

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

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。

天职国际会计师事务所（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	8
七、 中介机构变更情况	8
第二节 公司债券事项	8
一、 债券基本信息	8
二、 募集资金使用情况	9
三、 报告期内资信评级情况	10
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	10
五、 报告期内持有人会议召开情况	10
六、 债权代理人履职情况	10
第三节 业务经营和公司治理情况	11
一、 公司业务和经营情况	11
二、 公司本年度新增重大投资状况	13
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	13
四、 公司治理情况	13
五、 非经营性往来占款或资金拆借	13
第四节 财务情况	13
一、 财务报告审计情况	13
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	14
三、 主要会计数据和财务指标	14
四、 资产情况	15
五、 负债情况	16
六、 利润及其他损益来源情况	17
七、 对外担保情况	17
第五节 重大事项	17
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	17
二、 关于破产相关事项	17
三、 关于司法机关调查事项	17
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	18
五、 其他重大事项的信息披露	18
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	18
一、 发行人为可交换债券发行人	18
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	18
三、 发行人为绿色公司债券发行人	18
四、 发行人为可续期公司债券发行人	18
五、 其他特定品种债券事项	18
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	18

第八节	备查文件目录.....	19
	财务报表.....	21
附件一：	发行人财务报表	21
	担保人财务报表.....	33

释义

本公司/公司/发行人	指	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
公司章程	指	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司公司章程
PR 苏园建、12 苏园建	指	2012 年苏州工业园区地产经营管理公司企业债券
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	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
中文简称	苏园兆润
外文名称（如有）	Suzhou Industrial Park Trirun Investment Holding Group Co.,Ltd
外文缩写（如有）	
法定代表人	余国华
注册地址	江苏省苏州市工业园区翠薇街9号月亮湾国际商务中心21-22楼
办公地址	江苏省苏州市工业园区翠薇街9号月亮湾国际商务中心21-22楼
办公地址的邮政编码	215123
公司网址	http://www.trirun.cn/
电子信箱	qyl@trirun.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	张宝全
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	公司财务负责人
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
电话	0512-67996873
传真	0512-67996999
电子信箱	qyl@trirun.cn

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
年度报告备置地	苏州工业园区翠薇街9号月亮湾国际商务中心21楼财务档案室

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：苏州工业园区管理委员会

实际控制人姓名/名称：苏州工业园区管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

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

1. 原相关人员任职情况及变动原因

2018年1月，中国共产党苏州工业园区国资委员会决定免去俞海明同志苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司董事长、苏州工业园区兆润资产管理有限公司董事长职务，任命余国华同志为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司董事长。

2018年1月，中国共产党苏州工业园区国资委员会决定免去王明金同志苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司总裁、苏州工业园区兆润资产管理有限公司总裁职务，任命刘东军同志为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司总裁。

2018年2月，中国共产党苏州工业园区国资委员会决定免去赵文红同志苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司董事职务，任命周全同志为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司董事。

2. 新任人员基本情况

余国华，男，1975年生，中共党员，本科学历。历任苏州工业园区经发局副调研员，苏州工业园区胜浦街道办事处主任。

刘东军，男，1972年生，中共党员，本科学历硕士学位，南京大学EMBA，高级经济师，注册会计师。历任苏州圆融发展集团有限公司总裁，苏州工业园区地产经营管理公司财务总监。

周全，女，1970年生，中共党员，硕士研究生学历。曾任职于苏州工业园区房产公司，历任办公室副主任、办公室主任；苏州工业园区建屋发展集团，历任行政人事总监、旅游公司总经理；苏州工业园区商旅发展公司副总裁；苏州工业园区机关事务管理中心副主任；苏州工业园区市政服务集团有限公司集团副总裁、党委书记。

六、中介机构情况

1. 出具审计报告的会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），办公地址：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域。
2. 资信评级机构：大公国际资信评估有限公司，办公地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层。

七、中介机构变更情况

无

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	122645、1280165
2、债券简称	PR 苏园建、12 苏园建
3、债券名称	2012年苏州工业园区地产经营管理公司企业债券
4、发行日	2012年5月30日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2019年5月30日
7、到期日	2019年5月30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5月30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	面向公众投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年5月30日，本公司按期偿还本金40,000万元，兑付利息4,632万元。
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	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122645、1280165

