

**苏州城市建设投资发展有限责任公司**

**公司债券年度报告**

(2018 年)

二〇一九年四月

## 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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书等材料披露有关内容。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期相比未发生重大变化。

## 目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	9
七、 中介机构变更情况	10
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	12
三、 报告期内资信评级情况	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	14
五、 报告期内持有人会议召开情况	14
六、 受托管理人履职情况	14
第三节 业务经营和公司治理情况	15
一、 公司业务和经营情况	15
二、 投资状况	16
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	16
四、 公司治理情况	16
五、 非经营性往来占款或资金拆借	18
第四节 财务情况	18
一、 财务报告审计情况	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	18
三、 主要会计数据和财务指标	19
四、 资产情况	20
五、 负债情况	22
六、 利润及其他损益来源情况	24
七、 对外担保情况	24
第五节 重大事项	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	25
二、 关于破产相关事项	25
三、 关于司法机关调查事项	25
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	25
五、 其他重大事项的信息披露	25
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	26
一、 公司为可交换债券公司	26
二、 公司为创新创业公司债券公司	26
三、 公司为绿色公司债券公司	26
四、 公司为可续期公司债券公司	26
五、 其他特定品种债券事项	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	26

第八节	备查文件目录.....	30
	财务报表.....	32
<b>附件一：</b>	<b>公司财务报表</b> .....	<b>32</b>
	担保人财务报表.....	45

## 释义

本公司、公司	指	苏州城市建设投资发展有限责任公司
公司章程	指	《苏州城市建设投资发展有限责任公司章程》
特种守押公司	指	苏州市特种守押保安服务有限公司
保安公司	指	苏州市保安服务有限公司
吴都租赁	指	吴都融资租赁（天津）有限公司
吴都能源	指	苏州吴都能源发展有限公司
城投地产	指	苏州城投地产发展有限公司
管廊公司	指	苏州城市地下综合管廊开发有限公司
保理公司	指	苏州城投商业保理有限公司
虎丘公司	指	苏州虎丘投资建设开发有限公司
资产公司	指	苏州城投资产开发有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 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	苏州城市建设投资发展有限责任公司
中文简称	苏州城投
外文名称（如有）	Suzhou Urban Construction Investment Development Co.,Ltd
外文缩写（如有）	Suzhou Urban Construction Investment Development
法定代表人	张涛
注册地址	江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号
办公地址	江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号
办公地址的邮政编码	215002
公司网址	<a href="http://www.szct.org.cn/">http://www.szct.org.cn/</a>
电子信箱	szct@szct.org.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	丁建国
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号
电话	0512-65235239
传真	0512-65248033
电子信箱	zw0390@sina.com

### 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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	苏州城市建设投资发展有限责任公司、东吴证券股份有限公司、国开证券股份有限公司

**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

控股股东姓名/名称：苏州市国有资产监督管理委员会

实际控制人姓名/名称：苏州市国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变更

**五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

发生变更  未发生变更

姓名	担任的职务	变动情形	任职时间
张涛	总经理	新任	2018年6月
孙晓江	副总经理	新任	2018年6月
吴晓鹏	董事	新任	2018年6月
李芳玲	监事	新任	2018年7月
陈志祥	监事	离任	-

报告期内公司高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，公司不存在公务员兼职情况，公司高管不存在持有公司股份/权和债券的情况。

**公司新任高管从业简历：**

张涛先生，博士研究生学历，1968年8月出生，1989年8月参加工作，1989年8月至1992年6月，任苏州市市政工程总公司技术员；1992年6月至1998年10月，历任苏州市市政工程总公司经营科（工程科）副科长、科长、总经理助理；1998年10月至1999年8月，任苏州市市政工程总公司副总经理；期间1998年7月南京大学国际金融专业函授本科毕业；1999年8月至2003年4月，任苏州市市政公用局市政管理处副处长兼发展规划处副处长；2003年4月至2004年9月，任苏州市市政公用局市政管理处副处长兼副总工程师；2004年9月至2006年12月，任苏州市市政公用局发展规划处处长、市政管理处处长；期间2006年7月获同济大学建筑与土木工程硕士学位；2006年12月至2008年7月，任苏州市市政公用局副局长、党组成员；2008年7月至2009年12月，任苏州市建设局副局长、党组成员，期间2008年9月至2013年11月同济大学经济与管理学院管理科学与工程专业博士研究生学习；2009年12月至2017年4月，任苏州市住建局副局长、党委委员；2017年5月至今，任苏州城市建设投资发展有限公司党委书记、董事长；2018年6月至今，任苏州城市建设投资发展有限公司党委书记、董事长、总经理。

孙晓江先生，硕士研究生学历，1979年出生，2002年参加工作，历任苏州市国库支付中心科员、苏州市财政局国库处科员、苏州市财政局经济建设处科员、苏州市财政局经济建设处副主任科员、苏州市财政局经济建设处副处长、苏州市财政局资源和债务管理处副处长、苏州城市建设投资发展有限责任公司战略投资部部长，苏州城投商业保理有限公司、吴都租赁（天津）有限公司董事长。现任苏州城市建设投资发展有限责任公司副副总

理，苏州城投资本控股有限责任公司、苏州城投商业保理有限公司、吴都租赁（天津）有限公司董事长。

吴晓鹏先生，研究生学历，高级会计师、注册会计师、国际注册内部审计师、注册企业风险管理师，1978年8月出生，2005年7月参加工作，历任五矿有色金属股份有限公司风险管理部风险管理主管、审计主管、风险管理部审计部经理、审计部副总经理（主持工作）；湖南有色金属股份有限公司财务部部长、财务副总监、执行董事、副总经理。现为苏州市国资委外派苏州城市建设投资发展有限责任公司董事。

