
宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司

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。

中兴华会计师事务所（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

投资者在评价和投资本公司债券时，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各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节、存续期披露的定期报告中“重大风险提示”内容。

截至本年度报告出具之日，公司面临的风险因素与上一年度报告或者募集说明书中所提示的风险因素没有重大变化。

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.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
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.....	9
六、 公司治理情况.....	16
七、 环境信息披露义务情况.....	18
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.....	21
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.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
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.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
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.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
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.....	34
三、 发行人为绿色债券发行人.....	34
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

公司、发行人、裕丰公司	指	宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司
报告期内	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
《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》
《公司章程》	指	《宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司公司章程》
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
股东、控股股东	指	江苏运东控股集团有限公司
董事会	指	宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司董事会
监事	指	宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司监事
登记结算机构、债券登记机构、证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债权代理人、渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
主承销商、债券受托管理人、东方投行	指	东方证券承销保荐有限公司
信用评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
募集资金投资项目、募投项目、项目	指	“2017 年宿迁裕丰资产经营管理有限公司公司债券”募投项目：京东信息科技园快递配送中心、质押仓库项目，第三方呼叫中心项目
17 宿裕丰债、PR 宿裕丰	指	2017 年宿迁裕丰资产经营管理有限公司公司债券
21 裕丰 01	指	宿迁裕丰资产经营管理有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
21 裕丰 02	指	宿迁裕丰资产经营管理有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
23 裕丰 01	指	宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
裕新公司	指	宿迁裕新科技产业发展有限公司
自然农园	指	宿迁市运河湾自然农园有限责任公司
龙亿实业	指	宿迁市龙亿实业有限公司
城开公司	指	宿迁市宿豫区城镇建设开发有限公司
电子商务公司	指	江苏宿迁电子商务发展有限公司

裕荣实业	指	宿迁裕荣实业发展有限公司
交易日	指	上海证券交易所营业日
元、万元、亿元	指	若无特别说明，均以人民币为度量币种

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司
中文简称	裕丰公司
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	徐良
注册资本（万元）	50,000
实缴资本（万元）	50,000
注册地址	江苏省宿迁市 宿豫区洪泽湖东路 4 号金莎大厦 15F
办公地址	江苏省宿迁市 宿豫区洪泽湖东路 4 号金莎大厦 15F
办公地址的邮政编码	223800
公司网址（如有）	-
电子信箱	sqyfgs@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	高强
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
联系地址	江苏省宿迁市宿豫区洪泽湖东路 4 号金莎大厦 15 楼
电话	0527-82688015
传真	0527-82688015
电子信箱	sqyfgs@163.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：宿迁市宿豫区政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：宿迁市宿豫区政府国有资产监督管理办公室

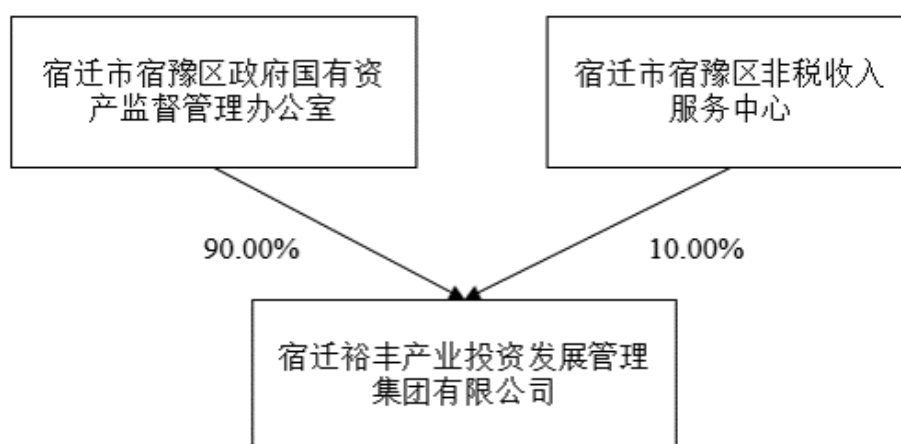
报告期末控股股东资信情况：无

报告期末实际控制人资信情况：无

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：无

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：无

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

（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

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

¹均包含股份，下同。

董事	韩亮	董事	辞任	2022年4月26日	2022年6月2日
监事	马顺	监事	辞任	2022年4月26日	2022年6月2日
董事	赵兵	董事	聘任	2022年4月26日	2022年6月2日
董事	陈伟	董事	聘任	2022年4月26日	2022年6月2日
董事	袁凤江	董事	聘任	2022年4月26日	2022年6月2日
董事	张高喜	董事	聘任	2022年4月26日	2022年6月2日
董事	徐良	总经理	聘任	2022年4月26日	2022年6月2日
监事	王德梅	高级管理人员	聘任	2022年4月26日	2022年6月2日

（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：2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 28.57%。

（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：徐良

发行人的董事长或执行董事：陈瑾慎

发行人的其他董事：徐良、赵兵、陈伟、袁凤江、张高喜、高强

发行人的监事：王德梅

发行人的总经理：徐良

发行人的财务负责人：高娜

发行人的其他非董事高级管理人员：石磊

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）保障房销售业务

1) 业务模式

发行人保障房销售业务主要涉及宿迁市宿豫区保障房项目的投资、开发及销售业务，由宿迁市宿豫区城镇建设开发有限公司负责。政府就各个拆迁安置区块单独或合并制定相

应拆迁安置办法，确定保障房的安置标准和安置销售价格，城开公司合法取得保障房项目相关土地产权，经政府批准进行保障房项目投资和建设，委托工程建设单位完成保障房具体建造工作，建设完工达到安置标准后，再根据安置办法将保障房直接出售给拆迁安置户。

