

编号：

央企信托有限责任公司  
央企信托·\*\*\*\*\*号集合资金信托计  
划  
尽职调查报告

仅供参考。

此为尽职调查报告初稿，

业务经办部门：

项目组人员：

联系电话：

填报时间：

## 目录

第一部分 信托概况	4
第二部分 发行人情况分析	7
一、基本情况	7
二、股权结构	7
三、公司治理	7
四、合并范围内子公司情况	11
五、所处行业分析	12
六、公司经营情况	13
七、公司财务情况	17
八、融资及担保情况	25
九、公司征信情况	26
十、公司涉诉情况	26
十一、综合评价	27
第三部分 担保人情况分析	28
一、基本情况	28
二、股权结构	28
三、公司治理及组织结构	28
四、合并范围内子公司情况	31
五、所处行业分析	31
六、公司经营情况	31
七、公司财务情况	34
八、融资及担保情况	43
九、公司征信情况	43
十、公司涉诉情况	44
十一、综合评价	44
第四部分 区域经济和财政情况分析	45
一、盐城市区域经济情况分析	45
(一) 区域概况	45
(二) 地区经济发展情况	45
二、盐城市财政情况分析	46

---

三、大丰区区域经济情况分析 .....	47
(一) 区域概况 .....	47
(二) 地区经济发展情况 .....	47
四、大丰区财政情况分析 .....	48
<b>第五部分 交易方案 .....</b>	<b>50</b>
一、主要信托要素 .....	50
二、交易方案及交易方案结构图 .....	51
三、风险保障措施 .....	53
<b>第六部分 风险及防范措施 .....</b>	<b>56</b>
一、信用风险及控制措施 .....	56
二、管理风险及控制措施 .....	56
三、政策风险及控制措施 .....	56
四、操作风险及控制措施 .....	56
<b>第七部分 后续工作 .....</b>	<b>56</b>
(一) 信托成立前的工作 .....	56
(二) 信托成立后的工作 .....	56
<b>第九部分 部门意见及建议 .....</b>	<b>57</b>

此为尽调报告初稿，仅供参考

## 第一部分 信托概况

央企信托有限责任公司（以下简称“央企信托”或“受托人”）拟发起设立“央企信托·\*\*\*\*号集合资金信托计划”，信托规模不超过5亿元，可分期发行。信托资金用于向盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司（以下简称“裕丰城建”或“发行人”，AA，中证鹏元，2022.6）进行永续债权式权益性投资，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为2+N年（初始投资期为2年，递延后每1年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。裕丰城建将信托资金用于偿还裕丰城建的其他金融机构借款或用于其子公司江苏裕丰旅游开发有限公司（以下简称“裕丰旅游”）支付原材料采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。由发行人裕丰城建按季支付永续债利息。裕丰城建有权在每期永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满2年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；同时，裕丰城建亦有权不行使赎回权，永续债权权益投资计划的赎回权归裕丰城建所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款，受托人有权要求裕丰城建赎回全部永续权益投资计划，支付永续权益投资计划本息，本信托计划终止。盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“大丰城建”或“担保人”，AA+，大公国际，2022.7）为裕丰城建在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

在信托文件中披露永续债权式权益性投资在投资标的企业破产清算时，清偿顺序劣后于普通债权，优先于优先股和普通股。发行前将取得由会计师事务所出具的对本信托计划认定为永续债权式权益性投资的文件及政府主管单位出具的发行永续债的相关批复。

裕丰城建需在发生递延事件前至少 20 个工作日书面告知，将当期利息以及已经递延支付的利息及孳息（即递延支付的利息在递延期间按照当期利率累计计息）递延支付，该递延支付不视为违约，且不受任何递延支付次数的限制。若永

续债权该期届满且裕丰城建未选择递延，则永续债权到期一次性还本并结清当期利息。

强制付息事件如下：

信托期内，如出现下列任一情况，裕丰城建需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项：

- (1) 裕丰城建向普通股股东分红（上缴国有资本收益除外）；
- (2) 裕丰城建向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付投资收益和/或偿还本金；
- (3) 裕丰城建减少注册资本。

同时，在合同中设置如下提前到期条款：

- (1) 发行人发生未能偿还到期债务的违约情况；债券种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；
- (2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；
- (3) 裕丰城建主体信用评级下调的，但非因裕丰城建自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；
- (4) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续债权投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；
- (5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的；
- (6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的；

经查询最新的地方政府融资平台名单（2018 年第四季度），大丰城建为退出类平台，退出时间分别为 2011 年 5 月，裕丰城建为非平台名单内企业。

#### 区域平台公司分析

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模(万 元)(截至 2021 年末)	外部评 级	YY 评 级	控股股 东	功能定位及主 营业务	发债余额 (万元)(截 至 2021 年 末)
----	----	--------------	-----------------------------	----------	--------------	----------	---------------	----------------------------------

1	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	300,000.00	7,495,215.50	AA+, 大公国际 2022.3	7-	盐城市大丰区人民政府	运营主体; 大丰区城市基础设施建设、安置房、保障房等建设以及商品贸易	450,000.00
2	盐城市大丰区交通投资有限责任公司	45,314.00	1,821,915.61	AA, 联合资信, 2022.5	8+	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	运营主体; 大丰区道路建设、高铁站等交通运输工程施工及管理	75,000.00
3	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司	160,000.00	1,666,817.36	AA, 鹏元资信, 2021.6	8	盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司	运营主体, 主要负责大丰城北新区的建设和开发	125,000.00
4	盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	260,000.00	1,437,134.83	AA, 鹏元资信, 2022.2	8+	盐城市大丰区人民政府	运营主体; 大丰区城东新区板块建设和运营	60,000.00
5	江苏恒瑞投资开发有限公司	200,000.00	1,373,461.25	AA, 联合资信, 2020.11	8+	盐城市大丰区城市建设集团有限公司	运营主体; 主要负责大丰经济开发区的投资建设	74,800.00

大丰区主要的城投平台企业共有 8 家，其中发债企业 7 家，前五大如上表所示。各家平台企业在开展的业务区域和经营范围上有所区别，其中最大的为大丰城建，即本次信托计划的担保人。

截至目前，大丰区近三年无城投债券违约情况，亦无债券违约舆情。

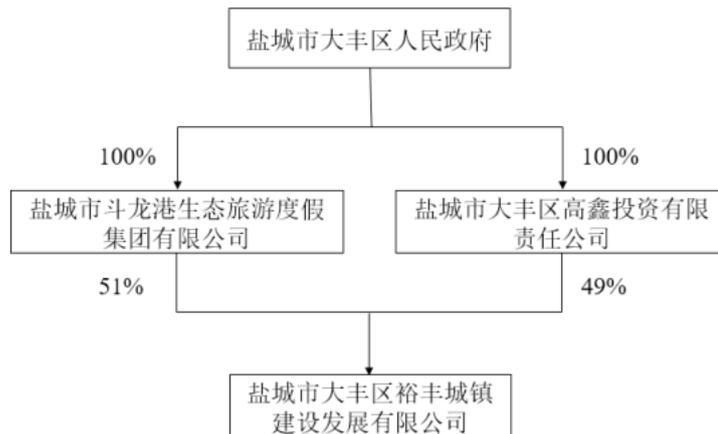
## 第二部分 发行人情况分析

### 一、基本情况

企业名称	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司
法定代表人:	周俊
成立日期:	2008-05-21
注册资本:	160,000.00 万
统一社会信用代码:	913209826754778864
注册地址:	盐城市大丰区新丰镇健康路 1 号
经营范围:	一般项目: 土地整治服务; 土石方工程施工; 园林绿化工程施工; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 规划设计管理; 纺纱加工; 面料纺织加工 (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)

### 二、股权结构

截至 2022 年 12 月末, 裕丰城建股权结构如下:



裕丰城建实际控制人为盐城市大丰区人民政府。

### 三、公司治理

根据《中华人民共和国公司法》、《盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公

公司章程》，公司明确了股东（出资人）的职责，设立了股东会、董事会、监事会、高级管理层，完善了公司法人治理结构和内部管理机构。

### 1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依照公司法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）公司章程规定的其他职权。

### 2、董事会

公司设董事会，董事会是公司的执行机构。公司董事会由 6 名董事组成，其中 5 名董事由股东会选举产生，1 名职工董事由职工代表大会选举产生。公司设董事长一人，经董事会选举产生，任期三年，任期届满，可连选连任。董事会会议由董事长召集主持，董事长不能履行或不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会会议应当由过半数董事出席方可举行，董事会实行一人一票，董事会作出决议，必须经全体董事过半数通过。

董事任期为三年，任期届满，连选可以连任。董事在任期内，股东会不得无故解除其职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司总经理、副经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，由3名监事组成，其中2名监事由股东会选举产生，1名职工监事由职工代表大会选举产生。设监事会主席一名，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。

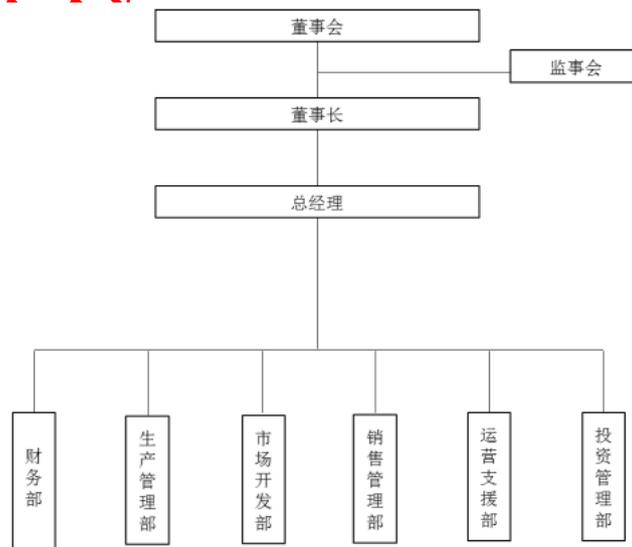
监事任期每届为三年。监事任期届满，可连选连任。

监事会行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；（5）向股东会会议提出提案。

#### 4、总经理

公司设总经理，产生方式由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营计划和投资方案；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章。

裕丰城建组织结构图



公司下设包括财务部、生产管理部、市场开发部、销售管理部、投资管理部、运营支援部 6 个部门。各机构部门按照职责运行良好，能够适应市场变化，满

足发行人经营管理的要求。

#### 5、发行人董事、监事和高级管理人员简介

周俊，男，1978年出生，本科学历。2003年9月至2005年6月任大丰市政府办工业科科长；2005年6月至2007年2月任大丰市小海镇镇长助理；2007年2月至2010年1月任大丰市白驹镇副镇长；2010年1月至2010年8月任大丰市裕华镇镇长；2010年8月至2011年2月在大丰市经济技术开发区工作，任副主任；2011年2月至2014年12月在大丰市住建局任副局长兼盐城市大丰区城市建设集团有限公司总经理；2014年12月至2018年6月任大丰市城东新区管委会主任兼盐城市大丰区城市建设集团有限公司总经理；2018年7月至2020年3月任大丰区小海镇镇党委书记；2020年4月至今任盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司董事长兼总经理；2020年8月至今任公司董事长、法定代表人兼总经理。

张建华，男，1983年生，本科学历。2005年8月至2006年12月，任职大丰市裕华镇政府办事员；2006年12月至2008年12月，任职大丰市委组织部组织科办事员；2008年12月至2011年12月，任职大丰市委组织部组织科组织员；2011年12月至2015年8月，任职大丰市委组织部组织科副科长、组织员；2015年8月至2016年5月，任职盐城市大丰区委组织部组织科副科长、组织员；2016年5月至2019年7月，任职盐城市大丰区新丰镇组织委员、总工会主席；2019年7月至2020年12月，任职盐城市大丰区新丰镇党委副书记；2020年12月至今，任职盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限公司总经理；2021年8月至今，任盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司董事。

王华，男，1978年出生，本科学历。1997年2月至2002年10月，龙堤镇政府工作；2002年10月至2003年3月，龙堤镇政府统计社工作；2003年3月至2008年10月，任新丰镇组织干事；2008年10月至2010年10月，任新丰镇组织干事兼裕北村党委副书记；2010年10月至2016年8月，任新丰镇组织干事、赤旗村书记兼党政办副书记；2016年8月至2019年12月，任新丰镇全心村党总支部书记；2019年12月至2020年3月，任荷兰花海旅游度假区党工委委员、全心村书记；2020年3月至今，任盐城市斗龙港生态旅游度假集团有限

公司副总经理；2020年8月至今，任本公司监事会主席。

沈颖，女，1981年出生，大专学历。2001年至2014年4月，就职盐城市大丰区隆盛电器设备制造有限公司；2014年5月起，就职盐城市大丰区新丰镇金融办；2017年5月至今，任公司财务总监。

