

**苏州工业园区建屋发展集团有限公司**

**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。

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

### （一）有息债务规模较大风险

截至2016年末、2017年末和2018年末，发行人有息债务余额分别为446,038.00万元、356,770.00万元和289,114.00万元，占总资产的比例分别为32.21%、25.42%和20.56%，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2017年度相比，发行人2018年度有息债务规模及其占总资产比例均有所下降。

### （二）短期偿债压力较大的风险

截至2016年末、2017年末和2018年末，发行人流动比率分别为1.08、1.08和1.19，速动比率分别为0.21、0.15和0.22。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2016年末、2017年末和2018年末，发行人存货余额分别为646,311.47万元、754,724.70万元和714,418.38万元，占当期流动资产的比例分别为80.06%、85.80%和81.13%，占比保持较高水平。与2017年度相比，发行人2018年度速动比率有所上升，但仍存在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

2016年度、2017年度和2018年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为9,720.19万元、10,286.16万元和133,277.86万元，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2016年末、2017年末和2018年末，发行人存货余额分别为646,311.47万元、754,724.70万元和714,418.38万元，占当期流动资产的比例分别为80.06%、85.80%和81.13%，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2018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99,459.00万元，较2017年末为购房人提供阶段性担保增加24,004.00万元，增幅31.81%。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2018年末，发行人受限资产合计406,673.67万元，其中包括抵押资产399,199.80万元，受限货币资金7,473.87万元。抵押资产主要为抵押存货190,583.68万元，抵押投资性房地产173,658.89万元，抵押固定资产34,455.90万元，抵押无形资产501.33万元。发行人货币资金中受限资金的金额为7,473.87万元，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。

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
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	11
三、 报告期内资信评级情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	11
五、 偿债计划	13
六、 专项偿债账户设置情况	13
七、 报告期内持有人会议召开情况	14
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	14
第三节 业务经营和公司治理情况	14
一、 公司业务和经营情况	14
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	17
第四节 财务情况	17
一、 财务报告审计情况	17
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	17
三、 合并报表范围调整	18
四、 主要会计数据和财务指标	18
五、 资产情况	20
六、 负债情况	21
七、 利润及其他损益来源情况	22
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	23
九、 对外担保情况	23
第五节 重大事项	23
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	23
二、 关于破产相关事项	23
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	23
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	24
五、 其他重大事项的信息披露情况	24
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	24
一、 发行人为可交换债券发行人	24
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	24
三、 发行人为绿色公司债券发行人	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人	24
五、 其他特定品种债券事项	24
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	24
第八节 备查文件目录	25

财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表 .....	27
担保人财务报表 .....	38

## 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	2018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	江苏省苏州市 苏州工业园区旺墩路 188 号
办公地址	江苏省苏州市 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	<a href="http://www.genway.net/">http://www.genway.net/</a>
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	周萍
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	苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦
电话	0512-66608807
传真	0512-66607777
电子信箱	zhou@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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> 、 <a href="http://www.chinabond.com.cn">http://www.chinabond.com.cn</a>
年度报告备置地	苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦



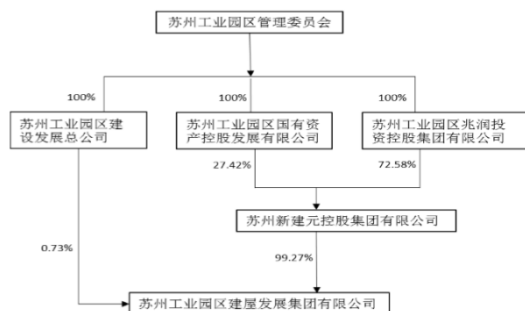
**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

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

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人

**(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**

发生变更 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	汪超、潘晨

**(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**

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

#### （四）报告期内中介机构变更情况

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 7 月 10 日
7、到期日	2022 年 7 月 10 日
8、债券余额	1.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.90
10、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
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	发行人已于 2018 年 7 月 10 日完成第一次付息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	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。本期债券特殊条款未于报告期内触发。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	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。
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：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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	发行人已于 2017 年使用完毕募集资金 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具体情况（如有）	不适用
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

## （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	143164.SH
债券简称	17 建屋 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2018 年 8 月 17 日
评级结果披露地点	交易所网站公告
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
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	本期债券还本付息安全性很强
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化，无影响