李方玲女士，本科学历，1983年2月出生，2001年参加工作。2001年12月至2002年5月在苏州达方电子有限公司任职工；2002年6月至2003年6月在苏州联建电子有限公司任生产班组长；2003年7月至2005年4月在朝日电器（苏州）有限公司任统计员；2005年6月至2007年6月在苏州华微电子科技有限公司任出纳；2008年4月至2013年3月在苏州卓鼎建设工程有限公司任财务部会计；2013年4月至2016年3月在苏州玉皇建设有限公司任财务部主管；2016年4月至2017年6月在苏州中科院全周期绿色建筑研究院有限公司任财务部副主任；2018年7月起任苏州市国资委市属国有企业专职监事，兼任苏州新城投资发展有限公司、苏州水务集团有限公司专职监事。薪酬由苏州市国资委发放，不在苏州城投兼职领薪。

新任总经理、副总经理不持有公司股权、债券。

## 六、中介机构情况

### （一）公司聘请的会计师事务所

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路61号4楼1、2、3室
签字会计师姓名（如有）	柳志伟、魏晓戎

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124033、1280357
债券简称	PR 苏城投、12 苏州城投债
名称	国开证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区阜成门外大街29号1-9层
联系人	庄玮佳
联系电话	025-83269760

债券代码	143663
债券简称	18 苏城01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	江苏省苏州市工业园区星阳街5号东吴证券大厦16楼
联系人	夏雨、魏欣辰

联系电话	0512-62938152
债券代码	155210
债券简称	19 苏城 01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	江苏省苏州市工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼
联系人	夏雨、魏欣辰
联系电话	0512-62938152

### （三）资信评级机构

债券代码	124033、1280357
债券简称	PR 苏城投、12 苏州城投债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

债券代码	143663
债券简称	18 苏城 01
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

债券代码	155210
债券简称	19 苏城 01
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

### 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	124033、1280357
2、债券简称	PR 苏城投、12 苏州城投债
3、债券名称	2012 年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券
4、发行日	2012 年 10 月 25 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	
7、到期日	2019 年 10 月 25 日

8、债券余额	4
9、截至报告期末的利率(%)	5.79
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，付息日为每年的10月25日。本期债券为7年期固定利率债券，设计提前偿还条款，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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	银行间债券市场/上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券每年付息一次，分次还本，付息日为每年的10月25日。本报告期内，按时偿还本金和兑付利息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143663
2、债券简称	18苏城01
3、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行2018年公司债券(面向合格投资者)(第一期)
4、发行日	2018年6月1日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2021年6月1日
7、到期日	2023年6月1日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，付息日为存续期内每年的6月1日。 本期债券的兑付日为2023年6月1日。 公司发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给公司。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未涉及偿还本金和兑付利息事项。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	暂未触发及执行
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	暂未触发及执行
16、发行人赎回选择权的触	不适用

发及执行情况	
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155210
2、债券简称	19 苏城 01
3、债券名称	苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第一期)
4、发行日	2019 年 3 月 8 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2022 年 3 月 8 日
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，付息日为存续期内每年的 3 月 8 日。本期债券的兑付日为 2024 年 3 月 8 日。公司发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给公司。若债券持有人行使回售选择权，则其部分的本期债券兑付日为 2022 年 3 月 8 日。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内未涉及偿还本金和兑付利息事项
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	暂未触发及执行
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	暂未触发及执行
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124033、1280357

债券简称	PR 苏城投、12 苏州城投债
募集资金专项账户运作情况	公司在国家开发银行江苏省分行开立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0

募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	募投资金已在前序年度按募集资金要求使用
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

债券代码：**143663**

债券简称	18 苏城 01
募集资金专项账户运作情况	公司在华夏银行苏州分行开立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金已使用 10 亿元，用于偿还广发银行苏州分行贷款、PR 苏城投（企业债）以及 14 苏城投 ABN001B，已履行相应程序
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

债券代码：**155210**

债券简称	19 苏城 01
募集资金专项账户运作情况	公司在浦东发展银行股份有限公司苏州分行开立了专门的募集资金监管账户用于存放募集资金
募集资金总额	10
募集资金期末余额	-
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年 3 月 31 日，募集资金已使用 9.97 亿元，偿还人保-苏州轨道交通债权投资计划，已履行相应程序
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

## 三、报告期内资信评级情况

债券代码	124033、1280357
债券简称	PR 苏城投、12 苏州城投债
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。情况稳定，未来信用等级大致不变。
债项评级标识所代表的含义	债务安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	无变化

债券代码	143663
------	--------

债券简称	18 苏城 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 5 月 28 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。情况稳定，未来信用等级大致不变。
债项评级标识所代表的含义	债务安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	无变化

债券代码	155210
债券简称	19 苏城 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 3 月 1 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。情况稳定，未来信用等级大致不变。
债项评级标识所代表的含义	债务安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	无变化

#### 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

无变化

#### 五、报告期内持有人会议召开情况

不适用

#### 六、受托管理人履职情况

债券代码	124033、1280357
债券简称	PR 苏城投、12 苏州城投债
债券受托管理人名称	国开证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	正常
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）	无
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	已于 2018 年 6 月 30 日前披露 2017 年度受托管理事务报告 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

