

苏州新建元控股集团有限公司

公司债券半年度报告

(2019年)

二〇一九年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书披露的其他各项资料外，应考虑下述各项风险因素：

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司经营活动产生的收益和现金流。最近三年及一期公司合并口径营业收入分别为**70.37**亿元、**44.06**亿元、**53.58**亿元和**31.25**亿元；息税折旧摊销前利润（**EBITDA**）分别为**13.60**亿元、**14.91**亿元、**19.37**亿元和**10.20**亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为**2.81**亿元、**4.35**亿元、**5.92**亿元和**2.83**亿元；经营活动产生的现金流净额分别为**11.40**亿元、**2.10**亿元、**-0.59**亿元和**15.75**亿元。受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，公司经营活动现金流波动较大。本公司所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。本公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若公司未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响公司债券本息的按期兑付。

最近三年及一期公司合并口径资产负债率分别为**72.32%**、**70.95%**、**69.58%**和**70.36%**；扣除预收账款后的资产负债率分别为**65.39%**、**61.58%**、**60.04%**和**61.78%**；公司**EBITDA**利息保障倍数分别为**1.88**、**2.37**、**3.19**和**3.50**。若未来房地产市场出现重大波动，可能对本公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对本公司的经营及发展带来一定的不利影响。

公司房地产开发项目主要分布在苏州、无锡和南通三个城市，以苏州地区为主；持有型商业物业主要位于苏州尤其是苏州工业园区之内，公司目前的土地储备相对有限，且基本位于苏州工业园区内，项目区域集中度较高。若上述城市，特别是苏州地区的房地产调控政策、市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	9
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	11
三、 报告期内资信评级情况	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	13
五、 偿债计划	15
六、 专项偿债账户设置情况	15
七、 报告期内持有人会议召开情况	16
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	16
第三节 业务经营和公司治理情况	17
一、 公司业务和经营情况	17
二、 投资状况	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	19
四、 公司治理情况	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借	20
第四节 财务情况	22
一、 财务报告审计情况	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	22
三、 合并报表范围调整	22
四、 主要会计数据和财务指标	22
五、 资产情况	24
六、 负债情况	24
七、 利润及其他损益来源情况	26
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	26
九、 对外担保情况	27
第五节 重大事项	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	28
二、 关于破产相关事项	28
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	28
四、 其他重大事项的信息披露情况	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	29
一、 发行人为可交换债券发行人	29
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人	29
五、 其他特定品种债券事项	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	29
第八节 备查文件目录	30
财务报表	32

附件一：	发行人财务报表
	32
担保人财务报表	51

释义

发行人/公司/本公司	指	苏州新建元控股集团有限公司
16 建元 01	指	苏州新建元控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）-品种一
16 建元 02	指	苏州新建元控股集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）-品种二
受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
建屋集团	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司
元	指	指除特别说明外，下文中的货币单位“元”均指人民币元

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	苏州新建元控股集团有限公司
中文简称	新建元
外文名称（如有）	SuZhou Sungent Holding Group Co.Ltd.
外文缩写（如有）	Sungent
法定代表人	叶晓敏
注册地址	江苏省苏州市 苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼
办公地址	江苏省苏州市 苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼
办公地址的邮政编码	215028
公司网址	http://www.sungent.com
电子信箱	jiangth@sungent.com ; zhaolt@sungent.com

二、信息披露事务负责人

姓名	蒋亭华
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	副总裁、财务总监
联系地址	苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 3 楼
电话	0512-67993916、0512-67993975、0512-67993972
传真	0512-67993900
电子信箱	mal@sungent.com ; zhaolt@sungent.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交 易场所网站网址	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
半年度报告备置地	苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 3 楼

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：苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（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

2019年5月30日，公司股东会作出决议：因上一届董事、监事任期届满，重新选举新一届的董事、监事。继续选举叶晓敏、亢越、黄艳、吕巍、钱世政担任新一届董事；俞海明不再担任董事，补选刘以广为董事。继续选举蒋白夫、朱军、潘昱兵担任新一届监事。另设职工代表监事两名，由公司职工代表大会选举产生。截至报告期末，尚未改选职工代表监事。目前正在就董事变更事宜办理工商备案。

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有本公司股票数
叶晓敏	董事长	男	45	2018.11	-	0
亢越	副董事长、总裁	男	55	2015.12	-	0
刘以广	董事	男	54	2019.5	-	0
黄艳	董事	女	44	2019.5	-	0
吕巍	独立董事	男	54	2019.5	-	0
钱世政	独立董事	男	66	2019.5	-	0

蒋白夫	监事	男	56	2019.5	-	0
潘昱兵	监事	男	50	2019.5	-	0
朱军	监事	男	46	2019.5	-	0
蒋海萍	职工监事	女	45	2016.8	-	0
陆一波	职工监事	男	38	2016.8	-	0
蒋亭华	财务总监 副总裁	女	53	2012.11	-	0

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136262、136263
债券简称	16 建元 01、16 建元 02
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、赵宇驰、王翔驹
联系电话	010-60833561、010-60837531

