	138.03	116.37	评估法	775.80	否	是	是
239	八咏路 229 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0067833 号	0.23	划拨	2016/3/8	批发零售用地/商业	212.46	179.13	评估法	778.83	否	是	是
240	鼓楼里广场保宁门	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061962 号	0.6	划拨	2016/3/8	公共设施用地/文化	153.11	129.08	评估法	215.13	否	否	是
241	东市街 76 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061953 号	0.69	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/文化	377.54	318.29	评估法	461.29	否	否	是
242	八咏路 296 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061968 号	0.32	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	37.71	31.79	评估法	225.50	否	是	是
243	八咏路 296-300 号（不含 296 号）	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061968 号		划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	47.88	40.37	评估法	225.50	否	是	是
244	八咏路 251 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061955 号	0.03	划拨	2016/3/8	商务金融用地/办公	17.89	15.08	评估法	502.67	否	是	是
245	八咏路 253 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061961 号	0.03	划拨	2016/3/8	商务金融用地/办公	17.89	15.08	评估法	502.67	否	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
246	八咏路 255 号	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061963 号	0.06	划拨	2016/3/8	商务金融用地/办公	19.46	16.41	评估法	273.50	否	是	是
247	八咏路 257 号 110 室等	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061965 号	0.07	划拨	2016/3/8	商务金融用地/办公	21.08	17.78	评估法	254.00	否	是	是
248	飘萍路 270 号 103 室	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061956 号	0.04	划拨	2016/3/8	商务金融用地/办公	28.58	24.1	评估法	602.50	否	是	是
249	飘萍路 272 号 105 室	政府注入	浙（2017）金华市不动产权第 0061959 号	0.04	划拨	2016/3/8	商务金融用地/办公	28.58	24.1	评估法	602.50	否	是	是
250	八咏路 96 号	政府注入	浙（2016）金华市不动产权第 0011302 号	1.28	划拨	2016/3/8	科教用地/教育	125.61	105.9	评估法	82.73	否	否	是
251	八咏路 96 号	政府注入	浙（2016）金华市不动产权第 0011302 号	0.85	划拨	2016/3/8	科教用地/教育	54.72	46.13	评估法	54.27	否	否	是
252	八咏路 96 号	政府注入	浙（2017）金华不动产权第 0035203 号	5282.26	招拍挂	2016/4/3	商服用地/商业服务	173.64	146.39	评估法	0.03	是	是	是
253	酒坊巷 21 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057764 号	0.25	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	90.88	76.61	评估法	306.44	否	是	是
254	酒坊巷 22-1 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057808 号	0.34	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	124.97	105.36	评估法	309.88	否	是	是
255	酒坊巷 22-3、5 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057808 号		划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅			评估法	309.88	否	是	是
256	酒坊巷 22-4 号	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0013362 号	0.22	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	234.10	197.37	评估法	897.14	否	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
257	酒坊巷 24 号	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0015548 号	0.57	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	211.98	178.71	评估法	313.53	否	否	是
258	酒坊巷 26 号-1	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0015549 号	0.15	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	56.54	47.66	评估法	317.73	否	否	是
259	酒坊巷 26 号-2	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0015550 号		划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅			评估法	317.73	否	否	是
260	酒坊巷 32-11 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057766 号	0.29	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	105.53	88.24	评估法	304.28	否	是	是
261	酒坊巷 32 号 7-10	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057798 号	0.23	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	83.07	70.04	评估法	304.52	否	是	是
262	酒坊巷 32 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057807 号	0.46	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	171.71	144.76	评估法	314.70	否	是	是
263	酒坊巷 36 号-1	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0013368 号	0.08	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	63.65	53.66	评估法	412.77	否	否	是
264	酒坊巷 36 号-2	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0013365 号	0.05	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅			评估法	412.77	否	否	是
265	酒坊巷 36 号-3	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0013370 号	0	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅			评估法	412.77	否	否	是
266	酒坊巷 37-1 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057765 号	0.23	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	84.99	71.65	评估法	311.52	否	是	是
267	酒坊巷 37-2 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057765 号	0.22	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	79.73	67.21	评估法	305.50	否	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
268	酒坊巷 37-3 号	政府注入	浙（2020）金华市不动产权第 0025241 号	0.57	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	210.56	177.52	评估法	311.44	否	否	是
269	酒坊巷 43 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057809 号	0.48	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	177.52	149.66	评估法	311.79	否	是	是
270	酒坊巷 62 号	政府注入	浙（2018）金华市不动产权第 0057804 号	0.45	划拨	2016/3/8	城镇住宅用地/住宅	168.20	141.8	评估法	315.11	否	是	是
271	古建筑 2 号剪纸博物	政府注入	浙（2019）金华市不动产权第 0012489 号	0.84	划拨	2016/3/8	文化设施用地/文化	78.16	73.49	评估法	87.49	否	否	是
272	金华市剪纸博物馆	政府注入	办理中	-	-	-	-	47.21	47.15	评估法	-	否	否	是
273	酒坊巷 113 号住宅及土地	政府注入	办理中	-	-	-	-	45.86	45.8	评估法	-	否	否	是
274	酒坊巷 110 号住宅及土地	政府注入	办理中	-	-	-	-	14.47	14.45	评估法	-	否	否	是
275	酒坊巷 23 号	政府注入	金房权证婺字第 00371337 号	213.19	划拨	2013/7/30	城镇住宅用地/住宅	220.67	186.04	评估法	0.87	否	否	是
276	酒坊巷 25 号、27、28 号	政府注入	金房权证婺字第 00371331 号	207.99	划拨	2013/7/30	城镇住宅用地/住宅	122.07	102.91	评估法	0.49	否	否	是
277	酒坊巷 41 号	政府注入	金房权证婺字第 00371325 号	441.07	划拨	2013/7/29	城镇住宅用地/住宅	244.79	206.38	评估法	0.47	否	否	是
278	酒坊巷 45 号	政府注入	金房权证婺字第 00371320 号	215.17	划拨	2013/7/26	城镇住宅用地/住宅	119.42	100.68	评估法	0.47	否	否	是
279	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026252 号	5.72	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	33.04	31.51	成本法	5.51	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 1 幢 101 室													
280	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 1 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026249 号	19.28	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	111.26	106.1	成本法	5.50	是	是	是
281	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 1 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026247 号	28.86	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	166.62	158.89	成本法	5.51	是	是	是
282	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 1 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026253 号	31.14	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	179.78	171.43	成本法	5.51	是	是	是
283	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 1 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026251 号	26.28	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	151.72	144.67	成本法	5.50	是	是	是
284	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 1 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026250 号	39.62	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	228.64	218.03	成本法	5.50	是	是	是
285	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 1 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026248 号	15.09	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	87.10	83.06	成本法	5.50	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
286	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 2 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025673 号	22.53	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	179.79	171.45	成本法	7.61	是	是	是
287	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 2 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025672 号	13.37	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	106.62	101.67	成本法	7.60	是	是	是
288	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 2 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025676 号	13.37	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	106.62	101.67	成本法	7.60	是	是	是
289	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 2 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025675 号	14.93	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	119.14	113.61	成本法	7.61	是	是	是
290	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 2 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025674 号	13.37	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	106.62	101.67	成本法	7.60	是	是	是
291	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 2 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025677 号	13.37	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	106.62	101.67	成本法	7.60	是	是	是
292	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025678 号	8.2	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	65.44	62.4	成本法	7.61	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 2 幢 108 室													
293	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 2 幢 109 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025679 号	22.15	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	176.68	168.49	成本法	7.61	是	是	是
294	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 3 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025128 号	31.04	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	189.14	180.36	成本法	5.81	是	是	是
295	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 3 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025132 号	16.5	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	100.57	95.91	成本法	5.81	是	是	是
296	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 3 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025130 号	19.02	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	115.92	110.54	成本法	5.81	是	是	是
297	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 3 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025129 号	30.34	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	184.82	176.24	成本法	5.81	是	是	是
298	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 3 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025131 号	26.8	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	163.28	155.69	成本法	5.81	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
299	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 4 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025104 号	27.26	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	166.08	158.36	成本法	5.81	是	是	是
300	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 4 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025103 号	30.86	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	187.98	179.26	成本法	5.81	是	是	是
301	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 4 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025100 号	34.76	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	211.71	201.88	成本法	5.81	是	是	是
302	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 4 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025102 号	28.28	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	172.29	164.29	成本法	5.81	是	是	是
303	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025493 号	12.43	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	62.24	59.35	成本法	4.77	是	是	是
304	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025489 号	23.76	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	118.98	113.46	成本法	4.78	是	是	是
305	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025484 号	25.94	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	129.88	123.85	成本法	4.77	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 5 幢 103 室													
306	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025491 号	21.94	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	109.91	104.81	成本法	4.78	是	是	是
307	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025490 号	24.02	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	120.31	114.73	成本法	4.78	是	是	是
308	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025492 号	34.06	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	170.59	162.67	成本法	4.78	是	是	是
309	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025488 号	30.97	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	155.12	147.93	成本法	4.78	是	是	是
310	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025486 号	25.28	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	126.64	120.77	成本法	4.78	是	是	是
311	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 109 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025487 号	17.25	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	86.41	82.4	成本法	4.78	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
312	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 5 幢 110 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025485 号	21.85	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	109.40	104.32	成本法	4.77	是	是	是
313	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 6 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025284 号	10.07	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	77.03	73.46	成本法	7.29	是	是	是
314	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 6 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025285 号	14.53	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	111.23	106.06	成本法	7.30	是	是	是
315	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 6 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025286 号	17.51	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	134.06	127.83	成本法	7.30	是	是	是
316	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 6 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025287 号	19.25	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	147.31	140.47	成本法	7.30	是	是	是
317	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 6 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025283 号	14.44	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	110.48	105.36	成本法	7.30	是	是	是
318	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025292 号	11.88	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	79.64	75.94	成本法	6.39	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 9 幢 102 室													
319	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 9 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025288 号	17.62	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	118.16	112.68	成本法	6.40	是	是	是
320	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 9 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025290 号	31.84	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	213.57	203.65	成本法	6.40	是	是	是
321	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 9 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025289 号	25.02	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	167.87	160.08	成本法	6.40	是	是	是
322	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 9 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025291 号	30.55	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	204.94	195.43	成本法	6.40	是	是	是
323	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 10 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025115 号	37.14	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	213.84	203.92	成本法	5.49	是	是	是
324	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 10 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025113 号	24.14	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	139.01	132.56	成本法	5.49	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
325	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 10 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025116 号	14.13	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	81.36	77.59	成本法	5.49	是	是	是
326	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 10 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025112 号	8.58	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	49.42	47.12	成本法	5.49	是	是	是
327	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 10 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025114 号	18.68	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	107.52	102.53	成本法	5.49	是	是	是
328	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 15 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025558 号	18.73	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	154.12	146.97	成本法	7.85	是	是	是
329	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 15 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025560 号	20	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	164.48	156.85	成本法	7.84	是	是	是
330	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 15 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025559 号	14.93	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	122.82	117.11	成本法	7.84	是	是	是
331	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025561 号	18.09	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	148.79	141.88	成本法	7.84	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 15 幢 104 室													
332	金华市多湖街道 宋濂路 398 号金 都美地 16 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动 产权第 0025105 号	32.85	出让/ 商品房	2019/6/30	批发零售用 地//商业	211.60	201.78	成本法	6.14	是	是	是
333	金华市多湖街道 宋濂路 398 号金 都美地 16 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动 产权第 0025108 号	25.6	出让/ 商品房	2019/6/30	批发零售用 地//商业	164.92	157.27	成本法	6.14	是	是	是
334	金华市多湖街道 宋濂路 398 号金 都美地 16 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动 产权第 0025107 号	13.82	出让/ 商品房	2019/6/30	批发零售用 地//商业	89.00	84.87	成本法	6.14	是	是	是
335	金华市多湖街道 宋濂路 398 号金 都美地 16 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动 产权第 0025106 号	7.07	出让/ 商品房	2019/6/30	批发零售用 地//商业	45.51	43.4	成本法	6.14	是	是	是
336	金华市多湖街道 宋濂路 398 号金 都美地 19 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动 产权第 0025111 号	27.13	出让/ 商品房	2019/6/30	批发零售用 地//商业	183.49	174.98	成本法	6.45	是	是	是
