
金华市金东城市建设投资集团有限公司

公司债券年度报告

(2023年)

二〇二四年四月

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。

立信中联会计师事务所（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

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、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，并仔细阅读债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至报告期末，本公司各项风险因素与上一期定期报告中披露的风险因素一致。

请投资者注意投资风险。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节	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	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	15
七、 环境信息披露义务情况	17
第二节	17
一、 公司信用类债券情况	17
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	20
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	20
四、 公司债券募集资金使用情况	21
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	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	21
七、 中介机构情况	23
第三节	24
一、 财务报告审计情况	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	24
三、 合并报表范围调整	25
四、 资产情况	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借	26
六、 负债情况	27
七、 利润及其他损益来源情况	29
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	29
九、 对外担保情况	29
十、 重大诉讼情况	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	30
十二、 向普通投资者披露的信息	30
第四节	30
一、 发行为可交换公司债券发行人	30
二、 发行为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	30
三、 发行为绿色公司债券发行人	30
四、 发行为可续期公司债券发行人	30
五、 发行为扶贫债券发行人	30
六、 发行为乡村振兴债券发行人	30
七、 发行为一带一路债券发行人	30
八、 科技创新债或者双创债	31
九、 低碳转型（挂钩）公司债券	31
十、 纾困公司债券	31
十一、 中小微企业支持债券	31
十二、 其他专项品种公司债券事项	31
第五节	31
第六节	32
财务报表	34
附件一： 发行人财务报表	34

释义

公司/本公司/发行人	指	金华市金东城市建设投资集团有限公司
本年度报告	指	金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2023年）
实际控制人/控股股东	指	金华市金东区国资运营发展中心
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
财通证券	指	财通证券股份有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
立信中联、会计师事务所	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
21金东城建01、21金东01	指	2021年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券(品种一)
21金东城建02、21金东02	指	2021年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券(品种二)
21金东03	指	金华市金东城市建设投资集团有限公司 2021年非公开发行公司债券(第一期)
22金东01	指	金华市金东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)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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）
交易日	指	上海证券交易所的交易日
报告期	指	2023年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	金华市金东城市建设投资集团有限公司
中文简称	金东城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	吕俊平
注册资本（万元）	60,000.00
实缴资本（万元）	14,000.00
注册地址	浙江省金华市金东区多湖街道光南路 1299 号 576 办公室
办公地址	浙江省金华市金东区金源街 505 号金东区高层次人才创业园 6 层
办公地址的邮政编码	321000
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	朱罕
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	职工董事
联系地址	浙江省金华市金东区金源街 505 号金东区高层次人才创业园 6 层
电话	0579-82176870
传真	0579-82176819
电子信箱	无

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：金华市金东区国资运营发展中心

报告期末实际控制人名称：金华市金东区国资运营发展中心

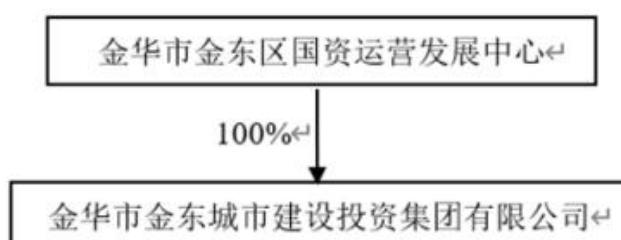
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：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：100%，无受限

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：100%，无受限

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控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（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

¹均包含股份，下同。

（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：0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0%。

（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：吕俊平

发行人的董事长或执行董事：吕俊平

发行人的其他董事：沈伟锋、吕稳健、刘飞、朱罕

发行人的监事：胡春燕、王伟胜、曹存刚、孙淑娴、周燕

发行人的总经理：沈伟锋

发行人的财务负责人：刘飞

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

（1）土地开发整理

公司土地开发整理业务主要以公司及金华市金东城市土地整理有限公司、金华市金东城市开发建设有限公司等下属子公司为运营主体进行开展。根据发行人与金东新区开发建设中心（原名为金东新区重点项目建设办公室）签订的《金东新区土地开发整理协议》，发行人受委托方委托，根据金东区的土地规划部署，以整体开发的方式对金东区土地进行一级开发，具体内容包括土地征收（用）、补偿安置、地下构筑物拆移、渣土清运、围墙施工、场地平整、配套基础设施建设等。在开发过程中，与土地开发整理相关的费用如征拆补安费用、土地报批费用、前期设计费、“三通一平”费、工程费等项目直接或间接相关的费用由发行人自筹。开发完成后，土地通过招、拍、挂等方式实现收益，土地出让金在扣除相关税费后由金华市财政局返还给金东区财政局。金东新区开发建设中心根据各地块的实际开发整理成本和一定的成本加成比例与发行人结算土地开发整理业务收入，具体金额由双方在结算文件中确认。

