



苏州苏高新集团有限公司
2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

发行人：	苏州苏高新集团有限公司
注册金额：	人民币60亿元
本期发行金额：	4亿元
发行期限：	219天
信用评级机构：	无
信用评级：	无
担保情况：	无担保及其他信用增进措施
牵头主承销商、簿记管理人：	南京银行股份有限公司
联席主承销商：	江苏江南农村商业银行股份有限公司
存续期管理机构：	南京银行股份有限公司

二零二六年六月

声明与承诺

企业为市场化经营主体，地方政府不对企业的债务承担责任。

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司董事会已批准本募集说明书，本公司全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本募集说明书索引内容，投资人可通过规定的信息披露渠道查阅募集说明书、存续期信息披露等文件，相关文件链接已在对应章节进行披露。索引内容也是募集说明书的组成部分，企业、中介机构及相关人员应当对其承担相应的法律责任。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。查阅方式详见“第十六章备查文件”。

目录

重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、投资人保护机制相关提示	9
第一章 释义	12
一、常用词语释义	12
二、公司名称缩写	13
第二章 风险提示及说明	15
一、投资风险	15
二、发行人的相关风险	15
第三章 发行条款	25
一、主要发行条款	25
二、发行安排	26
第四章 募集资金运用	28
一、募集资金用途	28
二、募集资金的管理	28
三、偿债资金来源及计划安排	29
四、发行人承诺	30
第五章 发行人基本情况	32
一、基本情况	32
二、历史沿革	34
三、发行人股权结构情况	39
四、发行人独立性情况	40
五、重要权益投资情况	40
六、发行人治理结构与内控制度	57
七、发行人人员基本情况	64
八、主营业务经营情况	69
九、发行人在建工程、拟建工程情况	103
十、发展战略	104
十一、所在行业状况	104
十二、发行人的行业地位及竞争优势	109
十三、关于符合国家法律法规及相关政策要求的自查	111
第六章 发行人主要财务状况	115
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况	115
二、发行人近年主要财务数据	125
三、发行人财务分析	132
四、发行人盈利能力分析	154
五、发行人偿债能力分析	155
六、发行人营运能力分析	155
七、发行人有息债务情况	156
八、发行人关联方关系及其交易	172
九、重大或有事项以及其他重大事项	177

十、受限资产情况	179
十一、金融衍生产品投资情况	179
十二、重大投资理财产品	180
十三、海外投资情况	180
十四、直接债务融资计划	180
第七章 发行人资信状况	181
一、授信情况	181
二、违约记录	182
三、直接融资工具偿还情况	182
四、其他事项	186
第八章 信用增进安排	189
第九章 税项	190
一、增值税	190
二、所得税	190
三、印花税	190
第十章 信息披露安排	192
一、发行人信息披露机制	192
二、本期债务融资工具发行前的信息披露	193
三、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露	193
四、本期债务融资工具存续期内重大事项披露	194
五、本期债务融资工具本息兑付信息披露	196
第十一章 持有人会议机制	197
一、会议目的与效力	197
二、会议权限与议案	197
三、会议召集人与召开情形	197
四、会议召集与召开	199
五、会议表决和决议	201
六、其他	203
第十二章 主动债务管理	205
一、置换	205
二、同意征集机制	205
第十三章 违约、风险情形及处置	209
一、违约事件	209
二、违约责任	209
三、发行人义务	209
四、发行人应急预案	209
五、风险及违约处置基本原则	210
六、处置措施	210
七、不可抗力	211
八、争议解决机制	211
九、弃权	211
第十四章 发行有关机构	212
一、发行人	212
二、主承销商/簿记管理人	212

三、联席主承销商	212
四、审计机构	213
五、发行人律师	213
六、登记、托管及结算机构	213
七、集中簿记建档系统技术支持机构	214
八、存续期管理机构	214
第十五章 备查文件及查询地址	215
一、备查文件	215
二、查询地址	215

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 76.15%、75.49%、76.93%和 76.59%，负债总额分别为 1,204.27 亿元、1,322.88 亿元、1,393.11 亿元和 1,378.17 亿元，资产负债率处于较高水平，负债规模呈上升趋势。随着公司经营规模的不断扩大，公司负债总额规模呈逐年上升趋势。为满足公司的资金需求，未来公司负债规模可能继续增长，债务负担有可能加重，公司存在一定的债务结构不稳定及结构不合理风险；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

2、房地产行业政策风险

近年来国家出台了一系列的调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。自 2024 年 1 月 30 日起，苏州已不再对新房、二手房购房资格进行审核，取消限购，但新房限售政策仍为两年。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。同时，在此背景下，发行人前期较高成本投入项目的未来盈利和去化可能会存在一定问题。

（二）情形提示

近一年以来，依照《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 年版）》之 MQ.7 表（重要事项），发行人触发如下事项：

1、2025 年 4 月，公司注册资本由 852,751.57 万元增至 867,751.57 万元，增资完成后，苏州市虎丘区人民政府实缴出资 785,526.80 万元，持股 90.52%；江苏省财政厅实缴出资 82,224.77 万元，占实收资本 9.48%。2025 年 12 月，公司注册资本由 867,751.57 万元增至 890,751.57 万元，增资完成后，苏州市虎丘

区人民政府认缴出资 807,316.53 万元，占实收资本 90.63%；江苏省财政厅认缴出资 83,435.04 万元，占实收资本 9.37%。

2、2025 年度，发行人营业利润较去年减少 25,400.41 万元，降幅 39.47%，主要原因是受市场环境的影响，房地产业务收缩，发行人城市综合开发板块收入降低。2025 年度，发行人净利润较去年减少 35,919.63 万元，降幅 46.68%，主要原因是受到发行人城市综合开发板块业务收缩的影响。

发行人之后将采取如下的措施提高经营效益：

一是坚持改革。围绕区域发展需求和五年目标，编制集团“十五五”规划，进一步细化和明确改革发展有效路径。研究对标珠海华发、上海张江等企业，探索布局战略性新兴产业，实现持续稳健发展，完成国企改革三年行动改革任务。

二是锚定主业。围绕城市开发、城市服务、产业园区三大主业，不断在行业领域争先进位，努力成为新兴产业培育发展和城市开发运营商。在城市开发领域，坚持精益求精，不断提升项目品质，实现产业升级与城市发展并进。在城市服务领域，结合人民群众对美好生活的向往，在文化旅游，物业服务，水务建设，人才服务等方面加大投入，秉持“让城市生活更美好”的品牌理念，构建城市高端综合服务体系，助力提升城市发展水平、城市能级和城市形象。在产业园区领域，发挥 30 年产业园区开发运营经验，助力区域打造一流产业创新集群，构建产业发展最优生态。

三是探索创新。加大产业载体开发和招商力度，加强与参股市属国企联动发展，发挥城市更新、数字经济、商业发展公司和北京协同创新中心作用，服务产业科创。聚焦数字经济，加大数字经济招商引资力度，推动培育数字经济企业集聚。聚焦商业发展。做优商业发展公司，承接运营好滨河路地下空间、狮山北地下空间等商业载体，为区属商业开发管理提供支持和服务。聚焦产业投资。继投资厦门国际银行、杭州银行后，寻找优质战略投资、合作项目，通过投资并购定增等手段，获得稳定投资回报同时，着力引进区域主导产业中的头部企业，提升招商质量、打造招商亮点。

3、撤销监事会并成立审计委员会。根据《中华人民共和国公司法(2023 年修订)》第六十九条有关规定，有限责任公司可以按照公司章程的规定在董

事会设置由董事组成的审计委员会，行使本法规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。公司董事会成员中的职工代表可以成为审计委员会成员。

经公司股东决定：同意公司不设监事会，设置由董事组成的审计委员会，成员为六人，审计委员会成员由董事会选举产生。经公司董事会决定：选举胡漳敏、张超、仲晓晨、董健、董敏和龙娟为审计委员会成员。

4、2026 年 6 月，公司董事长、董事及法定代表人发生调整。根据《关于王星职务调整的通知》（苏高新委【2026】108 号），现对公司董事长、董事进行如下调整：王星不再担任苏州苏高新集团有限公司董事长、董事职务。

根据《苏州苏高新集团有限公司出资人决定》，现对执行公司事务的董事及公司法定代表人进行如下调整：免去王星苏州苏高新集团有限公司执行公司事务的董事职务，指定周飞担任苏州苏高新集团有限公司执行公司事务的董事。执行公司事务的董事为公司法定代表人。

上述人员变动符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，公司已履行该人员变动所需的程序，已完成工商变更。

除上述事项外，近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）所示的情形。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，如涉及本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发

行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，如涉及变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，

同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

(三) 违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”章节中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“主动债务管理”章节之“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

一、常用词语释义

发行人/公司	指	苏州苏高新集团有限公司
超短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 270 天以内还本付息的债务融资工具
本次发行/本期发行	指	本期超短期融资券的发行行为
募集说明书	指	苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
主承销商	指	南京银行股份有限公司
联席主承销商	指	江苏江南农村商业银行股份有限公司
簿记管理人	指	南京银行股份有限公司
承销商	指	与主承销商签署承销团协议，接受承销团协议与本次发行有关文件约束，参与本期债务融资工具簿记建档的机构
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指	主承销商与发行人签订的《苏州苏高新集团有限公司 2024-2026 年度超短期融资券承销主协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议文本》
余额包销	指	本期超短期融资券的主承销商按照《苏州苏高新集团有限公司 2024-2026 年度超短期融资券承销主协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的超短期融资券全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构
实名制记账式超短期融资券	指	采用上海清算所登记托管系统以记账方式登记和托管的超短期融资券

《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》	指	中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
近三年	指	2023-2025 年
近三年及一期	指	2023-2025 年及 2026 年 1-3 月
元	指	人民币元

二、公司名称缩写

高新区管委会	指	苏州市人民政府苏州高新区管理委员会
集团总公司	指	苏州苏高新集团有限公司
苏高新股份	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司
西部生态城	指	苏州西部生态城发展有限公司
高新自来水公司	指	苏州高新区自来水有限公司
高新污水公司	指	苏州高新水质净化有限公司（原苏州高新污水处理有限公司）
苏高新地产	指	苏州高新地产集团有限公司
永新置地	指	苏州永新置地有限公司
新创建建设	指	苏州新创建建设发展有限公司
永华地产	指	苏州永华房地产开发有限公司
徐州置地	指	苏高新（徐州）置地有限公司
徐州置业	指	苏高新（徐州）置业有限公司
扬州置业	指	苏州高新地产（扬州）有限公司
高新万科	指	苏州高新万科置地有限公司
高新新吴	指	苏州高新新吴置地有限公司
徐州苏科	指	徐州苏科置业有限公司
合肥新辉皓辰	指	合肥新辉皓辰地产有限公司
万阳置地	指	苏州高新万阳置地有限公司
光耀万坤置地 （滁州）置地	指	苏州高新光耀万坤置地有限公司 苏州高新（滁州）置地有限公司
工业园区园嵘捷建设	指	苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司
工业园区园恒捷建设	指	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司
小镇公司	指	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司
徐州投资	指	苏州高新（徐州）投资发展有限公司
环保产业园	指	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司

湿地世界旅游	指	苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司
新合盛融资租赁	指	苏州新合盛融资租赁有限公司
新港市政绿化	指	苏州新港市政绿化服务有限公司
苏新美好生活	指	苏新美好生活服务股份有限公司
智汇高科	指	苏州智汇高新科技产业发展有限公司
医疗器械产业	指	苏州医疗器械产业发展有限公司
苏高科	指	苏州苏高新科技产业发展有限公司
西京湾商旅	指	苏州西京湾商旅发展有限公司
金狮大厦	指	苏州金狮大厦发展管理有限公司
智泰创新发展	指	苏州高新智泰创新发展有限公司
新晟捷置地	指	苏州新晟捷置地有限公司
徐州商旅	指	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司
高新创投	指	苏州高新创业投资集团有限公司
太湖金谷建设	指	苏州太湖金谷建设发展有限公司
聚创科技小贷	指	苏州市聚创科技小额贷款有限公司
新合盛科技小贷	指	苏州市新合盛科技小额贷款有限公司
聚鑫商业保理	指	苏州市聚鑫商业保理有限公司
高新物产	指	苏州高新物产有限公司
科锦物业	指	苏州科锦物业服务服务有限公司
金合盛	指	苏州金合盛控股有限公司
太湖金谷（苏州）	指	太湖金谷（苏州）发展有限公司
太湖金谷信息技术	指	太湖金谷（苏州）信息技术有限公司
苏高科（溧阳）	指	苏高新科技产业发展（溧阳）有限公司
江苏建工	指	江苏省建筑工程集团有限公司
南通二建	指	江苏南通二建集团有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

一、投资风险

(一)利率风险

在本期超短期融资券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

(二)流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

(三)偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、发行人的相关风险

(一)财务风险

1、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为76.15%、75.49%、76.93%和76.59%，负债总额分别为1,204.27亿元、1,322.88亿元、1,393.11亿元和1,378.17亿元，资产负债率处于较高水平，负债规模整体呈上升趋势。随着公司经营规模的不断扩大，公司负债总额规模呈逐年上升趋势。为满足公司的资金需求，未来公司负债规模可能继续增长，债务负担有可能加重，公司存在一定的债务结构不稳

定及结构不合理风险；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

2、毛利波动的风险

近三年及一期，发行人的营业毛利润分别为18.39亿元、21.74亿元、15.31亿元和4.75亿元，营业毛利率分别为13.87%、15.52%、12.36%和13.66%，呈现波动趋势。若发行人的毛利率未来有大幅度波动，将可能对公司的经营业务和财务状况产生不利影响。

3、资产流动性较差风险

近三年及一期末，发行人流动资产合计为976.59亿元、1,063.64亿元、1,108.59亿元和1,128.02亿元，占总资产的比重分别为61.75%、60.69%、61.22%和62.69%，其中存货金额为332.72亿元、389.14亿元、396.21亿元和395.85亿元，占总资产的比重分别为21.04%、22.21%、21.88%和22.00%。发行人流动资产中存货占比较高，若未来相关产品市场价格出现波动，发行人可能面临存货跌价风险，从而导致发行人资产流动性进一步下降。

4、应收款项较大的风险

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为97.47亿元、108.20亿元、111.19亿元和103.46亿元，占资产总额的比重分别为6.16%、6.17%、6.14%和5.75%；公司其他应收款余额分别为363.04亿元、401.50亿元、419.50亿元和434.70亿元，占资产总额的比重分别为22.96%、22.91%、23.17%和24.16%。发行人对苏州高新区管委会、苏州高新区财政局、苏州西部生态旅游度假区管委会有较大额应收账款及其他应收款，该部分款项主要为应收高新区基础设施开发款和资金往来。若应收款项对手方违约，发行人无法回收应收账款和其他应收款，将对发行人的经营及业绩水平造成不利影响。

5、应收账款账期较长风险

2025年末，发行人应收账款账龄中3年以上占比为57.30%，应收账款账期较长，虽然对手方违约的可能性较小，但账期时间超过三年不能排除若对手方违约，发行人将面临应收账款回收风险。

6、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-17.02亿元、-34.62亿元、0.26亿元和-2.27亿元。近年来公司经营活动产生的现金流量呈现一定

的波动性，主要是因为房地产开发属于资金密集行业，项目建设周期长，前期土地购置、前期投入与销售回款存在一定的时间错配。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，从而使公司面临经营活动现金流波动的风险。

7、存货规模较大及跌价的风险

近三年及一期末，发行人存货金额为332.72亿元、389.14亿元、396.21亿元和395.85亿元，占总资产的比重分别为21.04%、22.21%、21.88%和22.00%。发行人存货规模较大，且占资产的比例相对较高，存货主要由发行人开发中的地产项目、厂房项目、基建项目等构成。发行人开发的地产和物业的需求相对稳定，且发行人已针对存货制定了合理可行的销售计划，随着存货实现销售并逐步结算转化为销售收入。但如果未来房地产市场出现大幅波动，将可能影响发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

8、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。发行人在建的房地产项目需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将继续面临一定程度的资本支出压力。

9、有息负债金额较大的风险

近三年末，发行人有息债务总额分别为991.81亿元、1,113.41亿元和1,185.84亿元。随着公司业务规模的不断扩大，发行人有息债务规模将继续增长，有可能导致发行人资产负债率持续增加，从而对发行人产生一定的偿债风险。

10、资产处置收益占比较高的风险

近三年，发行人资产处置收益分别为5,078.26万元、-24.94万元和249.65万元，发行人净利润对资产处置收益依赖性较高，若未来发行人资产处置收益出现波动，将会对其盈利能力产生较大风险。

11、短期偿债压力较大的风险

发行人近年来业务规模不断扩大，项目不断增加，投资额度呈增长态势，公司通过银行短期借款、信托贷款等弥补投资缺口。近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为100.96亿元、148.11亿元、255.47亿元和275.74亿元，占负债比重分别为8.38%、11.20%、18.34%和20.01%。发行人的短期借款占负债比例呈上升趋势，发行人面临一定的短期偿债压力。

12、再融资的风险

截至2025年末，发行人主要银行授信额度953.63亿元，已使用授信额度705.49亿元，未使用授信额度248.14亿元。此外，发行人持续发行债务融资工具及公司债，短期内继续融资压力较大，由此可能会带来一定的短期再融资风险。

13、期间费用较大的风险

近三年及一期，发行人销售费用、管理费用及财务费用等期间费用合计分别为27.04亿元、29.23亿元、29.42亿元和6.23亿元，占营业收入比例分别为20.38%、20.87%、23.75%和17.94%。期间费用一定程度可能影响公司的整体盈利能力，对公司经营产生一定风险。

14、政府性往来款占比较高风险

发行人应收款项中，政府性往来款占比较高，主要集中在苏州高新技术产业开发区管理委员会。截至2025年末，发行人应收账款及其他应收款合计530.69亿元，其中政府性往来款主要集中在苏州西部生态旅游度假区管理委员会，金额合计88.32亿元，占比为16.64%。

15、少数股东权益占比较大的风险

近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为189.79亿元、231.56亿元、218.59亿元和221.98亿元，占发行人所有者权益的比重为50.32%、53.91%、52.33%和52.69%，发行人少数股东权益占比较大。若发行人对下属子公司不能有效控制，发行人将存在少数股东权益占比较大的风险。

16、受限资产规模较大的风险

发行人负债结构以银行借款为主，部分借款采用土地使用权、固定资产、保证金抵质押方式担保。截至2025年末，发行人受限资产为243.80亿元，占净资产的58.37%。若未来发行人出现重大不利情况，需要出售资产偿还债务，而受限资产的变现收入不能优先用于偿还本期超短期融资券，存在偿债资金的限制性风险。

17、投资性房地产减值风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为74.06亿元、89.90亿元、123.47亿元和88.86亿元，发行人投资性房地产规模较大，公允价值受宏观经济、资本化率水平、行业供给等多种因素影响，存在投资性房地产减值的风险。

18、投资收益及其他收益占利润总额比重较高风险

近三年及一期，发行人投资收益及其他收益合计分别为15.22亿元、14.64亿元、24.21亿元和6.01亿元，占利润总额比重分别为137.68%、116.27%、331.37%和107.76%，占比较高。若未来发行人投资收益及其他收益出现大幅波动，将对利润总额产生较大影响。

19、长期股权投资减值风险

近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为1,296,125.80万元、1,361,087.42万元、1,635,216.47万元和1,753,096.69万元，占总资产比重分别为8.20%、7.77%、9.03%和9.74%。报告期内，发行人按照权益法核算的长期股权投资产生的投资收益较大，若未来发行人长期股权投资企业发生亏损或者减值，将对发行人利润情况造成不利影响。

20、盈利能力较弱的风险

近三年，发行人净利润分别为6.81亿元、7.70亿元和4.10亿元，呈波动趋势；发行人投资收益及其他收益合计分别为15.22亿元、14.64亿元和24.21亿元，占利润总额比重分别为137.68%、116.27%和331.37%，占比较高，公司盈利一定程度上依赖政府补贴和投资收益，公司存在盈利能力较弱的风险。

