
苏州新建元控股集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司发行的债券前，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大影响的风险因素，并仔细阅读债券募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至本中期报告报出日，公司面临的风险因素与 2024 年年度报告相比未发生重大变化，不存在可能对公司债券的偿付以及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。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
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、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人/公司/新建元集团/新建元控股	指	苏州新建元控股集团有限公司
控股股东/兆润投资控股	指	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
园区投控	指	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司
新建元城发	指	苏州新建元城市发展有限公司
苏相公司	指	苏州工业园区苏相合作区开发有限公司
新建元产业	指	苏州新建元产业发展有限公司
建屋公司	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司
圆融公司	指	苏州圆融发展集团有限公司
邻里中心	指	苏州工业园区邻里中心发展有限公司
新建元圆才	指	苏州工业园区人力资源开发有限公司
新建元数科	指	苏州新建元数字科技有限公司
报告期/本期	指	2025年1月1日-2025年6月30日
上年同期	指	2024年1月1日-2024年6月30日
期初	指	2025年1月1日
期末	指	2025年6月30日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
章程、公司章程	指	《苏州新建元控股集团有限公司章程》
交易日	指	上海证券交易所交易日
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和或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注:本中期报告中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人情况

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
注册资本（万元）	963,933.21
实缴资本（万元）	963,933.21
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（如有）	http://www.sungent.com
电子信箱	zhujun@sungent.com; dongdm@sungent.com

二、信息披露事务负责人

姓名	朱军
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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	0512-67993922、0512-67993971
传真	0512-67993900
电子信箱	zhujun@sungent.com; dongdm@sungent.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

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

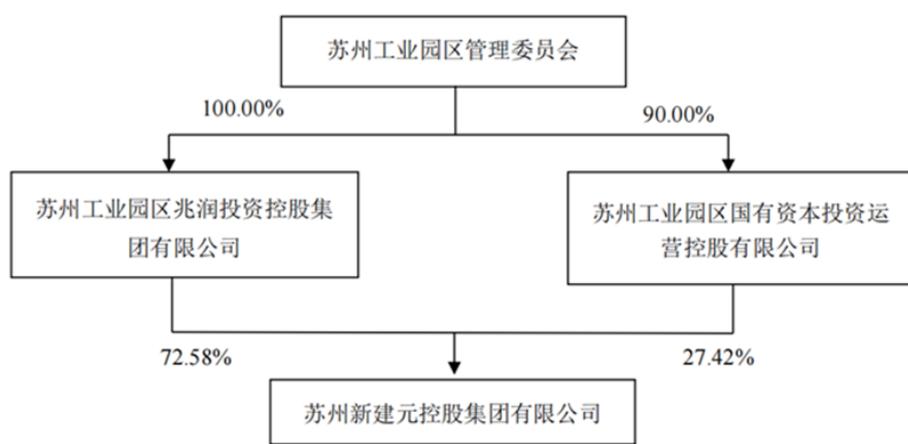
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东持有发行人72.58%的股权，股权不存在受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人持有发行人97.26%的股权，股权不存在受限情况。

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：叶晓敏

发行人的董事长或执行董事：叶晓敏

发行人的其他董事：张亮、黄艳、胡跃峰、钱世政、吕巍

发行人的监事²：胡跃峰、钱世政、吕巍

发行人的总经理：张亮

发行人的财务负责人：朱军

发行人的其他非董事高级管理人员：朱军

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营范围为：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）

随着公司近三年的产业整合、业务拓展，以区域综合开发为龙头，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、数字金融等新兴实业。

（1）城市综合服务--引领城市繁荣新篇章

①在专业服务方面，下属新建元圆才注重“多措并举”，落实招才引智、人才落户受理、稳岗促产等举措，加快区域人才集聚。圆才开发“iDream”园梦人才平台项目，积极发挥园梦平台作用，新增触达海外人才近3万人；探索“海角”合作模式，通过人才图谱及定向推荐激活近百位高端人才，促成65人完成国家级人才申报；广泛链接海外资源，新增驻美大使馆、全英华人教授协会等7个资源渠道，为海外引才注入新动能。

②邻里中心围绕社区商业的现实需求，进一步精准措施，提升质效，构建兼具创新活力和供给精准的服务新业态、新模式，持续提升社区商业服务品牌知名度。胜浦邻里中心项目进入验收阶段，钟南邻里中心项目推进装饰安装施工。

③新建元数科全力狠抓数字服务。新建元数科承担园区大数据公司建设运营职能，全面进军数字科技服务领域，持续在数字城市、数字政务、数字金融、数字基建、数字生活等细分领域，切实促进园区数字社会建设，丰富数字生态发展格局，全面助力园区数字人民币应用场景推广。公司以苏州国际数据港为依托，持续完善“服贸通”中新数据专用通道，实现新加坡、欧美、日韩等地区多方向通达。建设星火·链网（苏州工业园区）骨干

² 根据《苏州新建元控股集团有限公司章程》及公司股东会决议，苏州新建元控股集团有限公司不再设立监事会、监事，设立审计委员会，任命董事胡跃峰、钱世政、吕巍担任审计委员会委员。本中期报告所指监事均为审计委员会委员。

节点，37 家企业注册成为上链企业节点，交易量排名全国前三。今年 5 月，苏州跨境数据空间项目入选江苏省可信数据空间“123+”项目库首批名单。

④在园区开发方面，由下属新建元城发、苏相公司牵头，以“三位一体”区域综合开发“新建元模式”为主要模式，创新构建全程服务体系，并作为复制推广、丰富扩展苏州工业园区先进经验的践行者，全力推进并输出苏州工业园区开发先进经验，打造产城运营特色品牌，为区域转型升级赋能提速。