公司将土地开发整理支出计入存货，在土地出让完成后，按照委托方确认并批复的土地开发收入金额确认土地开发整理收入，应收款项计入其他应收款；同时结转相应成本。

（2）工程建设管理及维护

根据发行人与委托方签订的《金东新城区城市基础设施代建管理协议》，发行人受金东区相关单位委托，按照金东区的城市基础设施建设规划，对市政工程项目进行建设管理，具体内容包括：建设项目的策划和组织施工招标、工程现场的施工管理、资金的计划管理和工程款的支付审批、项目协调和账务管理、组织项目验收与移交等。在每年年末，委托

方签署《确认函》对建设管理费进行确认，发行人根据《确认函》确认管理费收入，在项目建设过程中，项目所需的资金先行由发行人支付，计入“存货-开发成本”；待项目完成并经业主单位验收后，由公司提出申请，经业主单位核定后支付公司建设管理费，公司将管理费确认收入并计入其他应收款，款项收回时再冲减。公司代建项目基本完工后，由金华市金东城市运营有限公司对项目进行维护，维护过程中发生维护费用（如道路的修补等）于发生时据实结转。

（3）保障房业务

公司保障房业务由发行人本级及下属子公司金华市金东城市建设投资有限公司开展，发行人及下属子公司依据金华市金东区棚户区改造、保障性住房建设相关计划，在相应地块建设各类保障性住房。在项目建设完成，达到保障性住房的安置条件后，向符合条件的拆迁户或其他居民进行安置、销售并实现收益。在项目建设过程中，项目所需的资金先行由发行人垫付，项目建设过程中发生的成本计入存货；在交付后确认主营业务收入并对应结转主营业务成本。发行人保障房项目依据政府指导价定向销售，未售完部分进行市场化销售，根据市场情况主要面向安置户依据政府指导价进行定向销售；销售价款按照正常的房屋买卖流程，由购买者直接支付给发行人；发行人与购房者签订房屋买卖协议，在收到购房款后，协助购房者办理房屋权证并交付房屋钥匙。

（4）保安服务业务

发行人保安服务业务主要由下属子公司金华市金东安保服务有限公司经营，主要经营业务为企业事业单位团体、居民住宅区、公共场地的安全守护；展览、文体、商业等活动的临时安全保卫；承接各类安全技术防范工程；劳务派遣、物业管理、警用器材销售、安全培训等业务。业务模式为由金华市金东安保服务有限公司为金华市当地企业等客户群体提供保安服务及人力资源服务，服务区域主要为金华市。

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

（1）土地开发整理行业

城市土地开发是对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整），“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）或“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。城市土地开发一般是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，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。城市土地开发和运营盘活了存量土地，增加了城市土地的供给，同时通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益。

随着我国城镇化进程的不断加快和城市建设的迅速发展，对土地产生了巨大需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”这一滚动发展的经营理念，有力地促进土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。近年来国家对房地产市场持续调控，房地产市场处于向合理方向回归的态势，但土地开发市场整体前景依然向好，宏观政策的调控引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速发展的生产力发展要求。在目前的土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，让企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使其在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以获得财政贴息的政策支持。

未来，随着我国城镇化的进一步推进，土地用于城市基础设施建设的比例也将有所提升，我国土地开发行业仍将处于稳定发展期。

（2）基础设施建设行业

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设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。近些年，全国各地区城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

近年来，我国城镇化进程加速，对基础设施建设的需求快速增加。对我国基础设施建设行业来说，城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的供需矛盾会进一步加大，基础设施的需求将直线上升。

整体而言，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域

经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，地区基础设施建设成为社会发展的发展重点。

（3）保障性住房

保障性住房是指政府为中低收入和低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房（政策性租赁住房）、限价房（两限商品住房）以及棚改房构成，具有社会保障性质。保障房建设关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。同时，也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅集中化，环境绿色化，配套齐全化。

“十四五”开局之际，金华市实施城市有机更新行动，推进老旧小区改造 126 个，创建美丽城镇省级样板 10 个以上，确保 7 个未来社区省级试点项目全部开工。推进城市内涝治理和地下管网整治，打造海绵城市、韧性城市。坚持“以房等人”推进征迁工作，加快已征迁区块安置房建设。加快建设“城市大脑”，推进城市精细化管理，巩固提升全国文明城市创建成果。落实房地产调控县（市、区）主体责任，增加保障性住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。

可见，金华市保障房市场以刚性需求和改善性需求为主，金华市区范围内的市场整体较为健康，有利于发行人保障性住房业务的整体运营。

近年来，我国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。随着中央的积极引导，各地政府因地制宜的房地产调控政策逐步出台。在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在。未来我国将加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。

