

杭州余杭创新投资有限公司

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。

华普天健会计师事务所（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

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下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中“风险因素”等有关章节内容。

一、偿付风险

公司资产以固定资产、土地资产为主，资产流动性一般，拟建、在建项目资金需求量较大，存在一定的资金压力，而负债规模迅速上升，偿债压力加大。因此，在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按时足额兑付。

二、对外担保风险

发行人目前存在较大规模的对外担保。截至2018年末，公司对外担保达1,195,830.00万元，主要是杭州良渚文化城集团有限公司、杭州余杭新农村建设有限公司等国有企业。被担保企业目前的经营情况、财务状况和资产质量均处于较为良好的水平，但在本次债券存续期内，仍可能由于不可控的市场环境变化，使担保对象的盈利能力发生不利变化。如果被担保企业因经营不善或其他原因无法偿还贷款，公司须承担连带担保责任，存在一定的对外担保风险。

三、经营活动现金流持续为负的风险

2016年度和、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-118,597.84万元、-856,547.18万元和-326,380.08万元，如在本次公司债券存续期内，公司经营活动现金流发生重大不利波动，公司到期兑付的能力可能受到一定影响。

四、有息负债较高的风险

截至2018年末，公司短期借款、长期借款、一年以内到期的非流动负债和应付债券余额合计为2,935,537.49万元，占负债总额的72.80%，是负债最主要组成部分。随着存量债务陆续进入偿付期，公司未来债务负担较重。如公司不能将债务规模有效控制在合理范围内，则发行人面临整体有息债务较高的风险。

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
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	9
三、 报告期内资信评级情况	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	10
五、 偿债计划	11
六、 专项偿债账户设置情况	11
七、 报告期内持有人会议召开情况	12
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	12
第三节 业务经营和公司治理情况	12
一、 公司业务和经营情况	12
二、 投资状况	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	15
四、 公司治理情况	15
五、 非经营性往来占款或资金拆借	15
第四节 财务情况	16
一、 财务报告审计情况	16
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	16
三、 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	22
七、 利润及其他损益来源情况	24
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	24
九、 对外担保情况	24
第五节 重大事项	30
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	30
二、 关于破产相关事项	30
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	30
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	31
五、 其他重大事项的信息披露情况	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	31
一、 发行人为可交换债券发行人	31
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人	31

四、发行人为永续期公司债券发行人	31
五、其他特定品种债券事项	31
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	31
第八节 备查文件目录	32
财务报表	34
附件一： 发行人财务报表	34
担保人财务报表	50

释义

发行人、公司	指	杭州余杭创新投资有限公司
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 12 亿元的 2013 年杭州余杭创新投资有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
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
债券托管机构	指	中央国债登记公司和/或中国证券登记公司
主承销商、簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
评级机构	指	鹏元资信评估有限公司
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险，即在本期债券发行期限届满后，将未售出的债券按照各自承销比例全部购入，并按时足额划拨本期债券募集款项
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程
元	指	人民币元
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	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省的法定节假日或休息日）

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	杭州余杭创新投资有限公司
中文简称	余杭创投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	于振东
注册地址	浙江省杭州市 余杭区文一西路 1500 号 6 号楼 1301 室
办公地址	浙江省杭州市 余杭区文一西路 1500 号 2 号楼
办公地址的邮政编码	311121
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	支小红
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	财务负责人
联系地址	杭州市余杭区文一西路 1500 号未来科技城管委会 A 座 708 室
电话	0571-88607277
传真	0571-88607677
电子信箱	无

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	上海证券交易所： www.sse.com.cn
年度报告备置地	杭州市余杭区文一西路 1500 号未来科技城管委会 A 座 708 室

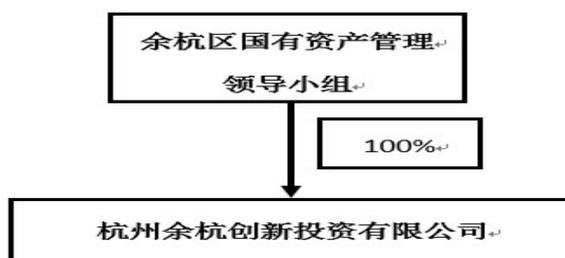
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：余杭区国有资产管理领导小组办公室

报告期末实际控制人名称：余杭区国有资产管理领导小组办公室

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	华普天健会计事务所（特殊普通合伙）
办公地址	嘉兴市中环南路中环广场西区A座5楼
签字会计师姓名	叶增水、罗艳、张晶

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124205.SH、1380122.IB
债券简称	PR 余创债、13 余创债
名称	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司
办公地址	杭州市余杭区临平南大街72号
联系人	金羚
联系电话	0571-88602277