2) 盈利模式

已完工保障性住房建设业务的盈利模式为宿迁市宿豫区城镇建设开发有限公司合法取得保障房项目相关土地产权，经政府批准进行保障房项目投资和建设，委托工程建设单位完成保障房具体建造工作，建设完工达到安置标准后，再根据安置办法将保障房直接出售给拆迁安置户。在建保障房建设业务模式为代建，主要盈利模式为发行人子公司宿迁市宿豫区城镇建设开发有限公司就其承建的保障房项目分别与项目委托方签订代建协议，接受项目委托方的委托进行保障房项目建设，待工程竣工后，委托方根据宿迁市宿豫区审计部门或第三方审计机构审定后的工程价款加计一定比例（一般为 20%）的项目回报向公司支付保障房建设投资款，公司以此确认相关收入并结转相关成本。

（2）建设投资业务

发行人是宿豫区基础设施建设的重要主体，主要负责宿豫区内水利工程、道路整治工程等基础设施工程建设。发行人建设投资业务主要由子公司宿迁市龙亿实业有限公司、宿迁裕新科技产业发展有限公司、宿迁市宿豫区城镇建设开发有限公司、江苏宿迁电子商务发展有限公司和宿迁市翔韵文化发展服务有限公司负责。

1) 业务模式

发行人建设投资业务模式如下：（1）发行人子公司龙亿实业、裕新科技、城开公司及电子商务公司就其承建的项目分别与项目委托方签订代建协议等，接受项目委托方的委托进行项目建设，待工程竣工后，委托方根据宿迁市宿豫区审计部门或第三方审计机构审定后的工程价款加计一定比例（一般为 20%）的项目回报向公司支付建设投资款，公司以此确认相关收入并结转相关成本。近年来，公司所建项目的委托方主要为宿迁市宿豫区来龙镇政府、宿迁市豫达交通建设有限公司、宿迁市宿豫区新庄镇人民政府等，其中豫达交通的控股股东及实际控制人均为宿迁市宿豫区公路管理站。（2）子公司城开公司就其承建的农民集中居住区项目分别与各村村委会签订《协议书》，由城开公司自筹资金进行项目建设，委托方按协议约定支付相关代建管理费。（3）子公司电子商务公司在宿迁电子商务产业园投资建设部分配套办公楼、仓库等设施，未来出租或出售给入园企业；子公司翔韵文化投资建设并运营宿豫文化公园项目。

（3）房屋租赁业务

发行人将账面的北斗产业园（一期）的厂房出租给宿迁市砂矿有限责任公司，子公司电子商务公司出租电子商务产业园办公楼及商铺，子公司裕新公司出租电子信息产业园办公楼，子公司城开公司出租宿豫区九龙花园配套商铺，每年产生一定的房屋租赁收入。

（4）其他业务

发行人其他业务主要包括利息收入、服务费收入、商品销售收入、物业费收入及土地整理业务收入等。

其中，利息收入来源行人将资金拆借给区域内企事业单位产生的利息收入，资金来源主要为自有资金；商品销售业务主要为子公司处置翔盛资产包的转让价款，该资产包主要包括裕新公司通过司法竞拍以及从上海国金租赁有限公司收购取得的江苏翔盛粘胶纤维股份有限公司在骆马湖示范区内的土地、房产、设备及存货等。

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）公司所处行业情况

1）保障性住房行业

近年来，我国部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。保障性住房建设是政府为解决低收入家庭住房困难、构建和谐社会而实施的一项重要举措。目前保障性住房包括廉租房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。为完善我国住房体制和供需格局，中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。

根据《国民经济与社会发展第十三个五年规划》，保障性住房建设的目标是要形成保障基本需求、引导合理消费，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。“十三五”期间，我国将建设保障性住房和各类棚户区改造住房 3,600 万套，到“十三五”末，保障性住房覆盖面将达到 20%左右。据测算，要完成 3,600 万套保障性安居住房需土地约 14.4 万公顷、资金约 4.93 万亿元。其中，廉租房和公租房需要土地 6 万公顷、资金 1.8 万亿元；经适用房和限价房需要土地 3.27 万公顷、资金 1.75 万亿元；棚户区改造需要土地 5.13 万公顷、资金 1.38 万亿元，市场发展潜力巨大。

为保证保障性住房如期开工实施，中央对保障性住房融资问题相继出台了支持政策。国家发改委下发的《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1388 号）明确了地方政府投融资平台从事包括公租房、廉租房、经济适用房、限价房、棚户区改造等保障性住房项目建设，符合发债条件的，可以申请通过发行债券的方式进行保障性住房建设项目的融资。2013 年 8 月，国家发改委下发了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050 号），支持承担棚户区改造的企业通过发行企业债券用于棚户区改造。2014 年 5 月，国家发改委下发了《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047 号），研究推出棚户区改造项目收益债券，支持符合条件的地区增加企业债券发行规模指标，优化棚户区改造债券品种方案设计。随着保障性住房建设“融资难”