债券代码	143663
债券简称	18 苏城 01
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	按照相关规定履行了受托管理人职责
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）	无
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	将于 2019 年 6 月 30 日前于 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 披露 2018 年度受托管理事务报告

债券代码	155210
债券简称	19 苏城 01
债券受托管理人名称	东吴证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	按照相关规定履行了受托管理人职责
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）	无
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	将于 2020 年 6 月 30 日前于 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> 披露 2019 年度受托管理事务报告

### 第三节 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）经营情况分析

##### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
燃气销售	30.95	25.94	16.16	55.84	27.72	23.22	16.23	67.55
房地产销售	12.84	13.20	-2.76	23.17	6.65	6.32	4.96	16.20
租赁及管理费等	1.95	1.64	15.83	3.52	1.41	1.10	22.10	3.43
保理及贷款业务	1.28	0.39	69.16	2.31	0.65	0.01	99.17	1.58
保安及押运服务	4.54	3.59	21.06	8.20	-	-	-	-
工程施工	3.40	1.45	57.19	6.13	4.08	1.69	58.69	9.95
其他	0.46	0.10	77.89	0.83	0.53	0.23	56.74	1.29
合计	55.42	46.32	16.42	-	41.03	32.55	20.66	-

## 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司为城投类企业，收入成本主要按业务划分，无法对应至产品或服务

## 3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

房地产销售业务营业收入增长93.20%，营业成本增长108.89%，毛利率下降155.59%：

收入增加主要是城投地产公司定销房及综合便民服务中心销售额增加；成本增加系与销售额同步增加；毛利率下降系2018年销售项目结转成本较高

租赁及管理费业务营业收入增长38.71%，营业成本增长49.86%：

收入增加，主要是资产公司广告管理收入增加、地产公司租赁收入增加及燃气集团房产租赁收入增加；

成本增加，主要是租赁资产折旧、改造、管理费用增加。

保理及贷款业务营业收入增长97.78%，营业成本增长7,218.92%，毛利率下降30.26%：

收入增加系保理业务增长及新增融资租赁收入，营业成本的增长主要是借款利息增加；收入增长幅度小于成本增加的幅度，导致毛利率下降

## 二、投资状况

### （一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产20%的重大股权投资

适用 不适用

### （二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产20%的重大非股权投资

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

### （一）公司是否存在与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：

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

#### 1、业务方面

公司在董事会、监事、管理层的共同治理下，依法独立开展经营活动。公司按照公司的发展战略和年度经营目标，自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，拥有独立的采购、

生产和销售系统，业务机构完整。公司无需依赖实际控制人及其他关联方进行生产经营活动，业务独立于实际控制人及其他关联方。

## 2、人员方面

公司按照相关法律法规规定建立了健全的法人治理结构。公司拥有独立、明确的员工团队。按照《公司章程》的规定，公司的董事长、监事、经理等高管人员均履行合法的程序产生。公司设有独立管理机构，有一套完整、系统的管理制度、规章。

公司非职工董事、非职工监事均经苏州市国资委委派，职工董事、职工监事均经职工代表大会选举产生，高级管理人员均经董事会聘任，符合《公司法》和公司《公司章程》的规定。公司董事、高级管理人员在其他公司或经济组织的兼职均经出资人同意，且不存在兼职领取薪酬的情形，符合《公司法》、《企业国有资产管理法》的规定。

公司存在公务员兼职监事的情况，但其委派经有权机关批准，且未在公司领取薪酬。上述情况符合《中华人民共和国公务员法》、符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及公司章程的规定。

综上，公司董事、监事和高级管理人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规和公司《公司章程》的要求，委派/选举/聘任符合规定程序，兼职情况合法合规。

## 3、资产方面

公司拥有生产经营所需的房屋产权、土地使用权、生产设备以及相关配套设施等资产，公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清晰，不存在资产被实际控制人违规占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

## 4、机构方面

公司生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东、实际控制人独立。公司经营管理机构均独立于控股股东、实际控制人，控股股东、实际控制人的机构与公司的相应部门没有上下级关系。

## 5、财务方面

公司设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；公司独立在银行开户，有独立的银行账号。公司独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。公司与出资人在财务方面是独立的。

公司的日常经营资金由公司自行支配管理。公司在银行开立了基本账户和一般存款账户，日常销售的货款资金都回笼到以上账户，并对外进行支付。公司不存在与控股股东共享银行账户的情况。公司依法独立缴纳税款，不存在与控股股东或其他关联公司合并纳税的情况。

### （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

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 公司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

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2018年，公司新增发生非经营性往来占款或资金拆借 98,384.05 万元

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

## 第四节 财务情况

### 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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行上述规定对合并财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>（1）合并资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。</p>	<p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本年金额 229,670,507.54 元，上年金额 167,471,401.19 元；</p> <p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本年金额 945,877,181.84 元，上年金额 1,479,432,275.66 元；</p> <p>调增“其他应收款”本年金额 15,165,795.43 元，上年金额 8,914,409.96 元；</p> <p>调增“其他应付款”本年金额 210,571,464.11 元，上年金额 336,695,761.49 元；</p> <p>调增“固定资产”本年金额 106,813.32 元，上年金额 13,937.14 元；</p> <p>调增“在建工程”本年金额 0 元，上年金额 0 元；</p> <p>调增“长期应付款”本年金额 7,212,519,742.38 元，上年金额</p>