21、投资活动产生现金流量净额波动较大的风险

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-389,031.82万元、-633,736.63万元和-230,286.41万元，波动较大且呈持续为负。发行人投资活动现金流出主要是公司从事房地产业务对联营企业提供股东经营性借款、股权投资业务相关股权投资及创业投资支出、融资租赁款投放等，随着发行人业务及投资需求的快速发展，公司投资活动现金支出加大。如果公司所投企业的行业及经营情况发生不利变化，会对公司相关投资的收益实现带来不确定性，进而影响公司盈利能力。

(二)经营风险

1、公司业务快速拓展所引致的风险

公司近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。未来几年，公司仍将继续保持良好发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至本募集说明书签署日，公司已有多家直接和间接控股子公司。在公司下属控股子公司数量持续增加的情况下，倘若公司未能建立规范有效的控制

机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展和品牌声誉产生一定影响。

2、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及城市开发，城市服务，产业园区等，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果公司未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对公司经营发展产生影响。

3、政府补贴波动的风险

近三年，发行人收到的政府补助分别为1.53亿元、2.69亿元和2.02亿元，政府补贴收入对公司利润有一定的影响。未来如果政府补助政策出现变动，发行人盈利水平将受影响。

4、安全生产的风险

对于发行人的房地产开发项目，项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分物业的项目施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。发行人旅游业务可能存在一定的安全隐患，集中于交通、住宿、餐饮、景区等环节，人员聚集、流动性大，因此一旦发生火灾、食物中毒，往往是生命财产损失较大的重大事故，对安全管理的要求非常高。发行人供水业务板块与居民饮用水安全息息相关，如果出现操作不当或其他原因引发的安全事故，则会对城市居民的正常生活造成影响，影响公司声誉和未来经营状况。

5、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。

6、跨区域经营的风险

目前发行人项目主要位于苏州、徐州及无锡，不同区域的地理条件、传统文化、生活习惯等均存在较大差异，发行人需针对各区域特点制定相应的产品策略和营销方案。若发行人未来未能充分了解当地市场环境和消费习惯并及时采取适当的营销措施，则可能会面临一定的经营风险。

7、突发事件引发的经营风险

发行人在业务经营过程中，存在自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；将影响公司正常工程施工，影响施工进度，会对发行人正常经营形成不利冲击，虽然公司对于各类突发事件有相应的应急预案及处理措施，针对突发事件进行演练和培训，但仍存在突发事件未能得到及时妥善处理的风险，可能造成公司经济损失或对公司的生产经营产生一定影响。

8、项目开发风险

发行人承建的城市基础设施建设、房地产项目等建设周期较长，总体投资规模大，在项目开发期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故等项目进度造成不利影响，此外土地整理拆迁成本上升，原材料价格波动或其他不可预见的情况，都对发行人的项目造成影响。

9、生产要素价格波动的风险

发行人施工项目所需原材料主要包括钢材、水泥和木材，原材料的供应量和供应价格随市场的行情波动。近年来，钢材、水泥价格波动较大，受国内市场供需形势、国家宏观经济政策、材料供应商行为等因素影响导致原材料价格上升，公司盈利能力也出现较大波动，从而对发行人经营业绩造成一定的不利影响。

10、土地储备风险

土地是房地产企业经营的核心要素，是政府对房地产行业宏观调控的重点对象。根据国家对于建设用地的相关管理要求，若发行人因资金、市场等原因未能对储备的土地及时开发，将会面临缴纳土地闲置费、无偿交回土地使用权的风险。随着发行人未来业务规模的发展，也可能面临一定的土地储备不足的风险。

11、项目销售周期偏长风险

发行人房地产开发销售业务在售项目较多，大部分项目距完工已较长时间，但仍有尾盘在售。项目销售周期偏长会影响成本控制及资金回笼，对发行人偿债能力造成一定影响。

(三)管理风险

1、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效地加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

2、子公司管理风险

截至2025年末，发行人拥有全资和控股子公司249家。发行人子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。另外，发行人优质资产大多集中在上市子公司苏高新股份，非上市板块经营情况相对较弱，可能会对整体经营管理造成一定影响。

3、突发事件导致公司治理结构发生变化的风险

发行人建立了较为健全的内控制度，治理结构较为稳定，然后，近年来国内企业也曾出现董事、监事以及高管因各种原因导致管理层不稳定或者治理结构频繁变动的情况，尽管上述事件不影响公司的日常管理、生产经营及偿债能力，不影响公司存续期债务融资工具的本息兑付。发行人董事、审计委员会以及高管的任命严格按照国家法律、法规以及公司章程的规定。但公司仍然可能因突发事件导致治理结构产生变动而对公司生产经营造成一定影响，公司存在突发事件导致公司治理结构发生变化的风险。

4、在建工程和项目管理风险

发行人作为苏州高新区最主要的基础设施建设及房地产项目施工主体，一般情况下会同时开工多个在建项目，需要发行人在统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面做好管理，保证各个项目正常运营，但也存在一定的项目管理风险。

5、关联交易风险

发行人各关联方之间存在一定数额的关联交易，主要表现为收到苏州高新区管委会的往来款和发行人为子公司的银行借款提供担保。发行人与关联方之间的

交易依据平等、自愿、等价、有偿的原则，虽然发行人能够保证关联交易公平、公正以及关联交易披露的准确性，但关联方经营情况的变化，仍可能对发行人盈利表现及偿债能力产生影响。

6、声誉风险

发行人近几年经营状况稳定，业务规模持续增大，发展保持良好态势。但未来发行人如果因国家房地产政策调控及相关政策出现变化造成经营不善，或者公司高层对于发行人未来发展决策不利，或者公司因建设经营出现违规等，公司可能面临经营风险、发行人作为上市公司的母公司，因经营不善而出现负面报道，会导致公司面临一定的声誉风险。

(四)政策风险

1、房地产行业政策风险

近年来国家出台了一系列的调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。自2024年1月30日起，苏州已不再对新房、二手房购房资格进行审核，取消限购，但新房限售政策仍为两年。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将对经营成果和未来发展构成不利影响。同时，在此背景下，发行人前期较高成本投入项目的未来盈利和去化可能会存在一定问题。

2、土地政策变化风险

土地是房地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自2006年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来

越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，本公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

3、货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

4、税收政策变化的风险

房地产行业的税收政策将影响房地产开发企业的盈利和现金流，从而对公司经营产生重大影响。近年来，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

5、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

6、金融信贷政策变动的风险

发行人主营业务中涉及房地产行业，该行业资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源，融资成本和融资渠道已成为影响发行人盈利能力的关键因素之一，如果未来金融信贷政策出现变动，可能导致发行人融资成本相应增加，从而对发行人盈利能力和健康发展造成一定影响。

7、环保因素限制的风险

近年来，国家不断出台严格的安全生产和环境保护政策，并持续扩大环保政策的执行力度。随着发行人经营规模的拓展，一旦出现各类环保事故，发行人将面临行政和经济处罚；另外，发行人为了避免环保事故的发生，符合国家政策要求，发行人将增加在环保方面的支出，同时增加发行人的运营成本，影响公司未来盈利能力。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

超短期融资券名称:	苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券
发行人:	苏州苏高新集团有限公司
主承销商:	南京银行股份有限公司
联席主承销商:	江苏江南农村商业银行股份有限公司
簿记管理人:	南京银行股份有限公司
存续期管理机构:	南京银行股份有限公司
待偿还直接债务融资余额:	截至本募集说明书签署之日, 发行人待偿还债务融资余额 553.50 亿元和 3.30 亿美元。其中, 定向工具余额 13.20 亿元, 中期票据余额 327.60 亿元, 超短期融资券余额 60.00 亿元, 公司债余额 139.70 亿元, 企业债余额 13.00 亿元, 境外债 3.30 亿美元。
注册通知书文号:	中市协注【2024】SCP327 号
注册金额:	人民币陆拾亿元整 (RMB6,000,000,000.00 元)
本期发行金额:	4 亿元
期限:	219 天
面值:	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行价格:	本期超短期融资券按面值发行
票面利率:	票面利率为固定利率, 由集中簿记建档结果确定
发行对象:	银行间市场的机构投资者 (国家法律法规禁止购买者除外)
发行方式:	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行
托管方式:	本期债务融资工具采取实名制记账方式在上海清算所进行登记、托管
承销方式:	余额包销
公告日:	2026 年 6 月 15 日
发行日:	2026 年 6 月 16 日
集中簿记建档日:	2026 年 6 月 16 日
缴款日:	2026 年 6 月 17 日
债权债务登记日:	2026 年 6 月 17 日
起息日:	2026 年 6 月 17 日
上市流通日:	2026 年 6 月 18 日
付息日:	2027 年 1 月 22 日 (如遇法定节假日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付日:	2027 年 1 月 22 日 (如遇法定节假日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付价格:	按面值兑付, 即人民币壹佰元, 每百元面值
兑付方式	本期超短期融资券兑付日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”; 本期超短期融资券的兑付, 按照上海清算所的规定, 由上海清算所代理完成兑付工作; 相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
信用评级机构及信用评级结果:	无评级
登记、托管、结算机构:	银行间市场清算所股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构:	北金所
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担。

适用法律:	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律
偿付顺序:	本期超短期融资券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务

二、发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在全国银行间债券市场发行本期超短期融资券。

（一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券的簿记管理人为南京银行股份有限公司，本承销团成员须在 2026 年 6 月 16 日 9:00 时至 2026 年 6 月 16 日 18:00 时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具发行过程中簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 6 月 17 日 16:00 前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员获配面额和需缴纳的认购金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：南京银行股份有限公司

资金账号：01010125640000026

户名：南京银行债券承销专户

人行支付系统号：313301008887

汇款用途：苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和《承销协议》和《承销团协议》的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付并负责向投资者提供有效信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权债务登记日的次一工作日（2026 年 6 月 18 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本期超短期融资券发行金额为 4 亿元，拟用于偿还发行人本部即将到期债务融资工具本金。具体明细如下：

图表4-1 本次发行募集资金用途情况表

单位：亿元、%

发行人	债券简称	发行规模	债券余额	拟使用募集资金偿还本金	拟使用募集资金偿还利息	起息日	到期日	票面利率	主承销商	募集资金用途	是否属于政府一类债务	拟使用募集资金时间	抵质押情况
发行人本部	23 苏州高新 MTN004	10.00	10.00	4.00	0.00	2023-6-19	2026-6-19	3.12	宁波银行、平安银行	偿还债务融资工具	否	2026-6-18	无
小计	-	10.00	10.00	4.00	0.00	-	-	-	-	-	-		

注：本期债务融资工具募集资金不用于住宅类地产子公司或住宅类项目建设等。

二、募集资金的管理

发行人在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风险管理措施。发行人财务部负责本期超短期融资券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用的有关规定及公司内部的财务管理制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。本期超短期融资券采取专户资金监管模式，并采用受托支付的形式进行资金划付手续，确保资金做到专款专用，具体募集资金监管专户如下：

户名：苏州苏高新集团有限公司

开户行：南京银行股份有限公司苏州新区支行

账号：0913210000001321

中国人民银行支付系统号：313305039133

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

三、偿债资金来源及计划安排

发行人将按超短期融资券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的市场运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债资金来源

发行人目前大力发展经营性业务，坚持走市场化路线，可依靠经营性收入偿还有关债务。

1、稳定的营业收入

本次超短期融资券的第一还款来源为公司主营业务收入及利润积累。近三年及一期，公司实现的营业收入分别为132.65亿元、140.07亿元、123.86亿元和34.75亿元，实现的净利润分别为6.81亿元、7.70亿元、4.10亿元和4.82亿元，近三年主营业务收入和净利润规模稳定。发行人实行多元化的业务模式，营业范围涉及房地产开发销售、产品销售、旅游服务、基础设施开发等各领域，均为有较高发展潜力的行业，未来经营收益有望保持快速增长。

2、多元化的外部融资渠道

发行人资信良好，诚信度高，与多家金融机构保持着良好的合作关系。截至2025年末，发行人主要银行授信额度953.63亿元，已使用授信额度705.49亿元，未使用授信额度248.14亿元。同时，发行人积极拓宽融资渠道，截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已成功发行多笔债券，积累了一定的直接融资经验。多元化的融资渠道及较强的融资能力为发行人本期债务本息偿还提供了一定的补充保证。

（二）偿债计划安排

为确保本期超短期融资券本息正常兑付，维护持有人合法利益，发行人为本期超短期融资券按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定专门组织与人

员、设计工作流程、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一整套确保债券安全兑付的内部机制。

1、设立偿付工作小组

发行人将指定专门人员成立偿付工作小组，负责本息偿付及相关工作。小组成员包括公司高管、财务部负责人等，自成立起至兑付日，全面负责安排还款资金来源、到期本息兑付及相关事务。

2、加强募集资金使用监督和管理

发行人将根据内部财务管理制度，加强募集资金管理，确保募集资金用于披露目的。财务部门将定期审查、监督募集资金使用情况及还款来源落实情况，保证到期足额还本付息。

3、严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人监督，防范偿债风险。

4、风险紧急保障措施

若公司出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，公司将采取暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期超短期融资券本息的兑付，保护投资者的利益。

四、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障本期超短期融资券持有人的利益，发行人承诺本次发行超短期融资券所募集的资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依赖财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人承诺，本次超短期融资券募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

发行人承诺，发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺，在超短期融资券存续期内，将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，确保按照国家相关产业政策和相关规定分配使用募集资金，募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不得用于长期投资。。在本期超短期融资券存续期间，如变更资金用途，将提前通过上海清算所网站和中国货币网及时披露有关信息。

募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。

发行人承诺募集资金不用于上市公司二级市场股票投资。

发行人承诺，募集资金用途不存在重复匡算情况。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

注册名称：苏州苏高新集团有限公司

法定代表人：周飞

注册资本：人民币 890,751.57 万元；实缴资本：人民币 890,751.57 万元

统一社会信用代码：91320505251615712K

设立（工商注册）日期：1988 年 2 月 8 日

住所：江苏省苏州高新区狮山桥西境

邮政编码：215163

联系人：韩梦楠

联系电话：0512-68096177

传真号码：0512-68091903

经营范围：基础设施及配套设施的开发、建设；公共服务设施建设；写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁；厂房和设备租赁业务；为住宅区提供配套服务；工程管理；项目管理；采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料；商务信息咨询服务；资产管理，项目投资，实业投资；旅游服务、项目投资开发；高新技术研发设计；提供担保业务（融资性担保业务除外），高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）。

根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)授权，由苏州高新区(虎丘区)国有(集体)资产监督管理办公室代表苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)对苏州苏高新集团有限公司履行出资人职责，公司聚焦城市开发，城市服务，产业园区三个方向，以区域开发运营服务集成商为目标，为城乡建设发展、人民安居乐业、高端产业集聚提供综合解决方案。

发行人承诺，苏州市虎丘区人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

经征询苏州高新区财政局，发行人不存在以股东借款、借贷资金等债务性资

金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情况。

发行人业务合法合规性情况：

(1) 发行人不存在“名股实债”的情况；

(2) 发行人基础设施建设业务和房地产业务运营合法合规，发行人主要通过委托代建模式开展基础设施建设主营业务，相应的业务模式、会计处理等均符合国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财金〔2018〕23号、财预〔2017〕50号等法律法规，合法合规，发行人不涉及土地开发整理业务；

(3) 发行人不涉及政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

发行人存在 PPP 项目，发行人苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发项目为 PPP 项目，发行人 PPP 项目已纳入财政部 PPP 项目库，符合财金办〔2017〕92号以及财预〔2017〕50号文相关规定，发行人所投资的 PPP 项目已取得《财政可承受能力论证》、《物有所值评价》、《PPP 项目实施方案》等合法合规性手续，所投资的项目、已通过当地政府相关行政许可并具备实施条件，立项、环评、土地等相关手续齐全，符合《关于进一步加强政府和社会资本合作（PPP）示范项目规范管理的通知》（财金〔2018〕54号文）、《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）、《政府投资条例》等相关文件要求。经征询苏州高新区财政局，发行人 PPP 项目不涉及要求整改的情况；

(4) 发行人来自政府的应收账款、其他应收款均存在对应的工程背景，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕50号文、财金〔2018〕23号文等相关规定要求；

(5) 发行人不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；

(6) 发行人不涉及为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

经征询苏州高新区财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，不存在增加地方政府隐性债务的情况。

二、历史沿革

苏州苏高新集团有限公司原名为苏州高新区经济发展集团总公司，由高新区管委会出资设立，1988 年起筹备，1992 年 9 月经苏州市计划委员会、苏州市经济体制改革委员会、苏州市经济委员会以苏计工【1992】199 号文函复批准组建，由苏州市人民政府苏州新区管理委员会（即苏州国家高新技术产业开发区管理委员会，苏州高新区管委会前身）履行出资者职能的国有企业。1992 年 10 月，苏州高新区经济发展集团总公司取得苏州工商行政管理局颁发的注册资本为 5,000.00 万元的《企业法人营业执照》（企业时名“苏州新区经济发展集团总公司”）。苏州高新区经济发展集团总公司的股东为苏州高新区管委会，苏州高新区管委会是其唯一出资人。

上述出资经中国人民建设银行苏州分行和苏州市审计事务所验证，并分别于 1990 年 12 月和 1992 年 5 月出具了验资证明和企业注册资金审计公证书。

1993 年 12 月 22 日，经苏州市人民政府苏州新区管理委员会同意及苏州市苏州新区财政税务局审核，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 1.50 亿元。本次增资经过苏州市中惠会计师事务所“苏中会验资全（93）77 号”《验资报告》验证。

1998 年 3 月 26 日，苏州高新区经济发展集团总公司经公司董事会决议通过，以现金方式增加注册资本 3.50 亿元，注册资本增至 5.00 亿元。苏州高新区经济发展集团总公司本次增资经过大华会计师事务所“华业字（98）第 843 号”《验资报告》验证。

2002 年苏州新区、虎丘区两区进行区划调整，公司更名为“苏州高新区经济发展集团总公司”，2002 年 11 月 14 日，苏州工商行政管理局新区分局以（0528）法人变更【2002】第 11140000 号核准通知书予以核准。

2003 年 7 月 30 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2003】197 号”批复批准，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 10.00 亿元。苏州高新区经济发展集团总公司本次增资经过苏州开诚会计师事务所有限公司“苏开会验内字【2003】第 206 号”《验资报告》验证。

2004 年 11 月 2 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2004】304 号”批复批准，苏州高新区经济发展集团总公司注册资本增至 20.00 亿元，其中 29,320.11 万元以苏州市运河路 8 号办公楼物业（含土地使用权）作为实物增资，70,679.89 万元以

现金形式增资。本次增资经过苏州市苏信联合会计师事务所“苏信验字（2004）第 483 号”《验资报告》验证。

2006 年 12 月 26 日，经苏州高新区管委会办文单“请字【2006】508 号”批准，苏州高新区经济发展集团总公司将未分配利润共计 6.00 亿元转增为注册资本，注册资本增至 26.00 亿元。本次增资经过苏州开诚会计师事务所有限公司“苏开会验内字【2007】第 005 号”《验资报告》验证。

2008 年 6 月 26 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2008】211 号”《关于同意以实物资产增加苏州高新区经济发展集团总公司注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以苏州高新区供水、污水管网等实物资产增资 120,940.89 万元，注册资本增至 380,940.89 万元，本次增资已经江苏公证会计师事务所有限公司“苏公 S【2008】B1036 号”《验资报告》验证。

2008 年 9 月 9 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2008】286 号”《关于同意以现金方式为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 390,469.505 万元，本次增资已经江苏公证会计师事务所有限公司“苏公 S【2008】B1048 号”《验资报告》验证。

2009 年 4 月 27 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2009】122 号”《关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 405,469.505 万元，本次增资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏会验内字【2009】第 058 号”《验资报告》验证。

2010 年 8 月 5 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2010】278 号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 435,469.505 万元，本次增资已经江苏天衡会计师事务所苏州分所“天衡苏验字（2010）097 号”《验资报告》验证。

2011 年 12 月 1 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2011】386 号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 535,469.505 万元，本次增资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2011）106 号”

《验资报告》验证。

2012 年 12 月 23 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2012】336 号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 544,469.505 万元，本次增资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2012）098 号”《验资报告》验证。