“十四五”开局之际，发行人所在的金东区围绕建设“和美金东，希望新城”的目标要求，坚持因地制宜，优化住房结构，引导合理消费，不断满足城镇居民住房需求。高起点、高品质开发建设商品住房；紧密结合轨道交通工程交通站点的布局，结合规划调整，适当考虑开发部分房产项目，稳步推进商品住房建设；完善各工业组团的居住配套建设，加快各镇中心区的工业用地置换，促进居住环境的改进，期间实施城中村改造 5 个，新增安置房 5500 套以上。

（4）发行人的竞争优势

1) 区位优势

金华市为浙江省辖地级市，位于浙江省中部，东邻台州，南毗丽水，西连衢州，北接

绍兴、杭州，处在以上海为中心的长三角经济圈南翼，地理环境优越。

发行人所在的金东区位于金华市区东侧，是金华核心城市的重要组成部分，是浙中城市群、金义都市区的核心区，也是金义黄金主轴的重要节点。2020年5月18日，浙江省政府批复同意设立金华金义新区，为浙江设立的第五个省级新区，空间范围包括金东区全城。长三角经济圈新格局构建和金义一体化等重大战略为金东打开新的发展空间。

2) 区域业务垄断及政府支持优势

发行人作为金东区重要的国有企业之一，其从事的土地整理开发和城市基础设施建设业务在金东区范围内处于重要地位。发行人所在行业受到政府的严格监管，且初始投资规模大、项目周期长，具有较高的行业壁垒。预计发行人可长期保持行业区域垄断地位，获得较为稳定的收益。

发行人作为金东区最重要的城市建设运营主体，承担了金东区内土地整理、基础设施代建、保障房建设的重要职能，对于金东区的经济发展、社会稳定具有重要意义。发行人自成立以来一直得到金东区人民政府在资源、财政方面的大力支持。作为公司的实际控制人，金华市金东区国资运营发展中心在增资、专项补贴等多个方面不断增强发行人的营运能力和发展后劲，为发行人后续发展奠定了良好的发展基础。

3) 运营管理优势

自成立以来，发行人作为金东区重要的国有企业之一，在土地整理开发和城市基础设施建设的项目运营上积累了丰富的经验，建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系统，形成了一套高效融入资金、有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序。在金华市金东区范围内，发行人具有一定的项目运营管理竞争优势。

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）业务开展情况

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 (%)
土地开发整理及配套设施建设	5.06	3.08	39.1	60.59	3.71	1.71	53.82	58.46
工程建设管理及维护	0.68	0.62	8.6	8.14	0.46	0.46	1.27	7.25
商品销售	0.58	0.56	3.57	6.95	0.69	0.66	4.75	10.87
保安服务	1.6	1.52	5.22	19.16	1.19	1.15	3.98	18.75
其他主营业务收入	0.18	0.2	-9.66	2.16	0.14	0.17	-18.87	2.21
其他业务收入	0.25	0.46	-84.00	3.04	0.14	0.43	-207.14	2.28
合计	8.35	6.43	23.00	100.00	6.35	4.58	27.88	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司不涉及产业类业务。

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。

1、土地开发整理：2023 年，发行人土地业务营业收入较上年上升 36.33%，主要系发行人土地整理业务中与委托方的结算量增加；营业成本较上年上升 79.80%，主要系金东区整体土地整理开发业务推进，结算地块对应开发成本增加。

2、工程建设管理及维护：2023 年，发行人工程建设及维护业务收入和成本增加，毛利率从 1.27%提升至 8.60%，收入成本增加主要系 2023 年代建管理业务规模增加；毛利率水平提升主要系该业务板块增加市政园林服务等高毛利率业务。

3、保安服务：2023 年，发行人保安服务业务较上年增长 33.92%，成本较上年增长 32.19%，主要系发行人承接的保安服务业务量增加所致，毛利率增加系发行人保安业务运营趋于日益成熟，效益进一步提升。

（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

公司自成立以来，在推进金东区市政、民生工程建设方面及其他重点项目的建设工作上取得了良好成效。集团综合实力显著提升，重大项目建设稳步推进，开发运营能力逐步提升，管理制度日渐完善，国企改革成效明显。

在经营方针方面，公司结合金东区“八八战略”、奋力打造“重要窗口”，坚持“高质量建设和美金东、高水平打造希望新城”的发展方位，立足金东、放眼长三角，以重大项目建设为切入点，以增强造血机能为主攻方向，以可持续发展为根本出发点，坚持政府引导、企业主体、市场驱动、科技支撑、法律规范、社会参与，调整产业结构，优化发展路径，凝聚发展合力，提高综合效益，用新思路、新体制、新机制推动公司不断提高综合实力、创新能力、服务能力和市场竞争力，打造成引领城市发展、创造美好生活的智慧“城市管家”。