的瓶颈问题不断被突破，未来保障性住房建设行业将迎来更为广阔的发展空间。2016 年 12 月召开的中央经济工作会议首次提出要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。政府工作报告提出，目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。继续发展公租房，因地制宜提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

根据 2021 年《政府工作报告》，“十三五”时期，我国 1 亿农业转移人口和其他常住人口在城镇落户目标顺利实现，城镇棚户区住房改造超过 2100 万套，尽管自 2019 年以来，2019 年和 2020 年连续两年全国棚改总开工量呈现下降趋势，但《政府工作报告》指出，未来政府投资将更多向惠及面广的民生项目倾斜，计划新开工改造城镇老区 5.3 万个，提升县城公共服务水平。在政策支持和财政倾斜的背景下，保障性住房建设未来仍然具有较强的活力。

总体来看，保障性住房建设尤其是棚户区改造工作不仅有效改善了广大中低收入家庭的住房条件，对平抑房价、扩大消费和拉动经济增长起到了突出的作用，而且改善了民生，保证了社会和谐稳定，对促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。保障性住房建设计划的逐步实施将对行业的供需结构产生一定的影响，部分消费性需求会在政策的引导下被逐步分流至保障性住房市场，在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业势必迎来一个大力发展的历史阶段。

2) 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、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，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。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程已经进入加速发展阶段。住房和城乡建设部的相关数据显示，我国城镇化水平从 1978 年的 17.92% 提高到 2018 年底的 59.58%，城镇人口达到 8.13 亿。根据 2019 年统计公报显示，2019 年我国城镇人口占总人口比重为 60.60%，这也是我国城镇化率首次突破 60% 大关。城市已成为我国经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。我国城市基础设施行业的增长与我国城市化水平提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。相比而言，中小城市的城市基础设施不足表现尤为突出，严重制约着

国民经济的发展与人民生活水平的提高。

党的十九大以来，中央提出“决胜全面建成小康社会、夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利”。结合党的十八大提出的“走中国特色城镇化道路，促进大中小城市和小城镇协调发展。以大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长点”。未来 20 年将是 中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。城市人口的快速增长，将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。

因此，我国城市基础设施需求将迅速增长，从而带动我国城市基础设施建设行业的快速发展。尤其是在中小城市，需求更为迫切，发展空间将更大。由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

（2）发行人行业地位与竞争优势

宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司是宿迁市宿豫区最重要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担重要项目的资金筹措、建设和管理任务，在宿迁市宿豫区城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用，在宿迁市宿豫区城市基础设施行业中处于主导地位。总体来讲，具有以下优势：

1）区域经济优势

宿迁市位于江苏省西北部，为 2021 年全国百强市。2021 年，宿迁市实现地区生产总值 3,719.01 亿元，同比增长 9.10%。其中发行人所在的宿豫区经济运行平稳向好，经济总量不断扩大。2021 年，宿豫区实现地区生产总值 383.13 亿元，同比增长 9.30%。预计未来宿迁市宿豫区的经济仍将处于稳步上升的发展阶段，城市规模将继续扩大，经济建设水平将进一步提升。

2）较强的融资能力

公司在逐步扩大资产规模的同时，不断优化资产结构，积极拓展多元化的融资渠道，充分利用国家政策性银行贷款、商业银行贷款等方式筹措建设资金。公司与工商银行、浦发银行、南京银行等银行建立了紧密的信贷合作关系。

3）区域垄断优势

发行人是宿迁市重要的城市基础设施建设和保障性住房建设主体，是宿迁市宿豫区唯一的城市基础设施建设主体，依托良好的股东背景、雄厚的资产实力和较强融资能力，承接了宿迁市宿豫区众多的保障房建设项目，具备一定的区域垄断优势。

4）丰富的项目建设经验

作为宿迁市宿豫区历史悠久的基础设施建设及国有资产经营公司，公司在长期投资建设及运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源。通过近几年的精心运营，发行人在行业内树立了良好的品牌形象，形成了一套在现有体制下扩大引资融资力度、降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理

程序。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（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 (%)
房屋租赁收入	0.36	0.28	22.22	3.10	0.05	-	100.00	0.54
利息收入	0.71	-	100.00	6.12	0.80	-	100.00	8.62
土地整理收入	-	-	-	-	0.00	-	100.00	0.00
建设投资收益	3.43	2.26	34.11	29.54	2.71	2.22	18.08	29.20
保障房销售收入	6.57	5.25	20.09	56.59	5.19	4.21	18.88	55.93
物业费收入	0.02	0.01	50.00	0.17	0.02	0.01	50.00	0.22
商品销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	0.00	100.00	2.48
服务费收入	0.53	0.57	-7.55	4.57	0.29	-	100.00	3.13
合计	11.61	8.38	27.82	100.00	9.28	6.44	30.60	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
建设投资业务	建设投资收入	3.43	2.26	34.11	26.57	1.80	88.65
保障房业务	保障房销售收入	6.57	5.25	20.09	26.59	24.70	6.40
利息收入	利息收入	0.71	-	100.00	-11.25	-	-
合计	—	10.71	7.51	—	23.10	16.80	—

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。

房屋租赁收入板块与上年同期相比，营业收入增加 620.00%，毛利率下降 77.78%，主要系发行人租金收入回升，但成本增加所致；
建设投资收入板块与上年同期相比，毛利率上升 88.65%，主要系部分投资项目确认收入较多所致。