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	5,371,903,157.17 元。
（2）在合并利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	调减“管理费用”本年金额 0 元，上年金额 0 元，重分类至“研发费用”。
（3）合并所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	“设定受益计划变动额结转留存收益”本年金额 0 元，上年金额 0 元。

### 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	860.32	916.51	-6.13	
2	总负债	333.67	396.57	-15.86	
3	净资产	526.65	519.94	1.29	
4	归属母公司股东的净资产	464.71	459.91	1.04	
5	资产负债率 (%)	38.78	43.27	-10.37	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	38.87	43.32	-10.28	
7	流动比率	1.86	2.01	-7.70	
8	速动比率	1.64	1.78	-8.08	
9	期末现金及现金等价物余额	87.07	117.61	-25.96	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	55.42	41.03	35.06	房地产销售收入、保安及押运服务收入增长
2	营业成本	46.32	32.55	42.28	房地产销售成本、保安及押运服务成本随收入同步增长
3	利润总额	6.81	8.18	-16.64	
4	净利润	5.47	6.86	-20.19	
5	扣除非经常性损益后净利润	5.55	6.91	-19.63	
6	归属母公司股东的净利润	4.23	5.44	-22.16	
7	息税折旧摊销前利润 (	8.90	9.45	-5.82	

	EBITDA)				
8	经营活动产生的现金流净额	-7.75	0.96	-907.29	保理业务放款净增加 17.16 亿元
9	投资活动产生的现金流净额	46.08	41.61	10.76	
10	筹资活动产生的现金流净额	-68.86	-29.23	135.63	支付其他与筹资活动有关的现金同比增加 51.42 亿元
11	应收账款周转率	29.76	24.87	19.68	
12	存货周转率	1.27	0.75	69.77	存货销售导致余额减少
13	EBITDA 全部债务比	0.07	0.05	40.00	全部债务减少 55.91 亿元
14	利息保障倍数	0.45	0.42	8.21	
15	现金利息保障倍数	0.60	1.12	-46.65	经营活动现金流量转为净流出
16	EBITDA 利息倍数	0.56	0.48	16.32	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

## 四、资产情况

### （一） 主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

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	79.51	94.64	-15.98	
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2.38	23.63	-89.95	上年末数据含结构性存款
应收票据及应收账款	2.30	1.67	37.14	特种守押公司及保安公司 2018 年度纳入合并范围，其账面持有部分应收账款

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
预付款项	2.00	2.30	-13.07	
其他应收款	125.42	161.48	-22.33	
存货	33.31	39.36	-15.38	
一年内到期的非流动资产	3.18	-	-	新增吴都租赁一年内到期的融资租赁款
其他流动资产	33.25	20.18	64.78	新增购买银行理财产品
发放贷款及垫款	12.11	8.47	42.93	保理业务放款增加 3.64 亿元
可供出售金融资产	24.23	23.95	1.15	
长期应收款	11.24	0.15	7,279.60	新增吴都租赁的融资租赁款
长期股权投资	163.72	155.52	5.27	
投资性房产	15.43	18.36	-15.97	
固定资产	17.57	13.95	25.96	
在建工程	168.49	186.14	-9.48	
无形资产	1.80	1.07	67.98	主要是土地使用权增加
开发支出	0.01	0.01	0.23	
商誉	0.06	-	-	由吴都能源非同一控制下企业合并苏州浩峰新能源科技有限公司及南京得蓝新能源有限公司形成
长期待摊费用	0.10	0.05	94.30	新增城投地产办公楼装修成本; 新增资产公司装修成本; 特种守押公司及保安公司新增纳入合并范围增加该科目余额
递延所得税资产	0.41	0.32	24.97	
其他非流动资产	163.82	165.25	-0.86	

## 2. 主要资产变动的原因

见上表

### (二) 资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
其他应收款-财政-环古城项目	284,667.65	-	30亿元人保-苏州轨道交通债权投资计划华夏银行保函反担保	无
城市生活广场地块	18,396.12	-	5.46亿元国家开发银行项目贷款抵押	无
北园地块	55,299.19	-	2.50亿元农业银行项目贷款抵押	无
合计	358,362.96	-	-	-

## 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受限的比例	权利受限原因
苏州苏通大桥投资有限公司	7.77	0	70.00	19.90	30亿元人保-苏州轨道交通债权投资计划华夏银行保函反担保
合计	7.77	0	-	-	-

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

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	0.50	5.20	-90.38	公司本部和管廊公司偿还到期借款
应付票据及应付账款	9.46	14.79	-36.06	保理公司应付票据减少 1.4 亿元；城投地产公司应付账

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
				款减少 2.73 亿元
预收账款	11.94	10.90	9.56	
应付职工薪酬	0.79	0.35	127.21	保安公司及特种守押公司本年度纳入合并范围, 增加 0.31 亿元
应交税费	0.50	0.70	-28.62	
其他应付款	54.77	76.23	-28.16	
一年内到期的非流动负债	73.47	62.41	17.72	
其他流动负债	0.13	0.09	38.23	资产公司与预估收入相关的房产税增加 0.02 亿元; 与预估收入相关的增值税增加 0.02 亿元
长期借款	30.69	57.54	-46.66	虎丘公司、资产公司、公司本部长期借款重分类至一年内到期的非流动负债
应付债券	30.00	64.00	-53.13	部分重分类至一年内到期的非流动负债; 偿付到期债券本金
长期应付款	75.73	57.51	31.67	苏州市财政局拨入的其他专项资金本年净增加 18.34 亿元
预计负债	0.00	1.21	-99.62	2017 年末确认的苏州港股权置换的预计负债 1.21 亿元, 2018 年该股权置换事项已完成
递延收益	0.51	0.52	-2.01	
递延所得税负债	0.16	0.10	61.10	资产公司按租赁期限平均确认的租金收入净额增加 0.03 亿元; 保安公司及特种守押公司本年度纳入合并范围, 增加 0.03 亿元
其他非流动负债	45.00	45.00	-	