（三）资信评级机构

债券代码	124205.SH、1380122.IB
债券简称	PR 余创债、13 余创债

名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

（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	124205.SH、1380122.IB
2、债券简称	PR 余创债、13 余创债
3、债券名称	2013 年杭州余杭创新投资有限公司公司债券
4、发行日	2013 年 3 月 18 日
5、是否设置回售条款	无
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2020 年 3 月 18 日
8、债券余额	2.40
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的 3 月 18 日按 20%的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所/银行间市场
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	正常兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
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：124205.SH、1380122.IB

债券简称	PR 余创债、13 余创债
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金在账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔资金，做到了专款专

	用。
募集资金总额	12.00
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	按照承诺的资金投向，已将1.38亿元用于余杭区创新基地人才公寓一期项目，0.62亿元用于余杭区创新基地人才公寓二期项目，10.00亿元用于浙江海外高层次人才创新园首期建设项目，已全部使用完毕。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

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	124205.SH、1380122.IB
债券简称	PR 余创债、13 余创债
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月27日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
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	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（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

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：124205.SH、1380122.IB

债券简称	PR 余创债、13 余创债
其他偿债保障措施概述	发行人以较好的经营水平与偿债能力为基本保障，以优良的资信为本期债券本息偿付提供进一步的支撑，保障按时足额还本付息。
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	按时足额还本付息。
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：124205.SH、1380122.IB

债券简称	PR 余创债、13 余创债
偿债计划概述	本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的 3 月 18 日按 20% 的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。截至本报告期末，本期债券余额 2.40 亿元，日后将按照每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付，并于 2020 年 3 月 18 日偿还完毕。
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：124205.SH、1380122.IB

债券简称	PR 余创债、13 余创债
账户资金的提取情况	正常
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
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

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	124205.SH、1380122.IB
债券简称	PR 余创债、13 余创债
债券受托管理人名称	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司
受托管理人履行职责情况	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司作为受托管理人，负责监管发行人的募集和偿债资金，较好地履行了受托管理人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
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）	无
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/ www.sse.com.cn

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**

公司主要从事创新基地基础设施建设、公共设施养护和维护、资产经营管理、土地开发、房地产开发等业务。

（二）经营情况分析**1. 各业务板块收入成本情况**

单位：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 (%)
土地开发收入	6,004,846,700.00	2,787,859,200.00	53.57	89.60	3,445,215,065.00	470,060,500.00	86.36	93.16
学费收入	-	-	-	-	34,421,412.00	59,563,786.44	-73.04	0.93
房产销售收入	468,200,000.00	721,088,545.03	-54.01	6.99	-	-	-	-
租金收入	201,982,184.25	234,300,959.54	-16.00	3.01	199,690,068.03	243,361,319.62	-21.87	5.40
其他收入	26,994,250.37	20,892,177.51	22.61	0.40	18,717,215.76	14,770,660.58	21.09	0.51
合计	6,702,023,134.62	3,764,140,882.08	43.84	100.00	3,698,043,760.79	787,756,266.64	78.70	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：公司为城投类企业，不生产具体产品或提供具体服务

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，分别说明相关变动的的原因。

（1）2018 年土地开发收入与土地开发成本较 2017 年分别上升 74.30%与 493.09 %系 2018 年新增土地出让较多所导致；（2）2018 年土地开发毛利率较 2017 年下降 37.97 %系 2018 年土地开发成本大幅下降所导致；（3）2018 年学费收入为 0 系学校搬迁所导致；（4）2018 年学费收入毛利率大幅上升 73.04%系 2018 年学费收入为 0 所导致；（5）2018 年房产销售收入大幅增加主要系科创二期项目销售所导致；（6）2018 年房产销售收入毛利率较 2017 年下降 54.01 %所导致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占年度销售总额 0%；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 0 万元，占年度采购总额 0%；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%的

适用 不适用

其他说明

公司为城投类企业，2018年主营业务收入来自土地开发收入与房产销售收入，不适用该情况。

（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

公司在未来 3-5 年将紧紧抓住“人才引领、创新驱动”的主线，进一步明确发展的总体战略、内涵和产业发展定位，努力成为国内具有重要影响力的创新创业中心，培育和发 展战略性新兴产业的核心载体，转变发展方式和调整产业结构的重要引擎，现代服务业发 达的生态新城。公司将计划以提升“六个力”为重点，抓紧、抓实、抓细以下工作：

1、全速推进梦想小镇，增添发展新活力

坚持“两镇联合、产城融合、统分结合、虚实互动”的思路，采取“项目化、责任制、 时间表、路线图”的模式，努力把梦想小镇建设成智慧与资本的融合地，高端人才实现梦 想的新家园，互联网创新创业产业的集散地，科技城实现跨越式发展的突破口。