337	金华市多湖街道 宋濂路 398 号金 都美地 19 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动 产权第 0025109 号	31.02	出让/ 商品房	2019/6/30	批发零售用 地//商业	209.78	200.04	成本法	6.45	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
338	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 19 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025110 号	5.63	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	38.07	36.29	成本法	6.45	是	是	是
339	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025124 号	23.95	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	141.40	134.83	成本法	5.63	是	是	是
340	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025119 号	30.74	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	181.48	173.05	成本法	5.63	是	是	是
341	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025117 号	37.22	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	219.78	209.59	成本法	5.63	是	是	是
342	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025125 号	33.95	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	200.40	191.1	成本法	5.63	是	是	是
343	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025120 号	32.91	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	194.26	185.24	成本法	5.63	是	是	是
344	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025118 号	17.11	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	101.04	96.35	成本法	5.63	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 20 幢 106 室													
345	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025127 号	37.77	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	223.00	212.65	成本法	5.63	是	是	是
346	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025126 号	33.51	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	197.85	188.66	成本法	5.63	是	是	是
347	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 109 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025121 号	15.61	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	92.14	87.87	成本法	5.63	是	是	是
348	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 110 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025123 号	27.48	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	162.21	154.69	成本法	5.63	是	是	是
349	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 20 幢 111 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025122 号	14.74	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	87.04	82.99	成本法	5.63	是	是	是
350	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 21 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025845 号	19.92	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	134.85	128.59	成本法	6.46	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
351	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 21 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025846 号	10.6	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	71.77	68.44	成本法	6.46	是	是	是
352	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 21 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025841 号	23.36	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	158.20	150.86	成本法	6.46	是	是	是
353	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 21 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025843 号	31.62	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	214.13	204.2	成本法	6.46	是	是	是
354	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 21 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025844 号	29.75	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	201.42	192.07	成本法	6.46	是	是	是
355	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 21 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025842 号	27.77	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	188.05	179.32	成本法	6.46	是	是	是
356	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 21 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025840 号	24.66	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	167.01	159.26	成本法	6.46	是	是	是
357	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025137 号	15.54	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	93.14	88.82	成本法	5.72	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 22 幢 101 室													
358	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025144 号	15.54	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	93.14	88.82	成本法	5.72	是	是	是
359	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025135 号	17.8	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	106.68	101.72	成本法	5.71	是	是	是
360	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025142 号	17.8	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	106.68	101.72	成本法	5.71	是	是	是
361	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025138 号	15.54	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	93.14	88.82	成本法	5.72	是	是	是
362	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025136 号	15.54	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	93.14	88.82	成本法	5.72	是	是	是
363	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025139 号	20.1	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	120.46	114.87	成本法	5.71	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
364	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025141 号	26.74	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	160.26	152.82	成本法	5.72	是	是	是
365	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 109 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025133 号	26.74	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	160.26	152.82	成本法	5.72	是	是	是
366	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 110 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025140 号	20.1	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	120.46	114.87	成本法	5.71	是	是	是
367	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 111 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025143 号	7.77	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	46.57	44.4	成本法	5.71	是	是	是
368	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 112 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025145 号	7.67	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	46.00	43.87	成本法	5.72	是	是	是
369	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 22 幢 113 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025134 号	117.69	出让/商品房	2019/6/29	批发零售用地//商业	705.54	672.79	成本法	5.72	是	是	是
370	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027078 号	22.44	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	168.08	160.28	成本法	7.14	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 23 幢 101 室													
371	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 23 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027085 号	22.8	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	170.75	162.83	成本法	7.14	是	是	是
372	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 23 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027084 号	22.98	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	172.11	164.13	成本法	7.14	是	是	是
373	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 23 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027079 号	19.85	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	148.64	141.73	成本法	7.14	是	是	是
374	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 23 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027081 号	20.6	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	154.30	147.14	成本法	7.14	是	是	是
375	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 23 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027083 号	18.03	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	135.07	128.8	成本法	7.14	是	是	是
376	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 23 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027080 号	11.04	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	82.66	78.82	成本法	7.14	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
377	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 23 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0027082 号	18.72	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	140.20	133.68	成本法	7.14	是	是	是
378	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 24 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027203 号	11.36	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	85.01	81.07	成本法	7.14	是	是	是
379	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 24 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027200 号	20.38	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	152.52	145.44	成本法	7.14	是	是	是
380	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 24 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027202 号	18.15	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	135.87	129.56	成本法	7.14	是	是	是
381	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 24 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027197 号	21.01	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	157.27	149.97	成本法	7.14	是	是	是
382	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 24 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027199 号	20.93	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	156.71	149.44	成本法	7.14	是	是	是
383	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027196 号	30.56	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	228.78	218.16	成本法	7.14	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 24 幢 106 室													
384	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 24 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027201 号	29.53	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	221.03	210.78	成本法	7.14	是	是	是
385	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 24 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权证第 0027198 号	18.71	出让/商品房	2019/7/5	批发零售用地//商业	140.06	133.55	成本法	7.14	是	是	是
386	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S2 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026324 号	157.71	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	179.00	170.68	成本法	1.08	是	是	是
387	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S2 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026325 号	130.16	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	147.73	140.88	成本法	1.08	是	是	是
388	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S3 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025565 号	64.14	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	65.12	62.09	成本法	0.97	是	是	是
389	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S3 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025567 号	66.98	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	68.00	64.84	成本法	0.97	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
390	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S3 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025566 号	79.01	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	80.21	76.49	成本法	0.97	是	是	是
391	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S3 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025568 号	127.96	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	129.91	123.88	成本法	0.97	是	是	是
392	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S3 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025562 号	79.01	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	80.21	76.49	成本法	0.97	是	是	是
393	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S3 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025563 号	66.98	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	68.00	64.84	成本法	0.97	是	是	是
394	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S3 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025564 号	64.14	出让/商品房	2019/6/30	批发零售用地//商业	65.12	62.09	成本法	0.97	是	是	是
395	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S4 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026332 号	55.6	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	54.63	52.1	成本法	0.94	是	是	是
396	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026328 号	58.02	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	57.01	54.37	成本法	0.94	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 S4 幢 102 室													
397	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S4 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026326 号	69.45	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	68.25	65.07	成本法	0.94	是	是	是
398	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S4 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026330 号	113.2	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	111.23	106.06	成本法	0.94	是	是	是
399	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S4 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026327 号	69.45	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	68.25	65.07	成本法	0.94	是	是	是
400	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S4 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026329 号	58.02	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	57.01	54.37	成本法	0.94	是	是	是
401	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S4 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026331 号	55.6	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	54.63	52.1	成本法	0.94	是	是	是
402	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S5 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026338 号	64.8	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	65.08	62.06	成本法	0.96	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
403	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S5 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026336 号	67.67	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	67.96	64.81	成本法	0.96	是	是	是
404	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S5 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026337 号	79.81	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	80.17	76.45	成本法	0.96	是	是	是
405	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S5 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026335 号	129.26	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	129.84	123.81	成本法	0.96	是	是	是
406	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S5 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026333 号	79.81	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	80.17	76.45	成本法	0.96	是	是	是
407	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S5 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026340 号	67.67	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	67.97	64.81	成本法	0.96	是	是	是
408	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S5 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026339 号	64.8	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	65.08	62.06	成本法	0.96	是	是	是
409	金华市多湖街道宋濂路 398 号金	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0026334 号	50.79	出让/商品房	2019/7/2	批发零售用地//商业	51.02	48.65	成本法	0.96	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
	都美地 S5 幢 108 室													
410	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 101 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025886 号	30.52	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	31.41	29.96	成本法	0.98	是	是	是
411	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 102 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025887 号	63.82	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	65.70	62.65	成本法	0.98	是	是	是
412	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 103 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025888 号	66.64	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	68.60	65.42	成本法	0.98	是	是	是
413	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 104 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025884 号	78.6	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	80.92	77.16	成本法	0.98	是	是	是
414	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 105 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025882 号	127.31	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	131.06	124.98	成本法	0.98	是	是	是
415	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 106 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025883 号	78.6	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	80.92	77.16	成本法	0.98	是	是	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
416	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 107 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025889 号	66.64	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	68.60	65.42	成本法	0.98	是	是	是
417	金华市多湖街道宋濂路 398 号金都美地 S6 幢 108 室	自建	浙（2019）金华市不动产权第 0025885 号	63.82	出让/商品房	2019/7/1	批发零售用地//商业	65.70	62.65	成本法	0.98	是	是	是
418	金华市多湖街道	自建	办理中	-	-	-	-	4,752.09	4757.25	成本法	-	是	否	是
419	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019622 号	21.00	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业	4,049.94	3,820.57	成本法	8.70	是	否	是
420	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019623 号	91.03	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业			成本法	8.70	是	否	是
421	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019625 号	33.81	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业			成本法	8.70	是	否	是
422	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019627 号	30.45	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业			成本法	8.70	是	否	是
423	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019628 号	11.23	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业			成本法	8.70	是	否	是
424	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019629 号	94.35	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业			成本法	8.70	是	否	是
425	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019630 号	40.93	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业			成本法	8.70	是	否	是

