

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、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。

普华永道中天会计师事务所（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

（1）有息债务规模较大风险

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人有息债务余额分别为504,917.83万元、446,038.00万元和356,770.00万元，占总资产的比例分别为34.58%、32.21%和25.42%，总体保持较大的规模。近年来随着公司负债结构的调整优化，相应的有息债务规模及其占总资产比例逐年下降，但总体仍保持较高规模，预计发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平。与2016年度相比，发行人2017年度有息债务规模及其占总资产比例均有所下降。

（2）短期偿债压力较大的风险

截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人流动比率分别为1.20、1.08和1.08，速动比率分别为0.16、0.21和0.15。发行人速动比率较低主要是因为发行人属于房地产行业，行业特性决定了企业较大的存货所致。发行人存货主要系公司房地产业务形成的开发成本和开发产品等。截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人存货余额分别为727,134.54万元、646,311.47万元和754,724.70万元，占当期流动资产的比例分别为86.95%、80.06%和85.80%，占比保持较高水平。与2016年度相比，发行人2017年度速动比率有所下降，面临短期偿债压力较大的风险。

（三）经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2015年度、2016年度和2017年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为16,778.22万元、9,720.19万元和10,286.16万元，波动较大。房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，前期开发投入与后期项目回款之间存在一定的时间错配，因此经营活动的现金流量波动较大。发行人的经营活动现金流量波动较大可能会影响发行人资金来源渠道及其稳定性，从而对发行人的生产经营活动和财务状况产生不利影响。

（四）存货规模较大及跌价的风险

发行人存货主要系公司房地产业务形成的开发成本和开发产品等。截至2015年末、2016年末和2017年末，发行人存货余额分别为727,134.54万元、646,311.47万元和754,724.70万元，占当期流动资产的比例分别为86.95%、80.06%和85.80%，占比保持较高水平。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现造成不利影响。

（五）为购房人提供阶段性担保的风险

发行人的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买公司开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，发行人分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。截至2017年末，发行人为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为75,455.00万元，较2016年末为购房人提供阶段性担保增加

48,655.00 万元，增幅 181.55%。在担保期内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

（六）受限资产规模较大的风险

截至 2017 年末，发行人受限资产合计 427,955.83 万元，其中包括抵押资产 412,575.30 万元，受限货币资金 15,380.53 万元。抵押资产主要为抵押存货 217,306.33 万元，抵押投资性房地产 159,331.69 万元，抵押固定资产 35,423.90 万元，抵押无形资产 513.38 万元。发行人货币资金中受限资金的金额为 15,380.53 万元，主要为住房公积金及按揭贷款保证金、应付汇票保证金。发行人的受限资产主要由正常的业务和借款行为发生，但如果宏观经济或市场情况恶化，受限资产可能会出现损失，从而给发行人未来的偿债能力带来不利影响。

（七）投资收益占利润总额比重过大的风险

2015 年度、2016 年度和 2017 年度，发行人实现的投资收益分别为 12,631.73 万元、32,208.60 万元和 45,563.54 万元，占发行人营业利润的比例分别为 59.88%、74.81%和 104.46%，近几年占比均较大，主要为对联营和合营企业的投资收益和处置长期股权投资产生的投资收益，如果投资收益降低，可能会影响发行人的盈利能力。

报告期内，可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素与募集说明书无重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
六、 中介机构情况	9
七、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	10
三、 跟踪资信评级情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	11
五、 偿债计划	12
六、 专项偿债账户设置情况	13
七、 持有人会议召开情况	13
八、 受托管理人履职情况	13
第三节 业务和公司治理情况	14
一、 公司业务情况	14
二、 公司治理、内部控制情况	14
三、 公司独立性情况	14
四、 业务经营情况分析	15
五、 投资状况	15
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	16
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	16
第四节 财务情况	16
一、 审计情况	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	16
三、 主要会计数据和财务指标	17
四、 资产情况	18
五、 负债情况	20
六、 利润及其他损益来源情况	21
七、 对外担保情况	22
第五节 重大事项	22
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	22
二、 关于破产相关事项	22
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	22
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	22
五、 其他重大事项的信息披露情况	22
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	23
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	23
第八节 备查文件目录	24
附件 财务报表	26
合并资产负债表	27
母公司资产负债表	29
合并利润表	31