2013 年 12 月 19 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2013】290 号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 594,469.505 万元，本次增资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2013）073 号”《验资报告》验证。2014 年 1 月 28 日，经苏州高新区管委会“苏高新管【2014】17 号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 644,469.505 万元，本次增资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2014）004 号”《验资报告》验证。

2014 年 8 月 28 日，苏州高新区管委会“苏高新管【2014】148 号”《关于苏州新区自来水建设发展管理公司改制的批复》，1、同意苏州新区自来水建设发展管理公司企业经济性质由“全民所有制”改制为“有限公司”，并将企业名称更名为“苏州高新区自来水有限公司”。2、根据中通诚资产评估有限公司评估报告（中通苏评报字【2014】145 号），截至评估基准日 2014 年 6 月 30 日，公司净资产评估价值为 491,796,962.32 元，同意将其全部净资产作为转制后苏州高新区自来水有限公司的注册资本。3、同意将改制后的苏州高新区自来水公司的人、财、物全部划拨给苏州高新区经济发展集团总公司。

2014 年 9 月 15 日，苏州高新区国有资产监督管理委员会“苏高新国资委【2014】116 号”《关于拟向苏州高新区经济发展集团总公司增资的批复》，同意将苏州高新区管委会持有的苏州高新区自来水建设发展管理公司的净资产全部划给苏州高新区经济发展集团总公司，同意将该笔资产作为苏州高新区经济发展集团总公司的增资。2014 年 9 月 23 日，根据“苏高新管【2014】159 号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区管委会将苏州高新区管委会持有的苏州高新区自来水有限公司合计

491,796,962.32 元的净资产全部划给苏州高新区经济发展集团总公司，作为对苏州高新区经济发展集团总公司的增资，苏州高新区经济发展集团总公司注册资本增至 693,649.20 万元。本次增资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2014）007 号”《验资报告》验证。

2015 年 11 月 18 日，公司经营范围由组织房地产开发经营，采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料、为住宅区提供配套服务。公用服务设施。旅游服务、项目投资开发、提供担保业务，高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）。变更为：采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料、为住宅区提供配套服务。公用服务设施。旅游服务、项目投资开发、提供担保业务，高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）。

2015 年 12 月 01 日，公司法定代表人由高剑平变更为孔丽。

2017 年 06 月 20 日，公司法定代表人由孔丽变更为贺宇晨。

2018 年 12 月 29 日，苏州国家高新技术产业开发区管理委员会、苏州市虎丘区人民政府下发《管委会（区政府）关于同意苏州高新区经济发展集团总公司改制批复》（苏高新管【2018】260 号），同意发行人由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资）[信用公示系统显示原股东苏州国家高新技术产业开发区管理委员会退出，由苏州市虎丘区人民政府（授权苏州高新区国资办履行出资人职责）担任发行人唯一股东。实际上股东并未更换，上述机关为一套班子]。并将企业名称更名为苏州苏高新集团有限公司，改制后公司出资人为苏州高新区管委会（苏州市虎丘区人民政府），授权区国资办履行出资人职责。

改制后，公司股东以截至基准日经审计的净资产按 1:1 的比例折合为国有独资公司的实收资本。

公司原经营范围：采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料，为住宅区提供配套服务。公用服务设施。旅游服务、项目投资开发提供担保业务，高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。改制后公司经营范围变更为：基础设施及配套设施的开发、建设；公共服务设施建设；写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁；厂房和设备租赁业务；为住宅区提供配套服务；工程管理；项目管理；采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生

产资料；商务信息咨询服务；资产管理，项目投资，实业投资；旅游服务、项目投资开发；高新技术研发设计；提供担保业务（融资性担保业务除外），高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。

上述变更已经苏州苏高新集团有限公司股东同意，工商登记变更手续已于 2019 年 1 月 31 日办理完毕，苏州市虎丘区市场监督管理局已经颁发最新的营业执照。

2019 年 3 月 15 日，经有权机构决议同意，发行人注册资本由 694,751.57 万元增加到 779,751.57 万元人民币。本次新增注册资本 85,000.00 万元。本次增资后，苏州市虎丘区人民政府（授权委托苏州高新区国资办履行出资人职责）仍为发行人唯一股东，持有发行人 100% 的股权。本次增资已经完成工商变更登记，相关手续合法合规。

2020 年 12 月 31 日，经有权机构决议同意，发行人股东发生变更，变更后的股权结构为：苏州市虎丘区人民政府（授权委托苏州高新区国资办履行出资人职责）持股比例为 90%、江苏省财政厅持股比例 10%。上述变更已经苏州苏高新集团有限公司股东同意，工商登记变更手续已于 2020 年 12 月 31 日办理完毕。

2022 年 1 月 20 日，公司法定代表人由贺宇晨变更为王星。

2022 年 12 月，根据江苏省财政厅“关于同意苏州苏高新集团有限公司增加注册资本的函”及修改后的章程，公司增加注册资本 53,000.00 万元，新增资本由苏州市虎丘区人民政府认缴（其中以现金方式认缴 10,000.00 万元，以 2020 年 12 月与 2021 年 6 月累计已拨付、暂列公司资本公积的款项转增 43,000.00 万元）。增资完成后，公司注册资本由 779,751.57 万元增至 832,751.57 万元，其中：苏州市虎丘区人民政府实缴出资 752,321.86 万元，持股 90.34%；江苏省财政厅实缴出资 80,429.71 万元，占实收资本 9.66%。

2023 年 12 月，根据江苏省财政厅“关于同意苏州苏高新集团有限公司增加注册资本的函”及修改后的章程，公司增加注册资本 20,000.00 万元，新增资本由苏州市虎丘区人民政府认缴（以现金方式认缴 20,000.00 万元）。增资完成后，公司注册资本由 832,751.57 万元增至 852,751.57 万元，其中：苏州市虎丘区人民政府实缴出资 771,301.31 万元，持股 90.45%；江苏省财政厅实缴出资 81,450.26 万元，占实收资本 9.55%。

2024 年 12 月，根据江苏省财政厅“关于同意苏州苏高新集团有限公司增加注册资本的函”及修改后的章程，公司增加注册资本 15,000.00 万元，新增资本由苏州市虎丘区人民政府、江苏省财政厅认缴（其中，苏州市虎丘区人民政府以现金方式认缴 14,225.49 万元，江苏省财政厅以现金方式认缴 774.51 万元）。增资完成后，公司注册资本由 852,751.57 万元增至 867,751.57 万元。其中：苏州市虎丘区人民政府实缴出资 785,526.80 万元，占实收资本 90.52%；江苏省财政厅实缴出资 82,224.77 万元，占实收资本 9.48%。

2025 年 12 月，根据江苏省财政厅“关于同意苏州苏高新集团有限公司增加注册资本的函”及修改后的章程，公司增加注册资本 23,000.00 万元。增资完成后，公司注册资本由 867,751.57 万元增至 890,751.57 万元。其中：苏州市虎丘区人民政府实缴出资 807,316.53 万元，占实收资本 90.63%；江苏省财政厅实缴出资 83,435.04 万元，占实收资本 9.37%。

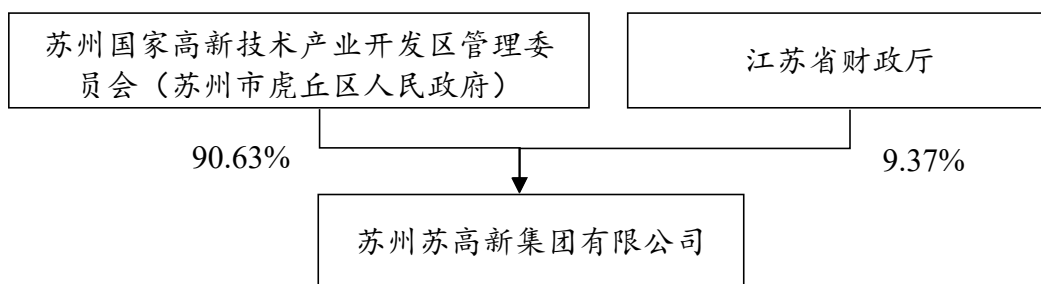
2026 年 6 月 4 日，公司法定代表人由王星变更为周飞。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本共计 890,751.57 万元。经征询苏州高新区财政局，发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

三、发行人股权结构情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 890,751.57 万元，苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）和江苏省财政厅为发行人股东，持股比例分别为 90.63%和 9.37%。发行人股权结构图如下：

图表 截至募集说明书签署日发行人股权结构



发行人控股股东和实际控制人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人持有的发行人股权不存在质押的情况，也不存在任何股权争议。经主承销商排查，发行人股权控制、

经营管理和业务发展不受康得新债券违约影响。

四、发行人独立性情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东之间保持相互独立，拥有独立完整的业务、人员、资产、机构和财务，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）业务方面独立情况

公司在苏州高新区管委会的指导下，依法独立开展经营活动，拥有完整的生产经营体系。公司自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。公司无需依赖出资人及其他关联方进行经营活动，业务独立于出资人及其他关联方。

（二）人员方面独立情况

公司按照相关法律法规建立了健全的法人治理结构。公司拥有明确的员工团队。按照《公司章程》的规定，公司的董事、审计委员会成员由出资人委派，并履行合法的程序。公司设有独立行政管理机构（包括劳动、人事及工资管理机构），有一套完整、系统的管理制度、规章。

（三）资产方面独立情况

公司及所属子公司拥有的经营性资产权属清楚，不存在资产被实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其它任何限制。

（四）机构方面独立情况

公司经营、财务等均设立有自己的独立机构，与出资人完全独立。公司经营管理机构均独立于实际控制人，实际控制人的内设机构与公司的相应部门没有上下级关系。

（五）财务方面独立情况

公司设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；公司独立在银行开户，有独立的银行账号。公司独立纳税，有独立的纳税登记号，公司独立进行财务决策。公司与出资人在财务方面是独立的。

五、重要权益投资情况

（一）子公司情况

截至 2025 年末，发行人纳入合并范围全资及控股子公司 249 家，具体如下：

图表 截至2025年末发行人全资及控股子公司情况表

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
1	苏州苏高新数智集光投资管理有限公司	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
2	苏州苏高新创智壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
3	苏州新狮创集城市更新有限公司	苏州	苏州	房屋建筑业		85	投资设立
4	新狮安建（苏州）城市更新有限公司	苏州	苏州	房地产开发		70	投资设立
5	苏州许创致新建设发展有限公司	苏州	苏州	建筑业		80	投资设立
6	苏州新狮创融城市更新有限公司	苏州	苏州	建筑业		70	投资设立
7	苏新美好生活服务股份有限公司	苏州	苏州	物业服务	69.12	5.88	投资设立
8	苏州苏高新科技产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业	100		投资设立
9	苏州西部生态城发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发	75		投资设立
10	苏州苏高新华树国际贸易有限公司	苏州	苏州	贸易	100		投资设立
11	苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	60		投资设立
12	苏州高新区自来水有限公司	苏州	苏州	水的生产和供应业	92.9	7.1	投资设立
13	钟山苏新发展有限公司	香港	香港	贸易	90		投资设立
14	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州	苏州	房地产开发	43.79		投资设立
15	苏高新城建发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100		投资设立
16	苏州狮山广场发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发	40		投资设立
17	苏州金合盛控股有限公司	苏州	苏州	商务服务业	50.2		投资设立
18	苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	服务业	100		投资设立
19	苏州高新产业招商中心有限公司	苏州	苏州	商务服务业	50	50	投资设立
20	苏州苏高新数字经济产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业	100		投资设立
21	苏州苏高新城市更新有限公司	苏州	苏州	公共设施管理业	100		投资设立
22	苏州苏高新商业发展有限公司	苏州	苏州	零售业	100		投资设立
23	苏州高新集成电路产业发展有限公司	苏州	苏州	科技推广和应用服务业	100		投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
24	苏州高新人才发展集团有限公司	苏州	苏州	服务业	100		投资设立
25	苏州光子产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业	80		投资设立
26	苏州苏高新产业投资有限公司	苏州	苏州	投资服务	100		投资设立
27	苏州苏新乐荟商业发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	100		非同一控制下企业合并
28	苏州高新区昌普乐荟商业开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
29	苏州高新数字金融产业发展有限公司	苏州	苏州	金融业		60	投资设立
30	苏州苏高新智能科技发展有限公司	苏州	苏州	建筑业		100	投资设立
31	苏州数创未来消费产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
32	苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	旅游会展服务	80		投资设立
33	苏州高新农业发展有限公司	苏州	苏州	农副食品加工业	100		投资设立
34	苏州高新现代服务业招商中心有限公司	苏州	苏州	商务服务业	50	50	投资设立
35	苏州高新掌新生活服务科技有限公司	苏州	苏州	商务服务业	30	40	投资设立
36	苏州苏高新数智集光壹号产业基金（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		70	投资设立
37	苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	苏州	苏州	服务业		100	非同一控制下企业合并
38	苏州高新区人力资源开发有限公司	苏州	苏州	服务业		100	非同一控制下企业合并
39	苏州新智汇人才服务有限公司	苏州	苏州	人力资源服务		100	投资设立
40	苏州科技城人力资源产业发展有限公司	苏州	苏州	人力资源服务		100	投资设立
41	苏州高鑫建筑劳务有限公司	苏州	苏州	人力资源服务		50	投资设立
42	苏州轩匠建筑劳务有限公司	苏州	苏州	人力资源服务		50	投资设立
43	苏州新浒人力资源有限公司	苏州	苏州	人力资源服务		60	非同一控制下企业合并
44	苏州高新区枫桥人力资源服务产业园有限公司	苏州	苏州	人力资源服务		100	非同一控制下企业合并
45	苏州苏铎国际商贸有限公司	苏州	苏州	贸易		81	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
46	苏州公共科学文化发展有限公司	苏州	苏州	批发业		100	投资设立
47	苏高新科技产业发展（张家港）有限公司	苏州	苏州	服务业		80	投资设立
48	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	苏州	苏州	服务业	27.37	72.63	非同一控制下企业合并
49	苏州国环节能环保创业园管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100	非同一控制下企业合并
50	苏州智汇高新科技产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业		60	投资设立
51	苏州创新设计制造中心发展有限公司	苏州	苏州	服务业		50	非同一控制下企业合并
52	苏高新科技产业发展（常熟）有限公司	苏州	苏州	服务业		100	非同一控制下企业合并
53	苏州高新智泰创新发展有限公司	苏州	苏州	工业		100	投资设立
54	苏州学棠文化旅游发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
55	苏州时棠餐饮管理有限公司	苏州	苏州	餐饮业		100	投资设立
56	苏州品棠商贸有限公司	苏州	苏州	商务服务业		100	非同一控制下企业合并
57	苏高新锦棠酒店管理（苏州）有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
58	苏州华和创意设计有限公司	苏州	苏州	技术服务业		90	投资设立
59	苏州苏绣小镇发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		50	投资设立
60	苏州苏铜科嘉机电工程有限公司	苏州	苏州	工业		100	投资设立
61	苏州润嘉工程有限公司	苏州	苏州	建筑安装业		100	投资设立
62	苏州科锦物业服务有限公司	苏州	苏州	物业管理		100	投资设立
63	苏州新港市政绿化服务有限公司	苏州	苏州	物业服务		100	投资设立
64	苏州科尚物业服务有限公司	苏州	苏州	物业服务		80	投资设立
65	苏州金狮大厦发展管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
66	苏州高新乐居管理服务服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
67	铜仁科恬物业服务有限公司	铜仁	铜仁	服务业		100	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
68	苏州新易环保科技有限公司	苏州	苏州	生态保护和环境治理业		55	投资设立
69	苏州苏新仁恒物业服务服务有限公司	苏州	苏州	服务业		51	投资设立
70	苏州领锐物业服务服务有限公司	苏州	苏州	物业管理		51	投资设立
71	苏州科恬餐饮服务有限公司	苏州	苏州	物业管理		100	投资设立
72	苏州科新物业服务服务有限公司	苏州	苏州	物业管理		100	投资设立
73	苏州苏新创悦城市发展建设有限公司	苏州	苏州	房屋建筑业		100	投资设立
74	苏州华发物业服务服务有限公司	苏州	苏州	物业管理		51	投资设立
75	苏州高新融寓住房租赁有限公司	苏州	苏州	物业管理		100	非同一控制下合并
76	江苏创悦安保服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
77	苏州创悦城市服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
78	连云港港航城市服务有限公司	连云港	连云港	服务业		51	非同一控制下合并
79	CHINATREELIMITED (华树有限公司)	香港	香港	贸易		100	投资设立
80	苏高新国际 (BVI) 有限公司	香港	香港	服务业		100	投资设立
81	苏州新合盛融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁	7.79	92.21	投资设立
82	苏州高新区中小企业融资担保有限公司	苏州	苏州	担保服务		100	同一控制下企业合并
83	苏州太湖金谷建设发展有限公司	苏州	苏州	商业服务		100	同一控制下企业合并
84	苏州高新启源创业投资有限公司	苏州	苏州	商业服务		100	投资设立
85	苏州高新创业投资集团中小企业发展管理有限公司	苏州	苏州	商业服务		100	投资设立
86	太湖金谷 (苏州) 信息技术有限公司	苏州	苏州	商业服务		100	投资设立
87	苏州高新创业投资集团中小企业天使投资有限公司	苏州	苏州	投资服务		90	投资设立
88	苏州聚新中小科技创业投资企业 (有限合伙)	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
89	苏州太湖金谷酒店有限公司	苏州	苏州	酒店服务		100	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
90	苏州市聚创科技小额贷款有限公司	苏州	苏州	贷款服务		97.22	非同一控制下企业合并
91	苏州高新创业投资集团太湖金谷资本管理有限公司	苏州	苏州	商业服务		100	投资设立
92	苏州市聚鑫商业保理有限公司	苏州	苏州	贸易融资		100	非同一控制下企业合并
93	太湖金谷（北京）咨询管理有限公司	北京	北京	管理咨询		100	投资设立
94	苏州新区创新科技投资管理有限公司	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
95	苏州高新创业投资集团有限公司	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
96	苏州聚昇创业投资有限公司	苏州	苏州	租赁、商务服务		100	投资设立
97	太湖金谷（苏州）发展有限公司	苏州	苏州	租赁、商务服务		100	投资设立
98	苏州高创天使二号投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	商业服务		100	投资设立
99	苏州高新创业投资集团聚晟资产管理有限公司	苏州	苏州	资产管理		100	投资设立
100	苏州聚新二号中小科技创业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	商业服务		100	投资设立
101	苏州市新合盛科技小额贷款有限公司	苏州	苏州	贷款服务		79.41	非同一控制下企业合并
102	苏州高新物产有限公司	苏州	苏州	物资销售		100	投资设立
103	苏州汇琪创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99	投资设立
104	苏州汇璋创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99	投资设立
105	苏州聚瀚创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99	投资设立
106	苏州汇城创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
107	苏州太湖金谷青创创业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
108	苏州科技城高创创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		60	投资设立
109	苏州合贸创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		44.44	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
110	苏州金谷汇枫创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50	投资设立
111	苏州浒聚创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		62.27	投资设立
112	苏州高新科技招商中心有限公司	苏州	苏州	商务服务业		100	投资设立
113	苏州狮山新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		30	投资设立
114	苏州枫泰汇创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50	投资设立
115	苏州聚翊创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99.5	投资设立
116	苏州合医创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		48.98	投资设立
117	苏州聚展创业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	非同一控制下企业合并
118	苏州高创天使电子商务产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	非同一控制下企业合并
119	苏州高创天使三号投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		80	非同一控制下企业合并
120	苏州留学人员创业园有限公司	苏州	苏州	商务服务		100	非同一控制下企业合并
121	苏州高新区创业科技投资管理有限公司	苏州	苏州	商务服务		89.13	非同一控制下企业合并
122	苏州合曜创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
123	苏州汇琮创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99	投资设立
124	苏州高新医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50	投资设立
125	苏州融享贝赢创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		91.8	投资设立
126	苏州合集创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		30.61	投资设立
127	苏州高新科创天使一期创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		60	投资设立
128	苏州融享共赢创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		87.43	投资设立
129	苏州高创天使五号投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
130	苏州创业园科技发展有限公司	苏州	苏州	研究和试验发展		96.3	非同一控制下企业合并
131	苏州苏高新国际创新社区产业发展有限公司	苏州	苏州	商务服务业		90	非同一控制下企业合并
132	苏州汇琰私募基金管理有限公司	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
133	苏州融晟先进创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99	投资设立
134	苏州融享创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99	投资设立
135	苏州高创新祺投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
136	苏州天使进取创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50	投资设立
137	苏州高新产业投资发展企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务	6.67	50	非同一控制下企业合并
138	苏州高新科技成果转化有限公司	苏州	苏州	科技推广和应用服务业		100	投资设立
139	苏州高新科创天使创业投资管理有限公司	苏州	苏州	金融业		100	投资设立
140	苏州科技城高创二号创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		60	投资设立
141	苏州汇综创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		51	投资设立
142	苏州融享国际创新社区创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		98	投资设立
143	苏州金谷启泓股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
144	苏州苏科创众创空间管理有限公司	苏州	苏州	商业服务		100	投资设立
145	苏州高新裕昇产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		40	投资设立
146	苏州金谷源鑫科技创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50	非同一控制下企业合并
147	苏州新晟信息产业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	非同一控制下企业合并
148	苏州苏科创投资管理有限公司	苏州	苏州	投资服务		100	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
149	苏州高创天使六号投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
150	苏州狮山新兴产业二期投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		30	投资设立
151	苏州新仑股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		33.31	投资设立
152	苏州留创园科创天使创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
153	苏州汇琰新昱一号创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
154	苏州裕新股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		91	投资设立
155	苏州裕泽股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
156	苏州高新地产集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	15.06	84.94	同一控制下企业合并
157	苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	19.95	80.05	同一控制下企业合并
158	苏州永华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		51	投资设立
159	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100	投资设立
160	苏州高新地产（扬州）有限公司	扬州	扬州	房地产业		100	投资设立
161	苏州高新万科置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		51	投资设立
162	苏州高新产业新城建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
163	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司（注 1）	苏州	苏州	房地产业		50	投资设立
164	苏州新禹溪建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		51	投资设立
165	苏州工业园区园承捷建设发展有限公司（注 2）	苏州	苏州	房地产业		35	投资设立
166	苏州锦云锋华企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
167	苏州新禹融建设发展有限公司（注 3）	苏州	苏州	房地产业		40	投资设立
168	苏州高朗绿色生活服务有限公司	苏州	苏州	服务业		60	投资设立
169	苏州高朗地产营销有限公司	苏州	苏州	服务业		60	投资设立
170	苏州高新新吴置地有限公司（注 4）	苏州	苏州	房地产业		50	投资设立
171	苏州高新光耀万坤置地有限公司（注 5）	苏州	苏州	房地产业		30	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
172	苏州高新（滁州）置地有限公司	滁州	滁州	房地产业		100	投资设立
173	苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司（注 6）	苏州	苏州	房地产业		40	投资设立
174	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		51	投资设立
175	苏州新晟捷置地有限公司（注 7）	苏州	苏州	房地产业		45	投资设立
176	苏州新碧捷置业有限公司（注 8）	苏州	苏州	房地产业		49.94	投资设立
177	苏州新泓捷房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
178	苏州高新地产（无锡）有限公司	无锡	无锡	房地产业		100	投资设立
179	无锡业璟房地产开发有限公司（注 9）	无锡	无锡	服务业		26	投资设立
180	苏州新常捷房地产发展有限公司（注 10）	苏州	苏州	房地产业		25	投资设立
181	苏州新堉企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
182	常州新隽捷房地产开发有限公司	常州	常州	房地产业		60	投资设立
183	苏州新侨置业有限公司（注 11）	苏州	苏州	房地产业		41	投资设立
184	苏州新恒捷置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		80	投资设立
185	苏州新许惠产城建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		97	投资设立
186	苏州新深惠产城建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		95	投资设立
187	苏州新晨捷置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		49	投资设立
188	苏州新京捷置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		70	投资设立
189	苏州新军捷置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		70	投资设立
190	苏州高新水质净化有限公司	苏州	苏州	环保业	25	75	同一控制下企业合并
191	苏州港阳新能源股份有限公司（注 12）	苏州	苏州	环保业		44	投资设立
192	苏州新脉市政工程有限公司	苏州	苏州	环保业		100	投资设立
193	苏州恒脉置业有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
194	苏州高新旅游产业集团有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	17.43	75	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
195	苏州乐园国际旅行社有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100	同一控制下企业合并
196	苏州市苏迪物业管理有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100	同一控制下企业合并
197	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游业		70	投资设立
198	铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	铜仁	铜仁	文化旅游业		80	投资设立
199	铜仁市万山区苏高新物业有限公司	铜仁	铜仁	服务业		100	投资设立
200	苏州高新进口商贸有限公司（注 13）	苏州	苏州	贸易业		42.17	投资设立
201	苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
202	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	徐州	徐州	投资管理业		100	投资设立
203	苏州高新（徐州）置地有限公司	徐州	徐州	房地产业		100	投资设立
204	苏高新（徐州）置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		100	投资设立
205	苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司	徐州	徐州	服务业		100	投资设立
206	徐州苏科置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		51	投资设立
207	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁业		80.23	同一控制下企业合并
208	苏州高新投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
209	苏州高新环保产业（集团）有限公司	苏州	苏州	环保业		100	投资设立
210	苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	苏州	环保业		60	投资设立
211	苏州高新排水有限公司	苏州	苏州	环保业		100	投资设立
212	苏州高新大乘低碳环保新材发展有限公司	苏州	苏州	环保业		60	投资设立
213	苏州高新区新洁水处理有限公司	苏州	苏州	环保业		100	投资设立
214	苏州高新区白荡水质净化有限公司	苏州	苏州	环保业		100	投资设立
215	苏州东菱振动试验仪器有限公司	苏州	苏州	制造业		100	非同一控制下企业合并
216	苏州东菱科技有限公司	苏州	苏州	贸易业		100	非同一控制下企业合并
217	苏州东菱测试设备有限公司	苏州	苏州	制造业		100	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
218	苏州长菱测试技术有限公司	苏州	苏州	服务业		100	非同一控制下企业合并
219	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	苏州	苏州	制造业		60	非同一控制下企业合并
220	苏州市合力电缆有限公司	苏州	苏州	制造业		100	非同一控制下企业合并
221	美国振动疲劳实验室有限公司	美国	美国	服务业		68	非同一控制下企业合并
222	苏州苏高新能源服务有限公司	苏州	苏州	环保业		60	非同一控制下企业合并
223	苏州高新私募基金管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
224	苏州苏新股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
225	苏州苏新绿碳产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
226	苏州美德科一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
227	苏州新苏新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
228	苏州高新股份（香港）有限公司	香港	香港	服务业		100	投资设立
229	苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	苏州	苏州	环保业		100	投资设立
230	苏州高新绿色光伏新能源有限公司	苏州	苏州	环保业		100	非同一控制下企业合并
231	苏州高新郎绿能源科技有限公司	苏州	苏州	环保业		51	投资设立
232	苏州医疗器械产业发展集团有限公司	苏州	苏州	服务业	43.63	52.82	同一控制下企业合并
233	苏州高新区医疗器械科技服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100	同一控制下企业合并
234	苏州高新生命科技有限公司	苏州	苏州	制造业		83.33	同一控制下企业合并
235	苏州高新生物医药产业发展有限公司	苏州	苏州	制造业		100	同一控制下企业合并
236	苏州狮山生物医药产业发展有限公司	苏州	苏州	制造业		70	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		设立方式
					直接	间接	
237	苏州枫桥生命健康产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业		70	同一控制下企业合并
238	苏州高新生命科技投资发展有限责任公司	苏州	苏州	服务业		100	同一控制下企业合并
239	苏州高新医疗器械产业服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
240	苏州美德科二号创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
241	江苏苏州医疗器械创新中心有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
242	苏州新玉捷置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
243	苏州苏新聚力科技发展有限公司	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
244	成都东菱振动检测技术有限公司	成都	成都	服务业		100	投资设立
245	苏州华高新能源发展有限公司	苏州	苏州	环保业		51	投资设立
246	苏州高新低空经济产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100	投资设立
247	苏州高新万阳置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
248	江苏苏新医药产业有限公司	苏州	苏州	贸易业		65	投资设立
249	苏高新（扬州）旅游产业发展有限公司	扬州	扬州	服务业		60	投资设立