（三）资信评级机构

债券代码	136262、136263
债券简称	16 建元 01、16 建元 02
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号 21 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	136262
2、债券简称	16 建元 01
3、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）-品种一
4、发行日	2016 年 3 月 7 日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年3月7日
8、债券余额	9.40
9、截至报告期末的利率(%)	4.50%
10、还本付息方式	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来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有关规定办理。</p>
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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	<p>本公司已发行债券报告期内，按期兑付了期间为2018年3月7日至2019年3月6日的利息3,200万元整。尽本公司所知，没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。</p>
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	<p>本期债券在存续期内前3年（2016年3月7日至2019年3月6日）为固定票面年利率为3.20%；在本期债券存续期的第3年末，发行人有权选择调整本期债券后2年的票面利率。</p> <p>根据回售时市场情况，发行人决定上调本期债券票面利率，即在本期债券存续期后2年（2019年3月7日至2021年3月6日）本期债券票面利率为4.50%。</p>
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<p>根据《苏州新建元控股集团有限公司2016年公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款，“16建元01”债券持有人于回售登记期（2019年1月18日至2019年1月22日）内对其所持有的全部或部分“16建元01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16建元01”（债券代码：136262.SH）回售有效期登记数量为60,001手，回售金额为60,001,000元。2019年3月7日苏州新建元控股集团有限公司对本次有效登记回售的“16建元01”持有人实施回售，不进行转售。</p>
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136263
2、债券简称	16 建元 02
3、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）-品种二
4、发行日	2016 年 3 月 7 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 3 月 7 日
8、债券余额	5
9、截至报告期末的利率(%)	3.62%
10、还本付息方式	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。 本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来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有关规定办理。
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	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本公司已发行债券报告期内，按期兑付了期间为 2018 年 3 月 7 日至 2019 年 3 月 6 日的利息 1,810 万元整。尽本公司所知，没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内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：136262、136263

债券简称	16 建元 01、16 建元 02
募集资金专项账户运作情况	本期公司债券募集资金专项账户： 1、账户名称：苏州新建元控股集团有限公司开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行银行账户：322019888360515448972 2、账户名称：苏州新建元控股集团有限公司开户银

	行：交通银行股份有限公司苏州工业园区支行银行账户：325605000018010268681
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0.008213
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>募集资金一共 15 亿元。其中：12.5 亿用于偿还银行融资，调整债务结构，570 万用于支付承销费，24,114 万元用于补充流动资金，233.87 万元用于兑付利息。截至 2019 年 06 月 30 日，募资资金账户结余：不含账户存款结息 82.13 万元，包含账户存款结息后的账户实际余额为 102.41 万元。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。</p> <p>“16 建元 01”、“16 建元 02”的发行已经公司第一届董事会第四次会议、2015 年第一次临时股东大会审批通过。董事会授权总裁按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。在保证募集资金用途符合规定的前提下，每一笔资金的支出严格按照公司资金管理制度进行申请、审批及支付。根据募集资金使用计划，由对应的公司及部门提出用款申请，经子公司负责人（或部门负责人）审批后报集团财务部，由集团财务部相关人员对款项金额、用途、用款时间等事项进行审核，审核无误后报请财务部门负责人、财务分管领导及总裁审批予以付款。付款完成后，要求对应的公司及部门将最终用款凭据复印件交由集团财务部备案。</p>
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	136262、136263
债券简称	16 建元 01、16 建元 02
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 17 日
评级结果披露地点	上海证券交易所 网址 http://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	信用等级为稳定
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次评级结果的对比：不变；对投资者适当性的影响：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：136262、136263

债券简称	136262、136263
其他偿债保障措施概述	<p>为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。</p> <p>（一）制定《债券持有人会议规则》 本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。</p> <p>（二）设立专门的偿付工作小组 本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。</p> <p>（三）制定并严格执行资金管理计划 本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制</p>

	<p>定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。</p> <p>（四）充分发挥债券受托管理人的作用 本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。</p> <p>（五）严格履行信息披露义务 本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容： （1）本公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；（2）债券信用评级发生变化；（3）本公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；（4）本公司发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；（5）本公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；（6）本公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；（7）本公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；（8）本公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及本公司主体变更的决定；（9）本公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；（11）本公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；（12）本公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，本公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；（13）本公司拟变更募集说明书的约定；（14）本公司不能按期支付本息；（15）本公司管理层不能正常履行职责，导致本公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；（16）本公司提出债务重组方案的；（17）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；（18）本公司涉及需要说明的市场传闻；（19）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；（20）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。</p> <p>（六）本公司董事会承诺 根据本公司于2015年5月15日召开的第一届董事会第四次会议及2015年第一次临时股东会审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：</p>
--	--

	<p>(1) 不向股东分配利润；</p> <p>(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；</p> <p>(4) 主要责任人不得调离。</p>
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）	其他偿债保障措施的变化情况：无； 对债券持有人利益的影响：无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内本公司严格按照募集说明书中提及的上述“偿债保障措施”，在2019年3月7日按期兑付了期间为2018年3月7日至2019年3月6日的利息5,010万元整。
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：136262、136263

债券简称	16建元01、16建元02
偿债计划概述	本期债券的起息日为2016年3月7日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券品种一的付息日期为2017年至2021年每年的3月7日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的3月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。品种二的付息日期为2017年至2021年每年的3月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。本期债券品种一的到期日为2021年3月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2019年3月7日。品种二的期日为2021年3月7日，到期支付本金及最后一期利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
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：136262、136263

债券简称	16建元01、16建元02
账户资金的提取情况	本公司在中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行和