## （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）报告期内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
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	197.79
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	200.91
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	正常
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、权利限制情况及后续权利限制安排	截至 2018 年末，扣除发行人资产后，担保人总资产、净资产分别为 1,830,236.57 万元、575,022.31 万元，资产负债率 68.58%，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 1.20 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 162,683.93 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。 截至 2018 年末，扣除发行人资产后，担保人受限资产总额为 489,129.51 万元，其中受限货币资金 190.57 万元，抵押资产为 488,938.94 万元，其中抵押存货为 26,134.12 万元，抵押投资性房地产为 462,696.86 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（2019）第 24203 号标准无保留意见的审计报告，担保人 2018 年末净资产 98.45 亿元，资产负债率 69.58%，净资产收益率 7.51%，流动比率 1.19，速动比率 0.34。

## 2) 自然人保证担保

适用 不适用

## 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。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	正常
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

## 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）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 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
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

**七、报告期内持有人会议召开情况**

□适用 √不适用

**八、受托管理人（包含债权代理人）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
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是

**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**

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） 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 (%)
房产销售	21.47	11.64	45.78	85.28	9.99	5.48	45.15	73.56
房屋租赁	1.71	1.38	19.30	6.79	1.46	1.30	10.96	10.75
物业费	1.44	1.58	-9.72	5.70	1.41	1.50	-6.38	10.38
酒店餐饮服务	0.39	0.37	5.13	1.54	0.54	0.58	-7.41	3.98
体育项目	0.17	0.14	17.65	0.68	0.18	0.14	22.22	1.33
合计	25.18	15.11	39.99	100.00	13.58	9.00	33.73	100.00

## 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：分类同上面的业务板块

## 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，分别说明相关变动的的原因。

房产销售收入变动比例超过 30%，系东太湖一期、天著湖韵北区一期等项目交房所致。

房产销售成本变动比例超过 30%，系房产销售收入增加，对应的房产销售成本增加所致。

酒店餐饮服务成本变动比例超过 30%，系酒店餐饮服务收入下降，对应的成本减少所致。

房屋租赁毛利率变动比例超过 30%，系房屋租赁收入增速大于成本增速所致。

物业费毛利率变动比例超过 30%，系物业费收入增速略慢于成本增速所致。

酒店餐饮服务毛利率变动比例超过 30%，系酒店餐饮服务扭亏为盈所致。

## （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 9,093.00 万元，占年度销售总额 3.50%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 12,224.67 万元，占年度采购总额 67%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%

适用 不适用

披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
苏州苏明装饰有限公司	装修工程	3,685.11
苏州广林建设有限责任公司	装修工程	2,973.83
建基建设集团有限公司	桩基工程	2,988.79
江苏科曜能源科技有限公司	储能设备	950.06
苏州优丽文商贸有限公司	家具软装	626.88

其他说明

无

## （四） 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） 公司未来展望

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。

## 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：

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共用银行账户；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。

### （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

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. 报告期内是否发生过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：0.8 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：1.95，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

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 2018 年颁布了《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）及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对合并财务报表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因 1：本集团将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目

受影响的报表项目名称及影响金额：

应收账款（34,863,313）

应收票据-

应收票据及应收账款 34,863,313

会计政策变更的内容和原因 2：本集团将应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目

受影响的报表项目名称及影响金额：

应收股利（10,088,988）

其他应收款 10,088,988

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

### 四、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：万元 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	1,405,912.70	1,403,324.59	0.18	
2	总负债	996,472.21	1,001,013.95	-0.45	
3	净资产	409,440.49	402,310.64	1.77	
4	归属母公司股东的净资产	399,186.18	393,091.05	1.55	
5	资产负债率(%)	70.88	71.33	-0.63	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	71.00	71.46	-0.01	
7	流动比率	1.18	1.08	9.26	
8	速动比率	0.22	0.15	46.67	报告期内，公司流动负债减少
9	期末现金及现金等价物余额	57,659.84	67,771.50	-14.92	
-					
-					

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	252,801.12	136,246.52	85.55	报告期内，公司房产销售收入增加
2	营业成本	151,211.56	90,185.70	67.67	报告期内，公司房产销售收入增加，对应的营业成本增加
3	利润总额	36,218.04	43,971.45	-17.63	
4	净利润	23,862.37	36,684.43	-34.95	报告期内，公司利润下滑
5	扣除非经常性损益后净利润	23,862.37	36,684.43	-34.95	报告期内，公司利润下滑