2、始终坚持人才引领，激发创新驱动

开展招才引智战略行动，深入贯彻落实人才战略，大力引进研发总部和科研机构等顶 尖人才落户平台，建设高层次人才创新创业的核心载体，示范和引领全区乃至省市产业的 优化升级和转型发展。

3、打造最优生态，提高产业吸引力

继续深化改革，围绕电子信息和生物医药等主导产业板块，探索建立服务于高新技术 产业发展的技术创新体系和科技服务体系。启动“科技服务体系建设工程”，搭建完善的公 共服务平台、公共技术平台、技术交易平台和创新创业平台。

4、努力扩大有效投资，增强经济源动力

牢牢抓住“产业投资”的牛鼻子，进一步扩大有效投资，紧紧围绕“产城融合”的发 展目标，以梦想小镇建设为契机，抓好一批重大产业项目、一批重大基础项目、一批重大 创新项目。

5、秉承产城融合理念，提升城市承载力

以建设国际一流社区为目标，多措并举、统筹推进，进一步完善城市功能配套，提升 综合管理水平，构筑先生态、后生活、再生产的“三生共赢”发展空间，打造更有激情、 更富创意的创业生态系统。

6、注重干部队伍建设，加强发展保障力

在抓好经济社会发展的同时，坚持深入开展干部队伍建设，实施“管理队伍建设工程”， 使群众路线教育实践活动的成果在科技城落地生根。

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：

公司自成立以来，注意规范与控股股东之间的关系，建立健全各项管理制度。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务等方面分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务独立情况：公司具备独立完整的生产、供应、销售系统和面对市场独立开展业务、自主经营管理业务的能力，不存在生产经营业务依赖关联方的情形，不存在受制于股东和其他关联方的情形。

（二）人员独立情况：公司设有独立的人力资源管理部门，建立健全了较为完善的劳动、人事及工资管理制度，并结合公司生产经营管理的实际需求，独立自主地进行相关人员的招聘。公司的高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取报酬、津贴的情形。

（三）资产独立情况：公司与控股股东的产权明确、资产完整，完整拥有土地使用权、房产、专利、商标等资产，生产系统和配套设施独立于控股股东，不存在以承包、委托经营、租赁或其他类似方式，依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产进行生产经营的情形。

（四）机构独立情况：公司建立了规范的法人治理结构，设立了完全独立于控股股东的组织机构，公司董事会、监事会和内部组织机构能够独立运作，不存在与股东混合经营的情形，未发生控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置和生产经营活动的情况。

（五）财务独立情况：公司设有独立的财务会计部门，独立行使相关职能，配备了专业的财务人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户、独立申报纳税。公司完全自主决定资金使用，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、干预公司资金使用的情形。

（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：

在经营过程中产生的往来款项为经营性往来款，与经营活动无关的往来款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：

无

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，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。

（一）重要会计政策变更

1、根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》以及本公司于2018年1月5日公司第三届董事会第二十二次会议审议并通过了《关于同意公司会计政策变更的议案》，并自2018年1月10日起对投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式。相关调整影响如下：

2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
投资性房地产	3,066,415,315.45	5,781,986,035.40	88,838,312.37	244,135,300.00
递延所得税负债		678,892,680.00		38,824,246.91
资本公积	9,304,293,748.73	9,510,517,723.80		
未分配利润	6,695,041,004.76	8,438,106,990.08	7,455,557,957.08	7,572,030,697.80
少数股东权益	445,465,437.34	532,853,516.90		

2017年度受影响的合并利润表和母公司利润表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
营业成本	787,756,266.64	703,893,080.39	474,723,284.35	470,060,500.00
公允价值变动收益		2,009,108,503.64		104,434,300.00

所得税费用	-240,183.74	523,002,738.74	-567,063.29	26,707,207.80
归属于母公司所有者的净利润	2,446,990,371.69	3,629,490,538.09	2,493,726,557.47	2,575,549,370.73
少数股东损益	-117,303,452.46	269,925,148.55		

2、2017年6月财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于2018年1月1日起执行上述解释。

根据财政部2018年6月15日发布的《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）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会【2018】15号规定的财务报表格式编制2018年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据				
应收账款	462,967,176.88		412,339,292.57	
应收票据及应收账款		462,967,176.88		412,339,292.57
应收利息				
应收股利				
其他应收款	4,700,231,836.06	4,700,231,836.06	7,186,178,970.25	7,186,178,970.25
固定资产	1,012,314,382.89	1,012,314,382.89	113,008,126.54	113,008,126.54
固定资产清理				
在建工程				
工程物资				
应付票据				
应付账款	668,743,570.02		88,027,930.38	
应付票据及应付账款		668,743,570.02		88,027,930.38

