
金华市城市建设投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期《募集说明书》中的“风险因素”等有关章节内容。截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与《募集说明书》中“风险因素”等有关章节内容相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	19
七、 环境信息披露义务情况.....	21
第二节 债券事项.....	21
一、 公司信用类债券情况.....	21
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
四、 公司债券募集资金使用情况.....	25
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
七、 中介机构情况.....	28
第三节 报告期内重要事项.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	33
七、 利润及其他损益来源情况.....	35
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	36
九、 对外担保情况.....	36
十、 重大诉讼情况.....	36
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为绿色债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

释义

发行人、公司、本公司、金华城投	指	金华市城市建设投资集团有限公司
控股股东	指	金华市国有资本运营有限公司
实际控制人	指	金华市人民政府国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	金华市城市建设投资集团有限公司董事会
监事或监事会	指	金华市城市建设投资集团有限公司监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限公司上海分公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
资信评级机构、评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的合格投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
本期、报告期	指	2022年度/末
上年同期	指	2021年度/末
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	金华市城市建设投资集团有限公司
中文简称	金华城投
外文名称（如有）	Jinhua City Construction Investment Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	JHCI
法定代表人	郑亚明
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	100,000.00
注册地址	浙江省金华市 婺城区东市北街 227 号南楼三楼
办公地址	浙江省金华市 婺城区东市北街 227 号南楼三楼
办公地址的邮政编码	321000
公司网址（如有）	无
电子信箱	975100638@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郑亚明
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事长
联系地址	浙江省金华市婺城区东市北街 227 号
电话	0579-89133880
传真	0579-89133922
电子信箱	975100638@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：金华市国有资本运营有限公司

报告期末实际控制人名称：金华市人民政府国有资产监督管理委员会

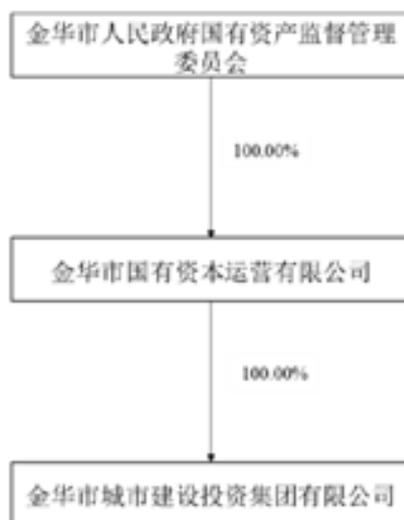
报告期末控股股东资信情况：金华市国有资本运营有限公司资信良好

报告期末实际控制人资信情况：金华市人民政府国有资产监督管理委员会资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：金华市国有资本运营有限公司对发行人的持股比例为 100.00%，持有股权没有受限。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：金华市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人的持股比例为 100.00%，持有股权没有受限。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人实际控制人为政府机关，发行人控股股东金华市国有资本运营有限公司截至 2022 年末总资产为 1511.05 亿元，净资产 706.41 亿元，资产负债率 53.25%。截至 2022 年末，控股股东存在受限资产余额为 36.56 亿元。

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

报告期初控股股东名称：金华市人民政府国有资产监督管理委员会

变更生效时间：2022 年 6 月 9 日

变更原因：根据金华市国资委出具的《金华市国资委关于划转金华市城市建设投资集团有限公司等股权的通知》（金国资发〔2022〕38 号），金华市国资委将其持有的金华市城市建

¹均包含股份，下同。

设投资集团有限公司股权（占注册资本的100%）等公司股权划转至金华市国有资本运营有限公司持有。股权划转后，公司控股股东变为金华市国有资本运营有限公司。

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	毛世梁	董事长	辞任	2022年5月9日	2022年6月9日
董事	郑亚明	董事长	聘任	2022年6月6日	2022年6月9日
董事	宣利新	董事、总经理	辞任	2022年6月6日	暂未变更
董事	王峰	董事、总经理	聘任	2022年5月25日	2022年6月9日
监事	陈立新	监事会主席	辞任	2022年5月25日	暂未变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数30.00%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：郑亚明

发行人的董事长或执行董事：郑亚明

发行人的其他董事：王峰、周仕健、俞建伟、徐亮亮

发行人的监事：余敏武、钟贤娟、黄妹仙、曾华庆

发行人的总经理：王峰

发行人的财务负责人：王得伟

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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；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。购入八达仪表以及无偿划入金华市水务集团、金华市社发集团、金华山旅发集团、金华市石门农场的股权之后，发行人的主营业务板块包括：土地开发板块、委托代建板块、房产销售板块、仪器仪表制造业板块、水务板块和教育板块等。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

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。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。

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。

（1）发行人本级土地整理业务具体业务模式如下：

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。

报告期内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》，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）多湖商投土地整理业务具体业务模式如下：

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。

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。

2、市政基础设施代建业务

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。

（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。

（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。

3、房产销售板块

发行人房产销售业务主要由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。

（1）发行人本级房产销售业务模式

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。

（2）总部中心公司房产销售业务

总部中心公司于 2016 年 11 月向金华市发改委完成了浙中互联网总部经济中心（一期）项目的备案，并以自主开发的方式建设互联网总部中心项目（以下简称“总部中心项目”）。总部中心每完工一部分，将对外进行出售。