【注 1】子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司 50% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司章程约定苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司另一股东苏州白马涧旅游发展有限公司让渡 1% 股东会表决权给苏州高新产业新城建设发展有限公司，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司股东会中拥有 51% 表决权；苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司，故将苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司纳入公司合并范围。

【注 2】子公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 35% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司与上海融创房地产开发集团有限公司（该公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 30% 股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-17 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定上海融创房地产开发集团有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司保持一致，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司

司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司股东会中拥有 65%表决权；苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司委派 3 人、由上海融创房地产开发集团有限公司委派 2 人，故苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司能够控制苏州工业园区园承捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园承捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

【注 3】子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 40%股权，但苏州高新产业新城建设发展有限公司与苏州融诚地产开发有限公司（该公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 30%股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-81 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定苏州融诚地产开发有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新产业新城建设发展有限公司保持一致，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司股东会中拥有 70%表决权；苏州新禹融建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人、由苏州融诚地产开发有限公司委派 2 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州新禹融建设发展有限公司，故将苏州新禹融建设发展有限公司纳入公司合并范围。

【注 4】子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新新吴置地有限公司 50%股权，但苏州高新新吴置地有限公司章程约定苏州万途投资管理有限公司让渡苏州高新新吴置地有限公司 1%股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司股东会拥有 51%表决权；苏州高新新吴置地有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新新吴置地有限公司，故将苏州高新新吴置地有限公司纳入公司合并范围。

【注 5】子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 30%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州傅德企业管理咨询有限公司（该公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 21%股权）签订了《关于苏地 2017-WG-43 号地块合作一致行动人协议》，双方约定苏州傅德企业管理咨询有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会拥有 51%表决权；苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新光耀万坤置地有限公司，故将苏州高新光耀万坤置地有限公司纳入公司合并范围。

【注 6】子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司

40%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州融臻物业管理有限公司（该公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 20%股权）签订了《关于苏园土挂 2018（03）号地块合作一致行动人协议》，双方约定，所有股东会决议事项，苏州融臻物业管理有限公司向股东会行使提案权和在股东会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司股东会拥有 60%表决权；苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

【注 7】子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新晟捷置地有限公司 45%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州恒泰商用置业有限公司（该公司持有苏州新晟捷置地有限公司 15%股权）签订了《关于苏地 2019-WG-7 号地块合作之一致行动人协议》，双方约定苏州恒泰商用置业有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会拥有 60%表决权；苏州新晟捷置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新晟捷置地有限公司，故将苏州新晟捷置地有限公司纳入公司合并范围。

【注 8】子公司苏州高新地产集团有限公司原持有苏州新碧捷置业有限公司 50.10%股权，2021 年苏州高新地产集团有限公司将其持有的苏州新碧捷置业有限公司持股 0.159%股权转让给苏州市联碧捷咨询管理合伙企业（普通合伙），《股权转让协议》约定，苏州高新地产集团有限公司保留上述 0.159%股权对应的表决权，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新碧捷置业有限公司股东会拥有 50.10%表决权；苏州新碧捷置业有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新碧捷置业有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新碧捷置业有限公司，故将苏州新碧捷置业有限公司纳入公司合并范围。

【注 9】子公司苏州高新地产（无锡）有限公司持有无锡业璟房地产开发有限公司 26%股权，但因苏州高新地产（无锡）有限公司与深圳市盛均投资管理有限公司（该公司持有无锡业璟房地产开发有限公司持股 24.5%股权）签订了《关于【锡国土（经）2021-24 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定深圳市盛均投资管理有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产（无锡）有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会拥有 50.5%表决权；无锡业璟房地产开发有限公司董事会 5 人，苏州高新地产（无锡）有限公司拥有 2 席，深圳市盛均投资管理有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开

发有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产（无锡）有限公司能够控制无锡业璟房地产开发有限公司，故将无锡业璟房地产开发有限公司纳入公司合并范围。

【注 10】子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新常捷房地产发展有限公司 25% 股权，但苏州新常捷房地产发展有限公司章程约定苏州上新地产发展有限公司让渡苏州新常捷房地产发展有限公司 26.25% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司股东会拥有 51.25% 表决权；苏州新常捷房地产发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新常捷房地产发展有限公司，故将苏州新常捷房地产发展有限公司纳入公司合并范围。

【注 11】子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新侨置业有限公司 41% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与江苏水利房地产开发有限公司（该公司持有苏州新侨置业有限公司 19% 股权）签署了《苏地 2021-WG-16 号地块合作开发协议》，双方约定江苏水利房地产开发有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会拥有 60% 表决权；苏州新侨置业有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 2 席，江苏水利房地产开发有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新侨置业有限公司，故将苏州新侨置业有限公司纳入公司合并范围。

【注 12】子公司苏州高新水质净化有限公司持有苏州港阳新能源股份有限公司 44% 股权，但在苏州港阳新能源股份有限公司董事会中拥有多数表决权，因此能够控制苏州港阳新能源股份有限公司，故将苏州港阳新能源股份有限公司纳入公司合并范围。

【注 13】子公司苏州高新旅游产业集团有限公司持有苏州高新进口商贸有限公司 42.17% 股权，但因苏州高新旅游产业集团有限公司与苏州综保通达供应链有限公司（该公司持有苏州高新进口商贸有限公司 24.5% 股权）签署了《一致行动人协议》，双方约定苏州综保通达供应链有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新旅游产业集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会拥有 66.67% 表决权；苏州高新进口商贸有限公司董事会 5 人，苏州高新旅游产业集团有限公司拥有 2 席，苏州综保通达供应链有限公司拥有 1 席，故苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新旅游产业集团有限公司能够控制苏州高新进口商贸有限公司，故将苏州高新进口商贸有限公司纳入公司合并范围。

【注 14】子公司苏州高新投资管理有限公司、苏州白马涧生命健康小镇有限公司合计持有苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 60% 股权，但苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司章

程约定股东会决议的全部事项需经代表三分之二以上表决权的股东同意通过，对于董事会所议主要事项需要经全体三分之二以上董事同意通过，因此公司不能够控制苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司，故不将其纳入合并范围。

发行人重要子公司情况：

截至报告期末，发行人存在 2 家重要子公司，为苏州金合盛控股有限公司和苏州新区高新技术产业股份有限公司，具体情况如下：

1、苏州金合盛控股有限公司

苏州金合盛控股有限公司成立于 2018 年 11 月，注册资本 600,000.00 万元，法定代表人为周琼芳，经营范围：一般项目：控股公司服务；企业总部管理；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；融资咨询服务；供应链管理服务；企业管理咨询；酒店管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年末，苏州金合盛控股有限公司总资产 257.21 亿元，总负债 141.12 亿元，净资产 116.09 亿元。2025 年度，苏州金合盛控股有限公司营业收入为 2.84 亿元，净利润 3.88 亿元。

2、苏州新区高新技术产业股份有限公司

苏州新区高新技术产业股份有限公司成立于 1994 年 6 月，注册资本 115,129.29 万元，法定代表人为沈明，经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。

截至 2025 年末，苏州新区高新技术产业股份有限公司总资产 759.30 亿元，总负债 574.42 亿元，净资产 184.88 亿元。2025 年度，苏州新区高新技术产业股份有限公司营业收入为 54.69 亿元，净利润-2.09 亿元。

（二）主要参股公司及对发行人有重要影响的关联方

截至 2026 年 3 月末，发行人主要参股公司具体情况如下表所示：

图表 截至2026年3月末发行人主要参股公司情况

单位：%

序号	被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
1	杭州银行股份有限公司	杭州	杭州	金融业	4.12	权益法

序号	被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
2	江苏国信股份有限公司	南京	南京	电力业	7.52	权益法

1、杭州银行股份有限公司

杭州银行股份有限公司成立于 1996 年 9 月 25 日，注册资本 593,020.0432 万元人民币，法定代表人为宋剑斌，经营范围：许可项目：银行业务；结汇、售汇业务；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2025 年末，杭州银行股份有限公司总资产 23,628.06 亿元，总负债 21,996.17 亿元，净资产 1,631.89 亿元。2025 年度，杭州银行股份有限公司主营业务收入 387.99 亿元，净利润 190.29 亿元。

2、江苏国信股份有限公司

江苏国信股份有限公司成立于 2003 年 6 月 16 日，注册资本 377807.9704 万元人民币，法定代表人为徐文进，经营范围：实业投资、股权投资（包括金融、电力能源股权等）、投资管理与咨询，电力项目开发建设和运营管理，电力技术咨询、节能产品销售，进出口贸易。（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）。

截至 2025 年末，江苏国信股份有限公司总资产 1,012.84 亿元，总负债 517.42 亿元，净资产 495.42 亿元。2025 年度，江苏国信股份有限公司主营业务收入 355.31 亿元，净利润 47.44 亿元。

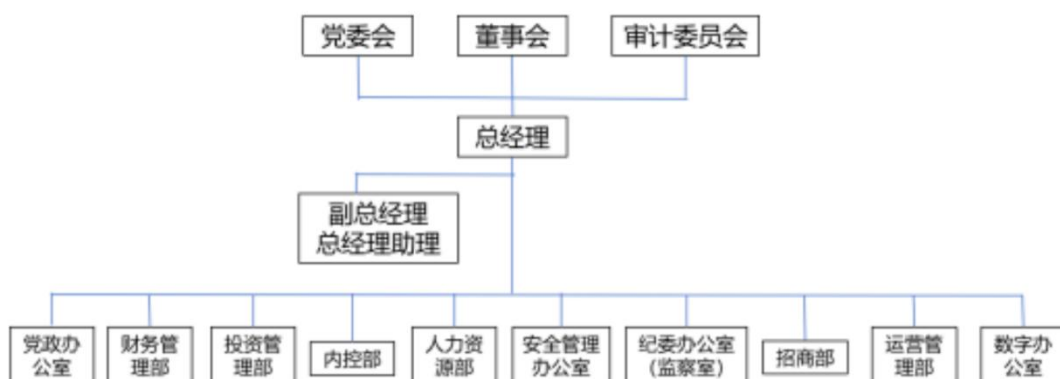
发行人无对企业经营情况、财务状况构成重大影响的参股公司。

六、发行人治理结构与内控制度

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人组织结构如下图示：

图表 发行人组织结构



发行人自成立以来，按照《公司法》及相关法律法规的要求不断完善法人治理机制，规范公司运作，并按照现代企业制度建立健全了董事会、审计委员会。业务相关部门主要包括党政办公室、财务管理部、投资管理部、内控部、人力资源部、安全管理办公室、纪委办公室（监察室）、招商部、运营管理部及数字化办公室共 10 个部门。

各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作。各部门主要职责如下：

1、党政办公室

党政办公室围绕集团经营目标和发展战略，负责对内、对外宣传和行政业务工作，加强上下、横向之间沟通、协调和联系；负责集团文书起草、党政信息报送和决策参考等行政文秘工作；负责集团党务、意识形态和保密工作；负责上级视察、来宾来访、重大会议、重要活动等筹备、接待工作；负责集团网络安全工作、IT 建设及服务；负责集团重要事项督办、文书档案管理、安全行车等综合管理工作，为集团的经营管理和经济发展提供组织保证。

2、财务管理部

财务管理部严格贯彻执行集团财经纪律，负责集团本部及对外报表编制与披露工作，保证对外财务指标稳定发展；对成员企业资金进行全面管理，每月滚动进行资金预算，统筹协调下属公司资金，保证资金安全；全面统筹集团各公司对外融资，拓展融资渠道，压降融资成本；维护集团外部评级水平，推进信用风险管理；负责集团对外担保管理；负责对集团下属子公司财务部及财务总监的考核管理工作，加强集团本部对集团子公司经营状况的管控力度；负责集团本部税务相关工作；参与经营决策，组织开展各项经济指标分析，为集团提供经济预测与

经营决策依据。

3、投资管理部

投资管理部负责集团宏观战略研究，包括组织开展宏观政策、资本市场及重点行业、企业的研究工作；负责集团直接对外股权投资、基金投资、非现有主业的兼并收购和股权类资本运作工作；负责对外参股投资企业的投后管理工作；负责集团下属企业报审对外投资项目的初审和项目前期可行性分析及论证的复核工作。通过专业化对外投资和投后管理，提高集团投资收益，提升国有资产保值增值率。