应付利息	222,127,302.84		175,114,485.15	
应付股利				
其他应付款	3,708,859,587.90	3,930,986,890.74	7,244,599,050.31	7,419,713,535.46
长期应付款	4,753,378,423.35	4,753,378,423.35	258,246,249.92	258,246,249.92
专项应付款				

2017年度受影响的合并利润表和母公司利润表

单位：元

项目	合并利润表		母公司利润表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	142,175,521.15	142,175,521.15	51,458,909.97	51,458,909.97
研发费用				

（二）重要会计估计变更

本公司无重大会计估计变更。

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	6,293,971.03	5,533,588.11	13.74	
2	总负债	4,032,259.63	3,592,328.74	12.25	
3	净资产	2,261,711.40	1,941,259.37	16.51	
4	归属母公司股东的净资产	2,224,576.09	1,888,088.13	17.82	
5	资产负债率(%)	64.07	64.92	-1.31	
6	扣除商誉及无形资产	64.07	64.93	-1.32	

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
	后的资产负债率 (%)				
7	流动比率	6.82	5.11	33.45	流动负债较2017年大幅下降所导致
8	速动比率	0.74	0.95	-22.08	
9	期末现金及现金等价物余额	131,916.56	302,914.24	-56.45	筹资活动产生的现金流量净额较2017年大幅下降所导致

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	670,202.31	369,854.01	81.21	土地开发收入较2017年大幅增加所导致
2	营业成本	376,414.09	70,389.31	434.76	土地开发收成本较2017年大幅增加所导致
3	利润总额	231,522.50	424,767.13	-45.49	营业成本较2017年大幅增加所导致
4	净利润	208,647.59	376,798.65	-44.63	营业成本较2017年大幅增加所导致
5	扣除非经常性损益后净利润	208,539.67	376,690.73	-44.64	营业成本较2017年大幅增加所导致
6	归属母公司股东的净利润	206,866.59	355,651.19	-41.83	营业成本较2017年大幅增加所导致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	345,328.92	472,739.17	-26.95	
8	经营活动产生的现金流量净额	-326,380.08	-856,137.65	61.88	销售商品、提供劳务收到的现金较2017年大幅增加所导致
9	投资活动产生的现金流量净额	-129,212.76	-226,841.54	43.04	投资支付的现金较2017年大幅下降所导致
10	筹资活动产生的现金流量净额	284,595.17	1,080,735.5	-73.67	取得借款收到的现金较

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
			2		2017年大幅下降所导致
11	应收账款周转率	5.83	6.26	-6.77	
12	存货周转率	0.05	0.01	400.00	营业成本较2017年大幅增加所导致
13	EBITDA全部债务比	0.12	0.21	-42.22	系营业成本大幅上升、利润总额大幅下降、利息支出大幅上升所导致
14	利息保障倍数	3.33	6.22	-46.50	系营业成本大幅上升、利润总额大幅下降、利息支出大幅上升所导致
15	现金利息保障倍数	-1.99	-10.05	80.15	经营活动产生的现金流量净额较2017年大幅增加所导致
16	EBITDA利息倍数	2.36	4.02	-41.26	系营业成本大幅上升、利润总额大幅下降、利息支出大幅上升所导致
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

详见上表。

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: 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	1,319,165,642.27	3,029,142,371.37	-56.45	银行存款较2017年大幅下降所导致
应收账款	685,923,012.50	462,967,176.88	48.16	对浙江杭州未来科技城管理委员会的应收账款较2017年大幅增加所导致
存货	43,286,126,743.91	36,957,779,255.41	17.12	不适用
可供出售金融资产	2,000,117,412.72	2,004,957,753.07	-0.24	不适用
长期股权投资	1,764,586,485.69	786,773,544.11	124.28	对杭州杭临轨道交通有限公司与杭州市西站枢纽开发有限公司追加投资所导致
投资性房地产	9,629,867,155.14	5,772,674,166.40	66.82	存货转入与公允价值变动导致投资性房地产大幅增加
固定资产	153,125,586.09	1,012,416,336.01	-84.88	房屋及建筑物处置或报废导致固定资产大幅减少
在建工程	-	-	-	不适用

2. 主要资产变动的原因

详见上表。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：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)
存货	1,069,299,881.46	-	发行人、抵押贷款	-

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)
投资性房地产	2,147,004,606.79	-	发行人、抵押贷款	-
合计	3,216,304,488.25	-	-	-

