
金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

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。

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

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，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，并仔细阅读募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司面临的风险因素与募集说明书中相关章节没有发生重大变化。

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.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	19
第二节 债券事项.....	19
一、 公司信用类债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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.....	20
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.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
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.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	29
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.....	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	30
八、 科技创新债或者双创债.....	30
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	30
十、 纾困公司债券.....	30
十一、 中小微企业支持债券.....	30
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

多湖商投、本公司、公司、发行人	指	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司
控股股东、金华城投	指	金华市城市建设投资集团有限公司
实际控制人、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
董事或董事会	指	发行人董事或董事会
监事或监事会	指	发行人监事或监事会
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
律师事务所	指	浙江浙经律师事务所
会计师、会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构	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
报告期	指	2023 年度/末
上年同期	指	2022 年度/末

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司
中文简称	多湖商投
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	倪航胜
注册资本（万元）	20,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	浙江省金华市 金东区东华家园小区 49-1-2 号营业房
办公地址	浙江省金华市 金东区光南路 336 号
办公地址的邮政编码	321000
公司网址（如有）	—
电子信箱	494086701@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	倪航胜
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	执行董事、经理
联系地址	金华市金东区光南路 336 号
电话	13575905972
传真	0579-89139035
电子信箱	494086701@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：金华市城市建设投资集团有限公司

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

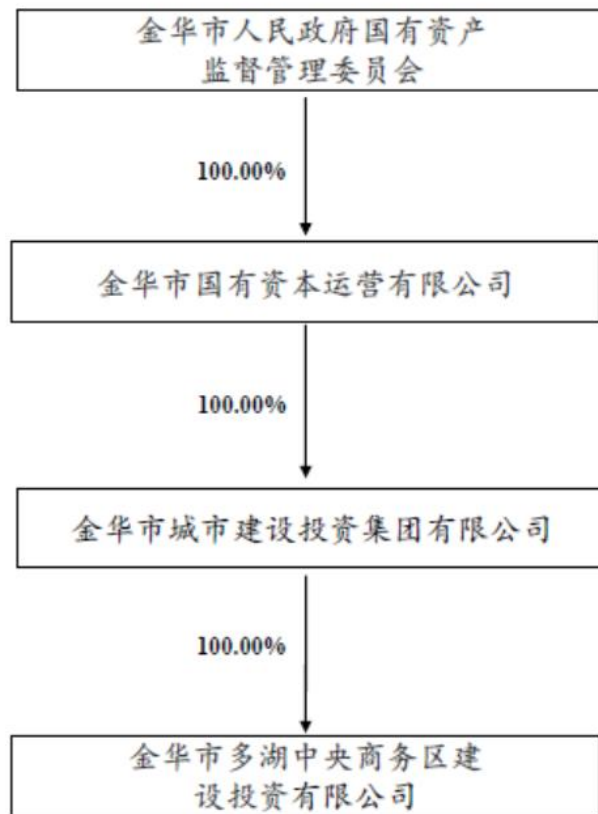
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：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：金华市城市建设投资集团有限公司对发行人持股比例为 100.00%，股权不存在受限情况。

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持股比例为 100.00%，股权不存在受限情况。

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

控股股东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城市建设投资集团有限公司

¹均包含股份，下同。

2023 年末总资产为 637.73 亿元，受限资产余额为 16.59 亿元。

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

（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：倪航胜

发行人的董事长或执行董事：倪航胜

发行人的其他董事：无

发行人的监事：邓文斌

发行人的总经理：倪航胜

发行人的财务负责人：倪航胜

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

公司经营范围：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)。

金华市多湖中央商务区建设投资有限公司是由金华市城市建设投资集团有限公司出资设立的企业，是金华市多湖中央商务区土地开发和基础设施建设的主要实施主体，统一负责多湖中央商务区的土地开发、项目投融资、建设和营运，主营业务为土地开发、房地产销售以及委托代建等业务。

（1）土地开发业务

发行人负责金华市多湖中央商务区区域内部分土地的一级开发与整理。发行人与土地开发委托方签订了《金华市多湖中央商务区土地开发整理协议》，约定了发行人土地整理业务的权利和义务。根据协议约定，发行人负责地块的开发整理，包括提供技术支持及资金募集；土地补偿；拆迁、安置补偿、土地平整及该地块前期道路和市政配套基础设施等工程手续及工程建设。土地开发委托方负责办理该地块的用地审批、收购储备、拆迁立项等手续，最终使得该地块达到国有建设用地的出让条件。土地整理完成后，土地开发委托方按发行人发生的土地开发成本 135%的金额向发行人支付土地平整费用作为发行人土地开发收入，用于土地开发成本及相关费用的补偿。