#### 四、合并范围内子公司情况

截至2021年末，裕丰城建纳入合并报表范围内的子公司合计30家，其中重要子公司一家，为江苏裕丰旅游开发有限公司。

江苏裕丰旅游开发有限公司(以下简称“裕丰旅游”)成立于2014年3月6日，截至2022年6月末注册资本150,000.00万元。经查询公司非平台名单内企业。

裕丰旅游的主营业务为公园景区的开发管理，该公司管理的荷兰花海旅游景区集旅游、花卉销售、餐饮为一体。荷兰花海景区2014年底试营业，2015年开始正式营业，景区曾多次被中央、江苏省、盐城市级媒体报道，已经成为盐城市的一张名片。2021年末，裕丰旅游的资产总额为67.75亿元，负债总额为44.77亿元，净资产为22.98亿元；2021年实现营业收入6.07亿元，其中门票收入2.25亿、餐饮收入2.1亿、花市收入1.13亿、广告费收入0.59亿，公司当年实现净利润1.32亿元。2022年6月末，裕丰旅游的资产总额为67.02亿，净资产23.58亿，2022年半年度实现营业收入2.73亿，实现净利润0.59亿。

科目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	59,613.54	51,219.31	50,215.01	42,090.11
应收账款	51,435.49	60,335.49	49,114.92	19,605.77
其他应收款	192,727.79	195,527.79	215,264.90	189,341.85
存货	57,679.39	61,270.46	55,369.13	42,455.13
<b>流动资产合计</b>	<b>368,895.04</b>	<b>375,807.29</b>	<b>377,570.33</b>	<b>300,261.62</b>
长期股权投资	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00
长期投资	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00
固定资产	143,165.10	143,574.04	144,391.90	128,916.34
在建工程	62,857.34	62,857.34	59,363.61	52,929.88
无形资产	92,414.30	92,414.30	92,414.30	82,322.14
<b>资产总计</b>	<b>670,199.79</b>	<b>677,520.96</b>	<b>676,608.14</b>	<b>567,297.99</b>
短期借款	30,000.00	33,900.00	197,439.00	25,500.00
其他应付款	10,054.94	20,054.94	56.06	32.22
<b>流动负债合计</b>	<b>45,819.73</b>	<b>59,085.05</b>	<b>197,664.11</b>	<b>94,624.48</b>

长期借款	266,754.00	266,754.00	262,320.78	279,164.00
长期应付款	121,849.44	121,849.44	-	-
<b>长期负债合计</b>	<b>388,603.44</b>	<b>388,603.44</b>	<b>262,320.78</b>	<b>279,164.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>434,423.17</b>	<b>447,688.49</b>	<b>459,984.89</b>	<b>373,788.48</b>
实收资本	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
资本公积	40,000.00	40,000.00	40,000.00	32,260.15
未分配利润	85,776.62	79,832.47	66,623.24	51,249.35
<b>所有者权益合计</b>	<b>235,776.62</b>	<b>229,832.47</b>	<b>216,623.24</b>	<b>193,509.50</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>670,199.79</b>	<b>677,520.96</b>	<b>676,608.14</b>	<b>567,297.99</b>
<b>营业收入</b>	<b>27,315.18</b>	<b>60,700.40</b>	<b>59,510.20</b>	<b>53,049.01</b>
营业成本	19,218.25	42,707.22	41,869.82	37,320.89
<b>营业利润</b>	<b>6,474.34</b>	<b>14,387.41</b>	<b>12,398.19</b>	<b>11,271.85</b>
利润总额	7,925.54	17,612.30	15,559.84	14,431.01
<b>净利润</b>	<b>5,944.15</b>	<b>13,209.23</b>	<b>15,373.89</b>	<b>14,265.12</b>

## 五、所处行业分析

城市基础设施建设行业是城市发挥其职能的基础条件和主要载体,是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务工程、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能有着积极的作用,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。城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业,城市道路、排水防洪、照明等市政工程等。

改革开放以来,伴随国民经济持续快速健康发展,我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。根据国家统计局报告,1998年至今,我国城市化率每年都保持1.5%-2.2%的增长速度,城市已经成为我国经济发展的重要载体。截至2020年末,居住在城镇的人口为90,199.11万人,占63.89%(2020年我国户籍人口城镇化率为45.4%);居住在乡村的人口为50,978.76万人,占36.11%。与2010年第六次全国人口普查相比,城镇人口增加23,641.59万人,城镇人口比重上升14.21个百分点。因此,在我国由农村化社会向城市化社会转型的过程中,对城市基础设施的需求必然将不断增加。

随着城镇化发展水平的不断提高,城市的范围将不断扩大,由原来中心城市

过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、安居工程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。

近年来，盐城市大丰区城市化进程不断加快，以优化路网结构、完善城镇功能为主要基础设施建设工作的，在未来一段时间做好基础设施项目的规划和建设仍将是丰区的工作重点之一，丰区的城市基础设施行业面临广阔的发展空间。

## 六、公司经营情况

发行人裕丰城建主要从事市政及农村基础设施建设的委托代建业务和公园景区开发管理业务。近年来，公司主营业务保持稳定发展，2019年度、2020年度、2021年度及2022年半年度公司营业收入分别为83,175.94万元、83,017.38万元和102,279.36万元、63,864.46万元，基础设施委托代建收入分别占公司营业收入的54.56%、77.29%和63.31%、95.30%。

裕丰城建 2019-2022 年半年度营业收入构成情况（单位：万元）

项目	2019 年度		2020 年度		2021 年度		2022 年半年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	45,378.23	54.56%	64,165.16	77.29%	64,755.75	63.31%	60,861.35	95.30%
旅游业务	19,981.82	24.02%	10,147.71	12.22%	14,490.33	14.17%	3,003.11	4.70%
消耗性生物资产销售	10,738.53	12.91%	5,440.80	6.55%	23,033.28	22.52%	0.00	0.00%
其他	7,077.37	8.51%	3,263.72	3.93%		0.00%		0.00%
合计	83,175.95	100%	83,017.39	100%	102,279.36	100%	63,864.46	100%

2020年，国内爆发新冠疫情，公司旅游服务业务受到一定程度的影响，同时由于旅游业务中的苗木销售业务为偶发业务，2020年较2019年下降较多，导致公司营业收入有所下降。公司旅游业务由子公司江苏裕丰旅游开发有限公司负责，主要为旅游酒店运营及公园景区旅游开发管理，收入体现为酒店运营收入及景区门票收入。其中，公园景区旅游开发管理由发行人子公司江苏裕丰旅游开发有限公司负责，主要负责荷兰花海景区的开发及运营；旅游酒店运营主要由发行人子公司江苏裕丰旅游开发有限公司的下属子公司盐城市大丰区裕丰酒店管理有限公司负责。2020年，因新冠疫情影响及偶发性业务苗木销售收入大幅下降，公司

旅游业务收入下滑较多且毛利率有所下降。随着盐城市大丰区整体旅游产业的发展及和“荷兰花海”旅游品牌知名度的逐步提高以及国内旅游市场的逐步恢复，预计未来发行人旅游业务收入将保持快速增长。

发行人消耗性生物资产销售系其依托于子公司江苏裕丰旅游开发有限公司自身的公园景区开发管理的经验，对苗木资产进行种植管理并对外销售的业务。由于发行人苗木资产的种植管理模式主要为为客户指定品种的批量种植管理，因此相关业务具备一定的周期性且与特定苗木生长成形周期密切相关。当前发行人消耗性生物资产的客户主要为盐城市大丰区新丰镇人民政府，随着现有消耗性生物资产逐步销售并结转成本，发行人消耗性生物资产账面余额呈现逐年递减的情形。2021年，发行人将其存货中的消耗性生物资产全部出售，因此导致了其消耗性生物资产销售收入大幅上升的情况。

#### 1、市政及农村基础设施建设的委托代建业务板块

##### (1) 业务开展情况

发行人是盐城市大丰区城北新区基础设施委托代建领域最主要的经营主体。公司自成立以来完成的主要建设项目包括农路农桥项目、农屋复垦项目、农民拆迁安置项目（包括裕南二期、全心家园、金域海湾、振新公寓）、园区道路及管网工程建设项目、园区道路河滨绿化工程建设项目等。随着城北新区的不断发展，公司的基础设施委托代建业务收入规模有望持续增长。

##### (2) 业务模式

发行人基础设施建设业务主要由母公司本部负责经营。作为大丰区城北新区重要的城市基础设施投资、建设、运营主体，发行人承担了城北新区大量的拆迁安置和道路管网项目建设，取得了一定经营效果。发行人母公司本部主要依据同委托方签订的《委托代建合同》从事基础设施项目建设，发行人针对每一项目均与委托方签订具体的《委托代建合同》。根据合同，发行人主要负责办理立项、环评、用地、初设、规划方案、规划许可、勘察、设计、预算编制、财政评审、施工许可等项目前期手续，依法组织工程施工以及工程建设有关的货物、服务招投标；负责相关合同的洽谈，签订并组织实施；编制工程建设资金及进度计划，报委托方批准；按计划向委托方报送工程进度和资金使用情况；组织竣工验收、竣工结算，并向委托方移交竣工档案资料。项目建设期间，发行人需垫付工程款

项，项目竣工移交后，委托方根据代建协议及相关约定拨付代建款项，代建费用的计算标准为按照工程投资额的一定比例计提并合并纳入工程结算，约定的上浮比例为 25%左右。结算时间则以委托方出具的收入确认批复及项目结算清单为准。

公司基础设施建设业务通过代建方式开展，不涉及由地方政府及其所属部门举借债务的情况，公司因基础设施建设业务而产生的债务不由地方政府及其所属部门提供担保，公司委托代建业务符合《中华人民共和国预算法》关于地方政府债务管理的有关规定。

2019-2021年度，发行人分别实现委托代建业务收入45,378.23万元、64,165.16万元、64,755.75万元。

## 2、公园景区开发管理业务板块

公司公园景区开发管理业务收入主要是来自于子公司江苏裕丰旅游开发有限公司及其子公司的收入。公园景区开发管理业务收入主要包括荷兰花海景区门票收入、餐饮收入、花卉苗木销售收入和住宿收入等收入。

### (1) 业务模式

荷兰花海景区由发行人负责开发建设及运营。裕丰旅游向游客提供荷兰花海景区的旅游服务，并向游客收取门票费用。根据原大丰市物价局《关于荷兰花海景区门票价格备案的函》（大价发[2015]8号），荷兰花海景区门票备案价格为50元/人，相关服务价格为：电动观光车15元/人，讲解员讲解30元/次，皮划艇15元/人，游艇50元/人，快艇100元/人，其他相关服务项目价格由裕丰旅游自行确定。根据原大丰市新丰镇人民政府《关于江苏裕丰旅游开发有限公司无偿使用荷兰花海景区内土地的通知》（[2014]55号），裕丰旅游可在荷兰花海经营期内无偿使用景区建设所需土地。根据原大丰市发展和改革委员会《关于大丰市裕丰城镇建设发展有限公司新建荷兰花海风景区项目建议书的批复》（大发改投[2013]279号），发行人承担荷兰花海风景区的建设。荷兰花海景区已于2015年12月正式列入国家AAAA级景区。

荷兰花海景区内建有荷兰花市，占地面积为15,000平方米；共有室内开花类盆栽植物、开花吊篮植物等10大类，室外特色花园植物、宿根植物等6大类，总计1,000多个品种常年对外销售。

荷兰花海景区餐饮休闲区内含迪欧咖啡、面包新语、恒记甜品等多家国内知

名餐饮品牌店，向游客提供各类餐饮小吃，并收取餐饮服务费。

裕丰旅游子公司盐城市百里花海假日酒店有限公司负责运营荷兰花海喆啡酒店，为游客提供住宿服务，并收取住宿服务费用。

## (2) 会计处理方式

### 1) 门票收入

门票销售收入的确认原则为在门票销售、游客入园后，主要风险和报酬在游客通过闸口入园后得以转移；门票收入金额能可靠计量，且款项能及时收到；与收入相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

### 2) 住宿收入和餐饮收入

公司酒店对外提供客房、餐饮服务时，在酒店客房、餐饮服务已提供且取得收取服务费的权利时予以确认收入。客房服务：客户入住酒店时，凭有效证件进行入住登记，当晚根据客户的实际入住情况、客户当日在酒店就餐消费及其他零星消费等，经酒店稽核后生成营业收入日报表，财务据此确认当日收入；客户离店时，根据消费情况办理结算。餐饮服务：客户就餐时，接待员根据客户实际消费录入酒店管理系统，打印电子结算单，由客户在收银点现付结算或由签单权人进行签单。经酒店稽核无误后，财务据此确认收入。

### 3) 花卉苗木销售收入

荷兰花海园区内对游客及单位客户提供买卖花卉及苗木业务，花卉苗木销售收入的确认原则为：已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

## (3) 公园景区旅游开发管理业务经营情况

2019-2021年度，公司旅游业务收入分别为19,981.82万元、10,147.71万元和14,490.33万元。2020年，因新冠疫情的影响，发行人旅游业务中门票收入、餐饮收入等持续性收入受到冲击较大，同时由于偶发性业务苗木销售收入大幅下降，以致于旅游业务规模有所下降，随着国内旅游消费的回暖，发行人2021年旅游业务有所恢复。