4、仪器仪表制造业业务

发行人产品销售业务主要有浙江八达电子仪表有限公司运营，该公司是国内专业从事研发、制造、销售智能电表、用电信息采集设备、配变终端、输配电自动化设备、输电线路铁塔以及提供能源解决方案的国家级高新技术企业。

（1）采购模式

公司的原材料采购主要采取“以销定采、以销定产、凭计划实施”的计划采购原则，根据客户订单安排原材料采购，公司下设计划采购部门负责采购实施和管理。

在供应商选择方面，公司建立较为严格和完善的供应商遴选制度，多渠道、多途径遴选合格供应商，严格按照供应商遴选制度对供应商的产品品质、规格、产能、按时交付能力等进行较为全面的考核和认证，通过评审的供应商才可进入公司合格供应商名单，具体采购时综合考虑规格需求、采购价格、供货能力等因素，从合格供应商名单中选择采购方。同时公司对合格供应商名单进行动态化管理，供应商遴选制度的建立及有效执行保证了生产的稳定并有效控制了产品的成本和质量。

采购部门根据营销部门的营销发货计划，经审核后编制详细的采购计划，经审核及审批后，计划采购部与供货商签订采购合同并执行。经过多年的合作，公司一般会与供应商保持长期、稳定的采购关系，原材料成本和质量比较稳定。

（2）生产模式

公司采用“订单生产”模式，以适应电力用户各不相同的个性化要求。公司通过信息化建设以提升产品生产效率与品质。公司自主研发建立了 ERP 系统，应用于生产的整个流程控制，实现了精细化生产管理。ERP 系统分为系统管理、排产计划管理、生产订单管理、生产计划管理、报表统计等。ERP 系统实时、有效、紧密配合供应链，能采集从接受订货到制成最终产品全过程的各种数据和状态信息，提供产品生产状态的精确实时数据，实现对制造工厂的有效管理。其中系统的生产任务单模块能够根据营销管理、物流管理、生产管理中的实时信息，协助计划人员下达生产任务单，安排作业、投产、备料，平衡各个订

单、各道工序，提示计划方案的可行性、交货的及时性，提高计划的效率。系统的现场管理模块将生产安排结果，迅速地传递到作业现场，现场管理人员能够及时地对生产部的生产计划做出安排和调整，并能通过 ERP 系统实时监控生产现场、完善产品质量追溯、提高品质管理。

5、水务板块

发行人水务板块的运营主体为金华市水务集团有限公司及其下属子公司，主要分为供水业务、污水处理业务和发电业务。

（1）供水业务

发行人供水业务主要由下属子公司自来水公司负责运营，供水区域覆盖金华市区（婺城和金东）与金义新区。截至 2021 年末，公司共拥有 2 座水厂，设计供水能力合计为 55 万吨/日，供水管道总长 1,447.81 千米，供水区域覆盖面积约 2,044 平方公里，服务人口约 130（含常住人口和外来人口）万人。

（2）污水处理业务

发行人污水处理业务主要通过全资子公司金华市水处理有限公司（简称“水处理公司”）负责运营。截至 2021 年末，公司拥有在运营污水处理厂 3 座，污水处理服务范围涉及金华市全域，污水处理能力合计 24.80 万吨/日，其中秋滨污水处理厂为公司自有污水处理厂，污水日处理能力达 24.00 万吨，蒋堂镇污水处理厂与琅琊镇污水处理厂为当地镇政府委托公司代运营。每日各县区污水流进污水处理厂，发行人进行加工处理，发行人根据实际处理完成流出水量计算排污收入，以月为单位结算污水处理费。

（3）发电业务

发行人在供水水库建有水电站，发电业务是利用水库将水的势能转化为电能继而销售，构成公司业务重要补充。水利发电业务主要由子公司水投公司与蓝波能源负责运营。截至 2021 年末，公司共拥有 11 座水电站，并代运营 1 座水电站，水电机组装机容量合计 3.6665 万千瓦，由于发电业务从属于供水业务，公司拥有的水利发电功率均较小。

6、教育板块

发行人教育板块主要由下属子公司金华市社会事业发展集团有限公司运营，金华社发的主营业务为教育类产业投资。作为金华市民生事业运营的重要国有企业，金华社发从成立伊始，便立足民生事业领域，发挥国有企业在利用政府资源、吸引社会资本方面的优势，激活国有资产存量、搞活国有资产增量，实现民生资源产业化、资本化。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

一、行业情况

1、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。

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、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 2022 年末，我国城镇化率已经达到 65.22%，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。

3、智能电表行业

目前，我国的电能表行业处于智能电表替代阶段。随着中国智能电网的发展以及全社会用电量的不断扩大，作为智能电网用电环节的重要组成部分，智能电表的需求大幅增加。在国家电网和南方电网的电能表招标中，智能电表逐渐成为主流。2015 年，国家能源局发布《配电网建设改造行动计划（2015—2020 年）》，要求“推进用电信息采集全覆盖”，加快智能电表推广应用，全面建设用电信息采集系统，推进用户用电信息的自动采集，探索应用多元化、网络化、双向实时计量技术和用电信息采集技术，全面支撑用户信息互动、分布式电源及多元化负荷接入等业务，为实现智能双向互动服务提供信息基础。