在深化中新合作上，持续推动“两实一虚”项目合作，中新绿色数码港已于今年 4 月总包开工，区域能源站初步完成合资公司方案及合资协议；中新生命科学园冲出正负零，主体结构施工中；与裕廊集团深入探讨产业园载体规划及数字化布局，推动中新智慧园区可持续联合创新坊落实落地。

在合作园区建设上，苏宿拓园项目市政基础设施建设总体进度超 60%；独墅湖科创区（东区）苏州集成电路高端材料基地项目基本完工，产业便利中心一期土建安装工程完成 90%；苏相合作区永昌邻里中心完成竣备。

（2）房产销售板块--打造宜居城市新优势

新建元旗下两大子公司建屋公司和圆融公司均有多年的房地产开发经验。目前，建屋公司以商品住宅开发为主，圆融公司以商、旅、文综合地产开发为主，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，体育服务等整个产业开发价值链上的一系列业务，将在更高层次上整合优势资源、构筑提升空间，统筹推进板块业务结构性调整，以新路径的开拓谋划发展新动能，探索地产转型升级新路径。

①圆融公司推动城市功能再提升。公司充分践行“城市新中心建设”使命，推动金鸡湖右岸区域整体开发、环金鸡湖商圈综合提升。在金鸡湖城市主中心，右岸“4+1”重点项目加快推进，苏州中环项目推进装修、机电、幕墙施工，代建苏州当代美术馆推进竣工验收，文华东方酒店推进机电施工及装修和景观的招标工作，右岸客厅竣工验收。

②建屋公司推动城市管理再提质。公司推进建屋广场 E 座、晋墅、右岸商务广场等区域重点项目建设，做好城市微更新项目，全方位助力园区各街道的城市面貌焕新，提升中心城区形象，全力打造园区成为城市新中心人居典范。

公司在“产城融合集成服务商”战略定位的指引下，以新发展理念引领新型智慧城市建设，立足苏州工业园区，助力建设自贸区苏州片区，积极融入长江经济带、长三角一体化等国家战略，主动参与“一带一路”建设，项目发展已遍布全国多个省市。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（一）公司所处行业情况

1、城市综合服务板块

①人力资源服务行业

人力资源服务业，作为国家实施就业优先战略、人才强国战略的关键一环，发挥着举足轻重的作用。它不仅关乎高质量充分就业的促进、人才流动配置的优化，更是服务经济社会发展不可或缺的力量。人力资源服务机构，连接着求职者与用人单位，凭借其匹配供需、专业服务的特点，在国家的宏观战略中扮演着不可或缺的角色。随着国家对这一朝阳行业的鼓励与支持，人力资源服务机构迎来了前所未有的发展机遇。

历经 40 余年的发展演变，中国人力资源服务业已逐渐成为现代服务业不可或缺的支柱。国家层面对其发展给予高度重视，通过多项政策文件明确提出鼓励发展生产性服务业，

并将人力资源服务业置于其中。自2007年提出“人力资源强国”战略以来，人力资源被视为国家发展的核心资源，对于推动社会发展、增强国家竞争力具有重要意义。随着时代的进步，人力资源服务业迎来了前所未有的发展机遇。2021年11月8日，五部委联合印发《关于推进新时代人力资源服务业高质量发展的意见》，旨在通过财政支持、税收优惠、拓宽投融资渠道等多重措施，推动行业迈向高质量发展。该意见还明确提出了到2025年的发展目标，包括行业营业收入、服务机构数量及从业人员规模等。

在二十大报告中，习近平总书记进一步强调了人才的重要性，将其作为国家战略的核心资源。人力资源服务业作为培养和吸引人才的关键环节，其发展对于实现国家战略目标具有重要意义。

②物业服务及运营行业

物业服务及运营行业是以物业管理为基础，围绕不动产全生命周期提供综合性服务与价值提升的现代服务业，近年来随着城市化进程深化与经济业态升级，正从传统设施维护向资产增值、产业赋能方向加速转型。

该行业核心涵盖商业综合体、产业园区、写字楼、高端住宅等多元化物业类型的全链条服务，包括空间管理、设备运维、能耗管控、安全防护等基础职能，以及客户关系运营、品牌活动策划、资源对接平台搭建等高附加值业务。商业物业作为现代服务业的重要载体，正经历从“规模扩张”向“价值深挖”的质变。在新型城镇化、消费升级与绿色经济转型的驱动下，行业呈现出“技术赋能、模式创新、生态重构”三大核心特征。

当前，国家推动新型城镇化建设与产业升级的战略背景下，产业园区运营、城市更新项目成为行业新增长极，尤其对具备产业资源整合能力与数字化管理经验的服务商需求显著提升。头部企业通过引入人工智能、物联网、大数据等技术打造智慧化管理平台，实现服务效率与用户体验的双重突破，同时依托长期积累的客户资源与场景数据，逐步向资产管理、产业招商、企业孵化等领域延伸，形成“物业服务+产业运营”的生态化发展格局。在此进程中，专注于商业及产业园领域的专业服务商凭借对细分市场的深耕经验与精准定位，正在成为驱动行业高质量发展的重要力量。