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

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：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
应付账款	870,045,860.01	668,760,889.02	30.10	对杭州市国土资源局余杭分局与亦玄通(杭州)信息科技有限公司大幅增加多导致
其他应付款	4,410,360,156.50	5,615,924,236.73	-21.47	不适用
一年内到期的非流动负债	1,676,791,963.04	1,040,463,401.73	61.16	保证借款、质押借款较2017年大幅增加所导致
长期借款	18,938,582,897.54	16,020,133,395.58	18.22	不适用
应付债券	8,740,000,000.00	5,580,000,000.00	56.63	2018年新发行18余杭创投PPN001、18中票(永续债)、18余杭创新PPN002与18余杭创新PPN003所导致
长期应付款	4,148,246,249.92	4,753,378,423.35	-12.73	不适用

2. 主要负债变动的的原因

详见上表

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 189.39 亿元，上年末借款总额 161.40 亿元，借款总额总比变动 17.34%。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：

未来公司以直接融资方式为主，包括 PPN、中票等债务融资工具，以及对接国家开发银行棚改贷款等间接融资方式。

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
中信银行	16	16	0
浙商银行	10	10	0
合计	26	26	0

上年末银行授信总额度：10 亿元，本报告期末银行授信总额度 26 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：16 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：元 币种：人民币

报告期利润总额：2,315,224,992.40 元

报告期非经常性损益总额：1,079,218.14 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

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：万元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：1,467,000.00 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-271,170.00 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：1,195,830.00 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

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州良渚文化城集团有限公司	同为余杭区国有企业	70,000	在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理,经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理,道路工程建设,基础设施配套建设,公共设施养护和维护;实业投	良好	保证	13,000.00	2020年3月31日	无
						40,000.00	2020年3月31日	
						12,000.00	2021年3月31日	
						30,000.00	2019年12月31日	
						25,000.00	2019年8月	

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			资, 对外投资咨询服务, 土地、房屋及设备租赁。				月 31 日	
						200,000.00	2022 年 2 月 28 日	
						15,000.00	2020 年 1 月 1 日	
						50,000.00	2020 年 4 月 30 日	
杭州余杭中泰城建开发有限公司	同为余杭区国有企业	2,000	项目引进, 工程预决算服务, 市政工程, 公路工程, 园林绿化工程施工; 土地整理, 多层公寓建设, 城建开发。	良好	保证	5,000.00	2019 年 4 月 30 日	无
杭州余杭区粮食收储有限责任公司	同为余杭区国有企业	2,000	粮食收购(上述经营范围中涉及前置审批项目的, 在批准的有效期限内方可经营); 粮食储备; 粮食加工; 批发兼零售; 预包装食品兼散装食品(限下属分支机构经营)。收购本企业销售所需的农产品(限直接向第一产业的原始生产者收购); 房屋租赁。	良好	保证	1,000.00	2019 年 7 月 31 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州余杭新农村建设有限公司	同为余杭区国有企业	58,226.55	土地开发整理,崇贤新城内的基础设施建设与管理,农村居民多高层公寓建设,水利工程施工,河道整治,港口项目投资,在授权范围内的国有资产经营管理、实业投资(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)。	良好	保证	49,300.00	2024年10月31日	无
杭州禹航城乡开发投资有限公司	同为余杭区国有企业	1,000	土地整理;实业投资(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务);城镇公共设施维护。其他无需报经审批的一切合法项目。	良好	保证	15,000.00	2019年4月30日	无
						4,980.00	2019年12月31日	

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州临平新城开发建设有限公司	同为余杭区国有企业	30,000	土地利用和开发;基础设施建设与管理;市政工程代建。设计、制作、发布国内广告。(除新闻媒体及网络广告发布)	良好	保证	100,000.00	2021年2月28日	无
杭州余杭径山旅游度假区有限公司	同为余杭区国有企业	10,000	服务:餐饮服务;住宿;卡拉ok;会议展览;物业管理;停车管理;汽车租赁;园林绿化工程施工;旅游项目开发和建设;旅游服务;景区管理;旅游服务咨询;旅游产品销售。	良好	保证	14,550.00	2019年12月31日	无
						52,000.00	2028年10月31日	
杭州良渚文化城集团有限公司	同为余杭区国有企业	70,000	在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理,经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理,道路工程建设,基础设施配套建设,公共设施养护和维护;实业投资,对外投资咨询服务,土	良好	保证	70,000.00	2019年12月31日	无
						30,000.00	2019年6月30日	
						40,000.00	2020年1月31日	
						100,000.00	2020年11月30日	