债券简称	PR 苏园建、12 苏园建
募集资金专项账户运作情况	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：32201560000161330000，债券募集资金总额为人民币2,000,000,000.00元，已按募集说明书约定使用募集资金2,000,000,000.00元，截至2016年12月31日，募集资金专项账户余额为0.00元。
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。公司已经制定了完善的资金管理制度，将对募集资金实行集中管理和统一

	调配，并制定专门部门负责资金的总体调度和安排，公司进行募集资金项目投资时，资金支出必须严格遵守募集资金管理制度和本公司资金管理制度的规定，履行审批手续；并对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金使用情况进行检查核实，确保资金投向符合规定用途和出资人的利益。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

债券代码	122645、1280165
债券简称	PR 苏园建、12 苏园建
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月19日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

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

不适用

五、报告期内持有人会议召开情况

无

六、债权代理人履职情况

无

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）公司业务情况

1. 主要业务：

公司作为园区重要的开发建设主体，公司主要经营工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务以及实业投资。

2. 所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

我国城市基础设施建设行业概况及前景城市化水平是衡量一个国家和地区经济社会发展的重要指标。城市化水平的提高有利于国家和地区的产业结构和消费结构转型升级，可改善居民的生活环境、提高居民收入水平，为社会稳定奠定物质基础。随着城市化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，原来由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、拆迁安置等工程将带来大量的基础设施建设任务。我国土地开发行业概况及前景土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由土地开发主体实施，通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的行为。当前我国正处于工业化、城市化的重要阶段，经济转型升级处于关键时期，由此带来的旧城改造、新城开发、拆迁安置工程将产生巨大的土地市场需求。土地作为不可再生的稀缺资源，长期内将保持升值趋势，我国土地开发行业具有巨大的市场潜力和良好的发展前景。公司在苏州工业园区基础设施行业处于绝对垄断地位。

3. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 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 (%)
PPP收入	38,994.00	35,326.85	9.40	4.05	38,310.49	32,230.14	15.87	3.68
代建管理费收入	531.80	30.25	94.31	0.06	2,303.11	1,488.24	35.38	0.22
房产销售	421,019.69	244,995.39	41.81	43.73	484,649.47	276,627.66	42.92	46.59
非物业管理收入	0	0	0	0	8,121.29	13,326.24	-64.09	0.78
焚烧处理	6,699.99	4,876.95	27.21	0.70	4,895.05	3,337.57	31.82	0.47
服务费收入	186,628.31	151,873.31	18.62	19.39	203,926.51	187,473.30	8.07	19.60
酒店收入	59,139.89	22,806.78	61.44	6.14	61,199.32	36,267.68	40.74	5.88

其他	26,597 .48	22,083 .73	16.97	2.76	10,704 .52	7,566.1 8	29.32	1.03
商品销售收入	0	0	0	0	3.53	0.00	100	0.00
物业管理收入	50,602 .74	48,871 .05	3.42	5.26	45,720 .96	43,382. 20	5.12	4.39
资产运营	172,49 4.36	126,48 4.99	26.67	17.92	180,46 5.40	117,880 .34	34.68	17.35
合计	962,70 8.26	657,34 9.31	31.72	-	1,040, 299.63	719,579 .56	30.83	-

4. 经营情况分析

- (1) PPP项目成本增加，因新增PPP项目。
- (2) 代建管理费收入大幅减少，因新的市政项目以PPP模式建设。
- (3) 非物业管理收入今年分类计入服务收入及其他。
- (4) 焚烧处理收入增加，因技改项目完成，业务收入略有增加。
- (5) 服务费收入成本同比减少，主要因代收代付业务收入成本减少。
- (6) 酒店收入中成本减少，因W酒店2017年年末开业，涉及前期开业费用，成本较高，2018年W酒店为整年收入，但成本趋于稳定。
- (7) 其他收入主要为水电费收入，商品销售收入等，2018年收入较少。
- (8) 物业管理收入毛利下降，物业成本相对上升，但物业收入定价基本未发生变动。