③酒店服务行业

我国的酒店业是最早向外资开放的行业之一。80年代，我国酒店业尚处在探索阶段。90年代，随着改革开放，酒店行业不断发展壮大。目前，我国酒店行业的发展已经日趋成熟。近十年来，我国酒店行业发展迅速，这主要受益于酒店行业自身的服务质量不断提高和我国旅游行业的高速发展，它们同时推动了酒店行业的市场需求的不断扩大。我国酒店行业的空间分布呈现出三阶梯状态，其发展趋势为东多西少。2016年以来，我国新开业星级酒店如雨后春笋，各大国际酒店管理集团都在制定里程碑式的开业计划。随着一线城市的酒店市场趋于饱和，酒店业的重心已经逐渐转移至内地经济发展迅速的二三线城市。随着国内生活质量的提高，越来越多的人选择外出旅游来放松自己，我国旅游人次呈逐年快速增长趋势。而旅游业的快速发展，住宿需求上升，从而推动了我国酒店业的快速发展。

④数字服务行业

随着服务业的发展及其在国民经济中地位的提升，服务业与国民经济其他部门之间、服务业内部不同部门之间的关系正在经历深刻的调整与重组，产业融合发展态势日益明显。推进我国产业融合发展，必须把握产业融合发展的规律和趋势。要在新一轮产业转移中做好承接，实现东中西部地区渐次轮动发展。重点推动传统产业与战略新兴产业、实体经济与虚拟经济、硬件生产与软件开发融合发展。

数字经济是构建现代产业体系的新引擎。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视发展数字经济，推动数字经济逐渐上升为国家战略。习近平总书记在江苏考察时强调，“要推动数字经济与先进制造业、现代服务业深度融合”，“要深入推进新型工业化，把建设制造强国同发展数字经济、产业信息化等有机结合，为中国式现代化构筑强大物质技术基础”。党的二十大报告强调，加快发展数字经济，促进数字经济和实体经济深度

融合，打造具有国际竞争力的数字产业集群。

在全球数字化加速发展的今天，城市作为社会经济和技术进步的前沿阵地，正迎来历史性的发展机遇。中国国家发展改革委、国家数据局、财政部和自然资源部联合发布的《关于深化智慧城市发展推进城市全域数字化转型的指导意见》（发改数据〔2024〕660号），标志着中国智慧城市建设迈入新阶段，展现了国家在全面推进数字化转型中的决心与远见。这份重要文件不仅明确了到2027年和2030年的具体目标，更为全面实施城市数字化转型划出了清晰的路线图。这一全域性的转型措施，不仅关注基础设施的智能化建设，还着眼于产业的数字化升级和公共服务的信息化，展现了一个系统全面、协调一致的智慧城市发展蓝图，预期将形成一系列横向打通、纵向贯通、各具特色的宜居、韧性、智慧型城市，有效支撑数字中国建设的全面进展。

数字经济作为新一代信息技术创新应用的产物，能够通过提升全要素生产率，带动产业结构升级、促进能源消费转型以及降低碳排放强度，是推动城市ESG治理和绿色转型的重要驱动力。2024年6月30日，苏州ESG产业创新中心开园，开园仪式上率先发布全国首个区域ESG白皮书《苏州工业园区可持续发展（环境、社会、治理）白皮书》、提请立项全国首个经济开发区ESG评价通则《经济开发区环境、社会、治理（ESG）评价通则》，率先建立区域ESG数字服务平台。它从绿色园区、和谐社会、卓越治理三个维度出发，识别了十七个重要性议题，体现了园区对于可持续发展的承诺，展示了园区在推动绿色发展、社会责任和卓越治理方面的具体措施和成效。

⑤园区开发行业

改革开放四十年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投入。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投入的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

2、房产销售板块

房地产业是国民经济的支柱性产业之一。根据国家统计局统计，2025年1-6月，全国房地产开发投资46,658亿元，同比下降11.2%；其中，住宅投资35,770亿元，下降10.4%。房地产开发企业房屋施工面积633,321万平方米，同比下降9.1%。其中，住宅施工面积441,240万平方米，下降9.4%。房屋新开工面积30,364万平方米，下降20.0%。其中，住宅新开工面积22,288万平方米，下降19.6%。房屋竣工面积22,567万平方米，下降14.8%。其中，住宅竣工面积16,266万平方米，下降15.5%。新建商品房销售面积45,851万平方米，同比下降3.5%；其中住宅销售面积下降3.7%。新建商品房销售额44,241亿元，下降5.5%；其中住宅销售额下降5.2%。房地产开发企业到位资金50,202亿元，同比下降6.2%。其中，国内贷款8,245亿元，增长0.6%；利用外资17亿元，增长25.4%；自筹资金17,544亿元，下降7.2%；定金及预收款14,781亿元，下降7.5%；个人按揭贷款6,847亿元，下降11.4%。

近年我国房地产行业调控政策保持“房住不炒”定位，同时强调“保交楼、保民生、保稳定”，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制。严调控背景下房地产行业规模拐点

显现，行业总体资金紧张，流动性承压。2024年5月17日楼市新政，通过采取降低首付比例、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率等措施有效降低了居民住房负担，促进了房地产市场阶段性回暖。同年9月26日中共中央政治局会议释放“促进房地产市场止跌回稳”信号，在房地产土地、金融、财税等一系列政策组合拳下，2024年四季度，我国一线城市新建商品住宅销售价格由跌转升，二三线城市新建商品住宅销售价格降幅收窄。2025年，国家实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，“四个降低、四个取消和两个增加”的房地产政策持续发力，房地产市场止跌回稳态势有望巩固延续。