（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

公司将继续坚持多元化发展经营模式，专注保障房建设、基础设施建设、土地开发整理等核心产业的纵向发展，盘活存量资产，积极开拓新市场和新业务，努力提高企业的经营效益和社会影响力。

在资本运营方面，公司将根据未来业务拓展的需要，并综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，以利益最大化为原则，合理利用目前掌握的资本市场优势，通过包括直接融资和间接融资等多种手段进行持续融资，进一步降低公司融资成本、完善公司财务结构，实现公司持续、快速、稳定发展的目标。

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

（1）有息负债规模较大及可能进一步上升的风险

随着业务的持续发展，公司有息负债规模不断扩大，有息负债逐年增加，从而导致公司资产负债率逐年增长。未来如果公司有息负债和资产负债率继续增长，较高的有息负债总额和资产负债率可能使公司经营存在一定的偿付风险；如果公司持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，则可能面临较大的偿债压力。

已采取的措施：建立完善的资产负债管理、偿债计划安排。

（2）公司整体资产流动性较弱

公司资产以土地、工程项目、应收款项为主，其中工程项目变现能力差，应收款项占

用较多资金，且部分资产受限，公司整体资产流动性较弱。

拟采取的措施：公司外部环境仍较好，为其发展提供了良好基础，公司建设投资业务和保障房销售业务可持续性较好，后续公司将大力开展项目变现业务，提高公司流动性资产占比。

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：

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

发行人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，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

2、资产独立

发行人目前拥有的资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本募集说明书签署之日，不存在资产被股东无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展生产经营活动。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。发行人高级管理人员不存在兼职公务员的情况。

4、财务独立

发行人已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度。发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共享银行账户情况，独立依法纳税。

5、机构独立

发行人已根据中国法律法规及相关规定建立了股东、董事会、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立

起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。发行人经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

（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

1、关联交易制度

关联交易方面，公司规定了相关制度来规范关联方交易行为，要求关联方之间的交易必须符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易行为不损害本公司的合法权益。公司在《关联交易控制与决策制度》中，对关联交易管理的组织机构、关联交易的决策程序及关联交易的定价机制的审议进行了具体规定和安排，采取了必要措施保护股东的利益。

2、决策权限

股东审议情况

公司发生的下列关联交易行为，应提交股东审议。

a 与关联方发生的单次交易金额超过公司最近一期经审计净资产的 5%的关联交易；

b 与同一关联方在一个会计年度内日常性关联交易累计总金额预计超过最近一期经审计的净资产 40%的关联交易。

董事会审议情况

a 公司拟与关联人达成的关联交易总额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的，须经董事会表决通过后方可实施。

b 董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

总经理审议情况

除公司章程及《关联交易控制与决策制度》规定须由股东、董事会审议批准以外的关联交易，由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告经理。

3、决策程序

股东审议程序

股东审议有关关联交易事项时，与该关联交易事项有关联关系的股东可以出席，但应主动申明此种关联关系。关联股东可以依照会议程序在会上阐明自己的观点，但在投票表决时应予回避而不参加表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东决议应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东决议中做出详细说明，对非关联股东的投票情况进行专门统计。

股东审议有关关联交易事项时，关联股东应当主动回避；当关联股东未主动回避时，

其他股东可以要求其回避。关联股东应当向股东详细说明有关关联交易事项及其对公司的影响。

董事会审议程序

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。在关联董事回避后，董事会在不将其计入法定人数的情况下，对该事项进行表决，该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行。关联董事回避后无关联关系董事不足三人时，应当由全体董事（含关联董事）就将该等交易提交公司股东审议等程序性问题作出决议，由股东对该等交易作出相关决议。

总经理审议程序

总经理对关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必需发生的关联交易，由总经理审查通过后实施。

4、定价机制

公司应当采取有效措施防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司利益。关联交易活动应遵循公平、公正、公开的商业原则，关联交易的价格或取费原则应当以不偏离市场独立第三方的价格或收费为标准。公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

（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

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	宿迁裕丰资产经营管理有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 裕丰 02
3、债券代码	178968.SH
4、发行日	2021 年 7 月 6 日
5、起息日	2021 年 7 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 7 月 8 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.30
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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人	东方证券承销保荐有限公司
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	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	否

1、债券名称	2017 年宿迁裕丰资产经营管理有限公司公司债券
2、债券简称	PR 宿裕丰/17 宿裕丰债
3、债券代码	127472.SH/1780051.IB
4、发行日	2017 年 4 月 20 日
5、起息日	2017 年 4 月 21 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 4 月 21 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	每年付息一次。本期债券设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期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	渤海证券股份有限公司
13、受托管理人	渤海证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
15、适用的交易机制	竞价；报价、询价和协议交易
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	宿迁裕丰资产经营管理有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 裕丰 01
3、债券代码	178570.SH
4、发行日	2021 年 4 月 30 日
5、起息日	2021 年 5 月 10 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 5 月 10 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.98
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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人	东方证券承销保荐有限公司
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	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	否

1、债券名称	宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司 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 裕丰 01
3、债券代码	250021.SH
4、发行日	2023 年 4 月 12 日
5、起息日	2023 年 4 月 14 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 14 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，到期一次还本

	付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司
13、受托管理人	东方证券承销保荐有限公司
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	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	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

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：250021.SH

债券简称：23 裕丰 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（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上述第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“2、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

（1）如发行人违反“1、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“1、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和解方案。