5. 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额44127.21万元，占年度销售总额4.58%；向前五名供应商采购额86648.09万元，占年度采购总额9.37%。

（二） 公司未来展望

1. 战略目标

作为园区开发建设主体，公司将继续践行企业使命，主动服务区域发展，积极推动转型战略，积极营造“双主业格局”，矢志将公司打造成为一流的城市综合建设运营商。

2. 发展战略

围绕苏州“三区三城”建设总目标和“一城四核”的战略布局，积极服务于园区建设现代化、国际化综合商务城，科学规划发展思路和发展战略，不断完善现代企业制度，进行组织结构、人才结构、标准化管理体系和资源配置的持续优化，为企业未来发展夯实基础。公司将积极营造“双主业格局”，立足城市CBD综合功能的开发和完善，大力拓展新业务领域，通过战略规划、资本运营，培养优势产业、塑造产业品牌，形成长期稳定的利润来源，实现公司整体优势和核心竞争力的持续提升，以科学现代的标准化管理能力确保公司专业高效运营，以较强的投融资能力和盈利能力推动公司可持续发展，打造成为一流的城市综合建设运营商。

3. 战略方针

大力实施战略升级。一是产业结构升级。伴随着园区开发建设的不断深入，逐步形成

合理的资产结构和与市场经济相适应的经营管理机制。二是组织结构升级。加强集团化建设，形成科学合理的公司组织架构，优化资源配置，形成现代企业经营理念和运营机制。三是队伍结构升级。通过实施人力资源开发与管理战略，培养一支相对稳定的高层次、外向型、复合型的经营管理人才和专业技术人才队伍。

大力塑造核心竞争力。公司将大力推进“以转型升级引领二次创业”为主题战略转型，形成科学合理、定位清晰、层次分明的开发建设格局。

大力建设企业文化。不断提炼、提升企业在发展过程中所形成的经营理念和团队精神，依据未来发展需要，广纳时代发展特征，逐渐形成公司独特的企业精神和企业形象，并不断提升塑造员工共同的价值观和行为规范，从而增强企业的凝聚力、向心力，增强企业创造力、竞争力，引导和推动企业不断向前发展。

二、公司本年度新增重大投资状况

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：

报告期内本公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（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）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

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

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

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	942.02	923.37	2.02	
2	总负债	610.38	590.62	3.35	
3	净资产	331.64	332.74	-0.33	
4	归属母公司股东的净资产	211.84	209.40	1.16	
5	资产负债率 (%)	64.80	63.96	1.30	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	64.84	63.02	1.29	
7	流动比率	1.46	1.48	-1.35	
8	速动比率	0.57	0.59	-3.39	
9	期末现金及现金等价物余额	74.46	108.62	-31.45	注 1
-					
-					

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	96.27	104.09	-7.52	
2	营业成本	98.28	104.93	-6.34	
3	利润总额	7.81	6.56	19.03	
4	净利润	5.18	4.78	8.39	
5	扣除非经常性损益后净利润	-1.82	2.14	-185.05	注 2
6	归属母公司股东的净利润	1.91	2.89	-33.91	注 3
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	32.49	32.29	0.61	
8	经营活动产生的现金流净额	-3.30	37.64	-108.77	注 4
9	投资活动产生的现金流净额	-19.27	29.92	-164.41	注 5
10	筹资活动产生的现金流净额	-11.59	-24.10	51.90	注 6
11	应收账款周转率	24.25	3.94	515.48	注 7
12	存货周转率	0.23	0.24	-4.17	
13	EBITDA 全部债务比	0.09	0.09	0	
14	利息保障倍数	2.59	3.02	-14.32	
15	现金利息保障倍数	0.25	4.86	-94.92	注 8
16	EBITDA 利息倍数	1.54	1.53	0.65	
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	

18	利息偿付率（%）	100	100	0	
-					
-					

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

注1：期末现金及现金等价物余额减少原因是存款到期或解限。

注2：非经常性损益有所增加，其中包括营业外收入3390万元，营业外支出1370.66万元，投资收益67517.58万元，其他收益1163万元，资产处置收益43.13万元，资产减值损失717.73万元