	交通银行苏州工业园区支行设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。
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）	不适用
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	136262、136263
债券简称	16 建元 01、16 建元 02
债券受托管理人名称	中信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	根据本公司与中信证券于 2015 年 6 月签署的《苏州新建元控股集团有限公司公开发行公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券具有丰富的债券项目执行经验。除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。报告期内，债券受托管理人依据受托管理协议要求履行管理职责。
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）	受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。
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	2019 年 6 月 27 日，中信证券出具了《苏州新建元控股集团有限公司 2016 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，并于上海证券交易所网站及证券时报披露。

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

本公司以房地产开发销售、运营为主营业务，目前项目主要集中在苏州、无锡、南通三个城市，经营范围为：实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司所处行业及公司行业地位介绍：

1. 苏州地区房地产行业情况：

（1）土地成交情况：2019年1-6月，苏州市区成交土地25宗，总成交面积123.95万平方米，同比增幅3.38%，新增建面237.41万平方米，同比上涨14.89%；成交平均楼板价16523元/平米，同比增幅48.17%，溢价率为12.25%，同比上涨了16.94个百分点，土地市场热度相比2018年有所冷却。

（2）商品住宅成交情况：2019年1-6月，苏州市新增供应商品住房327万平方米，同比上涨了13.83%，苏州市新成交商品住房556万平方米，同比上涨了54.23%。商品住房成交价格为23628元/平米，同比上涨了9.87%。

（3）商品住宅供需情况：2019年1-6月，苏州市区商品住宅供需比为0.59。2019年6月苏州市商品住宅存续比为1.1。存续比达到近期最低水平。

（4）政策变化情况：7月30日中共中央政治局召开会议，部署下半年经济工作。会议强调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2. 行业地位：

（1）区域经济发达，发展前景较好

苏州作为长三角城市群中的重要城市，是江苏省经济最发达的地区之一。苏州工业园区综合水平已连续三年在国家级经开区中名列前茅，并于2018登上国家级经开区综合排名榜首。目前，园区内集聚了4500多家外资企业，包括85家世界五百强企业投资的130多个项目，注册外资达426.8亿美元，形成半导体、光电、汽车及航空零部件等3大高新技术产业集群，被誉为中国科学发展的示范区。

2018年苏州工业园区实现生产总值2570亿元，同比增长7.1%。实现一般公共预算收入350亿元，同比增长10.1%；实现社会消费品零售总额470亿元，同比增长9%。依托于苏州工业园区蓬勃的经济发展势头，新建元在为其持有型物业招商引资方面拥有明显的优势，并为其业务的稳定发展奠定基础。

（2）客户基础雄厚，认可程度较高

公司深耕苏州市场二十年，客户基础深厚。截至2018年12月末，公司下属建屋物业、邻里中心商管和圆融商管等累计服务的物业面积已经达到了568万平方米，直接服务所覆盖的居民约有20万左右。截至2019年6月底，公司持有型物业可租面积约151万平方米。苏州本地甚至周边城市的居民对公司的各个项目品牌认可程度较高。

（3）房地产开发经验丰富，业务形态多样

新建元旗下两大子公司建屋集团和圆融集团均有超过 10 年的房地产开发经验。目前，建屋集团以商品住宅开发为主，圆融集团则以商业地产开发为主，业务上互为补充，加之邻里中心的社区商业物业的开发相互配合，形成了一整套新城开发的完整经验，为新建元走出苏州积累了丰富的经验，也为公司开发模式的推广提供了成功的案例。公司从地产开发、智慧城市建设到后期项目运营，再到生鲜超市，酒店服务，体育服务等，这些都是位于房地产开发价值链上的一系列业务，具备产业链上的整合条件，未来有很大的市场发展潜力。

（二） 经营情况分析

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	19.97	12.06	39.63%	63.91%	16.3	9.03	44.63%	59.36%
专业服务	4.70	4.40	6.37%	15.05%	5.04	4.67	7.45%	18.36%
房产租赁	3.60	1.96	45.51%	11.52%	3.13	1.91	38.98%	11.40%
物业服务	1.91	1.99	-4.28%	6.11%	1.87	1.95	-4.26%	6.81%
酒店餐饮服务	0.52	0.44	15.51%	1.67%	0.50	0.42	16.93%	1.83%
体育项目	0.03	0.06	-100.00%	0.11%	0.03	0.05	-66.67%	0.12%
其他收入	0.51	0.24	52.27%	1.63%	0.58	0.32	45.55%	2.11%
合计	31.25	21.15	32.31%	-	27.46	18.35	33.21%	-

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：本公司房地产销售收入本期比上年同期增长 23%，主要来源于下属建屋集团、圆融集团的包括来自天著、吴郡半岛花园、乐龄公寓和其他老项目的尾盘销售；同时结转的销售成本增加 34%。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 29,577.27 万元，占报告期内销售总额 9.46%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 34,012.18 万元，占报告期内采购总额 16.08%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

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

结合最新的内外部形势，新建元控股集团进一步明晰了自身的战略，定位为“产城融合集成服务商”，公司愿景是“成为中国最具价值创造力的产城融合集成服务商”，使命是“引领产业创新、推动城市繁荣”。

在新战略指导之下，业务发展方面，新建元控股集团将在现有完善的业务板块基础上，大力发展产城板块，尽快实现示范性的产城项目落地。并通过产城板块的发展，带动现有房地产业务和相关城市服务业务跨越式发展，进而形成产城板块和现有业务相互促进的良好格局。资源保障方面，将进一步加强内外部资源整合，整合全集团的人力、资金等资源，优化组织结构，保障战略目标。