（2）房地产销售业务

发行人的房地产销售业务主要来自下属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”）。

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 2016-2021 年，建成后互联网总部中心项目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。

（3）基础设施代建业务

发行人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。发行人与委托代建委托方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发行人进行投资、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。发行人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，按阶段对发行人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%向发行人支付代建服务费。委托代建委托方根据项目投资、建设进度，按阶段对发行人当年项目实际投资额进行核算。经审核后，根据市财政体制，由委托代建委托方根据审定金额，向代建方支付已经审定的工程代建费。

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、发行人所在行业的现状及前景

（1）土地开发行业

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）房地产行业

房地产是国民经济的支柱产业，产业关联性高，对国民经济影响巨大。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展，关系到人民的生活质量和社会和谐稳定，在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。

从产业政策和监管体系看，目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门包括：第一，住房和城乡建设部。住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范；第二，国土资源部。国土资源部主要承担保护与合理利用土地资源等自然资源的责任，参与国家宏观经济运行、区域协调、城乡统筹的研究并拟订涉及国土资源的调控政策和措施；第三，中国房地产行业协会。中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。此外，各地方政府的发改委、住建委、国土资源局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实施行政许可审批。

从行业周期性特点上看，作为国民经济的先导型产业，房地产行业具有明显的周期性特点。一方面，房地产行业 and 宏观经济发展密切相关，宏观经济状况直接影响房地产行业的景气程度；另一方面，房地产行业自身也存在周期性，在我国大约七至八年为一个周期。在竞争格局方面，我国的房地产市场非常分散，处于完全竞争态势。但是随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度呈现显著提升。目前，我国房地产市场已形成了以万科、绿地、万达、保利、中海等多家销售收入在 1,000 亿以上规模的房地产企业。近几年，龙头企业的固化优势越来越大，这种优势不仅表现在资金成本上的优势，也表现在开发流程和品牌方面的优势。

（3）城市基础设施建设行业

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。

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、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

发行人作为金华市多湖中央商务区重要的投资建设主体，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。在金华市多湖中央商务区的开发建设市

场中，发行人地位突出，具有一定的垄断性，无论是在土地开发还是委托代建业务中均得到了金华市国资委的大力支持。

发行人作为金华市多湖中央商务区内最重要的投资建设主体和国有资产运营主体，受当地政府的委托，承担金华市多湖中央商务区土地开发平整及拆迁、城市基础设施建设等职能，承担了金华市多湖中央商务区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）区域定位优势

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

目前，发行人所处的金华市多湖中央商务区处于快速发展阶段，对土地开发整理和基础设施建设需求较大。发行人作为金华市多湖中央商务区下属的重要土地开发和基础设施建设主体，一直受到上级政府的大力支持。预计随着金华市多湖中央商务区建设规模的不断扩大，发行人的行业地位将得到进一步的巩固和提升。

3) 良好的外部融资能力

发行人作为金华市多湖中央商务区下属的重要土地开发和基础设施建设主体，拥有良好的信用。发行人在各大银行的资信情况良好，与区域内的多家金融机构一直保持着长期的合作关系。融资渠道畅通为发行人的经营发展提供了良好的资金保障。

4) 当地政府大力支持

发行人是金华市多湖中央商务区土地整理和市政工程建设的核心投融资主体，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，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。

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

无

（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 (%)
土地整理	13.60	10.08	25.93	90.00	27.11	20.08	25.93	98.41
房产销售	1.04	0.95	8.89	6.90	-	-	-	-
其他板块	0.47	0.65	-38.52	3.10	0.44	0.63	-42.39	1.59
合计	15.11	11.68	22.75	100.00	27.55	20.71	24.84	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

发行人主营业务为土地开发和房产销售，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。

2023 年度发行人土地整理收入和成本较 2022 年度下降较多，主要系 2022 年确认收入的土地规模上升所致，2023 年发行人土地出让面积减少。

2023 年度发行人新增房地产销售收入，主要系 2021 年相关房产基本完成销售，2022 年无实现房地产收入，2023 年发行人有新的房产进行销售。

（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

发行人为金华市多湖中央商务区土地开发和基础设施建设的主要投融资主体，统一负责多湖中央商务区的土地开发，项目投融资、建设和营运。公司自成立以来，在市委市政府的正确领导下，做大做强融资平台，保值增值国有资产，发挥城市建设主力军作用。以多湖中央商务区区块整体开发建设为载体，努力实现拉开城市框架、增强城市功能、提升城市品位，打造金华城市新形象，推动靓丽山水智城建设。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。