公司将继续按照金东区“实业兴区、创新强区、生态立区、人文富区”的战略目标，立足金东区发展大局，扎实推进公司转型，在深化改革、架构设计、运营管理、资本运作等多个方面进行系统提升。

（1）深化国有企业改革，开展专项行动

积极开展国有企业深化改革，完成从“融资端”向“投资端”的转型。加快推进混合所有制改革，深化企业人事、劳动和薪酬三项制度改革，推动竞争类国有企业经营机制全面改革。按照职权与功能定位相匹配、权力与责任相对等、决策质量与效率相统一的原则，建立以经营指标、项目推进指标为核心指标的考核体系，建立分级决策机制。

坚持国企党建引领，打造特色鲜明的“五心五力”国企党建品牌，推动作风建设全面提升；持续提升监督效能，开展党委巡察，加强政治监督；多形式开展廉洁从业教育，锲而不舍落实中央八项规定精神，持续开展“清风护航·廉动城投”专项行动。

（2）加强城投顶层设计，优化智治体系

根据公司自身所处行业的属性特征，加快制定具有前瞻性的数字化改革顶层设计；推动公司运用数字化思维、数字化认知转变经营思路，把数字化改革作为国企改革的突破点和组成部分；积极展开异业合作，多方协同构建数字生态共同体。

通过整合内外部资源，构建管理提升类、业务发展类“专家库”，打造专业智库；积极谋划与国内高校、科研机构以及一流咨询机构形成战略合作关系，提升公司“智治”水平；搭建智慧运营管理系統框架，提高运营管理效能。

（3）推进资产优化行动，增效营收提质

集中力量推进城市重大项目建设运营以及优质资源整合；调整公司产业结构，培育多元化产业体系；力争资源并入及资金投入，提高核心竞争力；以市场为导向优化资源配置，积极参与供给侧结构性改革。

以营收增效为出发点，推动开展经营性重大项目，增强自身造血能力；以现有业务板块为依托，培育多元化发展；以提升增值服务和深挖资源潜力为发展路径，挖掘利润亮点。

（4）优化投融模式创新，保障资金需求

深刻把握新发展阶段的新特征、新要求，充分发挥国有企业在资源整合、项目融资、市场运作等方面的优势；持续推进融资体制改革，推动投资法制建设，提高投资监管法治化水平，创新投资管理模式，进一步明确投资主体地位；完善投资体制机制，建立健全投资评价机制、定期评估调整机制，不断优化投资方向和结构，加强投资事中事后监管，完善投资管理流程。优化公司投资结构，重视技术含量高、投资回报效率好的相关领域，增加对新基建领域的投资力度。

搭建资本投融平台，优化投资布局，改善融资机制；在现有融资模式的基础上探索多元化融资，多渠道保障集团发展资金需求；优化集团现金流结构，积极开发高质量经营性项目，拓展经营性资金流入渠道。

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

公司是金华市金东区承担基础设施建设和土地开发整理职能的最重要投融资建设主体。金东区可开发空间较大，土地开发和城市基础设施建设任务仍然较重，公司在手项目多、项目规模大，后续项目建设资金需求量较大，经营活动现金流持续净流出。随着在手项目的不断推进，发行人未来面临一定的资本支出压力。

拟采取的措施：

未来，发行人将进一步优化经营、增加经营性收入、控制债务增长规模。

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、业务经营等方面相互独立情况：

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、资产独立

发行人拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人违规占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

2、人员独立

发行人董事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，自主设有管理劳动人事的职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

3、机构独立

发行人与股东在机构方面完全独立，不存在与控股股东合署办公的情况；发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务独立

发行人设立独立的财务管理部，建立了独立的财务会计核算体系和规范财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策。发行人拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、业务独立

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（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

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人及其下属子公司按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。

发行人对关联交易的审批决策实行分级决策流程，根据关联交易发生额的不同，关联交易总额在 4 亿元（含本数）以上，且占公司最近一期经审计净资产值 10%以上（含本数）的关联交易或公司与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上的关联交易，由公司股东做出决议批准；关联交易总额低于 4 亿元且不低于 1 亿元，或不高于公司最近一期经审计净资产值 10%且不低于 1 亿元的关联交易，由公司董事会批准；关联交易总额低于 1 亿元，由公司总经理批准。公司在连续十二个月内发生交易标的相同的同类关联交易，应当按照累计计算的原则适用上述规定。公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审核通过后提交股东审议。董事会审核事项所涉及的企业有关联关系的，应将该事项提交股东审议。