4、内控法务部

内控法务部根据集团年度审计计划，负责开展常规专项审计及临时项目审计等内部审计工作；组织进行经济责任审计、离任审计工作；协调配合国家审计；建立与优化集团内控制度；指导监督成员企业内控制度建设；评价内控制度建设与执行的效果；审核公司及各部门常规合同文本；负责法律外联工作，提供法律咨询与服务，负责集团法治建设、法治宣传与教育。对涉及重要经营活动与重大决策事项，协助事务所提供法律评估意见。

5、人力资源部

人力资源部根据集团发展战略，制定人力资源战略规划；负责人才发展，加强人才选拔和配置，优化领导干部的选拔任用；负责英才及年轻干部的培养和管理，加强人才梯队建设；负责员工关系管理，积极组织各类员工活动；负责培训、招聘、薪酬；制定和实施各项人力资源管理制度，为集团健康可持续发展提供人才支持。

6、安全管理办公室

安全管理办公室在集团安委会领导下，具体负责集团安全生产工作；负责对集团建设项目安全、质量、进度的监督管理；负责建立、健全集团建设项目管理体系；负责对成员企业工程建设的业务指导和服务；负责贯彻执行国家及行业建设领域相关的法律法规、规章制度、标准规范等。

7、纪委办公室（监察室）

纪委办公室（监察室）在集团纪委书记、区监委派驻集团监察专员的领导下，负责对接区纪委监委、区党政办、区国资办、区信访局、区综合治理联动中心等部门，组织开展党员干部党风党纪教育、反腐倡廉工作，受理信访举报和职权范

国内的线索处置、初步核实、审查调查、案件审理工作，开展纪检监察干部队伍建设工作，组织开展对监察对象的廉政监察和效能监察，负责集团纪委会议各项决议的贯彻实施以及领导交办的其他工作。

8、招商部

招商部围绕高新区招商方向与集团发展方向，拟定招商引资工作规划，统筹集团产业、商业和科技招商工作，强化集团整体招商能力建设，完成招商考核指标及任务。负责对接区经发委、商务局、科技局及区内各板块招商部门，开拓招商渠道，做好载体推介和项目招引工作，助力成员企业打造招商亮点。编制集团招商引资年度计划，对区国资部门下达的年度招商引资考核任务进行分解、督查、统计、考核和通报。对重点签约项目进行定期跟踪督查、协调和服务，促进项目尽快落地。参与组织、承办各类投资招商活动、会议、考察、项目对接、客户接待等工作。负责招商项目信息的归集、整理、分析，建立招商信息库，编制各类招商材料，开展重点招商方向的行业、政策研究。

9、运营管理部

运营管理部负责对集团成员企业年度经营预算的编制审核、确认和下达年度考核指标；负责跟踪管理成员企业日常经营工作和对成员企业预算执行情况进行汇总和分析；负责组织对企业年度经营目标完成情况进行绩效考评工作；负责本部资产的租售管理；通过实施科学化和精细化的运营管控，推动集团持续提质增效，做好预算考核、运营管控、对内投资、资产管理等方面的工作。

10、数字化办公室

数字化办公室对集团国企数字化转型进行研究并提出建议；负责编制集团国有企业数字化转型规划，负责调研集团数字化转型需求，编制年度目标任务、项目建设方案，并推进本部数字化转型应用方案实施；负责制定集团数字化转型的相关管理制度、标准、规范；负责集团所属成员企业信息化、数字化建设方案的备案和监管工作，并对成员企业信息化、数字化项目建设提供业务指导和服务。

(二) 公司治理

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作，建立了董事会以及在董事会领导下的经营层，并设置了相关职能部门，形成了以董事会为决策机构、经理层为执行机构，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡的法人治理结构。

公司不设立股东会，根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)授权，由苏州高新区(虎丘区)国有(集体)资产监督管理办公室(以下简称“苏州高新区国资办”)行使《公司法》规定的有限责任公司股东会职权，并代表苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)(以下简称“出资人”)对公司履行出资人职责。江苏金财投资有限公司受江苏省财政厅委托，作为承接主体对所划转的国有股权进行专户管理，受托有所划入国有股权的收益权、处置权和知情权，但不参与公司日常生产经营管理。

出资人享有以下权力：1、委派或更换公司董事会成员中的非职工代表，决定有关董事的报酬事项；2、审议批准董事会的报告；3、审议批准、修改公司的章程；4、审议批准公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式；5、审核决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6、对公司增加或减少注册资本作出决定；7、对公司发行债券作出决定；8、审核决定公司国有股权转让方案；9、法律、法规、规章规定和苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）规定或授权的其他职权。

董事会是股东的常设执行机构，由 11 人组成，对股东负责；公司在董事会中设置由董事组成的审计委员会，成员为 6 人，由董事会选举产生，不设监事会或者监事。审计委员会任期与董事会任期一致；公司设总经理 1 名，负责公司日常经营管理工作。

1、董事会

公司设立董事会。董事会是公司的最高经营机构，决定公司除合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券等以外的重大事项。董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。董事会每届任期三年。董事会成员为十一人（含职工董事一名、外部董事六名）。董事会下设董事长一名，副董事长一名。公司设执行公司事务的董事一人，由出资人指定产生，执行公司事务的董事为公司的法定代表人。董事长应在董事会和公司章程确定的权限范围内行使其权力。

职工董事由职工大会选举产生，其他董事会成员由出资人委派，董事长、副董事长由出资人从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案及决算方案；

- (3) 制定公司的利润分配方案或亏损弥补方案；
- (4) 制定公司增加或减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；
- (5) 拟定公司合并、分立、变更公司形式或解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 制定公司的基本管理制度；
- (8) 其他应由董事会决定的重大事宜。

2、审计委员会

公司在董事会中设置由董事组成的审计委员会，成员为六人，由董事会选举产生，不设监事会或者监事。审计委员会任期与董事会任期一致。审计委员会行使下列职权：

- (1) 定期检查公司财务；
- (2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事或总经理的行为损害公司利益时，要求董事或总经理予以纠正；
- (4) 其它应由审计委员会履行的职责。

3、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设立总经理一名，总经理负责公司日常经营管理工作，由董事会聘任或者解聘，对董事会负责。行使下列职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作；
- (2) 组织实施董事会的决议或决定；
- (3) 制定实施公司年度经营计划和投资方案；
- (4) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (5) 拟定公司年度财务预算和利润分配方案；
- (6) 拟定公司的基本管理制度；
- (7) 制定公司的基本规章；
- (8) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (9) 董事会赋予的其他职权。

(三) 内控制度

在内部控制方面，公司在财务管理、资金管理、预算管理、信息与沟通以及内部监督等方面建立了一系列的规章制度。

1、财务管理方面，公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定，结合公司实际情况制定了《财务管理办法》等基本管理制度，并在此基础上制定了具体的管理办法，规范了财务核算流程。

2、在资金管理方面，公司制定了《资金管理办法》，加大资金管控力度。公司设立有财务管理部，统一进行融资方案的规划和实施以及资金结算和调度。公司不允许子公司对外担保，对外融资和对外担保及抵押均由公司统一操作。通过财务管理部的设立，公司加强了资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，并可以有效地控制融资成本。

3、内部控制监督方面，公司建立了包括董事会、审计委员会等多层次的内部控制监督检查体系。其中，公司董事会审计委员会负责监督内部控制的建立健全和有效实施，并对内部控制自我评价情况进行审议监督。审计委员会定期听取内部审计工作报告，及时掌握公司可能存在的内部控制风险，督促重大问题的整改，并积极沟通外部审计，对重点领域提出监督要求。

4、投融资管理方面，为了规范企业的投融资行为，加强管理和财务监控，发挥公司的整体优势，企业制定了配套的投融资管理办法，相关投融资方案需要经过可行性研究和论证，重点关注投融资风险情况。企业投融资方案需按照相关规定，经董事会或股东大会审议通过后，方可具体实行投融资活动。

5、对外担保方面，公司根据《中华人民共和国担保法》的规定，制定了配套的担保管理办法，规定了担保合同适用的范围、方式、工作程序、管理制度和各方责任。公司担保业务遵循平等、自愿、公平、诚信、依法担保、规范管理的原则。公司各类担保业务的集中管理部门为财务管理部，公司在办理担保业务时，严格遵守《中华人民共和国担保法》及公司相关担保管理规定。

6、资金运营方面，公司建立了全面的运营管理机制，严格把控资金流向。对于公司现金、支票及相关银行账户的使用规范有严格的制度约束，并指定专人扎口相关资金运营，做到账实相符，杜绝财务风险。

7、子公司管理方面，公司依法建立了对下属公司的管理控制机制，通过制定相关管理办法、制度等，规范公司对下属控股子公司的管理行为，建立了良好的企业运行体系和运作机制，在按照市场经济规律、供求关系和价值规律经营的同时，逐步形成适合本公司特点的管理模式。

8、信息披露方面，为加强信息披露事务管理，公司制定了信息披露管理制度，建立了信息披露管理工作机制，明确各方职责，严格按照《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规定履行信息披露义务。

9、关联交易方面，为充分保障公司以及股东的合法权益，控制关联交易的风险，使公司的关联交易符合公开、公平、公正、互利原则，公司根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，结合公司实际情况，制定了相关管理办法。发行人关联交易定价需遵循市场原则，不得高于或低于向其他第三方提供同类产品的价格。

10、短期资金调度应急预案方面，公司对于流动资金的把控建立了全面的管理机制，严格控制资金流向，确保资金用途合理明确。同时，企业为避免发生短期资金周转问题，特设立流动资金预警峰线，出现相关情况及时向董事会汇报，防范发生生产经营风险。

11、突发事件应急管理方面，为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了相应的应急处理方案，涵盖了重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、各方责任等。公司应急预案所称的突发事件是指突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资金安全、员工健康以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。同时，企业在发生突发事件后，将会按照信息披露相关规定，及时准确的披露事件信息及其影响情况。

12、安全生产方面，为保障公司的安全生产，进一步贯彻落实“安全第一、预防为主、综合治理”的安全方针，为监督安全规章制度的贯彻执行情况，及时发现与整改生产过程及安全管理工作中存在的安全隐患，减少和防止事故的发生，公司制定了《安全生产管理制度》。

总体来看，公司各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的职能结构和内控体系，能够保证公司各项运作更趋规范化和科学化，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人员工情况

截至 2026 年 3 月末，公司在职职工 2,729 人，其中具有研究生学历 244 人，

占 8.94%；大学本科 1,027 人，占 37.63%；专科学历 460 人，占 16.86%；高中及以下学历 998 人，占 36.57%。公司管理技术人员文化程度较高，人员整体素质较高。发行人员工构成情况如下：

图表发行人员工构成情况

单位：人、%

公司人员	学历				合计
	研究生	本科	专科	高中及以下	
人数	244	1,027	460	998	2,729
占比	8.94	37.63	16.86	36.57	100.00

(二) 发行人董事、审计委员会成员及其他高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、审计委员会成员及高级管理人员情况如下：

图表 截至募集说明书签署日发行人董事、审计委员会成员及高级管理人员情况

姓名	职务	任职起止	持有发行人股权和债券情况
周飞	党委副书记、副董事长、总经理	2021 年至今	无
余传剑	党委副书记、纪委书记	2025 年至今	无
濮钧	党委委员、董事、副总经理	2020 年至今	无
严惟玮	党委委员、董事、副总经理	2021 年至今	无
肖荔	党委委员、副总经理	2025 年至今	无
高圆	党委委员、总规划师	2022 年至今	无
刘建军	职工董事	2020 年至今	无
胡漳敏	外部董事	2022 年至今	无
张超	外部董事	2022 年至今	无
仲晓晨	外部董事	2022 年至今	无
董健	外部董事	2023 年至今	无
董敏	外部董事	2025 年至今	无
龙娟	外部董事	2025 年至今	无
崔晓冬	副总经理	2023 年至今	无
李超良	总经理助理	2017 年至今	无
奚继军	总经理助理	2024 年至今	无
王华	总经理助理	2024 年至今	无
胡漳敏	审计委员会成员	2025 年至今	无
张超	审计委员会成员	2025 年至今	无
仲晓晨	审计委员会成员	2025 年至今	无
董健	审计委员会成员	2025 年至今	无
董敏	审计委员会成员	2025 年至今	无
龙娟	审计委员会成员	2025 年至今	无

周飞，男，1975 年 10 月出生，汉族，中共党员，大学学历，学士学位，高级经济师。曾任苏州高新创投集团基金发展部总经理，苏州高新区经济发展集团总公司投资管理部副主任，苏州新区创新科技投资管理有限公司总经理兼苏州新合盛融资租赁有限公司总经理，苏州高新区经济发展集团总公司结算中心主任，苏州高新区经济发展集团总公司总经理助理，苏州苏高新集团有限公司副总经理、党委委员。现任苏州苏高新集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

余传剑，男，汉族，1978 年 8 月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位。曾任苏州高新区、虎丘区纪（工）委、监察局办公室副主任、审理执法室主任、案件审理和监督管理室主任，苏州高新区（虎丘区）监察局副局长、巡察组（第三组）副组长，苏州市虎丘区监察委员会委员，苏高新股份有限公司党委副书记、纪委书记。现任苏州苏高新集团有限公司党委副书记、纪委书记。

濮钧，男，1974 年 7 月出生，汉族，中共党员，大学学历，学士学位，高级工程师。曾任苏州高新区、虎丘区建筑工程质量监督站土建科科长、副站长，苏州西部生态城管委会（筹）规划建设部副主任，镇湖街道办事处副主任，苏州狮山广场发展有限公司总经理、党支部书记，苏州苏高新集团有限公司总经理助理。现任苏州苏高新集团有限公司董事、副总经理。

严惟玮，男，1982 年 5 月出生，汉族，中共党员，大学学历，硕士学位，高级工程师。曾任苏州新港建设集团有限公司工程部专业工程师，苏州新港建设集团有限公司工程管理部经理助理，苏州新港建设集团有限公司工程管理部副经理，苏州工业园区地产经营管理公司工程开发部副总经理兼苏州万润城市发展有限公司副总经理，苏州西部生态城发展有限公司总经理助理、副总经理、总经理，苏州苏高新集团有限公司总经理助理。现任苏州苏高新集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

肖荔，女，汉族，1981 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位，工程师职称。曾任苏州高新商旅发展有限公司清山会议中心总经理助理、副总经理、总经理，苏州高新商旅发展有限公司副总经理、党支部书记、常务副总经理、总经理，苏高新文旅集团有限公司总经理助理，副总经理。现任苏州苏高新集团有限公司党委委员、副总经理。

刘建军，男，1968 年 8 月出生，汉族，中共党员，大学学历，学士学位，高级工程师。曾任吴县铜矿选矿车间技术员、助理工程师、车间副主任、车间主任，

吴县市铜矿矿长助理、副矿长、常务副矿长，苏州市小茅山铜铅锌矿矿长、党委副书记，苏州市小茅山铜铅锌矿党委书记、矿长，苏州苏高新集团有限公司副总工程师。现任苏州苏高新集团有限公司职工董事、工联合会主席。

胡漳敏，男，1980 年 12 月出生，中共党员，大学学历，学士学位，正高级工程师。曾任苏州高新有轨电车有限公司基建部主任，苏州高新工程建设管理有限公司总经理，相城交通建设投资集团有限公司副总经理、总经理，现任苏州高新城市交通发展集团有限公司副董事长、总经理，苏州苏高新集团有限公司外部董事以及审计委员会成员。

张超，男，1977 年 11 月出生，中共党员，大学学历，硕士学位，中学高级教师职称。曾任苏州高新区第一中学总务处主任，苏州高新区第一中学副科级干部，苏州高新区（虎丘区）行政审批局办公室主任（政策法规处处长），苏州高新区（虎丘区）政务服务中心主任，苏州高新区（虎丘区）政务服务中心主任、企业服务中心主任，苏州医疗器械产业发展有限公司总经理、党委副书记。现任苏州医疗器械产业发展有限公司副董事长、党委副书记、总经理，苏州苏高新集团有限公司外部董事以及审计委员会成员。

仲晓晨，男，1973 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，硕士学位，高级工程师。曾任苏州市交通工程质量监督站质量监督科副科长（主持工作），苏州高新有轨电车有限公司副总经理兼工程部主任，苏州高新有轨电车有限公司副总经理兼工程部主任、运营分公司总经理，苏州高新有轨电车有限公司党委委员、副总经理（运营分公司总经理），苏高新交发有限公司副董事长、副总经理、党委委员，苏高新交发有限公司副董事长、党委副书记、总经理。现任苏州高新集成电路产业发展有限公司副董事长、总经理，苏州光子产业发展有限公司副董事长、总经理，苏州苏高新集团有限公司外部董事以及审计委员会成员。

董健，女，1980 年 12 月出生，汉族，中共党员，研究生学历，硕士学位。曾任苏州高新区东渚分区招商部副主任，苏州科技城招商部副主任，苏州科技城科技管理办公室副主任，苏州科技城招商部副主任，苏州科技城招商局副局长，苏州高新区高新技术转化促进中心有限公司总经理助理，苏州高新产业招商中心有限公司副总经理。现任苏州高新产业招商中心有限公司总经理，苏州苏高新集团有限公司外部董事以及审计委员会成员。

董敏，女，1975 年 10 月出生，本科学历，高级经济师职称。历任中国银行

苏州市吴中支行职员、苏州国发中小企业担保投资有限公司担保部经理及常熟分公司经理、苏州高新区中小企业担保有限公司总经理助理及副总经理、苏州市聚创科技小额贷款有限公司总经理、苏州高新创业投资集团太湖金谷资本管理有限公司总经理、苏州高新创业投资集团有限公司总经理、苏州金合盛控股有限公司总经理助理，现任苏州金合盛控股有限公司副总经理，苏州苏高新集团有限公司外部董事以及审计委员会成员。

龙娟，女，1985 年出生，研究生学历，注册会计师，2011 年 7 月参加工作，历任苏州高新国有资产经营管理集团有限公司投资部副主任、主任、副总经理、董事、总经理，2024 年 5 月起担任苏州高新城市交通发展集团有限公司总经理、副董事长，苏州苏高新集团有限公司外部董事以及审计委员会成员。

高圆，女，汉族，1982 年 10 月出生，中共党员，博士研究生学历，博士学位，曾任上海蔚景规划设计有限公司总经理，碧桂园集团总部全周期综合竞争力提升办公室高级总监。现任苏州苏高新集团有限公司党委委员、总规划师。

崔晓冬，男，汉族，1978 年 12 月出生，中共党员，大学学历，硕士学位，正高级经济师，曾任苏州新港物业服务公司总经理助理，苏州新景天商务地产有限公司副总经理，苏州新港物业服务有限公司党支部副书记、副总经理，苏州新港物业服务有限公司总经理、党支部书记、苏州高新区自来水有限公司总经理。现任苏州苏高新集团有限公司副总经理。

李超良，男，汉族，1975 年 12 月出生，中共党员，大学学历，硕士学位，高级工程师，曾任盐城市级机关事务管理局房产基建处副处长，盐城市级机关事务管理局团委书记，盐城市级机关事务管理局团委书记兼房产基建处副处长，盐城市灌东经济开发投资有限公司副总经理、党委委员。现任苏州苏高新集团有限公司总经理助理。

奚继军，男，汉族，1975 年 1 月出生，中共党员，大学学历，学士学位，高级工程师职称，曾任苏州市市政工程有限公司工程师，苏州高新（徐州）投资发展有限公司副总经理，苏州新狮重建发展有限公司副总经理，苏州新高置地有限公司副总经理，苏州新高科建建设发展有限公司副总经理，现任苏州苏高新集团有限公司总经理助理。

王华，男，汉族，中共党员，研究生学历，硕士学位，助理会计师、助理工程师职称，曾任江苏长江节能实业发展公司项目投资部经理，苏州新区高新技术

产业股份有限公司投资发展部副经理，苏州高新区新振建设发展有限公司副总经理，苏高新城建发展（苏州）有限公司副总经理，现任苏州苏高新集团有限公司总经理助理，苏州建融集团有限公司总经理、党支部书记。

