

**苏州新建元控股集团有限公司**  
**公司债券半年度报告**  
**(2020年)**

二〇二〇年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

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 44.06 亿元、53.58 亿元、54.69 亿元和 29.18 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 14.91 亿元、19.37 亿元、21.08 亿元和 18.22 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 4.35 亿元、5.92 亿元、8.47 亿元和 8.62 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 2.10 亿元、-0.59 亿元、0.66 亿元和 -0.28 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 70.95%、69.58%、70.89%和 70.67%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 61.58%、60.04%、60.97%和 61.23%；公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.37、3.19、3.44 和 4.45。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。

公司的产城项目、房地产开发项目主要分布在江苏省，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，且基本位于苏州地区范围内，项目区域集中度较高。若上述地区，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.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 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.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 投资状况.....	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	18
四、 公司治理情况.....	18
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	19
第四节 财务情况.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 主要会计数据和财务指标.....	20
五、 资产情况.....	21
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	27
二、 关于破产相关事项.....	27
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.....	27
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	27
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	27
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	27
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
担保人财务报表.....	47

## 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
新建元城市	指	苏州新建元城市发展有限公司
新建元产业	指	苏州新建元产业发展有限公司
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
新建元圆才	指	苏州工业园区人力资源开发有限公司
新建元科技	指	苏州新建元科技发展有限公司
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）	SUNGENT Holding Group Company Limited
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	<a href="http://www.sungent.com">http://www.sungent.com</a>
电子信箱	<a href="mailto:jiangth@sungent.com">jiangth@sungent.com</a> ; <a href="mailto:wengqh@sungent.com">wengqh@sungent.com</a>

### 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	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	0512-67993950、0512-67993972
传真	0512-67993900
电子信箱	<a href="mailto:jiangth@sungent.com">jiangth@sungent.com</a> ; <a href="mailto:wengqh@sungent.com">wengqh@sungent.com</a>

### 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 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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）

#### 股权结构



##### （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

2020年2月27日，公司股东会作出决议：免去潘翌兵公司监事职务，相关变更事宜已进行工商登记备案。截至报告期末，公司董事、监事及高级管理人员名单如下：

序号	姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期
1	叶晓敏	董事长	男	46	2018.11
2	亢越	副董事长、总裁	男	56	2015.12
3	刘以广	董事	男	54	2019.5
4	黄艳	董事	女	45	2019.5
5	吕巍	独立董事	男	55	2019.5
6	钱世政	独立董事	男	67	2019.5
7	蒋白夫	监事	男	57	2019.5
8	朱军	监事	男	47	2019.5

9	马磊	职工监事	男	43	2019.8
10	王喆人	职工监事	男	36	2019.8
11	蒋亭华	财务总监、副总裁	女	54	2012.11

## 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、王翔驹、张哲戎、王翺鹏
联系电话	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	中诚信国际信用评级有限公司
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	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2019年3月7日至2020年3月6日的利息4,230万元整。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	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。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%。
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

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2019年3月7日至2020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：32201988836051544897 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	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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，316万元用于兑付利息。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。“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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	0

募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	0
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、资信评级情况

#### （一）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	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	上海证券交易所网址 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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	16 建元 01、16 建元 02
其他偿债保障措施概述	<p>为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、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》</p> <p>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》的要求制定了本次债券的《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）制定并严格执行资金管理计划</p> <p>本次债券发行后，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>（三）充分发挥债券受托管理人的作用</p> <p>本次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。</p> <p>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>（四）严格履行信息披露义务</p> <p>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。</p> <p>本公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。</p> <p>（五）专项偿债账户</p> <p>本公司设立了本次债券专项偿债账户，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次债券本息支付的资金，承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前二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，保证本次债券的按时足额支付。本公司承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前二个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人；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》和</p>

	中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。
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2020年3月7日按期兑付了期间为2019年3月7日至2020年3月6日的利息6,040万元整。
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（16建元01）的付息日期为2017年至2021年每年的3月7日。在本期债券存续期的第3年末即2019年3月7日，投资者有权对其所持有的全部或部分“16建元01”登记回售。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6,000.10万元。剩余金额9.4亿元的债券票面利率调整为4.50%，付息日为2020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。品种二（136263）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。品种二的到期日为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两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，保证本期利息或本金和利息的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前两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	2020年6月30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（2019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

公司所处地区、行业情况及公司业务发展介绍：

##### 1.公司所处地区发展情况：

公司所处的区域经济发达，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。2020年1-6月苏州实现地区生产总值9,050.24亿元，按可比价计算同比增长0.8%。2020年1-6月苏州市完成一般公共预算收入1212.7亿元，增长0.5%。2020年1月国家商务部公布了2019年国家经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，苏州工业园区在产业基础、科技创新、区域带动、生态环保和行政效能等五大方面发展成效突出、引领作用明显，再次蝉联冠军，实现了在该项考核上的“四连冠”。