序号	坐落	取得方式	所有权证编号	面积	使用权类型	取得日期	证载用途	入账价值	账面价值	入账方式	单价	是否缴纳土地出让金	抵押情况	是否出租
426	金华市多湖街道宾虹东路 219 号	自建	浙（2020）金华市不动产权第 0019631 号	116.57	出让/商品房	2020/3/20	其他商服用地/商业			成本法	8.70	是	否	是
427	金华市鼓楼里 78 号地块	划拨	国用（2013）第 101-201 号	65.89	划拨	2013 年 5 月	文体娱乐	7,006.04	5,419.99	评估	82.26	是	否	是
428	其他零星	-	办理中	-	-	-	-	184.32	11.19	成本法			否	是
合计					-	-	-	110,477.89	94,072.17	-	-	-		

(9) 固定资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产净额分别为 8,352.54 万元、6,549.20 万元和 16,019.22 万元，占总资产的比例分别为 0.34%、0.23%和 0.50%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、运输设备、办公设备、电子设备、机器设备等构成。截至 2019 年末和 2020 年末，发行人固定资产的明细如下：

表：截至2019年末和2020年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	10,838.27	5,819.96
运输设备	1,006.25	238.42
办公设备	172.30	97.90
电子设备	317.52	66.46
机器设备	3,357.43	-
其他	327.44	326.46
合计	16,019.22	6,549.20

(10) 无形资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人无形资产分别为 13,218.81 万元、13,092.95 万元和 16,982.37 万元，占总资产总额的比例为 0.54%、0.47%和 0.53%。截至 2019 年末和 2020 年末，发行人无形资产的明细如下：

表：截至2019年末和2020年末发行人无形资产明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
土地使用权	16,946.86	13,069.38
软件及其他	35.51	23.57
合计	16,982.37	13,092.95

表：截至 2020 年末发行人无形资产中的土地使用权明细

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	所有权人	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账科目	单价	是否抵押	是否已缴纳土地出让金
1	金华市多湖科技文化发展有限公司	招拍挂	浙 2019 金华市不动产权第 0008891 号	宾虹东路北侧、多湖大道西侧	出让	文化设施用地	14,360.63	12,637.20	无形资产	0.27	否	是
2	金华市多湖科技文化发展有限公司	招拍挂	浙 2019 金华市不动产权第 0008892 号	宾虹东路北侧、多湖大道东侧	出让	文化设施用地	31,742.84		无形资产		否	是
3	浙江八达电子仪表有限公司	招拍挂	浙（2016）金华市不动产权第 0014922 号	临江区块西溪街以东，倪家路以南	出让	自用	18,544.88	4,309.66	无形资产	0.066	否	是
4	浙江八达电子仪表有限公司	招拍挂	浙（2017）金华市不动产权第 0009848 号	临江区块西溪街以东，大岩路以北	出让	自用	36,021.00		无形资产		否	是
5	浙江八达电子仪表有限公司	招拍挂	金市国用（2002）第 4-97038	婺城工贸区 5 号地块	出让	自用	10,473.80		无形资产		否	是
合计							111,143.15	16,946.86	-	-	-	-

（二）负债结构分析

表：最近三年末发行人负债情况构成表

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	136,500.00	8.64	90,000.00	5.71	104,000.00	7.73
应付票据	-	-	2,750.00	0.17	1,973.00	0.15
应付账款	60,438.09	3.83	33,991.71	2.16	7,970.35	0.59
预收款项	25,322.36	1.60	17,888.51	1.13	32,591.82	2.42
应付职工薪酬	1,059.36	0.07	300.97	0.02	147.53	0.01
应交税费	6,682.92	0.42	5,519.39	0.35	2,544.80	0.19
其他应付款	26,767.77	1.70	24,375.23	1.55	16,810.58	1.25
一年内到期的非流动负债	238,120.94	15.08	231,880.43	14.70	232,961.42	17.32
其他流动负债	30,000.00	1.90	-	-	-	-
流动负债合计	524,891.44	33.24	406,706.24	25.79	398,999.51	29.67
长期借款	658,563.00	41.70	853,507.30	54.12	703,307.30	52.30
应付债券	235,225.95	14.90	95,550.72	6.06	79,787.65	5.93
长期应付款	159,580.61	10.11	220,192.84	13.96	161,574.95	12.02
递延收益	945.83	0.06	995.83	0.06	1,000.00	0.07
非流动负债合计	1,054,315.39	66.76	1,170,246.70	74.21	945,669.91	70.33
负债合计	1,579,206.83	100.00	1,576,952.94	100.00	1,344,669.41	100.00

负债方面，最近三年末发行人负债合计分别为 1,344,669.41 万元、1,576,952.94 万元和 1,579,206.83 万元，发行人的负债规模有所上升。

截至 2020 年末，发行人流动负债和非流动负债分别为 524,891.44 万元和 1,054,315.39 万元，分别占发行人负债的规模为 33.24%和 66.76%。

发行人流动负债主要由短期借款及一年内到期的非流动负债构成。非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。总体看，公司债务

结构符合土地开发、基础设施建设业务周期长、投入规模大的行业特征，债务期限分布合理，未出现逾期未偿还负债的情况。

（1）短期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人短期借款分别为 104,000.00 万元、90,000.00 万元和 136,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 7.73%、5.71%和 8.64%。

2019 年 12 月 31 日短期借款较 2018 年 12 月 31 日减少了 14,000.00 万元。主要系发行人归还到期短期借款。2020 年 12 月 31 日短期借款较 2019 年 12 月 31 日增加了 46,500.00 万元，主要系保证借款和质押借款大幅增长所致。发行人截至 2019 年末和 2020 年末短期借款明细如下：

表：截至2019年和2020年末发行人短期借款情况

单位：万元

种类	2020 年末	2019 年末
保证借款	115,500.00	80,000.00
信用借款	5,000.00	10,000.00
抵押借款	6,000.00	-
质押借款	10,000.00	-
合计	136,500.00	90,000.00

（2）一年内到期的非流动负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债分别为 232,961.42 万元、231,880.43 万元和 238,120.94 万元，占总负债的比例分别为 17.32%、14.70%和 15.08%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款组成。

表：2019年和2020年末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
1 年内到期的长期借款	224,137.00	138,650.00
1 年内到期的应付债券	-	79,921.77
1 年内到期的长期应付款	13,983.94	13,308.66
合计	238,120.94	231,880.43

(3) 长期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人长期借款分别为 703,307.30 万元、853,507.30 万元和 658,563.00 万元，占负债总额的比例分别为 52.30%、54.12%和 41.70%。报告期内发行人长期借款规模有所波动，但总体保持稳定，未来发行人为满足业务规模扩张的需要，会通过增加长期借款补充流动资金、进行项目建设、平衡债务结构。

表：2019年和2020年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
质押借款	10,000.00	30,000.00
保证借款	517,863.00	396,700.00
信用借款	31,200.00	38,000.00
抵押借款	21,500.00	-
抵押、保证借款	46,000.00	29,000.00
质押保证借款	32,000.00	75,450.00
地方政府债券转贷（注）	-	284,357.30
合计	658,563.00	853,507.30

注：地方政府债券转贷系发行人此前用地方政府债券的资金偿还自身的债务产生的负债，该部分负债本金和利息不由发行人承担，由金华市财政局统筹安排。地方政府债券转贷资金是属于长期限资金，由于目前暂无统一的会计处理方式，发行人谨慎起见列入长期借款核算，符合企业会计准则相关规定。

(4) 应付债券

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日，发行人应付债券分别为 79,787.65 万元、95,550.72 万元和 235,225.95 万元，占负债总额比例分别为 5.93%、6.06%和 14.90%。截至 2020 年末，发行应付债券金额较 2019 年末增长 139,675.23 万元，增幅为 146.18%，主要系发行“20 金华城投 MTN001”和“20 金华多湖 PPN001”所致。

（5）长期应付款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人长期应付款分别为 161,574.95 万元、220,192.84 万元和 159,580.61 万元，占负债总额的比例分别为 12.02%、13.96%和 10.11%。发行人的长期应付款包括专项应付款和长期应付款，具体构成如下：

表：截至2019年和2020年末发行人长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
长期应付款	39,128.30	97,171.27
专项应付款	120,452.30	123,021.57
合计	159,580.61	220,192.84

表：截至2019年末及2020年末发行人长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
国开发展基金有限公司	11,367.72	13,410.95
金华市现代服务业投资发展有限公司	13,000.00	13,000.00
金华市财政局	-	20,000.00
浙江稠州金融租赁有限公司	10,921.37	15,931.94
华融金融租赁股份有限公司	-	10,900.00
平安国际融资租赁有限公司	3,839.22	10,928.38
永赢金融租赁有限公司	-	13,000.00

合计	39,128.30	97,171.27
----	-----------	-----------

表：截至2019年末及2020年末发行人专项应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
金华市区解放路西延工程（含九章路）专项资金	150.00	150.00
粮贸中心配套道路专项资金	500.00	500.00
市区尖峰路专项资金	50.00	50.00
解放路西延工程专项资金	285.00	285.00
环城东路南延污水管网建设专项资金	154.90	85.00
金华铁路货场搬迁及铁路新货场周边配套工程专项资金	1,000.00	1,000.00
人民路道路优化工程专项资金	15.50	15.50
市民广场（防灾公园）项目专项资金	3,300.00	3,300.00
减排专项资金	158.00	158.00
中国婺剧院和六中迁建项目专项资金	40,307.65	40,307.65
金品小区项目专项资金	9,000.00	9,000.00
金品小区西侧规划路专项资金	456.70	456.70
高端人才房项目专项资金	16,839.67	16,839.67
公共租赁用房项目专项资金	513.00	513.00
东市街北延项目专项资金	2,800.00	2,800.00
道路交通事故多发点交通优化项目专项资金	301.70	301.70
五一路与解放西路交叉口绿化工程专项资金	199.91	199.91
人民路、五一路、后城里街等零星绿化工程专项资金	135.50	135.50
截污一期工程专项资金	1,500.00	1,500.00
污水处理基础设施建设项目专项资金	75.00	75.00
内环南路近宅拆迁安置项目专项资金	126.96	126.96
市直排水管道完善工程专项资金	350.00	350.00
将军路拓宽改造（建设局）专项资金	67.81	67.81
南广场人防建设费专项资金	9,293.47	9,293.47
金罗路改造工程专项资金	185.00	185.00
二环路市政照明 BT 专项资金	4,383.22	3,403.01
警示教育基地项目专项资金	5,568.91	5,568.91
金华市城市展示馆装修与布展工程专项资金	6,800.00	6,800.00

中央棚户区改造配套道路专项资金	1,000.00	1,000.00
武义江东岸污水干管专项资金	500.00	500.00
东市街南延中央基建投资专项资金	500.00	500.00
中央基建投资资金宾虹路延伸、电大街专项资金	400.00	400.00
省公建专项资金	400.00	400.00
中央城镇污水配套专项资金	110.00	110.00
省污水处理专项资金	88.00	105.00
省级住房与城市建设专项资金	86.70	103.30
东市街南延工程专项资金	50.00	50.00
金华市科技文化中心专项资金	15.00	15.00
多湖初中迁建工程专项资金	5,600.00	5,600.00
科技馆装修布展工程	6,363.06	9,956.69
丹溪路东延二期专项资金	256.00	256.00
综合管廊工程二期专项资金	541.00	541.00
其他	24.65	16.80
合计	120,452.30	123,021.57

（三）盈利能力分析

表：发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	151,071.38	200,560.11	112,195.84
净利润	17,417.30	40,058.63	22,048.77
净资产收益率	1.21%	3.39%	1.96%
总资产收益率	0.58%	1.52%	0.89%