## 2. 主要负债变动的原因

见上表

3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债  
适用 不适用

（二） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

适用 不适用

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 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
国家开发银行	196.58	196.58	-
工商银行	21.09	21.09	-
光大银行	15.00	-	15.00
民生银行	20.00	10.00	10.00
建行苏州分行	60.00	21.00	39.00
浙商银行苏州分行	15.00	5.00	10.00
浦发银行	40.00	30.00	10.00
广发银行	20.00	2.00	18.00
宁波银行	3.00	-	3.00
兴业银行	6.00	6.00	-
中信银行	25.00	15.00	10.00
华夏银行苏州分行	40.00	30.00	10.00
合计	461.67	-	125.00

上年末银行授信总额度：530.67 亿元，本报告期末银行授信总额度 461.67 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：-69.00 亿元

## 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：6.81 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.10 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

## 七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：减少 7.03 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

## 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、关于司法机关调查事项

适用 不适用

### 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

重大事项	有/无	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无	/	/	/
债券信用评级发生变化	无	/	/	/
发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无	/	/	/
发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无	/	/	/
发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无	/	/	/
发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无	/	/	/
发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无	/	/	/
发行人作出减资、合并、分立、解散的决定	无	/	/	/
保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无	/	/	/
发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无	/	/	/

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、公司为可交换债券公司

适用 不适用

### 二、公司为创新创业公司债券公司

适用 不适用

### 三、公司为绿色公司债券公司

适用 不适用

### 四、公司为可续期公司债券公司

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

不适用

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

### 一、股权置换

**换出股权：江苏苏州港集团有限公司（原名：苏州港口发展（集团）有限公司）（69.36%）**

江苏苏州港集团有限公司（原名：苏州港口发展（集团）有限公司，以下简称苏州港）系经苏州市人民政府苏府办抄〔2002〕62号抄告单批准，由苏州市人民政府将其所接受国家交通部移交的原交通部对张家港港务局投入的资本计人民币11,259.16251万元股权作为出资额，投入成立的国有独资企业，于2002年8月取得由苏州市国有（集体）资产管理委员会核发的（编号为028）《苏州市国有资产授权证书》，同年9月12日取得了由江苏省苏州工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。苏州港设立时的注册资本为人民币11,259万元。

2003年7月3日，经苏州市人民政府苏府办抄〔2003〕68号抄告单批准，将该苏州港成建制并入本公司，成为本公司全资子公司。

2003年至2016年期间，苏州港多次变更注册资本，截至2016年12月31日止，苏州港注册资本变更为人民币!The Formula Not In Table万元，其中本公司直接持有69.36%，国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）持有30.64%（该股权已由本公司约定到期全额回购）。

2017年4月，根据苏州市政府第4次常务会议纪要及苏州市委苏办抄[2017]字第3

号抄告单决定，将苏州港隶属关系调整为市国资委直管企业，苏州港的高级管理人员亦均由市国资委直接委派或更换。同时明确由本公司以直接持有 69.36% 的苏州港股权参股出资江苏省港口集团有限公司。

2017 年，本公司与省港公司筹备组签订了出资意向书，2017 年 5 月 18 日，省港公司设立，本公司作为省港公司股东与其他全部股东签订了出资人协议书。

2017 年 5 月 23 日，根据苏州市政府国有资产监督管理委员会苏国资改[2017]80 号文件，由本公司以持有苏州港 69.36% 的股权经调整的对应净资产 33 亿元（根据 2016 年度审计报告调整计算）和对苏州港的债权 1.5 亿元出资，合计 34.5 亿元置换江苏省港口集团有限公司 12.18% 股权。

#### **换入股权：江苏省港口集团有限公司（12.18%）**

江苏省港口集团有限公司（以下简称省港公司）系由江苏交通控股有限公司、连云港市政府（国资委）、南京市交通建设投资控股（集团）有限公司、苏州城市建设投资发展有限责任公司、南通市政府（国资委）、镇江国有投资控股集团有限公司、常州市交通产业集团有限公司、泰州市交通产业集团有限公司、扬州市交通产业集团有限公司共同出资组建的有限公司，并于 2017 年 5 月 18 日取得由江苏省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91320000MA1PqERM7T 的营业执照，注册资本为 283.21 亿元。

根据省委、省政府有关文件精神及通知要求，省港公司由省、市两级国有资本共同出资组建，其中：省级出资 83.93 亿元，沿江沿海拥有市属国有码头的南京、常州、苏州、南通、连运港、扬州、镇江、泰州市以港口企业股权折股作为出资，出资额 199.28 亿元。省港公司属于省属大型企业，由省国资委列名监管，省交通运输厅负责行业管理和业务指导。

2017 年，本公司与省港公司筹备组签订了股权认缴出资意向书，双方约定本公司以持有苏州港 69.36% 股权及部分债权认缴省港公司注册资本 34.5 亿元，占省港公司 12.18%。