母公司利润表	32
合并现金流量表	34
母公司现金流量表	35
合并所有者权益变动表	37
母公司所有者权益变动表	40
担保人财务报表	43

释义

发行人/公司/苏州建屋	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司
新建元/担保人/控股股东	指	苏州新建元控股集团有限公司
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
园区国控	指	苏州工业园区国有资本控股发展有限公司
园区建发	指	苏州工业园区建设发展总公司
主承销商/簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
审计机构/普华永道	指	发行人审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/新世纪评级	指	发行人评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司
受托管理协议	指	发行人和债券受托管理人签订的《苏州工业园区建屋发展集团有限公司2016年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
持有人会议规则	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行而制定的《苏州工业园区建屋发展集团有限公司2016年公开发行公司债券持有人会议规则》
债券持有人	指	公司债券的投资者
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/债券转让交易场所	指	上海证券交易所
报告期	指	2017年度
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	苏州工业园区建屋发展集团有限公司
中文简称	苏州建屋
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	凌学风
注册地址	苏州工业园区旺墩路 188 号
办公地址	苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦
办公地址的邮政编码	215028
公司网址	http://www.genway.net/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	王文林
联系地址	苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦
电话	0512-66608833
传真	0512-66607777
电子信箱	wwl@genway.net

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn 和 http://www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：苏州新建元控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：苏州工业园区管理委员会

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内发行人董事、监事及高级管理人员未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路1318号星展银行大厦6楼
签字会计师姓名	荆晟昀、沈晶

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	143164.SH
债券简称	17建屋01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层
联系人	杨兴
联系电话	010-85130443

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	143164.SH
债券简称	17建屋01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	143164.SH
2、债券简称	17 建屋 01
3、债券名称	苏州工业园区建屋发展集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）
4、发行日	2017 年 7 月 10 日
5、到期日	2022 年 7 月 10 日
6、债券余额	1.00
7、利率（%）	4.90
8、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
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	报告期内无需付息兑付
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定在本期债券存续期间的第 3 年末调整后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的 20 个交易日内向本期债券的债券持有人披露关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告，若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍将维持原有票面利率不变。发行人披露关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，投资者有权选择在第 3 个付息日将其持有的全部或部分按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。本期债券特殊条款未于报告期内触发。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143164.SH

债券简称	17 建屋 01
募集资金专项账户运作情况	公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。
募集资金总额	1.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内，发行人使用募集资金 1.00 亿元，全部用于偿还有息负债。在每笔募集资金支付前，均已履行公司内部审批程序。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

三、跟踪资信评级情况**（一）最新跟踪评级情况**

□适用 √不适用

（二）主体评级差异

□适用 √不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况**（一）增信机制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情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143164.SH

债券简称	17 建屋 01
保证人名称	苏州新建元控股集团有限公司
报告期末累计对外担保余额	155.70
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	168.40
影响保证人资信的重要事项	无
保证担保在报告期内的执行情况	正常
保证人情况变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

√适用 □不适用

债券代码：143164.SH

债券简称	17 建屋 01
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产	截至 2017 年末，扣除发行人资产后，担保人总资产、净资产分别为 1,778,826.55 万元、522,259.87 万元，资产负债率 70.64%，扣除发行人资产后总资产、净资产规模较大。短期偿债指标方面，扣除发行人资产后，担保人

	流动比率和速动比率分别为 1.01 和 0.47，速动比率较低，符合发行人行业特点。此外，扣除发行人资产后，担保人货币资金余额为 153,788.15 万元，货币资金规模较大。整体而言，扣除发行人资产后，担保人净资产规模较大，资产负债率较低，现金规模较大，对本期债券按期、足额兑付有较强的保证能力。
该部分资产的权利限制及后续权利限制安排	截至 2017 年末，扣除发行人资产后，担保人受限资产总额为 400,658.02 万元，其中受限货币资金 294.74 万元，抵押资产为 400,363.28 万元，其中抵押存货为 47,054.72 万元，抵押投资性房地产为 353,308.56 万元。