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.苏州地区房地产行业情况：

（1）土地成交情况：2020年1-6月，苏州市区成交土地总成交面积204.07万平方米，同比增幅64.65%，新增建面429.01万平方米，同比增幅80.7%；成交平均楼板价10654元/平米，同比下降了35.52%，溢价率为8.96%，当地规定了地块封顶价的政策，使溢价率得到了有效的控制。

（2）商品住宅成交情况：2020年1-6月，苏州市新增供应商品住房403万平方米，同比上涨了23.22%，苏州市新成交商品住房411万平方米，同比下降了25.95%。商品住房成交价格为26410元/平米，同比上涨了24.52%。

（3）商品住宅供需情况：2020年1-6月，苏州市区商品住宅供需比为0.98。2020年6月苏州市商品住宅存续比为2.54。存续比有所上扬。

（4）政策变化情况：苏州土拍，取消了进入一次性竞价需竣工备案要求，对多数地块，不再要求竣工后领取预售许可；苏州园区颁布了人才购房政策，房地产开发企业应在项目当期价格备案后预(销)售许可前，由电脑随机抽取不少于项目当期预(销)售许可建筑面积60%的优购房，申请对象为在园区就业、创业并连续缴纳社保或个税12个月及以上，且个人及家庭(含未成年子女)在苏州大市无自有住房的本科及以上学历及以上人才，或园区人才办认定的其他高层次紧缺人才。

##### 3.公司业务发展：

2020年,公司继续以引领产业创新、推动城市繁荣为己任，在全面落实“产城融合集成服务商”的未来战略定位基础上，稳步统筹构建公司业务“三大板块”的形成和推进经营发展工作的开展。

##### （1）产城板块--引领城市繁荣新篇章：

一方面，公司积极拓展园区发展空间，探索飞地经济模式。由下属“新建元城市”牵头开展苏州、宿迁两市合作的苏宿工业园区拓园发展的前期筹备工作，并持续深化苏州工业园区、相城区高质量合作区等项目的推进工作。

另一方面，由下属“新建元产业”牵头，继续发挥产业载体优势，深挖布局潜力区域。公司在做好现有自主开发载体（苏州2.5产业园、建胜产业园、人力资源服务产业园、智慧城市产业园等）配套服务提升的基础上，进一步推进落实新的产业园载体（金光智能制造产业园、基石药业产业化基地等），和产业基金投资项目的工程落地建设工作，实现长三角、

环渤海和中西部地区的战略布局。

## （2）地产板块--打造宜居城市新优势：

新建元旗下两大子公司建屋集团和圆融集团均有多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。公司已形成了从地产开发、智慧城市建设到后期项目运营，再到生鲜超市，酒店服务，体育服务等整个房地产开发价值链上的一系列业务。公司将进一步持续推进产业链整合，为未来公司的地产板块业务提供更大的市场发展潜力。

公司深耕苏州市场二十年，客户基础深厚。截至2020年6月末，公司下属各物业和高管公司累计服务的物业面积近600万平方米，直接服务所覆盖的居民超过20万。截至2020年6月底，公司持有型物业可租面积约157万平方米。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）服务板块--助推城市服务新提升：

在公共服务方面，下属“新建元圆才”助力自贸区苏州片区建设，开展国际化用工渠道，全面做好外籍人才来华工作许可事务，并做好人才招聘、技能培训、品牌提升、模式输出工作，有效发挥园区人才用工主渠道功能。下属“新建元科技”通过加强推进科技产业创新，充分依托技术优势、人才优势，围绕“勘探服务、数据服务、系统开发、施工图审查、绿色建筑咨询”等业务，助力新建元“产城融合”新发展。

## （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	21.09	11.71	44.47%	72.29%	19.97	12.06	39.63%	63.91%
劳务服务	3.85	3.71	3.69%	13.21%	4.7	4.4	6.37%	15.05%
房产租赁	2.19	1.76	19.54%	7.51%	3.6	1.96	45.51%	11.52%
物业服务	1.72	1.63	5.56%	5.90%	1.91	1.99	-4.28%	6.11%
酒店餐饮服务	0.22	0.30	-37.35%	0.75%	0.52	0.44	15.51%	1.67%
体育项目	0.02	0.05	-150.00%	0.07%	0.03	0.06	-100.00%	0.11%
其他业务	0.08	0.05	37.50%	0.27%	0.51	0.24	52.27%	1.63%
合计	29.18	19.21	34.16%	-	31.25	21.15	32.31%	-