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
6	归属母公司股东的净利润	22,827.66	37,061.85	-38.41	报告期内, 公司净利润较上年下滑
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	6.37	7.62	-16.34	报告期内, 公司利润下滑
8	经营活动产生的现金流净额	133,277.86	10,286.16	1,195.70	报告期内, 公司销售商品、提供劳务收到的现金以及其他与经营活动有关的现金增加, 同时购买商品、接受劳务的现金、支付给职工和为职工支付的现金以及其他与经营活动有关的现金减少
9	投资活动产生的现金流净额	59,139.58	103,956.79	-156.89	报告期内, 公司投资支付的现金增加
10	筹资活动产生的现金流净额	84,249.94	117,018.63	-28.00	
11	应收账款周转率	70.46	38.91	81.08	报告期内, 公司营业收入增加
12	存货周转率	0.21	0.12	75.00	报告期内, 公司营业成本增加
13	EBITDA 全部债务比	22.05	21.38	3.25	
14	利息保障倍数	3.27	3.17	3.15	
15	现金利息保障倍数	8.36	4.28	95.33	报告期内, 公司经营活动产生的现金流量净额增加
16	EBITDA 利息倍数	3.99	3.77	5.99	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	
-					
-					

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

## 五、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	6.51	8.32	-21.75	-
应收票据及应收账款	0.37	0.35	5.71	-
预付款项	0.21	0.63	-66.67	报告期内, 公司减少对往来方的预付款项
其他应收款	1.78	1.54	15.58	-
存货	71.44	75.47	-5.34	-
其他流动资产	7.75	1.66	366.87	报告期内, 公司购入银行理财产品
长期股权投资	12.39	12.44	-0.4	-
投资性房地产	24.61	23.12	6.44	-
固定资产	7.71	10.08	-23.51	-
递延所得税资产	5.65	4.50	25.56	-

## 2. 主要资产变动的原因

## （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	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	0.75	-	-	各类保证金
存货	19.06	-	-	长期借款抵押
投资性房地产	17.37	-	-	长期借款抵押
无形资产	0.05	-	-	长期借款抵押
固定资产	3.45	-	-	长期借款抵押
合计	40.68	-	-	-

## 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合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
无	-	-	-	-	-
合计	0	-	-	-	-

## 六、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	0.00	2.00	-100.00	子公司向银行取得的2亿元借款已于2018年度归还
应付票据及应付账款	10.25	11.68	-12.24	-
预收款项	21.53	18.33	17.46	-
应付职工薪酬	0.28	0.33	-15.15	-
应交税费	12.92	10.36	24.71	-
其他应付款	25.22	23.04	9.46	-
一年内到期的非流动负债	3.99	15.44	-74.16	报告期内，公司归还部分一年内到期的非流动负债
长期借款	23.92	17.23	38.83	报告期内，公司新增长期借款
应付债券	1.00	1.00	0.00	-

#### 2. 主要负债变动的的原因

#### 3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

### （二）有息借款情况

报告期末借款总额 28.91 亿元，上年末借款总额 35.68 亿元，借款总额总比变动-18.97%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

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）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

**（五）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：

无

**（六）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，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2019年支付营运资金15.49亿元，归还到期银行借款4.01亿元，股东借款4.02元，共23.52亿元。计划通过银行融资6亿元，其余部分通过销售住宅来满足需求。

**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
工商银行园区支行	7.00	2.95	4.05
光大银行苏州分行	1.00	1.00	0.00
国开行苏州分行	13.50	12.50	1.00
建设银行园区支行	5.00	3.982	1.018
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
苏州银行园区支行	0.80	0.80	0.00
中国银行园区支行	22.60	11.30	11.30
合计	64.40	39.432	24.968

上年末银行授信总额度：62.57亿元，本报告期末银行授信总额度64.40亿元，本报告期银行授信额度变化情况：1.83亿元

**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

**七、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：3.62亿元

报告期非经常性损益总额：0.09亿元

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	-0.16	-	0.00	可持续
公允价值变动损益	0	-	0.00	-
资产减值损失	-0.02	计提存货跌价准备、应收账款及坏账准备	-0.02	不可持续
营业外收入	0.06	政府补助（金融扶	0.06	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		持)及其他		
营业外支出	-0.01	违约金及赔偿款、非流动资产报废损失、对外捐赠、罚款滞纳金及其他	-0.01	不可持续
其他收益	0.06	能源补贴、节能补贴、引导资金、土地补贴、配套规划更改补贴款及其他	0.06	不可持续

#### 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

#### 九、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

上年末对外担保的余额：7.55 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：2.39 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：9.94 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；

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 2018 年年度报告》之盖章页）

苏州工业园区建屋发展集团有限公司



2019年4月30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：苏州工业园区建屋发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	651,337,133	831,520,324
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	36,894,738	34,863,313
其中：应收票据		-
应收账款		-
预付款项	20,672,495	62,885,068
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	177,986,240	154,035,805
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产	-	-
存货	7,144,183,768	7,547,246,964
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	774,782,846	165,954,966
流动资产合计	8,805,857,220	8,796,506,440
<b>非流动资产：</b>		
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	1,239,414,629	1,243,579,892
投资性房地产	2,461,216,465	2,311,985,751
固定资产	771,294,785	1,008,201,527
在建工程	13,103,291	4,419,707
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-