商业地产板块，随着中国宏观经济延续恢复向好态势，外需有所回暖，但内需仍面临较大挑战，房地产市场尚处于调整转型过程中。在商业地产领域，上半年新开工面积进一步走低，但开发投资完成额降幅有所收窄，销售额降幅基本保持稳定，随着新增供应的整体缩减，延续去库存态势。商业地产行业具有明显的资金密集型特征，前期投资金额大、回收周期长，2023年3月7日，中国证监会发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》，将商业不动产纳入REITs试点，现阶段消费基础设施REITs的发起人以大型央企为主，底层资产优良，均为一二线城市核心地段运营成熟资产。未来随着消费基础设施REITs逐步发展完善，将有望成为商业地产企业的重要退出途径，有利于行业的健康发展。

随着商业时代的推进，商业领域整体向着更细分的方向发展，以挖掘更广范围、更深层次的市场需求。在此背景下，市场上社区商业项目的形态也越来越丰富，其中，近几年一些“小而美小而精”的社区商业项目纷纷涌现，并以其出奇制胜的打法赢得了市场关注。随着远程办公的普及和生活节奏的调整，居民对“家门口”的便利性需求日益增长。社区商业不再局限于基础的生活服务，而是向集购物、休闲、娱乐于一体的综合体验空间转型。投资者需敏锐捕捉这一变化，打造多元化社区商业生态，以满足居民全方位的生活需求。

（二）公司行业地位及竞争优势

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。苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，于1994年2月经国务院批准设立。2024年园区经济社会发展增长快速，全年实现地区生产总值4,002.43亿元。发达的区域经济为新建元业务开展营造了良好的环境。依托于苏州工业园区蓬勃的经济发展势头，公司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、公司业务围绕产城融合多元化发展，业务形态多样

公司在全面落实“产城融合集成服务商”的未来战略定位基础上，稳步统筹推进公司业务的发展和经营发展工作的开展。构建产城板块带动综合开发的全新发展模式，同时不断提升资产周转率水平。通过规模提升效益、资本加速发展、品牌凸显优势的“三步走”战略，全面提升企业核心竞争力与可持续发展力。

3、战略性市场定位的优势

公司未来将围绕“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、地产和服务三大产业板块，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、数字金融等新兴实业。

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。

4、多样化的融资渠道的优势

公司自成立以来，一直与银行、证券及保险公司等金融机构具有良好的合作关系，拥有较高的授信额度，融资能力较强。除传统银行融资外，先后注册发行保险资金商业不动产债权计划、公司债券、企业债券、中期票据、PPN 等产品，未发生过本息逾期的情形，人民银行征信信用情况良好。因而，多家银行给予公司有力的授信支持，国开行、四大行中的工商银行、农业银行、建设银行和中国银行均与公司签订了战略合作协议，对其未来合法合规的项目，在授信上给予了公司更大力度的支持。

公司作为苏州工业园区较早探索 REITs 工具的企业，始终坚持深化金融资本运作创新，努力探索存量资产的盘活增效。截至目前，集团累计已成功完成 10 单类 REITs 产品发行，包含邻里中心、商旅资产、李公堤 1-3 期、圆融时代广场、产业园、商办等底层资产，并以 2.5 产业园一期二期作为底层资产，成功参与全国首批、江苏首单公募 REITs 试点上市。目前公司已经形成了多元化、多层次的 REITs 发行体系。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
城市综合服务	15.41	16.09	-4.43	93.86	16.72	14.96	10.48	57.06
房产销售	1.01	0.28	72.55	6.14	12.58	8.38	33.43	42.94
合计	16.42	16.37	0.30	100.00	29.30	23.34	20.34	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）2025年1-6月公司城市综合服务毛利率较上年同期下降14.91个百分点，主要系本期发行REITs后，相关项目租金收入减少，而新项目租金处于“爬坡期”，整体租赁毛利率下降，未来租金和毛利率将逐步恢复增长。

（2）2025年1-6月公司房产销售收入较上年同期下降91.97%，成本较上年同期下降96.66%，毛利率较上年同期上升39.12个百分点，主要系本期为尾盘销售，去年同期为无锡塘悦雅苑（住宅）集中交付，本期部分零星尾盘的成本低，毛利高。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司将围绕“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，以“引领产业创新，推动城市繁荣”的初心为指导，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，带动现有综合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。

公司未来业务发展目标如下：

（1）持续深化中新合作。以重点项目为依托，紧密对接淡马锡、裕廊、吉宝、盛裕，全力保障中新生命科学园、中新绿色数码港、中新智慧园区可持续联合创新坊及中新绿研公司等重点合作项目进展。完成中新合作能源站合资公司设立，推动数码港能源站项目快速落地。以会议会展、平台合作为支撑，全过程支持金博会举办，对接新加坡IMDA及相关机构，积极开展苏州国际数据港推介；依托“苏数通”平台，促进中新数据跨境合规流动效率提升，打造园区企业出海服务生态矩阵。

（2）聚焦抓好“建大引强”。加快推动金鸡湖右岸、阳澄数谷新建元数字经济产业集群项目、新建元汇智湾产业园、右岸商务广场等重点项目及合作园区建设。统筹做好产业招商、商业招商等工作，强化东京、香港等海外商务中心产业双向牵引作用，加大“引进来”与“走出去”合作力度，在做好中资企业出海服务的同时，力争为园区招引更多优质项目。