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			地、房屋及设备租赁。					
杭州余杭城西城乡建设投资有限公司	同为余杭区国有企业	1,000	园区内招商引资及配套服务;企业管理咨询咨询服务;农民公寓建设和管理;基础设施建设和管理。	良好	保证	20,000.00	2020年8月31日	无
杭州农副物流管理有限公司	同为余杭区国有企业	31,500	以授权经营的国有资产,通过控股、参股、投资开发、购并、转让、承包、租赁等形式从事资本经营业务;接受区政府委托,从事项目投资;房地产经营,市场经营管理。园区开发,物业管理;经营辖区范围内的基础设施建设、土地租赁,投资经营辖区范围内的农业生产项目;房屋租赁,农业休闲观光;农副产品(法律、行政法规禁止经营及前置审批的项目除外)销售及信息咨询服务。	良好	保证	19,000.00	2020年12月31日	无
杭州余杭旅游	同为余杭区国有企业	130,000	政府性旅游项目的投资,开发建设和	良好	保证	100,000.00	2022年7	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
集团有限公司			经营管理, 土地开发, 园林绿化工程施工, 汽车租赁服务, 房屋租赁服务, 不动产租赁, 旅游商品及相关产业的开发经营。				月 31 日	
杭州美丽洲实业有限公司	同为余杭区国有企业	102,500	文化旅游项目的投资、开发、建设、经营管理; 旅游产品(商品)及相关产业的开发, 经营; 土地整理开发; 基础设施建设。	良好	保证	50,000.00	2022年12月31日	无
杭州余杭仓前建设开发有限公司	同为余杭区国有企业	7,000	基础设施建设, 项目投资开发, 资产租赁、转让; 经济信息咨询(除证券、期货信息)。	良好	保证	30,000.00	2021年1月31日	无
杭州良渚文化城集团有限公司	同为余杭区国有企业	70,000	在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理, 经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理, 道路工程建设, 基础设施配套建设, 公共设施养护和维护; 实业投	良好	保证	100,000.00	2020年2月29日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			资, 对外投资咨询服务, 土地、房屋及设备租赁。					
杭州钱江建设投资发展有限公司	同为余杭区国有企业	19,463	服务: 实业投资, 企业管理咨询, 物业管理; 批发、零售: 环保设备, 机电产品, 工程机械设备及配件, 通讯器材, 金属材料, 建筑材料, 化工原料及产品(除化学危险品及易制毒化学品); 其他无需报经审批的一切合法项目。	良好	保证	10,000.00	2019年8月31日	无
合计	—	—	—	—	—	1,195,830.00	—	—

（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《杭州余杭创新投资有限公司公司债券 2018 年年度报告》
之盖章页)

杭州余杭创新投资有限公司



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：杭州余杭创新投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,319,165,642.27	3,029,142,371.37
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	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	685,923,012.50	462,967,176.88
其中：应收票据		
应收账款	685,923,012.50	462,967,176.88
预付款项	428,740,744.78	450,178,685.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,767,304,058.39	4,444,282,111.94
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	43,286,126,743.91	36,957,779,255.41
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	90,718,407.34	90,794,240.17
流动资产合计	48,577,978,609.19	45,435,143,841.03
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	2,000,117,412.72	2,004,957,753.07
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	190,000,000.00	190,000,000.00

长期股权投资	1,764,586,485.69	786,773,544.11
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,629,867,155.14	5,772,674,166.40
固定资产	153,125,586.09	1,012,416,336.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	831,737.25	1,133,633.17
开发支出		
商誉		7,857,972.57
长期待摊费用	87,462,993.16	122,239,005.25
递延所得税资产	250,878.85	2,684,878.31
其他非流动资产	535,489,448.61	-
非流动资产合计	14,361,731,697.51	9,900,737,288.89
资产总计	62,939,710,306.70	55,335,881,129.92
流动负债：		
短期借款		120,000,000.00
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	870,045,860.01	668,760,889.02
预收款项	114,311,598.53	120,168,137.63
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	449,208.00	471,900.00
应交税费	52,906,137.96	27,422,333.51
其他应付款	4,410,360,156.50	5,615,924,236.73
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	1,676,791,963.04	1,040,463,401.73
其他流动负债		1,300,000,000.00
流动负债合计	7,124,864,924.04	8,893,210,898.62
非流动负债：		
长期借款	18,938,582,897.54	16,020,133,395.58
应付债券	8,740,000,000.00	5,580,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	
长期应付款	4,148,246,249.92	4,753,378,423.35
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益		-
递延所得税负债	1,370,902,257.96	676,564,712.75
其他非流动负债		-
非流动负债合计	33,197,731,405.42	27,030,076,531.68
负债合计	40,322,596,329.46	35,923,287,430.30
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,770,810,486.44	9,878,710,265.37
减：库存股		
其他综合收益	1,404,113,486.73	
专项储备		
盈余公积	378,522,640.48	378,522,640.48
一般风险准备		
未分配利润	10,492,314,326.55	8,423,648,398.45
归属于母公司所有者权益合计	22,245,760,940.20	18,880,881,304.30
少数股东权益	371,353,037.04	531,712,395.32
所有者权益（或股东权益）合计	22,617,113,977.24	19,412,593,699.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	62,939,710,306.70	55,335,881,129.92