注3：净利润减少，少数股东损益大幅缩减

注4：经营性应收项目减少，经营性应付项目增加

注5：取得子公司及其他营业单位支付的现金净额和支付其他与投资活动有关的现金大幅增加

注6：收到其他与筹资活动有关的现金新增5.53亿元

注7：财政结算同比增加

注8：经营活动产生的现金流净额大幅缩减

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：万元 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	734,248.78	1,127,411.21	-34.87	注9
应收票据及应收账款	44,953.61	34,519.31	30.23	注10
其他应收款	511,946.47	198,817.49	157.50	注11
长期应收款	36,721.44	1,531.86	2,297.18	注12
在建工程	12,081.80	31,777.13	-61.98	注13
长期待摊费用	32,555.91	18,012.08	80.74	注14
递延所得税资产	102,794.78	69,008.45	48.96	注15
其他非流动资产	10,122.35	25,265.15	-59.94	注16

注9：其他货币资金主要是通知存款、定期存款和使用受限的存款，减少原因是到期或解限。

注10：应收票据新增100万元，应收账款相较2017年末大幅增长29.94%

注11：往来款增长202282.93万元，新增土地出让金103861.38万元

注12：中环BT项目新增35189.58万元

注13：多项在建工程已完工

注14：新增EHOME公寓5261.72万元，新增待摊税金4172.91万元，装修费增加3629.40万元

注15：预提费用增加10034.35万元，可供出售金融资产公允价值变动项目增加7550万元

注16：新增待摊税金4459.67万元、工程改造项目1347.85万元、委托贷款12000万元

（二）资产受限情况

单位：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 的债务人、 担保类型及 担保金额（ 如有）	由于其他原因 受限的，披露 受限原因及受 限金额（如有 ）
货币资金	134,778,073.01	无	无	无
存货	8,502,283,950.4 1	无	无	无
固定资产	4,686,093,524.9 1	无	无	无
无形资产	307,056,037.54	无	无	无
投资性房地产	12,920,916,803. 55	无	无	无
应收账款	4,787,461.44	无	无	无
合计	26,555,915,850. 86	无	-	-

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

单位：万元 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	165,000	397,000	-58.44	注 17
其他应付款	1,339,459.26	1,007,401.00	32.96	注 18
其他流动负债	2,938.93	5,889.51	-50.10	注 19
预计负债	0	293.03	-100.00	注 20
递延所得税负债	27,041.76	8,836.06	206.04	注 21

注 17：信用借款减少 237000 万元

注 18：往来款增加 313908.31 万元

注 19：预提费用减少 2420 万元，减幅达 70.99%

注 20：预计负债大幅减少，因科技公司预计的会员退费已核销

注 21：可供出售金融资产公允价值变动项目增加 12156.73 万元，增幅达 427.70%；处置子公司暂缓纳税投资收益新增 7603.29 万元，预计利润 241.59 万元。

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（五）所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中信银行	123,000	102,400	20,600
中国银行	505,000	374,639.69	130,360.31
中国农业银行	656,500	552,580	103,920
中国民生银行	77,000	77,000	0
中国建设银行	257,000	211,820	45,180
中国光大银行	170,300	160,300	10,000
中国工商银行	543,000	467,430	75,570
浙商银行	20,000	20,000	0
招商银行	70,000	70,000	0
苏州银行	8,000	8,000	0
浦东发展银行	53,000	43,500	9,500
宁波银行	14,500	14,500	0
交通银行	58,000	57,750	250
国开行	2,337,200	1,666,120	671,080
恒丰银行	5,000	5,000	0
东亚银行	19,700	19,700	0
合计	4,917,200	-	1,066,460

六、利润及其他损益来源情况

本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

报告期利润总额 80148.63 万元。

七、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：16420.28 万元

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

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 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（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，为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司 2018 年公司债券年报盖章页)



苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
2018年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	7,342,487,771.93	11,274,112,079.91
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		
应收票据及应收账款	449,536,050.1	345,193,115.56
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	1,610,921,011.48	1,740,835,287.35
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,119,464,716.2	1,988,174,859.83
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	29,714,497,363.7	28,501,933,701.89
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,357,059,197.54	2,563,304,033.44
流动资产合计	46,593,966,110.95	46,413,553,077.98
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	4,139,706,543.91	3,539,178,238.91
持有至到期投资	675,254,500	741,813,500
长期应收款	367,214,372.5	15,318,615.81
长期股权投资	5,371,148,906.1	4,804,193,205.97
投资性房地产	22,894,950,217.24	22,608,503,627.72
固定资产	11,261,313,124.95	11,396,885,175.73
在建工程	120,817,983.5	317,771,329.17
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产	1,269,836,063.11	1,313,298,481.1
开发支出		
商誉	52,891,555.82	63,370,403.74
长期待摊费用	325,559,089.37	180,120,826.22
递延所得税资产	1,027,947,829.93	690,084,457.6
其他非流动资产	101,223,545.96	252,651,496.9
非流动资产合计	47,607,863,732.39	45,923,189,358.87
资产总计	94,201,829,843.34	92,336,742,436.85
流动负债：		
短期借款	1,650,000,000	3,970,000,000
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		
应付票据及应付账款	5,415,857,975.7	6,329,008,587.09
预收款项	4,501,456,353.14	3,557,158,837.96
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	299,496,439.71	262,494,204.33
应交税费	1,913,070,313.89	1,755,960,565.48
其他应付款	13,394,592,600.09	10,074,010,014.51
其中：应付利息		
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	4,910,345,333.33	6,155,130,000
其他流动负债	29,389,261.9	58,895,079.1
流动负债合计	32,114,208,277.76	32,162,657,288.47
非流动负债：		
长期借款	21,131,159,116.56	20,629,563,552.66
应付债券	7,245,500,083.33	5,898,349,750.01
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	257,485,236.32	258,598,875.44
长期应付职工薪酬		

预计负债	0	2,930,297.26
递延收益	19,464,415.06	21,986,553.29
递延所得税负债	270,417,622.38	88,360,576
其他非流动负债		
非流动负债合计	28,924,026,473.65	26,899,789,604.66
负债合计	61,038,234,751.41	59,062,446,893.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	16,000,000,000	16,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,859,964,384.45	2,789,879,969.56
减：库存股		
其他综合收益	765,608,130.11	689,324,424.06
专项储备		
盈余公积	389,847,818.24	389,847,818.24
一般风险准备		
未分配利润	1,168,370,068.36	1,070,803,611.33
归属于母公司所有者权益合计	21,183,790,401.16	20,939,855,823.19
少数股东权益	11,979,804,690.77	12,334,439,720.53
所有者权益（或股东权益）合计	33,163,595,091.93	33,274,295,543.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	94,201,829,843.34	92,336,742,436.85

法定代表人：余国华 主管会计工作负责人：张宝全 会计机构负责人：宋艳

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	572,581,461.28	3,967,945,524.21
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		
应收票据及应收账款	176,208,155.51	138,399.07
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	2,262,765,493.78	1,639,704,578.16
其中：应收利息		
应收股利		

存货	158,461,825.35	154,572,209.78
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,170,016,935.92	5,762,360,711.22
非流动资产：		
可供出售金融资产	298,059,900	73,325,800
持有至到期投资	20,000,000	85,000,000
长期应收款		
长期股权投资	23,550,454,439.08	21,519,997,601.74
投资性房地产	1,119,781,965.32	1,258,835,919.97
固定资产	67,883,933.25	70,219,305.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	63,276.85	96,484.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		3,544,301.12
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	25,056,243,514.50	23,011,019,412.91
资产总计	28,226,260,450.42	28,773,380,124.13
流动负债：		
短期借款	1,280,000,000	1,230,000,000
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	5,548,984.43	6,118,429.5
预收款项	3,367,605.38	6,038,313.6
应付职工薪酬		8,964,390.52
应交税费	3,222,207.69	1,509,455.59
其他应付款	949,356,326.29	1,125,681,460.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	613,574,333.33	1,427,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	2,855,069,457.12	3,805,312,049.88
非流动负债：		
长期借款	1,650,000,000.00	1,925,000,000
应付债券	4,905,501,083.33	4,298,349,750.01