（2）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：250021.SH

债券简称	23 裕丰 01
募集资金总额	10.00
使用金额	2.22
批准报出日前余额	7.78
专项账户运作情况	募集资金专项账户的运作，均按照募集说明书的约定使用
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不超过 10 亿元，扣除发行费用后，将全部用于偿还有息负债。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关有息负债本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额和具体明细。
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	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	募集资金正常按照募集说明书约定的用途及履行程序使用
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）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178968.SH

债券简称	21 裕丰 02
募集资金总额	5.00
使用金额	0.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户的运作，均按照募集说明书的约定使用

约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除承销费用后将全部用于偿还有息负债
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	募集资金正常按照募集说明书约定的用途及履行程序使用
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）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127472.SH/1780051.IB

债券简称	PR 宿裕丰/17 宿裕丰债
募集资金总额	10.00
使用金额	0.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户的运作，均按照募集说明书的约定使用
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 10 亿元，其中 8 亿元用于项目建设（京东信息科技园快递配送中心、质押仓库项目，第三方呼叫中心项目），2 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	募集资金正常按照募集说明书约定的用途及履行程序使用

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）	京东信息科技园快递配送中心质押仓库项目总投资 6.95 亿元，已使用募集资金 4.5 亿元，项目 1 期已全部竣工并投入使用；第三方呼叫中心项目总投资 5.4 亿元，已使用募集资金 3.5 亿元，项目已完工。
------------------------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178570.SH

债券简称	21 裕丰 01
募集资金总额	5.00
使用金额	0.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户的运作，均按照募集说明书的约定使用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除承销费用后将全部用于偿还有息负债
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	募集资金正常按照募集说明书约定的用途及履行程序使用
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）	不适用

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：250021.SH

债券简称	23 裕丰 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	无增信机制； 其他偿债保障措施内容： （1）发行人已在《募集说明书》制定“投资者保护机制”； （2）发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督； （3）本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益；
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	公司严格执行偿债保障措施

债券代码：178968.SH

债券简称	21 裕丰 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保： 本期债券由宿迁高新开发投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划： 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券到期一次还本。 其他偿债保障措施： （一）制定《债券持有人会议规则》 （二）切实做到专款专用 （三）增加担保措施 （四）设立专门的偿付工作小组 （五）制定并严格执行资金管理计划 （六）充分发挥债券受托管理人的作用 （七）严格履行信息披露义务 （八）发行人董事会承诺
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	公司严格执行担保、偿债计划及其他偿债保障措施

债券代码：1780051.IB/127472.SH

债券简称	17 宿裕丰债/PR 宿裕丰
增信机制、偿债计划及其他	担保：

偿债保障措施内容	江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划： 1、设立偿债保障基金及偿债资金账户 2、偿债计划的人员安排 3、偿债计划的财务安排 4、提前偿付本金安排 其他偿债保障措施： 1、公司通畅的融资渠道增强了本期债券的保障水平 2、资金监管协议保障募集资金使用和兑付的安全性 3、提前分期还本避免一次性兑付全部本金的风险
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	公司严格执行担保、偿债计划及其他偿债保障措施

债券代码：178570.SH

债券简称	21 裕丰 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保： 本期债券由宿迁产业发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。 偿债计划： 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券到期一次还本。 其他偿债保障措施： （一）制定《债券持有人会议规则》 （二）切实做到专款专用 （三）增加担保措施 （四）设立专门的偿付工作小组 （五）制定并严格执行资金管理计划 （六）充分发挥债券受托管理人的作用 （七）严格履行信息披露义务 （八）发行人董事会承诺
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	公司严格执行担保、偿债计划及其他偿债保障措施

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层
签字会计师姓名	孙坤、郭文琳

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780051. IB/127472. SH
债券简称	17 宿裕丰债/PR 宿裕丰
名称	渤海证券股份有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园东路宁汇大厦 A 座
联系人	张博洋
联系电话	13022261316

债券代码	250021. SH
债券简称	23 裕丰 01
名称	东方证券承销保荐有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层
联系人	高云龙
联系电话	15201910220

债券代码	178968. SH
债券简称	21 裕丰 02
名称	东方证券承销保荐有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层
联系人	申杰
联系电话	13817360850

债券代码	178570. SH
债券简称	21 裕丰 01
名称	东方证券承销保荐有限公司
办公地址	上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层
联系人	申杰
联系电话	13817360850

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1780051. IB/127472. SH
债券简称	17 宿裕丰债/PR 宿裕丰
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦(银座国际)三楼

（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） 会计政策变更

本公司对投资性房地产的计量方法初始确定为成本计量模式。目前，本公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产公允价值，根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，公司自2022年1月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。根据上述准则，会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。公司需要对2021年12月31日资产负债表及2021年度利润表进行追溯调整。

①合并资产负债表

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+ / 减少-）
投资性房地产	1,933,112,017.68	4,177,975,300.00	2,244,863,282.32
固定资产	2,298,967,996.00	2,248,547,103.81	-50,420,892.19
在建工程	2,148,901,737.20	895,959,406.29	-1,252,942,330.91
递延所得税负债		158,951,683.10	158,951,683.10
其他综合收益	177,820,685.20	376,714,254.12	198,893,568.92
未分配利润	1,220,091,823.18	1,802,694,485.95	582,602,662.77
归属于母公司所有者 权益	7,901,016,401.07	8,682,512,632.76	781,496,231.69
少数股东权益	585,464,170.35	586,516,314.78	1,052,144.43
权益合计	8,486,480,571.42	9,269,028,947.54	782,548,376.12