### 3、消耗性生物资产销售业务板块

发行人消耗性生物资产销售系其依托于自身的公园景区开发管理的经验，对

苗木资产进行种植管理并对外销售的业务。发行人将苗木资产记入消耗性生物资产科目，待林木生长成熟后，由客户按照苗木资产账面成本加成一定比例进行结算。报告期内，发行人消耗性生物资产销售的客户为盐城市大丰区新丰镇人民政府，双方的合作自2016年开始，涉及的苗木主要为生长成形周期在3年左右的杨树、紫薇和女贞。发行人种植管理的上述苗木生长成形后，其按照账面成本加成20%向盐城市大丰区新丰镇人民政府进行销售并确认收入。由于发行人苗木资产的种植管理模式主要为客户指定品种的批量种植管理，因此相关业务具备一定的周期性且与特定苗木生长成形周期密切相关。当前发行人消耗性生物资产的客户主要为盐城市大丰区新丰镇人民政府，随着现有消耗性生物资产逐步销售并结转成本，发行人消耗性生物资产账面余额呈现逐年递减的情形。

发行人开发管理并运营的盐城市荷兰花海旅游景区(AAAA级别)多次被中央、江苏省、盐城市级媒体报道，已经成为盐城市的一张名片。考虑到盐城市大丰区“打造国家全域旅游示范区，建成全国知名的休闲度假旅游目的地”的发展目标，发行人作为盐城市大丰区重要的旅游开发和运营主体以及其在景区开发管理及苗木种植管理方面丰富的经验，预计发行人未来在消耗性生物资产销售业务方面有望得到政策扶持从而具备一定的可持续性。同时，由于消耗性生物资产存在特定的固有生长周期，因此发行人上述业务收入亦具备一定的周期性特点。

## 七、公司财务情况

根据裕丰城建提供的经审计并出具标准无保留意见的2019-2021年度审计报告及2022年三季度未经审计财务报表，具体财务数据如下：

### 1. 合并资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2022年9月末	占比	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>					
货币资金	140,598.60	8.06%	181,615.94	191,546.72	114,668.41
应收票据	-	0.00%	16,000.00	15,000.00	3,000.00
应收账款	236,442.14	13.56%	145,701.64	117,728.05	114,968.74
应收款项融资	-	0.00%			
预付款项	6,206.78	0.36%	1,918.52	2,631.11	3,986.02
其他应收款	651,251.74	37.34%	596,100.32	408,453.62	383,204.97
存货	373,122.74	21.40%	424,422.31	396,046.57	329,120.67

其他流动资产	8,260.76	0.47%	8,190.41	11,777.97	15,493.72
<b>流动资产合计</b>	<b>1,415,882.75</b>	<b>81.19%</b>	<b>1,373,949.14</b>	<b>1,143,184.03</b>	<b>964,442.53</b>
<b>非流动资产:</b>					
可供出售金融资产		0.00%		3,000.00	2,000.00
其他权益工具投资	3,000.00	0.18%	3,000.00		
投资性房地产	27,267.15	1.56%	27,680.39	31,232.48	28,199.89
固定资产	125,882.37	7.22%	123,146.28	107,442.65	103,848.78
在建工程	105,556.06	6.05%	71,089.65	37,285.12	24,723.27
无形资产	43,386.72	2.49%	44,132.18	45,344.21	46,556.23
长期待摊费用	19,846.19	1.14%	21,658.78	23,769.72	26,438.42
递延所得税资产	3,065.49	0.18%	2,160.95	1,244.64	740.65
<b>非流动资产合计</b>	<b>328,003.97</b>	<b>18.81%</b>	<b>292,868.22</b>	<b>249,318.82</b>	<b>232,507.24</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,743,886.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,666,817.36</b>	<b>1,392,502.86</b>	<b>1,196,949.77</b>
<b>流动负债:</b>					
短期借款	211,890.00	17.42%	199,165.00	174,305.00	161,584.00
应付票据	8,765.63	0.72%	21,700.00	48,600.00	24,600.00
应付账款	44,338.30	3.64%	34,402.79	38,463.03	50,190.36
预收款项	-	0.00%		230.58	0.78
合同负债	69.08	0.01%	71.41		
应付职工薪酬	61.31	0.01%	20.87	-	35.53
应交税费	33,133.43	2.72%	24,814.98	21,082.82	17,475.35
其他应付款	111,457.87	9.16%	119,636.77	65,288.63	32,839.96
一年内到期的非流动负债	295,366.29	24.28%	89,000.09	129,270.98	39,537.87
其他流动负债	0.04	0.00%	1.45		
<b>流动负债合计</b>	<b>705,081.97</b>	<b>57.96%</b>	<b>488,813.06</b>	<b>477,241.04</b>	<b>326,263.86</b>
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	320,176.24	26.32%	375,829	208,748.32	252,980.00
应付债券	54,581.88	4.49%	124,313.67	99,225.32	11,856.00
长期应付款	136,723.94	11.24%	157,415.14	206,358.98	214,465.98
<b>非流动负债合计</b>	<b>511,482.06</b>	<b>42.04%</b>	<b>657,557.81</b>	<b>514,332.62</b>	<b>479,301.98</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,216,564.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,146,370.87</b>	<b>991,573.66</b>	<b>805,565.83</b>
<b>所有者权益:</b>					
实收资本	160,000.00	30.34%	160,000	160,000.00	160,000.00
资本公积	297,822.13	56.48%	297,822.13	188,114.76	188,114.76
盈余公积	10,291.20	1.95%	8,714.39	6,978.32	5,375.94
未分配利润	57,936.42	10.99%	52,323.59	43,772.65	35,391.24
归属于母公司所有者权益合计	<b>526,049.75</b>	<b>99.76%</b>	<b>518,860.12</b>	<b>398,865.74</b>	<b>388,881.95</b>
少数股东权益	1,272.94	0.24%	1,586.36	2,063.46	2,501.99
<b>所有者权益合计</b>	<b>527,322.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>520,446.48</b>	<b>400,929.20</b>	<b>391,383.94</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,743,886.72</b>	<b>-</b>	<b>1,666,817.35</b>	<b>1,392,502.86</b>	<b>1,196,949.77</b>

### (1) 资产结构分析

公司自成立以来，在大丰区政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2019年末-2022年9月末，公司资产总额分别为1,196,949.77万元、1,392,502.86万元、1,666,817.36万元、1,743,886.72万元，近三年一期公司资产总额逐年上升，主要系公司业务逐渐扩张新增项目建设所致。截至2022年9月末，公司的资产以应收账款、其他应收款、存货为主，上述科目余额分别占同期总资产的13.56%、37.34%和21.40%，累计占比达72.30%。

### (2) 资产科目分析

#### ①货币资金

2019年末-2022年9月末，公司货币资金余额分别为114,668.41万元、191,546.72万元、181,615.94万元、140,594.60万元。2020年末货币资金较2019年末增加76,878.31万元，增幅为67.04%，主要由于公司其他货币资金大幅增加所致。公司其他货币资金主要是指存放在银行的保证金和定期存单。截至2022年6月末，受限的其他货币资金99,980.78万元。

#### ②应收账款

2019年末-2022年9月末，公司应收账款余额分别为114,968.74万元、117,728.05万元、145,701.64万元、236,442.14万元。截至2022年6月末，公司前三大欠款方合计144,961.64万元，合计占应收账款总额比例为99.48%，包括盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司、盐城市大丰区新丰镇人民政府、盐城市大丰区华丰投资发债有限公司，均为当地国企或政府单位，坏账风险较低。

单位名称	是否关联方	2022年6月期末余额（万元）
盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司	否	147,291.45
盐城市大丰区新丰镇人民政府	否	33,023.23
盐城市大丰区华丰投资发展有限公司	否	28,386.35
合计		208,701.04

#### ③其他应收款

2019年末-2022年9月末，公司其他应收款科目余额分别为383,204.97万元、408,453.62万元、596,100.32万元、651,251.74万元。公司其他应收款净

值呈上升趋势，主要系公司因自身业务需要，与其他国有企业之间的经营性往来款增多所致。公司其他应收款主要为公司与当地其他国有企业之间的往来款和借款。截至 2021 年末，公司其他应收款前五大债务人分别为盐城市大丰区新丰镇财政管理所、大丰区广发建材贸易有限公司、大丰区城市建设集团有限公司、大丰区民新贸易有限公司、大丰高新建设有限公司，合计期末余额 431,723.78 万元，占其他应收款期末余额的 71.4%。

#### ④ 存货

2019 年末-2022 年 9 月末，公司存货科目余额分别为 329,120.67 万元、396,046.57 万元、424,422.31 万元、373,122.74 万元。截至 2022 年 9 月末，公司存货主要为工程成本及土地成本，工程成本主要包括斗龙生态组团路、桥及周边绿化工程、斗龙港生态组团项目、拆迁款、人民路人居环境提示工程等；土地成本主要为土地使用权，均为出让用地，土地用途包括商住用地、城镇住宅用地、商服用地等。

#### ⑤ 固定资产

2019 年末-2022 年 9 月末，公司固定资产科目余额分别为 103,848.78 万元、107,442.65 万元、123,146.28 万元、125,882.37 万元。公司固定资产主要为房屋及建筑物，为其运营荷兰花海景区相关的资产。

#### (3) 负债结构分析

2019 年末-2022 年 9 月末，公司负债总额分别为 805,565.83 万元、991,573.66 万元、1,146,370.87 万元、1,216,564.02 万元。随着营业规模的扩张，公司融资规模随之扩大。

截至 2022 年 9 月末，公司的负债以短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款为主，上述科目余额分别占同期总负债的 17.42%、24.28%、26.32%，累计占比达 68.02%。

#### (4) 负债科目分析

##### ① 短期借款

2019 年末-2022 年 9 月末，公司短期借款分别为 161,584.00 万元、174,305.00 万元、199,165.00 万元、211,890.00 万元，包括信用借款、保证借款、抵押借款、质押借款等。

## ②一年内到期的非流动负债

2019年末-2022年9月末，公司一年内到期的非流动负债分别为39,537.87万元、129,270.98万元、89,000.09万元、295,366.29万元。主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的应付债券。

## ③长期借款

2019年末-2022年9月末，公司长期借款为252,980.00万元、208,748.32万元、375,829.00万元、320,176.24万元。公司长期借款主要包括信用借款、保证借款以及抵质押借款。

## ④应付债券

2019年末-2022年9月末，公司应付债券为11,856.00万元、99,225.32万元、124,313.67万元、54,581.88万元。存续债券包括20裕丰01、20裕丰02、20裕丰03、21丰镇01、21丰镇02。

## ⑤长期应付款

2019年末-2022年9月末，公司长期应付款为214,465.98万元、206,358.98万元、157,415.14万元、136,723.94万元。公司长期应付款为应付融资租赁款。

## (5) 所有者权益分析

2019年末-2022年9月末，所有者权益分别为391,383.94万元、400,929.20万元、520,446.48万元、527,322.70万元。实收资本为160,000.00万元。近三年一期，资本公积分别为188,114.76万元、188,114.76万元、297,822.13万元、297,822.13万元，2021年末，公司资本公积较上年增加幅度较大，主要是公司收到财政拨款计入资本公积所致；未分配利润分别为35,391.24万元、43,772.65万元、52,323.59万元、57,936.42万元，公司持续经营状况较好，积累了较多的利润。

## 2. 利润表

合并利润表（单位：万元）

项目	2022年三季度	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	91,803.69	102,279.36	83,017.38	83,175.94
减：营业成本	73,460.39	82,209.56	66,877.63	61,002.10
营业税金及附加	599.28	1,019.34	250.39	10.74
销售费用	1,210.82	1,081.50	1,248.25	809.74
管理费用	9,323.18	11,777.26	10,036.76	5,863.17

财务费用	1,301.70	7,353.83	9,020.44	11,004.72
加：其他收益	5,958.12	8,838.42	7,796.37	8,356.30
投资收益		8,865.44	11,423.27	-
资产处置收益		287.98	-144.12	-
资产减值损失			-2,015.99	-1,237.55
信用减值损失	-2,618.19	-3,665.21		
<b>二、营业利润</b>	<b>9,248.25</b>	<b>13,164.5</b>	<b>12,643.46</b>	<b>11,604.22</b>
加：营业外收入	29.08	16.8	1.78	3.16
减：营业外支出	128.01	228.06	0.38	4.12
<b>三、利润总额</b>	<b>9,149.33</b>	<b>12,953.24</b>	<b>12,644.85</b>	<b>11,603.26</b>
减：所得税费用	2,273.11	3,143.33	3,099.59	1,894.71
<b>四、净利润</b>	<b>6,876.22</b>	<b>9,809.91</b>	<b>9,545.26</b>	<b>9,708.55</b>

2019年度-2022年三季度，公司分别实现营业收入83,175.94万元、83,017.38万元、102,279.36万元、91803.70万元。公司主营业务包括市政基础设施建设及拆迁安置的委托代建业务、旅游业务及衍生的消耗性生物资产销售业务。公司基础设施建设项目是以委托代建的模式运作，由委托方按决算成本上浮一定比例予以结算。目前委托代建的项目均与委托方签订了委托代建协议，约定的上浮比例为25%。委托方主要为盐城市大丰区华丰投资发展有限公司和盐城市大丰区金茂国有综合资产经营有限公司，委托方按照协议约定支付工程款项。公司委托代建业务收入呈上升态势。公司旅游业务主要为旅游酒店运营及公园景区旅游开发管理，收入体现为酒店运营收入及景区门票收入。其中，公园景区旅游开发管理由发行人子公司江苏裕丰旅游开发有限公司负责，主要负责荷兰花海景区的开发及运营；旅游酒店运营主要由发行人子公司盐城市大丰区裕丰酒店管理有限公司负责。2020年，因新冠疫情及偶发性业务苗木销售收入下降影响，公司旅游业务收入下滑较多且毛利率有所下降。随着盐城市大丰区整体旅游产业的发展及“荷兰花海”旅游品牌知名度的逐步提高以及国内旅游市场的逐步恢复，预计未来发行人旅游业务收入将保持快速增长。

