

债券简称：16 建元 01

债券代码：136262.SH

债券简称：16 建元 02

债券代码：136263.SH

苏州新建元控股集团有限公司  
2016 年公司债券受托管理人报告（2017 年度）

发行人



苏州新建元控股集团有限公司

（苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 3 楼）

债券受托管理人



中信证券股份有限公司

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2018 年 6 月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、《公司债券日常监管问答（五）》、《苏州新建元控股集团有限公司公司债券2017年年度报告》等相关公开信息披露文件及苏州新建元控股集团有限公司（以下简称“苏州新建元”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。由本期公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

## 目 录

第一节 本期公司债券概况 .....	4
第二节 发行人 2017 年度经营情况和财务状况 .....	7
第三节 发行人募集资金使用情况 .....	15
第四节 本期债券利息偿付情况 .....	16
第五节 债券持有人会议召开情况 .....	17
第六节 本期公司债券的信用评级情况 .....	18
第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	19
第八节 其他情况 .....	20

## 第一节 本期公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：苏州新建元控股集团有限公司

英文名称：SuZhou Sungent Holding Group Co., Ltd.

### 二、本期公司债券核准文件及核准规模

苏州新建元控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“苏州新建元”）2016 年公司债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2532 号”文核准。发行人获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 30 亿元的公司债券。2016 年 3 月 7 日，公司成功发行人民币 15 亿元公司债券。

### 三、本期债券基本情况

- 1、发行主体：苏州新建元控股集团有限公司。
- 2、债券名称：苏州新建元控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）。
- 3、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 5 年期固定利率债券。
- 4、发行规模：（品种一）人民币 10 亿元、（品种二）人民币 5 亿元。
- 5、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。最终票面利率由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定为（品种一）3.20%、（品种二）3.62%。
- 6、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年

度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

8、发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商、联席主承销商根据询价情况进行债券配售。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

11、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

12、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

13、担保情况：本期债券无担保。

13、信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。

14、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的保荐人、主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

15、承销方式：本次债券由主承销商、联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 10 亿元部分全部由主承销商、联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余

额包销责任比例对应的募集款项。

16、上市交易场所：上海证券交易所。

17、上市安排：本期债券于 2016 年 3 月 25 日在上海证券交易所挂牌上市，获准上市交易数量为人民币 15 亿元。

## 第二节 发行人 2017 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

#### （一）发行人历史沿革

##### 1、发行人设立

2012 年 11 月 2 日，苏州工业园区地产经营管理公司（以下简称“地产公司”）与苏州工业园区国有资产控股发展有限公司（以下简称“园区国控”）共同签署了《苏州新建元控股集团有限公司章程》。

2012 年 11 月 19 日，中共苏州工业园区工作委员会与苏州工业园区管理委员会联合下发《园区工委管委会关于组建苏州新建元控股集团有限公司的通知》（苏园工[2012]118 号），组建“苏州新建元控股集团有限公司”，注册资本 2,000 万元人民币，由地产公司和园区国控按照 81.7%：18.3%的比例出资。根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于 2012 年 11 月 2 日出具的金鼎会验字（2012）1065 号《验资报告》，截至 2012 年 11 月 2 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）人民币 2,000 万元，其中园区国控以货币出资 366 万元人民币，地产公司以货币出资 1,634 万元人民币。2012 年 11 月 6 日，公司取得了江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：320594000247320）。

##### 2、2013 年 3 月公司第一次增资

2013 年 2 月 25 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发《关于园区国控与地产公司增资新建元控股及相关事宜的决策意见》（苏园国资投复[2013]9 号），同意新建元收购园区国控与地产公司所持的苏州工业园区商业旅游发展有限公司（以下简称“商旅发展”）全部股权，收购价格以净资产审计价值为依据。根据江苏华星会计师事务所出具的《苏州工业园区商旅旅游发展有

限公司专项审计报告》（华星会专字（2012）第 0502 号），截至 2012 年 10 月 31 日，商旅发展总资产为 420,951.70 万元，净资产为 163,631.28 万元，本次并购的价格以经审计的净资产价值确定为 163,631.28 万元。收购完成后，园区国控与地产公司按照收购款金额对新建元进行现金增资。

2013 年 2 月 18 日，新建元股东会作出决议，同意公司注册资本由 2,000 万元增加至 165,631.28 万元，新增注册资本由全体股东以现金方式认缴，其中园区国控认缴新增注册资本 80,179.33 万元，地产公司认缴新增注册资本 83,451.95 万元。根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于 2013 年 2 月 20 日出具的金鼎会验字[2013]1006 号《验资报告》，新建元已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 1,636,312,770.85 元。