②合并利润表

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+ / 减少-）
营业成本	744,953,486.14	693,118,417.68	-51,835,068.46
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	132,118,201.00	132,118,201.00
利润总额	174,736,498.68	358,689,768.14	183,953,269.46
所得税费用	5,241,100.73	38,270,650.98	33,029,550.25
净利润	169,495,397.95	320,419,117.16	150,923,719.21
归属于母公司股东的净利润	167,625,209.49	317,496,784.27	149,871,574.78
少数股东损益	1,870,188.46	2,922,332.89	1,052,144.43

投资性房地产会计政策变更后，公司将以评估机构出具的相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

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

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
其他应收款	往来款、押金保证金、代收费用
存货	合同履行成本、待开发土地成本、库存商品
投资性房地产	房屋、建筑物

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（%）
货币资金	6.76	2.62	4.56	48.31
在建工程	3.31	1.29	8.96	-63.01
长期待摊费用	0.02	0.01	0.00	-
其他非流动资产	1.11	0.43	0.00	-

发生变动的原因：

1、截至 2022 年末，发行人货币资金余额较上年末增加 48.31%，主要系银行存款增加；

2、截至 2022 年末，发行人在建工程余额较上年末减少 63.01%，主要系部分在建项目完工转入固定资产；

3、截至 2022 年末，发行人长期待摊费用余额较上年末新增 0.02 亿元，主要系枫华丽致酒店的改造升级装修费。

4、截至 2022 年末，发行人其他非流动资产余额较上年末新增 1.11 亿元，主要系新增暂未开发的土地及预付项目公司款项。

（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	6.76	2.16	-	31.99
存货	68.56	3.99	-	5.82
投资性房地产	49.13	6.85	-	13.95
合计	124.45	13.00	—	—

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：26.56 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.10 亿元，收回：14.72 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：13.94 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：14.29%，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：主要是与当地党政机关、团体和企业之间的资金拆借。

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	0.00	0.00%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	1.83	13.13%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	2.74	19.66%
尚未到期，且到期日在 1 年后的	9.37	67.22%
合计	13.94	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
宿迁城开 建设集团 有限公司	1.27	1.74	良好	资金拆借	1 年内逐步 回款	1 年
江苏泽辰 贸易有限 公司	0.01	1.55	良好	资金拆借	5 年内逐步 回款	1-5 年
宿迁市宿 豫区企业 互助协会	0.00	1.51	良好	资金拆借	4 年内逐步 回款	1-4 年
宿迁宏信 建设发展 有限公司	0.00	1.09	良好	资金拆借	3 年内逐步 回款	1-3 年
江苏宿豫 经济开发 区开发投 资有限公 司	0.00	1.00	良好	资金拆借	3 年内逐步 回款	1-3 年

（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 27.55 亿元和 34.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 23.39%。

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	0.00	2.20	3.16	9.33	14.69	43.21%
银行贷款	0.00	6.81	6.02	5.03	17.86	52.53%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	1.45	1.45	4.26%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

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 10.00 亿元，企业债券余额 4.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 2.00 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 105.55 亿元和 105.74 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.18%。

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	0.00	2.20	3.16	9.33	14.69	13.89%
银行贷款	0.00	10.34	22.01	43.57	75.92	71.80%
非银行金融机构贷款	0.00	0.24	3.22	11.47	14.93	14.12%
其他有息债务	0.00	0.20	0.00	0.00	0.20	0.19%

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 10.00 亿元，企业债券余额 4.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 2.00 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 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 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	16.57	10.33	8.16	102.94
应付票据	3.94	2.46	2.96	33.23
应付账款	7.22	4.50	1.13	539.71
预收款项	3.59	2.24	7.29	-50.75
应交税费	3.30	2.06	2.31	42.78
应付债券	9.33	5.82	13.72	-31.98
递延所得税负债	2.13	1.33	1.59	34.07

发生变动的原因：

- 截至 2022 年末，发行人短期借款余额较上年末增加 102.94%，主要系保证借款增加；
- 截至 2022 年末，发行人应付票据余额较上年末增加 33.23%，主要系银行承兑汇票增加；
- 截至 2022 年末，发行人应付账款余额较上年末增加 539.71%，主要系应付工程款增多；
- 截至 2022 年末，发行人预收款项余额较上年末减少 50.75%，主要系部分款项收回导致；
- 截至 2022 年末，发行人应交税费较上年末增加 42.78%，主要系企业所得税增加；
- 截至 2022 年末，发行人应付债券较上年末减少 31.98%，主要系应付企业债余额减少；
- 截至 2022 年末，发行人递延所得税负债较上年末增加 34.07%，主要系投资性房地产转换日房产评估增值。

（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：2.84 亿元

报告期非经常性损益总额：1.42 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
宿迁裕新产业发展有限公司	是	90.00	高科技项目投资、管理、咨询、货物仓储等	103.97	47.79	3.69	0.57
宿迁市宿豫区城镇建设开发	是	100.00	房地产开发，城镇基础设施建设	114.72	11.77	7.65	2.39

有限公司							
------	--	--	--	--	--	--	--

（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：28.38 亿元

报告期末对外担保的余额：28.39 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.01 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：10.19 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://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(本页无正文，为《宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司公司债券年度报告
(2022年)》盖章页)

宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司

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：宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司