根据普华永道中天会计师事务所出具的普华永道中天审字（2018）第 21859 号标准无保留意见的审计报告，担保人 2017 年末净资产 92.46 亿元，资产负债率 70.95%，净资产收益率 4.98%，流动比率 1.05，速动比率 0.30。

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：143164.SH

债券简称	17 建屋 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，包括指定专门部门负责偿付工作、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专项偿债账户、严格信息披露等。截至本年度报告批准报出日，上述偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致，且执行情况良好。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：143164.SH

债券简称	17 建屋 01
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2017 年 7 月 10 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2018 年至 2022 年间每年的 7 月 10 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 7 月 10 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期日是 2022 年 7 月 10 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），到期支付本金及最后一期利息。若投资者行使回售选择权，则回售债券的兑付日为 2020 年 7 月 10 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：143164.SH

债券简称	17 建屋 01
账户资金的提取情况	不适用
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无

七、持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	143164. SH
债券简称	17 建屋 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》约定履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	否

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

公司为房地产开发企业，主营业务为房地产开发经营。实业投资，物业管理，建设工程项目，信息咨询，招商引资服务，酒店管理，新型建材开发经营；室内建筑装饰装潢，市政绿化工程。

公司目前的主营业务以住宅房地产的开发销售为主，以住宅地产为主，聚焦苏州，立足园区，通过招投标模式选择施工单位、材料设备供应商、工程监理单位施工图设计单位等进行房地产开发经营。

（二）未来发展展望

公司业务发展的思路是以住宅地产为主，聚焦苏州，立足园区，并逐步走出苏州，契合国家大的战略背景进行相应的布局。根据已获国务院批复的《江苏省城镇体系规划（2015-2030年）》，江苏省在2030年将形成南京、苏州两个特大城市。根据这一规划，未来苏州还存在很大的发展潜力，因此发行人未来的业务开展仍然会以苏州为主。同时，根据国家的大战略，如一带一路，发行人也规划进行相应的布局，以实现走出苏州的战略。

（三）报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元 币种：人民币

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	8.37	75.45	11.10
投资性房地产		23.12	0.00
无形资产		0.05	0.00
合计	8.37	98.63	8.49

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书的相关约定。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独

立法人。发行人与控股股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，已成为完全独立运行的机构体系，公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人事考核、奖惩制度、工资管理制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人高级管理人员不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外其他职务的情形；发行人财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

公司已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

公司建立了独立的财务核算体系。独立作出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算。公司财务机构独立，公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业公用银行账户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房产销售	9.99	5.48	73.56	26.67	17.78	87.36
房屋租赁	1.46	1.30	10.75	1.68	1.14	5.50
物业费	1.41	1.50	10.38	1.14	1.58	3.73
酒店餐饮服务	0.54	0.58	3.98	0.87	0.68	2.85
体育项目	0.18	0.14	1.33	0.16	0.15	0.52
合计	13.58	9.00	100.00	30.53	21.33	100.00

（二）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一） 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

发行人将与经营有关的往来款划分为经营性往来款，即在经营过程中产生的往来款，否则为非经营性往来款。

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**0.80**，占合并口径净资产的比例（%）：**1.99**，是否超过合并口径净资产的**10%**：是 否

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四节 财务情况

一、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，说明是否涉及到追溯调整或重述，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。

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42——持有待售的非流动资产、处置和终止经营》和修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，本集团已采用上述准则编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
本集团将 2017 年度获得的与日常经营相关的政府补助计入其他收益科目。2016 年度	不适用	不适用

的比较财务报表未重列。		
本集团将 2017 年度处置固定资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度比较财务报表已相应调整	资产处置收益 营业外收入	35,369,622 (35,369,622)