### 3、2013 年 11 月公司第二次增资

2013 年 2 月 25 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发《关于园区国控与地产公司增资新建元控股及相关事宜的决策意见》（苏园国资投复[2013]9 号）同意园区国控与地产公司以所持的苏州工业园区建屋发展集团有限公司（以下简称“建屋集团”）99.27%股权、苏州圆融发展集团有限公司（以下简称“圆融集团”）75%股权以及苏州工业园区测绘地理信息有限公司（以下简称“测绘公司”）100%股权向新建元增资，增资金额以股权评估价值为依据。根据苏州华兴资产评估有限公司于 2012 年 12 月 10 日出具的华兴资评报字(2012)第 092 号、华兴资评报字（2012）第 090 号和华兴资评报字（2012）第 093 号评估报告，建屋集团、圆融集团和测绘公司于评估基准日 2012 年 10 月 31 日的股东全部权益评估价值分别为 320,457.99 万元、221,897.93 万元和 1,743.25 万元

2013 年 11 月 19 日，新建元股东会作出决议，同意园区国控以其持有的建屋集团 12.4%的股权、圆融集团 1.39%的股权以及测绘公司 100%的股权依据评估价值分别作价 39,736.79 万元、3,084.38 万元、1,743.25 万元对公司进行增资；同意地产公司以其持有的建屋集团 86.87%的股权以及圆融集团 73.61%的股权依据评估价值分别作价 278,381.86 万元、163,339.07 万元对公司进行增资。根



据江苏华星会计师事务所有限公司于 2013 年 11 月 19 日出具的华星会验字（2013）第 0199 号《验资报告》，新建元已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 486,285.35 万元。

#### 4、2014 年 7 月公司第三次增资

2014 年 3 月 29 日，中共苏州工业园区工作委员会与苏州工业园区管理委员会联合下发《园区工委、管委会关于合并重组部分国有企业、调整国资管理体系的通知》（苏园工[2014]36 号），决定将苏州工业园区邻里中心发展有限公司（以下简称“邻里中心”）、苏州工业园区人力资源开发有限公司（以下简称“人力资源公司”）并入新建元。根据苏州华兴资产评估有限公司于 2014 年 6 月 20 日出具的华兴资评报字（2014）第 030 号评估报告，邻里中心于评估基准日 2014 年 4 月 25 日的股东部分权益评估价值为 68,696.00 万元；根据苏州华兴资产评估有限公司于 2014 年 6 月 16 日出具的华兴资评报字（2014）第 027 号评估报告，人力资源公司于评估基准日 2014 年 4 月 25 日的股东全部权益评估价值为 5,263.72 万元。

2014 年 7 月 18 日，新建元股东会作出决议，同意园区国控以其持有的邻里中心 70%的股权以及人力资源公司 100%的股权分别作价 68,696 万元、5,263.72 万元对公司进行增资。

2014 年 12 月 31 日，经江苏省苏州工业园区工商行政管理局（05940043）公司变更[2014]第 12260019 号文批准，“苏州工业园区地产经营管理公司”更名为“苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司”（以下简称“兆润投资控股”），企业类型由全民所有制企业变更为有限责任公司（国有独资）。

2015 年 2 月 2 日，公司取得了江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

经过上述变更后，截至 2017 年末，新建元注册资本为 725,876.35 万元，其中兆润投资控股累计出资 526,806.88 万元，持有公司 72.58%的股权，为公司的控股股东；园区国控累计出资 199,069.47 万元，持有公司 27.42%的股权。兆润

投资控股和园区国控均为苏州市人民政府苏州工业园区管理委员会（以下简称“园区管委会”）的全资子公司，因此园区管委会为公司的实际控制人。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产为 318.22 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计为 92.46 亿元，资产负债率为 70.95%；2017 年度，公司实现营业收入 44.06 亿元，净利润 4.51 亿元，产生经营活动净现金流 2.10 亿元。

最近三年，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

## （二）发行人股本总额及股东持股情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司股本总额及股东持股情况如下：

### 截至 2017 年 12 月 31 日公司股本总额及股东持股情况

序号	股东名称	出资额（万元）	占比（%）
1	兆润投资控股	526,806.88	72.58
2	园区国控	199,069.47	27.42
	合计	725,876.35	100.00