最近三年，营业收入、成本以及毛利润按业务类别划分情况如下：

表：发行人最近三年营业收入构成情况

单位：万元，%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	10,842.23	7.18	15,462.49	7.71	29,019.18	25.86
土地整理	80,602.10	53.35	138,330.15	68.97	80,146.96	71.43
房产销售	50,730.06	33.58	42,083.41	20.98	683.34	0.61

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园林绿化	2,339.49	1.55	-	-	-	-
其他	38.59	0.03	11.46	0.01	-	-
主营业务收入合计	144,552.46	95.68	195,887.51	97.67	109,849.48	97.91
租金	4,925.83	3.26	4,668.65	2.33	2,346.36	2.09
其他	1,593.08	1.05	3.95	0.00	-	-
其他业务收入合计	6,518.92	4.32	4,672.60	2.33	2,346.36	2.09
合计	151,071.38	100.00	200,560.11	100.00	112,195.84	100.00

表：发行人最近三年营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	9,463.98	7.85	13,010.61	8.71	24,396.65	28.75
土地整理	59,705.26	49.53	101,845.67	68.18	56,705.71	66.82
房产销售	42,011.38	34.85	29,571.84	19.80	545.95	0.64
园林绿化	2,439.28	2.02	-	-	-	--
其他	15.26	0.01	444.55	0.30	-	-
主营业务成本合计	113,635.15	94.26	144,872.67	96.99	81,648.31	96.21
租金	5,523.48	4.58	4,482.10	3.00	3,213.17	3.79
其他	1,393.10	1.16	16.03	0.01	-	-
其他业务成本合计	6,916.58	5.74	4,498.13	3.01	3,213.17	3.79
合计	120,551.74	100.00	149,370.80	100.00	84,861.48	100.00

表：发行人最近三年营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	1,378.25	4.52	2,451.88	4.79	4,622.53	16.91
土地整理	20,896.84	68.47	36,484.48	71.27	23,441.25	85.76
房产销售	8,718.68	28.57	12,511.57	24.44	137.39	0.50

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园林绿化	-99.79	-0.33	-	-	-	-
其他	23.33	0.08	-433.09	-0.85	-	-
主营业务毛利润合计	30,917.31	101.30	51,014.85	99.66	28,201.17	103.17
租金	-597.65	-1.96	186.54	0.36	-866.81	-3.17
其他	199.98	0.66	-12.08	-0.02	-	-
其他业务毛利润合计	-397.67	-1.30	174.46	0.34	-866.81	-3.17
合计	30,519.64	100.00	51,189.31	100.00	27,334.36	100.00

表：发行人最近三年营业毛利润率构成情况

单位：%

业务板块	2020 年度	2019 年度	2018 年度
委托代建	12.71	15.86	15.93
土地整理	25.93	26.37	29.25
房产销售	17.19	29.73	20.11
园林绿化	-4.27	-	-
其他	60.46	-3,779.14	-
主营业务毛利润	21.39	26.04	25.67
租金	-12.13	4.00	-36.94
其他	12.55	-305.82	-
其他业务毛利润	-6.10	3.73	-36.94
合计	20.20	25.52	24.36

最近三年，发行人主营业务突出，整体业务运转良好，主营业务收入分别为 109,849.48 万元、195,887.51 万元和 144,552.46 万元，公司业务收入主要来源于委托代建业务、土地整理业务和房产销售业务，整体盈利能力较为稳定。最近三年发行人主营业务综合毛利率分别为 25.67%、26.04%和 21.39%，总体波动不大。

最近三年，发行人土地整理业务分别实现营业收入 80,146.96 万元、138,330.15 万元和 80,602.10 万元，2019 年发行人土地整理业务

确认收入较多，主要系 2019 年发行人结转的土地数量较多所致。最近三年，发行人土地开发收入规模有所波动，但整体保持相对稳定的规模。

最近三年，发行人委托代建业务收入分别为 29,019.18 万元、15,462.49 万元和 10,842.23 万元。

最近三年，发行人净利润分别为 22,048.77 万元、40,058.63 万元和 17,417.30 万元，2018 年和 2020 年发行人净利润水平相对较低主要系发行人主要从事的土地开发以及基础设施建设业务前期投入较大，发行人通过银行借款、发行债券融资导致发行人的利息支出处于较高水平。2019 年净利润上升主要系 2019 年部分土地整理完成结转收入，毛利润提高所致。

最近三年，发行人净资产收益率分别为 1.96%、3.39%和 1.21%，总资产收益率分别为 0.89%、1.52%和 0.58%。2019 年由于发行人净利润上升较多，导致 2019 年发行人净资产收益率、总资产收益率上升，报告期内略有波动。发行人作为金华市土地开发及基础设施项目建设的主要实施主体，得到了金华市政府的大力支持。伴随金华市基础设施建设规模的不断扩大，发行人的实力将不断增强，在行业中地位也将进一步巩固。各板块业务的开拓发展，预计公司未来盈利能力将进一步提高，为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

（四）现金流量分析

表：发行人最近三年现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	184,480.54	225,408.96	78,714.61
经营活动现金流出小计	386,562.23	417,645.83	312,427.98
经营活动产生的现金流量净额	-202,081.69	-192,236.87	-233,713.36
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	51,899.28	212,439.23	1,056.75
投资活动现金流出小计	65,624.18	226,174.47	14,320.17
投资活动产生的现金流量净额	-13,724.90	-13,735.24	-13,263.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	876,180.21	702,042.69	281,357.61
筹资活动现金流出小计	637,589.10	485,211.19	166,101.88
筹资活动产生的现金流量净额	238,591.11	216,831.50	115,255.73
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	22,784.51	10,859.39	-131,721.05
加：期初现金及现金等价物余额	98,434.86	87,575.48	219,296.53
六、期末现金及现金等价物余额	121,219.38	98,434.86	87,575.48

最近三年末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 87,575.48 万元、98,434.86 万元和 121,219.38 万元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

1、经营活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人经营活动现金流净额为-233,713.36 万元、-192,236.87 万元和-202,081.69 万元。其中经营活动现金流入为 78,714.61 万元、225,408.96 万元和 184,480.54 万元。2019 年度发行人经营活动现金流入相比 2018 年度增加了 146,694.35 万元，主要系 2019 年营业收入增加所致。

2、投资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人投资活动现金流净额

为-13,263.42 万元、-13,735.24 万元和-13,724.90 万元。其中投资活动现金流入为 1,056.75 万元、212,439.23 万元和 51,899.28 万元，投资活动现金流出为 14,320.17 万元、226,174.47 万元和 65,624.18 万元。发行人 2019 年度投资活动现金流入较 2018 年度增加 211,382.48 万元，同比增幅为 20,003.07%，主要系 2019 年子公司赎回理财产品致收到的现金增加，发行人 2019 年度投资活动现金流出较 2018 年度增加 211,854.30 万元，主要系 2019 年子公司购买理财产品致投资支付的现金增加。

3、筹资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人筹资活动现金流净额为 115,255.73 万元、216,831.50 万元和 238,591.11 万元。其中筹资活动现金流入为 281,357.61 万元、702,042.69 万元和 876,180.21 万元，筹资活动现金流出为 166,101.88 万元、485,211.19 万元和 637,589.10 万元。随着业务规模扩张，发行人融资需求旺盛，2018 年以来发行人筹资活动产生的现金流量净额保持在较高水平，主要由于发行人加大了筹资力度，通过银行借款及发行债券等形式取得大量借款，筹资活动现金流入始终保持高位。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人取得借款收到的现金分别为 264,600.00 万元、560,765.33 万元和 842,200.00 万元，收到其他与筹资活动有关的现金分别为 16,757.61 万元、141,277.36 万元和 33,980.21 万元，偿还债务支付的现金分别为 95,020.00 万元、409,200.00 万元和 567,008.66 万元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 50,679.18 万元、50,454.84 万元

和 59,639.32 万元。

（五）偿债能力分析

表：发行人最近三年偿债能力指标

项目	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率	5.64	6.42	5.80
速动比率	0.63	0.47	0.47
资产负债率（%）	48.99	56.02	54.47
EBITDA（万元）	32,442.62	53,094.90	31,293.74
EBITDA 利息保障倍数	0.59	1.00	0.60

从短期偿债指标来看，最近三年末，发行人流动比率分别为 5.80、6.42 和 5.64，发行人速动比率分别为 0.47、0.47 和 0.63，发行人最近三年流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。由于发行人流动资产构成中存货占比较大，因此发行人速动比率水平较低。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，流动资产能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看，最近三年末，发行人资产负债率分别为 54.47%、56.02%和 48.99%。2018 年末-2020 年末，发行人的资产负债率基本保持平稳，并保持适中的水平。最近三年，发行人 EBITDA 分别为 31,293.74 万元、53,094.90 万元和 32,442.62 万元，2019 年 EBITDA 有所上升，主要系 2019 年土地开发整理业务结转收入以及房地产销售业务毛利润增加所导致的利润总额上升。EBITDA 利息保障倍数分别为 0.60、1.00 和 0.59，2019 年发行人 EBITDA 利息保障倍数有所上升，主要系 2019 年发行人利润总额上升，2020 年投资建设的土地开发项目和委托代建项目较多，资本化利息支出上升，导致 EBITDA

利息保障倍数下降。

综合来看，发行人负债处于合理水平，财务结构稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（六）营运能力分析

表：发行人最近三年营运能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	3.61	7.20	4.22
存货周转率	0.05	0.07	0.12
总资产周转率	0.05	0.08	0.05

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人应收账款周转率分别为 4.22、7.20 和 3.61，报告期内发行人应收账款周转情况良好。2019 年度发行人应收账款周转率较大主要因为 2018 年末和 2019 年末应收账款余额较小所致。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人存货周转率分别为 0.12、0.07 和 0.05。发行人存货周转率处于较低水平，主要系发行人从事土地开发、基础设施等业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。报告期期末，发行人存货余额分别为 2,124,733.29 万元、2,419,849.39 万元和 2,629,061.25 万元。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.08 和 0.05。发行人总资产周转率主要受发行人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于发行人所承建的业务存在建设周期长和资金回收期长的特点，因此发行人的总资产周转率处于较低水平。未

来随着发行人开发土地的顺利出让以及在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，发行人的营运能力将得到加强。

（七）所有者权益合计分析

表：最近三年末发行人所有者权益构成表

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	50,000.00	3.04	50,000.00	4.04	50,000.00	4.45
资本公积	1,392,327.86	84.67	1,045,273.47	84.45	971,718.82	86.44
专项储备	1,279.67	0.08	-	-	-	-
盈余公积	6,489.05	0.39	6,480.28	0.52	6,480.28	0.58
未分配利润	153,020.59	9.31	135,459.76	10.94	95,216.51	8.47
归属于母公司所有者权益合计	1,603,117.17	97.49	1,237,213.51	99.95	1,123,415.61	99.93
少数股东权益	41,238.09	2.51	597.85	0.05	782.46	0.07
所有者权益合计	1,644,355.26	100.00	1,237,811.35	100.00	1,124,198.07	100.00