发行人董事、审计委员会、管理层均不存在公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

发行人董事、审计委员会成员及其他高级管理人员设置符合相关法律法规、公司章程要求，截至本募集说明书签署之日，发行人董事、审计委员会成员及其他高级管理人员未发生变动。

八、主营业务经营情况

（一）经营范围

发行人经营范围为：基础设施及配套设施的开发、建设；公共服务设施建设；写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁；厂房和设备租赁业务；为住宅区提供配套服务；工程管理；项目管理；采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料；商务信息咨询服务；资产管理，项目投资，实业投资；旅游服务、项目投资开发；高新技术研发设计；提供担保业务（融资性担保业务除外），高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）

（二）主营业务构成

秉持“让城市生活更美好”的品牌理念，苏州苏高新集团有限公司正聚焦城市建设、城市服务、产业园区三大主业，以投资与金融板块为支撑，以战略新兴产业为新动能，努力成为新兴产业培育发展和城市开发运营商。

根据发行人 2023 年度审计报告，公司于 2023 年进行了业务分类整合，业务板块由以前年度的基础设施开发板块、房地产开发销售板块、旅游服务板块、公用事业板块、振动设备制造与检测及其他收入板块变为城市综合开发板块、城市综合服务板块、产业园运营板块、投资与金融服务板块及其他业务板块。公司主营业务实质未发生变化。

近三年及一期，发行人营业收入、营业成本和毛利润构成情况如下：

图表 近三年及一期发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市综合开发	97,847.30	28.16	429,225.42	34.65	631,675.59	45.10	740,342.03	55.81
城市综合服务	195,074.89	56.14	576,397.20	46.53	552,768.52	39.46	428,670.22	32.32
产业园运营	37,360.32	10.75	159,600.82	12.89	141,038.22	10.07	80,349.93	6.06
投资与金融服务	12,911.18	3.72	52,224.88	4.22	53,070.70	3.79	64,587.55	4.87
其他	4,266.60	1.23	21,192.86	1.71	22,184.34	1.58	12,575.91	0.95
合计	347,460.29	100.00	1,238,641.18	100.00	1,400,737.37	100.00	1,326,525.65	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,326,525.65 万元、1,400,737.37 万元、1,238,641.18 万元和 347,460.29 万元。发行人营业收入主要来源于城市综合开发、城市综合服务、产业园运营、投资与金融服务和其他收入，其中城市综合开发收入占比呈下降趋势，城市综合服务收入占比呈上升趋势。

城市综合开发方面，近三年及一期，发行人实现收入 740,342.03 万元、631,675.59 万元、429,225.42 万元和 97,847.30 万元，占主营业务收入比重分别为 55.81%、45.10%、34.65%和 28.16%。发行人该板块业务主要包括房地产综合开发及基础设施开发。房地产综合开发收入主要来源于子公司苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新地产集团有限公司和苏州永新置地有限公司，基础设施开发收入主要来源于子公司苏州狮山广场发展有限公司和苏州西部生态城发展有限公司等。

城市综合服务方面，近三年及一期，发行人实现收入 428,670.22 万元、552,768.52 万元、576,397.20 万元和 195,074.89 万元，占主营业务收入比重分别为 32.32%、39.46%、46.53%和 56.14%。发行人该板块业务主要包括区域服务、物业、旅游和人力资源业务。区域服务收入主要来源于子公司苏州高新区自来水有限公司、苏州高新水质净化有限公司。物业收入主要来源于苏新美好生活服务股份有限公司。旅游收入主要来源于苏州高新旅游产业集团有限公司。人力资源收入主要来源于子公司苏州高新人才发展集团有限公司。

产业园运营方面，近三年及一期，发行人实现收入 80,349.93 万元、141,038.22 万元、159,600.82 万元和 37,360.32 万元，占主营业务收入比重分别为 6.06%、10.07%、12.89%和 10.75%。发行人该板块收入主要来源于子公司苏州东菱振动试验仪器有限公司、苏州苏高新科技产业发展有限公司等。

投资与金融服务方面，近三年及一期，发行人实现收入 64,587.55 万元、53,070.70 万元、52,224.88 万元和 12,911.18 万元，占主营业务收入比重分别为

4.87%、3.79%、4.22%和 3.72%。发行人该板块收入主要来源于子公司苏州金合盛控股有限公司和苏州新合盛融资租赁有限公司等。

其他收入方面，近三年及一期，发行人实现其他收入 12,575.91 万元、22,184.34 万元、21,192.86 万元和 4,266.60 万元，占主营业务收入比重分别为 0.95%、1.58%、1.71%和 1.23%。

图表 近三年及一期发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市综合开发	86,180.88	28.73	381,558.41	35.15	517,328.81	43.72	644,929.90	56.45
城市综合服务	187,267.38	62.42	556,660.52	51.28	540,790.43	45.70	413,300.83	36.17
产业园运营	20,723.71	6.91	118,593.14	10.93	96,447.50	8.15	54,644.62	4.78
投资与金融服务	2,816.44	0.94	13,374.86	1.23	14,379.53	1.22	19,844.22	1.74
其他	3,014.86	1.00	15,319.15	1.41	14,378.85	1.22	9,857.46	0.86
合计	300,003.27	100.00	1,085,506.08	100.00	1,183,325.12	100.00	1,142,577.04	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,142,577.04 万元、1,183,325.12 万元、1,085,506.08 万元和 300,003.27 万元，与收入变化趋势一致。

近三年及一期，发行人城市综合开发成本分别为 644,929.90 万元、517,328.81 万元、381,558.41 万元和 86,180.88 万元，占主营业务成本比重分别为 56.45%、43.72%、35.15%和 28.73%。公司城市综合开发成本逐年下降，主要是受房地产市场整体趋势影响，房地产综合开发成本逐年减少。

近三年及一期，发行人城市综合服务成本分别为 413,300.83 万元、540,790.43 万元、556,660.52 万元和 187,267.38 万元，占主营业务成本比重分别为 36.17%、45.70%、51.28%和 62.42%，主营成本变化趋势与收入一致，主要是区域服务板块规模逐年增加。

近三年及一期，发行人产业园运营成本分别为 54,644.62 万元、96,447.50 万元、118,593.14 万元和 20,723.71 万元，占主营业务比重分别为 4.78%、8.15%、10.93%和 6.91%。

近三年及一期，发行人投资与金融服务成本分别为 19,844.22 万元、14,379.53 万元、13,374.86 万元和 2,816.44 万元，占主营业务比重分别为 1.74%、1.22%、1.23%和 0.94%。

近三年及一期，发行人其他业务成本分别为 9,857.46 万元、14,378.85 万元、

15,319.15 万元和 3,014.86 万元，占主营业务成本比重分别为 0.86%、1.22%、1.41%和 1.00%。

图表 近三年及一期发行人毛利润情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
城市综合开发	11,666.42	24.58	47,667.01	31.13	114,346.79	52.59	95,412.13	51.87
城市综合服务	7,807.51	16.45	19,736.68	12.89	11,978.09	5.51	15,369.39	8.36
产业园运营	16,636.61	35.06	41,007.68	26.78	44,590.71	20.51	25,705.31	13.97
投资与金融服务	10,094.74	21.27	38,850.02	25.37	38,691.17	17.80	44,743.33	24.32
其他	1,251.74	2.64	5,873.71	3.84	7,805.49	3.59	2,718.45	1.48
合计	47,457.02	100.00	153,135.10	100.00	217,412.26	100.00	183,948.62	100.00

近三年及一期，发行人毛利润分别为 183,948.62 万元、217,412.26 万元、153,135.10 万元和 47,457.02 万元。

近三年及一期，发行人城市综合开发板块毛利润分别为 95,412.13 万元、114,346.79 万元、47,667.01 万元和 11,666.42 万元，占比分别为 51.87%、52.59%、31.13%和 24.58%，毛利润整体波动下降，主要是房市不景气，房地产综合开发业务有所萎缩所致。

近三年及一期，发行人城市综合服务板块毛利润分别为 15,369.39 万元、11,978.09 万元、19,736.68 万元和 7,807.51 万元，占比分别为 8.36%、5.51%、12.89%和 16.45%。

近三年及一期，发行人产业园运营板块毛利润分别为 25,705.31 万元、44,590.71 万元、41,007.68 万元和 16,636.61 万元，占比分别为 13.97%、20.51%、26.78%和 35.06%，毛利润的增加主要是苏高新环保产业园等经营日趋成熟所致。

近三年及一期，发行人投资与金融服务板块毛利润分别为 44,743.33 万元、38,691.17 万元、38,850.02 万元和 10,094.74 万元，占比分别为 24.32%、17.80%、25.37%和 21.27%。

图表 近三年及一期发行人毛利率情况

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
城市综合开发	11.92	11.11	18.10	12.89
城市综合服务	4.00	3.42	2.17	3.59
产业园运营	44.53	25.69	31.62	31.99

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资与金融服务	78.19	74.39	72.90	69.28
其他	29.34	27.72	35.18	21.62
合计	13.66	12.36	15.52	13.87

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 13.87%、15.52%、12.36%和 13.66%。

近三年及一期，发行人城市综合开发板块毛利率呈现波动下降趋势，主要系房地产综合开发板块利润压缩所致。

随着公司收入结构多元化发展，其他高毛利率业务收入占比有望不断上升，进而提高公司整体的盈利能力。

（三）各业务板块经营情况

1、城市综合开发板块

发行人城市综合开发板块主要包括房地产综合开发业务及基础设施开发业务。

（1）房地产综合开发

公司统筹推进传统地产提质增效与“地产+”模式路径创新，已形成覆盖住宅商业开发、城市服务代建、产业新城运营的业务布局。

图表 发行人房地产业务经营情况

单位：万元、%

房地产开发 销售板块	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	297,478.80	100.00	561,710.32	100.00	578,656.00	100.00
住宅	211,545.88	71.11	558,050.22	99.35	556,150.87	96.11
商业地产	85,932.91	28.89	3,660.10	0.65	10,525.36	1.82
工业地产	-	-	-	-	11,979.77	2.07
营业成本	262,776.82	100.00	459,300.29	100.00	519,337.33	100.00
住宅	185,912.38	70.75	456,916.04	99.48	502,838.10	96.82
商业地产	76,864.44	29.25	2,384.25	0.52	9,958.02	1.92
工业地产	-	-	-	-	6,541.21	1.26
毛利润	34,701.98	100.00	102,410.03	100.00	59,318.67	100.00
住宅	25,633.50	73.87	101,134.18	98.75	53,312.77	89.88
商业地产	9,068.47	26.13	1,275.85	1.25	567.34	0.96
工业地产	-	-	-	-	5,438.56	9.17
毛利率		11.67		18.23		10.25
住宅		12.12		18.12		9.59
商业地产		10.55		34.86		5.39

房地产开发 销售板块	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工业地产		-		-		45.40

①经营主体

发行人的房地产综合开发业务主要依托于子公司苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新地产集团有限公司、苏州永新置地有限公司等公司，主要围绕高新区规划配套的住宅和商业地产项目展开。苏州高新地产集团有限公司、苏州永新置地有限公司均属于发行人子公司苏州新区高新技术产业股份有限公司合并范围，发行人住宅类房地产业务全部集中在子公司苏高新股份，除苏高新股份以外，发行人其他控股子公司未涉及住宅类房地产业务。

图表 截至 2026 年 3 月末发行人房地产业务经营主体构成情况

序号	单位	证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
1	苏州高新地产集团有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	2024.11.25	2027.12.31	壹级
2	苏州高新（滁州）置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	滁州市住房和城乡建设局	2025.08.27	2028.08.26	贰级
3	苏州新碧捷置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.04.08	2028.04.07	贰级
4	苏州新禹融建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.05.13	2028.05.12	贰级
6	苏州新禹溪建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.04.08	2028.04.07	贰级
7	苏州永华房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.11.03	2028.11.02	贰级
8	苏州高新（徐州）置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	徐州市住房和城乡建设局	2025.03.24	2028.03.31	贰级
9	苏州新晟捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.09.29	2028.09.28	贰级
10	苏州新泓捷房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州市住房和城乡建设局	2025.03.25	2028.03.31	贰级
11	苏州新常捷房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	常熟经济技术开发区管理委员会	2025.03.07	2028.03.06	贰级
12	无锡业璟房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	无锡市数据局	2025.07.18	2028.07.27	贰级
13	常州新隽捷房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	常州市住房和城乡建设局	2025.03.21	2028.03.31	贰级
14	苏州新恒捷置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州相城经济技术开发区管理委员会	2025.02.25	2028.03.31	贰级

序号	单位	证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
15	苏州新许惠产城建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.03.28	2028.03.31	贰级
16	苏州新深惠产城建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.03.28	2028.03.31	贰级
17	苏州高新万阳置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.06.19	2028.06.23	贰级
18	苏州新侨置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州市住房和城乡建设局	2025.11.09	2028.11.08	贰级
19	苏州新京捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.9.29	2028.09.28	贰级
20	苏州新军捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2023.05.15	2026.05.14	贰级
21	苏州新晨捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2024.03.08	2027.03.07	贰级
22	苏州新玉捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2024.10.30	2027.10.29	贰级

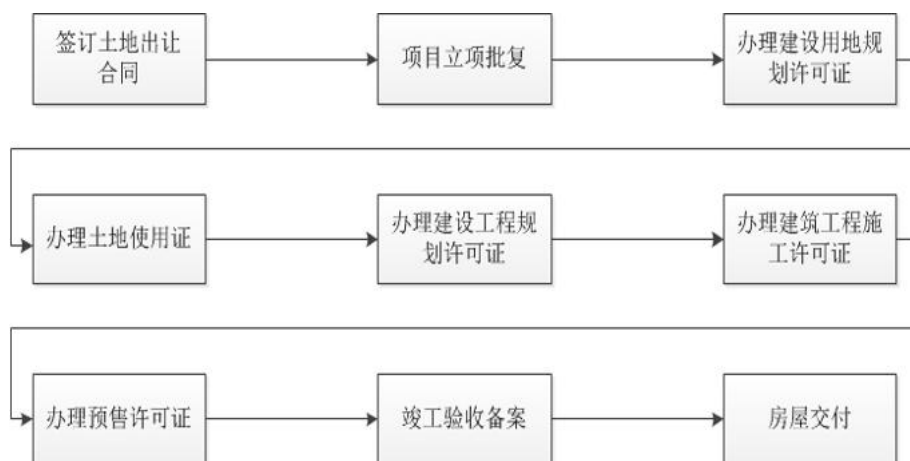
②经营模式

A、投拓、开发模式

房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得，设计、施工、监理的招标发包等方面。公司对房地产项目的设计单位、施工单位以及监理单位的选择方式采用招标模式。经过多年的实践，公司遵循公开、公正、公平的原则建立了成熟完善的投标信息评价标准。公司择优选定设计、施工和监理单位之后以合同形式委托其完成指定的工作任务。

房地产项目涉及政府审批部门多，报批程序复杂。公司根据多年的房地产开发经验，设置了科学、成熟、有效的业务流程和制度，房地产项目开发主要流程如下：

图表 发行人房地产开发的简要工作流程图



B、运营模式

公司房地产开发项目运营模式主要分为自主开发与合作开发。

合作开发方面，公司先后与万科、仁恒、招商、碧桂园、九龙仓等房产开发企业开展合作。公司与合作方的合作模式主要通过与合作方共同组建房地产项目公司，合作方作为少数股东参与开发房地产项目。该等房地产项目公司由苏州高新实际控制并合并财务报表，系公司子公司。

自主开发方面，公司主要通过下属子公司、项目公司密切协作发展的模式进行项目开发。公司及下属子公司主要负责有关项目开发的战略决策，项目公司则管理具体房地产开发项目的日常开发、运营。

C、销售模式

报告期内，公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目取得预售许可证后、尚未竣工交付前便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。公司由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品类型，通过体验营销、售楼处、样板房、示范区等多种方式快速推进和展示项目产品。在营销推广中，采用了自销为主、适当结合代理销售的模式，并建立了完善的专业体系，包括产品定位、企划推广、销售业务三个专业条线，对房产营销的全过程实施管控。

③经营情况

A、经营概况

发行人报告期内房地产开发和销售收入呈现下降趋势，毛利率大幅下降后有所回升。

图表 近三年发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

指标	2023 年度	2024 年度	2025 年度
开工面积	26.50	15.35	10.40
竣工面积	65.31	31.57	31.71
销售面积	17.28	23.31	9.45
结算面积	25.01	31.78	17.30
结算金额	57.87	56.17	29.74
结算均价	2.31	1.77	1.72

2023 年，发行人已实现销售面积 17.28 万平方米，实现结算面积 25.01 万平方米，结算金额 57.87 亿元。

2024 年，发行人已实现销售面积 23.31 万平方米，实现结算面积 31.78 万平方米，结算金额 56.17 亿元。

2025 年，发行人已实现销售面积 9.45 万平方米，实现结算面积 17.30 万平方米，结算金额 29.74 亿元。

B、地区结构

图表 企业区域房地产结算金额情况

单位：亿元、%

地区	2023 年		2024 年		2025 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苏州	56.94	98.39	13.86	24.68	24.05	80.86
徐州	0.24	0.41	0.21	0.37	0.18	0.61
滁州	0.69	1.20	0.30	0.53	0.08	0.27
其他地区	-	-	41.80	74.42	5.43	18.26
合计	57.87	100.00	56.17	100.00	29.74	100.00

注：2024 年度，发行人其他地区房地产项目结算金额 41.80 亿元，主要为无锡地区的御璟天玺项目竣工并集中销售结算以及常州地区市场开拓后的销售结算。

发行人的房地产业务主要以苏州地区为主，同时开拓徐州、滁州、常州和无锡等城市市场。

④收入确认、支付及结算原则

A、在建工程款支付确认原则

公司在建工程按照项目进行独立核算，在建工程款项按照不同项目合同约定进行工程款结算支付。一般为根据工程进度和合同约定按月或按季结算。

B、销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认。

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

C、公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

在取得“商品房交付使用证书”、商品房已经移交，并已将发票结算账单提交买方，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

⑤已完工、在建及拟建项目情况

公司已完工在售的项目均计入资产负债表存货中，细分科目为开发产品。

公司开发产品的增加，即公司的在建项目完工结转为开发产品；公司开发产品的减少，即这些完工项目销售结转。

图表 近三年发行人存货及开发产品情况

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
存货	3,327,224.06	3,891,427.93	3,962,107.92
开发产品	805,251.33	919,745.70	1,008,295.85

截至 2025 年末，发行人主要完工项目及在售项目情况如下：

图表 截至 2025 年末发行人近三年主要已完工项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目	开发主体所属公司	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	回款金额	销售进度	在售原因	项目批文情况
山樾云庭	新碧捷	合作	苏州	住宅	12.41	10.12	23.08	23.08	81.55	正常在售	已取得“六证”
山云庭	新禹溪	合作	苏州	住宅	19.68	10.69	24.80	24.47	54.32	正常在售	已取得“六证”
悦云庭	园承捷	合作	苏州	住宅	6.72	6.69	22.91	22.91	99.55	尾盘在售	已取得“六证”
滨河四季云庭	新晟捷	合作	苏州	住宅	19.13	19.06	73.19	73.19	99.63	尾盘在售	已取得“六证”
碧水栖庭	徐州置地	自主	徐州	住宅	5.66	1.36	1.50	1.48	24.03	正常在售	已取得“六证”
山云轩	新禹融	合作	苏州	住宅	7.93	6.25	15.65	15.65	78.81	正常在售	已取得“六证”
留云轩	新侨置业	合作	苏州	住宅	2.24	1.15	4.61	4.61	51.34	正常在售	已取得“六证”
御璟天玺	无锡业璟	合作	无锡	住宅	10.45	10.39	36.29	36.29	99.43	尾盘在售	已取得“六证”
高贤云庭	新常捷	合作	苏州	住宅	8.29	3.64	4.24	4.23	43.91	正常在售	已取得“六证”
东方玖著	滁州置地	自主	滁州	住宅	29.07	11.32	8.40	8.40	38.93	正常在售	已取得“六证”
合计					121.58	80.67	214.67	214.31	-	-	-

