

2012年苏州工业园区地产经营管理公司企业债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

主承销商：

国开证券股份有限公司

2018年6月

国开证券股份有限公司作为2012年苏州工业园区地产经营管理公司企业债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照“发改办财金【2011】1765号”文的有关规定，对苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2017年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本要素

（一）债券名称：2012年苏州工业园区地产经营管理公司企业债券（简称“12苏园建债”）。

（二）发行人基本情况：

名称：苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

英文名称： Suzhou Industrial Park Trirun Investment Holding Group Co.,Ltd

法定代表人：余国华

注册地址：苏州工业园区翠薇街9号月亮湾国际商务中心21-22楼

公司信息披露事务负责人：钱燕来

公司联系地址：苏州工业园区翠薇街9号月亮湾国际商务中心21-22楼

联系电话：0512-67996873 67996755

传真：0512-67996999

邮编：215123

电子邮箱：qyl@trirun.cn

(三) 发行总额：人民币20亿元。

(四) 债券期限：本期债券期限为7年期，同时设置提前偿还条款，即自债券发行后第3年起，分五年等额偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为5.79%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差0.81%确定。Shibor基准利率为本期债券发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor）的算术平均数4.98%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(六) 发行价格：本期债券面值100元，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(七) 债券形式：实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载。

(八) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，即自债券发行后的第3年起逐年分别按照债券发行总额的20%偿还债券本金。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行

支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(九) 发行方式和对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发售，境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。

(十) 发行首日：发行首日为本期债券发行期限的第1日，即2012年5月30日。

(十一) 发行期限：本期债券的发行期限为5个工作日，自2012年5月30日至2012年6月5日止。

(十二) 起息日：本期债券自发行首日开始计息，债券存续期内每年的5月30日为该计息年度的起息日。

(十三) 计息期限：本期债券计息期限为2012年5月30日至2019年5月29日。

(十四) 付息日：本期债券存续期内每年的5月30日为上1个计息年度的付息日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十五) 兑付日：本期债券兑付日为2015年至2019年每年的5月30日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十六) 本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(十七) 承销方式：承销团余额包销。

(十八) 承销团成员：本期债券的主承销商为国开证券股份有限公司，副主承销商为东吴证券股份有限公司，分销商为长江证券股份

有限公司、东兴证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、国盛证券有限责任公司。

(十九) 债券担保：本期债券无担保。

(二十) 信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AAA，发行人主体的长期信用等级为AAA。

(二十一) 上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

(二十二) 税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司已按照2012年苏州工业园区地产经营管理公司企业债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2012年6月14日在银行间市场上市流通，简称“12苏园建债”，证券代码为“1280165”。

(二) 募集资金使用情况

本期债券募集资金为20亿元，其中16亿元拟用于苏州工业园区城乡一体化基础设施建设及完善工程项目建设，4亿元用于补充公司营运资金。公司设立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金，

“PR苏园建”账户名称为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司，

账户为32201560000161330000，目前募集资金已使用完毕，募集资金使用与募集说明书约定一致。

（三）还本付息情况

本期债券付息首日为2013年至2019年每年的5月30日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。报告期内，本公司按期偿还本金40,000万元，兑付利息6,948万元。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。2018年4月28日，发行人在以上媒体披露2017年年度报告及其摘要。

三、发行人偿债能力

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度的财务报告进行了审计，并于2018年4月15日出具了标准无保留意见审计报告（天职业字【2018】4116-3号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2017年度完整的经审计的财务报告及其附注。

发行人2015-2017年经审计的主要财务数据及指标：

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产总计	9,399,075.22	9,737,233.45	11,738,849.65
流动资产合计	4,756,041.84	4,916,753.97	7,332,376.06
负债合计	5,906,218.47	6,265,540.27	8,181,893.13
流动负债合计	3,216,239.51	3,194,612.79	4,028,733.78
所有者权益合计	3,492,856.75	3,471,693.19	3,556,956.52

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	1,040,299.63	1,032,702.18	1,163,517.12
利润总额	73,949.34	44,514.17	30,664.25
净利润	48,027.53	28,784.14	22,482.17