公司将按照《管理办法》及《募集说明书》的约定履行信息披露义务。发行人将指定专人负责信息披露事务。发行人将保证所披露信息的真实、准确、完整和及时。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期内，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96.40亿元人民币。

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100%以上

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	金华市金东城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 金东 03
3、债券代码	197187.SH
4、发行日	2021 年 9 月 22 日
5、起息日	2021 年 9 月 24 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 24 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一

	次。到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本息自兑付日起不另行计息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司,财通证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
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,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	不适用

1、债券名称	金华市金东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 金东 01
3、债券代码	182825.SH
4、发行日	2022 年 9 月 29 日
5、起息日	2022 年 9 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 29 日
8、债券余额	14.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本次债券采用到期一次还本，每年付息一次
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
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,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	不适用

1、债券名称	2021 年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券(品种二)
2、债券简称	21 金东城建 02、21 金东 02
3、债券代码	2180178.IB、152870.SH
4、发行日	2021 年 4 月 28 日
5、起息日	2021 年 4 月 30 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 30 日
7、到期日	2028 年 4 月 30 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.28
10、还本付息方式	本期债券设本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日

	终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。在本期债券品种二存续期内第5个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则在投资者行使回售选择权后，自本期债券品种二存续期第5年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	2021年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券(品种一)
2、债券简称	21金东城建01、21金东01
3、债券代码	2180177.IB、152869.SH
4、发行日	2021年4月28日
5、起息日	2021年4月30日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2028年4月30日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.77
10、还本付息方式	本期债券设本金提前偿付条款，即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

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	152870.SH
债券简称	21金东02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	182825.SH
债券简称	22金东01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	<p>（一）资信维持承诺。1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的情形。2、发行人在债券存续期内，出现违反第1条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节之“（二）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。</p> <p>（二）救济措施。如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本节之“（一）资信维持承诺”第2条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，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。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。</p>
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	152869.SH
------	-----------

债券简称	21 金东 01
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	本次债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	152870.SH
债券简称	21 金东 02
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	本次债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	197187.SH
债券简称	21 金东 03
债券约定的投资者保护条款名称	财产保全措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

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均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

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：2180177.IB、152869.SH

债券简称	21金东城建01、21金东01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；公司将以债券募集资金投资项目所产生的收入作为债券本息按时偿付的根本保障，同时，公司已经将债券的还本付息资金纳入公司中长期资金规划，在募集资金投资项目实现的现金流不足以偿付债券本息时，将公司日常经营活动中实现的作为公司偿债保障的补充。公司将充分保障本期债券投资者的合法权益，及时还本付息
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	正常

债券代码：2180178.IB、152870.SH

债券简称	21金东城建02、21金东02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；公司将以债券募集资金投资项目所产生的收入作为债券本息按时偿付的根本保障，同时，公司已经将债券的还本付息资金纳入公司中长期资金规划，在募集资金投资项目实现的现金流不足以偿付债券本息时，将公司日常经营活动中实现的作为公司偿债保障的补充。公司将充分保障本期债券投资者的合法权益，及时还本付息
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	正常

债券代码：197187.SH

债券简称	21金东03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本次债券无增信措施；偿债计划：本期债券的起息日为2021年9月24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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2022年至2024年间每年的9月24日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为2024年9月24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)。偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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	正常

债券代码：182825.SH

债券简称	22 金东 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制；偿债计划：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 29 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2023 年至 2025 年间每年的 9 月 29 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期一次还本。本期债券兑付日为 2025 年 9 月 29 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）。偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
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	正常

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	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6865 号金融贸易中心北区 1-1-2205-1
签字会计师姓名	俞德昌、朱艳美

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2180177.IB、152869.SH、2180178.IB、152870.SH
债券简称	21金东城建01、21金东城建02
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼
联系人	任诗嘉
联系电话	0571-87130332

债券代码	182825.SH
债券简称	22金东01
名称	财通证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼
联系人	任诗嘉
联系电话	0571-87130332

债券代码	197187.SH
债券简称	21金东03
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	浙江省杭州市上城区五星路201号
联系人	许志波、赵倩倩
联系电话	0571-87903134

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	2180177.IB、152869.SH、2180178.IB、152870.SH
债券简称	21金东城建01、21金东城建02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO6号楼

（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

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）执行《企业会计准则解释第 16 号》，其中“一、关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”不提前执行。

财政部 2022 年 12 月 13 日文件——《企业会计准则解释第 16 号》，其中“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”自公布之日起施行。