此外，以乡镇农村为主的农网招标、新增住宅需求和更新换代需求将推动未来智能电

表招标量保持稳定和增长。

4、房地产行业现状

我国房地产行业进入门槛较低，市场参与主体结构较为分散，开发商规模普遍较小。随着国家宏观调控力度的加大，房地产行业集中度逐年提升。从行业产品结构来看，刚性需求逐渐占据市场主流，中低档房源市场份额占比明显扩大，由于产品结构直接影响房地产企业业绩，以供应中低档房源为主、采取标准化开发并且以“快速周转”为主要战略的企业销售业绩较好。预计未来在行业集中度上升的前提下，有着良好产品定位的大型房地产企业实力将继续增强。

同时，保障房建设发展较快。中央政府加大保障性住房的建设力度，2021 年，十四五期间保障性住房发展的顶层设计出炉，各地陆续形成具体发展目标。2021 年 7 月，国务院印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》。7 月 22 日，国务院召开加快发展保障性租赁住房 and 进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议。此后，作为完善我国住房保障体系的重要政策部署，保障性租赁住房的建设工作正逐渐成为各地十四五时期住房发展的重要任务。国家城市化和经济快速发展的大背景下，预计未来居民自住型住房需求依然强烈，商品住宅的市场空间依然广阔，国内房地产行业仍存在诸多结构性机会。

房地产行业周期性明显，对政策具有较强的敏感性。在全球经济发展仍存在诸多不确定因素、国家坚决抑制房地产价格过快上涨的背景下，我国房地产市场面临较多的不确定性。

5、水务行业

从水资源供给情况来看，我国是一个水资源贫乏和分布不均匀的国家，其基本特点体现在：总量并不丰富，人均占有量更低；降雨时空分布不均，水土资源不相匹配。我国是一个干旱缺水严重的国家，淡水资源总量约为 28,000.00 亿立方米，占全球水资源的 6.00%，次于巴西、俄罗斯、加拿大、美国和印度尼西亚，居世界第 6 位，但人均只有 2,200.00 立方米，仅为世界平均水平的 1/4、美国的 1/5，在世界上名列 121 位，是全球 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。

我国的用水总量在 2013 年达到前期峰值，之后开始出现用水总量增速趋缓甚至下降现象，主要是随着国务院和各省区的一系列最严格水资源管理制度政策出台，省市县全覆盖的“三条红线”控制指标体系基本建立，用水总量控制、用水效率控制、水功能区限制纳污“三条红线”指标逐级分解到省市县三级行政区，农业和工业用水效率逐步提升。

6、教育行业

近年来，我国各级各类教育蓬勃发展，教育公平进一步推进，入学机会继续扩大，资源配置更趋合理，教育质量逐步提高。学前教育规模保持较大幅度增长，毛入园率继续上升；义务教育水平保持高位；高中阶段教育规模略有减少，比例结构更趋优化；高等教育规模适度增长，重点正转向优化结构与提高质量。2022 年全年研究生教育招生 124.2 万人，

在学研究生 365.4 万人，毕业生 86.2 万人。普通、职业本专科招生 1,014.5 万人，在校生 3,659.4 万人，毕业生 967.3 万人。中等职业教育招生 650.7 万人，在校生 1,784.7 万人，毕业生 519.2 万人。普通高中招生 947.5 万人，在校生 2,713.9 万人，毕业生 824.1 万人。初中招生 1,731.4 万人，在校生 5,120.6 万人，毕业生 1,623.9 万人。普通小学招生 1,701.4 万人，在校生 10,732.0 万人，毕业生 1,740.6 万人。特殊教育招生 14.6 万人，在校生 91.9 万人，毕业生 15.9 万人。学前教育在园幼儿 4,627.5 万人。九年义务教育巩固率为 95.5%，高中阶段毛入学率为 91.6%。随着教育普及程度的提高，学前教育、高等教育阶段在校生规模持续扩大。受学龄人口下降影响，义务教育阶段在校生继续减少，高中阶段教育学生规模下降。各级教育普及水平不断提高，国民受教育机会进一步扩大。

二、发行人行业地位和竞争优势

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。公司在重组整合后，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，除金华国资外，金华市内主要市属国有企业包括发行人、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”）、金华市金投集团有限公司（以下简称“金投集团”）。其中，发行人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；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，金投集团的主营业务为股权投资管理、政府产业引导基金管理、项目投资咨询、企业管理咨询等。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、承担水利基础设施项目投资、建设和运行管理职能，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、自来水供应、管网安装及污水处理业务等业务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。

发行人的竞争优势包括：

（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，经金华市委、市政府授权从事开发市区内土地开发、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。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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