### 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。

劳务服务、房产租赁、酒店餐饮服务、体育项目：由于2020上半年新冠肺炎疫情的影响，相关服务业收入比去年同期减少，成本虽然也同步下降，但是由于其中有固定支出部分，导致成本同步下降比例低于收入下降比例，因此毛利率大幅下降。

物业服务：2019年度建屋物业公司毛利率为-11%，2019年下半年股权转让后，其物业收入成本不再在合并范围内核算。除了建屋物业外的其他商业物业的毛利率大于0。因此本期整体物业板块毛利率增加。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 13,295 万元，占报告期内销售总额 4.56%；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 35,150 万元，占报告期内采购总额 18.30%；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

公司未来 3 年将围绕“产城融合集成服务商”的战略定位，以“成为中国最具价值创造力的产城融合集成服务商”为发展愿景，在现有完善的业务板块基础上，大力发展产城板块，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。公司将在进一步加强全集团的人力、资金等内外部资源整合的基础上，在机制创新、模式创新和管理创新上着力推进，实现企业转型升级、协同发展，效益提升。

公司将以区域综合开发业务为主线，以新发展理念引领新型智慧城市建设，积极擘画产城、地产、服务三大产业板块，专注于产业、住宅与商业地产的开发建设与运营管理，提供包括社区商业、人力资源、地理测绘、信息技术、绿色建筑等在内的系统化城市服务，并投资布局生物医药、教育文创等新兴实业。

公司将结合最新的内外部形势，助力建设自贸区苏州片区，深入参与园区内四大功能区开发，主动融入长江经济带、长三角一体化国家战略，积极参与“一带一路”建设。未来公司业务将勾勒出一幅立足苏州、覆盖长三角、布局全国的全新发展版图。

## 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，按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构。发行人具有独立的企业法人资格，在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。具体情况如下：

#### 1、业务独立情况

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、资产独立情况

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、人员独立情况

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、财务独立情况

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。

#### 5、机构独立情况

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。

#### （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2020年6月末，公司关联方其他应付款金额合计449,483万元，具体明细如下：

公司名称	2020年6月末余额（万元）	2019年末余额（万元）
恒泰置业	45,000	70,000
南都建屋	26,104	26,104
园区国控	313,000	314,735
宿迁融科	60,519	60,519
高龙房产	4,860	4,817
合计	449,483	476,175

2019年度公司向股东公司-园区国控及其他关联方-恒泰置业，新增资金拆入22.3亿，用于日常业务往来。本期归还恒泰置业2.5亿元。

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2020年6月末，公司关联方其他应收款金额合计77,701万元，具体明细如下：

公司名称	2020年6月末余额（万元）	2019年末余额（万元）
苏州工业园区星轮旅游产业有限公司	25,074	24,515
园区建设发展	17	19
苏州工业园区园承捷公司	52,610	
合计	77,701	24,533

2020年上半年度公司向参股公司-苏州工业园区园承捷公司新增资金拆出5.26亿，用于日常业务往来。本期末的其他关联方其他应收款，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：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

## （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	4,043,258.30	3,752,866.40	7.74%	
2	总负债	2,857,228.08	2,660,493.68	7.39%	
3	净资产	1,186,030.23	1,092,372.73	8.57%	
4	归属母公司股东的净资产	1,125,390.66	1,039,206.71	8.29%	
5	资产负债率 (%)	70.67%	70.89%	-0.32%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	70.77%	70.98%	-0.30%	
7	流动比率	1.21	1.17	3.26%	
8	速动比率	0.57	0.36	58.94%	注1
9	期末现金及现金等价物余额	297,710.80	294,461.71	1.10%	
-					
-					

注1：下属建屋公司6月底收到天著房产项目开盘当日的客户保证金约20亿，计入“其他应付款”和“货币资金”，因此导致速动比率的增加。

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	291,815.89	312,509.29	-6.62%	
2	营业成本	192,121.03	211,528.94	-9.18%	
3	利润总额	119,653.80	36,705.02	225.99%	注1
4	净利润	90,657.50	28,865.31	214.07%	注1
5	扣除非经常性损益后净利润	8,358.43	20,744.90	-59.71%	注5
6	归属母公司股东的净利润	86,183.95	28,259.73	204.97%	注1
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	182,190.88	102,014.18	78.59%	注1
8	经营活动产生的现金流净额	-2,794.48	157,504.46	-101.77%	注2