在中央“房住不炒”的总基调下，房地产调控因城施策。今年以来，随着经济层面的压力，各地调控有所缓解，但房地产投资又出现回流一二线城市的趋势。新建元主要项目位于经济高度发达的长三角城市群，未来仍将深耕长三角城市群主要城市。发展策略上，一方面跟随产城项目的发展，在产城区域内积极增加土地储备。另一方面也在其他潜力区域公开市场谋求新增土地储备。

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：

1、业务

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，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，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

2、资产

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、特许经

营权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。

3、人员

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，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。发行人高级管理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。

4、机构

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。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，自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。

5、财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，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，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；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。

（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

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来指的是，日常业务开展过程中产生的代垫款项及临时经营性流动资金互相调拨等；非经营性往来指的是，与日常生产经营、收益无直接关系的往来款，这些往来虽然是与经营无关的，但是确实企业经营过程中必须的。

（二） 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：

截至2019年6月末，公司关联方其他应付款金额合计245,720.85万元，具体明细如下：

公司名称	2019年6月末余额（万元）	2018年末余额（万元）
)	

兆润投资控股	27,000.00	27,000.00
南都建屋	26,104.41	26,104.41
园区国控	135,000.00	161,354.42
宿迁融科	56,168.94	37,204.10
嘉乐置业	1,447.50	1,447.50
合计	245,720.85	253,110.43

2019年度公司向参股公司-宿迁融科新增的资金拆入2亿，用于日常业务临时性流动资金支持。

除此之外的其他应付款，均为以前年度日常业务日常代垫款项及与关联方之间临时经营性流动资金互相调拨所形成，非本期新增款项。

截至2019年6月末，公司关联方其他应收款金额合计31,874.44万元，具体明细如下：

公司名称	2019年6月末余额（万元）	2018年末余额（万元）
星轮产业	23,935.72	32,951.76
园区建设发展	4,968.72	4,985.57
新时代集团	2,970.00	2,970.00
合计	31,874.44	40,907.33

本期末的关联方其他应收款，均为以前年度日常业务日常代垫款项及与关联方之间临时经营性流动资金互相调拨所形成，非本期内新增款项。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：2亿，占合并口径净资产的比例（%）：2.09%，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

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 未经审计

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、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财务报表范围内子公司，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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	总资产	3,233,494.71	3,236,149.27	-0.08%	
2	总负债	2,274,935.28	2,251,686.46	1.03%	
3	净资产	958,559.44	984,462.80	-2.63%	
4	归属母公司股东的净资产	908,802.15	875,382.77	3.82%	
5	资产负债率 (%)	70.36%	69.58%	1.12%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	70.47%	69.69%	1.11%	
7	流动比率	1.16	1.19	-2.92%	
8	速动比率	0.37	0.34	8.39%	
9	期末现金及现金等价物余额	248,442.64	220,153.20	12.85%	
-					
-					

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	312,509.2	274,619.38	13.80%	

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
		9			
2	营业成本	211,528.94	183,415.03	15.33%	
3	利润总额	36,705.02	91,665.20	-59.96%	注 1
4	净利润	28,865.31	75,593.58	-61.82%	注 1
5	扣除非经常性损益后净利润	20,744.90	3,363.49	516.77%	注 4
6	归属母公司股东的净利润	28,259.73	62,064.34	-54.47%	注 1
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	102,014.18	144,436.64	-29.37%	注 1
8	经营活动产生的现金流净额	157,504.46	-59,440.21	-364.98%	注 2
9	投资活动产生的现金流净额	-55,236.70	162,989.63	133.89%	注 3
10	筹资活动产生的现金流净额	-73,978.32	112,133.12	-34.03%	注 6
11	应收账款周转率	35.28	16.60	112.53%	注 5
12	存货周转率	0.19	0.15	26.67%	
13	EBITDA 全部债务比	9.11%	12.58%	-27.53%	注 1
14	利息保障倍数	2.15	4.14	-48.12%	注 1
15	现金利息保障倍数	2.35	-2.08	212.77%	注 2
16	EBITDA 利息倍数	3.50	5.23	-33.14%	注 1
17	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00%	
18	利息偿付率 (%)	100%	100%	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

注 1: 去年同期资产证券化 (REITS) 发行产生额外的投资收益约 7.21 亿元, 而本期利润主要来源于主营业务, 因此利润、净利润、归母净利润的本期比去年同期减少很多。

EBITDA 同步减少很多, 也导致 EBITDA 全部债务比、EBITDA 利息倍数的减少。

利润的减少导致利息保障倍数的同步减少。

注 2: 2018 年上半年集团支付的土地款约 15 亿, 造成经营净现金流减少。2019 年上半年集团支付的土地款约 3 亿, 远少于去年同期, 因此经营活动流出的现金流下降。

经营活动产生的现金流下降, 同步导致现金利息保障倍数的下降。

注 3: 阶段性购买和赎回银行理财项目的变动而导致。

注 4: 本期的主要利润来源于主营业务利润, 本期相较上年同期主营业务利润增加金额较大。

注 5: 应收账款的期末余额的减少导致应收账款周转率的增加。

注 6: 本公司 2019 年 6 月份以人民币约 6 亿元购买下属圆融集团剩余 25% 的股权, 以达

到全资控股，作为少数股东收回投资，现金流支出计入筹资活动。

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：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
固定资产	140,347.91	105,762.50	33%	注1
在建工程	3,450.51	1,340.91	157%	注2