三、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	140.33	138.50	1.32	
2	总负债	100.10	100.54	-0.44	
3	净资产	40.23	37.95	6.01	
4	归属母公司股东的净资产	39.31	36.98	6.30	
5	资产负债率 (%)	0.71	0.73	-1.74	
6	流动比率	1.08	1.08	0.66	
7	速动比率	0.15	0.21	-28.57	
8	期末现金及现金等价物余额	6.78	7.05	-3.83	
1	营业总收入	13.62	30.62	-55.52	报告期内, 公司房屋销售收入有所下滑
2	营业总成本	9.02	21.38	-57.81	报告期内, 公司房屋销售下滑, 对应的营业成本减少
3	利润总额	4.40	4.27	3.04	
4	净利润	3.66	3.13	16.93	
5	扣除非经常性损益后净利润	1.65	1.18	39.83	报告期内, 公司净利润较上年同期增加较多
6	归属母公司股东的净利润	3.71	3.16	17.41	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	7.63	7.39	3.25	
8	EBITDA 利息倍数	2.70	2.36	14.19	
9	经营活动产生的现金流净额	1.03	0.97	6.19	
10	投资活动产生的现金流净额	10.40	5.11	103.52	报告期内, 公司处置其他营业单位收到的现金增加, 同时, 用于

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
					购置固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金减少。
11	筹资活动产生的现金流净额	-11.70	-2.94	297.96	报告期内, 公司用于偿还有息债务的现金支出增加。
12	应收账款周转率	38.91	85.06	-54.25	报告期内, 公司营业收入下滑
13	存货周转率	0.12	0.33	-63.87	报告期内, 公司营业成本下降
14	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
15	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	
17	EBITDA 全部债务比 (%)	21.38	16.57	29.03	
18	现金利息保障倍数	4.28	3.30	29.70	

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

四、资产情况

（一） 主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	8.32	8.21	1.34	
应收账款	0.35	0.36	-2.78	
预付款项	0.63	0.36	75.00	报告期内, 公司新增对往来方一年以内对的预付款项
应收股利	0.10	0.71	-85.92	报告期内, 公司收到新鸿基环贸广场房地产(苏州)有限公司 2,000.00 万元股利分配, 收到苏州工业园区建设工程设计施工图审查有限公司 1,320.46 万元股利分配, 收到苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司 2,744.16 万元股利
其他应收款	1.44	1.28	12.50	

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
存货	75.47	64.63	16.77	
其他流动资产	1.66	0.89	86.52	报告期内, 公司下属子公司建屋恒业房地产有限公司购入一年内到期理财产品 6,000.00 万元。
长期股权投资	12.44	14.30	-13.01	
投资性房地产	23.12	24.65	-6.21	
固定资产	10.09	12.63	-20.11	
递延所得税资产	4.50	4.60	-2.17	

2. 主要资产变动的的原因

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位: 亿元 币种: 人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值 (如有)	资产受限原因
货币资金	1.52		各类保证金
存货	21.73		长期借款抵押
投资性房地产	15.93		长期借款抵押
无形资产	0.06		长期借款抵押
固定资产	3.54		长期借款抵押
合计	42.80		-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期 (末) 母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况:

单位: 亿元 币种: 人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例 (%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
无				
合计			-	-

五、负债情况

（一） 主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	2.00	0.30	566.67	报告期内, 公司新增委托贷款
应付票据	0.27	0.10	170.00	报告期内, 公司新增银行承兑汇票支付施工单位工程款
应付账款	11.40	11.61	-1.81	
预收款项	18.33	8.32	120.31	报告期内, 公司预收房产销售款大幅增加
应付职工薪酬	0.33	0.34	-2.94	
应交税费	10.36	10.82	-4.25	
应付利息	0.35	0.22	59.09	报告期内, 公司应付借款和债券利息增加
其他应付款	15.03	12.61	19.19	
一年内到期的非流动负债	15.45	18.73	-17.51	
长期借款	17.23	25.58	-32.64	报告期内, 公司归还部分到期长期借款
应付债券	1.00			

2. 主要负债变动的的原因

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 35.68 亿元；上年末借款总额 44.60 亿元

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末, 可对抗第三人的优先偿付负债情况:

截至报告期末, 公司无可对抗第三人的优先偿付负债。

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

根据公司管理层对公司 2018 年经营情况的总体计划安排，预计公司营运资金需求为 19.76 亿元，偿债资金需求为 18.30 亿元，融资计划为 28.30 亿元。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
东亚银行苏州分行	4.97	3.34	1.63
光大银行苏州分行	1.00	1.00	0.00
国开行苏州分行	13.50	10.37	3.13
建设银行园区支行	4.50	4.28	0.22
农业银行园区支行	13.00	5.40	7.60
浦发银行园区支行	1.50	1.50	0.00
上海银行园区支行	4.00	3.00	1.00
苏州银行园区支行	0.80	0.80	0.00
中国银行园区支行	13.30	12.30	1.00
中信银行园区支行	6.00	5.00	1.00
合计	62.57	46.99	15.58