2017 年 5 月 18 日，省港公司全体股东签订了出资人协议书。2017 年 10 月，全体股东签订了省港公司章程。

#### **置换股权交割**

2018 年本公司、苏州港与省港公司三方签订股权交割协议，协议约定本公司以持有的苏州港 69.36% 股权认缴省港公司注册资本 34.50 亿元，不足部分以对苏州港的债权出资。标的股权所涉及的资产和相关负债自定价基准日到股权交割日之间的损益-115,796,218.53 元以及前期弥补出资 149,792,983.21 元通过本公司对苏州港的债权予以弥补。

截至本报告日，苏州港及省港公司已完成工商变更手续。本公司实缴出资 34.50 亿元，

持有省港公司 12.18%的股权。

## 二、苏州鑫港港务发展有限公司股权收购

苏州鑫港港务发展有限公司（原名称：苏州港丰港口发展有限公司，以下简称鑫港公司）由丰立集团有限公司全体债权人发起设立的张家港融汇丰商务管理企业（有限合伙）出资设立，并取得江苏省张家港保税区工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91320592MA1MT4AT97 的营业执照，注册资本为人民币 8 亿元。

2016 年 8 月 22 日，本公司联合原子公司苏州港口发展（集团）有限公司（以下简称苏州港）与丰立集团有限公司（含 28 家关联公司）管理人、张家港融汇丰商务管理企业（有限合伙）签订“关于张家港永恒码头有限公司、江苏永恒炉料实业有限公司、江苏永恒钢铁实业有限公司、迁产业重机（江苏）有限公司、江苏扬子江港务有限公司、江苏扬子江金属加工有限公司、江苏扬子江仓储有限公司（以下统称“丰立集团破产重整七家关联公司”）重组后资产之收购框架协议”书，就收购七家公司重组后的港口核心经营资产达成协议。

根据上述收购框架协议书约定，由丰立集团有限公司全体债权人发起设立的张家港融汇丰商务管理企业（有限合伙）出资新设“苏州港丰港口发展有限公司”，通过破产重整将上述七家公司重整为鑫港公司所属全资子公司后，由本公司联合原子公司苏州港出资收购鑫港公司 100%股权，收购对价包括现金和（或）股权。

上述收购计划已经苏州市政府国有资产监督管理委员会（苏国资改[2016]127号）的批准，收购总价为人民币 29.29 亿元，分四期进行，收购进度根据各期收购条件成熟情况具体确定。

苏州港首期（履约保证金）、第二期收购鑫港 42.23%股权款分别于协议签订后 10 个工作日内及 2016 年 12 月 27 日全部支付完成，同时办理了工商变更登记。同日，“苏州港丰港口发展有限公司”亦更名为“苏州鑫港港务发展有限公司”。

根据上述收购协议，第三期为总金额 10 亿元的现金和/或股权置换鑫港公司股权，即由本公司用所持有的苏州港 10 亿元（评估后的公允价值）等值股权作价置换张家港融汇丰商务管理企业（有限合伙）所持有的鑫港公司 10 亿元股权，如张家港融汇丰商务管理企业（有限合伙）选择现金，则由苏州港支付。

因涉及收购方之一苏州港控股权的变化，本公司已丧失对苏州港控制权，但上述联合收购仍将继续。

2018 年本公司、省港公司及苏州港三方签订苏州丰立项目处置框架协议，协议约定本公司将持有的苏州港剩余债权 617,455,997.71 元置换鑫港公司的股权，换取的股权比例为 22.21%。苏州港继续持有鑫港公司 20.02%的股权，丰立项目后期收购工作由苏州港负责推进。丰立项目收购完成后，本公司持有鑫港公司 22.21%的股权，苏州港持有鑫港公司 77.79%，苏州港成为鑫港公司控股股东。自 2018 年 1 月 1 日，

鑫港公司经营损益由双方股东按股比承担或享有。

## 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（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。

（以下无正文）

(以下无正文，为苏州城市建设投资发展有限责任公司 2018 年公司债券年报盖章页)

苏州城市建设投资发展有限责任公司  
2019 年 4 月 29 日



## 财务报表

### 附件一： 公司财务报表

#### 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：苏州城市建设投资发展有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	7,951,326,123.32	9,463,776,749.76
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	237,580,672.74	2,362,957,655.50
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	229,670,507.54	167,471,401.19
其中：应收票据	10,689,335.58	14,054,185.63
应收账款	218,981,171.96	153,417,215.56
预付款项	199,605,318.84	229,610,187.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,542,438,331.53	16,147,796,347.34
其中：应收利息	15,165,795.43	8,914,409.96
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,330,525,808.78	3,935,844,515.72
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	318,080,647.50	
其他流动资产	3,325,229,752.67	2,017,920,274.88
流动资产合计	28,134,457,162.92	34,325,377,132.18
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	1,210,667,900.00	847,006,000.00
债权投资		
可供出售金融资产	2,422,930,340.55	2,395,337,940.55
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,124,153,229.37	15,233,247.74
长期股权投资	16,372,068,849.87	15,552,343,333.64