2019年度-2022年三季度，营业成本分别为61,002.10万元、66,877.63万元和82,209.56万元、73,460.39万元，故营业成本与营业收入基本保持同步变化态势。2021年营业成本增加主要是公司业务规模的逐渐扩大，收入增加的同时成本也增加。

2019年度-2022年三季度，公司分别实现净利润9,708.55万元、9,545.26万元和9,809.91万元、6,876.22万元，净利润水平较为稳定。

2019年度-2022年三季度，公司获得的政府补助分别为8,356.30万元、7,796.37万元、8,838.42万元、5,958.12万元，占各期利润总额的比例分别为72.02%、61.66%和68.23%、65.12%，主要为发行人从事基础设施委托代建业务取得的基础设施建设补助以及经营性补助。

### 3. 现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2022年三季度	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,342.95	79,205.06	85,895.53	50,560.94
收到其他与经营活动有关的现金	46,054.16	62,824.76	88,368.13	37,202.93
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>51,397.11</b>	<b>142,029.82</b>	<b>174,263.66</b>	<b>87,763.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	17,338.05	104,873.72	139,253.85	44,364.44
支付给职工以及为职工支付的现金	2,459.55	3,337.84	2,606.07	1,576.18
支付的各项税费	1,006.00	711.67	4,269.58	299.35
支付其他与经营活动有关的现金	65,685.49	166,665.36	63,813.38	51,912.47
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>86,489.09</b>	<b>275,588.69</b>	<b>209,942.88</b>	<b>98,152.44</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-35,091.98</b>	<b>-133,558.87</b>	<b>-35,679.22</b>	<b>-10,388.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,827.28	2,375.31	-
收到其他与投资活动有关的现金		34,297.28	42,654.26	2,190.09
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>36,124.56</b>	<b>45,029.57</b>	<b>2,190.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,279.84	53,885.71	26,906.46	49,582.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,000.00	2,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			1,131.85	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>41,279.84</b>	<b>53,885.71</b>	<b>29,038.31</b>	<b>51,582.92</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-41,279.84</b>	<b>-17,761.15</b>	<b>15,991.26</b>	<b>-49,392.82</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		109,707.37	-	-
取得借款所收到的现金	456,637.00	609,118	364,579.00	381,484.00
发行债券所收到的现金	-	37,000	88,000.00	12,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	149,159.53	232,230	42,551.88	9,935.88
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>605,796.54</b>	<b>988,055.37</b>	<b>495,130.88</b>	<b>403,419.88</b>
偿还债务支付的现金	313,889.77	518,392.05	314,463.57	251,338.03
分配股利、利润和偿付利息支付的现金	110,278.38	67,836.11	52,465.15	38,236.93
支付其他与筹资活动有关的现金	20,913.11	271,328.78	100,351.61	52,356.25
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>445,081.27</b>	<b>857,556.94</b>	<b>467,280.33</b>	<b>341,931.21</b>

筹资活动产生的现金流量净额	160,715.27	130,498.43	27,850.55	61,488.67
四、汇率变动对现金的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	84,343.45	-20,821.59	8,162.58	1,707.28
加：期初现金及现金等价物余额	7,535.15	28,356.72	20,194.14	18,486.86
六、期末现金及现金等价物余额	91,878.60	7,535.13	28,356.72	20,194.14

### （1）经营活动现金流量

2019-2022年三季度，裕丰城建经营活动产生的现金流入分别为87,763.87万元、174,263.66万元、142,029.82万元、51,397.11万元，裕丰城建经营活动产生的现金流出分别为98,152.44万元、209,942.88万元、275,588.69万元、86,489.09万元，裕丰城建经营活动产生的现金流量净额分别为-10,388.57万元、-35,679.22万元、-133,558.87万元、-35,091.98万元。发行人裕丰城建近三年的经营性净现金流持续为负且规模持续增长，主要系公司市政及农村基础设施建设的委托代建业务近三年持续扩张，该业务所需发行人支付的款项规模较大，工程周期较长，回款期限较长，致使发行人当期发生的经营投入资金流出大于工程结算后回收的现金，另外发行人为支持大丰区域北新区的开发和建设，在保证自身运营和偿付债务的前提下，为提高资金使用效率，与区域内的其他国有企业存在一定资金往来，不同时点的收付结算量存在较大差异。从而使发行人经营性净现金流呈现净流出的趋势。未来，发行人将加强存货变现效率，加快往来款的催收，改善经营活动现金流量净额。

### （2）投资活动现金流量

2019-2022年三季度，裕丰城建投资活动产生的现金流量净额分别为-49,392.82万元、15,991.26万元、-17,761.15万元、-41,279.84万元。2020年公司投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要是收到其他与投资活动有关的现金增加以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

### （3）筹资活动现金流量

2019-2022年三季度，裕丰城建筹资活动产生的现金流量净额分别为61,488.67万元、27,850.55万元、130,498.43万元、160,715.27万元。公司筹资活动产生的现金流入主要为借入借款以及发行债券收到的现金，流出主要为偿还借款本息及支付的其他与筹资活动有关的现金。2020年，公司筹资活动产生的现金流量净额较2019年减少了54.71%，主要系2020年发行人部分债务到期，筹资活

动现金流出增加所致。

#### 4、偿债能力分析

偿债能力指标表

财务指标	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率	2.01	2.81	2.40	2.96
速动比率	1.46	1.94	1.56	1.94
资产负债率	69.76%	68.78%	71.21%	67.30%

2019-2022年9月末，裕丰城建的资产负债率分别67.30%、71.21%、68.78%、69.76%，资产负债率保持相对稳定。从短期偿债能力来看，2019-2022年9月末的流动比率分别为2.96、2.40、2.81、2.01，速动比率分别为1.94、1.56、1.94、1.46，公司短期偿债能力指标较高且较为稳定。

#### 八、融资及担保情况

##### 1. 融资情况

截至2022年12月末，裕丰城建各类融资余额总计约1,168,674.20万元。

裕丰城建债务期限结构及融资渠道结构如下表：

到期债务合计	2023年到期	2024年到期	2025年到期	2026年及以后到期	合计	占比
	580,982.87	222,341.35	198,445.74	166,954.24	1,168,674.20	/
其中：银行	243,965.00	49,155.00	15,420.00	128,954.24	437,494.24	37.44%
信托	174,625.00	73,010.00	22,422.63		270,057.63	23.11%
融资租赁	12,655.00	68,375.16	33,403.11	38,000.00	192,433.27	16.47%
债券	74,687.87	31,801.19	125,000.00		231,489.06	19.81%
其他	35,000.00		2200		37,200.00	3.18%
占比	49.71%	19.03%	16.98%	14.29%	100.00%	/

从资金来源看，占比前三的分别为银行、信托、债券，占比依次为37.44%、23.11%、19.81%，说明公司得到银行、信托、证券公司等金融机构的广泛认可；从到期期限结构来看，信托存续期间内2023年到期债务占比较高，为49.71%，2025年到期债务占比16.98%。

信托存续规模中，排名前三的分布为央企信托7.37亿、国投泰康信托3.83亿、紫金信托2.82亿。

##### 2. 担保情况

截至2022年12月末，根据企业提供信息，裕丰城建对外担保余额312,100.00

万元，均为对当地国企的担保，无对民企担保，预计代偿风险较小。

### 3. 授信情况

截至2022年6月末，裕丰城建获得总授信额度63.82亿，尚未使用授信额度13.35亿，剩余额度较为充分。

## 九、公司征信情况

根据我司查询的裕丰城建征信报告显示，截至2023年2月17日，公司在7家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额为33419.04万元，不良和违约负债余额为0万元。

企业名称	盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司
中征码	3209820000302525
统一社会信用代码	913209826754778864
工商注册号	913209826754778864
纳税人识别号（国税）	913209826754778864
纳税人识别号（地税）	913209826754778864

### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2013	19	7	2019

借贷交易		担保交易	
余额	33419.04	余额	206
其中：被迫偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

经与发行人沟通及提供的《情况说明》，其子公司裕丰旅游2022年10月发生的商票逾期事件，系由于财务人员工作疏忽所致，在知晓事件后已全部兑付。

## 十、公司涉诉情况

截至2023年3月3日，通过“中国执行信息公开网”查询，裕丰城建无被执行信息。

**综合查询被执行人**

被执行人姓名/名称: 盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院) ×

验证码: ugwf  验证码正确! 查询

**查询结果**

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 盐城市大丰区裕丰城镇建设发展有限公司 相关的结果。

经天眼查查询,截止2023年3月3日,裕丰城建涉及法律诉讼21起,案件总金额1430.81万,均为被告/被上诉人案件,主要为建设工程施工合同纠纷,预计案件不会对公司正常生产经营产生重大影响。

### 十一、综合评价

发行人作为盐城市大丰区重要的基础设施建设主体,当地政府在资金注入和财政补贴等多方面支持公司业务开展。随着盐城市大丰区城镇建设的进一步加快,公司在大丰区城北新区城镇基础设施建设中发挥的作用将更加突出,其经济效益也将进一步显现。

### 第三部分 担保人情况分析

#### 一、基本情况

企业名称	盐城市大丰区城市建设集团有限公司
法定代表人:	仇宏伟
成立日期:	2002-6-24
公司类型	有限责任公司(国有独资)
注册资本:	300,000 万
实收资本	300,000 万
注册地址:	盐城市大丰区健康东路 82 号
统一社会信用代码	91320982739552743U
经营范围:	房地产开发经营; 城建国有资产经营; 开展授权范围内国有资产的处置及信息咨询服务; 蔬菜、瓜果、花卉、树木种植; 水产养殖。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) 一般项目: 建筑材料销售; 金属材料销售; 礼品花卉销售; 林业产品销售; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 土地整治服务(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)

#### 二、股权结构

截至2022年12月末, 公司控股股东及实际控制人为盐城市大丰区人民政府, 股东情况如下:

股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
盐城市大丰区人民政府	300,000	100.00
合计	300,000	100.00

#### 三、公司治理及组织结构

##### (一) 公司治理

担保人按照《公司法》和《盐城市大丰区城市建设集团有限公司章程》等规定构建了完善的现代企业法人治理结构。《盐城市大丰区城市建设集团有限公司章程》对董事会、监事会、总经理等机构的职责权限有明确的规定，公司不设股东会由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室行使出资人职权。

### 1、 股东（出资人）

盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室作为出资人履行对公司监督管理职责，行使下列职权：（1）审议批准董事会的工作报告及监事会的工作报告；（2）委派或更换公司董事会成员，指定公司董事长；（3）委派或更换公司监事会成员，指定公司监事会主席；（4）批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和发行公司债券；（5）法律、法规规定的其他权利。

### 2、 董事会

担保人设董事会，成员3人，由出资人委派或更换，董事会任期三年。董事会设董事长一人，董事长及两名董事由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理办公室委派或更换。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内提出辞职，未经出资人免职的，该董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会行使下列职权：（1）执行出资人的决定，并向出资人报告工作；（2）修改公司章程；（3）决定公司投资方案和经营计划；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理提名，决定聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人及其报酬事项；（10）批注公司员工报酬方案；（11）拟定公司章程修改方案；（12）制定公司的基本管理制度。

### 3、 总经理

担保人设总经理、副总经理若干名，任期三年。总理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会批准后，由董事会聘任，也可由董事会向社会公开招聘，总经理行使职权：（1）组织实施董事会的决议和决定，并将实施情况

向董事会作出报告；（2）主持公司的经营管理工作；（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（4）负责提出公司的中、长期发展规划、年度经营计划、年度财务预决算方案、红利分配和弥补亏损方案；（5）拟订公司内部管理机构设置方案；（6）拟订公司的基本管理制度；（7）提请聘任或者解聘副经理、财务负责人；（8）聘任和解聘高级管理人员（董事会聘任或解聘的除外）；（9）董事会授予的其他职权。