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	投资活动产生的现金流净额	-131,597.23	-55,236.70	138.24%	注 3
10	筹资活动产生的现金流净额	137,640.80	-73,978.32	-286.06%	注 4
11	应收账款周转率	41.33	35.28	17.14%	
12	存货周转率	0.32	0.37	-14.70%	
13	EBITDA 全部债务比	13.92%	9.11%	52.82%	注 1
14	利息保障倍数	3.84	2.15	78.55%	注 1
15	现金利息保障倍数	0.22	2.35	-90.53%	注 2
16	EBITDA 利息倍数	4.45	3.50	27.28%	
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：下属商旅公司资产证券化 REITs 项目公司出表，对集团合并利润总额影响 8.92 亿元，扣除所得税影响 1.53 亿元后，对净利润的影响为 7.38 亿元。同步导致“归属母公司股东的净利润、EBITDA、EBITDA 全部债务比和利息保障倍数”等指标，较去年同期大幅增加。

注 2：下属建屋公司 6 月底支付土地保证金 27.6 亿元，导致“经营活动产生的现金流净额”减少，同时导致“现金利息保障倍数”指标较去年同期大幅下降。

注 3：本期阶段性购买银行理财资金净流出较去年同期增加约 10 亿元，同时建屋国际酒店的处置款收到约 1.5 亿元。

注 4：本半年度较去年同期筹资活动产生的现金流净额的增加，主要是因为有息贷款的增加。

注 5：扣除上述 REITs 项目公司出表的非经常性损益的影响后，由于 2020 上半年新冠肺炎疫情的影响，相关服务业收入比去年同期大幅下降约 2 亿元，导致“扣除非经常性损益后净利润”减少。

## 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
预付款项	141,816,910	72,614,904	95%	注 1
其他应收款	3,854,521,419	492,769,298	682%	注 2
其他流动资产	3,067,391,249	1,773,816,177	73%	注 3
在建工程	96,209,941	28,506,136	238%	注 4
无形资产	45,506,342	32,286,349	41%	注 5

## 2.主要资产变动的的原因

注 1：下属圆融公司的无锡北项目，依当地政府要求预付总承包工程款 0.4 亿元，及下属建屋公司预付工程款（主要是电力施工）0.3 亿元；

注 2：增加主要来源于下属建屋公司 6 月底的土地保证金 27.6 亿元。

注 3：阶段性购买银行理财产品的资金净流出。

注 4：下属汇智湾、宿迁智能产业园、金洲公寓新增在建工程投资成本。

注 5：下属邻里中心公司的项目“兆佳巷邻里”的公共设施类部分，其土地使用权，确认为无形资产。

### （二） 资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	5,800	5,800	无	保证金
存货	462,625	462,625	无	借款抵押
投资性房地产	532,419	532,419	无	借款抵押
固定资产	17,094	17,094	无	借款抵押
无形资产	461	461	无	借款抵押（土地使用权）
<b>合计</b>	<b>1,018,399</b>	<b>1,018,399</b>	-	-

#### 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
苏州圆融发展集团有限公司	68.90	3.18	100%	25%	股权质押给中信银行获得贷款 3.59 亿元。
合计	68.90	3.18	-	-	-

## 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
短期借款	910,000,000	310,000,000	194%	注 1
应付职工薪酬	51,292,637	113,835,250	-55%	注 2
一年内到期的非流动负债	2,055,999,000	1,440,560,000	43%	注 3
长期借款	7,320,307,741	5,425,435,648	35%	注 4
应付债券	2,800,000,000	5,639,999,000	-50%	注 5

## 2.主要负债变动的的原因

注 1：新增流动资金贷款 9 亿元，归还到期的短期流动资金贷款 3 亿元；

注 2：上年度计提的 2019 年度年终奖，在本年度的发放。

注 3：2021 年 3 月即将到期的公司债 14.4 亿元，从“应付债券”重分类至“一年内到期的非流动负债”。另外，年初的“一年内到期的非流动负债”中包含的保险资金借款 9 亿元本期到期，合并导致余额较年初减少约 6 亿元。

注 4：本期项目贷款的提款。

注 5：（1）中联元联-前海开源-新建元商旅资产支持专项计划(以下简称“商旅专项计划”)于 2019 年 10 月 28 日募集完成，募集总额 18 亿元，其中优先级 12 亿元，次级 6 亿元。次级由本公司认购 4 亿元，园区国控认购 2 亿元。本集团对商旅专项计划实施控制，将其纳入合并范围，因此 2019 年末外部募集的 14 亿元作为应付债券列示。2020 年 3 月，本公司将 2 亿元次级份额转让至国控公司，转让后本公司仅持有 2 亿元次级，丧失对商旅专项计划的控制权，该计划以及其控股的项目公司不再属于集团合并财务报表的并表范围，因此 3 月末减少了应付债券 14 亿元。