（3）推动产业创新发展。聚焦数字经济，高水平建设苏州国际数据港，在数据要素、数字基建、智能网联、低空经济等领域全面发力，以“人工智能+”“数据要素x”赋能园区产业数字化、数字产业化协调发展。聚焦ESG，建设运营好ESG产业创新中心，加强ESG数字化平台应用推广，助力园区企业绿色转型；深耕零能耗、零碳建筑等绿色评价体系咨询服务，继续办好各类ESG专业峰会，打造ESG领域知名品牌。聚焦新消费，加快建设苏州新消费创新中心，孵化、引进一批连锁商业总部、新消费商贸总部，培育壮大新消费生态。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司所涉及的房产租赁和人力资源、数字科技、产城及地产开发等行业与宏观经济环境存在正相关性，其投资规模、发展速度和收益水平都会受到宏观经济周期及所在行业周期的影响。

公司一直坚持稳健的经营策略，严格控制土地取得成本和产品开发成本，在竞争中保持了较强的成本优势；同时，公司积极利用资本市场，壮大了资本实力，在快速发展过程中始终保持了相对稳健的财务结构，在区域内具有一定的竞争优势。公司近年来通过产业整合、业务拓展，逐步形成产城融合、园区综合开发、服务赋能的业务新模式，积极应对宏观经济周期及所在行业波动风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

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。公司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“产城融合”为核心业务，并通过产城板块的发展，带动现有综合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。

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，公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

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，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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定有关关联交易决策相关制度，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限、审议程序进行了详尽规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益。公司严格按照财政部2006年颁布的《企业会计准则第36号——关联方披露（2006）》的规定对相关信息进行披露，如披露母公司与子公司的相关信息，如公司与关联方发生关联方交易的，则在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素等。

关联交易定价方式说明：本集团与关联方交易的价格参考市场价格经双方协商后确定。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	苏州新建元控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 建元 01
3、债券代码	240493.SH
4、发行日	2024 年 1 月 9 日
5、起息日	2024 年 1 月 11 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	2027 年 1 月 11 日
7、到期日	2029 年 1 月 11 日
8、债券余额	12.75
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2023 年第一期苏州新建元控股集团有限公司公司债券
2、债券简称	23 建元 01、23 新建元债 01
3、债券代码	270014.SH、2380156.IB
4、发行日	2023 年 4 月 27 日

5、起息日	2023年5月4日
6、2025年8月31日后的最近回售日	2028年5月4日
7、到期日	2030年5月4日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。各期债券的选择权设置由发行人根据市场情况在债券发行前确定。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	240493.SH
债券简称	24 建元 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券期限为5年，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。 发行人调整票面利率选择权：本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第3年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。 投资者回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

债券代码	270014.SH、2380156.IB
债券简称	23 建元 01、23 新建元债 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

<p>条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）</p>	<p>本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第 6 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第 5 年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。</p> <p>发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率，调整的幅度为 0 至 300 个基点（含本数）。</p> <p>投资者回售选择权:发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。</p>
---	---

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	240493.SH
债券简称	24 建元 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人及受托管理人定期对投资者保护条款相关事项进行监测，在本期债券存续期内，未触发相关条款，不存在应披露未披露事项。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	270014.SH、2380156.IB
债券简称	23 建元 01、23 新建元债 01
债券约定的投资者保护条款名称	救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	发行人及债权人定期对投资者保护条款相关事项进行监测，在本期债券存续期内，未触发相关条款，不存在应披露未披露事项。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

- 适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况

- 适用 不适用

债券代码：240493.SH

债券简称	24 建元 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券无增信。</p> <p>（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。</p> <p>（二）为便于本期债券受托管理人东吴证券股份有限公司及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。</p> <p>（三）发行人于本息偿付日前 20 个交易日跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。</p> <p>（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。</p> <p>（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。</p>
增信机制、偿债计划及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）	增信机制的变化情况：无；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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	按募集说明书的相关承诺执行

行情况	
-----	--

债券代码：270014.SH、2380156.IB

债券简称	23 建元 01、23 新建元债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信。 为了维护全体债权人的合法权益，保障资产的安全，同时由于债券持有人的不确定性，发行人为债券持有人聘请了中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人。为保证债券持有人的合法权益，根据法律法规及规范性文件的规定，发行人及债权代理人为本期债券指定了《债券持有人会议规则》。债券持有人会议由本期债券全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。
增信机制、偿债计划及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）	增信机制的变化情况：无；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
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行

第三节 报告期内重要事项

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

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	银行存款及其他项目货币资金、住房公积金及按揭贷款保证金存款等	56.47	44.66	发行类 REITs 后货币资金增加
交易性金融资产	银行理财产品（结构性存款）	2.76	590.00	结构性存款规模增加
应收账款	已确认收入但未收到回款的应收款项	4.40	68.48	苏宿项目确认收入后暂未回款
预付款项	项目开发的预付款项等	9.52	22.65	
其他应收款	合作开发项目资金等	62.89	-0.12	
存货	开发成本、项目履约成本、开发产品等	233.29	2.00	
合同资产	商务服务收入	0.12	63.81	商务服务收入增加
持有待售资产	原为拟于 2025 年转让给“广发-元联-新建元商用物业资产支持专项计划”下设的私募基金的项目公司股权和债权	0.00	-100.00	项目公司股权已转让给“广发-元联-新建元商用物业资产支持专项计划”下设的私募基金
其他流动资产	待抵扣进项税额、预交增值税等	9.06	11.06	
长期股权投资	对联营和合营企业投资	67.43	-0.32	
其他权益工具投资	对东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金的投资	4.59	0.00	
其他非流动金融资产	基金投资及信托产品	21.65	-2.62	
投资性房地产	房屋建筑物及相关土地使用权等	153.13	-4.93	
固定资产	公司自用房屋及建筑物、办公及电子设备等	4.63	-3.98	
在建工程	公司在建苏相公司信息化中心项目、建元科技城市轨道交通信息化项目等	0.25	73.52	主要系下属公司信息化中心、能源站建设投入增加
使用权资产	具有使用权的房屋及建筑物资产	0.06	-18.46	
无形资产	软件使用权、土地使用权等	2.59	-3.11	
开发支出	无形资产开发阶段支出部分	0.00	100.00	主要系企业无形资产开发阶段支出部分增加
商誉	苏州工业园区建屋恒业房地产有限公司及苏州甫成工业发展有限公司商誉构成	0.14	0.00	