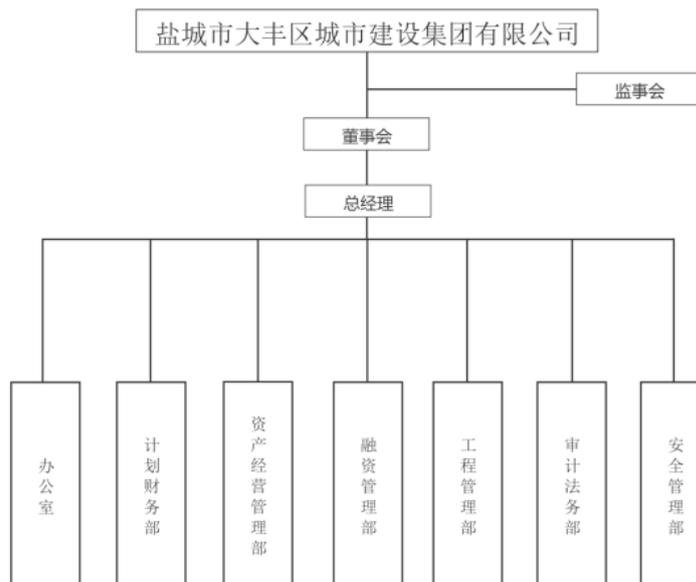
总经理列席董事会会议，也可以由董事兼任。

#### 4、监事会

公司设监事会，监事会设监事 5 人。5 名监事中设职工监事 2 人，设监事会主席一名。监事、监事会主席由盐城市大丰区人民政府国有资产监督管理委员会委派、更换。职工监事由公司职工代表大会选举产生。监事不得兼任公司副总经理。（1）检查公司财务；（2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；（3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正；（4）向出资人作监事会工作报告；（5）提议召开临时董事会；（6）监事列席董事会会议。

#### （二）组织结构

截至2022年12月末，公司组织结构图如下：



公司内设 7 个职能部门，分别为办公室、计划财务部、资产经营管理部、融资管理部、工程管理部、审计法务部和安全管理部。

#### 四、合并范围内子公司情况

截至 2022 年 9 月末，大丰城建合并报表范围内共有 39 家子公司。

#### 五、所处行业分析

见发行人部分。

#### 六、公司经营情况

担保人大丰城建作为盐城市大丰区重要的基础设施建设、城市建设和国有资产运营主体，主要围绕大丰区整体发展规划，开展基础设施建设、工程施工、保障房建设及销售和商品贸易业务。2019-2022年三季度度，担保人营业收入主要来自于基础设施建设业务、工程施工业务、保障房销售业务和商品贸易业务等。近三年主营业务收入分别为526,498.04万元、713,894.40万元和855,282.18万元、545,112.40万元。

大丰城建 2019-2022 年 9 月主营业务收入构成情况（单位：万元）

项目	2022 年三季度		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	176,654.29	32.41%	218,746.04	25.58%	175,360.79	24.56%	152,959.48	29.05%
工程施工	21,210.51	3.89%	22,975.50	2.69%	37,388.93	5.24%	17,864.50	3.39%
保障房销售	7,353.19	1.35%	11,419.74	1.34%	12,880.07	1.80%	23,300.88	4.43%
商品贸易	324,100.71	59.46%	582,803.92	68.14%	479,030.68	67.10%	327,887.89	62.28%
其他	15,793.70	2.90%	19,336.98	2.26%	9,233.93	1.29%	4,485.29	0.85%
合计	545,112.40	100.00%	855,282.18	100%	713,894.40	100%	526,498.04	100%

##### 1、基础设施建设业务

担保人是盐城市大丰区最重要的基础设施建设及国有资产运营主体，其基础设施建设业务主要由公司本部及其子公司江苏恒瑞投资开发有限公司和盐城市大丰区交通投资有限责任公司负责实施。

担保人及其子公司接受盐城市大丰区城市建设指挥部、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司、江苏大丰经济开发区管委会和盐城市大丰区交通运输局委托进行基础设施及市政工程的开发建设，由上述单位或者其授权单位、公司与担保人

业务实施主体公司签订《委托代建协议书》或《项目建设回购协议书》，担保人及其子公司作为项目工程建设总包单位，负责盐城市大丰范围内的基础设施开发建设，具体建设内容包括但不限于区域内的道路、桥梁、广场、自来水管网、雨污水管网、绿化、路灯、电力设施等工程建设工作。担保人及子公司负责项目建设资金的筹集及项目工程的建设，并承担建设工程的费用和风险，待项目建成完工验收后移交给委托单位。

每年年末，担保人及其子公司与盐城市大丰区城市建设指挥部、盐城市大丰兴丰工程建设有限公司、江苏大丰经济开发区管委会和盐城市大丰区交通运输局根据《建设项目中期结算确认书》和《项目回购费用确认函》的约定，由委托方或者委托方授权单位、公司等作为资产接收单位和回购方，与担保人及其子公司确认营业收入和营业成本。

截至2022年9月末，担保人主要已完工基础设施建设项目主要为农村公路提档及改造工程、S351（大丰草庙至草堰段改扩建工程、麋鹿线）工程、226省道大丰南段改扩建工程等，合计已投资 81.85 亿元，拟回款 89.04 亿元，已回款 25.16 亿元，已完工具体情况如下：（单位：亿元）

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按期回款
									2022年4-12月	2023年	2024年	
1	农村公路提档升级及改造工程	2016-2019	2019-2025	27.95	30.84	是	32.56	3.84	1.82	5.90	5.90	是
2	S351（大丰草庙至草堰段改扩建工程、麋鹿线）	2016-2018	2019-2024	15.00	15.89	是	17.48	5.03	3.50	4.50	4.45	是
3	226省道大丰南段改扩建工程	2017-2019	2020-2024	7.60	8.05	是	8.85	3.78	1.50	1.50	2.07	是
4	南翔大道（金丰路至高速入口）	2011-2013	2017-2021	5.00	5.30	是	5.83	4.35	1.48	-	-	是
5	通港大道	2010-2014	2019-2024	4.78	5.06	是	5.57	2.39	1.00	1.00	1.18	是
6	黑臭河工程	2017-2020	2021-2025	3.20	3.39	是	3.73	0.20	0.84	0.84	0.84	是
7	规划展览馆装饰工程	2013-2018	2021-2025	2.80	2.96	是	3.26	0.15	0.70	0.73	0.73	是
8	常新路项目	2017-2019	2021-2024	1.83	2.10	是	2.10	0.54	0.54	0.54	0.48	是
9	健康路项目	2015-2016	2020-2022	1.60	1.69	是	1.86	1.51	0.35	-	-	是
10	盛丰路项目	2015-2016	2021-2027	1.60	1.69	是	1.86	0.30	0.30	0.30	0.30	是
11	污水管网维修项目	2017-2019	2020-2022	1.30	1.37	是	1.51	1.36	0.15	-	-	是
12	城西卫生服务中心	2013-2014	2020-2022	1.20	1.27	是	1.40	1.05	0.35	-	-	是
13	大泗河改造项目	2013-2014	2020-2024	1.00	1.06	是	1.17	0.66	0.20	0.20	0.20	是
14	盐丰高速公路大丰港区连接线拓宽改造项目	2016-2019	2024-2028	1.60	1.18	是	1.86	-	-	-	0.30	是

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资	已投资	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按期回款
									2022年4-12月	2023年	2024年	
	合计			76.46	81.85		89.04	25.16	12.73	15.51	16.45	

担保人在建基础设施建设项目主要为大丰区农房改善工程，预计总投资 15.59 亿元，已投资 13.19 亿元。

担保人主要拟建项目为西河口启动区建设，预计总投资 8 亿元。

## 2、工程施工业务

担保人工程施工业务由大丰市路桥工程总公司负责。大丰市路桥总公司于 1994 年 5 月成立，具有公路工程施工总承包二级资质、公路路面工程专业承包二级资质、公路路基工程专业承包二级资质和市政公用工程施工总承包三级资质。担保人主要通过公开招标的方式承接项目，再与工程发包单位签订合同协议书。发包单位根据建设进度支付大丰路桥工程款，竣工验收合格后支付部分工程款，剩余款项作为质量保证金，待质保期过确认工程无缺陷后付清。

工程施工业务在建项目情况（单位：万元）

序号	项目名称	建设期限	合同金额	已完成合同金额
1	盐城市 2021-2022 年度普通国省干线公路小修保养及应急养护工程项目（第一批）XX-B 标段	2022	0.44	0.26
2	盐城市 2021-2022 年度普通国省干线公路小修保养及应急养护工程项目（第二批）XX-H 标段	2022	0.41	0.18
3	阜宁县 2020 年农村公路提档升级工程-硕集社区	2022	0.13	0.10
	合计		0.99	0.54

担保人工程施工业务采用公开招标的方式承接项目，担保人未来拟承接项目将根据业务范围内招标项目情况进行匹配。

## 3、保障房销售业务

大丰区的保障房开发建设全部由担保人承担，主要由公司本部及其子公司江苏恒瑞投资开发有限公司、大丰兴丰置业有限公司、盐城市大丰区城市资产经营有限公司和盐城市大丰区振城建设有限公司开展。

担保人根据大丰区的安置计划进行安置房建设、销售，安置房项目建设由担保人自筹资金并通过招拍挂方式取得安置房建设用地。项目完工后，担保人本部及子公司向符合安置房购买资格的拆迁户进行定向销售。与被安置户签订《商品房买卖合同》后，若安置房销售价格超出拆迁补偿安置费用的，则差额部分由被安置户自行承担并支付，担保人本部及子公司向被安置户开具增值税发票。

## 4、商品贸易业务

担保人商品贸易业务主要由盐城市大丰区泽城贸易发展有限公司、江苏恒凯贸易有限公司和江苏兴通富润贸易有限公司开展。主要开展煤炭、矿产、农产品、电子元器件等贸易业务。担保人地处东部沿海地区，拥有江苏省政府重点建设的

江苏沿海三大深水海港之一的大丰港，为担保人开展商品贸易业务提供了良好的基础。

担保人开展业务的子公司均为非生产性企业，所以其采用的是“以销定购定库存”的业务模式，在收到业务订单后进行采购，继而销售给下游企业，收取货款并进行开票结算，有效避免了过度采购导致存货大量积压的风险。担保人主要盈利模式为销售价格与采购成本之间的价差收入。同时，担保人持续跟踪市场动态，当市场发生变化时，担保人将适时调整其经营策略。

担保人贸易产品主要为矿产、金属、煤炭、农产品等，该商品贸易市场行情一般，毛利润较低。

## 七、公司财务情况

根据担保人大丰城建提供的经审计并出具的 2019 年度、2020 年度、2021 年度审计报告和 2022 年三季度未经审计的财务报表，具体财务数据如下：

### 1. 资产负债表

合并资产负债表（单位：万元）

科目	2022 年三季度	占比	2021 年	2020 年	2019 年
货币资金	1,044,083.85	13.43%	1,248,580.74	931,184.73	679,490.29
应收票据	1,528.84	0.02%	6,259.21	286.81	1.10
应收账款	1,032,897.27	13.54%	872,499.41	685,172.40	663,665.00
预付款项	793,388.28	1.20%	81,602.66	74,409.91	150,167.43
其他应收款项	761,272.00	9.79%	630,418.11	618,207.91	851,586.58
存货	2,420,953.58	31.14%	2,030,050.47	1,551,176.84	1,598,721.07
其他流动资产	81,214.32	1.04%	76,639.42	80,851.16	101,379.73
<b>流动资产合计</b>	<b>5,455,338.14</b>	<b>70.17%</b>	<b>4,946,050.02</b>	<b>3,941,289.76</b>	<b>4,045,011.20</b>
债权投资	500.00				
可供出售金融资产				72,954.32	61,904.32
长期股权投资	963,523.85	12.39%	963,523.85	941,129.53	54,339.53
其他非流动金融资产	74,538.99	0.96%	74,438.99		
投资性房地产	1,031,378.88	13.27%	1,030,506.61	973,020.32	763,292.86
固定资产	21,890.14	0.28%	11,259.43	29,129.63	66,333.84
在建工程	134,138.41	1.73%	107,686.17	45,408.31	128,606.32
无形资产	2,531.24	0.03%	2,585.62	211.24	4,087.91
长期待摊费用	1,698.42	0.02%	1,296.02	213.14	230.54
递延所得税资产	2,068.85	0.03%	1,358.50	904.33	658.50
其他非流动资产	86,800.85	1.12%	86,749.50	75,696.09	

非流动资产合计	2,319,069.63	29.83%	2,279,404.68	2,138,666.90	1,079,453.80
资产总计	7,774,407.77	100.00%	7,225,454.71	6,079,956.66	5,124,465.01
短期借款	576,251.89	11.59%	495,470.79	324,919.26	348,456.00
应付票据	466,485.00	9.39%	701,662.59	602,490.20	269,601.00
应付账款	33,895.35	0.68%	36,406.93	20,593.56	24,631.43
预收账款	1,338.10	0.03%	832.23	71,033.51	14,337.18
合同负债	67,154.35	1.35%	60,922.45		
应付职工薪酬	236.45	0.00%	197.41	526.79	397.68
应交税费	93,667.71	1.88%	78,649.33	58,130.50	36,246.05
其他应付款项	502,880.72	10.12%	274,321.43	128,419.34	573,981.62
一年内到期非流动 负债	846,682.40	17.03%	753,451.25	712,891.97	652,152.69
其他流动负债	166,266.88	3.35%	205,053.92	44,949.00	13,500.00
流动负债合计	2,754,858.85	55.43%	2,606,968.33	1,968,954.13	1,932,303.65
长期借款	983,782.85	19.79%	855,513.48	1,069,371.50	1,091,520.50
应付债券	565,962.96	11.39%	246,962.96		62,030.16
长期应付款	441,463.11	8.88%	555,636.88	321,651.77	265,265.27
递延所得税负债	97,836.28	1.97%	97,836.28	92,762.67	67,385.97
其他非流动负债	126,403.00	2.54%	144,852.00	205,925.00	96,545.00
非流动负债合计	2,215,448.20	44.57%	1,900,801.61	1,689,710.93	1,582,746.90
负债合计	4,970,307.05	100.00%	4,507,769.94	3,653,665.06	3,515,050.55
股本	300,000.00	10.70%	300,000.00	300,000.00	120,000.00
资本公积	1,551,855.92	55.34%	1,482,355.76	1,290,378.62	800,026.05
专项储备	20.46	0.00%	20.15	17.17	17.01
其他综合收益	214,548.73	7.65%	214,548.91	216,014.47	191,263.89
盈余公积	20,612.93	0.74%	20,612.93	17,371.64	12,470.27
未分配利润	428,792.88	15.29%	413,588.35	344,992.93	256,416.13
归属于母公司股东 的权益合计	2,515,829.92	89.72%	2,431,126.09	2,168,774.83	1,380,193.35
少数股东权益	288,270.78	10.28%	286,558.68	257,516.77	229,221.11
所有者权益合计	2,804,100.70	100.00%	2,717,684.77	2,426,291.60	1,609,414.46