2. 主要资产变动的的原因

注1：下属商旅公司的“人力资源产业园”项目，上年末计入“投资性房地产”，2019年初计划更新改造后自持，并于2019年6月改造部分完工验收，转入“固定资产”。

注2：下属建屋集团的“金洲公寓”及“产业园3期”改造项目的建造支出。

（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	0.83	0.83	无	保证金
存货	29.57	29.57	无	借款抵押
投资性房地产	57.76	57.76	无	借款抵押
固定资产	3.41	3.41	无	借款抵押
无形资产	0.05	0.05	无	借款抵押（土地使用权）
合计	91.62	91.62	-	-

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：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	105,000.00	5,000.00	2,000%	注1

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
应付职工薪酬	5,512.52	13,115.06	-58%	注 2
一年内到期的非流动负债	142,452.00	191,852.00	-26%	注 3
应付债券	233,999.90	140,000.00	67%	注 3

2. 主要负债变动的的原因

注 1：新建元本部新增短期信用贷款 7 亿，下属商旅公司新增短期信用贷款 3 亿。

注 2：2018 年底计提的年终奖，于 2019 年 5 月份实际发放。

注 3：本公司于 2019 年 3 月 7 日对 3+2 年期的 10 亿本金的公司债行使了调整票面利率选择权，投资者回售 6000.10 万元。由于此公司债年初尚不确定投资者回售金额，鉴于谨慎性考虑，列支“一年内到期的长期负债”。待 2019 年 3 月 7 日确定回售 6000.10 万元后，剩余部分将于 2021 年 3 月 6 日到期，重分类至“应付债券”。

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 111.93 亿元，上年末借款总额 106.95 亿元，借款总额总比变动 4.66%。

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

不适用

（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：

不适用

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

未来一年，公司一方面将深入挖掘现有租售资源，加速回款，另一方面合理安排工程款支付节奏，适时增加土地储备，拓展产城开发项目，同时强化预算管理，严格控制各项成本费用支出。

公司将根据未来一年的到期融资情况，合理安排和调度资金，确保各项本息的按期归还。同时，公司将会一如既往地加强与银行等金融机构的合作，不断挖掘融资资源，拓展融资渠道，继续推动公司资产证券化（REITs）二期、三期及银行间市场融资等各项工作，全

力配合集团战略转型及业务拓展。

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
东亚银行	4.97	3.34	1.63
国开行	17.70	15.90	1.80
交通银行	7.00	7.00	-
民生银行	0.50	0.50	-
宁波银行	0.50	0.50	-
浦东发展银行	8.35	7.35	1.00
上海银行	7.00	6.00	1.00
苏州银行	1.10	1.10	-
招商银行	2.00	2.00	-
浙商银行	1.00	1.00	-
直接融资（公司债）	16.00	16.00	-
直接融资（债权计划）	9.00	9.00	-
直接融资（中票+PPN）	30.00	8.00	22.00
中国工商银行	37.20	29.65	7.55
中国光大银行	3.97	1.13	2.84
中国建设银行	21.10	17.38	3.72
中国农业银行	25.55	24.14	1.41
中国银行	46.70	34.76	11.94
中信银行	8.80	7.80	1.00
合计	248.44	-	55.90

上年末银行授信总额度：229.67 亿元，本报告期末银行授信总额度 248.44 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：18.77 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：

中票 12 亿，PPN10 亿。

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：3.67 亿元

报告期非经常性损益总额：0.81 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

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：197.79 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：20.87 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：218.66 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

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
申请公积金贷款的购房客户	被担保人为购买本公司房产的客户，申请公积金贷款，本公司下属的住房置业担保公司，为其做公积金贷款的担保	0	不适用	公积金贷款客户准入条件高、收入稳定，违约率很低，基本不存在风险。	本集团下属的住房置业担保公司的营业业务范围，为符合公积金贷款条件的客户购买商品住房申请公积金贷款（组合）贷款向银行提供保证担保。	210.22	2038年12月31日	客户将所购房屋抵押登记在我司名下。在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。
购买本集团房产的购房客户	被担保人为购买本公司房产的客户，申请银行贷款，本公司下属的房地产企业，为其做银行担保	0	不适用	被担保方财务状况良好，预期不存在重大债务违约风险。	本集团将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，该项阶段性连带责任保证担	8.44	2048年12月31日	根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团

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
					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。			向银行承担担保责任的比率很低，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。
合计	—	—	—	—	—	218.66	—	—

（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、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（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半年度报告、半年度财务信息。

(以下无正文)