所有者权益方面，由于发行人承担了金华市土地开发，基础设施建设等任务，因此在资产注入、财政补贴等方面获得了当地政府的大力支持，最近三年末发行人所有者权益合计分别为 1,124,198.07 万元、1,237,811.35 万元和 1,644,355.26 万元。

最近三年末，公司未分配利润 95,216.51 万元、135,459.76 万元、和 153,020.59 万元，呈逐年递增，主要系发行人近年来业务发展稳定，净利润稳定增长所致。

（八）未来业务目标

发行人作为金华市本级城市资源开发、建设、管理及运营的最主要国有企业之一，其战略目标为在金华市统一规划、领导下，通过基础设施建设和土地整理开发等核心业务，努力扩大资金总量，优化投

资结构，确保城建计划的实施。近几年通过不断增强管理和市场化运作能力，发行人积极探索符合公司自身特色的投融资体制和运作模式，加强同各金融机构及投资者间的合作，改进投融资机制，巩固完善信用结构，按现代企业制度的要求，实行科学决策、规范管理和高效运营。

发行人紧紧围绕金华市城市建设的总体目标，制订自身的发展规划，并在公司经营上、收入的实现方式上作出有益的探索，迈出了坚实的一步，未来三年公司拟建的主要工作是：

第一，做大土地整理、开发业务。发行人将按照《规划纲要》的要求，合理统筹区域土地利用，进一步优化城乡建设。按照金华市本级的发展规划，尖峰山区块、城西区块范围内约 5,000 亩土地将由发行人来负责整理开发，这为发行人的未来长足发展提供了坚实保障。

第二，做强城市基础设施建设业务。在重大工程建设项目方面，公司规划了一批重大拟建建设项目，如：金衢路与 330 国道-二环路立体交通建设项目、市区婺州街北延工程三期、环城东路、北路、南路快速化改造工程等都将在“十三五”期间按计划展开。

第三，扩大自营项的开发与建设，在业务模式上有所创新与突破，力争走出去与引进来并重，把业务发展到城市建设之外，充分参与市场竞争，在市场竞争中提升整个集团的资产实力与经营实力，做到国有资产的保值与增值。

根据《金华市人民政府办公室关于印发《金华市城市建设投资集团有限公司重组方案》的通知》（金政办发【2018】65 号）的文件要求，金华市政府将对发行人注入优质资源，通过有效管理、运营和产业拓展，确保发行人资产保值增值，进一步提升公司实力，以市场化方式承担或参与金华市城建项目建设及重大区块开发，并自主对具有

良好经济效益和发展前景的相关产业进行投资，实现公司转型发展。同时，政府给予相应的政策扶持：赋予发行人地块开发、土地整治、代建、区块综合开发等功能；支持发行人以建设、入股等方式优先参与特许经营，开展城市园林绿化、垃圾处理、城市石油、天然气、矿产资源开发、充电桩、停车场、婺江水上游等业务；以土地出让金、项目补助、贴息等方式支持发行人发展。

六、负债情况分析

（一）发行人 2020 年末有息负债情况

截至 2020 年末，发行人有息负债规模为 1,337,538.19 万元，主要有息负债情况如下：

表：2020 年发行人有息债务的分类情况

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	136,500.00	10.21
一年到期的非流动负债	238,120.94	17.80
长期借款	658,563.00	49.24
应付债券	235,225.95	17.59
长期应付款	39,128.30	2.93
其他流动负债	30,000.00	2.24
合计	1,337,538.19	100.00

表：截至 2020 年末发行人有息负债增信结构

单位：万元，%

项目	2020 年末	
	金额	占比
质押借款	40,000.00	2.99
保证借款	786,200.00	58.78
信用借款	81,000.00	6.06
抵押借款	28,000.00	2.09
抵押、保证借款	50,000.00	3.74
质押、保证借款	34,000.00	2.54
债券	235,225.95	17.59
长期应付款	53,112.24	3.97
其他流动负债	30,000.00	2.24
合计	1,337,538.19	100.00

表：截至 2020 年末发行人合并口径的有息负债期限结构情况

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	136,500.00						136,500.00
一年内到期的非流动负债	238,120.94						238,120.94
长期借款		224,138.00	190,700.00	69,125.00	28,900.00	145,700.00	658,563.00
应付债券				95,650.56	139,575.39		235,225.95
长期应付款		3,839.22	23,921.37			11,367.72	39,128.31
其他流动负债	30,000.00						30,000.00
合计	404,620.94	227,977.22	214,621.37	164,775.56	168,475.39	157,067.72	1,337,538.19

截至2020年末，发行人有息负债明细情况如下（不包括其他流动负债、应付债券以及一年内到期的长期应付款）：

表：截至2020年末发行人有息负债明细

单位：万元

序号	借款主体	贷款机构	借款余额	借款日	还款日	担保方式
1	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司金华婺城支行	6,000.00	2020/12/17	2021/12/14	抵押
2	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司金华婺城支行	22,000.00	2020/5/11	2035/10/31	抵押
3	金华市城投置业有限公司	中国农业银行有限公司金华分行	21,000.00	2020/6/29	2025/6/19	抵押+保证
4	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司	交通银行金华分行	29,000.00	2019/1/31	2027/12/20	抵押+保证
5	金华市城市建设投资集团有限公司	中国银行金华市分行	30,000.00	2016/12/16	2022/11/20	质押
6	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	兴业银行股份有限公司义乌分行	10,000.00	2020/1/8	2021/1/8	质押
7	金华市浙中总部中心开发建设有限公司	国家开发银行股份有限公司	34,000.00	2018/1/30	2032/5/20	质押+保证
8	金华市城市建设投资集团有限公司	交通银行金华分行	32,000.00	2016/12/9	2022/12/9	抵押
9	金华市城市建设投资集团有限公司	交通银行金华分行	4,000.00	2017/4/28	2022/12/9	抵押
10	金华市城市建设投资集团有限公司	交通银行金华分行	4,000.00	2017/4/28	2022/12/9	抵押
11	金华市城市建设投资集团有限公司	渤海银行金华分行	30,000.00	2019/8/22	2022/8/22	抵押
12	金华市城市建设投资集团有限公司	中国建设银行	5,000.00	2019/9/27	2021/9/26	抵押
13	金华市城市建设投资集团有限公司	宁波银行	9,600.00	2019/9/6	2029/6/5	抵押
14	金华市城市建设投资集团有限公司	杭州银行金华分行	20,000.00	2020/12/1	2022/11/30	抵押
15	金华市城市建设投资集团有限公司	广发银行金华分行	10,000.00	2020/12/3	2023/12/2	抵押
16	金华市城市建设投资集团有限公司	广发银行金华分行	12,000.00	2020/12/10	2023/12/2	抵押
17	金华市城市建设投资集团有限公司	浙商银行金华分行营业部	20,000.00	2020/6/23	2021/6/22	抵押
18	金华市城市建设投资集团有限公司	浙商银行金华分行营业部	20,000.00	2020/12/9	2021/6/9	抵押
19	金华市城市建设有限公司	厦门国际银行	8,800.00	2019/10/8	2021/9/19	抵押
20	金华市城市建设有限公司	嘉兴银行	9,500.00	2020/3/4	2023/1/12	抵押

21	金华市城市建设有限公司	嘉兴银行	8,000.00	2020/12/28	2023/12/24	抵押
22	金华市城市建设有限公司	金华银行金华分行	20,000.00	2020/11/4	2022/10/20	抵押
23	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司	金华银行	10,000.00	2020/10/27	2022/10/20	抵押
24	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司	金华银行	10,000.00	2020/12/29	2022/12/24	抵押
25	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司	兴业银行义乌分行	20,000.00	2020/3/13	2021/3/10	抵押
26	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司	兴业银行义乌分行	20,000.00	2020/3/21	2021/3/9	抵押
27	金华市婺州古城文化旅游投资发展有限公司	宁波银行金华分行	19,600.00	2017/11/23	2027/11/1	抵押
28	金华市城投资产经营有限公司	金华银行	10,000.00	2020/10/27	2022/10/20	抵押
29	金华市城投资产经营有限公司	金华银行	10,000.00	2020/12/29	2022/12/24	抵押
30	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	渤海银行股份有限公司金华分行	6,500.00	2020/12/9	2021/12/8	抵押
31	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	温州银行股份有限公司金华分行	20,000.00	2020/12/28	2021/6/28	抵押
32	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	交通银行金华分行	30,000.00	2020/6/22	2022/12/21	抵押
33	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	中国银行股份有限公司金华市金东支行	72,600.00	2020/7/28	2025/6/30	抵押
34	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	中信银行股份有限公司金华永康支行	12,000.00	2019/6/24	2022/6/24	抵押
35	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	宁波银行股份有限公司金华分行	50,000.00	2019/10/24	2024/10/9	抵押
36	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司金华婺城支行	58,000.00	2020/5/11	2037/4/2	抵押
37	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司金华分行	5,000.00	2020/6/17	2022/6/16	抵押
38	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	华夏银行股份有限公司金华分行	21,000.00	2020/6/24	2024/6/24	抵押
39	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	浙江稠州商业银行股份有限公司金华金东支行	20,000.00	2020/12/11	2023/12/8	抵押

40	金华市浙中总部中心 开发建设有限公司	金华银行股份有限公司 金东支行	20,000.00	2016/12/9	2022/11/10	抵押
41	金华市浙中总部中心 开发建设有限公司	宁波银行金华分行	17,500.00	2019/3/27	2023/7/27	抵押
42	金华市浙中总部中心 开发建设有限公司	宁波银行金华分行	8,500.00	2019/5/27	2022/12/31	抵押
43	金华市水街商旅发展 有限公司	金华银行	10,000.00	2020/1/9	2023/1/7	抵押
44	金华市水街商旅发展 有限公司	金华银行	2,000.00	2020/1/10	2023/1/7	抵押
45	金华市水街商旅发展 有限公司	金华银行	8,000.00	2020/1/10	2023/1/7	抵押
46	金华市多湖科技文化 发展有限公司	交通银行金华分行	38,000.00	2019/3/28	2028/12/20	抵押
47	金华市多湖科技文化 发展有限公司	宁波银行股份有限公司 金华分行	8,000.00	2019/6/14	2028/12/31	抵押
48	金华市多湖科技文化 发展有限公司	宁波银行股份有限公司 金华分行	8,000.00	2019/6/24	2028/12/31	抵押
49	金华市多湖科技文化 发展有限公司	金华银行	20,000.00	2020/1/9	2023/1/7	抵押
50	金华市城市建设投资 集团有限公司	渤海银行金华分行	600	2016/7/22	2021/7/20	信用
51	金华市城市建设投资 集团有限公司	渤海银行金华分行	5,400.00	2017/8/16	2021/7/20	信用
52	金华市城市建设投资 集团有限公司	渤海银行金华分行	6,000.00	2017/11/3	2021/7/20	信用
53	金华市城市建设投资 集团有限公司	瑞丰银行理财直融	26,000.00	2019/7/23	2021/7/23	信用
54	金华市城市建设投资 集团有限公司	恒丰银行义乌分行	20,000.00	2020/10/29	2023/10/21	信用
55	金华市城市建设投资 集团有限公司	中信银行金华分行	5,000.00	2020/6/29	2021/6/20	信用
56	金华市城市建设有限 公司	恒丰银行义乌分行	18,000.00	2020/6/28	2023/6/27	信用
57	金华市城市建设有限 公司	民生银行金华分行	9,000.00	2020/3/31	2021/3/31	保证
58	金华市城市建设投资 集团有限公司	中海信托第二期贷款 本金（1.5 年）	10,000.00	2019/7/2	2021/1/2	保证
59	金华市城市建设投资 集团有限公司	华鑫信托	19,600.00	2019/5/31	2022/5/31	保证
60	金华市城市建设投资 集团有限公司	金华市现代服务业投 资发展有限公司	13,000.00	2018/6/6	2023/6/6	信用
61	金华市城建开发有限 公司	国开发展基金有限公 司	11367.72	2016/7/20	2031/7/22	信用