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
长期待摊费用	装修整改费用及国检大厦使用权等	1.15	2.12	
递延所得税资产	预计利润及预缴税费、可抵扣亏损等	7.95	-1.20	
其他非流动资产	苏宿项目及润元开发建设项目	16.49	-16.59	

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	56.47	0.08		0.14
应收账款	4.40	2.34		53.07
存货	233.29	58.56		25.10
投资性房地产	153.13	79.41		51.86
固定资产	4.63	0.71		15.41
无形资产	2.59	0.08		3.08
合计	454.52	141.18	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 147.32 亿元和 162.42 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.25%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	5.46	46.95	52.41	32.27
银行贷款	-	46.13	43.47	89.61	55.17
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00
其他有息债务	-	20.40	-	20.40	12.56
合计	-	72.00	90.42	162.42	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 12.75 亿元，企业债券余额 10.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 29.20 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 343.43 亿元和 361.67 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.31%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	10.52	46.95	57.47	15.89
银行贷款	-	64.56	187.68	252.24	69.74

非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00
其他有息债务	-	38.96	13.00	51.96	14.37
合计	-	114.04	247.63	361.67	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 17.75 亿元，企业债券余额 10.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 29.20 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	41.07	-0.55	
应付票据	0.00	-100.00	银行承兑票据到期兑付
应付账款	30.13	-18.12	
预收款项	0.43	-27.46	
合同负债	3.55	-19.25	
应付职工薪酬	1.77	-18.98	
应交税费	11.20	-30.14	主要受东太湖项目土增清算缴纳税款影响
其他应付款	104.15	-7.96	
一年内到期的非流动负债	34.05	15.51	
其他流动负债	0.28	77.50	主要系与房产销售有关的合同负债增加导致销项税增加。
长期借款	187.68	14.00	
应付债券	46.95	-17.56	
租赁负债	0.04	-24.80	
长期应付款	1.60	0.00	
预计负债	0.04	0.00	
递延收益	0.18	-41.30	主要系 REITs 发行后，苏州建筑出表，相关递延收益减少。
递延所得税负债	7.04	130.66	主要系和递延所得税资产互抵金额减少

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：75,787.02 万元

报告期非经常性损益总额：150,782.32 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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	155,584.80	主要由东吴-元联-新建元产业园资产支持专项计划类 REITs、广发-元联-新建元商用物业资产支持专项计划类 REITs 发行确认投资收益，权益法核算的长期股权投资收益及持有基金、REITs 次级和银行理财分红收益等构成。	151,306.58	权益法核算的长期股权投资收益、基金、REITs 和银行理财分红收益可持续，其余不可持续
公允价值变动损益	-4,801.58	主要由投资的基金的公允价值变动构成。	-	可持续
信用减值损失	-55.91	主要由应收账款和其他应收款坏账准备计提构成。	-55.91	不可持续
资产减值损失	-	-	-	不可持续
资产处置收益	919.19	主要为子公司润元开发建设项目对应的其他非流动资产处置收益构成。	-15.76	固定资产处置收益不可持续，其余可持续
其他收益	250.81	主要由政府运营补贴构成。	250.73	增值税进项加计抵减可持续，其余不可持续。
营业外收入	908.71	主要由客户违约金及赔偿款等构成。	908.71	不可持续
营业外支出	1,612.03	主要由支付给客户的赔偿金及违约金等构成。	1,612.03	不可持续

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
苏州新建元产业发展有限公司	是	100.00%	租赁、物业管理	77.50	30.69	0.62	8.03

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：576.89 亿元

报告期末对外担保的余额：599.28 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：22.39 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1.06 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券³应当披露的其他事项

适用 不适用

³ 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为苏州新建元控股集团有限公司 2025 年公司债券中期报告盖章页)



苏州新建元控股集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025年06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	2025年06月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,647,122,481.71	3,903,825,873.31
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	276,000,000.00	40,000,000.00
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	440,133,602.07	261,235,485.62
应收款项融资		
预付款项	951,875,057.53	776,087,271.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,288,602,081.42	6,295,886,949.70
其中：应收利息		
应收股利	9,095,600.00	9,095,600.00
买入返售金融资产		
存货	23,329,095,250.01	22,872,040,627.73
其中：数据资源	0.00	0.00
合同资产	11,830,032.28	7,221,931.71
持有待售资产	0.00	145,500,000.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	906,025,514.31	815,795,518.73
流动资产合计	37,850,684,019.33	35,117,593,658.14
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,743,068,148.29	6,764,488,316.08