同时，公司将以重大政府性投资项目投融资、建设管理和授权范围内的国有资产保值增值为责任，进一步做好项目前期工作、推进在建项目建设进度以及提高资产保值增值效益。

此外，发行人还将继续拓展业务范围，构建多元化融资渠道，提升自身盈利能力，不断提高企业规模和效益，实现自我发展、自主经营，完善市场化运作模式。发行人将在不断推动金华市多湖中央商务区经济社会加速发展的同时逐步成长为具备核心竞争力的现代

化综合性集团。

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

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。

拟采取的措施：对投资项目进行了严格的可行性论证，并时刻关注宏观市场动态和政策变化，最大程度减少政策波动对发行人经营状况的影响。

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。

拟采取的措施：发行人针对下属子公司建立了良好的子公司管理办法，加强子公司运营管理，严格执行内部管理制度。

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。

拟采取的措施：发行人定期监测业务回款，并每年对融资情况进行成本管控，合理优化融资成本。

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、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务方面：本公司具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2、人员方面：本公司的高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。本公司的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。本公司按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。本公司的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、资产方面：本公司拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

4、机构方面：本公司的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。本公司拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。本公司机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。

5、财务方面：本公司设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，本公司根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

（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，公司执行董事负责关联交易的审批和披露。财务核算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，提交执行董事进行审核； 3、债券发行文件、定期报告等需要履行执行董事批准的信息披露文件，应及时提交执行董事报备批准； 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	0.22
出售商品/提供劳务	0.51

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 25.79 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	2022 年金华市多湖中央商务区建设投资有限公司公司债券
2、债券简称	22 多湖债
3、债券代码	184506.SH、2280337.IB
4、发行日	2022 年 7 月 26 日
5、起息日	2022 年 7 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 28 日
7、到期日	2029 年 7 月 28 日
8、债券余额	5.30
9、截止报告期末的利率(%)	3.36
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	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	184506.SH、2280337.IB
债券简称	22 多湖债
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）	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）。 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。 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。 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。

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

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：184506.SH、2280337.IB

债券简称	22 多湖债
------	--------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保情况：本期债券由金华市城市建设投资集团有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。本次债券如果一次性发行，则担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起两年；本次债券如果分期发行，则担保人承担保证责任的期间为每期债券存续期间及债券期限届满之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。偿债计划：本期债券计划发行总额 5.3 亿元，期限 7 年，每年付息一次，并在债券存续期的第 5 个计息年度末附公司调整票面利率选择权及投资人回售选择权。为此，公司将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。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（二）科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控、 担保情况：本期债券由金华市城市建设投资集团有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。本次债券如果一次性发行，则担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起两年；本次债券如果分期发行，则担保人承担保证责任的期间为每期债券存续期间及债券期限届满之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。偿债计划：本期债券计划发行总额 5.3 亿元，期限 7 年，每年付息一次，并在债券存续期的第 5 个计息年度末附公司调整票面利率选择权及投资人回售选择权。为此，公司将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。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（二）科学的人员制度安排为债券的还本付息提供多维管控
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	不适用

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、吴玲琳

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	184506.SH、2280337.IB
债券简称	22 多湖债
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦
联系人	王崇赫
联系电话	86-10-65608107, 86-10-85130588

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	184506.SH、2280337.IB
债券简称	22 多湖债
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

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 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），其中“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”内容本公司自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项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 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号)， “关于售后租回会计处理的政策变更”内容本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行。

（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

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	3.91	1.00	290.20	本期收到巢塘雅苑预售房款 10 亿
应收账款	14.91	0.23	6,365.77	本期新增应收自然资源规划局土地出让金 13 亿
预付款项	1.05	1.51	-30.55	系预付的征迁款已支付给被征迁户，转入存货
其他应收款	20.27	15.19	33.44	本期与其他公司往来款增加
存货	99.13	106.19	-6.65	-
其他流动资产	2.25	2.15	4.59	-
流动资产合计	141.53	126.28	12.07	-
长期股权投资	2.48	2.48	-0.06	-
其他权益工具投资	0.03	0.03	0.00	-