图表 截至 2025 年末发行人近三年主要在售项目后续安排计划

单位：%

项目名称	销售进度	开工日期	完工日期	未完成销售原因	项目所在地	项目类别	后续销售安排及资金回笼计划
山樾云庭	81.55	2020 年	2022 年	正常在售	苏州	住宅	拟尽快完成销售工作
山云庭	54.32	2020 年	2022 年	正常在售	苏州	住宅	拟尽快完成销售工作
悦云庭	99.55	2020 年	2022 年	尾盘在售	苏州	住宅	拟尽快完成尾盘清售工作，确保资金尽快回笼
滨河四季云庭	99.63	2019 年	2022 年	尾盘在售	苏州	住宅	拟尽快完成尾盘清售工作，确保资金尽快回笼
碧水栖庭	24.03	2021 年	2022 年	正常在售	徐州	住宅	拟尽快完成销售工作
山云轩	78.81	2021 年	2023 年	正常在售	苏州	住宅	拟尽快完成销售工作
留云轩	51.34	2021 年	2023 年	正常在售	苏州	住宅	拟尽快完成销售工作
御璟天玺	99.43	2021 年	2024 年	尾盘在售	无锡	住宅	拟尽快完成尾盘清售工作，确保资金尽快回笼
高贤云庭	43.91	2021 年	2024 年	正常在售	苏州	住宅	拟尽快完成销售工作
东方玖著	38.93	2019 年	2024 年	正常在售	滁州	住宅	拟尽快完成销售工作

截至 2025 年末，发行人主要在建项目共 12 个，建筑面积共计 264.90 万平方米，总投资 437.30 亿元。发行人主要在建项目情况如下：

图表 截至 2025 年末主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	城市	项目类别	可供出售面积	总建筑面积	总投资额	累计完成投资金额	项目建设期	资金来源
1	尚云庭	苏州	住宅	13.67	21.47	28.00	22.50	2021.06-2026.12	自有资金/金融机构借款
2	苏地 2021-WG-74 号	苏州	综合	40.67	60.21	91.50	59.79	2022.06-2028.12	自有资金/金融机构借款
3	苏地 2021-WG-	苏州	综合	46.66	53.34	78.80	51.91	2022.06-2028.12	自有资金/金融机构借款

序号	项目名称	城市	项目类别	可供出售面积	总建筑面积	总投资额	累计完成投资金额	项目建设期	资金来源
	75 号								
4	澄阳四季云庭	苏州	住宅	11.51	16.92	31.00	30.35	2022.03-2026.12	自有资金/金融机构借款
5	山岚璟庭	苏州	住宅	5.16	8.48	13.00	10.63	2022.11-2026.12	自有资金/金融机构借款
6	铂樾云庭	常州	住宅	17.21	23.77	40.00	27.74	2022.01-2028.12	自有资金/金融机构借款
7	上华璟庭	苏州	住宅	5.46	8.57	16.00	13.55	2023.04-2026.12	自有资金/金融机构借款
8	拾月璟庭	苏州	住宅	12.08	17.93	31.00	26.66	2023.05-2026.12	自有资金/金融机构借款
9	上润璟庭	苏州	住宅/商业	9.04	13.30	25.00	14.26	2024.04-2027.03	自有资金/金融机构借款
10	苏地 2024-WG-91 号地块	苏州	商办	4.28	6.36	8.00	1.97	2024.11-2027.6	自有资金/金融机构借款
11	大象山舍	苏州	住宅	20.14	28.38	60.00	59.61	2017.08-2026.12	自有资金/金融机构借款
12	狮山上璟府	苏州	住宅	3.69	6.17	15.00	11.52	2024.11-2027.9	自有资金/金融机构借款
	合计	-	-	189.57	264.90	437.30	330.49	-	-

图表 截至 2025 年末主要在建项目证书情况

单位：%

序号	项目	项目立项/备案	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证
1	尚云庭	昆行审核【2021】6 号	苏（2021）昆山市不动产权第 3030404 号	地字第 320583202100037 号	建字第 320583202100742 号
2	苏地 2021-WG-74 号	苏行审项建【2022】22 号	苏（2022）苏州市不动产权第 5006078 号	地字第 320505202200010 号	建字第 320505202200060 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006079 号		建字第 320505202200062 号

			苏（2022）苏州市不动产权第 5006080 号		建字第 320505202200120 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006081 号		建字第 320505202300057 号
3	苏地 2021-WG-75 号	苏行审项建【2022】21 号	苏（2022）苏州市不动产权第 5006074 号	地字第 320505202200011 号	建字第 320505202200061 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006075 号		建字第 320505202200121 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006076 号		/建字第 320505202300025 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006077 号		/
4	澄阳四季云庭	相开管审投核【2021】4 号	苏（2021）苏州市不动产权第 7035665 号	地字第 320507202100075 号	建字第 320507202200002 号
5	山岚璟庭	苏虎行审投项【2022】125 号	苏（2022）苏州市不动产权第 5032405 号	地字第 320505202200037 号	建字第 320505202200137 号
6	铂樾云庭	常钟行审备【2021】406	苏（2021）常州市不动产权第 3013574 号	地字第 320404202100047 号	建字第 320404202100090 号
7	上华璟庭	苏虎行审投项【2023】2 号	苏（2023）苏州市不动产权第 5003812 号	地字第 320505202300004 号	建字第 320505202300054 号
			苏（2023）苏州市不动产权第 5003807 号		
8	拾月璟庭	苏虎行审投项【2023】11 号	苏（2023）苏州市不动产权第 5011082 号	地字第 320505202300016 号	建字第 320505202300083 号
9	上润璟庭	苏虎行审投项【2023】229 号	苏（2024）苏州市不动产权第 5004244 号	地字第 3205052024YG0002417 号	建字第 3205052024GG0063498 号、 建字第 3205052024GG0139460 号
10	苏地	苏高新项备（2024）419 号	苏（2024）苏州市不动产权第 5009475 号	地字第	建字第

	2024-WG-91号地块		号	3205052024YG0034463号	3205052024GG0162464号
11	大象山舍	苏高新发改项【2017】115号	苏（2017）苏州市不动产权第 5058532 号、苏（2017）苏州市不动产权第 5058531 号、苏（2017）苏州市不动产权第 5058529 号、苏（2017）苏州市不动产权第 5058528 号	地字第 320505201700028 号	建字第 320505201700144 号
12	狮山上璟府	苏高新项备〔2024〕521号	苏（2024）苏州市不动产权第 5020619 号	地字第 3205052024YG0068412 号	建字第 3205052025GG0039595 号

截至 2026 年 3 月末，发行人有 2 块储备土地，具体情况如下：

图表 截至 2026 年 3 月末土地储备情况

单位:万平方米、亿元

地块名称	所在地	土地面积	获取时间	出让金总额	截至 2026 年 3 月末已交出让金	后续出让金付款计划	资金来源	拟建项目类别
苏地 2025-WG-Z26 号	苏州	1.6	2025/11/28	2.94	2.94	0	自有资金	住宅
苏地 2025-WG-Z30 号	苏州	3.53	2025/12/3	3.6	3.6	0	自有资金	住宅
	合计	5.13		6.54	6.54			

⑥ 发行人 2025 年至本募集说明书签署日土地获取情况

2025 年至本募集说明书签署日，发行人取得 3 块土地使用权明细如下：

图表 2025 年至本募集说明书签署日发行人获取情况明细

单位：万平方米、亿元

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出让金	溢价率	资金来源	后续出让资金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时间
1	苏地 2025-WG-Z06 号	苏州	住宅	6.31	6.31	0.75%	自有资金	自有资金	2.62	4.02	1.57	2025/3/26
2	苏地 2025-WGZ26 号	苏州	住宅	2.94	2.94	0.00%	自有资金	自有资金	1.60	1.63	1.80	2025/11/28
3	苏地 2025-WGZ30 号	苏州	住宅	3.60	3.60	0.00%	自有资金	自有资金	3.53	3.60	1.00	2025/12/3

发行人承诺本期超短期融资券募集资金将不会用于拿地，不会用于支付土地款，不用于地王及其相关用途，不用于三、四线城市，不会用于保障房项目建设，应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资。募集资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，严格按照约定用途使用募集资金。

⑦ 房地产经营合规性

发行人下属房地产企业均具有国家相应部门核发的房地产资质证书，情况如下：

图表 截至 2026 年 3 月末发行人及下属子公司房地产开发资质情况

序号	单位	证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
1	苏州高新地产集团有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	2024.11.25	2027.12.31	壹级
2	苏州高新（滁州）置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	滁州市住房和城乡建设局	2025.08.27	2028.08.26	贰级
3	苏州新碧捷置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.04.08	2028.04.07	贰级
4	苏州新禹融建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.05.13	2028.05.12	贰级
6	苏州新禹溪建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.04.08	2028.04.07	贰级
7	苏州永华房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.11.03	2028.11.02	贰级

序号	单位	证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
8	苏州高新（徐州）置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	徐州市住房和城乡建设局	2025.03.24	2028.03.31	贰级
9	苏州新晟捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.09.29	2028.09.28	贰级
10	苏州新泓捷房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州市住房和城乡建设局	2025.03.25	2028.03.31	贰级
11	苏州新常捷房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	常熟经济技术开发区管理委员会	2025.03.07	2028.03.06	贰级
12	无锡业璟房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	无锡市数据局	2025.07.18	2028.07.27	贰级
13	常州新隽捷房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	常州市住房和城乡建设局	2025.03.21	2028.03.31	贰级
14	苏州新恒捷置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州相城经济技术开发区管理委员会	2025.02.25	2028.03.31	贰级
15	苏州新许惠产城建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.03.28	2028.03.31	贰级
16	苏州新深惠产城建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.03.28	2028.03.31	贰级
17	苏州高新万阳置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.06.19	2028.06.23	贰级
18	苏州新侨置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州市住房和城乡建设局	2025.11.09	2028.11.08	贰级
19	苏州新京捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2025.9.29	2028.09.28	贰级
20	苏州新军捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2023.05.15	2026.05.14	贰级
21	苏州新晨捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2024.03.08	2027.03.07	贰级
22	苏州新玉捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局	2024.10.30	2027.10.29	贰级

发行人在信息披露中未存在未披露或者失实披露违法违规行为，未存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，发行人未受到住建部门处罚。

公司诚信合法经营，包括但不限于：

- A、公司历年来所开发的项目从未违反供地政策，项目土地性质合法合规；
- B、公司所建设的项目均以正常途径取得土地使用权，并签订相应的土地

使用权出让合同，并支付相应土地款，不涉及包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情况；

C、公司从未拖欠土地款，均按合同要求，支付拍地保证金并按时缴纳剩余土地款项，且取得土地证；

D、公司的下属房企取得土地使用权证，均明确显示土地使用权人为相应的项目对应公司，土地权属明了；

E、公司历年来所开发的项目，不涉及未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

F、公司历年来所开发的项目用地均未曾违反闲置用地规定，项目土地使用权出让合同签订后，并于合同规定日期缴清土地款项，获得土地使用权证后按立项批复要求动工或在合理期限内延期，不涉及包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；

G、公司所开发的项目合法合规性，相关批文齐全后开始动工，自有资金比例为均超过 30.00%，符合要求，且自有资金于金融机构融资前到位，到位后即投入使用，不涉及相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情况；

H、公司所开发的项目未存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”、“地王”等问题，未受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

发行人房地产开发销售业务不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

(2) 基础设施开发

发行人全面投入狮山商务创新功能片区、浒墅关先进制造功能片区、太湖科学城功能片区建设，聚力配套服务及民生工程实施、商业及生态环境升级提升等工作，有力有效改善民生环境。发行人承担的基础设施建设项目主要分为重大项目和集中建设两类。近三年，发行人实现基础设施开发收入 161,686.03 万元、69,965.28 万元和 131,746.62 万元，占主营业务比重分别为 12.19%和 4.99%和 10.64%。

①经营模式

A、普通模式

经营模式：发行人作为苏州高新区城市基础设施和建设项目的投融资主体、市政设施的施工建设主体，公司经营业务包括道路建造和维护、桥梁建设及维护、片区开发项目等。公司主要接受苏州高新区管理委员会委托，基础设施建设项目竣工交付后，苏州高新区管委会按期支付代建费用和结算款。

片区开发项目盈利模式：

发行人基础设施建设业务收益主要为代建收益，根据《委托代建协议》，项目投资由开发片区所属财政出资，发行人按工程进度申请财政划款，工程完工并验收合格后，将建设项目整体移交给政府，合同中明确公司委托代建费用按项目投资 2%-5%收取。大部分代建项目由发行人先行垫付，待项目竣工交付后政府回购该项目并按期向发行人支付代建费用和结算款。

片区开发项目会计处理方式：对于立项公司为发行人及其子公司的项目，发行人在工程建设过程中支付的成本计入“主营业务成本”，发行人将收到财政局支付的工程款计入“主营业务收入”，其中收入与成本之间的差额部分，即代建业务利润，约为代建项目总投资的 2%-5%。对于立项非发行人及其子公司的项目的纯代建项目，按收入的代建费计入“主营业务收入”。

市政项目盈利模式：发行人基础设施建设业务收益主要为代建收益，根据《委托建设和回购协议》，工程完工并验收合格后，将建设项目整体移交给政府，合同中明确公司委托代建费用按项目投资 2%-5%收取，项目前期投资所需资金主要来自于自有资金和银行借款。代建回款收益为回款价格与回款项目实际发生的全部建设成本之差，回款价格为政府审核确定的项目成本价。基础设施建设资金由发行人先行筹措支付，待项目竣工建成后由苏州高新区管委会按审定的建设总成本全额划付。

会计处理方式：对于立项公司为发行人及其子公司的项目，发行人在工程建设过程中支付的成本计入“主营业务成本”，待工程全部完工后，财政局根据工程合同价加上代建管理费拨付资金给发行人，发行人将收到财政局支付的工程款计入“主营业务收入”，其中收入与成本之间的差额部分，即代建业务利润，约为代建项目总投资的 2%-5%。对于立项非发行人及其子公司的项目的纯代建项目，按收入的代建费计入“主要业务收入”。

B、PPP 模式

发行人共有 1 个 PPP 项目，为苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发项目，上述项目业务运营模式为 BOT 模式，发行人 PPP 项目已纳入财政部 PPP 项目管理库，符合财金〔2019〕10 号文、财预〔2017〕50 号文等要求，财金办〔2017〕92 号文相关规定，PPP 项目已纳入财政部 PPP 项目管理库。经征询苏州高新区财政局，发行人 PPP 项目不涉及要求整改的情况。

PPP 项目会计处理方式是成本加成模式，具体如下：

在资产负债表中，发行人将项目开发建设的成本及相关费用计入“存货——开发成本”，并贷记“银行存款”等科目；在利润表汇总，对于协议分成模式下的项目开发建设，在同时满足下列条件的前提下，按已发生的各项相关成本占预计总成本的比例计算确认收入：①相关的价款已经收到或取得了收款的证据；②与项目开发建设有关的已发生的成本能够可靠地计量，将发生的成本能够可靠地估计。在确认收入后，存货全部结转，已回款的部分借记“银行存款”，未回款的部分借记“长期应收款”。

a、主要内容

2018 年 12 月，由苏州狮山广场发展有限公司和苏州国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局签署 PPP 项目合作协议，并正式启动实施苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发项目，由苏州狮山广场发展有限公司作为开发主体。该项目已成功纳入国家财政部 PPP 项目库，按照 PPP 模式进行开发运营，合作期为 20 年，项目范围为苏州高新区长江路以西、玉山路北、状元台路、金山路南围合区域，地上总用地面积约 42 万方。

苏州高新区为加快城市转型升级，构建生态优美、人与自然和谐发展的现代化人居环境，于 2018 年正式实施了本项目。同时，为促进经济转型升级，拓宽城镇化建设融资渠道，形成多元化、可持续的资金投入机制，苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发项目采用政府和社会资本合作模式（PPP 模式）运作。

该 PPP 项目采取 BOT 模式，苏州狮山广场发展有限公司获得 20 年专营权，期间负责整个项目的融资、建设、运营和维护，取得政府专营补贴收入及运营期的营业收入，同时承担项目建设成本、融资成本、运营成本等支出。专营期届满后，苏州狮山广场发展有限公司将该项目无偿移交给高新区政府。

政府方代表苏州高新国有资产经营管理集团有限公司、社会资本方联合体

苏州苏高新集团有限公司、苏州高新有轨电车集团有限公司、苏州高新文旅集团有限公司共同成立苏州狮山广场发展有限公司，其中：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司持股 20%，社会资本方联合体持股 80%，狮山广场公司设立时的初始注册资本额度不少于 20,000 万元。

b、合规性

该项目已取得《关于苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发 PPP 项目实施方案的批复》（苏高新管〔2018〕45 号）、《关于苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发可行性研究报告的批复》（苏高新发改项〔2019〕4 号）。2018 年 2 月 9 日，高新区财政局出具了《关于苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发 PPP 项目两评报告的审核意见》（苏高新财〔2018〕33 号），项目已纳入财政部 PPP 项目库。经征询财政部门，发行人上述 PPP 项目均通过了“财政承受能力论证”和“物有所值评价”，所参与的 PPP 项目均已纳入财政部 PPP 项目管理库，不涉及被要求整改的情况，业务模式合规，审批手续齐全，符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财办金〔2017〕92 号文、财金〔2019〕10 号文、财金〔2022〕119 号文、政府投资条例等政策规定，不涉及增加政府隐性债务。

c、回报机制

本项目的回报机制是可行性缺口补助。本项目艺术剧院运营收入、地下空间运营收入、公园运营收入作为使用者付费部分，扣除运营维护服务费成本及合理利润后的不足部分需要政府补足，政府承担“可行性缺口补助”责任。

公司依据“成本+收益+绩效考核”原则确定合理收益。项目实施机构定期组织对项目资产运维情况进行绩效考核。绩效考核应当按照 PPP 合同约定，包括考核频率、考核指标、考核标准以及考核结果对可用性服务费和运营维护费的影响等内容。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要已完工基础设施项目及在建项目情况如下：

图表 截至2026年3月末主要已完工基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目所在地	业主方	业务模式	开工日期	完工日期	项目总投资	项目实际已投	已回款金额	立项	环评	土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	项目简介 (是否签订协议)	未来三年回款计划		
																	2026年 4-12月	2027 年	2028 年
1	锦湖四期	镇湖	镇湖街道	片区开发	2020.7	2023.09	150,115.00	109,458.15	50,150.11	苏虎行审投项(2019)29号		苏(2023)苏州市不动第5028415号 苏(2023)苏州市不动第5028417号	地字第320505201900024	建字第320505202000077	320505202006300301 320505202006300401	已签订代建协议	3500.00	1,500.00	1,500.00
2	锦湖五期	镇湖	镇湖街道	片区开发	2021.7	2023.09	37,000.00	29,160.27	29,160.27	苏虎行审投项(2020)248号		苏(2023)苏州市不动第5028418号	地字第320505202050002	建字第320505202100047	320501202103310401	已签订代建协议	1000.00	2000.00	2000.00
3	狮山广	狮山街道	狮山广	PPP模式	2020.6	2024.1	357,894.20	302,876.08	83,422.70	初始:苏高	无	苏(2019)苏州市不	地字第32050	建字第320505201900160	32050520210300301(剧	苏州高新区狮	20,000.00	20,000.00	20,000.00

序号	项目名称	项目所在地	业主方	业务模式	开工日期	完工日期	项目总投资	项目实际已投	已回款金额	立项	环评	土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	项目简介 (是否签订协议)	未来三年回款计划		
																	2026年 4-12月	2027 年	2028 年
	场		场	式		2				新发该项[2019]4号变更：苏虎行审投项[2022]30号		动产权第5163530号	5202000017号(剧院)、地字第320505201900036号(地下空间南区)、地字第320505202000080号(地下空间北区)、地字第320505202000018号(地下空间北区)	号(能源中心)、建字第320505202000011号(地下空间南区)、建字第320505202000080号(地下空间北区)、建字第320505202000082号(剧院)、建字第320505202200102号(配套建筑)	院)、32050520210310301(配套建筑)、320505202009040301(地下空间北区)、320505202003310601(能源中心)、320505202005290201(地下空间南区)	子山改造提升及地下空间综合开发PPP项目政府和社会资本合作(PPP)协议			