其他权益工具投资	458,626,099.68	458,626,099.68
其他非流动金融资产	2,165,096,644.58	2,223,431,050.62
投资性房地产	15,313,435,494.72	16,108,307,295.32
固定资产	463,004,460.43	482,197,087.33
在建工程	25,048,552.54	14,435,447.27
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	6,179,493.76	7,578,330.34
无形资产	259,401,627.72	267,718,075.31
其中：数据资源	7,845,689.10	4,734,682.44
开发支出	351,327.93	0.00
其中：数据资源	0.00	0.00
商誉	14,468,312.08	14,468,312.08
长期待摊费用	115,276,882.74	112,880,972.90
递延所得税资产	794,591,616.92	804,247,902.80
其他非流动资产	1,649,308,559.58	1,977,333,276.46
非流动资产合计	28,007,857,220.97	29,235,712,166.19
资产总计	65,858,541,240.30	64,353,305,824.33
流动负债：		
短期借款	4,106,685,730.00	4,129,385,121.66
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	0.00	11,271,962.33
应付账款	3,012,955,210.52	3,679,739,060.90
预收款项	42,999,390.26	59,280,612.87
合同负债	355,451,764.37	440,176,539.50
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	176,997,342.41	218,465,742.21
应交税费	1,120,242,317.77	1,603,531,048.91
其他应付款	10,415,191,514.48	11,316,433,931.02
其中：应付利息		
应付股利	10,470,264.96	10,470,264.96
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	3,404,878,106.89	2,947,813,460.33
其他流动负债	28,157,190.96	15,862,803.64
流动负债合计	22,663,558,567.66	24,421,960,283.37
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	18,767,791,230.49	16,462,959,668.90
应付债券	4,695,000,000.00	5,695,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,423,680.63	5,882,636.61
长期应付款	160,000,000.00	160,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	4,301,399.59	4,301,399.59
递延收益	18,161,414.63	30,938,409.68
递延所得税负债	703,890,779.37	305,168,315.57
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	24,353,568,504.71	22,664,250,430.35
负债合计	47,017,127,072.37	47,086,210,713.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	9,639,332,114.94	8,228,000,000.00
其他权益工具	605,000,000.00	605,000,000.00
其中：优先股		
永续债	605,000,000.00	605,000,000.00
资本公积	722,450,257.13	876,782,372.05
减：库存股		
其他综合收益	-122,154,403.73	-122,154,403.73
专项储备		
盈余公积	330,795,839.40	330,795,839.40
一般风险准备		
未分配利润	5,438,345,403.24	5,135,407,816.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	16,613,769,210.98	15,053,831,623.82
少数股东权益	2,227,644,956.95	2,213,263,486.79
所有者权益（或股东权益）合计	18,841,414,167.93	17,267,095,110.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	65,858,541,240.30	64,353,305,824.33

公司负责人：叶晓敏 主管会计工作负责人：朱军 会计机构负责人：刘雁华

母公司资产负债表

2025年06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	2025年06月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,718,572,857.75	1,205,359,571.15
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	17,819.00	17,819.00
其他应收款	728,266,562.83	649,742,292.42
其中：应收利息		
应收股利	175,347,628.09	187,737,098.44
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产	0.00	145,500,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,707,000,000.00	9,980,408,701.84
流动资产合计	12,153,857,239.58	11,981,028,384.41
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	15,051,169,872.56	13,888,407,245.48
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	658,705,538.86	442,032,848.45
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产	867,773.90	767,457.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,263,952.16	4,662,788.74
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,714,007,137.48	14,335,870,340.43
资产总计	27,867,864,377.06	26,316,898,724.84
流动负债：		
短期借款	3,264,000,000.00	3,473,972,621.66
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	4,309,356.12	20,878,005.24
应交税费	5,320,155.99	147,314.44
其他应付款	2,226,670,543.12	3,210,279,190.93
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	1,898,759,246.73	1,167,598,591.76
其他流动负债		
流动负债合计	7,399,059,301.96	7,872,875,724.03
非流动负债：		
长期借款	4,347,150,000.00	2,890,500,000.00
应付债券	4,695,000,000.00	5,195,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	26,077.29	1,485,033.27
长期应付款	80,000,000.00	80,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	28,457,317.17	49,232,986.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,150,633,394.46	8,216,218,020.18
负债合计	16,549,692,696.42	16,089,093,744.21
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	9,639,332,114.94	8,228,000,000.00
其他权益工具	605,000,000.00	605,000,000.00
其中：优先股		

永续债	605,000,000.00	605,000,000.00
资本公积	194,265,731.64	194,265,731.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	347,677,263.00	347,677,263.00
未分配利润	531,896,571.06	852,861,985.99
所有者权益（或股东权益）合计	11,318,171,680.64	10,227,804,980.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,867,864,377.06	26,316,898,724.84

公司负责人：叶晓敏 主管会计工作负责人：朱军 会计机构负责人：刘雁华

合并利润表
2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入	1,641,925,843.70	2,930,025,743.29
其中：营业收入	1,641,925,843.70	2,930,025,743.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,395,995,622.57	2,824,021,896.58
其中：营业成本	1,636,991,315.63	2,333,911,776.74
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	77,551,098.75	-36,099,184.12
销售费用	60,979,599.07	46,023,336.47
管理费用	214,876,282.56	194,275,741.89
研发费用	5,968,775.10	4,039,908.41
财务费用	399,628,551.46	281,870,317.19
其中：利息费用	409,251,891.32	296,649,397.87
利息收入	9,840,209.63	15,097,241.97
加：其他收益	2,508,105.82	8,481,512.05
投资收益（损失以“－”号填列）	1,555,848,045.27	442,142,788.31
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		
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）	-48,015,815.31	-4,830,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-559,067.02	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	9,191,935.27	41,112,995.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	764,903,425.16	592,911,142.09
加：营业外收入	9,087,063.60	6,522,258.53
减：营业外支出	16,120,307.85	2,397,672.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	757,870,180.91	597,035,728.34
减：所得税费用	255,755,833.62	192,093,042.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	502,114,347.29	404,942,685.80
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	502,114,347.29	404,942,685.80
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）	519,012,877.13	352,092,338.16
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-16,898,529.84	52,850,347.64
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) 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		
(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	502,114,347.29	404,942,685.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	519,012,877.13	352,092,338.16
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-16,898,529.84	52,850,347.64
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