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	676,105,314.36	455,869,547.34
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	962,341,596.00	769,298,408.46
应收款项融资		
预付款项	1,235,105,416.63	1,123,096,988.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,496,532,652.41	4,840,451,417.64
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,856,101,141.71	7,237,161,592.33
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	312,782,918.74	296,480,761.50
流动资产合计	15,538,969,039.85	14,722,358,715.53
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	2,038,592,127.81	2,004,793,704.10
其他权益工具投资	594,979,436.57	465,869,205.57

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,913,338,600.00	4,177,975,300.00
固定资产	2,152,082,730.61	2,248,547,103.81
在建工程	331,440,780.96	895,959,406.29
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	53,519,758.98	53,831,784.48
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,909,058.99	
递延所得税资产	51,113,415.68	58,157,135.25
其他非流动资产	110,619,986.94	
非流动资产合计	10,247,595,896.54	9,905,133,639.50
资产总计	25,786,564,936.39	24,627,492,355.03
流动负债：		
短期借款	1,656,784,812.95	816,400,000.00
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	394,359,000.00	296,000,000.00
应付账款	722,309,397.99	112,911,572.08
预收款项	358,855,312.26	728,579,855.40
合同负债	149,769.99	
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	1,104,239.70	973,517.59
应交税费	329,673,208.04	230,901,959.75
其他应付款	3,441,375,968.48	3,275,203,207.78
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	2,479,609,510.76	2,210,591,478.33
其他流动负债	1,610.52	
流动负债合计	9,384,222,830.69	7,671,561,590.93

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,356,939,998.00	5,014,832,585.20
应付债券	933,069,649.85	1,371,711,316.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,147,330,256.38	1,141,406,231.74
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	213,100,223.21	158,951,683.10
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,650,440,127.44	7,686,901,816.56
负债合计	16,034,662,958.13	15,358,463,407.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,145,276,656.60	5,973,236,656.60
减：库存股		
其他综合收益	483,672,493.22	376,714,254.12
专项储备		
盈余公积	29,867,236.09	29,867,236.09
一般风险准备		
未分配利润	1,999,189,170.73	1,802,694,485.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,158,005,556.64	8,682,512,632.76
少数股东权益	593,896,421.62	586,516,314.78
所有者权益（或股东权益）合计	9,751,901,978.26	9,269,028,947.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,786,564,936.39	24,627,492,355.03

公司负责人：徐良 主管会计工作负责人：王德梅 会计机构负责人：高娜

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宿迁裕丰产业投资发展管理集团有限公司

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	278,939,602.51	13,565,033.26

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		
应收款项融资		
预付款项	130,871,042.54	102,443,778.36
其他应收款	2,854,033,417.09	2,764,316,571.52
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,448,988,400.00	1,448,988,400.00
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		550,329.80
流动资产合计	4,712,832,462.14	4,329,864,112.94
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	2,918,532,798.22	2,887,547,142.76
其他权益工具投资	523,117,686.57	395,093,386.57
其他非流动金融资产		
投资性房地产	367,015,700.00	437,575,000.00
固定资产	101,250.97	104,335.36
在建工程	1,704,114.24	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,774,048.47	
递延所得税资产	18,222,901.58	19,764,243.74
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,830,468,500.05	3,740,084,108.43
资产总计	8,543,300,962.19	8,069,948,221.37
流动负债：		
短期借款	1,172,151,328.77	330,000,000.00

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	3,580,000.00	100,000,000.00
应付账款		
预收款项	179,715.83	300,000.00
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	70,929,769.36	71,882,455.91
其他应付款	802,228,080.51	1,015,459,533.42
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	646,265,044.54	364,034,526.71
其他流动负债		
流动负债合计	2,695,333,939.01	1,881,676,516.04
非流动负债：		
长期借款	503,000,000.00	540,000,000.00
应付债券	933,069,649.85	1,371,711,316.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	145,107,213.00	149,375,793.74
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	49,943,220.92	47,946,045.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,631,120,083.77	2,109,033,156.18
负债合计	4,326,454,022.78	3,990,709,672.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,043,326,573.33	2,871,286,573.33
减：库存股		
其他综合收益	308,355,772.97	308,355,772.97
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	365,164,593.11	399,596,202.85

所有者权益（或股东权益）合计	4,216,846,939.41	4,079,238,549.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,543,300,962.19	8,069,948,221.37

公司负责人：徐良 主管会计工作负责人：王德梅 会计机构负责人：高娜

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	1,161,353,499.44	1,109,952,480.87
其中：营业收入	1,161,353,499.44	1,109,952,480.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,041,919,275.14	929,066,259.30
其中：营业成本	837,575,952.60	693,118,417.68
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	29,420,568.93	10,688,849.11
销售费用	47,573.18	
管理费用	51,822,898.57	81,095,895.99
研发费用		
财务费用	123,052,281.86	144,163,096.52
其中：利息费用	150,726,561.42	173,925,502.42
利息收入	92,521,051.06	57,040,999.83
加：其他收益	35,505,915.95	5,157,728.03
投资收益（损失以“-”号填列）	31,467,693.52	71,418,618.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,898,423.71	22,481,298.06
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）	73,983,174.97	132,118,201.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	32,588,198.39	-30,072,871.63
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-12,868,900.00	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	280,110,307.13	359,507,897.76
加：营业外收入	6,340,579.43	425,285.31
减：营业外支出	2,258,784.60	1,243,414.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	284,192,101.96	358,689,768.14
减：所得税费用	82,235,163.60	38,270,650.98
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	201,956,938.36	320,419,117.16
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
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）	196,494,684.78	317,496,784.27
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	5,462,253.58	2,922,332.89
六、其他综合收益的税后净额	109,563,446.00	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	106,958,239.10	
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	106,958,239.10	
（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	106,958,239.10	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	2,605,206.90	
七、综合收益总额	311,520,384.36	320,419,117.16
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	303,452,923.88	317,496,784.27
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	8,067,460.48	2,922,332.89
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：徐良 主管会计工作负责人：王德梅 会计机构负责人：高娜