否

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发	27.11	20.08	25.93	40.92	5.99	4.44	25.88	16.02
委托代建	4.14	3.47	16.18	6.25	2.63	2.20	16.35	7.03
房产销售	1.96	1.71	12.76	2.96	4.96	3.81	23.19	13.27
工程施工	3.56	2.79	21.63	5.37	3.12	2.72	12.82	8.34
仪器仪表制造业	12.57	10.63	15.43	18.97	10.53	8.88	15.67	28.16
建材销售	0.83	0.77	7.23	1.25	0.43	0.40	6.98	1.15
旅游服务	0.13	0.17	-30.77	0.20	0.26	0.30	-15.38	0.70
水务行业	4.33	2.85	34.18	6.54	3.84	2.55	33.59	10.27
教育行业	3.39	2.24	33.92	5.12	5.34	3.28	38.58	14.28
酒店运营	0.99	1.00	-1.01	1.49	0.09	0.17	-88.89	0.24
健康品行业	6.29	5.48	12.88	9.49	-	-	-	-
丧葬租赁服务	0.20	0.10	50.00	0.30	-	-	-	-
其他	0.74	0.72	2.70	1.12	0.21	0.12	42.86	0.56
合计	66.25	52.02	21.48	100.00	37.39	28.87	22.79	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

城投类企业不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年度土地开发收入较上年同期增加了 352.79%，土地开发成本较上年同期增加了 352.79%。

2022 年度委托代建收入较上年同期增加了 57.32%，委托代建成本较上年同期增加了 57.32%。

2022 年度房产销售收入较上年同期减少了 60.41%，房产销售成本较上年同期减少了 55.19%。

2022 年度建材销售收入较上年同期增加了 91.61%，建材销售成本较上年同期增加了 91.65%。

2022 年度旅游服务收入较上年同期减少了 49.96%，旅游服务成本较上年同期减少了 42.33%。

2022 年度教育行业收入较上年同期减少了 36.54%，教育行业成本较上年同期减少了 31.74%。

2022 年度酒店运营收入较上年同期增加了 1033.52%，酒店运营成本较上年同期增加了 497.50%。

2022 年度新增了健康品行业和丧葬租赁服务收入。

以上各项业务的收入成本变动均为发行人业务正常发展所致。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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。

发行人采取的措施:

针对债务结构制定了相应的资金计划，发行人对公司当前的融资现状进行优化，准备充足的货币资金应对短期内的偿付压力，截至 2022 年末，发行人货币资金余额为 27.17 亿元，此外，发行人拥有良好的授信情况，必要时可以通过间接融资应付资金流动性不足的问题。

宏观经济波动风险:

宏观经济发展状况对公司的发展具有重要影响。公司肩负着金华市区重大基础设施项目建设主体的职能。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将直接影响金华市人民政府对土地平整和城市基础设施建设的投入，进而影响公司经营及发展，这些因素都将对公司的未来盈利能力和业务结构产生较大的影响。

发行人采取的措施:

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、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立的企业法人资格，与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面相对独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、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。

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、资产独立情况

发行人为金华国资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，金华国资不存在占用其资金、资产和其他资源的行为。

4、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。

5、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其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。

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

公司信息披露应当遵循以下流程：1、有关责任人制作信息披露文件；2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.19
出售商品/提供劳务	0.02

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为16.49亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的
适用 不适用

（五）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	金华市城市建设投资集团有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 金华 01
3、债券代码	194564.SH
4、发行日	2022年5月25日
5、起息日	2022年5月27日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2025年5月27日
7、到期日	2027年5月27日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.19
10、还本付息方式	每年付息1次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	金华市城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 金城建
3、债券代码	250733.SH
4、发行日	2023 年 4 月 13 日
5、起息日	2023 年 4 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 17 日
7、到期日	2028 年 4 月 17 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	21 金华城投债、21 金华债
3、债券代码	184073.SH、2180400.IB
4、发行日	2021 年 9 月 23 日
5、起息日	2021 年 9 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 9 月 27 日
7、到期日	2028 年 9 月 27 日
8、债券余额	7.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：194564.SH

债券简称：22 金华 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

债券代码：250733.SH

债券简称：23 金城建

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

债券代码：2180400.IB、184073.SH

债券简称：21 金华城投债、21 金华债

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：194564.SH

债券简称：22 金华 01

债券约定的投资者保护条款名称：

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。发行人承诺在每期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应付金额的 50%；在每期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应付金额的 100%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在本节之“一、发行人偿债保障措施承诺”第三条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

债券代码：250733.SH

债券简称：23 金城建

债券约定的投资者保护条款名称：

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在本节之“一、发行人偿债保障措施承诺”第三条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194564.SH

债券简称	22 金华 01
募集资金总额	20.00
使用金额	20.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	发行人开设募集资金专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内募集资金专项账户正常运作
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。
是否变更募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	根据募集说明书约定可以调整偿还债务明细，并按照约定履行了审批程序并进行了信息披露。发行人已于 2022 年 10 月 21 日发布《金华市城市建设投资集团有限公司关于调整“22 金华 01”部分募集资金用途的公告》。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还到期债务。

募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
------------------------------	-----

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250733.SH

债券简称	23 金城建
募集资金总额	10.00
使用金额	2.615
批准报出日前余额	7.385
专项账户运作情况	发行人开设募集资金专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，报告期内募集资金专项账户正常运作
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还到期债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184073.SH、2180400.IB

债券简称	21 金华债、21 金华城投债
募集资金总额	7.80
使用金额	3.12
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

资金是否存在违规使用情况	
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	按照募集说明书约定用途使用
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期债券募集资金部分用于城投科技孵化园（金义都市新区）项目建设，报告期内项目进展和运营效益情况均正常进行。