法定代表人：于振东 主管会计工作负责人：支小红 会计机构负责人：周飞

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：杭州余杭创新投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	623,987,036.63	751,352,909.01
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		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	674,298,405.86	412,339,292.57
其中：应收票据		
应收账款	674,298,405.86	412,339,292.57
预付款项		3,081,181.62
其他应收款	6,003,242,149.33	7,186,178,970.25
其中：应收利息		
应收股利		
存货	21,116,433,083.59	20,961,633,557.04
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	888,427.15	7,433,546.09
流动资产合计	28,418,849,102.56	29,322,019,456.58
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	1,292,000,000.00	1,292,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	150,000,000.00	150,000,000.00
长期股权投资	7,549,815,480.79	4,394,169,794.03
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	588,616,400.00	246,437,900.00
固定资产	3,058,022.51	113,008,126.54
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		17,250.00

	-	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,750,000.00	5,716,666.67
递延所得税资产	125,151.95	1,932,249.84
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	9,585,365,055.25	6,203,281,987.08
资产总计	38,004,214,157.81	35,525,301,443.66
流动负债：		
短期借款		
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	56,037,572.45	88,027,930.38
预收款项	21,060,389.70	52,352,776.40
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	42,426,260.32	1,608,621.97
其他应付款	5,488,984,940.56	7,419,713,535.46
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	240,000,000.00	318,671,438.69
其他流动负债		1,300,000,000.00
流动负债合计	5,848,509,163.03	9,180,374,302.90
非流动负债：		
长期借款	3,812,500,000.00	3,812,500,000.00
应付债券	8,740,000,000.00	5,580,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	
长期应付款	258,246,249.92	258,246,249.92
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	95,568,860.93	39,399,896.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,906,315,110.85	9,690,146,146.83
负债合计	18,754,824,273.88	18,870,520,449.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,860,333,450.83	8,502,500,705.65
减：库存股		
其他综合收益	158,532,110.95	-
专项储备		
盈余公积	378,522,640.48	378,522,640.48
未分配利润	9,652,001,681.67	7,573,757,647.80
所有者权益（或股东权益） 合计	19,249,389,883.93	16,654,780,993.93
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	38,004,214,157.81	35,525,301,443.66

法定代表人：于振东 主管会计工作负责人：支小红 会计机构负责人：周飞

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	6,702,023,134.62	3,698,540,052.22
其中：营业收入	6,702,023,134.62	3,698,540,052.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,031,801,731.67	1,655,385,515.78
其中：营业成本	3,764,140,882.08	703,893,080.39
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	22,238,246.41	47,599,562.28
销售费用	169,811.32	2,037,755.83
管理费用	187,917,035.51	144,350,130.34
研发费用		
财务费用	1,059,182,355.74	754,818,768.16
其中：利息费用	1,013,407,052.60	731,535,339.15
利息收入	33,219,126.10	19,671,698.42

资产减值损失	-1,846,599.39	2,686,218.78
信用减值损失		
加：其他收益	57,750,402.20	370,779,216.15
投资收益（损失以“－”号填列）	40,050,959.00	4,431,847.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,272,141.58	995.91
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）	905,198,865.27	1,835,836,434.64
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-359,075,855.16	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,314,145,774.26	4,254,202,034.47
加：营业外收入	1,601,604.04	1,119,293.85
减：营业外支出	522,385.90	7,650,060.78
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,315,224,992.40	4,247,671,267.54
减：所得税费用	228,749,082.46	479,684,721.49
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,086,475,909.94	3,767,986,546.05
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,086,475,909.94	3,767,986,546.05
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	17,809,981.84	211,474,665.03
2.归属于母公司股东的净利润	2,068,665,928.10	3,556,511,881.02
六、其他综合收益的税后净额	1,404,113,486.73	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,404,113,486.73	
（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	1,404,113,486.73	
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	1,404,113,486.73	
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	3,490,589,396.67	3,767,986,546.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,472,779,414.83	3,556,511,881.02
归属于少数股东的综合收益总额	17,809,981.84	211,474,665.03
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：-1,743,984.93 元，上期被合并方实现的净利润为：-1,475,088.84 元。