本报告期银行授信额度变化情况：9.40 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无。

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：4.40 亿元

报告期非经常性损益总额：2.02 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	4.56	对联营企业投资收益、资产处置收益及其他收益	2.02	不可持续
公允价值变动损益				
资产减值损失				
营业外收入	0.05			
营业外支出	0.02			

七、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：截至 2017 年末，公司对外担保余额 7.55 亿元，较 2016 年末对外担保余额减少 3.35 亿元。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：7.55 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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；

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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《苏州工业园区建屋发展集团有限公司公司债券年度报告
(2017年)》之盖章页)

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年4月27日



附件 财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	83,152.03	82,082.52
结算备付金		
拆出资金		
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		16.00
应收账款	3,486.33	3,627.63
预付款项	6,288.51	3,572.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利	1,008.90	7,073.51
其他应收款	14,394.68	12,835.02
买入返售金融资产		
存货	754,724.70	646,311.47
持有待售的资产		34,834.10
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,595.50	8,947.69
流动资产合计	879,650.64	799,300.89
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	124,357.99	143,017.52
投资性房地产	231,198.58	246,514.63
固定资产	100,820.15	126,321.52
在建工程	441.97	402.87
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	999.03	1,051.68
开发支出		
商誉	1,524.19	1,524.19
长期待摊费用	12,126.29	13,639.89
递延所得税资产	44,980.50	45,964.46
其他非流动资产	7,225.24	7,225.22
非流动资产合计	523,673.95	585,661.98

资产总计	1,403,324.59	1,384,962.88
流动负债：		
短期借款	20,000.00	3,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	2,745.00	1,035.00
应付账款	114,028.96	116,120.20
预收款项	183,266.41	83,235.21
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,278.99	3,424.55
应交税费	103,560.57	108,179.81
应付利息	3,495.21	2,196.75
应付股利	76,655.89	111,916.03
其他应付款	150,292.29	126,101.74
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	154,446.00	187,282.00
其他流动负债		
流动负债合计	811,769.33	742,491.30
非流动负债：		
长期借款	172,324.00	255,756.00
应付债券	10,000.00	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	926.92	1,088.92
递延所得税负债	5,993.70	6,085.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	189,244.62	262,930.67
负债合计	1,001,013.95	1,005,421.97
所有者权益：		
股本	300,000.00	300,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,110.84	8,132.86
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	30,531.22	26,958.40
一般风险准备		
未分配利润	54,448.98	34,674.27
归属于母公司所有者权益合计	393,091.05	369,765.53
少数股东权益	9,219.60	9,775.38
所有者权益合计	402,310.64	379,540.91
负债和所有者权益总计	1,403,324.59	1,384,962.88

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

母公司资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	13,263.66	18,587.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,133.37	888.52
预付款项	95.86	159.65
应收利息		
应收股利	1,008.90	7,073.51
其他应收款	138,997.97	50,638.18
存货	55,930.09	65,393.12
持有待售的资产		34,834.10
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	359.29	3,341.38
流动资产合计	210,789.14	180,915.96
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	608,517.60	620,164.63
投资性房地产	59,505.06	61,213.04
固定资产	60,627.17	63,085.48
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	231.55	238.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,149.23	10,350.43

递延所得税资产	27,631.36	30,167.89
其他非流动资产	4,092.22	4,092.22
非流动资产合计	769,754.20	789,312.30
资产总计	980,543.34	970,228.26
流动负债：		
短期借款		
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	2,745.00	1,035.00
应付账款	29,917.17	37,873.63
预收款项	7,039.46	18,169.63
应付职工薪酬	590.10	720.73
应交税费	66,441.56	82,673.53
应付利息	3,092.79	1,835.65
应付股利	76,655.89	111,916.03
其他应付款	306,865.41	207,487.82
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	13,066.00	79,182.00
其他流动负债		
流动负债合计	506,413.39	540,894.02
非流动负债：		
长期借款	55,724.00	43,206.00
应付债券	10,000.00	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	65,724.00	43,206.00
负债合计	572,137.39	584,100.02
所有者权益：		
股本	300,000.00	300,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,132.40	8,132.40
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	30,936.22	27,339.41
未分配利润	69,337.33	50,656.42
所有者权益合计	408,405.95	386,128.24
负债和所有者权益总计	980,543.34	970,228.26