62	金华市城市建设有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	10,921.37	2019/10/30	2023/10/30	担保
63	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	平安国际融资租赁有限公司	3,839.22	2019/6/13	2022/6/28	担保
合计	-	-	1,058,328.31	-	-	-

(二) 截至 2020 年末发行人债务偿还压力测试表

表：截至2020年末发行人2021-2027年债务偿还压力测试表

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026 及之后
有息负债当年偿付规模	40.46	22.80	21.46	16.48	16.85	23.51
其中：	-	-	-	-	-	-
银行借款偿还规模	35.06	20.46	19.07	6.91	2.89	11.48
信托贷款、融资租赁借款偿还规模	1.00	1.96	-	-	-	-
债券	3.00	-	-	9.57	13.96	-
其他	1.40	0.38	2.39	-	0.00	4.23
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	7.80
合计	40.46	22.80	21.46	16.48	16.85	23.51

七、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

发行人控股股东为金华市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为金华市人民政府国有资产监督管理委员会。

（三）发行人的子公司

发行人最近一期主要子公司情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人子公司情况”有关内容。

（四）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

发行人最近一期有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（四）发行人参股公司情况”有关内容。

（五）发行人的其他关联方

截至 2020 年末，发行人不存在其他关联方。

（六）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

报告期内，发行人与关联方之间不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

报告期内，发行人不存在关联受托管理/承包及委托管理/出包情

况。

3、关联租赁情况

报告期内，发行人与关联方之间不存在关联租赁的情况。

4、关联方资金拆借

报告期内，发行人不存在关联方资金拆借的情况。

5、关联方资产转让、债务重组情况

报告期内，发行人不存在资产转让、债务重组情况。

6、关联方应收款项

截至 2020 年末，发行人存在的关联方应收款项为：

表：截至 2020 年末发行人关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	金华市金义南公路发展有限公司	8,103.69	405.18	8,103.69	405.18

7、关联方应付款项

截至 2020 年末，发行人不存在关联方应付款项。

8、关联方担保

截至 2020 年末，发行人关联方担保情况如下：

表：截至 2020 年末发行人关联方担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位	贷款银行	担保金额	担保余额	借款起始日	借款到期日
金华市城市建设投资集团有限公司	金华市中天城建绿色再生资源有限公司	工商银行	3,840.00	3,421.00	2017/6/29	2028/11/20

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额 356,021.00 万元，

具体情况如下：

表：截至 2020 年末发行人对外提供担保的情况

单位：万元

担保人	被担保人	担保余额	期限
金华市城市建设投资集团有限公司	金华市金义综合保税区建设发展有限公司	89,150.00	2016/5/3-2031/4/24
金华市城市建设投资集团有限公司	金华融盛投资发展集团有限公司	80,000.00	2017/12/27-2024/12/26
金华市城市建设投资集团有限公司	浙江金华山旅游发展集团有限公司	34,000.00	2016/12/23-2028/12/22
金华市城市建设投资集团有限公司	浙江金华山旅游发展集团有限公司	26,450.00	2017/4/1-2026/12/10
金华市城市建设投资集团有限公司	金华市中天城建绿色再生资源有限公司	3,421.00	2017/6/29-2028/11/20
金华市城市建设投资集团有限公司	浙江金华山旅游发展集团有限公司	28,000.00	2017/10/23-2022/10/21
金华市城建开发有限公司	金华市交通投资集团有限公司	65,000.00	2017/11/9-2025/11/8
金华市城市建设有限公司	金华市金东城市建设投资集团有限公司	10,000.00	2018/12/27-2021/12/27
金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	金华市交通投资集团有限公司	20,000.00	2016/12/23-2036/12/22
合计	-	356,021.00	-

截至 2020 年末，对外担保余额较大的被担保人情况如下：

1、金华市金义综合保税区建设发展有限公司

金华市金义综合保税区建设发展有限公司成立时间于 2015 年 11 月 11 日，注册资本为 70,700.00 万元，控股股东为国开发展基金有限公司，实际控制人为国家开发银行。经营范围包括金义综合保税区内工业地产开发、建设、投资及投资管理（除证券、期货等金融业务）、房地产开发和经营、物业管理、市场经营管理（未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。截至 2020 年末，发行人对金华市金义综合保税区建

设发展有限公司的担保余额为 89,150.00 万元，占对外担保总额的 25.04%。

2、金华融盛投资发展集团有限公司

金华融盛投资发展集团有限公司成立时间于 1998 年 7 月 8 日，注册资本为 60,000.00 万元，公司控股股东为金华金开国有资本控股集团有限公司，实际控制人为金华经济技术开发区国资监督管理中心，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（不含金融、证券、期货业务咨询）（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）、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）。截至 2020 年末，发行人对金华融盛投资发展集团有限公司的担保余额为 80,000.00 万元，占对外担保总额的 22.47%。

金华融盛投资发展集团有限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。截至 2020 年末，金华融盛投资发展集团有限公司的总资产为 449.81 亿元，净资产为 167.02 亿元；2020 年实现营业收入 20.47 亿元，净利润 2.73 亿元。

3、金华市交通投资集团有限公司

金华市交通投资集团有限公司成立于 1994 年 7 月 12 日，注册资本为 100,000.00 万元，控股股东及实际控制人均为金华市人民政府国

有资产监督管理委员会，公司经营范围包括市域重大交通基础设施项目的投资、建设和管理；高速公路建设开发；路桥、航道、码头建设开发；市域铁路建设开发；房地产开发经营；政府授权的土地整理、区域开发；交通工程建设、施工、养护、检测；机动车驾驶员培训；经营管理政府授权范围内的国有资产及政府批准的国家法律法规允许的其他投资（未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。（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）。截至 2020 年末，发行人对金华市交通投资集团有限公司的担保余额为 85,000.00 万元，占对外担保总额的 23.87%。

截至 2020 年末，金华市交通投资集团有限公司总资产为 1,117,621.74 万元，净资产为 536,176.38 万元，资产负债率为 52.03%，2020 年度实现营业收入 66,769.68 万元，实现净利润 9,553.63 万元。

4、浙江金华山旅游发展集团有限公司

浙江金华山旅游发展集团有限公司成立时间于 2016 年 1 月 19 日，注册资本为 20,000.00 万元，控股股东和实际控制人均为金华市人民政府国有资产监督管理委员会，公司经营范围包括国家政策允许的旅游文化及城市基础设施建设投资；景区景点开发服务；景区景点物业管理；政府授权范围内的景区闲置低效土地的开发利用；汽车客运服务；道路运输站（场）经营；住宿、餐饮服务；工艺美术品（金银、文物除外）、初级食用农产品（粮、棉、蚕除外）、观赏植物（国家重点保护野生植物除外）销售；蔬菜、水果、豆类、谷物种植销售

（以上除种子）。截至 2020 年末，发行人对浙江金华山旅游发展集团有限公司的担保余额为 88,450.00 万元，占对外担保总额的 24.84%。

截至 2020 年末，浙江金华山旅游发展集团有限公司总资产为 322,211.69 万元，净资产为 54,328.74 万元。2020 年度，浙江金华山旅游发展集团有限公司实现营业收入 2,466.25 万元，实现净利润 139.14 万元。

（二）重大违法违规情况

截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司无重大违法违规情况。

（三）重大未决诉讼、仲裁情况

截至募集说明书签署日，发行人及重要子公司无重大未决诉讼、仲裁事项。

（四）重大承诺

截至募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产受限合计 33,774.92 万元，占净资产比例为 2.05%，具体情况如下：

表：截至2020年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	10,000.00	借款受限

货币资金	15.00	保函
货币资金	3.09	保证金
投资性房地产	20,793.75	借款抵押物
存货	2,963.08	借款抵押物
小计	33,774.92	-

截至 2020 年末，发行人存在使用应收账款收益权作为质押物进行质押借款的情况，其对应的质押借款金额为 64,000.00 万元，由于应收账款收益权账面价值难以计量因此未计入发行人账面资产，因此受限资产未体现。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人 2018 年由上海新世纪资信评估投资服务有限公司进行首次外部评级，主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

2019 年 8 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人出具了跟踪评级报告，评定发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

2020 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人出具了跟踪评级报告，评定发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。该级别反映了本期债券的安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。

（一）优势

1、区域经济较好。

金华市区位优势突出，交通辐射能力强，地方经济实力较强，有利于金华城投集团主业的开展。

2、政府支持力度大

金华城投集团是金华市核心的政府性项目投资、建设和管理主体，在地方国资体系中地位显著，可获得政府在资产注入、股权划拨及资金支持等方面的支持。

3、业务地位显著

近年来，金华市政府将多湖商投入金华城投集团，公司业务范围得以拓展，市场地位进一步提升。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、债务压力大

金华城投集团持续对项目进行投入，同时由于业务范围扩大，债务负担有所加大，面临一定的短期支付压力。

2、回款压力大

相较于投入规模，金华城投集团基建项目结算进度较慢，回款较为有限。

3、资产流动性欠佳

金华城投集团资产主要集中于项目开发成本，资产变现能力欠佳。

4、对外担保风险

金华城投集团为市内国有企业融资提供担保，担保规模较大，不利于财务风险的控制。

5、业务整合压力

八达电子纳入合并范围，金华城投集团新增电工仪器仪表等制造与销售板块；由于新增业务与原有业务相关性较弱，预计公司将持续面临整合压力。

6、募投项目运营风险

本期债券募投项目收益来源于建成物业的租售收入，收入实现依赖于项目后期招商引资情况，经营收益存在不达预期性风险。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级

机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

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

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

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

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

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

表：截至 2020 年末发行人主要银行授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
渤海银行	48,500.00	48,500.00	-
稠州银行	20,000.00	20,000.00	-
广发银行	22,000.00	22,000.00	-
国开行	47,900.00	47,900.00	-
杭州银行	20,000.00	20,000.00	-