法定代表人：于振东 主管会计工作负责人：支小红 会计机构负责人：周飞

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	6,477,043,568.55	3,449,619,631.74
减: 营业成本	3,508,947,745.03	470,060,500.00
税金及附加	6,605,425.66	1,736,624.95
销售费用	-	-
管理费用	72,886,367.78	51,458,909.97
研发费用		
财务费用	830,894,972.52	428,705,665.83
其中: 利息费用	810,888,260.37	409,403,605.19
利息收入	11,625,707.23	10,965,932.79
资产减值损失	-7,228,391.55	2,268,253.14
信用减值损失		
加: 其他收益	465,871.03	-
投资收益(损失以“-”号填列)	4,673,030.48	2,401,884.81
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	2,272,141.58	995.91
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)	13,299,708.18	105,450,200.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,083,376,058.80	2,603,241,762.66
加: 营业外收入		30,715.87
减: 营业外支出		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填	2,083,376,058.80	2,603,272,478.53

列)		
减：所得税费用	5,132,024.93	26,961,182.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,078,244,033.87	2,576,311,295.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,078,244,033.87	2,576,311,295.73
（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	158,532,110.95	
（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	158,532,110.95	
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	158,532,110.95	
六、综合收益总额	2,236,776,144.82	2,576,311,295.73
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：于振东 主管会计工作负责人：支小红 会计机构负责人：周飞

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
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	6,535,044,521.04	3,363,758,095.05
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		5,162,216.15
收到其他与经营活动有关的现金	2,984,447,417.21	2,263,180,826.75

经营活动现金流入小计	9,519,491,938.25	5,632,101,137.95
购买商品、接受劳务支付的现金	10,533,426,895.37	11,317,191,116.04
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	39,291,960.36	37,538,049.02
支付的各项税费	41,264,782.88	49,412,185.50
支付其他与经营活动有关的现金	2,169,309,113.12	2,789,336,274.10
经营活动现金流出小计	12,783,292,751.73	14,193,477,624.66
经营活动产生的现金流量净额	-3,263,800,813.48	-8,561,376,486.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	28,840,340.35	126,854,962.43
取得投资收益收到的现金	2,400,888.90	2,400,888.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	240,000,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	92,747,431.82	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	363,988,661.07	129,255,851.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	386,575,436.86	427,491,265.55
投资支付的现金	1,269,540,800.00	1,970,180,000.00
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	-	
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	1,656,116,236.86	2,397,671,265.55
投资活动产生的现金流量净额	-1,292,127,575.79	-2,268,415,414.22
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	7,600,000,000.00	15,094,602,491.17
发行债券收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,037,450,419.51
筹资活动现金流入小计	7,600,000,000.00	18,132,052,910.68
偿还债务支付的现金	2,635,221,936.73	5,636,015,054.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,843,694,229.67	1,155,932,692.59
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	275,132,173.43	532,749,952.83
筹资活动现金流出小计	4,754,048,339.83	7,324,697,699.46
筹资活动产生的现金流量净额	2,845,951,660.17	10,807,355,211.22
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	-1,709,976,729.10	-22,436,689.71

加：期初现金及现金等价物余额	3,029,142,371.37	3,051,579,061.08
六、期末现金及现金等价物余额	1,319,165,642.27	3,029,142,371.37

法定代表人：于振东 主管会计工作负责人：支小红 会计机构负责人：周飞

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
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	6,233,820,369.64	3,095,580,939.83
收到的税费返还	-	30,615.87
收到其他与经营活动有关的现金	3,693,154,761.39	3,130,630,727.79
经营活动现金流入小计	9,926,975,131.03	6,226,242,283.49
购买商品、接受劳务支付的现金	3,464,785,436.63	5,688,651,766.82
支付给职工以及为职工支付的现金	27,348,404.91	23,797,538.30
支付的各项税费	1,518,131.68	860,081.65
支付其他与经营活动有关的现金	4,517,850,884.42	3,212,384,573.45
经营活动现金流出小计	8,011,502,857.64	8,925,693,960.22
经营活动产生的现金流量净额	1,915,472,273.39	-2,699,451,676.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	180,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	2,400,888.90	2,400,888.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-

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	-	-
投资活动现金流入小计	182,400,888.90	2,400,888.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,171,766.05	-
投资支付的现金	2,975,540,800.00	2,844,180,000.00
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	2,989,712,566.05	2,844,180,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,807,311,677.15	-2,841,779,111.10
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	3,400,000,000.00	6,100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	-	870,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,400,000,000.00	6,970,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,618,671,438.69	1,701,015,054.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,016,855,029.93	676,683,659.69
支付其他与筹资活动有关的现金	-	18,649,952.83
筹资活动现金流出小计	2,635,526,468.62	2,396,348,666.56
筹资活动产生的	764,473,531.38	4,573,651,333.44

现金流量净额		
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	-127,365,872.38	-967,579,454.39
加：期初现金及现金等价物余额	751,352,909.01	1,718,932,363.40
六、期末现金及现金等价物余额	623,987,036.63	751,352,909.01

法定代表人：于振东 主管会计工作负责人：支小红 会计机构负责人：周飞

担保人财务报表

适用 不适用