注：本中期报告引用的2024年1-6月合并利润表财务数据均引自2024年半年度财务报表，为同一控制下合并后追溯调整前的数据。

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：-12,777,495.63元，上期被合并方实现的净利润为：-10,790,349.87元。

公司负责人：叶晓敏 主管会计工作负责人：朱军 会计机构负责人：刘雁华

母公司利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	727,308.54	11,456.30
销售费用		
管理费用	18,715,104.11	19,904,687.01

研发费用		
财务费用	216,236,932.95	151,652,394.98
其中：利息费用	216,879,598.39	153,166,333.43
利息收入	632,958.19	1,596,974.57
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	122,037,144.05	149,560,172.88
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		
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）	-8,276,794.52	-4,830,000.00
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）	-121,918,996.07	-26,838,365.41
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-121,918,996.07	-26,838,365.41
减：所得税费用	-17,028,871.13	6,970,736.57
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-104,890,124.94	-33,809,101.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-104,890,124.94	-33,809,101.98
（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	-104,890,124.94	-33,809,101.98
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：叶晓敏 主管会计工作负责人：朱军 会计机构负责人：刘雁华

合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	1,589,167,858.42	1,972,705,050.67
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	223,339,692.13	42,701,551.48
收到其他与经营活动有关的现金	433,240,723.35	491,534,689.94
经营活动现金流入小计	2,245,748,273.90	2,506,941,292.09
购买商品、接受劳务支付的现金	2,061,475,092.51	1,941,467,524.40
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		
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		
支付给职工及为职工支付的现金	283,308,965.06	356,721,013.41
支付的各项税费	602,732,571.78	1,129,489,007.40
支付其他与经营活动有关的现金	573,499,680.83	559,389,139.84
经营活动现金流出小计	3,521,016,310.18	3,987,066,685.05
经营活动产生的现金流量净额	-1,275,268,036.28	-1,480,125,392.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,449,016,349.66	1,600,268,182.04
取得投资收益收到的现金	142,550,055.35	116,791,756.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	78,184,583.09	132,928,495.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,816,069,085.70	354,358,531.22
收到其他与投资活动有关的现金	197,000,000.00	919,497,349.67
投资活动现金流入小计	5,682,820,073.80	3,123,844,314.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,727,813,445.68	1,923,985,019.77
投资支付的现金	2,424,657,305.45	2,628,115,915.98
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	163,284,601.81	337,463,958.39

投资活动现金流出小计	4,315,755,352.94	4,889,564,894.14
投资活动产生的现金流量净额	1,367,064,720.86	-1,765,720,579.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,442,612,114.94	11,400,000.00
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	6,880,720,733.45	8,611,951,957.96
收到其他与筹资活动有关的现金	73,200,000.00	-
筹资活动现金流入小计	8,396,532,848.39	8,623,351,957.96
偿还债务支付的现金	5,058,065,541.86	3,753,708,655.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	730,924,518.26	850,754,785.95
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	956,049,401.34	301,817,286.40
筹资活动现金流出小计	6,745,039,461.46	4,906,280,727.59
筹资活动产生的现金流量净额	1,651,493,386.93	3,717,071,230.37
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	1,743,290,071.51	471,225,257.52
加：期初现金及现金等价物余额	3,896,020,318.89	4,560,270,488.29
六、期末现金及现金等价物余额	5,639,310,390.40	5,031,495,745.81

注：本中期报告引用的 2024 年 1-6 月合并现金流量表财务数据均引自 2024 年半年度财务报表，为同一控制下合并后追溯调整前的数据。

公司负责人：叶晓敏 主管会计工作负责人：朱军 会计机构负责人：刘雁华

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024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	681,182.45	1,596,974.57
经营活动现金流入小计	681,182.45	1,596,974.57

购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	21,267,077.39	19,461,523.24
支付的各项税费	9,991,075.47	11,456.30
支付其他与经营活动有关的现金	27,620,654.98	17,317,519.02
经营活动现金流出小计	58,878,807.84	36,790,498.56
经营活动产生的现金流量净额	-58,197,625.39	-35,193,523.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	205,922,783.20	209,938,091.62
取得投资收益收到的现金	96,998,727.40	497,203,896.93
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	1,058,000,000.00	300,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,360,921,510.60	1,007,141,988.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,487,556,087.39	385,642,703.59
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	785,000,000.00	2,350,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,272,556,087.39	2,735,642,703.59
投资活动产生的现金流量净额	-911,634,576.79	-1,728,500,715.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,411,332,114.94	0.00
取得借款收到的现金	4,159,000,000.00	4,982,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,570,332,114.94	5,182,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,620,500,000.00	2,081,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	465,069,339.76	589,391,089.78
支付其他与筹资活动有关的现金	1,001,717,286.40	27,431,691.73
筹资活动现金流出小计	4,087,286,626.16	2,697,822,781.51
筹资活动产生的现金流量净额	1,483,045,488.78	2,484,677,218.49

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	513,213,286.60	720,982,979.46
加：期初现金及现金等价物余额	1,205,359,571.15	1,456,604,860.96
六、期末现金及现金等价物余额	1,718,572,857.75	2,177,587,840.42

公司负责人：叶晓敏 主管会计工作负责人：朱军 会计机构负责人：刘雁华