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：194564.SH

债券简称	22 金华 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无担保； 偿债计划：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的5月27日。若本期债券的投资人于第3个计息年度末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年间每年的5月27日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）； 其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、严格信息披露、作出发行人承诺、设立投资者保护条款等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	发行人报告期内严格执行上述偿债保障措施。

债券代码：250733.SH

债券简称	23 金城建
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无担保； 偿债计划：本期债券的付息日为2024年至2028年间每年的4月17日。若本期债券的投资人于第3个计息年度未行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2024年至2026年间每年的4月17日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）； 其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、严格信息披露、作出发行人承诺、设立投资者保护条款等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	发行人报告期内严格执行上述偿债保障措施。

债券代码：2180400.IB、184073.SH

债券简称	21 金华城投债、21 金华债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：无担保 2、偿债计划：利息自起息日起每年支付一次，到期一次还本，本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在指定媒体上发布的相关公告中加以说明。 3、其他偿债保障措施： (1)严密的偿债计划为债券的偿付奠定牢固的基础 (2)科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控 (3)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 (4) 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 (5) 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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	发行人报告期内严格执行上述偿债保障措施。

七、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	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
签字会计师姓名	顾宇倩、周起越

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	194564.SH、250733.SH
债券简称	22 金华 01、23 金城建
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
联系人	王鑫城
联系电话	010-85156322

债券代码	184073.SH、2180400.IB
债券简称	21 金华债、21 金华城投债
名称	中国农业银行股份有限公司金华分行
办公地址	浙江省金华市八一北街 433 号
联系人	后剑锋
联系电话	0579-82305348

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184073.SH、2180400.IB
债券简称	21 金华债、21 金华城投债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见 □未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第15号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”的规定。

2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。执行解释15号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第16号》

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号，以下简称解释16号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释16号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
浙江华越置业有限公司	房地产开发经营	31,208,545.34	966,186,946.33	-4,277,711.86	新增	非同一控制下企业合并
金华国志商业管理有限公司	商业综合体管理服务	501,272.27	107,494,239.08	255,129.65	新增	非同一控制下企业合并
金华城滨置业有限公司	房地产开发经营	0.00	466,485,910.26	-14,089.74	新增	新设

金华市生态科技有限公司	其他技术推广服务				减少	注销
-------------	----------	--	--	--	----	----

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

相关事项对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	合同履约成本、开发成本、开发产品
固定资产	房屋建筑物、机器设备、专用设备

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	7.22	1.30	4.26	69.54
应收款项融资	0.09	0.02	0.17	-48.54
其他应收款	11.00	1.98	7.51	46.48
长期应收款	0.03	0.01	0.32	-90.61
长期股权投资	7.38	1.33	5.18	42.51
投资性房地产	25.88	4.67	11.31	128.76
使用权资产	2.61	0.47	0.01	24,475.32
商誉	0.25	0.04	0.36	-30.83
递延所得税资产	0.30	0.05	0.22	32.88

发生变动的的原因：

2022 年末，发行人应收账款较去年同期上升了 69.54%，主要系本期收购华越置业公司，合并增加应收世贸中心商铺小业主房款 1.62 亿元，水处理公司 2022 年新增运维补偿费 0.25 亿元，八达仪表 2022 年收入规模增长，新增商品销售款 0.71 亿元。