其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	6,555,501,083.33	6,223,349,750.01
负债合计	9,410,570,540.45	10,028,661,799.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	16,000,000,000	16,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,313,699,021.32	3,225,739,570.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	228,754,995.82	228,754,995.82
未分配利润	-726,764,107.17	-709,776,241.9
所有者权益（或股东权益）合计	18,815,689,909.97	18,744,718,324.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	28,226,260,450.42	28,773,380,124.13

法定代表人：余国华 主管会计工作负责人：张宝全 会计机构负责人：宋艳

合并利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	9,627,082,601.38	10,409,364,246.55
其中：营业收入	9,627,082,601.38	10,409,364,246.55
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,827,644,561.15	10,492,922,376.94
其中：营业成本	6,573,493,095.08	7,197,069,953.39
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	844,542,939.93	961,906,919.59
销售费用	381,465,984.12	437,149,603.06
管理费用	943,605,137.45	897,527,571.01
研发费用	12,822,779.24	18,592,783.1
财务费用	1,064,577,293.69	711,562,915.21
其中：利息费用	1,254,537,146.83	1,068,444,473.49
利息收入	207,158,169.8	364,818,128.7
资产减值损失	7,137,331.64	269,112,631.58
加：其他收益	92,932,607.3	167,110,961.87
投资收益（损失以“－”号填列）	888,491,012.83	574,685,472.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-54,575,063.87	145,814,845.85
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	431,273.13	-2,636,386.56
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	781,292,933.49	655,601,917.03
加：营业外收入	33,900,069.15	96,741,315.45
减：营业外支出	13,706,628.56	15,712,138.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	801,486,374.08	736,631,094.30
减：所得税费用	283,232,828.17	258,502,505.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	518,253,545.91	478,128,589.09
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	518,253,545.91	478,128,589.09
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	327,323,612.3	189,421,758.33
2.归属于母公司股东的净利润	190,929,933.61	288,706,830.76
六、其他综合收益的税后净额	138,202,003.5	-265,830,000
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	76,283,706.05	-137,795,373

(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		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	76,283,706.05	-137,795,373
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	76,283,706.05	-137,795,373
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	61,918,297.45	-128,034,627
七、综合收益总额	656,455,549.41	212,298,589.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	267,213,639.66	150,911,457.76
归属于少数股东的综合收益总额	389,241,909.75	61,387,131.33
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：余国华 主管会计工作负责人：张宝全 会计机构负责人：宋艳

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	260,126,772.46	96,376,768
减：营业成本	148,558,308.92	62,732,586.89
税金及附加	37,329,015.43	14,319,479.25
销售费用	3,500	1,380,000
管理费用	18,623,155.86	21,031,124.87
研发费用		
财务费用	315,682,275.8	30,655,235.73

其中：利息费用	376,984,116.22	51,963,940.08
利息收入	70,584,867.33	21,344,978.48
资产减值损失		48,221,662.07
加：其他收益	94,343.28	48,856.86
投资收益（损失以“－”号填列）	330,277,442.31	97,554,980.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,546,537.98	2,763,042.54
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	70,302,302.04	15,640,516.22
加：营业外收入	5,921,528.17	258,309.25
减：营业外支出	11,571.44	10,418.5
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	76,212,258.77	15,888,406.97
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	76,212,258.77	15,888,406.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	76,212,258.77	15,888,406.97
（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		
（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.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	76,212,258.77	15,888,406.97
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：余国华 主管会计工作负责人：张宝全 会计机构负责人：宋艳

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	10,857,251,271.95	8,866,344,394.24
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	44,236,966.79	105,534,176.51
收到其他与经营活动有关的现金	2,934,296,857.74	5,419,272,105.55
经营活动现金流入小计	13,835,785,096.48	14,391,150,676.3
购买商品、接受劳务支付的现金	9,242,331,968.71	6,718,220,814.04
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	1,013,863,642.13	1,029,464,884.63
支付的各项税费	1,463,264,322.74	1,110,103,504.26
支付其他与经营活动有关的现金	2,445,956,995.92	1,769,061,809.33
经营活动现金流出小计	14,165,416,929.5	10,626,851,012.26
经营活动产生的现金流量净额	-329,631,833.02	3,764,299,664.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,870,644,275	11,150,829,659.88
取得投资收益收到的现金	562,966,312.57	57,284,588.3