（2）上述 2021 年 3 月即将到期的公司债 14.4 亿元，从“应付债券”重分类至“一年内到期的非流动负债”。两者合并影响，本期末金额较年初减少约 28 亿元。

## 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 130.86 亿元，其中短期有息借款 9.10 亿元；上年末借款总额 128.16 亿元，其中短期有息借款 3.10 亿元；借款总额同比变动 2.11%。

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

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，公司将根据“产城融合集成服务商”的战略定位，结合产业整合、产城业务拓展方向，一如既往地加强与券商、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）、公司债券及银行间市场融资等各项工作；同时将加大销售力度，加速回款，并合理安排工程款支付节奏，适时增加土地储备，巩固现有房地产业务；进一步强化预算管理，严格控制各项成本费用支出。

另外，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。

### 2、所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	100,000	24,700	75,300
东亚银行	33,400	33,400	-
国开行	180,000	160,000	20,000
交通银行	70,000	70,000	-
民生银行	5,000	5,000	-
宁波银行	5,000	5,000	-
浦东发展银行	73,500	73,500	-
上海银行	60,000	60,000	-
苏州银行	11,000	11,000	-
招商银行	20,000	20,000	-
浙商银行	15,000	15,000	-
直接融资（PPN）	100,000	100,000	-
直接融资（公司债）	160,000	160,000	-
直接融资（债权计划）	90,000	90,000	-
直接融资（中票）	180,000	180,000	-
中国工商银行	519,630	466,227	53,403
中国光大银行	59,190	18,748	40,442
中国建设银行	311,800	219,436	92,364
中国农业银行	308,500	267,200	41,300
中国银行	663,100	572,500	90,600
中信银行	113,956	113,956	-
<b>合计</b>	<b>3,079,076</b>	<b>2,665,666</b>	<b>413,409</b>

上年末银行授信总额度：276.44 亿元，本报告期末银行授信总额度 307.91 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：31.47 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：万元 币种：人民币

报告期利润总额：119,653.80 万元

报告期非经常性损益总额：100,416 万元

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	92,029	下属商旅公司资产证券化 REITs 项目公司出表，确认投资收益 8.92 亿元	89,164	否
公允价值变动损益	0	0	0	-
资产减值损失	52	存货跌价准备	52	否
资产处置(损失)/收益	9,823	建屋国际酒店处置收益 1.35 亿元，金鸡湖南广场退租时地面资产的处置损失 0.37 亿元	9,823	否
其他收益	983	政府贴息款	983	否
营业外收入	600	人力资源产业园服务业补贴 250 万，物业服务补贴 220 万，租客履约保证金的没收 100 万	600	否
营业外支出	-206	冲回预提未支付的保证金	-206	否

#### 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：311.05 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-50.47 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：268.75 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	-	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	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	251.87	2040 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

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
	下属的住房置业担保公司，为其做公积金贷款担保			存在风险。	金贷款条件的客户购买商品房的申请公积金贷款（组合）贷款向银行提供保证担保。			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	-	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保责任在购房客户办理完房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。	16.88	2050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	—	—	—	—	—	268.75	—	—

（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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为可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 2020 半年度报告》之盖章页)



苏州新建元控股集团有限公司

2020 年 08 月 26 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,977,108,040	2,992,943,092
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	172,956,191	109,487,271
应收款项融资	-	-
预付款项	141,816,910	72,614,904
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	3,854,521,419	492,769,298
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	11,679,329,091	12,511,876,396
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	3,067,391,249	1,773,816,177
流动资产合计	21,893,122,900	17,953,507,138
<b>非流动资产：</b>	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	4,683,065,114	4,473,225,582

其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	582,775,832	527,775,832
投资性房地产	9,502,882,596	10,362,493,702
固定资产	840,703,847	979,766,393
在建工程	96,209,941	28,506,136
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	45,506,342	32,286,349
开发支出	-	-
商誉	15,241,874	15,241,874
长期待摊费用	149,510,683	162,896,927
递延所得税资产	930,855,578	948,944,102
其他非流动资产	1,692,708,333	2,044,020,000
非流动资产合计	18,539,460,140	19,575,156,897
资产总计	40,432,583,040	37,528,664,035
<b>流动负债：</b>	-	-
短期借款	910,000,000	310,000,000
向中央银行借款	-	-
拆入资金	0	0
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	2,212,841,482	2,409,053,197
预收款项	3,817,122,194	3,722,508,829
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	51,292,637	113,835,250
应交税费	1,817,247,669	1,599,821,732
其他应付款	7,212,959,295	5,708,792,418
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
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	2,055,999,000	1,440,560,000
其他流动负债	-	3,533,259
流动负债合计	18,077,462,277	15,308,104,685