无形资产	9,373,492	9,990,295
开发支出	-	-
商誉	15,241,874	15,241,874
长期待摊费用	106,800,901	121,262,912
递延所得税资产	564,572,110	449,805,045
其他非流动资产	72,252,231	72,252,462
非流动资产合计	5,253,269,778	5,236,739,465
资产总计	14,059,126,998	14,033,245,905
<b>流动负债：</b>		
短期借款	-	200,000,000
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	1,024,770,399	1,167,739,648
预收款项	2,152,746,694	1,832,664,105
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	28,160,156	32,789,922
应交税费	1,292,322,095	1,035,605,737
其他应付款	2,522,481,806	2,304,433,877
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	399,020,000	1,544,460,000
其他流动负债	-	-
流动负债合计	7,419,501,150	8,117,693,289
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,392,120,000	1,723,240,000
应付债券	100,000,000	100,000,000
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	11,123,023	9,269,220
递延所得税负债	41,977,903	59,936,982
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,545,220,926	1,892,446,202
负债合计	9,964,722,076	10,010,139,491
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,000,000,000	3,000,000,000
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	81,108,391	81,108,391
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	308,349,216	305,312,243
一般风险准备	-	-
未分配利润	602,404,189	544,489,816
归属于母公司所有者权益合计	3,991,861,796	3,930,910,450
少数股东权益	102,543,126	92,195,964
所有者权益（或股东权益）合计	4,094,404,922	4,023,106,414
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,059,126,998	14,033,245,905

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

2018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：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	115,039,320	132,636,580
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	12,180,499	11,333,668
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	492,889	958,625
其他应收款	740,036,135	1,400,068,729
其中：应收利息		
应收股利		
存货	499,916,818	559,300,899

持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	218,793,431	3,592,859
流动资产合计	1,586,459,092	2,107,891,360
<b>非流动资产：</b>		
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	6,080,563,802	6,085,176,008
投资性房地产	567,536,705	595,050,562
固定资产	581,865,864	606,271,736
在建工程	4,068,578	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	2,319,841	2,315,501
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	80,283,858	91,492,342
递延所得税资产	295,895,913	276,313,640
其他非流动资产	40,922,231	40,922,231
非流动资产合计	7,653,456,792	7,697,542,020
资产总计	9,239,915,884	9,805,433,380
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
应付票据及应付账款	155,454,509	326,621,720
预收款项	92,236,783	70,394,570
应付职工薪酬	5,257,973	5,901,048
应交税费	664,000,058	664,415,642
其他应付款	3,742,622,554	3,866,140,905
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	68,320,000	130,660,000
其他流动负债	-	-
流动负债合计	4,727,891,877	5,064,133,885
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	464,920,000	557,240,000
应付债券	100,000,000	100,000,000
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	564,920,000	657,240,000
负债合计	5,292,811,877	5,721,373,885
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,000,000,000	3,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	81,324,031	81,324,031
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	312,399,126	309,362,153
未分配利润	553,380,850	693,373,311
所有者权益（或股东权益）合计	3,947,104,007	4,084,059,495
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,239,915,884	9,805,433,380

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**  
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	2,528,011,174	1,362,465,150
其中：营业收入	2,528,011,174	1,362,465,150
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	(2,159,941,196)	(1,397,233,529)
其中：营业成本	(1,512,115,593)	(901,857,019)
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	(355,799,075)	(195,629,621)
销售费用	(63,396,868)	(63,311,411)
管理费用	(80,883,823)	(75,035,304)
研发费用	-	-
财务费用	(145,361,327)	(156,446,381)
其中：利息费用	(159,346,344)	(201,869,050)
利息收入	15,246,391	48,665,692
资产减值损失	(2,384,510)	(4,953,793)
加：其他收益	5,891,185	15,315,477
投资收益（损失以“-”号填列）	(16,334,205)	455,635,361
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(16,334,205)	253,976,350
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）	-	7,535
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	357,626,958	436,189,994
加：营业外收入	5,597,044	5,288,268
减：营业外支出	(1,043,559)	(1,763,774)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	362,180,443	439,714,488
减：所得税费用	(123,556,720)	(72,870,208)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	238,623,723	366,844,280
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	238,623,723	366,844,280
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	10,347,162	(3,774,193)
2.归属于母公司股东的净利润	228,276,561	370,618,473
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）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	-	-
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	238,623,723	366,844,280
归属于母公司所有者的综合收益总额	228,276,561	370,618,473
归属于少数股东的综合收益总额	10,347,162	(3,774,193)
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**  
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	160,366,471	263,072,857
减：营业成本	(76,401,248)	(174,358,652)
税金及附加	(23,401,937)	(33,573,442)
销售费用	(9,034,005)	(10,179,288)
管理费用	(32,384,136)	(28,171,332)
研发费用	-	-
财务费用	(107,008,615)	(87,059,047)
其中：利息费用	(139,242,092)	(108,737,844)
利息收入	32,268,955	22,880,293
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	2,025
投资收益（损失以“-”号填列）	94,710,054	455,635,361
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(16,536,149)	253,976,350