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	136,246.52	306,201.37
其中：营业收入	136,246.52	306,201.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	139,723.25	298,890.77
其中：营业成本	90,185.70	213,762.70
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	19,562.96	53,885.77
销售费用	6,331.14	6,301.84
管理费用	7,503.53	9,560.72
财务费用	15,644.64	15,379.74
资产减值损失	495.28	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	45,563.54	32,208.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,397.64	16,180.70
资产处置收益（损失以“－”号填列）	0.75	3,536.96
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益	1,531.55	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	43,619.00	43,056.15
加：营业外收入	528.83	702.94
减：营业外支出	176.38	1,080.63
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	43,971.45	42,678.47
减：所得税费用	7,287.02	11,352.48
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	36,684.43	31,325.99
(一)按经营持续性分类		

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,684.43	31,325.99
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.少数股东损益	-377.42	-281.84
2.归属于母公司股东的净利润	37,061.85	31,607.84
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一)以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	36,684.43	31,325.99
归属母公司所有者的综合收益总额	37,061.85	31,607.84
归属于少数股东的综合收益总额	-377.42	-281.84
八、每股收益：		
(一)基本每股收益（元/股）		
(二)稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

母公司利润表

2017年1—12月

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	26,307.29	167,509.51
减：营业成本	17,435.87	111,608.47
税金及附加	3,357.34	34,341.59

销售费用	1,017.93	1,761.75
管理费用	2,817.13	2,902.88
财务费用	8,705.90	9,618.00
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	45,563.54	41,208.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,397.64	16,180.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）		133.47
其他收益	0.20	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	38,536.85	48,618.88
加：营业外收入	229.89	79.25
减：营业外支出	22.20	64.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,744.54	48,633.80
减：所得税费用	2,776.50	6,362.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	35,968.04	42,271.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	35,968.04	42,271.72
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	241,539.43	196,919.17
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,895.85	13,850.60
经营活动现金流入小计	245,435.29	210,769.77
购买商品、接受劳务支付的现金	162,716.67	142,905.09
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	17,657.21	16,607.03
支付的各项税费	36,650.05	33,112.93
支付其他与经营活动有关的现金	18,125.20	8,424.53
经营活动现金流出小计	235,149.13	201,049.58
经营活动产生的现金流量净额	10,286.16	9,720.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	42,000.00	42,139.52
取得投资收益收到的现金	20,121.78	22,292.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	252.62	1,308.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	55,000.00	26,425.78
收到其他与投资活动有关的现金	4,866.57	5,170.65
投资活动现金流入小计	122,240.97	97,337.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	284.17	19,720.84
投资支付的现金	18,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		26,521.26
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	18,284.17	46,242.10
投资活动产生的现金流量净额	103,956.79	51,095.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	86,000.00	115,700.00
发行债券收到的现金	10,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	109,660.00	82,237.29
筹资活动现金流入小计	205,660.00	197,937.29
偿还债务支付的现金	185,268.00	174,579.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,201.97	20,137.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	224.36	
支付其他与筹资活动有关的现金	79,984.30	32,600.00
筹资活动现金流出小计	322,678.63	227,317.75
筹资活动产生的现金流量净额	-117,018.63	-29,380.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,775.68	31,434.81
加：期初现金及现金等价物余额	70,547.18	39,112.37
六、期末现金及现金等价物余额	67,771.50	70,547.18