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	7,320,307,741	5,425,435,648
应付债券	2,800,000,000	5,639,999,000
其中：优先股	0	0
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	365,222,671	222,193,150
其他非流动负债	9,288,073	9,204,273
非流动负债合计	10,494,818,485	11,296,832,071
负债合计	28,572,280,762	26,604,936,756
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	8,228,000,000	8,228,000,000
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	0	0
资本公积	87,371,298	87,371,298
减：库存股	-	-
其他综合收益	7,675,780	7,675,780
专项储备	-	-
盈余公积	111,277,743	111,277,743
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,819,581,782	1,957,742,244
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,253,906,603	10,392,067,065
少数股东权益	606,395,675	531,660,214
所有者权益（或股东权益）合计	11,860,302,278	10,923,727,279
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,432,583,040	37,528,664,035

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：陶亮

母公司资产负债表

2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	752,167,422	913,419,587
交易性金融资产	-	-
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	1,059,522,707	707,002,022
其中: 应收利息	-	-
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	2,534,309,451	1,867,485,674
流动资产合计	4,345,999,580	3,487,907,283
<b>非流动资产:</b>		
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	11,515,473,218	11,625,520,923
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	15,000,000	
投资性房地产	-	-
固定资产	512,076	538,712
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	-	616,400,000
非流动资产合计	11,530,985,294	12,242,459,635

资产总计	15,876,984,874	15,730,366,918
<b>流动负债：</b>		
短期借款	900,000,000	310,000,000
交易性金融负债	-	-
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	2,468,353	12,169,927
应交税费	117,776	152,666
其他应付款	479,675,227	477,864,400
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	1,439,999,000	929,560,000
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,822,260,356	1,729,746,993
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	808,560,000	520,000,000
应付债券	2,800,000,000	4,239,999,000
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	118,926,083	118,926,083
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	3,727,486,083	4,878,925,083
负债合计	6,549,746,439	6,608,672,076
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	8,228,000,000	8,228,000,000
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	128,159,166	128,159,166

未分配利润	809,040,412	603,496,819
所有者权益（或股东权益）合计	9,327,238,435	9,121,694,842
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,876,984,874	15,730,366,918

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：陶亮

**合并利润表**  
2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业总收入	2,918,158,863	3,125,092,925
其中：营业收入	2,918,158,863	3,125,092,925
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,758,541,476	2,849,735,647
其中：营业成本	1,921,210,276	2,115,289,410
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	392,581,345	339,686,707
销售费用	61,658,515	53,551,067
管理费用	123,707,224	122,235,365
研发费用	-	-
财务费用	259,384,116	218,973,098
其中：利息费用	266,126,327	238,479,786
利息收入	23,870,008	28,127,269
加：其他收益	9,828,171	2,624,163
投资收益（损失以“-”号填列）	920,287,856	26,570,664
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）	-	-

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）	521,055	-297,342
资产处置收益（损失以“-”号填列）	98,228,284	150,960
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,188,482,753	304,405,723
加：营业外收入	5,995,576	64,183,011
减：营业外支出	-2,059,625	1,538,504
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,196,537,954	367,050,230
减：所得税费用	289,962,955	78,397,169
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	906,574,999	288,653,061
（一）按经营持续性分类	906,574,999	288,653,061
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	906,574,999	288,653,061
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	906,574,999	288,653,061
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	861,839,538	282,597,291
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	44,735,461	6,055,770
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
1.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	-	-
2.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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(5) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
(6) 外币财务报表折算差额	-	-
(7) 其他	-	-
(二) 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	906,574,999	288,653,061
归属于母公司所有者的综合收益总额	861,839,538	282,597,291
归属于少数股东的综合收益总额	44,735,461	6,055,770
八、每股收益:	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：叶晓敏主管会计工作负责人：蒋亭华会计机构负责人：陶亮

**母公司利润表**  
2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	4,278	1,728
销售费用	-	-
管理费用	7,549,894	9,365,761
研发费用	-	-
财务费用	84,063,055	36,358,834
其中：利息费用	128,035,139	68,505,397
利息收入	43,994,644	32,159,587
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填	297,233,226	6,199,200

列)		
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）	-7,399	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	205,608,600	-39,527,123
加：营业外收入	34,993	-994,900
减：营业外支出	100,000	100,000
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	205,543,593	-40,622,023
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	205,543,593	-40,622,023
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	205,543,593	-40,622,023
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-
5.现金流量套期储备	-	-

6.外币财务报表折算差额	-	-
7.其他	-	-
六、综合收益总额	205,543,593	-40,622,023
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：陶亮