（本页无正文，为《苏州新建元控股集团有限公司公司债券 2019 半年度报告》之盖章页）



2019 年 8 月 28 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年6月30日

编制单位：苏州新建元控股集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,484,426,355	2,278,176,405
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		400,000
应收账款	96,242,189	80,534,062
应收款项融资		
预付款项	70,279,539	51,561,867
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	913,354,644	722,621,560
其中：应收利息		6,353
应收股利	10,088,988	86,637,619
买入返售金融资产		
存货	11,026,479,113	11,692,105,311
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	1,524,115,293	1,476,915,809
流动资产合计	16,114,897,133	16,302,315,014
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	709,935,832	589,935,832
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,043,129,713	2,988,680,697
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,951,129,172	10,363,218,995
固定资产	1,403,479,144	1,057,625,034
在建工程	34,505,097	13,409,058
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	35,676,135	37,015,997
开发支出		
商誉	15,241,874	15,241,874
长期待摊费用	161,265,943	139,700,840
递延所得税资产	793,434,873	782,097,090
其他非流动资产	72,252,230	72,252,231
非流动资产合计	16,220,050,013	16,059,177,648
资产总计	32,334,947,146	32,361,492,662
流动负债：		
短期借款	1,050,000,000	50,000,000
向中央银行借款		
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		
应付账款	2,111,874,670	2,439,512,644
预收款项	2,773,121,199	3,086,240,759
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	55,125,213	131,150,577
应交税费	1,779,816,874	1,695,769,830
其他应付款	4,716,419,348	4,336,411,277
其中：应付利息	1,413,750	83,570,983
应付股利	0	767,780,397
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,424,520,000	1,918,520,000
其他流动负债		3,533,259
流动负债合计	13,910,877,304	13,661,138,346

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,378,514,009	7,326,592,500
应付债券	2,339,999,000	1,400,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	83,800	11,123,023
递延所得税负债	108,755,655	118,010,753
其他非流动负债	11,123,022	
非流动负债合计	8,838,475,486	8,855,726,276
负债合计	22,749,352,790	22,516,864,622
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,258,763,471	7,258,763,471
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	87,371,298	87,371,298
减：库存股		
其他综合收益	4,159,335	4,159,335
专项储备		
盈余公积	83,592,755	83,592,755
一般风险准备		
未分配利润	1,654,134,609	1,319,940,888
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	9,088,021,468	8,753,827,747
少数股东权益	497,572,888	1,090,800,293
所有者权益（或股东权益）合计	9,585,594,356	9,844,628,040
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,334,947,146	32,361,492,662

法定代表人：叶晓敏 主管会计工作负责人：蒋亭华 会计机构负责人：赵乐天

母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：苏州新建元控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	640,602,459	500,328,228
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	956,588,212	478,750,750
其中：应收利息		25,241,580
应收股利		
存货		
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	901,942,996	1,048,398,739
流动资产合计	2,499,133,667	2,027,477,717
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	280,000,000	200,000,000
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,248,179,312	8,647,729,083
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	611,599	695,852
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	814,120,000	1,114,400,000
非流动资产合计	10,342,910,911	9,962,824,935
资产总计	12,842,044,578	11,990,302,652
流动负债：		

短期借款	700,000,000	-
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		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,253,167	9,276,642
应交税费	83,951	103,302
其他应付款	473,966,588	376,058,813
其中：应付利息		59,727,848
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,052,500,000	1,170,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	2,227,803,706	1,555,438,757
非流动负债：		
长期借款	450,000,000	1,170,000,000
应付债券	2,239,999,000	1,300,000,000
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	2,689,999,000	2,470,000,000
负债合计	4,917,802,706	4,025,438,757
所有者权益（或股东权 益）：		
实收资本（或股本）	7,258,763,471	7,258,763,471
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	162,038,857	162,038,857
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	92,068,164	92,068,164
未分配利润	411,371,380	451,993,403
所有者权益（或股东权益）合计	7,924,241,872	7,964,863,895
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,842,044,578	11,990,302,652

法定代表人：叶晓敏 主管会计工作负责人：蒋亭华 会计机构负责人：赵乐天

合并利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	3,125,092,925	2,746,193,846
其中：营业收入	3,125,092,925	2,746,193,846
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,849,735,647	2,559,445,168
其中：营业成本	2,115,289,410	1,834,150,263
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	339,686,707	325,377,502
销售费用	53,551,067	58,525,977
管理费用	122,235,365	128,447,452
研发费用		
财务费用	218,973,098	212,943,974
其中：利息费用	258,479,786	224,732,592
利息收入	48,127,269	25,751,481
加：其他收益	2,624,163	1,402,428
投资收益（损失以“-”号填列）	26,570,664	728,754,837
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”		

号填列)		
汇兑收益 (损失以“-”号填列)		
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-297,342	279,024
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	150,960	-
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	304,405,723	917,184,967
加: 营业外收入	64,183,011	5,184,468
减: 营业外支出	1,538,504	5,717,403
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	367,050,230	916,652,032
减: 所得税费用	78,397,169	160,716,237
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	288,653,061	755,935,795
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	288,653,061	755,935,795
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. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	282,597,291	620,643,432
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	6,055,770	135,292,363
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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	288,653,061	755,935,795
归属于母公司所有者的综合收益总额	282,597,291	620,643,432
归属于少数股东的综合收益总额	6,055,770	135,292,363
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：叶晓敏 主管会计工作负责人：蒋亭华 会计机构负责人：赵乐天

母公司利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	1,728	7,870
销售费用		
管理费用	9,365,761	9,311,078
研发费用		
财务费用	36,358,834	29,663,036

其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	6,199,200	27,089,999
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（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）	-39,527,123	-11,891,985
加：营业外收入	-994,900	
减：营业外支出	100,000	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-40,622,023	-11,891,985
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-40,622,023	-11,891,985
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-40,622,023	-11,891,985
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		

(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-40,622,023	-11,891,985
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：叶晓敏 主管会计工作负责人：蒋亭华 会计机构负责人：赵乐天