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,543,152,679.46	1,836,385,811.33
固定资产	1,757,217,092.25	1,395,014,588.83
在建工程	16,848,670,493.50	18,613,610,403.03
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	179,501,443.13	106,856,302.56
开发支出	978,816.98	976,616.98
商誉	5,521,780.71	
长期待摊费用	9,583,828.84	4,932,396.51
递延所得税资产	40,561,968.39	32,458,543.56
其他非流动资产	16,382,415,609.10	16,525,220,068.74
非流动资产合计	57,897,424,032.16	57,325,375,253.47
资产总计	86,031,881,195.08	91,650,752,385.65
<b>流动负债：</b>		
短期借款	50,000,000.00	520,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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		
应付票据及应付账款	945,877,181.84	1,479,432,275.66
预收款项	1,194,341,416.80	1,090,161,945.12
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	79,192,152.23	34,853,899.34
应交税费	50,255,538.41	70,401,703.19
其他应付款	5,476,700,750.60	7,623,004,361.84
其中：应付利息	210,571,464.11	336,695,761.49
应付股利		
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,347,000,000.00	6,241,000,000.00
其他流动负债	13,089,483.43	9,469,226.22
流动负债合计	15,156,456,523.31	17,068,323,411.37

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,069,300,000.00	5,754,000,000.00
应付债券	3,000,000,000.00	6,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	7,572,728,722.15	5,751,236,723.99
长期应付职工薪酬		
预计负债	463,160.00	120,519,307.65
递延收益	51,302,115.46	52,352,545.10
递延所得税负债	16,407,616.99	10,184,984.20
其他非流动负债	4,500,000,000.00	4,500,000,000.00
非流动负债合计	18,210,201,614.60	22,588,293,560.94
负债合计	33,366,658,137.91	39,656,616,972.31
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	38,634,746,124.51	38,413,817,316.43
减：库存股		
其他综合收益	35,741,067.98	33,811,122.47
专项储备	57,883,957.96	61,022,008.92
盈余公积	190,731,980.26	155,851,607.36
一般风险准备	18,160,018.50	15,615,914.43
未分配利润	2,533,384,726.05	2,310,647,463.64
归属于母公司所有者权益合计	46,470,647,875.26	45,990,765,433.25
少数股东权益	6,194,575,181.91	6,003,369,980.09
所有者权益（或股东权益）合计	52,665,223,057.17	51,994,135,413.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,031,881,195.08	91,650,752,385.65

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：苏州城市建设投资发展有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,929,422,925.27	3,544,225,702.91
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	179,229,280.20	1,936,182,000.00

衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	466,734.19	92,827.77
其他应收款	9,935,253,077.11	14,360,163,794.95
其中：应收利息		3,889,262.50
应收股利	1,696,254.39	1,696,254.39
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,501,158,608.05	1,161,128,910.73
其他流动资产		
流动资产合计	16,545,530,624.82	21,001,793,236.36
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	1,024,846,312.00	1,022,753,912.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	26,345,173,316.99	23,718,042,633.51
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,883,697.61	1,860,506.78
在建工程	2,480,235,992.49	2,766,375,486.16
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,869,433.72	2,044,281.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	66,943.82	123,317.42
递延所得税资产		
其他非流动资产	16,372,415,609.10	16,503,161,901.03
非流动资产合计	46,226,491,305.73	44,014,362,038.49
资产总计	62,772,021,930.55	65,016,155,274.85
<b>流动负债：</b>		
短期借款		200,000,000.00
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		

应付票据及应付账款	5,171,302.63	3,120,975.14
预收款项	3,205,855.92	112,727.87
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	925,954.07	7,659,383.73
其他应付款	2,064,703,533.46	4,685,415,944.90
其中：应付利息	210,061,183.55	301,080,363.01
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,400,000,000.00	3,900,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,474,006,646.08	8,796,309,031.64
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,064,000,000.00	2,064,000,000.00
应付债券	3,000,000,000.00	6,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	7,352,507,778.10	4,139,405,434.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		120,519,307.65
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	11,416,507,778.10	12,723,924,742.23
负债合计	18,890,514,424.18	21,520,233,773.87
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	38,178,884,861.23	37,978,948,001.34
减：库存股		
其他综合收益	536,944.34	536,944.34
专项储备		
盈余公积	190,731,980.26	155,851,607.36
未分配利润	511,353,720.54	360,584,947.94
所有者权益（或股东权益）合计	43,881,507,506.37	43,495,921,500.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	62,772,021,930.55	65,016,155,274.85

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

**合并利润表**  
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	5,541,710,745.94	4,103,062,593.82
其中：营业收入	5,541,710,745.94	4,103,062,593.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,336,144,426.52	3,672,169,389.01
其中：营业成本	4,631,830,586.30	3,255,332,945.71
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	71,365,730.48	63,364,404.64
销售费用	280,496,537.22	174,002,461.90
管理费用	309,720,911.93	240,327,987.59
研发费用		
财务费用	14,454,357.25	-62,712,788.76
其中：利息费用	40,750,324.22	6,771,488.49
利息收入	28,455,784.04	71,392,409.35
资产减值损失	28,276,303.34	1,854,377.93
信用减值损失		
加：其他收益	28,441,257.95	20,154,521.22
投资收益（损失以“-”号填列）	457,925,448.96	373,202,292.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-41,376,982.76	-16,215,681.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	650,556,043.57	808,034,337.61

加：营业外收入	40,244,524.81	22,206,145.39
减：营业外支出	9,323,657.23	12,697,727.98
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	681,476,911.15	817,542,755.02
减：所得税费用	134,139,950.98	131,776,981.25
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	547,336,960.17	685,765,773.77
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	547,336,960.17	685,765,773.77
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	124,020,637.32	141,917,162.16
2.归属于母公司股东的净利润	423,316,322.85	543,848,611.61
六、其他综合收益的税后净额	1,929,945.51	4,508,050.56
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,929,945.51	4,508,050.56
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,929,945.51	4,508,050.56
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	1,929,945.51	4,508,050.56
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		
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	549,266,905.68	690,273,824.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	425,246,268.36	548,356,662.17
归属于少数股东的综合收益总额	124,020,637.32	141,917,162.16
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。