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	493,665,731.25	58,160,661.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,131,309,224	1,119,303,980.04
收到其他与投资活动有关的现金	3,966,042,003.34	955,425,138.9
投资活动现金流入小计	12,024,627,546.16	13,341,004,028.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,697,325,295.74	1,291,242,944.07
投资支付的现金	6,653,202,268.6	8,573,988,974.19
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	1,577,139,199.77	37,532,990
支付其他与投资活动有关的现金	4,024,764,385	445,845,770.17
投资活动现金流出小计	13,952,431,149.11	10,348,610,678.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,927,803,602.95	2,992,393,349.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	606,970,000	230,000,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	606,970,000	
取得借款收到的现金	9,974,100,000	10,473,913,416.03
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,538,232,945.23	1,984,789,729.67
筹资活动现金流入小计	13,119,302,945.23	12,688,703,145.7
偿还债务支付的现金	11,627,864,436.1	11,282,541,693.1
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,200,016,858.26	2,474,235,592.6
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	55,598,849.16	38,477,197.9
支付其他与筹资活动有关的现金	450,833,669.9	1,342,159,373.52
筹资活动现金流出小计	14,278,714,964.26	15,098,936,659.22
筹资活动产生的现金流量净额	-1,159,412,019.03	-2,410,233,513.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	483,626.67	-558,230
五、现金及现金等价物净增加额	-3,416,363,828.33	4,345,901,270.26
加：期初现金及现金等价物余额	10,862,073,527.25	6,516,172,256.99
六、期末现金及现金等价物余额	7,445,709,698.92	10,862,073,527.25

法定代表人：余国华 主管会计工作负责人：张宝全 会计机构负责人：宋艳

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	76,060,185.81	123,375,198.98
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	66,258,935.58	2,935,189,054.59
经营活动现金流入小计	142,319,121.39	3,058,564,253.57
购买商品、接受劳务支付的现金	9,732,566.74	33,980,695.94
支付给职工以及为职工支付的现金	17,890,868.37	18,432,167.46
支付的各项税费	35,555,443.48	21,282,840.43
支付其他与经营活动有关的现金	200,229,108.36	44,861,873.3
经营活动现金流出小计	263,407,986.95	118,557,577.13
经营活动产生的现金流量净额	-121,088,865.56	2,940,006,676.44
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	85,000,000	836,023,600
取得投资收益收到的现金	214,956,466.66	269,991,937.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	173,147,864	
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	606,421,433.34	2,499,312,592
投资活动现金流入小计	1,079,525,764	3,605,328,129.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	772,544.91	2,230,886.85
投资支付的现金	248,734,100	678,195,800
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	2,072,088,489.77	2,214,510,000
投资活动现金流出小计	2,321,595,134.68	2,894,936,686.85
投资活动产生的现金流量净额	-1,242,069,370.68	710,391,442.78
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	2,430,000,000	3,180,000,000
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	542,948,939.12	
筹资活动现金流入小计	2,972,948,939.12	3,180,000,000
偿还债务支付的现金	2,937,000,000	3,461,320,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	393,104,867.79	613,312,655.84
支付其他与筹资活动有关的现金	1,482,100,958.9	22,173,800.33
筹资活动现金流出小计	4,812,205,826.69	4,096,806,456.17

筹资活动产生的现金流量净额	-1,839,256,887.57	-916,806,456.17
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	-3,202,415,123.81	2,733,591,663.05
加：期初现金及现金等价物余额	3,724,996,585.09	991,404,922.04
六、期末现金及现金等价物余额	522,581,461.28	3,724,996,585.09

法定代表人：余国华 主管会计工作负责人：张宝全 会计机构负责人：宋艳

,

担保人财务报表

适用 不适用