2022 年末，发行人应收款项融资较去年同期下降了 48.54%，主要系银行票据到期导致应收款项融资减少。

2022 年末，发行人其他应收款较去年同期上升了 46.48%，主要系应收金华双龙风景旅游区管理委员会的款项增加。

2022 年末，发行人长期应收款融资较去年同期下降了 90.61%，主要系融资租赁保证金减少。

2022 年末，发行人长期股权投资较去年同期上升了 42.51%，主要系新增对于金华交投通远置业有限公司的投资。

2022 年末，发行人投资性房地产较去年同期上升了 128.76%，主要系存货\固定资产\在建工程转入的房屋、建筑物增加。

2022 年末，发行人使用权资产较去年同期上升了 24,475.32%，主要系本期收购华越置业公司，合并增加使用权资产 2.7 亿元。

2022 年末，发行人商誉较去年同期下降了 30.83%，主要系 2022 年因金华双龙旅游客运有

限公司持续亏损，将其 0.11 亿元商誉计提全额减值。

2022 年末，发行人递延所得税资产较去年同期上升了 32.88%，主要系账龄、合并增加的往来增加，导致其他应收款坏账准备增加情况。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	26.15	0.17		0.65
存货	299.80	6.43		2.14
投资性房地产	25.88	1.19		4.62
无形资产	20.07	1.33		6.62
合计	371.90	9.12	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：7.51 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：5.01 亿元，收回：1.52 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：11.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.07%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况**（一）有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为74.00亿元和89.13亿元，报告期内有息债务余额同比变动20.45%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		12.00		45.31	57.31	64.30%
银行贷款		2.20	3.43	3.61	9.25	10.38%
非银行金融机构贷款			3.00		3.00	3.37%
其他有息债务		2.60	2.22	14.75	19.57	21.96%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额19.98亿元，企业债券余额7.76亿元，非金融企业债务融资工具余额29.57亿元，且共有14.00亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为206.77亿元和201.12亿元，报告期内有息债务余额同比变动2.73%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		12.00		56.56	68.56	34.09%
银行贷款		11.95	19.06	76.13	107.15	53.27%
非银行金融机构贷款			3.00		3.00	1.49%
其他有息债务		2.61	2.24	17.57	22.42	11.15%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额19.98亿元，企业债券余额13.02亿元，非金融企业债务融资工具余额35.56亿元，且共有20.00亿元公司信用类债券在2023年5至12月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	16.20	5.70	26.01	-37.73
应付票据	0.00	0.00	0.01	-100.00
应付账款	17.02	5.99	9.87	72.53
应付职工薪酬	0.70	0.25	0.38	84.96
其他流动负债	16.14	5.68	12.36	30.58
应付债券	56.56	19.91	31.29	80.73
租赁负债	2.57	0.90	0.01	27,085.92
递延收益	1.92	0.68	0.63	204.78
递延所得税负债	0.00	0.00	0.03	-100.00
其他非流动负债	12.00	4.22	7.00	71.43

发生变动的的原因：

2022 年末，发行人短期借款较去年同期下降了 37.73%，主要系保证借款减少。

2022 年末，发行人应付票据较去年同期下降了 100.00%，主要系期初的相关应付票据款项已支付。

2022 年末，发行人应付账款较去年同期上升了 72.53%，主要系城改四期、亚运分村项目完工结转暂估相关工程款。

2022 年末，发行人应付职工薪酬较去年同期上升了 84.96%，主要系盛新酒店管理 2022 年正式运营，相关职工薪酬支出明显增加；金华水务集团及下属子公司经营状况较好，2022 年度计提奖金增加；水务集团下属多个公司 2022 年正式开展业务，相应的人员招聘增加导致应付职工薪酬增加。

2022 年末，发行人其他流动负债较去年同期上升了 30.58%，主要系发行超短期融资券较多。2022 年末，发行人应付债券较去年同期上升了 80.73%，主要系发行了 22 金华 01 和 22 多湖债。

2022 年末，发行人租赁负债较去年同期上升了 27,085.92%，主要系本期收购华越置业公司。2022 年末，发行人递延收益较去年同期上升了 204.78%，主要系科技馆装修布展工程和金华市城市展示馆装修与布展工程经费等项目开展收到的政府补助增加。

2022 年末，发行人递延所得税负债较去年同期下降了 100.00%，主要系下属子公司龙山公墓长期亏损，无需缴纳所得税。

2022 年末，发行人其他非流动负债较去年同期上升了 71.43%，主要系新增了 22 浙金华城投 ZR001。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一）基本情况**

报告期利润总额：4.16 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.40 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
金华市多湖中央商务区建设投资有限公司	是	100.00%	土地整理业务和基础设施建设	146.31	60.53	27.55	6.39
浙江八达电子仪表有限公司	是	40.00%	仪器仪表制造业	15.21	8.19	12.57	0.81
金华市社会事业发展集团有限公司	是	99.70%	教育	39.65	16.36	10.50	-1.01

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

企业存货性质大多为土地开发、基础设施项目等，购买商品、接受劳务支付的现金每年支出较大，相应的利润产生会延迟于投入的年份。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：56.55 亿元

报告期末对外担保的余额：46.22 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-10.33 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：16.49 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://my.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为金华市城市建设投资集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

金华市城市建设投资集团有限公司
2023 年 4 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位:金华市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：	-	-
货币资金	2,614,924,851.46	3,477,975,920.65
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-
衍生金融资产		
应收票据	6,424,225.45	6,272,137.80
应收账款	722,195,584.67	425,969,069.27
应收款项融资	8,584,400.00	16,683,114.42
预付款项	868,430,719.97	770,556,691.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,099,501,954.51	750,619,595.13
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	29,979,724,107.83	30,884,098,870.65
合同资产	87,263,523.07	113,340,833.01
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	542,885,599.22	513,013,454.98
流动资产合计	35,929,934,966.18	36,958,529,687.80
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	3,000,000.00	31,935,562.50
长期股权投资	738,383,301.10	518,120,730.85
其他权益工具投资	654,534,893.96	650,888,785.27

其他非流动金融资产	1,000,000.00	1,100,000.00
投资性房地产	2,588,327,292.81	1,131,475,535.57
固定资产	9,265,309,403.34	8,123,296,507.75
在建工程	3,705,310,748.37	3,853,644,844.64
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	261,303,069.61	1,063,274.33
无形资产	2,007,045,044.97	2,108,994,643.66
开发支出		
商誉	24,909,395.60	36,012,290.75
长期待摊费用	39,563,998.82	39,700,015.34
递延所得税资产	29,569,782.86	22,252,972.85
其他非流动资产	156,919,415.34	156,016,187.10
非流动资产合计	19,475,176,346.78	16,674,501,350.61
资产总计	55,405,111,312.96	53,633,031,038.41
流动负债：	-	-
短期借款	1,619,620,814.86	2,600,936,427.32
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-
衍生金融负债		
应付票据		771,147.00
应付账款	1,702,444,727.24	986,738,193.24
预收款项	67,376,018.61	57,626,080.24
合同负债	516,562,657.73	454,824,293.12
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	69,657,400.98	37,660,966.97
应交税费	131,272,159.61	110,389,287.77
其他应付款	2,125,040,919.30	1,747,796,498.91
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,037,926,845.86	2,412,668,993.71
其他流动负债	1,614,347,193.39	1,236,249,046.05
流动负债合计	9,884,248,737.58	9,645,660,934.33