## 二、发行人 2017 年度经营情况

2017 年度，发行人营业收入约为人民币 44.06 亿元，较去年同期下降约 37.39%；母公司股东应占净利润约为人民币 4.35 亿元，同比增加约 54.59%。收入下降主要是受房地产开发周期影响，2017 年度公司房产楼盘销售及交房项目比较少所致。母公司股东应占净利润同比增加，主要是期内发行人处置参股公司股权产生投资收益 2 亿，处置子公司股权产生投资收益 8000 万所致。

最近两年，发行人按产品的营业收入构成情况如下：

单位：人民币亿元

主要产品	2017 年度		2016 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
房产销售	20.79	47.17	49.18	69.89
劳务服务	10.32	23.42	9.14	12.99

主要产品	2017 年度		2016 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
房产租赁	7.10	16.12	6.56	9.32
物业费	4.03	9.14	3.70	5.25
酒店餐饮服务	1.56	3.54	1.53	2.18
体育项目	0.18	0.40	0.20	0.29
其他业务	0.09	0.21	0.06	0.08
<b>合计</b>	<b>44.06</b>	<b>100.00</b>	<b>70.37</b>	<b>100.00</b>

2017 年度，公司主营业务收入为 43.97 亿元，主要来源于房产销售收入、劳务服务、房产租赁收入及物业费收入。公司主营业务收入中房产销售、劳务服务、房产租赁收入及物业费收入分别为 20.79 亿元、10.32 亿元、7.10 亿元和 4.03 亿元，占主营业务收入的比例分别为 47.17%、23.42%、16.12% 和 9.14%。

### 三、发行人 2017 年度财务状况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年末	2016 年末	增减率 (%)
资产总额	3,182,151.14	3,207,671.11	-0.80
负债总额	2,257,580.62	2,319,874.87	-2.69
归属于母公司股东权益	829,061.27	791,941.00	4.69
已发行股本	725,876.35	725,876.35	-

截止 2017 年末，苏州新建元资产总额为人民币 3,182,151.14 万元，较 2016 年末下降 0.80%。其中，流动资产为人民币 1,571,416.64 万元，较 2016 年末增加 1.72%；非流动资产人民币 1,610,734.50 万元，较 2016 年末下降 3.13%。负债总额为人民币 2,257,580.62 万元，较 2016 年末下降 2.69%。其中，流动负债为人民币 1,498,214.75 万元，较 2016 年末增加 11.10%；非流动负债人民币 759,365.87 万元，较 2016 年末下降 21.82%。

#### （二）合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率 (%)
营业收入	440,635.55	703,738.51	-37.39
营业利润	51,516.17	34,735.29	48.31
利润总额	54,796.11	43,810.79	25.07
归属于母公司所有者的净利润	43,496.05	28,135.51	54.59

2017 年度，苏州新建元营业收入为人民币 440,635.55 万元，较 2016 年度下降 37.39%，主要是由于受房地产开发周期影响，2017 年度公司房产楼盘销售及交房项目比较少所致。营业利润为人民币 51,516.17 万元，较 2016 年度增加 48.31%。利润总额为人民币 54,796.11 万元，较 2016 年度增加 25.07%。归属于母公司所有者的净利润为人民币 43,496.05 万元，较 2016 年度增加 54.59%。发行人营业利润、利润总额及归属于母公司所有者的净利润增加较多主要系发行人报告期内处置参股公司股权产生投资收益 2 亿，处置子公司股权产生投资收益 8000 万所致。

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	21,031.15	114,040.88	-81.56
投资活动产生的现金流量净额	57,997.63	32,086.55	80.75
筹资活动产生的现金流量净额	-86,814.44	-93,633.23	-7.28
现金及现金等价物净增加/(减少)额	-7,841.48	52,494.20	-114.94

2017 年度，苏州新建元经营活动产生的现金流量净额为人民币 21,031.15 万元，较 2016 年度减少 81.56%，主要是由于受房地产开发周期影响，2017 年度公司房产销售比较少，回款比 2016 年减少所致。2017 年度，投资活动产生的现金流量净额为人民币 57,997.63 万元，较 2016 年度增加 80.75%，主要是由于发行人期内阶段性购买银行理财项目的增加所致；2017 年度，筹资活动产生的现金流量净额为人民币-86,814.44 万元，较 2016 年度减少 7.28%；2017 年度，现金及现金等价物净增加/(减少)额为-7,841.48 万元，较 2016 年度减少 114.94%，主要系本期投资活动产生的现金流量增加，但经营活动、筹资活动产生的现金流量减少所致。