合并现金流量表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	2,941,368,764	2,753,140,258
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		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	491,718	3,505,468
收到其他与经营活动有关的现金	1,919,260,808	1,403,378,578
经营活动现金流入小计	4,861,121,290	4,160,024,304
购买商品、接受劳务支付的现金	1,784,432,621	2,830,724,879
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
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	253,791,102	269,802,825
支付的各项税费	441,414,491	483,874,514
支付其他与经营活动有关的现金	806,438,521	1,170,024,225
经营活动现金流出小计	3,286,076,735	4,754,426,443
经营活动产生的现金流量净额	1,575,044,555	-594,402,139
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,875,951,223	3,188,787,075
取得投资收益收到的现金	59,710,884	739,438,527
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	234,739	28,762

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	76,846,962	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,012,743,808	3,928,254,364
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	255,026,757	118,520,624
投资支付的现金	2,310,084,022	2,179,837,482
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	2,565,110,779	2,298,358,106
投资活动产生的现金流量净额	-552,366,971	1,629,896,258
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	1,634,241,509	2,136,200,000
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	1,634,241,509	2,136,200,000
偿还债务支付的现金	1,136,321,000	2,894,850,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	638,051,937	362,681,164
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	599,651,774	
筹资活动现金流出小计	2,374,024,711	3,257,531,164
筹资活动产生的现金流量净额	-739,783,202	-1,121,331,164
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	282,894,382	-85,837,045
加：期初现金及现金等价物余额	2,201,531,973	2,369,401,769
六、期末现金及现金等价物余额	2,484,426,355	2,283,564,724

法定代表人：叶晓敏 主管会计工作负责人：蒋亭华 会计机构负责人：赵乐天

母公司现金流量表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	336,537,213	106,148,095
经营活动现金流入小计	336,537,213	106,148,095
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	12,209,584	9,028,571
支付的各项税费	2,013,327	1,825,177
支付其他与经营活动有关的现金	689,801,142	139,271,658
经营活动现金流出小计	704,024,053	150,125,406
经营活动产生的现金流量净额	-367,486,840	-43,977,311
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	310,000,000	500,000,000
取得投资收益收到的现金	24,928,257	24,441,381
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	334,928,257	524,441,381
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,655	34,518
投资支付的现金	680,651,772	1,232,800,000
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	680,671,427	1,232,834,518
投资活动产生的现金流量净额	-345,743,170	-708,393,137
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	1,120,000,000	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	120,225,280	211,553,364
筹资活动现金流入小计	1,240,225,280	211,553,364
偿还债务支付的现金	317,501,000	-1,160,730,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,220,040	106,381,939
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	386,721,040	-1,054,348,061
筹资活动产生的现金流量净额	853,504,240	1,265,901,425
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	140,274,230	513,530,977
加：期初现金及现金等价物余额	500,328,228	224,233,379
六、期末现金及现金等价物余额	640,602,458	737,764,356

法定代表人：叶晓敏 主管会计工作负责人：蒋亭华 会计机构负责人：赵乐天

合并财务报告重要科目附注（2019年半年度，未经审计）

1. 货币资金

项目	2019年6月30日（万元）	占比
库存现金	4.18	0.00%
银行存款	240,169.40	96.67%
其他货币资金	8,269.06	3.33%
合计	248,442.64	100.00%

2. 存货

项目	2019年6月30日			
	账面余额（万元）	跌价准备（万元）	账面价值（万元）	占比
开发成本	672,660.86	-	672,660.86	61.00%
开发产品	435,034.69	5,894.36	429,140.33	38.92%
原材料	190.83	-	190.83	0.02%
库存商品	192.97	-	192.97	0.02%
周转材料	438.33	-	438.33	0.04%
低值易耗品	-	-	-	0.00%
受托代销商品	24.60	-	24.60	0.00%
其他	-	-	-	0.00%
合计	1,108,542.28	5,894.36	1,102,647.92	100.00%

截至2019年6月末，公司存货账面金额为1,108,542万元，计提存货跌价准备5,894.36万元，主要为项目车位计提的跌价准备。

3. 预付账款

账龄	金额（万元）	占比	坏账准备
1年以内（含1年）	2,945.82	41.92%	-
1-2年（含2年）	2,848.04	40.52%	-
2-3年（含3年）	955.82	13.60%	-
3年以上	278.28	3.96%	-
合计	7,027.96	100.00%	

4. 应收账款和其他应收款

截止 2019 年 6 月 30 日，应收账款余额前 5 大明细如下：

债权单位	款项性质	金额（万元）	占比%
乐活城荣锦酒店	房租	745.78	7.75%
产业园泛博	房租	330.58	3.43%
乐活城盈美装饰公司	房租	243.34	2.53%
苏州市春申国际科创园发展有限公司	物业费	169.60	1.76%
中新工业园区开发集团股份有限公司	物业费、能耗费	119.92	1.25%
合计		1,609.22	16.72%

截止 2019 年 6 月 30 日，其他应收款余额前 5 大明细如下：

债权单位	款项性质	金额（万元）	占比%
常熟市土地交易所	土地款定金	36,510.00	39.97%
星轮产业公司	参股公司往来款	23,935.72	26.21%
南通市港闸区财政局	17033 地块押金	7,100.00	7.77%
苏州业园区建设发展总公司	酒店产业公司代出资款	4,985.57	5.46%
南通市建筑工程管理处	农民工工资保障金	3,513.05	3.85%
合计		76,044.34	83.26%