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
恒丰银行	38,000.00	38,000.00	-
华夏银行	100,000.00	21,000.00	79,000.00
嘉兴银行	17,500.00	17,500.00	-
建行	10,000.00	10,000.00	-
交行	157,000.00	137,000.00	20,000.00
金华银行	120,000.00	120,000.00	-
民生银行	9,000.00	9,000.00	-
宁波银行	121,200.00	121,200.00	-
农行	107,000.00	107,000.00	-
厦门国际银行	8,800.00	8,800.00	-
温州银行	20,000.00	20,000.00	-
兴业银行	50,000.00	50,000.00	-
浙商银行	40,000.00	40,000.00	-
中行	137,600.00	102,600.00	35,000.00
中信银行	126,000.00	17,000.00	109,000.00
稠州金租	15,931.94	15,931.94	-
华鑫信托	19,600.00	19,600.00	-
平安租赁	10,928.38	10,928.38	-
中海信托	10,000.00	10,000.00	-
合计	1,276,960.32	1,033,960.32	243,000.00

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人最近三年不存在违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人还存续的债券为“19 金华城投 MTN001”、“20 金华多湖 PPN001”、“20 金华城投 MTN001”、“21 金华城投 SCP001”以及“21 金华城投 SCP002”，具体情况如下：

表：截至募集说明书签署日发行人存续债券情况

单位：亿元、%、年

债券名称	起息日	期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	利率 (%)	债券类别	偿还情况
19 金华城投 MTN001	2019-06-25	5	9.60	9.60	4.80	中期票据	正常付息
20 金华多湖 PPN001	2020-06-29	3+2	6.00	6.00	4.25	定向工具	正常付息
20 金华城投 MTN001	2020-07-29	3+2	8.00	8.00	3.75	中期票据	正常付息
21 金华城投 SCP001	2021-4-27	0.74	3.00	3.00	3.05	超短期融资券	正常付息
21 金华城投 SCP002	2021-8-10	0.74	3.00	3.00	2.68	超短期融资券	正常付息
合计	-	-	29.60	29.60	-	-	-

除此之外，发行人无其他存续债券。

第七节 本期债券法律意见

本期债券的发行人律师浙江浙经律师事务所已出具法律意见书。

发行人律师认为：

（一）发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权，且该批准和授权合法有效。

（二）发行人系依法成立并有效存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

（三）发行人具备相关法律、法规和规范性文件规定的本期债券发行的实质条件。

（四）发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人资产独立完整，主业突出，具有独立、有效的财务管理和内部控制体系，业务盈利能力正常，具备面向市场自主经营的能力。

（六）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，经营活动均发生在中国大陆以内，不存在影响持续经营的法律障碍。

（七）发行人系在中国境内依法设立的有限责任公司，除股东外，不存在持有发行人 5%以上出资、股权、股份的关联方。

（八）发行人土地等主要财产为其合法拥有或共有，权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷。

（九）发行人金额较大的其他应收、应付款合法合规；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

（十）发行人的资产变化履行了相应的手续，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十一）发行人执行的主要税种、税率符合相关法律、法规和规范性文件的规定；发行人最近三年不存在因违反税收方面的相关法律、法规和规范性文件而受到重大处罚的情形。

（十二）发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求；发行人最近三年不存在因违反环境保护方面的相关法律、法规和规范性文件而受到重大处罚的情形。

（十三）本期债券发行募集资金所投项目已获得有权部门的批准和授权，且符合国家产业政策。

（十四）发行人及其子公司不存在对本期债券发行造成重大不利影响的重大未决诉讼、仲裁以及行政处罚案件，且最近三年没有重大违法违规行为。

（十五）《募集说明书》符合《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十六）《承销协议》、《债权代理协议》、《监管协议》、《债券持有人会议规则》符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（十七）为本期债券发行提供相关服务的各中介机构均具有相应主体资格。

（十八）本期债券发行已经依法经国家发改委注册。

第八节 增信机制

本期债券未设定任何信用增进措施。

第九节 税项

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

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税暂行条

例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第十节 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金（2011）1765 号）、《债权代理协议》及国家发改委、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债权代理人的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、 信息披露安排

（一）发行信息披露安排

簿记管理人协助发行人于簿记建档发行日前 3 个工作日向投资者披露发行文件，包括但不限于以下内容：

- 1、国家发展改革委关于债券注册的通知；
- 2、募集说明书；
- 3、募集说明书摘要；
- 4、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 5、法律意见书；

- 6、企业经审计的最近 3 年连审的审计报告；
- 7、近 3 年无重大诉讼事项的说明；
- 8、近 3 年无违法和重大违规行为的说明；
- 9、国家发展改革委要求披露的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年 6 月 30 日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转

以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也将及时履行信息披露义务。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布本金兑付、付息事项。

二、 发行人制定的信息披露事务管理制度

为规范中心的披露行为，加强信息披露事务管理，促进中心依法规范运作，加强信息披露事务管理，发行人依据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规及《金华市城市建设投资集团有限公司章程》等有关规定，制订《金华市城市建设投资集团有限公司信息披露事务管理制度》。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。

发行人设立信息披露事务管理部门，受信息披露事务负责人领导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照信息披露要求提供信息的义务，公司的出资人和公司的关联人也承担相应的信息披露义务。公司的各控股子

公司（含全资子公司）和参股公司指派专人负责本公司的相关信息披露文件、资料的管理，并及时向信息披露工作负责人报告。

第十一节 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 9 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 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）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券的兑付日为 2028 年 9 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 9 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）。

2、未上市债券本金的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券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。

（三）发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第五年末上调或下调本期债券存续期后两年的票面利率，调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。

2、发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否上调或下调本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述公告的调整并继续持有本期债券。

5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售选择权，同意继续持有本期债券。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

6、投资者回售本期债券，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

7、发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照证券登记机构和其他有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付数额。

8、投资者持有本期债券未回售部分的债券票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

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、偿债资金保障

本期债券的募投项目为城投科技孵化园（金义都市新区）项目，实施主体为发行人子公司金华市城投置业有限公司，本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益及经营收益构成。

（一）发行人自身偿付能力

表：发行人 2018-2020 年偿债能力指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	151,071.38	200,560.11	112,195.84
利润总额（万元）	18,458.73	42,624.77	22,096.33
净利润（万元）	17,417.30	40,058.63	22,048.77
归母净利润（万元）	17,569.60	40,243.25	22,154.96
EBITDA（万元）	32,442.62	53,094.90	31,293.74
资产负债率（%）	48.99	56.02	54.47
EBITDA 利息保障倍数	0.59	1.00	0.60
流动比率	5.64	6.42	5.80
速动比率	0.63	0.47	0.47

最近三年，发行人分别实现营业收入 112,195.84 万元、200,560.11

万元和 151,071.38 万元，分别实现利润总额 22,096.33 万元、42,624.77 万元和 18,458.73 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润为 22,154.96 万元、40,243.25 万元和 17,569.60 万元。最近三年平均归属于母公司的净利润为 26,655.93 万元，足以支付本期债券一年的利息。最近三年末，发行人的资产负债率分别为 54.47%、56.02%和 48.99%，资产负债率处于适中水平。总体来看发行人具有较强的偿债能力。

发行人是由金华市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资企业，承担着区域内土地开发和基础配套设施建设等职能。长远来看，发行人作为金华市重要的土地开发、基础设施建设以及保障房销售的主体，在业务发展方面受到政府部门的较大支持。而金华市处于快速发展的阶段，对于成熟土地及其配套基础设施的需求将日益增加，且区域内优质土地资源充足，未来，发行人的业务与收益具备较强的可持续性，公司整体发展空间也较为广阔。良好的经营水平与稳定的现金流将构成本期债券按期偿付的牢固基础。

（二）地方经济发展持续向好为本期债券按期还本付息奠定经济基础

金华市位处浙中，“长三角”南翼，是连接长三角城市群的重要交通枢纽，受长三角经济圈辐射明显，2010 年被纳入《长江三角洲地区区域规划》，金华-义乌都市区核心区域是浙江省继杭、宁、温之后的第四大经济圈。金千铁路、浙赣铁路、金温铁路交汇于此，新金温高铁、杭长高铁业已开通；长深高速、沪昆高速于市北交汇，北通杭州、上海，西联衢州，东接宁波、台州港口，南达温州港；金华义乌机场距市区金华市区 50 公里，已开通二十多条国内航线。

经过多年发展，金华市已形成了以金属制品、医药制造、电器机

械和器材制造、纺织服装服饰、汽车制造等行业为主导的产业格局。近年来金华市经济增长平稳，增速受宏观经济下行影响有所放缓。2018-2020 年分别实现地区生产总值 4,100.23 亿元、4559.91 亿元和 4703.95 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 5.5%、6.5%和 2.8%。2020 年一般公共预算收入 423.25 亿元，增长 2.9%。第一产业增加值为 157.17 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值为 1,814 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值为 2,732.79 亿元，增长 4.7%。三次产业结构由上年的 3.2：40.8：56.0 调整为 3.3：38.6：58.1，第三产业比重较上年提高 2.1 个百分点，产业结构进一步调整。

金华市土地总面积 10,942 平方千米，其中市辖区 2,049 平方千米，地域广阔，土地资源丰富。

根据《金华市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，金华市土地利用调控目标为：至 2020 年城乡建设用地总面积控制在 91,200 公顷以内，城乡建设用地结构、布局进一步优化。《规划》要求通过合理统筹区域土地利用达到进一步优化城乡建设的目标。

（三）募投项目可实现良好的经济收益和社会收益

本期债券拟募集资金总额不超过人民币 7.8 亿元（含 7.8 亿元），其中 4.68 亿元用于城投科技孵化园（金义都市新区）项目建设，3.12 亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

城投科技孵化园（金义都市新区）项目总投资为 100,000 万元，债券存续期内项目累计经营性净收益为 38,432.71 万元，能够覆盖项目建设部分债券利息。项目运营期内扣除营业成本后的经营性净收益

为 140,474.21 万元,可覆盖项目总投资。同时建设城投科技孵化园(金义都市新区)项目是进一步实施金义都市新区建设战略,加快实施国家创新驱动发展战略的积极举措,是促进金华、义乌高新技术产业发展,建设“产业金义”的巨大推动力,也是创建独具特色的金义都市新区经济模式的迫切需要。城投科技孵化园(金义都市新区)项目建设后,将产生重要的社会效益。五年内规划聚集的在孵企业达 5-10 家。

三、其他偿债保障措施

(一) 严密的偿债计划为债券的偿付奠定牢固的基础

为了切实有效地维护债券持有人的利益,公司制定了一系列偿债计划,建立了多层次、互为补充的偿债财务安排,努力确保债券本息的按期、足额、安全偿付。

本期债券未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。发行人将充分发挥自身优良的盈利能力、资信能力或通过其他特定渠道筹集资金、保障本息的按时偿付,具体包括:通过调动自有资金、银行贷款等方式筹集或融入资金。