### (1) 资产结构分析

公司自成立以来，在大丰区政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2019年末-2022年9月末，公司资产总额分别为5,124,465.01万元、6,079,956.66万元、7,225,454.71万元和7,774,407.77万元，近三年一期公司资产总额逐年上升，主要系公司业务逐渐扩张所致。截至2022年9月末，公司的资产以货币资金、应收账款、存货为主，上述科目余额分别占同期总资产的13.43%、13.54%和31.14%，累计占比达58.11%。

## (2) 资产科目分析

### ①货币资金

2019年末-2022年9月末,公司货币资金余额分别为679,490.29万元、931,184.73万元、1,248,580.74万元、1,044,083.85万元。截至2022年9月末,公司货币资金使用受限制金额为811,185.55万元,主要为质押的定期存款、保证金等。

### ②应收账款

2019年末-2022年9月末,公司应收账款余额分别为663,665.00万元、685,172.40万元、872,499.41万元、1,052,897.27万元。公司应收账款形成原因为工程代建回购款,截至2022年9月末,前五大应收账款债务人为盐城市大丰区城市建设指挥部、大丰区交通局、大丰区财政局、大丰经济开发区管理委员会、大丰兴丰工程建设有限公司,合计占期末应收账款余额的94.27%,债务人主要为政府单位或与担保人业务有关的国有企业,不可收回风险较小。

债务人名称	应收账款期末余额 (单位:元)	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)
盐城市大丰区城市建设指挥部	5,061,514,680.09	48.07
盐城市大丰区交通局	1,914,762,872.03	18.18
盐城市大丰区财政局	1,753,203,802.61	16.65
江苏大丰经济开发区管理委员会	672,839,762.72	6.39
盐城市大丰兴丰工程建设有限公司	523,770,885.24	4.97
合计	9,926,092,002.69	94.27

### ③预付账款

2019年末-2022年9月末,公司预付账款科目余额分别为150,167.43万元、74,409.91万元、81,602.66万元、93,388.28万元。预付款项主要由预付货款及工程款构成,截至2022年9月末前五大收款方为山焦天海有限公司、北京永坤恒业科技有限公司、盐城市大丰区大中街道财政管理所、中能国裕能源有限公司、中国核工业华兴建设有限公司。

### ④其他应收款

2019年末-2022年9月末,公司其他应收款科目余额分别为851,586.58万元、618,207.91万元、630,418.11万元、761,272.00万元。主要为与大丰区交

通运输局、大丰区城市建设指挥部、大丰经济开发区会计管理站、江苏大丰经济开发区会计管理站、盐城市大丰区新丰镇人民政府等单位的往来款。

截至 2022 年 9 月末公司其他应收款前 5 名情况 (单位: 元)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
盐城市大丰区交通运输局	往来款	1,479,185,599.61	1 年以内, 1-2 年	19.23	
盐城市大丰区城市建设指挥部	往来款	638,977,199.28	1 年以内、2-3 年、3-4 年、 4-5 年	8.31	
江苏大丰经济开发区管理委员会	往来款	637,167,719.42	1 年以内、1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年	8.28	
江苏大丰经济开发区会计管理站	往来款	572,514,461.13	1 年以内、2-3 年、3-4 年、 4-5 年	7.44	
盐城市大丰区新丰镇人民政府	往来款	423,000,000.00	1 年以内、2-3 年、3-4 年、 4-5 年、5 年以上	5.50	
合计		3,750,844,979.44		48.76	

#### ⑤ 存货

2019 年末-2022 年 9 月末, 公司存货科目余额分别为 1,598,721.07 万元、1,551,176.84 万元、2,030,050.47 万元、2,420,953.58 万元。公司存货主要是开发成本和开发产品。开发成本中共有 11 宗土地资产, 账面价值 148,536.84 万元, 土地使用权类型均为出让, 以招拍挂形式取得, 土地用途包括商住、城镇住宅用地、教育用地等, 除此之外, 开发成本为已完工正在结算的项目、在建项目、已完工尚未结算项目等的建设投资支出。

#### ⑥ 投资性房地产

2019 年末-2022 年 9 月末, 公司投资性房地产科目余额分别为 763,292.86 万元、973,020.32 万元、1,030,506.61 万元、1,031,378.88 万元。公司投资性房地产主要是以公允价值计量的房屋建筑物、土地使用权、海域使用权。公司投资性房地产中土地使用权共 44 宗, 其中出让地共计 33 宗, 均通过土地交易中心以招拍挂形式获得, 划拨地 11 宗, 海域使用权 4 宗, 全部通过划拨取得, 由政府出具划拨文件划转注入, 权属清晰, 不存在争议。

### (3) 负债结构分析

2019 年末-2022 年 9 月末，公司负债总额分别为 3,515,050.55 万元、3,653,665.06 万元、4,507,769.94 万元、4,970,307.05 万元。随着营业规模的扩张，公司融资规模随之扩大。

截至 2022 年 9 月末，公司的负债以短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款为主，上述科目余额分别占同期总负债的 11.59%、17.03%、19.79%，累计占比达 48.42%。

#### (4) 负债科目分析

##### ①短期借款

2019 年末-2022 年 9 月末，公司短期借款分别为 348,456.00 万元、324,919.26 万元、495,470.79 万元、576,251.89 万元。主要为与银行、信托等金融机构发生的借款。

##### ②应付票据

2019 年末-2022 年 9 月末，公司应付票据为 269,601.00 万元和 602,490.20 万元、701,662.59 万元、466,485.00 万元。公司应付票据增加是由于公司在项目建设、原材料采购过程中支付结算所致，包括商业承兑汇票、银行承兑汇票、信用证，公司在开设相关票据时通常选择使用定期存单质押作为担保方式。

##### ③一年内到期的非流动负债

2019 年末-2022 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债为 652,152.69 万元、712,891.97 万元、753,451.25 万元、846,682.40 万元。公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款、长期应付款、应付债券、其他非流动负债等。

##### ④长期借款

2019 年末-2022 年 9 月末，公司长期借款为 1,091,520.50 万元和 1,069,371.50 万元、855,513.48 万元、983,782.85 万元。公司长期借款主要是银行借款、信托借款等，公司通过银行项目贷款、信托资金等多种方式筹措基础设施建设资金。

##### ⑤应付债券

2019 年末-2022 年 9 月末，公司应付债券为 62,030.16 万元、0 万元、246,962.96 万元、565,962.96 万元。公司存续债券包括 21 大丰城建 CP001、21

大丰城建 CP002、21 大城 01、22 大丰 01 等。

⑥长期应付款

2019 年末-2022 年 9 月末，公司长期应付款分别为 265,265.27 万元、321,651.77 万元、555,636.88 万元、441,463.11 万元，主要为融资租赁借款、专项应付款以及债权融资计划等借款。

(5) 所有者权益分析

2019 年末-2022 年 9 月末，所有者权益分别为 1,609,414.46 万元、2,426,291.60 万元、2,717,684.77 万元、2,804,100.70 万元。实收资本稳定在 300,000.00 万元。近三年一期，资本公积分别为 800,026.05 万元、1,129,378.62 万元、1,482,355.76 万元、1,551,855.92 万元，2021 年末，公司资本公积较上年增加 191,977.14 万元，系财政拨入化债资金，政府无偿划入股权、工程等资产所致；未分配利润分别为 256,416.13 万元、344,992.93 万元、413,588.35 万元、428,792.88 万元，说明公司经营状况较好，积累了较多的利润。

2. 利润表

合并利润表（单位：万元）

科目	2022 年三季度	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	551,646.30	862,640.31	723,479.71	533,922.88
营业成本	514,056.10	809,012.07	672,655.45	493,847.05
税金及附加	10,015.07	4,597.83	12,085.06	3,377.40
销售费用	530.46	932.09	75.86	259.70
管理费用	6,938.57	7,873.37	17,513.78	13,521.78
财务费用	16,026.80	14,679.07	14,167.45	11,327.61
公允价值变动收益		21,457.55	41,089.88	1,634.74
投资收益	571.18	28,531.89	20,982.70	-1,176.89
信用减值损失	-2,832.97	-1,816.70		
资产减值损失			-983.32	673.82
资产处置收益	56.55	1,136.01	-11.38	6.37
其他收益	22,892.53	19,849.35	44,767.58	35,242.34
<b>营业利润</b>	<b>24,766.59</b>	<b>94,703.98</b>	<b>112,827.56</b>	<b>47,969.72</b>
加：营业外收入	180.83	1,839.47	52.13	6,855.95
减：营业外支出	1,471.35	2,515.06	1,607.37	328.01
<b>利润总额</b>	<b>23,476.07</b>	<b>94,028.39</b>	<b>111,272.32</b>	<b>54,497.66</b>
减：所得税费用	7,016.83	15,304.47	25,168.26	10,089.57
<b>净利润</b>	<b>16,459.24</b>	<b>78,723.92</b>	<b>86,104.06</b>	<b>44,408.09</b>

2019-2022 年三季度，公司营业收入分别为 533,922.88 万元、723,479.71

万元、862,640.31万元、551,646.30万元，营业成本分别为493,847.05万元、672,655.45万元、809,012.07万元、514,056.10万元。公司营业收入主要来源于基础设施建设、工程施工、保障房销售、贸易收入等板块，受贸易业务收入增加影响，公司主营业务收入增加幅度较大；公司营业成本构成及波动趋势基本同营业收入保持一致。

2019-2022年三季度，公司其他收益分别为35,242.34万元、44,767.58万元、19,849.35万元、22,892.53万元，全部为财政补贴资金，主要来自于盐城市大丰区财政局、盐城市大丰区交通局及盐城市江苏大丰经济开发区管理委员会等单位。

2019-2022年三季度，公司净利润分别为44,408.09万元、86,104.06万元、78,723.92万元、16,459.24万元，公司净利润近年持续增长。

大丰城建按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，承担城市基础设施建设和安置房项目，上述业务为公司营业收入及利润总额的主要来源。同时公司也积极拓展贸易收入、物业管理收入等，收入多元化有益于公司盈利能力可持续性。公司每年接受的政府补助占利润总额比重较高，故公司的非经常性损益对利润总额影响较大，但作为盐城市大丰区重要的安置房和城市基础建设的投融资、建设开发主体，公司收到的政府补助规模稳步增加且具有较强的可持续性，因而公司盈利能力的稳定性和可靠性得到了有力的保障。

### 3. 现金流量表

合并现金流量表（单位：万元）

科目	2022年三季度	2021年	2020年	2019年
<b>经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	435,654.66	758,332.55	838,162.34	479,650.44
收到的税费返还	5,037.18	1,124.58	1,337.68	1,129.70
收到的其他与经营活动有关的现金	363,942.44	342,316.60	291,205.86	329,221.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>804,634.28</b>	<b>1,101,773.73</b>	<b>1,130,705.88</b>	<b>810,001.93</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	889,449.58	1,100,411.05	914,123.54	723,320.61
支付给职工以及为职工支付的现金	4,696.72	6,492.80	4,862.37	4,950.22
支付的各项税费	14,493.35	4,783.35	17,517.73	3,443.15
支付的其他与经营活动有关的现金	204,958.05	171,890.93	284,333.13	218,835.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,113,597.70</b>	<b>1,283,578.14</b>	<b>1,220,836.76</b>	<b>950,549.13</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-308,963.42</b>	<b>-181,804.40</b>	<b>-90,130.88</b>	<b>-140,547.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金		2,124.45	10,000.00	101.00