非流动负债：	-	-
保险合同准备金		
长期借款	7,613,478,426.00	10,198,932,426.00
应付债券	5,655,870,695.07	3,129,481,984.26
其中：优先股		-
永续债		-
租赁负债	256,943,053.61	945,132.76
长期应付款	3,606,112,428.57	3,139,666,317.40
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	192,381,303.36	63,120,864.65
递延所得税负债		3,258,421.36
其他非流动负债	1,200,000,000.00	700,000,000.00
非流动负债合计	18,524,785,906.61	17,235,405,146.43
负债合计	28,409,034,644.19	26,881,066,080.76
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	23,718,886,052.33	24,291,451,854.85
减：库存股		
其他综合收益	-629,110.27	
专项储备	6,929,439.11	11,374,794.09
盈余公积	67,203,254.85	66,693,592.90
一般风险准备		
未分配利润	1,664,747,358.42	1,384,650,223.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	26,457,136,994.44	26,254,170,465.74
少数股东权益	538,939,674.33	497,794,491.91
所有者权益（或股东权益）合计	26,996,076,668.77	26,751,964,957.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	55,405,111,312.96	53,633,031,038.41

公司负责人：郑亚明 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：金华市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：	-	-

货币资金	641,302,220.77	978,646,393.27
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	24,522.59	34,200.00
应收款项融资	-	-
预付款项	12,528.30	-
其他应收款	6,955,695,448.08	4,586,409,483.54
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	3,057,469,072.15	3,860,293,422.72
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	98,946,490.72	93,054,254.33
流动资产合计	10,753,450,282.61	9,518,437,753.86
非流动资产：	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	3,000,000.00	1,935,562.50
长期股权投资	22,286,108,634.37	12,250,299,773.99
其他权益工具投资	547,900,233.96	543,498,015.00
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	439,306,178.98	458,647,401.87
固定资产	541,704,415.30	935,912.63
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	72,092.95	139,849.19
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	281,140.45	126,461.82
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	23,818,372,696.01	13,255,582,977.00
资产总计	34,571,822,978.62	22,774,020,730.86
流动负债：	-	-

短期借款	295,399,437.50	911,308,875.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	16,861,189.65	4,419,104.58
预收款项	13,001,496.09	13,118,786.09
合同负债	11,660,000.00	614,243.12
应付职工薪酬	3,799,211.18	1,367,754.39
应交税费	2,713,767.25	707,867.97
其他应付款	2,207,885,223.65	1,876,031,518.88
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	781,627,534.44	699,934,570.29
其他流动负债	1,570,183,162.86	1,212,013,775.02
流动负债合计	4,903,131,022.62	4,719,516,495.34
非流动负债：	-	-
长期借款	361,490,000.00	1,163,890,000.00
应付债券	4,530,901,466.67	2,531,035,200.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	286,314,342.76	395,712,164.57
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	1,200,000,000.00	700,000,000.00
非流动负债合计	6,378,705,809.43	4,790,637,364.57
负债合计	11,281,836,832.05	9,510,153,859.91
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	22,280,512,493.59	12,759,489,837.40
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	947,365.29	437,703.35

未分配利润	8,526,287.69	3,939,330.20
所有者权益（或股东权益）合计	23,289,986,146.57	13,263,866,870.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,571,822,978.62	22,774,020,730.86

公司负责人：郑亚明 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	6,769,961,449.24	3,875,689,592.11
其中：营业收入	6,769,961,449.24	3,875,689,592.11
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	6,323,188,458.41	3,713,285,868.08
其中：营业成本	5,406,539,594.51	2,999,292,382.40
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	46,668,809.78	61,998,848.08
销售费用	124,963,880.44	69,346,079.87
管理费用	500,359,699.75	455,328,431.12
研发费用	45,926,332.06	39,016,254.19
财务费用	198,730,141.87	88,303,872.42
其中：利息费用	266,743,052.76	154,870,913.32
利息收入	73,125,139.91	65,956,584.21
加：其他收益	65,711,701.95	38,667,180.65
投资收益（损失以“-”号填列）	-25,611,729.60	-23,182,517.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-27,111,729.60	-23,182,517.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”	-	-

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-100,000.00	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-53,304,910.55	-4,120,557.57
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-10,637,531.34	-4,120,759.34
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	9,860,863.89	4,165,375.23
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	432,691,385.18	173,812,446.00
加: 营业外收入	15,629,437.83	9,975,932.80
减: 营业外支出	32,226,737.89	12,348,563.15
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	416,094,085.12	171,439,815.65
减: 所得税费用	38,364,223.67	29,459,122.19
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	377,729,861.45	141,980,693.46
(一) 按经营持续性分类	-	-
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	377,729,861.45	141,980,693.46
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-	-
(二) 按所有权归属分类	-	-
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	334,063,037.19	98,448,905.13
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	43,666,824.26	43,531,788.33
六、其他综合收益的税后净额	-	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-629,110.27	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-629,110.27	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-629,110.27	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	377,100,751.18	141,980,693.46
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	333,433,926.92	98,448,905.13
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	43,666,824.26	43,531,788.33
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:-3,268,492.03 元,上期被合并方实现的净利润为:-41,695,837.46 元。