**（四）2017 年末及上年末公司主要财务数据和财务指标**

单位：万元

主要指标	2017 年度	2016 年度	本期比上年同期增减 (%)
营业收入	440,635.55	703,738.51	-37.39
归属于母公司股东的净利润	43,496.05	28,135.51	54.59
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	149,109.00	135,960.97	9.67
经营活动产生的现金流量净额	21,031.15	114,040.88	-81.56
投资活动产生的现金流量净额	57,997.63	32,086.55	80.75
筹资活动产生的现金流量净额	-86,814.44	-93,633.23	-7.28
EBITDA 全部债务比	0.12	0.10	16.32
利息保障倍数	1.68	1.32	26.92
现金利息保障倍数	1.18	2.39	-50.63
EBITDA 利息保障倍数	2.37	1.88	25.98

主要指标	2017.12.31	2016.12.31	期末比上年末增减 (%)
总资产	3,182,151.14	3,207,671.11	-0.80
归属于母公司股东的净资产	829,061.27	791,941.00	4.69
期末现金及现金等价物余额	221,264.91	229,106.38	-3.42
流动比率	1.05	1.15	-8.44
速动比率	0.30	0.28	7.14
资产负债率	70.95%	72.32%	-1.90
扣除预收款后的资产负债率	61.58	65.39	-5.82
贷款偿还率	100%	100%	
利息偿付率	100%	100%	

注：

(1) EBITDA 全部债务比： $EBITDA / \text{全部债务}$

(2) 利息保障倍数： $\text{息税前利润} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化的利息支出})$

(3) 现金利息保障倍数： $(\text{经营活动产生的现金流量净额} + \text{现金利息支出} + \text{所得税付现}) / \text{现金利息支出}$

(4) EBITDA 利息保障倍数： $EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化的利息支出})$

(5) 扣除预收款后的资产负债率： $(\text{总负债} - \text{预收账款}) / \text{总资产}$

(6) 贷款偿还率： $\text{实际贷款偿还额} / \text{应偿还贷款额}$

(7) 利息偿付率： $\text{实际支付利息} / \text{应付利息}$

## 第三节 发行人募集资金使用情况

### 一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2535 号文批准，于 2016 年 3 月 7 日公开发行了人民币 15 亿元的公司债券，本期公司债券募集资金总额扣除承销费用后的净募集款项 14.943 亿元，已于 2016 年 3 月 8 日汇入发行人指定的银行账户。根据发行人 2016 年 3 月 3 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金运用的初步计划为 12.5 亿用于偿还银行融资，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

### 二、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2017 年 12 月 31 日，本期债券募集资金中 12.5 亿元用于偿还银行融资，调整债务结构，除上述用于偿还银行借款的募集资金外，募集资金中 570 万元用于支付承销费，24,114 万元用于补充流动资金，233.87 万元用于兑付利息。截至 2017 年 12 月 31 日，募资基金账户结余 82.13 万元（不含账户存款利息）。上述实际募集资金使用情况与《募集说明书》承诺的用途、使用计划一致。

### 三、本期债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

## 第四节 本期债券利息偿付情况

本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年间每年的 3 月 7 日。

截至本报告出具日，发行人已于 2018 年 3 月 7 日兑付本期公司债券 2017 年的利息。



## 第五节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

## 第六节 本期公司债券的信用评级情况

本期公司债券的信用评级机构为中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）。中诚信证评于 2016 年完成了对本期债券的初次评级。根据《苏州新建元控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）信用评级报告》，经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。评级展望为稳定。跟踪评级周期为按年。

中诚信证券评估有限公司根据公司 2017 年度经营、财务情况，对公司进行了跟踪评级，跟踪评级报告预计于 2017 年 6 月 30 日前于中诚信证券评估有限公司网站披露。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用评级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上证所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。

## 第七节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人由蒋亭华、赵乐天变为马磊。

## 第八节 其他情况

### 一、对外担保情况

截至 2017 年末,公司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 84,818.27 万元。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

发行人报告期内未发生重大诉讼、仲裁。

### 三、相关当事人

2017 年度,本期公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

### 四、重大资产重组情况

2017 年度,发行人未发生重大资产重组情况。

### 五、重大事项

发行人报告期内无重大事项需予以说明。

（本页无正文，为《苏州新建元控股集团有限公司 2016 年公司债券受托管理人报告（2017 年度）》之盖章页）



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2018年6月29日