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	60,097,748.07	82,822,339.49
减：营业成本		
税金及附加	715,729.75	624,819.76
销售费用		
管理费用	9,063,037.55	8,990,178.68
研发费用		
财务费用	129,593,820.43	65,677,107.10
其中：利息费用	115,629,911.66	100,696,209.61
利息收入	36,261,790.55	49,706,907.39
加：其他收益	18,023.00	5,485.97
投资收益（损失以“－”号填列）	33,995,655.46	25,083,955.50
其中：对联营企业和合营企业	33,995,655.46	25,083,955.50

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）	7,988,700.00	17,737,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,165,368.62	-7,093,161.97
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）	-31,107,092.58	43,263,913.45
加：营业外收入	214,000.00	568.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-30,893,092.58	43,264,481.45
减：所得税费用	3,538,517.16	2,661,059.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,431,609.74	40,603,421.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,431,609.74	40,603,421.94
（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	-34,431,609.74	40,603,421.94
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：徐良 主管会计工作负责人：王德梅 会计机构负责人：高娜

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	567,194,322.57	1,214,327,750.79
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	7,140,594.89	19,767,255.59
收到其他与经营活动有关的现金	1,156,508,698.75	275,658,447.48
经营活动现金流入小计	1,730,843,616.21	1,509,753,453.86
购买商品、接受劳务支付的现金	249,238,165.30	2,481,562,864.53
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	13,844,758.86	14,808,998.85

支付的各项税费	28,620,632.39	9,203,890.21
支付其他与经营活动有关的现金	907,887,137.23	97,481,420.33
经营活动现金流出小计	1,199,590,693.78	2,603,057,173.92
经营活动产生的现金流量净额	531,252,922.43	-1,093,303,720.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	900,000.00	160,920,000.00
取得投资收益收到的现金	2,267,413.71	1,363,275.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,813,272.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		630,000.00
投资活动现金流入小计	6,167,413.71	203,726,547.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	535,821,408.53	361,311,242.70
投资支付的现金	130,424,300.00	192,036,500.00
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	136,605.21	
投资活动现金流出小计	666,382,313.74	553,347,742.70
投资活动产生的现金流量净额	-660,214,900.03	-349,621,194.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	172,040,000.00	150,000,000.00
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	2,721,689,543.66	4,317,609,087.10
收到其他与筹资活动有关的现金	521,761,590.99	3,810,802,148.43
筹资活动现金流入小计	3,415,491,134.65	8,278,411,235.53
偿还债务支付的现金	2,477,494,435.79	3,947,027,541.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	462,030,311.74	495,433,848.36
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		2,455,301,238.65
筹资活动现金流出小计	2,939,524,747.53	6,897,762,628.78
筹资活动产生的现金流量净额	475,966,387.12	1,380,648,606.75
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	347,004,409.52	-62,276,308.09

加：期初现金及现金等价物余额	112,860,904.84	175,137,212.93
六、期末现金及现金等价物余额	459,865,314.36	112,860,904.84

公司负责人：徐良 主管会计工作负责人：王德梅 会计机构负责人：高娜

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	59,988,784.65	3,315,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	36,493,813.55	808,198,223.17
经营活动现金流入小计	96,482,598.20	811,513,223.17
购买商品、接受劳务支付的现金	124,847,264.18	
支付给职工及为职工支付的现金	2,741,675.66	5,287,333.37
支付的各项税费	572,583.80	837,732.62
支付其他与经营活动有关的现金	30,271,791.64	1,039,593,427.21
经营活动现金流出小计	158,433,315.28	1,045,718,493.20
经营活动产生的现金流量净额	-61,950,717.08	-234,205,270.03
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	910,000.00	
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		
投资活动现金流入小计	910,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,753,916.81	22,317.00
投资支付的现金	128,924,300.00	192,036,500.00
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	130,678,216.81	192,058,817.00
投资活动产生的现金流量净额	-129,768,216.81	-192,058,817.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	172,040,000.00	150,000,000.00
取得借款收到的现金	1,215,406,146.60	1,869,729,087.10
收到其他与筹资活动有关的现金	69,285,910.70	1,337,356,670.55
筹资活动现金流入小计	1,456,732,057.30	3,357,085,757.65
偿还债务支付的现金		1,620,992,675.85

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	148,629,911.66	158,967,066.05
支付其他与筹资活动有关的现金		1,205,989,250.10
筹资活动现金流出小计	148,629,911.66	2,985,948,992.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,308,102,145.64	371,136,765.65
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	1,116,383,211.75	-55,127,321.38
加：期初现金及现金等价物余额	13,556,390.76	68,683,712.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,129,939,602.51	13,556,390.76

公司负责人：徐良 主管会计工作负责人：王德梅 会计机构负责人：高娜