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
投资性房地产	25.24	17.09	47.65	本期三江里项目完工结转
固定资产	0.39	0.39	0.49	-
无形资产	0.01	0.03	-67.96	无形资产摊销
长期待摊费用	0.00	0.02	-78.60	长期待摊费用摊销
递延所得税资产	0.03	0.00	479.81	计提坏账增加
非流动资产合计	28.17	20.04	40.61	投资性房地产科目增加
资产总计	169.70	146.31	15.98	-

（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（%）
投资性房地产	25.24	1.58	-	6.26
存货	99.13	6.13	-	6.18
合计	124.37	7.71	—	—

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：14.49 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：9.14 亿元，收回：4.00 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

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：19.63 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：19.24 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：30.47%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

主要系对金华市城投资产经营有限公司、金华市多湖科技文化发展有限公司等公司的往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	19.63	100%
合计	19.63	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
金华市城投资产经营有限公司	5.75	18.93	良好	往来款	预计 2026 年前完成回款	到期在一年以上
金华市婺城区物业专项维修资金和保修金服务中心	0.26	0.26	良好	往来款	预计 2026 年前完成回款	到期在一年以上
金华市城建开发有限公司	-	0.20	良好	往来款	预计 2026 年前完成回款	到期在一年以上
意向金	0.10	0.10	良好	意向金	预计 2025 年前完成回款	到期在一年以上
金华市多湖科技文化发展有限公司	-	0.10	良好	往来款	预计 2026 年前完成回款	到期在一年以上

（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 28.51 亿元和 46.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 62.40%。

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	-	-	-	11.16	11.16	24.11
银行贷款	-	-	17.43	12.70	30.14	65.10
非银行金融机构贷款	-	-	0.00	5.00	5.00	10.80
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	17.44	28.86	46.30	—

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 0.00 亿元，企业债券余额 5.30 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5.90 亿元，且共有 0.00 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 42.92 亿元和 58.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0%。

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	-	-	-	11.16	11.16	19.08
银行贷款	-	-	17.66	24.66	42.32	72.37
非银行金融机构贷款	-	-	0.00	5.00	5.00	8.55
其他有息债务	-	-	-	-	-	--
合计	-	-	17.66	40.82	58.48	—

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 0 亿元，企业债券余额 5.30 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5.90 亿元，且共有 0.0 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 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 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	10.08	0.00	100.00	因融资需要，新增较多短期借款所致
应付账款	5.14	6.45	-20.35	-
预收款项	0.03	0.06	-43.22	新增预收租金
合同负债	10.65	0.83	1,186.81	主要系本期新增巢塘雅苑预售房款 10 亿
应付职工薪酬	0.01	0.01	-10.39	-
应交税费	0.24	0.50	-51.77	冲回以前年度计提的简易计税税额
其他应付款	28.62	33.28	-14.01	-
一年内到期的非流动负债	7.92	2.68	196.11	主要变动为调整的长期借款与应付债券的一年内到期金额，以及补提的长期借款与债券利息
其他流动负债	1.82	0.35	416.65	预收巢塘雅苑房款对应的税费
流动负债合计	64.52	44.15	46.13	短期借款、合同负债及一年内到期的非流动负债增加所致
长期借款	24.66	29.24	-15.66	-
应付债券	11.16	11.25	-0.79	-

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	6.13	1.06	477.98	本期新增融资租赁借款 5 亿
递延收益	0.08	0.08	-5.91	-
非流动负债合计	42.03	41.63	0.95	-
负债合计	106.54	85.78	24.20	-

（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：2.63 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.76 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

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：5.94 亿元

报告期末对外担保的余额：13.60 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.66 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：9.30 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、发行人为永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

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《金华市多湖中央商务区建设投资有限公司 2023 年公司债券年报》盖章页）

金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

2024 年 4 月 30 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：金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

单位: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	390,773,619.41	100,147,893.75
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		
应收账款	1,491,222,272.04	23,063,342.34
应收款项融资		
预付款项	105,052,436.97	151,272,316.56
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,027,072,946.31	1,519,068,402.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,913,474,807.13	10,619,226,588.71
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	224,916,400.62	215,042,988.31
流动资产合计	14,152,512,482.48	12,627,821,532.08
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	247,936,131.57	248,089,265.40
其他权益工具投资	2,780,000.00	2,780,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,523,630,021.54	1,709,209,898.66
固定资产	39,033,440.71	38,844,801.93
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	827,957.41	2,584,151.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	350,628.93	1,638,160.24
递延所得税资产	2,781,138.55	479,660.64
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,817,339,318.71	2,003,625,938.16
资产总计	16,969,851,801.19	14,631,447,470.24
流动负债：		
短期借款	1,008,438,949.65	
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		
应付账款	513,590,738.01	644,823,977.45
预收款项	3,140,454.17	5,530,900.14
合同负债	1,065,064,891.90	82,768,075.59
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	1,047,210.40	1,168,638.31
应交税费	24,110,446.82	49,993,264.17
其他应付款	2,861,774,933.36	3,328,027,059.71
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	792,306,663.15	267,574,683.77
其他流动负债	182,201,033.21	35,265,736.14
流动负债合计	6,451,675,320.67	4,415,152,335.28