### 合并现金流量表

2020年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<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	3,125,849,204	2,941,368,764
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	15,141,265	491,718
收到其他与经营活动有关的现金	2,664,572,613	1,919,260,809
经营活动现金流入小计	5,805,563,082	4,861,121,291
购买商品、接受劳务支付的现金	2,253,448,607	1,784,432,621
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	237,356,481	253,791,102

支付的各项税费	799,801,843	441,414,491
支付其他与经营活动有关的现金	2,542,900,938	806,438,521
经营活动现金流出小计	5,833,507,869	3,286,076,735
经营活动产生的现金流量净额	-27,944,787	1,575,044,556
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	3,838,173,962	1,875,951,223
取得投资收益收到的现金	38,580,703	59,710,884
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	151,077,096	234,739
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	148,218,046	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	4,176,049,807	2,012,743,808
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	191,273,626	255,026,757
投资支付的现金	5,300,748,460	2,310,084,022
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	5,492,022,086	2,565,110,779
投资活动产生的现金流量净额	-1,315,972,279	-552,366,971
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	30,000,000	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	30,000,000	-
取得借款收到的现金	3,472,165,151	1,634,241,509
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	3,502,165,151	1,634,241,509
偿还债务支付的现金	1,801,853,000	1,136,321,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	323,529,571	638,051,937
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,500,000	-
支付其他与筹资活动有关的现金	374,614	599,651,772
筹资活动现金流出小计	2,125,757,185	2,374,024,709
筹资活动产生的现金流量净额	1,376,407,966	-739,783,200
<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>	32,490,900	282,894,385

加：期初现金及现金等价物余额	2,944,617,140	2,201,531,973
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,977,108,040</b>	<b>2,484,426,358</b>

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：陶亮

### 母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<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	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	173,685,951	336,537,213
经营活动现金流入小计	173,685,951	336,537,213
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	12,304,109	14,222,911
支付的各项税费	484,618	
支付其他与经营活动有关的现金	153,299,700	689,801,141
经营活动现金流出小计	166,088,427	704,024,052
经营活动产生的现金流量净额	7,597,524	-367,486,839
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	950,000,000	310,000,000
取得投资收益收到的现金	15,035,706	24,928,257
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,696	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	148,218,046	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	1,113,258,448	334,928,257
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	92,337	19,655
投资支付的现金	1,110,000,000	680,651,772
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	1,110,092,337	680,671,427
投资活动产生的现金流量净额	3,166,111	-345,743,170
<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	1,170,000,000	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
筹资活动现金流入小计	1,170,000,000	1,240,225,280
偿还债务支付的现金	1,221,000,000	317,501,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,015,800	69,220,040
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,342,015,800	386,721,040
筹资活动产生的现金流量净额	-172,015,800	853,504,240
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	-161,252,165	140,274,231
加：期初现金及现金等价物余额	913,419,587	500,328,228
六、期末现金及现金等价物余额	752,167,422	640,602,459

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：陶亮

## 合并财务报告重要科目附注（2020年半年度，未经审计）

### 1. 货币资金

项目	2020年6月30日（万元）	占比
库存现金	6	0%
银行存款	291,905	98%
其他货币资金	5,800	2%
<b>合计</b>	<b>297,711</b>	<b>100%</b>

### 2. 存货

项目	2020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	706,639	-	706,639	61%
开发产品	467,175	6,510	460,665	39%
原材料	130	-	130	0%
库存商品	222	-	222	0%
周转材料	261	-	261	0%
低值易耗品	-	-	-	0%
受托代销商品	16	-	16	0%
其他	-	-	-	0%
<b>合计</b>	<b>1,174,443</b>	<b>6,510</b>	<b>1,167,933</b>	<b>100%</b>

截至2020年6月末，公司存货账面金额为1,174,443万元，计提存货跌价准备6,510万元，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）	9,372	66%	0%
1-2年（含2年）	2,641	19%	0%
2-3年（含3年）	1,570	11%	0%
3年以上	599	4%	0%
<b>合计</b>	<b>14,182</b>	<b>100%</b>	

### 4. 应收账款和其他应收款

截止2020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%
苏州元联贰号商业管理有限公司	应收购房款	1,800	10%
购房客户	购房款	835	5%
中国民生银行股份有限公司苏州分行	物业费	287	2%
苏州工业园区公积金管理中心	物业费	270	2%
2.5产业园客户（泛博）	房租	250	1%
<b>合计</b>		<b>3,442</b>	<b>20%</b>