(二) 科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控

1. 人员安排

公司将安排专门部门与人员负责管理本期债券的还本付息工作,自成立起到付息期限或兑付期限结束,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。

2. 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中国农业银行股份有限公司金华分行担任本期债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》。债权代理人处理与本期债券相关的事务，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》约定范围内的授权事项。

3. 聘请监管银行

发行人聘请中国农业银行股份有限公司金华分行、中国工商银行股份有限公司金华分行、中国银行股份有限公司金华市分行、中国光大银行股份有限公司金华分行、中信银行股份有限公司金华分行、温州银行股份有限公司金华分行作为本期债券的募集资金账户监管银行，并签署了《募集资金账户监管协议》，聘请中国农业银行股份有限公司金华分行作为本期债券的偿债资金账户监管银行，并签署了《偿债资金专户监管协议》。根据协议，募集资金账户监管人负责募集资金的接收、存储和划转，对发行人划转、提取和使用募集资金进行监管，偿债资金账户监管人负责监督发行人在约定期限归集偿债资金至专户，以保障本期债券本息的及时、足额偿付。

4. 债券持有人会议制度

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利，对涉及全体债券持有人利益的重大事项进行表决。

根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，出现下列情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更募集说明书的约定；

(2) 拟修改债券持有人会议规则;

(3) 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息, 需要决定或授权采取相应措施;

(4) 拟变更、解聘债券债权人或债权人代理协议的主要内容;

(5) 发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、资产重组、重大债务重组、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化, 需要决定或授权采取相应措施;

(6) 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, 需要决定或授权采取相应措施;

(7) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响, 需要决定或授权采取相应措施;

(8) 主要资产被查封、扣押、冻结;

(9) 主要或者全部业务陷入停顿;

(10) 本期债券被暂停或终止上市交易;

(11) 发行人书面提议召开债券持有人会议;

(12) 单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议;

(13) 债券债权人书面提议召开债券持有人会议;

(14) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;

(15) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(三) 募集资金账户和偿债资金专户的开设对募集资金的使用和债券本息的偿付提供了有效监管

发行人与中国农业银行股份有限公司金华分行、中国工商银行股份有限公司金华分行、中国银行股份有限公司金华市分行、中国光大银行股份有限公司金华分行、中信银行股份有限公司金华分行、温州银行股份有限公司金华分行签订了《募集资金账户监管协议》，并开立募集资金账户。募集资金账户监管人按照协议的约定对募集资金进行监管。

发行人与中国农业银行股份有限公司金华分行签订了《偿债资金专户监管协议》，并开立偿债资金专户。偿债资金账户监管人负责监督发行人在约定期限归集偿债资金至专户，以保障本期债券本息的及时、足额偿付。

根据《偿债资金专户监管协议》，在本期债券还本付息日（T 日）前 5 个工作日（T-5 日），如偿债资金专户监管人确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向发行人报告。在 T-5 日，如偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，偿债资金专户监管人应于当日通知发行人要求补足。在 T-3 日，如发行人仍未补足用于支付当期债券本息的资金，偿债资金专户监管人即在后 1 个工作日书面通知发行人。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息外，不得用于其它用途。

（四）发行人持有的可变现资产是本期债券偿债资金的有效补充

发行人资产实力雄厚，长期以来，其财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好、变现能力较强。截至 2020 年末，发行人流动资产账面价值达到 2,958,548.20 万元，其中货币资金 131,237.46 万元，较为充裕；同时，发行人持有大量存货，其账面价

值分别为 2,629,061.25 万元。未来，发行人所持有的土地资产和在建工程等多项资产预计将具有较大的升值空间和良好的变现能力，这将为本期债券本息的按期及足额偿付提供有力的保障。

（五）优良的资信状况和通畅的融资渠道增强了发行人抗流动性风险的能力

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录，为其赢得了多家金融机构的大力支持，具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。发行人优良的资信和较强的融资能力可以为本期债券提供补充偿债来源。

综上所述，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终注册的本期债券募集资金用途对资金进行支配，确保募集资金使用的有效性和安全性。

四、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第 1 项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

4、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

5、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护

措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

(1) 将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

(2) 重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

(3) 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）无。

（六）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（七）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

（八）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

(1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

(2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；

(3) 交易系统或交易场所无法正常工作；

(4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

第十二节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请中国农业银行股份有限公司金华分行作为本期债券的债权代理人，并签订了《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。债权代理人与发行人不存在重大利害关系。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》的条款和条件，并由债权代理人按《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《2020 年金华市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》的全文。

一、代理事项范围

（一）本期债券发行期间的代理事项

- 1、起草和编制本期债券的债权代理协议、债券持有人会议规则等与债权代理人有关的文件或协议；
- 2、与发行人签署本期债券的债权代理协议；
- 3、向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

（二）债券存续期间的常规代理事项

- 1、按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；
- 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 4、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义

务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

5、在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督。

（三）特别代理事项

1、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

2、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。

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

二、发行人的权利与义务

（一）发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人及债权代理人的干预。

（二）发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

（三）发行人应对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，应在知悉或应当知悉后的三个工作日内，向债权代理人 and 债券持有人书面告知影响其资信的以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

- 1、经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

4、放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

5、当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

6、发生未能清偿到期债务的违约情况，预计到期难以偿付利息或本金；

7、减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

8、发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

9、控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

10、发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

11、主体或者债券信用评级发生变化；

12、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

14、订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

15、发生重大仲裁、诉讼、受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

16、拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

17、未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

18、债券被暂停转让交易；

19、可能对本期债券本息偿付产生影响的其他重大事项。

20、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、本所要求的其他事项。

（四）发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据，包括在会议召开前配合提供债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等资料。

（五）发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

（六）发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意，并向国家有关管理机构履行备案或审批手续。

三、债券持有人的权利与义务

（一）债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

（二）债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

（三）债券持有人有权依法对债券进行转让、抵押和继承。

（四）债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

（五）债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

（六）债券持有人有权通过债券持有人会议监督债权代理人并有权更换或解聘不合格的债权代理人。

（七）发行人到期未能偿还本息的，债券持有人可自行或者通过债权代理人依法提起诉讼。

（八）债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

（九）债券持有人和债权人代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的正常经营活动。

四、债权人代理人的权利与义务

（一）债权人代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

（二）债权人代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

（三）根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

（四）债权人代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

（五）债权人代理人应当严格执行债券持有人会议所达成的协议，督促债券持有人会议决议的落实。

（六）在债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

五、债权人代理人行使权利、履行义务的方式、程序

（一）债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

（二）债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行日常联络。

（三）如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在三个工作日内以书面方式通知债权人代理人及全体债券持有人。

（四）债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料

和文件，发行人应给予配合。

第十三节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：金华市城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省金华市婺城区东市北街 227 号南楼三楼

法定代表人：毛世梁

联系人：朱学倩

联系地址：浙江省金华市婺城区东市北街 227 号南楼三楼

电话：0579-89133880

传真：0579-89133922

邮编：321000

（二）主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、鲁浚枫、王鑫城

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）托管机构

1、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：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：聂燕

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 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

（四）交易所流通场所：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：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

（五）审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22
至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：周起越

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮政编码：100034

（六）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：赵倚萱

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

（七）发行人律师：浙江浙经律师事务所

住所：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

负责人：杨杰

联系人：夏远航

联系地址：浙江省杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

联系电话：0571-85151338

传真：0571-85151513

邮政编码：310052

（八）债权代理人/偿债资金账户监管银行：中国农业银行股份有

限公司金华分行

营业场所：浙江省金华市八一北街 433 号

负责人：付小红

联系人：后剑锋

联系地址：浙江省金华市八一北街 433 号

联系电话：0579-82305348

邮政编码：321000

（九）募集资金账户监管银行

1、中国农业银行股份有限公司金华分行

营业场所：浙江省金华市八一北街 433 号

负责人：付小红

联系人：后剑锋

联系地址：浙江省金华市八一北街 433 号

联系电话：0579-82305348

邮政编码：321000

2、中国工商银行股份有限公司金华分行

营业场所：浙江省金华市八一北街 595 号

负责人：吕忠

联系人：潘晟玥

联系地址：浙江省金华市八一北街 595 号

联系电话：0579-82342629

邮政编码：321000

3、中国银行股份有限公司金华市分行

营业场所：中国银行金华市分行营业部

负责人：韩惠良

联系人：施超

联系地址：金华市双溪西路 59 号

联系电话：15858906677

邮政编码：321000

4、监管银行名称：中国光大银行股份有限公司金华分行

营业场所：浙江省金华市李渔路 1118 号

负责人：徐新忠

联系人：李凯

联系地址：浙江省金华市李渔路 1118 号

联系电话：0579-82822784

邮政编码：321000

5、监管银行名称：中信银行股份有限公司金华分行

营业场所：金华市宾虹路 999 号

负责人：杨笑薇

联系人：黄天丛

联系地址：金华市宾虹路 999 号

联系电话：0579-81080131

邮政编码：321000

6、监管银行名称：温州银行股份有限公司金华分行

营业场所：金华市八一南街 1238 号逸佳苑综合楼

负责人：钱春平

联系人：张姗姗

联系地址：金华市八一南街 1238 号逸佳苑综合楼

联系电话：15988586611

邮政编码：321000

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四节中介机构及相关人员声明

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 王崇赫 柳青

王崇赫

柳青

法定代表人或授权代表： 刘乃生

刘乃生



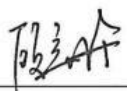
中信建投证券股份有限公司

2021年9月17日

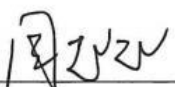
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告等相关材料不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师签字：



顾宇倩



周起越

会计师事务所负责人签字：



肖厚发

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)




2021 年 7 月 7 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：


[郭羽佳]


[冯法伟]

评级机构负责人：


[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021年9月17日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

经办律师签名：夏远航

夏远航

沙中梅

沙中梅

负责人：

杨杰

杨杰



中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

中信建投证
骑缝

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 8 月 27 日起至 2021 年 12 月 31 日。

原 2021-09 号特别授权书作废。

仅供金华城投企业债使用

授权人：



中信建投证券股份有限公司董事长_____

二零二一年八月二十七日



第十五节 其他应说明事项

一、上市安排

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

二、税务说明

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费由投资者自行承担。

第十六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 本期债券发行的有权机构决议；
- (二) 国家发展和改革委员会关于金华市城市建设投资集团有限公司发行公司债券注册的通知；
- (三) 《2021年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (四) 发行人2018-2020年经审计的财务报告；
- (五) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 浙江浙经律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 本期债券债权代理协议；
- (八) 本期债券持有人会议规则；
- (九) 本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议。

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本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：金华市城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省金华市婺城区东市北街227号南楼三楼

法定代表人：毛世梁

联系人：朱学倩

联系地址：浙江省金华市婺城区东市北街227号南楼三楼

联系电话：0579-89133880

传真：0579-89133922

（二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、鲁浚枫、王鑫城

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

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：

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。

附表一：2021 年第一期金华市城市建设投资集团有限公司公司债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲ 中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层	王崇赫	010-85156322