取得投资收益所收到的现金	571.18	4,097.57	1,071.93	448.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		45.20	66.54	1,237.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-2,526.41	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>571.18</b>	<b>6,267.21</b>	<b>8,612.06</b>	<b>1,786.72</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,515.05	53,596.20	44,691.90	14,559.56
投资所支付的现金	600.00	6,025.97	18,350.00	38,562.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,235.63		1,637.28	1,067.68
支付的其他与投资活动有关的现金				175.08
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>51,350.68</b>	<b>59,622.17</b>	<b>64,679.18</b>	<b>54,365.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-50,779.50</b>	<b>-53,354.96</b>	<b>-56,067.12</b>	<b>-52,578.30</b>
<b>筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	70,259.00	113,210.00	5,403.41	18,962.71
取得借款收到的现金	1,651,073.06	1,833,408.72	1,095,318.26	1,468,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,298,986.09	1,719,888.01	1,377,461.57	551,619.07
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,020,318.15</b>	<b>3,666,506.73</b>	<b>2,478,183.23</b>	<b>2,038,981.78</b>
偿还债务支付的现金	1,169,070.66	1,250,204.71	893,469.00	981,727.94
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	153,119.90	238,496.62	221,549.46	156,127.34
支付其他与筹资活动有关的现金	1,340,719.62	1,808,205.24	1,284,182.76	672,090.10
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,662,910.18</b>	<b>3,296,906.57</b>	<b>2,399,201.22</b>	<b>1,809,945.38</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>357,407.97</b>	<b>369,600.15</b>	<b>78,982.01</b>	<b>229,036.40</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	43.51	-22.88		
现金及现金等价物净增加额	-2,291.44	134,417.92	-67,215.99	35,910.90
加：期初现金及现金等价物余额	232,825.93	98,408.01	165,624.00	129,713.11
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>230,534.49</b>	<b>232,825.93</b>	<b>98,408.01</b>	<b>165,624.00</b>

#### (1) 经营活动现金流量

2019-2021年及2022年三季度，大丰城建经营活动产生的现金流入分别为810,001.93万元、1,130,705.88万元、1,101,773.73万元、804,634.28万元，大丰城建经营活动产生的现金流出分别为950,549.13万元、1,220,836.76万元、1,283,578.14万元、1,113,597.70万元，大丰城建经营活动产生的现金流量净额分别为-140,547.20万元、-90,130.88万元、-181,804.40万元、-308,963.42万元。近年公司经营活动产生的现金流量净额一直为负，主要系公司基础设施建设前期投入较大而回款有一定的周期，与公司所属行业性质相符合。

#### (2) 投资活动现金流量

2019-2021年及2022年三季度，大丰城建投资活动产生的现金流量净额分别为-52,578.30万元、-56,067.12万元、-53,354.96万元、-50,779.50万元。近三年及一期，大丰城建投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是投资支付的现金较大，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金支出较大。公司购建的长期资产主要有智能仓储物流中心、斗龙港生态组团城市森林公园项目、新四军八路军白驹会师纪念馆工程、大学生创业园工程 and 水上乐园等，投资支付现金为取得江苏盐城农村商业银行股份有限公司6%股权、盐城大丰区丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）、盐城市大丰丰泰新兴产业投资基金（有限合伙）等。

### (3) 筹资活动现金流量

2019-2021年及2022年三季度，大丰城建筹资活动产生的现金流量净额分别为229,036.40万元、78,982.01万元、369,600.15万元、357,407.97万元。公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金，主要系融资租赁借款、信托借款保证金收回、定期存单到期收回等；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金，主要系融资租赁还款、开设定期存单等。

### 4、偿债能力分析

偿债能力指标表

财务指标	2022年9月末	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	1.98	1.90	2.01	2.09
速动比率	1.07	1.09	1.18	1.19
资产负债率	63.93%	62.39%	60.09%	68.59%

2019-2021年及2022年9月末，大丰城建的资产负债率分别为68.59%、60.09%、62.39%和63.93%，资产负债率整体呈下降趋势。从短期偿债能力来看，2019-2021年及2022年9月末的流动比率分别为2.09、2.01、1.90和1.98，速动比率分别为1.19、1.18、1.09和1.07，流动比率和速动比率虽有所波动，但整体较为稳定。

## 八、融资及担保情况

### 1. 融资情况

截至 2022 年 9 月 30 日，大丰城建各类融资余额总计 3,367,647.90 万元。

按照债务到期期限及融资渠道分类如下表：（单位：万元）

到期债务合计	2022 年到期	2023 年到期	2024 年到期	2025 年及以后到期	合计	占比
	582,757.44	1,195,413.28	529,278.82	1,060,198.37	3,367,647.90	-
其中：银行	308,363.88	452,962.84	182,991.00	692,517.35	1,636,835.08	48.60%
信托	109,000.00	230,869.00	175,030.00		514,899.00	15.29%
融资租赁	38,643.55	82,971.49	85,905.82	132,050.01	339,570.87	10.08%
债券	70,000.00	293,109.96	60,352.00	202,000.00	625,461.96	18.57%
保理	14,750.00	40,000.00	5,000.00		59,750.00	1.77%
其他	42,000.00	95,500.00	20,000.00	33,631.00	191,131.00	5.68%
占比	17.30%	35.50%	15.72%	31.48%	100%	100.00%

由上表可以看出，担保人主要通过银行和发行债券融资，分别占比 48.60%、18.57%；其次为信托及融资租赁，分别占比为 15.29%、10.08%，担保人得到券商、银行、信托、融资租赁等金融机构的广泛认可，融资渠道通畅。从到期期限来看，2023 年到期占比相对较大，为 35.5%，2022 年、2024 年到期占比分别为 17.3%、15.72%，2025 年及之后到期占比 31.48%。

信托存续规模中，排名前列的分别为华鑫信托 15.6 亿、中融信托 7.98 亿、紫金信托 7.00 亿。

### 2. 担保情况

截至 2022 年 9 月末，大丰城建对外担保余额为 2,092,732.66 万元。

大丰城建担保对象均为当地国企或事业单位，无对民企担保。

### 3. 授信情况

截至 2022 年 6 月末，大丰城建获得总授信额度 299.89 亿，尚未使用授信额度 74.08 亿，剩余额度较为充分。

## 九、公司征信情况

根据我司查询的担保人征信报告显示，截至 2023 年 2 月 9 日，担保人目前在 22 家金融机构的业务仍未结清，当前借贷余额约 514787.54 万元，不良和关注类余额为 0 万元。

## 十、公司涉诉情况

截至 2023 年 3 月 3 日，通过“中国执行信息公开网”查询，担保人无被执行信息。

经天眼查查询，截至 2023 年 3 月 3 日，大丰城建涉诉案件共 5 起，案由主要是建设工程施工合同纠纷、债权转让合同纠纷等，作为原告/上诉人的涉诉总金额 49.31 万，无作为被告/被上诉人的涉诉金额，预计上述案件不会对公司正常经营产生实质影响。

## 十一、综合评价

综合来看，发行人裕丰城建、担保人大丰城建均为大丰区重要的基础设施建设主体之一，在当地基础设施建设领域具有举足轻重的地位和作用，公司在成立和发展过程中始终得到政府的大力支持，大丰区人民政府通过政策支持、资金注入等多种方式给予发行人、担保人大力支持，增强了公司的发展后劲。未来随着大丰区的高速发展，公司在主营业务、优质项目获取等多方面将继续受到政府的大力支持，在获取投资项目方面具有明显优势，这将为公司未来的发展提供可靠的保障。

## 第四部分 区域经济和财政情况分析

### 一、盐城市区域经济情况分析

#### (一) 区域概况

盐城是江苏省地级市，长江三角洲中心区 27 城之一。地处中国东部沿海地区，江苏省中部，东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，拥有江苏唯一的世界自然遗产中国黄（渤）海候鸟栖息地。盐城下辖 3 区（亭湖、盐都、大丰）、5 县（建湖、射阳、阜宁、滨海、响水）、代管 1 县级市（东台），另外设有盐城经济技术开发区和盐南高新区。2021 年末盐城市常住人口 671.3 万人，比上年增长 0.04%，其中城镇常住人口 434.67 万人，比上年增长 1.03%，常住人口城镇化率 64.75%，比上年提高 0.64 个百分点。



#### (二) 地区经济发展情况

根据《2022 年盐城市经济运行情况》，2022 年盐城市全年实现地区生产总值 7079.8 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.6%。其中，第一产业实现增加值 793.8 亿元，比上年增长 3.8%；第二产业实现增加值 2927.8 亿元，比上年增

长 6.0%；第三产业实现增加值 3358.2 亿元，比上年增长 3.6%。

2022 年盐城市全年固定资产投资同比增长 9.4%。其中，民间投资同比增长 11.8%，比全部投资增速高 2.4 个百分点，占全部投资比重 70.1%。分产业看，工业投资增长 10.5%，服务业投资增长 8.9%。分领域看，项目投资增长 13.5%，制造业投资增长 14.3%，民间投资增长 9.9%，房地产开发投资下降 6.7%。全市高技术产业投资增长 32.9%，高于全部投资 23.5 个百分点，其中高技术制造业投资增长 29.0%，高技术服务业投资增长 68.6%。

2022 年，盐城市规模以上工业增加值增长 9.3%。从产业看，全市四大主导产业实现产值 4037.5 亿元，同比增长 26.4%。其中，电子信息产业 722.5 亿元，增长 15%；钢铁产业 1223.3 亿元，增长 9.3%；汽车产业 625.7 亿元，增长 19.9%；新能源产业 1466 亿元，增长 58.5%。从行业看，工业产值前十大行业中，有 6 个行业实现同比增长，4 个行业产值实现两位数增长，电气机械和器材制造业增长 68.9%，有色金属冶炼和压延加工业 23.0%，计算机通信和其他电子设备制造业增长 19.1%，金属制品业增长 12.6%。

## 二、盐城市财政情况分析

根据《关于盐城市 2022 年预算执行情况和 2023 年预算草案的报告》，2022 年全市实现一般公共预算收入 453.26 亿元，完成预算的 101.7%，同口径增长 8.1%。实现一般公共预算支出 1118.2 亿元，完成预算的 96.4%，比上年增长 6.2%。

2022 年全市实现政府性基金预算收入 742.80 亿元，完成预算的 102.7%，比上年下降 7.1%，主要原因是国有土地使用权出让收入减少。实现政府性基金预算支出 570.51 亿元，完成预算的 96.3%，比上年下降 16.3%。

省财政厅核定 2022 年末全市政府债务限额 1636.21 亿元，年末政府债务余额 1535.33 亿元。

2022 年盐城市地方综合财力=一般公共预算收入+政府性基金预算收入+转移性收入=453.26+742.80+315.00=1511.06 亿元

债务率=1535.33/1511.06=101.60%

负债率=1535.33/7079.8=21.69%

盐城市 2020-2022 年财政收入及债务情况（单位：亿元）			
指标	2020 年	2021 年	2022 年

GDP	5,953.38	6,617.40	7,079.80
一般公共预算收入	400.10	451.01	453.26
税收收入	300.40	339.21	297.26
非税收入	99.70	111.80	156.00
一般公共预算支出	974.20	1,053.48	1,118.2
财政自给率	41.07%	42.81%	40.53%
转移性收入	362.50	373.37	315.00
政府性基金收入	638.95	799.89	742.80
地方综合财力	1,401.55	1,624.27	1,511.06
地方政府债务限额	1,452.97	1,547.48	1,636.21
地方政府债务余额	1,370.20	1,472.83	1,535.33
债务率	97.76%	90.68%	101.60%
负债率	23.02%	22.26%	21.69%

### 三、大丰区区域经济情况分析

#### (一) 区域概况

大丰区位于江苏沿海中部，是盐城的滨海新城区、大都市副中心，也是江苏省面积最大的城市区，坐拥世界湿地自然遗产核心区，孕育了麋鹿、珍禽两个国家级自然保护区。大丰区常住人口64.56万，总面积3059平方公里，下辖11个镇、2个街道、2个省级开发区，境内有江苏省属农场3家、上海市属农场1家，是全国文明城市、全国综合实力百强区、国家首批可持续发展先进示范区、国家首批生态示范区、国家卫生城市、国家园林城市、国家森林城市和国家全域旅游示范区。大丰是黄海港城。国家一类对外开放口岸—大丰港，是江苏中部重要的出海大通道，联通韩国、日本、俄罗斯等13个国家和地区。

#### (二) 地区经济发展情况

2021年大丰区经济实力稳步增长，全年实现地区生产总值759.21亿元，按可比价格计算，同比增长6.6%。其中，第一产业增加值111.06亿元，增长3.4%；第二产业增加值253.21亿元，增长6.4%；第三产业增加值394.94亿元，增长7.0%。三次产业结构比为14.6：33.4：52.0。全区人均地区生产总值117561元。

工业方面，2021年大丰区全年完成全口径工业开票销售收入1404.35亿元，同比增长27.8%。其中，规模以上工业开票销售收入1252.22亿元，增长30.4%。规模以上工业增加值增长12.0%。规模以上工业企业总产值1087.68亿元，同比增

长20.1%。分门类看，采矿业产值16.42亿元，增长139.8%；制造业1006.74亿元，增长18.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业64.53亿元，增长28.5%。规模以上工业企业利润总额74.37亿元，同比增长43.8%。分门类看，采矿业利润0.46亿元，下降230.4%；制造业55.35亿元，增长48.0%；电力、热力、燃气及水生产和供应业18.56亿元，增长26.4%。规模以上工业企业营业收入利润率为6.1%，比上年提高0.8个百分点。

固定资产投资方面，2021年大丰区全年固定资产投资同比下降17.3%。其中，制造业投资同比增长3.1%。2021年，全区共有高技术产业投资项目112个，比上年多22个，完成投资同比增长0.4%，占全部投资的比重为19.2%，比上年同期提升3.9个百分点。