本公司选择自公布之日起执行该解释，相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

本次报告不涉及会计估计变更或重大会计差错更正。

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

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	6.29	7.60	-17.14	不适用
应收票据	0.20	-	-	不适用
应收账款	0.37	0.42	-12.66	不适用
预付款项	0.04	0.03	23.62	不适用
其他应收款	8.86	6.32	40.19	主要包括融资租赁保证金、竞拍保证金等应收款项增加。
存货	253.36	191.72	32.15	开发成本增加所致。
其他流动资产	2.40	1.17	104.8	待抵扣增值税进项税额增加所致，但该项金额较小。
长期股权投资	2.94	2.67	9.95	不适用
其他权益工具投资	5.27	8.67	-39.24	主要系发行人收回金华市东富投资合伙企业（有限合伙）的投资。

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
其他非流动金融资产	0.40	0.40	-	不适用
投资性房地产	3.76	3.28	14.52	不适用
固定资产	0.46	0.10	363.63	购置房屋及建筑物等所致,但该项金额较小。
在建工程	-	0.45	-	系发行人本期在建工程竣工结算转固定资产所致。
使用权资产	0.04	0.00	-	不适用
无形资产	3.53	3.74	-5.48	不适用
长期待摊费用	-	-	-	不适用
其他非流动资产	2.05	2.34	-12.28	不适用

(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	受限资产的账面价值 (非受限价值)	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	6.29	2.38	-	37.92
投资性房地产	3.76	2.94	-	78.13
存货	253.36	33.71	-	13.31
合计	263.30	39.03	—	—

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

- 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: 3.74 亿元;
- 报告期内,非经营性往来占款和资金拆借新增: 0.90 亿元,收回: 0.24 亿元;
- 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
否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.40亿元，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：5.16%，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72.34亿元和72.79亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.62%。

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	-	3.47	7.21	26.14	36.82	50.58%
银行贷款	-	0.90	11.24	20.55	32.69	44.91%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	-	0.28	3.00	3.28	4.51%
合计	-	4.37	18.73	49.69	72.79	—

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21.67亿元，企业债券余额15.15亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有7.21亿元公司信用类债券在2024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125.15亿元和181.70亿元，报告期内有息债务余额同比变动45.19%。

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	-	3.47	7.21	26.14	36.82	20.26%

银行贷款	-	9.25	15.54	106.83	131.62	72.44%
非银行金融 机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息 债务	-	-	2.28	10.98	13.26	7.30%
合计	-	12.72	25.03	143.95	181.70	—

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 21.67 亿元，企业债券余额 15.15 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 7.21 亿元公司信用类债券在 2024 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 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 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）负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	19.16	19.22	-0.29	不适用
应付票据	1.58	0.11	1,330.52	为加强资金使用效率，发行人部分业务通过应付票据进行结算。
应付账款	1.10	0.52	113.00	报告期末应付工程款及货款增加。
预收款项	0.05	0.04	26.24	不适用
合同负债	6.27	10.10	-37.87	前期收到开发建设中心等部门拨付的预结算资金完成结算。
应付职工薪酬	0.07	0.05	41.19	业务规模扩大，员工人数增加。
应交税费	0.29	0.19	47.67	应交房产税等增加。
其他应付款	6.27	6.52	-3.87	不适用
一年内到期的非流动负债	20.05	13.66	46.78	前期融资形成的负债进入偿债周期。
其他流动负债	0.02	0.02	-8.58	不适用
长期借款	106.75	54.46	96.01	业务发展，资金需求增加。
应付债券	26.14	36.04	-27.46	不适用
租赁负债	0.03	-	-	不适用

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
长期应付款	16.83	8.25	104.05	应付融资租赁款增加。

（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：1.49亿元

报告期非经常性损益总额：0.01亿元

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

（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

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-61.60亿元，净利润为1.48亿元。经营活动产生的现金流量净额大额为负主要系购置土地以及在建项目投入金额较大所致。

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：9.16亿元

报告期末对外担保的余额：16.58亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.42亿元

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：0亿元

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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

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、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

公司于2021年4月发行了2021年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券，募集资金中18.00亿元用于潭头滩等社区城中村改造安置房项目。截至2023年末，募投项目的建设情况、运营情况、是否达到规定或约定的建设、运营标准和要求以及影响建设、运营的情况，项目实际收益情况如下：

截至2023年末，本次债券募投项目潭头滩等社区城中村改造安置房项目已开工建设，预计2024年基本建成并开始向安置户分配、产生收益，不存在影响募投项目建设、运营的异常情况。

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://www.sse.com.cn/。](http://www.sse.com.cn/)

（以下无正文）

(以下无正文，为金华市金东城市建设投资集团有限公司 2023 年公司债券
年报盖章页)

金华市金东城市建设投资集团有限公司
2024 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:金华市金东城市建设投资集团有限公司