截止 2020 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%
苏州市吴江区财政局	拍地保证金	198,000	51%
苏州工业园区园承捷建设发展有限公司	借款	52,610	14%
苏州市自然资源和规划局	拍地保证金	45,600	12%
苏州工业园区星轮旅游产业有限公司	借款	25,074	7%
无锡市国土资源交易中心	土拍保证金	22,320	6%
<b>合计</b>		<b>343,604</b>	<b>89%</b>

## 5. 固定资产

截止 2020 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	113,070	30,943	82,127
机器设备	2,865	2,826	39
运输工具	1,601	1,350	251
酒店设备	298	263	35
办公及电子设备	7,216	6,462	755
其他设备	4,382	3,518	864
<b>总计</b>	<b>129,432</b>	<b>45,362</b>	<b>84,070</b>

## 6. 长期股权投资

截止 2020 年 6 月底，集团合并长期股权投资账面价值 46.83 亿元，其中投资成本 40.34 亿。

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	8,305	38,305	20%
苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司	15,000	3,083	18,083	30%
建屋摩丽茂置业(苏州)有限公司	243	465	708	49%
新鸿基环贸广场房地产（苏州）有限公司	18,000	1,164	19,164	10%
苏州工业园区华新国际城市发展有限公司	1,709	1,026	2,735	10%
苏州工业园区证券置业有限公司	1,338	-643	695	47%
苏州吴江建屋摩丽茂置业有限公司	26,521	1,320	27,841	49%
上海中富旅居电子商务有限公司	9,000	-427	8,573	5%
苏州工业园区建屋建屋物业有限公司	2,288	825	3,113	34%
苏州元联建朗城市建设投资合伙企业（有限合伙）	22,485	104	22,589	49%
苏州朗腾置业有限公司	33,600	-55	33,546	42%
苏州工业园区园承捷建设发展有限公司	1,750	-	1,750	35%
纵复圆融（苏州）商业管理有限公司	300	-281	19	30%
苏州元联商业运营管理有限公司	200	-	200	40%
苏州工业园区星轮旅游产业有限公司	16,200	-4,188	12,012	40%
宿迁融科置业有限公司	34,220	-460	33,760	29%
江苏风云科技服务有限公司	552	2,097	2,649	36%

苏州工业园区测绘地理信息有限公司	1,158	4,606	5,764	49%
徐州经济技术开发区施工图审查有限公司	147		147	49%
苏州工业园区元生创业投资管理有限公司	175	14	189	35%
苏州南都建屋有限公司	15,734	8,096	23,829	30%
苏州元联投资基金管理有限公司	400	51	451	40%
REITS 一期资产支持专项计划	20,000		20,000	33%
REITS 二期资产支持专项计划	20,000		20,000	33%
生物医药一期	17,677	40,023	57,700	44%
生物医药二期	19,553	7,548	27,101	15%
生物医药三期	8,000		8,000	31%
苏州元联壹号投资合伙企业（有限合伙）	3,950		3,950	29%
中新苏州工业园区嘉业投资管理有限公司	1,640	-16	1,624	49%
西安环普科技产业发展有限公司	42,147	-5,982	36,166	45%
沈阳金普产业发展有限公司	8,575	-508	8,067	25%
大连环普发展有限公司	4,283	-92	4,191	49%
绍兴普新实业发展有限公司	6,000	-508	5,492	49%
南通普诚科技产业发展有限公司	5,154	-20	5,135	49%
天津普港工业技术有限公司	7,403	24	7,428	49%
江苏歌斐教育科技有限公司	3,000	-549	2,451	6%
绍兴普建科技产业发展有限公司	4,890	-111	4,780	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	3	101	49%
小计	403,391	64,915	468,307	

## 7. 投资性房地产

截止 2020 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	1,113,764	192,323	921,441
土地使用权	32,782	3,935	28,847
<b>总计</b>	<b>1,146,547</b>	<b>196,258</b>	<b>950,288</b>

## 8. 应付账款

截至 2020 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	217,038	98%
应付设备款	320	0%
其他	3,926	2%
<b>合计</b>	<b>221,284</b>	<b>100%</b>

## 9. 预收账款

截至 2020 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	372,585	98%
预收租金	4,815	1%

预收物业费	3,044	1%
预收酒店消费款	85	0%
其他	1,184	0%
<b>合计</b>	<b>381,712</b>	<b>100%</b>

#### 10. 其他应付款

截至 2020 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	449,483	62%
应付押金及保证金	220,081	31%
代收代付施工款	8,839	1%
预提费用	5,612	1%
其他	6,236	1%
应付利息	29,933	4%
应付股利	1,112	0%
<b>合计</b>	<b>721,296</b>	<b>100%</b>

## 担保人财务报表

适用 不适用