公司负责人:郑亚明 主管会计工作负责人:王得伟 会计机构负责人:黄怡然

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	20,949,777.24	23,153,900.36
减:营业成本	34,404,662.21	23,220,782.31
税金及附加	5,157,174.83	3,433,827.85
销售费用	-	-
管理费用	19,921,486.31	17,797,884.40
研发费用	-	-
财务费用	-16,209,159.52	-9,929,410.41
其中:利息费用	15,238,795.12	13,595,463.29
利息收入	34,359,004.70	25,553,709.90
加:其他收益	24,321.61	6,947.64

投资收益（损失以“－”号填列）	28,286,204.19	15,043,026.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,786,204.19	15,043,026.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-168,957.86	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-721,028.56
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,817,181.35	2,959,761.33
加：营业外收入	6,231.40	545,351.10
减：营业外支出	726,793.32	4,694.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,096,619.43	3,500,418.43
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,096,619.43	3,500,418.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	5,096,619.43	3,500,418.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	5,096,619.43	3,500,418.43
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：郑亚明 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	7,323,772,721.39	4,487,771,690.99
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	116,992,846.87	49,432,106.17
收到其他与经营活动有关的现金	889,303,197.96	3,451,789,137.03

经营活动现金流入小计	8,330,068,766.22	7,988,992,934.19
购买商品、接受劳务支付的现金	6,077,492,280.30	5,210,058,947.18
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	438,219,349.77	474,093,515.30
支付的各项税费	195,719,896.07	150,384,097.72
支付其他与经营活动有关的现金	302,639,026.34	2,334,351,025.70
经营活动现金流出小计	7,014,070,552.48	8,168,887,585.90
经营活动产生的现金流量净额	1,315,998,213.74	-179,894,651.71
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	15,314,719.86	92,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,460,393.56	8,551,499.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	127,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	490,304,729.06	590,788,235.03
投资活动现金流入小计	568,206,842.48	599,431,734.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,150,436,748.73	1,575,397,440.89
投资支付的现金	253,591,238.67	235,188,450.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	14,748,888.60	-
投资活动现金流出小计	1,418,776,876.00	1,810,585,890.89
投资活动产生的现金流量净额	-850,570,033.52	-1,211,154,155.93
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	109,800,000.00	386,732,353.28

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	8,387,701,715.00	11,272,765,422.00
收到其他与筹资活动有关的现金	270,000,000.00	133,491,906.12
筹资活动现金流入小计	8,767,501,715.00	11,792,989,681.40
偿还债务支付的现金	8,842,008,241.00	7,723,301,257.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	966,793,902.59	921,331,798.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	53,617,092.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	142,675,433.58	187,407,097.28
筹资活动现金流出小计	9,951,477,577.17	8,832,040,153.88
筹资活动产生的现金流量净额	-1,183,975,862.17	2,960,949,527.52
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	-718,547,681.95	1,569,900,719.89
加：期初现金及现金等价物余额	3,316,407,751.90	1,746,507,032.01
六、期末现金及现金等价物余额	2,597,860,069.95	3,316,407,751.90

公司负责人：郑亚明 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	33,283,800.48	40,827,806.60
收到的税费返还		22,741,036.65
收到其他与经营活动有关的现金	1,507,662,889.00	1,850,880,495.86
经营活动现金流入小计	1,540,946,689.48	1,914,449,339.11
购买商品、接受劳务支付的现金	230,688,070.29	983,087,145.69
支付给职工及为职工支付的现金	12,706,101.55	12,826,528.80
支付的各项税费	3,871,720.28	3,853,350.25
支付其他与经营活动有关的现金	2,711,051,853.76	2,295,782,577.98

经营活动现金流出小计	2,958,317,745.88	3,295,549,602.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,417,371,056.40	-1,381,100,263.61
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	13,500,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,935,562.50	997,416.67
投资活动现金流入小计	15,435,562.50	997,416.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,114,806.35	306,513.54
投资支付的现金	4,402,218.96	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	8,517,025.31	10,306,513.54
投资活动产生的现金流量净额	6,918,537.19	-9,309,096.87
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	5,026,600,000.00	5,409,890,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	5,026,600,000.00	5,409,890,000.00
偿还债务支付的现金	3,654,561,400.00	3,046,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	295,885,469.90	244,743,580.83
支付其他与筹资活动有关的现金	3,044,783.39	36,727,160.63
筹资活动现金流出小计	3,953,491,653.29	3,327,470,741.46
筹资活动产生的现金流量净额	1,073,108,346.71	2,082,419,258.54
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	-337,344,172.50	692,009,898.06
加：期初现金及现金等价物余额	978,646,393.27	286,636,495.21
六、期末现金及现金等价物余额	641,302,220.77	978,646,393.27

公司负责人：郑亚明 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：黄怡然