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	15,834.85	55,420.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,107.34	421.23
经营活动现金流入小计	18,942.19	55,842.05
购买商品、接受劳务支付的现金	8,729.22	23,187.71
支付给职工以及为职工支付的现金	1,619.97	1,945.17
支付的各项税费	19,165.35	10,507.30
支付其他与经营活动有关的现金	3,849.49	8,340.32
经营活动现金流出小计	33,364.03	43,980.50
经营活动产生的现金流量净额	-14,421.84	11,861.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	42,187.50	39,356.60
取得投资收益收到的现金	20,121.78	31,292.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.33	136.34
处置子公司及其他营业单位收到的	55,000.00	26,425.78

现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,865.40	2,324.71
投资活动现金流入小计	119,176.01	99,535.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85.56	2,024.34
投资支付的现金	19,200.00	40,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		26,521.26
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	19,285.56	68,545.60
投资活动产生的现金流量净额	99,890.45	30,990.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	30,000.00	
发行债券收到的现金	10,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	60,487.34	71,383.51
筹资活动现金流入小计	100,487.34	71,383.51
偿还债务支付的现金	83,598.00	64,732.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,155.98	22,860.12
支付其他与筹资活动有关的现金	51,127.05	32,600.00
筹资活动现金流出小计	191,881.04	120,192.12
筹资活动产生的现金流量净额	-91,393.70	-48,808.61
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	-5,925.09	-5,956.87
加：期初现金及现金等价物余额	15,306.29	21,263.16
六、期末现金及现金等价物余额	9,381.20	15,306.29

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	300,000.00				8,132.86				26,958.40		34,674.27	9,775.38	379,540.91
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年初余额	300,000.00				8,132.86				26,958.40		34,674.27	9,775.38	379,540.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-22.02				3,572.82		19,774.72	-555.78	22,769.74
（一）综合收益总额											37,061.85	-377.42	36,684.43
（二）所有者投入和减少资本					-22.02				-23.98			-178.36	-224.36
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-22.02				-23.98			-178.36	-224.36
（三）利润分配									3,596.80		17,287.13		13,690.33
1. 提取盈余公积									3,596.		-		

									80		3,596.80		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-13,690.33		-13,690.33
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	300,000.00				8,110.84				30,531.22		54,448.98	9,219.60	402,310.64

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	300,000.00				8,132.86				22,731.23		35,845.25	10,057.22	376,766.56
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													

二、本年年初余额	300,000.00				8,132.86				22,731.23		35,845.25	10,057.22	376,766.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,227.17		-	-281.84	2,774.35
（一）综合收益总额											31,607.84	-281.84	31,326.00
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									4,227.17		-		-
1. 提取盈余公积									4,227.17		-		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-		-
4. 其他											28,551.65		28,551.65
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	300,000.00				8,132.86				26,958.40		34,674.27	9,775.38	379,540.91

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	300,000.00				8,132.40				27,339.41	50,656.42	386,128.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	300,000.00				8,132.40				27,339.41	50,656.42	386,128.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									3,596.80	18,680.91	22,277.71
（一）综合收益总额										35,968.04	35,968.04
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

4. 其他												
(三) 利润分配									3,596.80	-	-	
1. 提取盈余公积									3,596.80	-	-	
2. 对所有者（或股东）的分配										17,287.13	13,690.33	
3. 其他										3,596.80		
(四) 所有者权益内部结转										-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）										13,690.33	13,690.33	
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	300,000.00					8,132.40				30,936.22	69,337.33	408,405.95

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	300,000.00				8,132.40					23,112.24	41,163.52	372,408.17
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												

二、本年期初余额	300,000.00				8,132.40				23,112.24	41,163.52	372,408.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,227.17	9,492.90	13,720.07
（一）综合收益总额										42,271.72	42,271.72
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									4,227.17	-	-
1. 提取盈余公积									4,227.17	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配										32,778.82	28,551.65
3. 其他										4,227.17	
（四）所有者权益内部结转										-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）										28,551.65	28,551.65
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											

四、本期期末余额	300,000. 00				8,132.40				27,339.4 1	50,656. 42	386,128. 24
----------	----------------	--	--	--	----------	--	--	--	---------------	---------------	----------------

法定代表人：凌学风 主管会计工作负责人：周萍 会计机构负责人：王文林

担保人财务报表

适用 不适用

担保人财务报告已在 <http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3221633529850696.pdf> 披露，敬请查阅。