旅游业方面，全年接待游客1030.1万人次，同比增长36.9%。实现旅游业总收入101.8亿元，同比增长48.2%。斗龙港旅游度假区顺利创成省级旅游度假区，荷兰花海景区创建国家5A级旅游景区通过省文旅厅初验收。目前，全区有国家5A级景区1个、4A级景区6个，全国乡村旅游重点村1个，江苏省五星级乡村旅游区2个，四星级乡村旅游区4个，工业旅游区1个，省级旅游度假区2个，江苏省特色景观旅游名镇、名村各2个，高等级景区数量、质量位居江苏各县区前列。

2022年大丰区预计全年实现地区生产总值超810亿元，增长5%左右；一般公共预算收入58.16亿元，扣除留抵退税因素后增长12.2%；全口径工业开票销售1610亿元，增长20%；固定资产投资增长10%；注册外资实际到账1.3亿美元，外贸进出口总额46亿美元，分别增长5.1%、9.5%。

2022年大丰区工业经济稳健运行，2022年预计全年新增制造业贷款30亿元，落实各类税费优惠48.2亿元、其中留抵退税17.8亿元。战略性新兴产业开票销售突破550亿元，增长32%，占全区规上工业开票销售比重超40%。工业税收总量、增幅、占比均列全市首位。中汽股份成功上市，海聆梦入选工信部重点培育纺织服装消费品百强品牌。

#### 四、大丰区财政情况分析

根据《关于大丰区2022年财政预算执行情况和2023年财政预算草案的报告》，

2022年，大丰区全区一般公共预算收入完成58.16亿元，完成调整预算的100%。主要项目完成情况：增值税131272万元，完成调整预算的101.6%；企业所得税94570万元，完成调整预算的100.1%；个人所得税15676万元，完成调整预算的102.5%；土地增值税34151万元，完成调整预算的100.4%；契税37858万元，完成调整预算的101.2%。2022年全区完成一般公共预算收入58.16亿元，加上上年结余、上级补助、调入资金等，财力预计为132.97亿元。全区一般公共预算支出预计为113.82亿元，加上债务还本支出等，支出总计119.76亿元，安排预算稳定调节基金5亿元，结转下年支出8.21亿元，全区实现财政收支平衡。

2022年全区政府性基金收入790966万元，其中：国有土地使用权出让收入768794万元，城市基础设施配套费收入12140万元，污水处理费收入10032万元。

截止2022年末，全区地方政府债务限额120.16亿元，其中：一般债务限额50.76亿元、专项债务限额69.4亿元。全区地方政府债务余额113.6亿元，其中：一般债务余额47.36亿元、专项债务余额66.24亿元。

指标	2019年	2020年	2021年	2022年
GDP	654.88	686.78	759.21	810
<b>一般公共预算收入</b>	<b>51.01</b>	<b>53.57</b>	<b>58.05</b>	<b>58.16</b>
税收收入	40.96	41.8	46.44	42.32
非税收入	10.05	11.77	11.61	15.84
一般公共预算支出	96.07	112.6	115.06	113.82
财政自给率	53.10%	47.58%	50.45%	51.10%
转移性收入	33.32	36.48	32.66	39.94
政府性基金收入	27.08	40.16	51.49	79.1
<b>地方综合财力</b>	<b>111.41</b>	<b>130.21</b>	<b>142.2</b>	<b>177.2</b>
地方政府债务限额	86.6	103.55	114.96	120.16
地方政府债务余额	81.51	96.66	107.76	113.6
<b>债务率</b>	<b>73.16%</b>	<b>74.23%</b>	<b>75.78%</b>	<b>64.11%</b>
负债率	12.45%	14.07%	14.19%	14.02%

## 第五部分 交易方案

### 一、主要信托要素

(一) 信托计划名称：央企信托·\*\*\*\*号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）

(二) 信托类型：投资类

(三) 产品类型：权益类

(四) 风险等级：R3

(五) 信托规模：信托总规模不超过 5 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准。

(六) 信托期限：信托计划无固定期限，各期信托单位期限 2+N 年（初始投资期为 2 年，每 1 年为一个投资周期）。发行人有权在每期永续权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）及其后对应的每个付息日（以下统称“赎回日”）行使赎回权，赎回对应该期永续权益投资计划、支付该期永续权益投资计划本息，对应的该期信托单位终止；发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。若发生提前到期约定的情形等，受托人有权要求发行人赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息，信托计划终止。

(七) 信托资金用途：裕丰城建将信托资金用于偿还裕丰城建的其他金融机构借款或用于其子公司裕丰旅游支付原材料采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。

(八) 闲置期间信托资金用途：信托资金在闲置期间可以受托人的名义投资于具有低风险高流动特点的固定收益类金融工具，如货币基金、国债理财、银行短期理财产品等。

(九) 还款来源及还款计划：裕丰城建按季支付永续债利息，发行人选择赎回永续债权，信托计划结束。

(十二) 保管银行及估值机构：拟定招商银行，具体估值方法以合同约定为

准。

(十五) 信托利益核算日：信托利益核算日为本信托计划成立之日起每个自然季度末月 20 日（即每年 3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日、12 月 20 日）、信托计划终止日；

(十六) 信托利益来源：发行人按照合同约定赎回永续债权权益投资计划并支付本息；

(十七) 信托利益分配方式：受托人收到信托利益后 10 个工作日内完成分配；信托利益扣除相关税费、信托报酬、银行托管费、信托计划发行费等各项费用后按照合同约定向受益人分配信托收益。若发生递延事件（包含利息递延），每次跳升的 1.5%/年利率中信托端投资人收益相应增加 0.5%/年，最高增加 1.0%/年，信托报酬每次相应增加 1%/年。若发行人选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益。

(十八) 信托退出方式：裕丰城建赎回永续债权，实现信托退出；

(十九) 信托业保障基金：由裕丰城建或其指定第三方认购信托业保障基金；

(二十) 增值税及相关税费：由信托财产承担。

## 二、交易方案及交易方案结构图

### (一) 交易方案

央企信托拟发起设立“央企信托·\*\*\*\*\*号集合资金信托计划”，信托规模不超过 5 亿元，可分期发行。信托资金用于向裕丰城建进行永续债权式权益性投资，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为 2+N 年（初始投资期为 2 年，递延后每 1 年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。裕丰城建将信托资金用于偿还裕丰城建的其他金融机构借款或用于其子公司江苏裕丰旅游开发有限公司（以下简称“裕丰旅游”）支付原材料采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。裕丰城建有权在每期永续债权权益投资计划投资起始日（即每笔认购对价款支付日）起届满 2 年之日（以下简

称“初始投资期限届满日”)及其后对应的每个付息日(以下统称“赎回日”)行使赎回权,赎回对应该期永续债权权益投资计划、支付该期永续债权权益投资计划本息,对应的该期信托单位终止;同时,裕丰城建亦有权不行使赎回权,永续债权权益投资计划的赎回权归裕丰城建所有。若发生强制赎回情形或加速清偿条款,受托人有权要求裕丰城建赎回全部永续权益投资计划、支付永续权益投资计划本息,本信托计划终止。大丰城建为裕丰城建在永续债项下义务(包括但不限于支付义务)及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

合作方式:投资类

合作期限:无固定期限,各笔投资期限为2+N年(初始投资期为2年,递延后每1年为一个投资周期)。

投入:

(1) 委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企信托·\*\*\*\*\*号集合资金信托计划”;

(2) 受托人与交易对手分别签署《永续债权投资合同》、《保证合同》;

(3) 委托人分别与受托人签署《资金信托合同》,并各自交付信托资金;

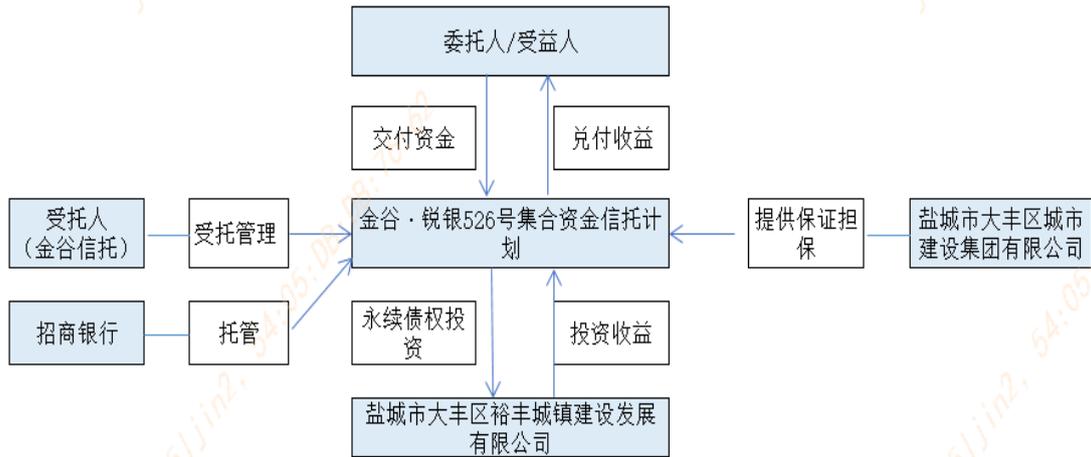
(4) 央企信托与银行签订《账户保管协议》等相关协议/文件(届时以实际签署合同/协议名称为准);

(5) 央企信托分次将信托资金支付至裕丰城建账户。

退出:

信托存续期间,发行人支付永续权益投资计划本息;发行人行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时,发行人支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益,实现信托资金退出。

(二) 交易结构图



### (三) 资金来源/发行方案安排

#### 三、风险保障措施

本信托计划的保障措施为：

1、保证担保 ( 是  否)

大丰城建为裕丰城建在永续债项下义务(包括但不限于支付义务)及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。

2、交易合同强制执行公证 ( 是  否)

3、资金监管 ( 是  否)

4、其它措施：无。

5、强制付息事件：信托期内，如出现下列任一情况，裕丰城建需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项：

强制付息事件如下：

信托期内，如出现下列任一情况，裕丰城建需立即偿还所有未支付的利息及孳息等应付款项：

- (1) 裕丰城建向普通股股东分红(上缴国有资本收益除外)；
- (2) 裕丰城建向其他权益工具(包括但不限于其他永续权益投资计划)支付利息和/或偿还本金；

(3) 裕丰城建减少注册资本。

#### 6、利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

#### 7、突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，央企信托将及时与发行人沟通，并根据沟通结果决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

#### 8、提前到期条款

---

若发生下列任一情形时，央企信托有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期/停止投放，并收回本息：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 裕丰城建主体信用评级下调的，但非因裕丰城建自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(4) 负责发行人年度审计的会计师事务所未在年度审计报告中将本笔永续权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的；

(5) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

9、信托计划发行前，发行人就发行永续债权权益投资计划事宜提供内部有权机构的有效决议。

## 第六部分 风险及防范措施

- 一、信用风险及控制措施
- 二、管理风险及控制措施
- 三、政策风险及控制措施
- 四、操作风险及控制措施

## 第七部分 后续工作

### （一）信托成立前的工作

信托成立前，由受托人、裕丰城建签署《永续债权投资合同》；与大丰城建签署《保证合同》；

受托人与合格投资者签订本信托项下的《资金信托合同》及其风险说明书等信托文件，同时将其合法资金交付受托人，用于认购“央企信托·\*\*\*\*\*号集合资金信托计划”成为该信托项下的委托人。

### （二）信托成立后的工作

#### 1、期间管理责任人

项目组将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》与运营管理总部就项目期间管理工作进行对接，主要由运营管理总部该项目期间管理责任人处理期间管理事项，项目组协助配合。

#### 2、期间管理主要职责

主要包括但不限于以下方面：

##### 2.1 日常管理

##### 2.2 项目跟踪检查

##### 2.3 收益分配及到期前管理

#### 3、信息披露

#### 4、外派管理人员

无此安排。

#### 5、委托第三方管理

无此安排。

### 第九部分 部门意见及建议

央企信托拟发起设立“央企信托·\*\*\*\*号集合资金信托计划”，信托规模不超过5亿元，可分期发行。信托资金用于向裕丰城建进行永续债权式权益性投资，信托计划无固定期限，各期信托计划投资期限为2+N年（初始投资期为2年，递延后每1年为一个投资周期），初始投资期限届满，发行人未全部赎回永续债权的，信托计划进入下一投资期限。裕丰城建将信托资金用于偿还裕丰城建的其他金融机构借款或用于其子公司裕丰旅游支付原材料采购款，发行前向我司提供资金用途相关材料，确保信托资金不用于固定资产、股权投资，不用于房地产、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途，并于用款后向我司提供用款凭证。发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。大丰城建为裕丰城建在永续债项下义务（包括但不限于支付义务）及责任的履行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保并出具有效决议。发行人赎回全部永续债权的，信托计划结束。

另外，项目组对本次信托规模进行了审核，该信托规模不超过5亿元，符合公司对区域集中度的管理要求。

综上，经项目组调查分析，信托交易结构符合监管规定、信托方案切实可行，交易对手主体资质合法、财务与经营情况正常，风控措施充足可保障信托资金安全，且有利于我司提高标准化产品规模，建议公司批准实施。