单位:万元币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	62,946.57	75,967.16
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	1,958.27	-
应收账款	3,655.51	4,185.27
应收款项融资	-	-
预付款项	380.56	307.85
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	88,607.63	63,207.53
其中: 应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	2,533,558.26	1,917,237.08
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	24,028.41	11,732.58
流动资产合计	2,715,135.21	2,072,637.48
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	-	-
长期股权投资	29,408.51	26,747.21
其他权益工具投资	52,650.00	86,650.00
其他非流动金融资产	4,017.48	4,017.48
投资性房地产	37,592.54	32,826.30
固定资产	4,573.01	986.36
在建工程	-	4,547.35
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-

使用权资产	407.69	32.00
无形资产	35,307.14	37,354.56
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	35.09	26.73
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	20,499.95	23,368.53
非流动资产合计	184,491.41	216,556.52
资产总计	2,899,626.62	2,289,193.99
流动负债:		
短期借款	191,627.44	192,179.12
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	15,848.60	1,107.89
应付账款	11,037.73	5,182.06
预收款项	545.75	432.33
合同负债	62,739.18	100,974.71
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	731.81	518.32
应交税费	2,867.77	1,942.01
其他应付款	62,650.42	65,174.21
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	200,525.53	136,619.84
其他流动负债	150.58	164.71
流动负债合计	548,724.82	504,295.21
非流动负债:		
保险合同准备金	-	-
长期借款	1,067,463.04	544,600.00
应付债券	261,446.71	360,436.81
其中: 优先股	-	-
永续债		
租赁负债	261.21	-
长期应付款	168,302.07	82,482.29
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	-	-
非流动负债合计	1,497,473.03	987,519.10
负债合计	2,046,197.86	1,491,814.31
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	14,000.00	13,500.00
其他权益工具	-	-
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	656,533.63	615,833.63
减: 库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	18,682.93	17,119.98
一般风险准备	-	-
未分配利润	164,212.20	150,926.07
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	853,428.76	797,379.68
少数股东权益	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	853,428.76	797,379.68
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,899,626.62	2,289,193.99

公司负责人: 吕俊平主管会计工作负责人: 刘飞会计机构负责人: 王妍琰

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位:金华市金东城市建设投资集团有限公司

单位:万元币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	15,716.28	25,453.00
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	1,000.64	-
应收账款	718.38	625.84
应收款项融资	-	-
预付款项	153.17	136.01
其他应收款	577,373.87	383,075.71
其中: 应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	926,996.84	811,169.32
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	14,414.61	6,456.92
流动资产合计	1,536,373.79	1,226,916.79

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	-	-
长期股权投资	114,103.99	113,199.42
其他权益工具投资	52,650.00	86,650.00
其他非流动金融资产	3,999.87	3,999.87
投资性房地产	26,833.47	28,193.43
固定资产	110.70	142.69
在建工程	-	2,224.49
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	35,172.76	37,218.78
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	232,870.78	271,628.67
资产总计	1,769,244.57	1,498,545.47
流动负债:		
短期借款	85,128.33	73,069.06
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	4,132.59	1,107.89
应付账款	3,856.30	3,075.31
预收款项	198.90	277.31
合同负债	1,651.38	1,706.42
应付职工薪酬	183.16	69.13
应交税费	2,348.19	1,654.95
其他应付款	417,664.92	222,480.19
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	152,413.80	105,018.03
其他流动负债	148.62	153.58
流动负债合计	667,726.20	408,611.86
非流动负债:		
长期借款	205,527.26	157,000.00
应付债券	261,446.71	360,436.81
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-

长期应付款	69,209.97	43,791.90
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	-	-
非流动负债合计	536,183.94	561,228.71
负债合计	1,203,910.15	969,840.57
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	14,000.00	13,500.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	364,575.09	344,075.09
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	18,682.93	17,119.98
未分配利润	168,076.40	154,009.83
所有者权益（或股东权益）合计	565,334.43	528,704.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,769,244.57	1,498,545.47

公司负责人：吕俊平主管会计工作负责人：刘飞会计机构负责人：王妍琰

合并利润表
2023年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	83,506.10	63,460.52
其中：营业收入	83,506.10	63,460.52
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	68,820.78	48,084.65
其中：营业成本	64,298.21	45,767.24
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	727.34	298.26
销售费用	179.49	14.63
管理费用	3,367.05	1,840.25
研发费用	132.41	-
财务费用	116.28	164.27