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,465,900,000.00	2,923,719,000.00
应付债券	1,116,045,237.08	1,124,969,228.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	612,828,715.00	106,028,715.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	7,958,333.17	8,458,333.21
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,202,732,285.25	4,163,175,276.61
负债合计	10,654,407,605.92	8,578,327,611.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,944,922,514.21	3,944,922,514.21
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	100,000,000.00	100,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	2,170,521,681.06	1,908,197,344.14
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,315,444,195.27	6,053,119,858.35
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,315,444,195.27	6,053,119,858.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,969,851,801.19	14,631,447,470.24

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：盛云忠

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

单位：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	15,571,629.25	68,355,269.11

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	1,367,781,801.34	15,117,621.34
应收款项融资		
预付款项	105,052,436.97	151,272,316.56
其他应收款	2,657,718,333.46	1,603,531,183.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,432,183,512.10	8,683,530,573.58
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	55,028,954.22	129,957,979.49
流动资产合计	12,633,336,667.34	10,651,764,943.28
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	737,936,131.57	738,089,265.40
其他权益工具投资	2,780,000.00	2,780,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,022,245,572.60	1,047,883,036.03
固定资产	6,318,685.63	6,771,551.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	450.00	2,641.53
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	350,628.93	399,627.99
递延所得税资产	2,062,494.23	117,059.37
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,771,693,962.96	1,796,043,181.58
资产总计	14,405,030,630.30	12,447,808,124.86
流动负债：		
短期借款	1,008,438,949.65	

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	278,931,284.22	520,944,066.15
预收款项	2,243,085.36	3,889,539.22
合同负债	35,316,958.89	82,768,075.59
应付职工薪酬	1,033,369.52	1,154,797.43
应交税费	14,462,233.58	45,120,870.03
其他应付款	2,942,200,797.63	2,805,632,145.63
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	769,038,397.67	44,271,349.80
其他流动负债	90,510,192.84	35,265,736.14
流动负债合计	5,142,175,269.36	3,539,046,579.99
非流动负债：		
长期借款	1,270,200,000.00	1,705,219,000.00
应付债券	1,116,045,237.08	1,124,969,228.40
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	608,717,000.00	102,917,000.00
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	2,994,962,237.08	2,933,105,228.40
负债合计	8,137,137,506.44	6,472,151,808.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,922,744,237.91	3,922,744,237.91
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	100,000,000.00	100,000,000.00
未分配利润	2,145,148,885.95	1,852,912,078.56

所有者权益（或股东权益）合计	6,267,893,123.86	5,975,656,316.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,405,030,630.30	12,447,808,124.86

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：盛云忠

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	1,511,448,592.15	2,755,347,197.40
其中：营业收入	1,511,448,592.15	2,755,347,197.40
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,240,446,365.14	2,116,624,405.90
其中：营业成本	1,167,542,525.10	2,071,015,531.87
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	16,139,568.75	13,348,553.24
销售费用	2,982,141.34	528,253.05
管理费用	14,489,355.60	16,396,752.94
研发费用		
财务费用	39,292,774.35	15,335,314.80
其中：利息费用	53,544,247.94	16,842,429.62
利息收入	14,261,447.96	1,519,965.71
加：其他收益	500,000.04	503,500.04
投资收益（损失以“－”号填列）	-153,133.83	89,265.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-153,133.83	89,265.40
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)	-9,205,911.58	-214,777.31
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	262,143,181.64	639,100,779.63
加：营业外收入	1,224,498.70	167,638.85
减：营业外支出	8,271.39	1,376,486.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	263,359,408.95	637,891,932.30
减：所得税费用	1,035,072.03	-53,694.33
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	262,324,336.92	637,945,626.63
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	262,324,336.92	637,945,626.63
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)	262,324,336.92	637,945,626.63
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	262,324,336.92	637,945,626.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	262,324,336.92	637,945,626.63
（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：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：盛云忠