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）	6,846,584	385,368,482
加：营业外收入	3,963,777	2,298,917
减：营业外支出	(22,907)	(221,960)
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	10,787,454	387,445,439
减：所得税费用	19,582,273	(27,765,003)
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	30,369,727	359,680,436
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	30,369,727	359,680,436
（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	30,369,727	359,680,436
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**  
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	2,996,909,666	2,415,394,319
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	117,028,392	38,958,535
经营活动现金流入小计	3,113,938,058	2,454,352,854
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,067,343,173)	(1,627,166,661)
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	(144,984,521)	(176,572,131)
支付的各项税费	(500,441,439)	(366,500,462)
支付其他与经营活动有关的现金	(68,390,368)	(181,252,021)
经营活动现金流出小计	(1,781,159,501)	(2,351,491,274)
经营活动产生的现金流量净额	1,332,778,557	102,861,580
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,015,000,000	420,000,000
取得投资收益收到的现金	21,419,193	201,217,772
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	170,838	2,526,191
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	550,000,000
收到其他与投资活动有关的现金	11,578,863	48,665,692
投资活动现金流入小计	1,048,168,894	1,222,409,654
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(14,319,699)	(2,841,708)
投资支付的现金	(1,625,245,000)	(180,000,000)

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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	(1,639,564,699)	(182,841,708)
投资活动产生的现金流量净额	(591,395,805)	1,039,567,947
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	1,331,200,000	860,000,000
发行债券收到的现金	-	100,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	566,600,000	1,096,600,000
筹资活动现金流入小计	1,897,800,000	2,056,600,000
偿还债务支付的现金	(2,007,760,000)	(1,852,680,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(364,678,019)	(572,019,692)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	(367,861,374)	(802,086,623)
筹资活动现金流出小计	(2,740,299,393)	(3,226,786,315)
筹资活动产生的现金流量净额	(842,499,393)	(1,170,186,315)
<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>	(101,116,641)	(27,756,788)
加：期初现金及现金等价物余额	677,715,044	705,471,832
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	576,598,403	677,715,044

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

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
<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	190,762,280	158,348,526
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,929,395	31,073,395
经营活动现金流入小计	225,691,675	189,421,920
购买商品、接受劳务支付的现金	(122,356,161)	(87,292,203)
支付给职工以及为职工支付的现金	(21,350,073)	(16,199,688)

支付的各项税费	(39,538,318)	(191,653,539)
支付其他与经营活动有关的现金	(16,812,088)	(38,494,912)
经营活动现金流出小计	(200,056,640)	(333,640,342)
经营活动产生的现金流量净额	25,635,035	(144,218,421)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	270,000,000	421,875,000
取得投资收益收到的现金	129,955,813	201,217,772
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	148,796	13,337
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	550,000,000
收到其他与投资活动有关的现金	30,558,031	18,653,975
投资活动现金流入小计	430,662,640	1,191,760,084
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(5,134,644)	(855,552)
投资支付的现金	(530,000,000)	(192,000,000)
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	(535,134,644)	(192,855,552)
投资活动产生的现金流量净额	(104,472,004)	998,904,532
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	300,000,000
发行债券收到的现金	-	100,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	984,412,194	604,873,379
筹资活动现金流入小计	984,412,194	1,004,873,379
偿还债务支付的现金	(154,660,000)	(835,980,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(290,072,338)	(571,559,837)
支付其他与筹资活动有关的现金	(445,367,175)	(511,270,540)
筹资活动现金流出小计	(890,099,513)	(1,918,810,377)
筹资活动产生的现金流量净额	94,312,681	(913,936,998)
<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>	15,475,712	(59,250,887)
加：期初现金及现金等价物余额	93,811,981	153,062,868
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	109,287,693	93,811,981

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> 披露，敬请查阅