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

**母公司利润表**  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	15,759,658.60	9,523,809.52
减：营业成本		
税金及附加	1,071,075.49	2,160,711.67
销售费用		
管理费用	35,724,328.47	29,841,907.92
研发费用		
财务费用	-1,831,341.30	-1,548,268.02
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	-3,388.79	1,023.92
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	369,253,118.07	377,296,444.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-16,952,719.80	6,780,247.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	333,099,383.00	363,145,125.65
加：营业外收入	16,129,818.97	366,859.55

减：营业外支出	952,855.99	851,666.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	348,276,345.98	362,660,318.53
减：所得税费用	-527,383.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	348,803,728.98	362,660,318.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	348,803,728.98	362,660,318.53
（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	348,803,728.98	362,660,318.53
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：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

### 合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	5,988,289,792.27	4,873,894,911.39
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	163,157,240.27	57,920,710.77
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	8,168,203.10	234,038.77
收到其他与经营活动有关的现金	540,215,699.27	271,908,816.02
经营活动现金流入小计	6,699,830,934.91	5,203,958,476.95
购买商品、接受劳务支付的现金	4,129,548,463.51	4,015,483,623.27
客户贷款及垫款净增加额	1,715,877,885.41	-84,054,961.71
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	7,927,633.33	466,054.17
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	634,095,832.79	259,028,505.25
支付的各项税费	379,339,283.48	406,731,320.32
支付其他与经营活动有关的现金	608,487,389.99	510,793,366.38
经营活动现金流出小计	7,475,276,488.51	5,108,447,907.68
经营活动产生的现金流量净额	-775,445,553.60	95,510,569.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	7,755,974,821.17	8,862,391,089.27
取得投资收益收到的现金	528,374,367.93	405,808,564.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	134,968.66	324,339.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-874,373,824.40
收到其他与投资活动有关的现金	4,104,385,355.42	92,681,158.00

投资活动现金流入小计	12,388,869,513.18	8,486,831,326.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,324,563,611.46	1,877,366,330.71
投资支付的现金	6,324,492,400.00	2,215,020,600.00
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	11,899,141.92	3,868,439.98
支付其他与投资活动有关的现金	119,484,947.60	230,000,000.00
投资活动现金流出小计	7,780,440,100.98	4,326,255,370.69
投资活动产生的现金流量净额	4,608,429,412.20	4,160,575,956.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	261,410,000.00	1,122,000,000.00
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	3,271,800,000.00	520,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,952,416,129.01	5,849,106,942.22
筹资活动现金流入小计	7,485,626,129.01	7,491,106,942.22
偿还债务支付的现金	6,873,500,000.00	7,944,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,475,631,481.76	1,588,481,226.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	67,641,569.73	59,126,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,022,929,132.29	880,732,900.24
筹资活动现金流出小计	14,372,060,614.05	10,413,714,127.06
筹资活动产生的现金流量净额	-6,886,434,485.04	-2,922,607,184.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-3,053,450,626.44	1,333,479,340.68
加：期初现金及现金等价物余额	11,760,776,749.76	10,427,297,409.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	8,707,326,123.32	11,760,776,749.76

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

### 母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	16,705,238.12	9,523,809.52
收到的税费返还	527,383.00	

收到其他与经营活动有关的现金	4,645,761.09	1,986,493.82
经营活动现金流入小计	21,878,382.21	11,510,303.34
购买商品、接受劳务支付的现金	1,016,369.42	
支付给职工以及为职工支付的现金	22,807,728.33	22,215,674.46
支付的各项税费	8,678,271.64	-4,738,335.87
支付其他与经营活动有关的现金	16,592,482.11	10,533,570.60
经营活动现金流出小计	49,094,851.50	28,010,909.19
经营活动产生的现金流量净额	-27,216,469.29	-16,500,605.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	6,373,450,866.40	5,675,371,089.27
取得投资收益收到的现金	398,016,744.69	251,168,467.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,715.71	91,029.43
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	4,104,385,355.42	72,681,158.00
投资活动现金流入小计	10,875,891,682.22	5,999,311,744.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	167,094,262.73	279,580,959.39
投资支付的现金	4,806,032,400.00	336,620,600.00
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	4,973,126,662.73	616,201,559.39
投资活动产生的现金流量净额	5,902,765,019.49	5,383,110,185.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	243,000,000.00	50,000,000.00
取得借款收到的现金	3,000,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,482,200,000.00	4,755,952,660.02
筹资活动现金流入小计	10,725,200,000.00	5,005,952,660.02
偿还债务支付的现金	6,100,000,000.00	5,843,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,078,891,507.31	1,072,215,063.98
支付其他与筹资活动有关的现金	9,776,659,820.53	1,592,582,286.91
筹资活动现金流出小计	16,955,551,327.84	8,508,297,350.89
筹资活动产生的现金流量净额	-6,230,351,327.84	-3,502,344,690.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-354,802,777.64	1,864,264,888.38

加：期初现金及现金等价物余额	5,284,225,702.91	3,419,960,814.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,929,422,925.27</b>	<b>5,284,225,702.91</b>

法定代表人：张涛 主管会计工作负责人：丁建国 会计机构负责人：陈升

**担保人财务报表**

适用 不适用