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	1,398,484,037.46	2,742,701,900.47
减：营业成本	1,034,566,420.59	2,035,074,569.32
税金及附加	7,370,155.51	6,502,731.40
销售费用	210,254.72	105,127.36
管理费用	9,645,370.76	10,578,623.50
研发费用		
财务费用	48,514,688.65	-1,429,936.19
其中：利息费用	49,055,983.11	
利息收入	548,608.49	1,440,562.64
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	-153,133.83	89,265.40
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）	-7,781,739.43	244,163.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	290,242,273.97	692,204,213.73
加：营业外收入	50,755.14	11,725.85
减：营业外支出	1,656.58	1,345,488.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	290,291,372.53	690,870,451.35
减：所得税费用	-1,945,434.86	61,040.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	292,236,807.39	690,809,410.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	292,236,807.39	690,809,410.54
（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	292,236,807.39	690,809,410.54
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: 倪航胜 主管会计工作负责人: 王得伟 会计机构负责人: 盛云忠

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位: 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	1,145,148,481.52	2,866,926,915.26
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	43,233,469.76	87,200,807.31
收到其他与经营活动有关的现金	292,099,661.01	743,967,984.35
经营活动现金流入小计	1,480,481,612.29	3,698,095,706.92
购买商品、接受劳务支付的现金	1,183,115,551.36	983,555,923.03
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	7,231,205.46	6,500,308.39
支付的各项税费	77,703,209.48	14,960,128.61
支付其他与经营活动有关的现金	1,288,579,554.74	893,810,755.47
经营活动现金流出小计	2,556,629,521.04	1,898,827,115.50
经营活动产生的现金流量净	-1,076,147,908.75	1,799,268,591.42

额		
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		
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	7,000,000.00	7,600,000.00
投资活动现金流入小计	7,000,000.00	7,600,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,143,708.32	330,109.34
投资支付的现金		248,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	10,143,708.32	248,330,109.34
投资活动产生的现金流量净额	-3,143,708.32	-240,730,109.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	2,158,000,000.00	800,611,715.00
收到其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,158,000,000.00	900,611,715.00
偿还债务支付的现金	552,450,000.00	2,643,031,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	235,632,657.27	248,651,826.32
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		4,452,000.00
筹资活动现金流出小计	788,082,657.27	2,896,134,826.32
筹资活动产生的现金流量净额	1,369,917,342.73	-1,995,523,111.32
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	290,625,725.66	-436,984,629.24
加：期初现金及现金等价物余额	100,147,893.75	537,132,522.99
六、期末现金及现金等价物余额	390,773,619.41	100,147,893.75

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：盛云忠

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位: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	16,691,458.26	2,861,835,352.64
收到的税费返还	43,233,469.76	87,200,807.31
收到其他与经营活动有关的现金	69,127,211.84	135,137,929.17
经营活动现金流入小计	129,052,139.86	3,084,174,089.12
购买商品、接受劳务支付的现金	800,696,148.02	267,878,699.03
支付给职工及为职工支付的现金	7,098,190.46	6,437,069.91
支付的各项税费	6,212,317.77	4,354,502.80
支付其他与经营活动有关的现金	1,018,975,810.96	995,559,859.26
经营活动现金流出小计	1,832,982,467.21	1,274,230,131.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,703,930,327.35	1,809,943,958.12
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		
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	6,000,000.00	7,600,000.00
投资活动现金流入小计	6,000,000.00	7,600,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,071,876.98	306,304.91
投资支付的现金		248,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	10,071,876.98	248,306,304.91
投资活动产生的现金流量净额	-4,071,876.98	-240,706,304.91
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	2,158,000,000.00	797,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,158,000,000.00	797,500,000.00
偿还债务支付的现金	329,850,000.00	2,335,531,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,931,435.53	172,488,189.91
支付其他与筹资活动有关的现金		4,452,000.00
筹资活动现金流出小计	502,781,435.53	2,512,471,189.91

筹资活动产生的现金流量净额	1,655,218,564.47	-1,714,971,189.91
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	-52,783,639.86	-145,733,536.70
加：期初现金及现金等价物余额	68,355,269.11	214,088,805.81
六、期末现金及现金等价物余额	15,571,629.25	68,355,269.11

公司负责人：倪航胜 主管会计工作负责人：王得伟 会计机构负责人：盛云忠