5. 固定资产

截止 2019 年 6 月末公司固定资产明细如下：

项目	账面原值（万元）	累计折旧（万元）	账面价值（万元）
房屋及建筑物	212,503.30	75,656.18	136,847.12
机器设备	4,015.51	3,684.84	330.67
运输工具	2,142.63	1,808.27	334.35
酒店设备	1,396.85	1,157.14	239.71
办公及电子设备	5,216.02	3,861.60	1,354.42
其他设备	3,509.36	2,267.71	1,241.65
总计	228,783.67	88,435.75	140,347.92

6. 长期股权投资

截止 2019 年 6 月 30 日，集团共计投资公司 98 家，其中控股 69 家，参股 29 家，另投资基金 2 支（包括生物医药基金和 REITs 二期私募基金），资产支持专项计划产品 1 个（REITs 一期次级）。

截止 2019 年 6 月底，集团合并长期股权投资账面价值 30.43 亿元，其中投资成本 27.21 亿元。具体明细如下（单位：万元）：

被投资人	投资成本	损益调整	合计	持股比例
苏州高龙房产发展有限公司	30,000	21,981	51,981	20%
苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司	15,000	1,169	16,169	20%
建屋摩丽茂置业(苏州)有限公司	243	983	1,226	50%
冠豪房地产(苏州)有限公司	18,000	1,329	19,329	49%
苏州工业园区华新国际城市发展有限公司	1,709	1,155	2,864	10%
苏州工业园区证券置业有限公司	1,338	-685	653	47%
苏州嘉乐置业有限公司	975	447	1,422	40%
苏州吴江建屋摩丽茂置业有限公司	26,521	-1,124	25,397	22%
苏州工业园区盛建物业管理有限公司	25	20	45	22%
上海中富旅居电子商务有限公司	5,000	-172	4,828	49%
苏州工业园区建屋建屋物业有限公司	1,167	1,409	2,575	49%
纵复圆融(苏州)商业管理有限公司	279	-86	193	30%
苏州工业园区星轮旅游产业有限公司	16,200	-4,099	12,101	40%
宿迁融科置业有限公司	34,220	-1,937	32,283	29%
江苏风云科技服务有限公司	552	1,944	2,495	36%
苏州工业园区测绘地理信息有限公司	1,158	2,622	3,780	44%
徐州经济技术开发区施工图审查有限公司	147	-	147	44%
苏州工业园区元生创业投资管理有限公司	175	13	188	35%
苏州南都建屋有限公司	15,734	8,297	24,031	30%
苏州元联投资基金管理有限公司	400	8	408	30%
生物医药基金一期	19,543	304	19,846	-
REITS 一期资产支持专项计划	20,000	-	20,000	-
REITS 二期私募基金	100	-	100	-
中新苏州工业园区嘉业投资管理有限公司	1,640	-21	1,618	49%
沈阳金普产业发展有限公司	8,575	-769	7,806	25%
西安环普科技产业发展有限公司	33,947	488	34,436	45%
大连环普发展有限公司	4,283	-317	3,965	49%
绍兴普新实业发展有限公司	6,000	-373	5,627	49%
天津普港工业技术有限公司	5,600	40	5,640	49%
江苏歌斐教育科技有限公司	3,000	-	3,000	5%
苏州圆才费斯托工业自动化培训有限公司	490	-432	58	49%
苏州相城经济技术开发区苏相人力资源开发有限公司	98	2	100	49%
小计	272,117	32,196	304,313	

7. 投资性房地产

截止 2019 年 6 月 30 日，本公司投资性房地产的构成如下：

项目	账面原值（万元）	累计折旧（万元）	账面价值（万元）
房屋建筑物	1,154,975.28	183,471.35	971,503.93
土地使用权	26,870.95	3,261.96	23,608.99
总计	1,181,846.23	186,733.31	995,112.92

8. 应付账款

截至 2019 年 6 月末公司应付账款结构如下：

项目	金额（万元）	占比
应付工程款	203,523.00	96.37%
应付设备款	702.05	0.33%
其他	6,962.41	3.30%
合计	211,187.46	100.00%

9. 预收账款

截至 2019 年 6 月末公司预收款项结构如下：

项目	金额（万元）	占比
预收房产销售款	267,037.12	96.29%
预收租金	4,725.25	1.70%
预收物业费	3,774.48	1.36%
预收酒店消费款	460.30	0.17%
其他	1,314.97	0.47%
合计	277,312.12	100.00%

10. 其他应付款

截至 2019 年 6 月末其他应付款结构如下：

项目	账面余额（万元）	占比
关联方往来款	245,720.85	52.10%
应付押金及保证金	28,780.15	6.10%
代收代付施工款	29,992.99	6.36%
预提费用	2,275.82	0.48%
应付中介费	906.83	0.19%
其他	163,965.29	34.76%
合计	471,641.93	100.00%

11. 银行借款

截止 2019 年 6 月 30 日，本公司银行借款构成情况如下（单位：万元）：

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
短期借款	105,000.00	5,000.00
一年内到期的非流动负债	142,452.00	191,852.00
长期借款	637,851.40	732,659.25
应付债券	233,999.90	140,000.00
合计	1,119,303.30	1,069,511.25

截至 2018 年 6 月末，本公司银行借款分类情况 如下（单位：万元）：

借款分类	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款	11,250.00	15,000.00
抵押借款	606,252.15	634,710.00
保证借款	15,801.25	15,801.25
信用借款	485,999.90	404,000.00
合计	1,119,303.30	1,069,511.25

担保人财务报表

适用 不适用