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	376,429.97	750,495.33	327,447.90
投资活动产生的现金流量净额	299,239.33	-232,765.08	-279,112.64
筹资活动产生的现金流量净额	-241,023.35	-513,104.83	-291,166.34
现金及现金等价物净增加额	434,590.13	4,625.42	-242,831.08

发行人2014-2016年财务主要数据和指标

单位：见下表

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
流动比率（倍数）	1.48	1.54	1.82
速动比率（倍数）	0.59	0.52	0.37
资产负债率（%）	62.84	64.35	69.70

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产*100%

（一）偿债能力财务指标分析

2015-2017年末，发行人负债总额相对较为稳定，分别为8,181,893.13万元、6,265,540.27万元、5,906,218.47万元；其中流动负债分别为4,028,733.78万元、3,194,612.79万元、3,216,239.51万元。

发行人2015-2017年末的流动比率分别为1.82、1.54、1.48，速动比率分别为0.37、0.52、0.59。从流动比率、速动比率等短期偿债指标来看，发行人近三年短期偿债能力较为稳定。

近三年，随着发行人业务经营的稳健发展，资产和负债规模均保持了较为稳定的规模。2015-2017年末，公司资产负债率分别为69.70%、64.35%、62.84%，基本保持稳定。

总体来看，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平中等、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。

（二）盈利能力及现金流情况

发行人2015-2017年的主营业务收入分别为1,163,517.12万元、1,032,702.18万元、1,040,299.63万元，净利润分别为22,482.17万元、28,784.14万元、48,027.53万元。发行人主营业务收入主要包括房产销售收入和多元化服务收入，其中多元化服务收入是主要部分。公司营业收入相对稳定，盈利能力逐步提升。随着经营业绩的稳步提升，公司该指标有望获得进一步优化。

发行人 2015-2017 年经营活动产生的现金流量净额分别为 327,447.90 万元、750,495.33 万元、376,429.97 万元。2016 年发行人经营活动产生的现金流量净额较前后两年增长明显的原因主要是由于当年子公司部分项目预售，销售活动产生的现金流增加，同时基础设施及 PPP 项目财政回购款增加。发行人近三年经营性现金流净额持续为正，反映出发行人的主营业务可为其带来较为稳健的现金流并具备较强的抗风险能力。

发行人2015-2017年投资活动产生的现金流量净额分别为-279,112.64万元、-232,765.08万元、299,239.33万元。发行人投资活

动现金流出主要包括对下属子公司的股权投资和固定资产投资产生的现金流出。2015年、2016年公司投资活动产生的现金流净额表现为净流出，主要由于随着公司业务的发展，规模的扩张，投资支付产生的现金流出较多。2017年受发行人回收投资增加、对外投资同比减少的影响，投资活动产生的现金流净额表现为净流入。

发行人2014-2016年筹资活动产生的现金流量净额分别为-291,166.34万元、-513,104.83万元、-241,023.35万元。公司的银行到期还款额增加是近年筹资活动现金流出增加的主要原因。从总体看，发行人因公司建设需要及银行到期还款额较多，但主营业务收入的增长使公司经营活动产生的现金流量净额可以弥补投融资活动产生的资金流量缺口，且未来增长潜力较大。总体而言公司资信优良，有较强的融资能力。

四、发行人最新债券发行情况

除本期债券外，发行人公开发行为尚未兑付的其他债券信息如下：

债券/债务融资工具名称	起息日期	债券期限	待偿还余额 (亿元)	报告期付息 情况	报告期兑付 情况
14 苏园建 MTN001	2014 年 10 月 21 日	7 年	10	按时付息	未到兑付日
15 兆润投资 PPN001	2015 年 12 月 25 日	5 年	3	按时付息	未到兑付日
16 苏园建 MTN001	2016 年 2 月 25 日	7 年	15	按时付息	未到兑付日
17 兆润投资 MTN001	2017 年 9 月 25 日	3 年	10	按时付息	未到兑付日
合计			38		

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平不高、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(本页无正文，为《2012 年苏州工业园区地产经营管理公司企业债券 2017 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