其中：利息费用	174.92	205.15
利息收入	63.66	52.30
加：其他收益	154.41	248.39
投资收益（损失以“-”号填列）	297.00	3,221.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	211.29	3,221.38
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）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-218.08	431.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2.45	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,916.20	19,277.58
加：营业外收入	3.27	119.77
减：营业外支出	29.21	167.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,890.27	19,229.74
减：所得税费用	41.18	29.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,849.08	19,200.19
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,849.08	19,200.19
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）	14,849.08	19,200.19
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-
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	-	-
1.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	-	-
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	14,849.08	19,200.19
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	14,849.08	19,200.19
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-	-
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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：吕俊平主管会计工作负责人：刘飞会计机构负责人：王妍琰

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:万元币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	53,489.83	39,122.97
减：营业成本	35,988.39	21,656.56
税金及附加	592.44	146.23
销售费用	161.30	-
管理费用	1,171.99	1,039.27
研发费用	-	-
财务费用	0.82	9.11
其中：利息费用	-	-
利息收入	0.18	0.28
加：其他收益	1.05	104.51
投资收益（损失以“—”号填列）	280.28	3,168.33
其中：对联营企业和合营企业	-	-

的投资收益		
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）	-153.91	-131.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-50.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,652.31	19,412.92
加：营业外收入	-	69.50
减：营业外支出	22.78	155.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,629.53	19,327.29
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,629.53	19,327.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	15,629.53	19,327.29
（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	15,629.53	19,327.29
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：吕俊平主管会计工作负责人：刘飞会计机构负责人：王妍琰

合并现金流量表
2023年1—12月

单位：万元币种：人民币

项目	2023年年度	2022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	45,726.46	73,657.36
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	-	2,914.27
收到其他与经营活动有关的现金	737,250.52	368,486.43
经营活动现金流入小计	782,976.98	445,058.06
购买商品、接受劳务支付的现金	575,560.61	444,607.31
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	21,200.45	15,545.88
支付的各项税费	1,108.38	282.22
支付其他与经营活动有关的现金	801,124.70	362,362.39

经营活动现金流出小计	1,398,994.15	822,797.80
经营活动产生的现金流量净额	-616,017.17	-377,739.74
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	34,000.00	-
取得投资收益收到的现金	85.71	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.23	0.86
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	-	-
投资活动现金流入小计	34,101.94	0.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,739.72	877.30
投资支付的现金	2,450.00	8,500.00
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	-	6,345.70
投资活动现金流出小计	5,189.72	15,723.00
投资活动产生的现金流量净额	28,912.23	-15,722.14
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	500.00	500.00
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	851,485.25	635,847.50
收到其他与筹资活动有关的现金	208,938.40	144,442.86
筹资活动现金流入小计	1,060,923.65	780,790.36
偿还债务支付的现金	364,076.00	383,792.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,281.29	56,471.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	54,222.73	27,995.24
筹资活动现金流出小计	488,580.02	468,258.90
筹资活动产生的现金流量净额	572,343.64	312,531.45
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	-14,761.31	-80,930.42
加：期初现金及现金等价物余额	53,859.27	134,789.69
六、期末现金及现金等价物余额	39,097.97	53,859.27

公司负责人：吕俊平主管会计工作负责人：刘飞会计机构负责人：王妍琰

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2023年年度	2022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	141.12	40,286.50
收到的税费返还	-	2,827.23
收到其他与经营活动有关的现金	940,276.17	297,883.94
经营活动现金流入小计	940,417.29	340,997.67
购买商品、接受劳务支付的现金	119,894.99	322,991.23
支付给职工及为职工支付的现金	779.03	843.88
支付的各项税费	523.29	83.26
支付其他与经营活动有关的现金	881,186.63	149,833.12
经营活动现金流出小计	1,002,383.94	473,751.48
经营活动产生的现金流量净额	-61,966.65	-132,753.82
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	34,000.00	-
取得投资收益收到的现金	85.71	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.62
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	-	-
投资活动现金流入小计	34,085.71	0.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-2,145.61	682.31
投资支付的现金	760.00	22,250.00
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	-	-
投资活动现金流出小计	-1,385.61	22,932.31
投资活动产生的现金流量净额	35,471.32	-22,931.68
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	500.00	500.00
取得借款收到的现金	222,257.26	269,347.50
收到其他与筹资活动有关的现金	55,840.40	73,069.86
筹资活动现金流入小计	278,597.66	342,917.36
偿还债务支付的现金	220,186.00	235,632.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,963.65	37,209.87
支付其他与筹资活动有关的现金	10,714.10	4,190.02
筹资活动现金流出小计	264,863.76	277,031.89
筹资活动产生的现金流量净额	13,733.91	65,885.46
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	-12,761.43	-89,800.03

加：期初现金及现金等价物余额	24,345.11	114,145.14
六、期末现金及现金等价物余额	11,583.68	24,345.11

公司负责人：吕俊平主管会计工作负责人：刘飞会计机构负责人：王妍琰