序号	项目名称	项目所在地	业主方	业务模式	开工日期	完工日期	项目总投资	项目实际已投	已回款金额	立项	环评	土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建设工程施工许可证	项目简介 (是否签订协议)	未来三年回款计划		
																	2026年 4-12月	2027 年	2028 年
	合计	-	-	-	-	-	545,009.2 0	441,494. 50	162,733. 08	-	-	-	-	-	-	-	24,500. 00	23,5 00.0 0	23,50 0.00

图表 截至2026年3月末主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	业主方	业务模式	预计总投	开工时间	预计完工时间	已投资金	自筹资金	银行借款	已回款金额	立项批文	环评批文	土地批文
集成电路产业园	新狮创集	市政项目	20.28	2022.11	2026.08	11.30	0.30	11.00	-	苏虎行审投项【2022】223号	无	苏（2022）苏州市不动产权第5034962号
大通工坊	浒创致新	市政项目	17.89	2024.12	2027.12	3.97	2.54	1.43	-	苏浒管审项备〔2024〕2号	不涉及	苏（2025）苏州市不动产权第5004341号
狮山国际中心	新狮安建	市政项目	29.94	2024.04	2028.12	7.06	6.00	1.06	-	苏高新项备〔2023〕392号	不涉及	苏（2024）苏州市不动产权第5010078号

项目名称	业主方	业务模式	预计总投	开工时间	预计完工时间	已投资金	自筹资金	银行借款	已回款金额	立项批文	环评批文	土地批文
合计	-	-	68.11	-	-	22.33	8.84	13.49	-	-	-	-

图表 截至2026年3月末主要在建基础设施项目情况（续）

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资	未来三年拟投资金额			未来拟投资金额	未来三年回款计划		
			2026年4-12月	2027年	2028年		2026年4-12月	2027年	2028年
1	集成电路产业园	20.28	1.88	2.00	2.00	8.98	0.68	2.80	10.5
2	大通工坊	17.89	1.87	2.16	2.00	13.92	-	-	2.19
3	狮山国际中心	29.94	1.08	5.19	6.36	22.88	-	-	-
合计	-	68.11	4.83	9.35	10.36	45.78	0.68	2.8	12.69

截至本募集说明书签署日，经征询苏州高新区财政局，公司不涉及政府投资基金、回购其他主体项目，不存在 BT 模式、政府购买服务模式。

经征询苏州高新区财政局，发行人基础设施建设业务不存在替政府项目垫资的情形，在合法合规性方面，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财综〔2016〕4 号文，以及“六真”原则要求。

2、城市综合服务板块

发行人城市综合服务板块主要由区域服务、酒店文旅及人力资源服务构成。积极发展城市公共服务、专业服务和增值延伸服务，建设智慧社区，打造城市服务专家。

(1) 区域服务

该公司区域服务业务涉及水务和物业管理等领域。

A、水务业务

水务业务包括自来水供应和污水处理业务，分别由子公司苏州高新区自来水有限公司（简称“自来水公司”）和子公司苏州高新水质净化有限公司（简称“污水处理公司”）负责，上述公司分别为苏州高新区自来水供应和污水处理业务的唯一运营主体，水务业务具有区域专营性。子公司自来水公司于 2014 年完成苏州高新区自来水有限公司对苏州新区新宁自来水发展有限公司的吸收合并，进一步优化结构，整合资源。公司具有虎丘区（高新区）供水特许经营权。根据取水许可证（编号：A320505S2021-1136），公司被许可从太湖湖东（镇湖）水源地取水 10950 万立方米/年，根据取水许可证（编号：A320506S2021-1134），公司被许可从太湖渔洋山水源地取水 5,475 万立方米/年。

图表 近三年及一期公司供水业务主要经营指标

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
核定日制水量（万吨/日）	54.00	54.00	54.00	54.00
供水户数（万户）	33.00	34.27	35.8	36.4
供水总量（万吨）	11,720.30	12,051.86	12,240.23	2623.08
售水总量（万吨）	10,669.13	11,070.18	11,207.17	2474.94
服务面积（平方公里）	213.00	213.00	213.00	213.00
管网长度（公里）	1,700.00	2,206.30	2,342.00	2,342.00

类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
营业收入 (亿元)	4.22	4.23	4.24	1.33
营业成本 (亿元)	3.34	3.13	2.91	0.87

水价方面，该公司自来水供应和污水处理价格由苏州市人民政府统一定价，根据《关于苏州市区自来水价格调整的通知》（苏价环字[2016]91号）、《关于取消苏州市区自来水价格中的城市公用事业附加费有关问题的通知》（苏价环字[2017]40号），目前公司居民用水供水采用阶梯定价模式，具体价格标准如下表所示。

图表 公司水务业务现行收费标准

单位：元/立方米

用水类别		总水价	基本水价	污水处理费	水资源费
居民生活用水	第一阶梯 户均年用水量 0-216m ³ (含)	3.41	1.86	1.35	0.20
	第二阶梯 户均年用水量 216-300m ³ (含)	4.34	2.79	1.35	0.20
	第三阶梯 户均年用水量 300m ³ 以上	7.13	5.58	1.35	0.20
非居民生活用水		4.11	2.16	1.75	0.20
特种用水		5.38	3.16	2.02	0.20

注：根据《关于苏州市区自来水价格调整的通知》（苏价环字[2016]91号）、《关于取消苏州市区自来水价格中的城市公用事业附加费有关问题的通知》（苏价环字[2017]40号）整理。

B、物业管理业务

物业管理业务主要由苏新美好生活服务股份有限公司（以下简称“苏新服务”）运营。苏新服务成立于1994年，2021年4月重组改制整体变更为股份有限公司，于2022年8月24日在香港联合交易所主板上市（股票代码2152.HK），首发募集资金净额1.76亿港元，成为江苏省首家港股上市的国有物业企业。苏新服务专注于城市服务与物业服务两大业务板块，并积极拓展人才公寓运营管理及物业资产管理业务，完成从传统意义上的物业服务公司到综合性城市服务及物业服务提供商的战略转型。

发行人物业管理业务主要由苏新美好生活服务股份有限公司运营，在管物业项目202个，在管面积2,753.65万平方米，包括产业园区、写字楼及住宅等多种业态。苏新服务打造了苏州博物馆、苏州图书馆北馆、苏州高新广场及名城花园等精品服务项目，并积极拓展房屋经纪、案场服务、餐饮服务及社区养老

等增值业务。作为中国物业管理协会理事单位、江苏省房地产协会常务理事单位、苏州市物业管理协会副会长单位，连续数年荣登中国指数研究院发布的“中国物业服务百强企业”、“中国智慧城市服务领先企业”榜单，多个公建项目和物业项目获得国家、省市级优秀项目。苏新服务获2025年度中国物业服务百强企业第29名。

图表 苏新服务主要在管物业项目明细

项目	合同面积 (m ²)	期限	单价	客户名称
南京大学苏州校区西区	214,386.91	2025.05.01-2028.04.30	46,844,025.13 元/三年	南京大学
太湖具身智能产业园	260,000.00	2026.01.04-2028.01.03	15,679,492.73 元/两年	苏州高新区国伟智能科技有限公司
苏州图书馆、苏州图书馆北馆	70,600.00	2024.07.27-2026.07.26	26,500,800.00 元/两年	苏州图书馆
苏州市妇女儿童活动中心	44,146.85	2024.07.25-2026.07.24	8,514,720.00 元/两年	苏州市妇女儿童活动中心
浒墅关文体中心	26,200.97	2025.02.01-2027.01.31	4,462,613.45 元/两年	苏州大阳山生态旅游开发有限公司
华润燃气办公大楼	17,818.88	2025.04.01-2027.03.31	6,542,728.00 元/两年	苏州华润燃气有限公司
昆山市第一人民医院 (东部院区)	105,194.00	2025.01.01-2026.12.31	60,444,000.00 元/两年	昆山市第一人民医院
石湖景区	6,150,000.00	2025.01.01-2027.12.31	18,890,831.63 元/三年	苏州市苏园资产经营有限公司

(2) 酒店文旅

发行人旅游服务主要由子公司苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司以及苏州高新旅游产业集团有限公司负责运营，主题乐园包括太湖湿地公园、苏州乐园、徐州乐园。下属苏高新锦棠酒店管理公司统筹运营苏州狮山悦榕庄、裸心泊、都喜天丽、汇融假日等高端酒店。

苏州太湖国家湿地公园于 2007 年 3 月正式启动，2010 年 2 月对外开园，总投资约 3.88 亿元，规划总面积 4.6 平方公里，一期开放 2.3 平方公里。公司于 2011 年成为全国首批国家级湿地公园和国家 AAAA 级旅游景区。公园主要以生态修复、原生态保护、整理、造景以及合理利用为主。

苏州乐园于 1997 年开业，占地 54 万平方米，于 2000 年成为首批国家 AAAA 级旅游景区，被誉为“中国第三代主题乐园点睛之作”。原苏州乐园位于苏州市虎丘区狮子山，受政府规划影响，自 2014 年起狮子山园区土地逐步收储，于 2017 年开始关闭。新苏州乐园整体搬迁至大阳山，命名为森林世界，主体部

分已于 2020 年 5 月开业。

徐州乐园位于徐州市云龙湖风景区，占地面积 810 亩，总投资 40 亿元。目前有水上世界（2012 年开园）、欢乐世界（2020 年开园）、糖果世界（2014 年 4 月开园）三个乐园。

整体来看，发行人旅游业务在苏州市场发展成熟，将抓住虎丘区（高新区）西部旅游大开发契机，助推区域旅游产业的升级及对外拓展。随着公司业务结构的调整，旅游业将成为公司重点投资的对象，未来其营业收入和对公司利润的贡献度有所提高。

（3）人力发展

发行人人力资源发展业务主要由子公司苏州高新人才发展集团有限公司负责。苏高新人才集团以高新区人力资源工作的“总服务商”和国内一流人力资源运营商为目标，聚焦人力资源综合服务、人力资源产业服务、人才招引培育服务、建筑劳务服务等核心业务。公司联动多家知名猎头机构创新产品条线服务更多区域人才；拓展人力资源产业园至狮山金融创新中心 7 号楼，挂牌“苏州国际人才港”“国际人力资源产业园”。目前苏高新人才集团负责高新区机关事业单位和企业派遣外包逾万人，全年网络招聘、现场招聘服务近 1300 家企业，搭建“新才职技赋能站”，开展技能培训、安全培训、专项培训等，全年培训人数达 4 万人次。

3、产业园运营板块

发行人助力区域打造一流产业创新集群，构建产业发展最优生态。发行人拥有超 30 年产业园区开发运营经验，努力成为集聚创新资源、构建产业生态的重要力量。围绕光子、集成电路、数字经济、智能制造等主题，据不完全统计，打造了狮山总部经济中心、苏州国家环保产业园等约 430 万方产业载体。此外，稳健适度外拓，布局张家港、常熟、常州溧阳等地，输出了一批精品主题产业园。

发行人充分发挥“大招商”优势，通过“产业链招商”“智慧招商”，树立特色主题园区运营标杆。创设“苏高科·园享+”产业园服务品牌，为企业提供全生命周期服务保障，实现“降本增效、陪伴服务、生态营造”品牌愿景。

A、东菱振动

苏州东菱振动试验仪器有限公司（简称“东菱振动”）强化新品研发、推进

校企联动、拓宽市场布局，进一步激发创新活力，提升市场竞争力。2023 年获评国家级专精特新“小巨人”称号，荣获第二十四届中国专利优秀奖、江苏省振动工程学会科学技术奖一等奖，获批国家重点研发计划项目。2025 年，实现营业收入 5.35 亿元，净利润 2,528.57 万元。

新品研发方面，持续推进科研力度，夯实行业领先地位。东菱振动自主研发的 100 吨电动振动试验系统、长冲程试验台项目通过中国机械工业联合会组织的科技成果鉴定，其中 100 吨振动台作为目前世界单台最大推力电动振动试验系统，总体水平国际领先；自主研发的国内首创双波冲击试验机已正式推向市场，五轴精密转台、200 吨电液伺服疲劳试验机等新品项目正持续推进研发中。

产学研融合方面，东菱振动与大院大所、高等学府保持合作交流，促进科研成果转化。与哈尔滨工程大学合作成立的智能减振公司自主研发的极低频主动执行器，填补了船舶机电设备超低频振动主动控制的空白，显著拓展了主动控制技术在船舶机电设备振动控制的频率范围，有力促进了主动控制技术在船舶机电设备低频振动控制方面的应用。

市场拓展方面，东菱振动持续推动全国性实验室的布局、拓展售后服务市场，实施服务差异化、专业化经营战略，开辟经营发展新赛道。目前成都实验室已正式启用，与总部实验室业务联动，资源共享，进一步辐射西南、西北、华北、东北片区测试服务市场，拓宽测试服务版图，扩大测试服务业务规模。

B、苏高新环保产业园

苏州国家环保产业园（简称“环保园”）是国家环保总局于 2001 年发文批准在苏州高新区建设的全国首批国家级环保高新技术产业园之一，由苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司开发建设并运营。

环保园 A 区位于苏州高新区枫桥街道太湖大道高架以南，于 2003 年开工建设，占地约 25.13 万 m²（376.98 亩），总建筑面积 35.43 万 m²，资产原值 3.93 亿元，容积率 1.05，可利用面积 33.81 万 m²，已利用面积 28.26 万 m²，未利用面积 5.55 万 m²，去化率 83.58%。环保园 B 区位于苏州高新区科技城板块，是在高新区“北扩西进”的背景下于 2005 年 8 月开发建设的，占地 13.63 万 m²（204.46 亩），总建筑面积 10.19 万 m²，资产原值 1.37 亿元，容积率 1.27，可利用面积 10.19 万 m²，已利用面积 9.64 万 m²，未利用面积 0.56 万 m²，去化率

94.53%。

A 区项目以绿色低碳、数字经济、新能源、新材料等制造业为主，辅以部分研发和办公。载体目前空置主要集中在 21 号楼孵化器、20 号楼宿舍楼和 2023 年 11 月竣工的 40 号楼。40 号楼围绕载体特性，积极对接优质企业，目前现已签约面积为 3.91 万 m²，下一步将围绕高新区产业定位，积极招引优质龙头企业，带动上下游产业链健康发展。孵化器下一步将重点围绕孵化器提质增效，招引优质初创型企业，提高入驻企业的科技含量。

B 区项目以高端智能制造、新一代信息技术、汽车零部件为主要行业并形成了集聚效应。项目除 2022 年底交付的 12 幢厂房，其余已建成的存量载体处于满租状态，目前主要围绕 12 幢厂房的去化，12 幢厂房总建筑面积 2.71 万 m²，目前累计去化 2.15 万 m²。

4、投资与金融服务板块

发行人投资与金融服务业务主要由子公司苏州金合盛控股有限公司、苏州新合盛融资租赁有限公司等提供的债权相关业务组成，包括但不限于融资担保业务，小额贷款业务，保理业务，售后回租业务，融资租赁直租业务等。

发行人融资担保业务由子公司苏州高新区中小企业融资担保有限公司负责。苏州高新区中小企业融资担保有限公司成立于 2004 年 6 月，是苏州国家高新技术开发区首家融资性担保公司，目前公司注册资本人民币 5.5 亿元。经过多年的规范经营，公司的担保服务能力不断提高，银行合作平台遍及全市，与包括四大国有商业银行在内的 20 家银行全面签约。公司是江苏省信用担保协会会员单位、苏州市工商联融资担保业商会副会长单位，“苏州市中小企业服务示范机构”、“苏州市十强担保机构”、“苏州高新区科技金融工作先进单位”、“中国担保辉煌先锋”20 强，历年连续获得“江苏省合规经营六十佳”称号，连续五年行业资信评级为“AA”。2025 年末，苏州高新区中小企业融资担保有限公司担保业务担保余额 394,323.19 万元。近一年及一期末，发行人担保业务前十大客户情况如下：

图表 发行人担保业务 2025 年末前十大在保客户情况

单位：万元

客户名称	在保余额	项目类型	所属行业	反担保措施
苏州市浒墅关新区金星加油城有限公司	2,600.00	普通担保	批发和零售业	抵押+信用担保

客户名称	在保余额	项目类型	所属行业	反担保措施
苏州通广物流有限公司	1,500.00	批量化、小微贷	交通运输、仓储业和邮政业	信用担保
苏州天则化工有限公司	1,400.00	信保贷、小微贷	批发和零售业	信用担保
统业物流科技集团股份有限公司	1,400.00	信保贷、小微贷	交通运输、仓储业和邮政业	信用担保
苏州汇影光学技术有限公司	1,200.00	批量化、信保贷、小微贷	科学研究、技术服务和地质勘查业	信用担保
苏州星诚医药连锁总店	1,200.00	普通担保	批发和零售业	抵押+信用担保
皇珈叉车（苏州）有限公司	1,000.00	信保贷	科学研究、技术服务和地质勘查业	信用担保
江苏弘程旭智能科技有限公司	1,000.00	小微贷	建筑业	信用担保
江苏信实精密工具有限公司	1,000.00	信保贷	制造业	信用担保
苏州顶杭食品有限公司	1,000.00	小微贷	批发和零售业	信用担保
合计	13,300.00	-	-	-

图表 发行人担保业务 2026 年 3 月末前十大在保客户情况

单位：万元

客户名称	在保余额	项目类型	所属行业	反担保措施
苏州市浒墅关新区金星加油城有限公司	2,600.00	普通担保	批发和零售业	抵押+信用担保
苏州通广物流有限公司	1,500.00	批量化、小微贷	交通运输、仓储业和邮政业	信用担保
苏州天则化工有限公司	1,400.00	信保贷、小微贷	批发和零售业	信用担保
统业物流科技集团股份有限公司	1,400.00	信保贷、小微贷	交通运输、仓储业和邮政业	信用担保
苏州星诚医药连锁总店	1,200.00	普通担保	批发和零售业	抵押+信用担保
皇珈叉车（苏州）有限公司	1,000.00	信保贷	科学研究、技术服务和地质勘查业	信用担保
江苏弘程旭智能科技有限公司	1,000.00	小微贷	建筑业	信用担保
江苏泰杉工业科技有限公司	1,000.00	小微贷	科学研究、技术服务和地质勘查业	信用担保
江苏信实精密工具有限公司	1,000.00	信保贷	制造业	信用担保
江苏永方科技集团有限公司	1,000.00	小微贷	制造业	信用担保
合计	13,100.00	-	-	-

发行人小贷业务主要由子公司苏州市聚创科技小额贷款有限公司和苏州市新合盛科技小额贷款有限公司负责。苏州市聚创科技小额贷款有限公司成立于 2010 年 12 月，是江苏省内首批试点的科技小额贷款公司之一，目前公司注册

资本人民币 4 亿元。苏州市新合盛科技小额贷款有限公司成立于 2014 年 8 月，目前公司注册资本人民币 1.7 亿元。发行人的小贷业务依托集团区域金融平台优势，扎根高新区，辐射苏州全市，着眼于改善科技型中小企业的融资环境。经营特色灵活，可贷、可投、可担保，且业务之间可组合、可转换、可联动。以提供整体融资方案为营销亮点，从而更好地服务好苏州的科技型中小企业，着力于成为其长期战略合作伙伴。

发行人保理业务由苏州市聚鑫商业保理有限公司负责。苏州市聚鑫商业保理有限公司成立于 2014 年 4 月，是由苏州市商务局批准成立的苏州首批商业保理公司之一，目前公司注册资本人民币 3 亿元。聚鑫保理以风控为核心，以业务为导向，致力于为高新区中小微企业提供保理融资服务，优化运营资金，发掘企业价值，提升核心竞争力。聚鑫保理以树立行业规范标准，创造健康信用环境为使命，致力于打造应收账款融资、资信评估、信用风险担保、账款催收于一体的金融服务机构。公司开展的保理业务模式有“1+N”保理、保兑付、采购代付通等。

发行人融资租赁业务主要由子公司苏州新合盛融资租赁有限公司、苏州高新福瑞融资租赁有限公司负责。苏州新合盛融资租赁有限公司成立于 2015 年 1 月，注册资本 2.89 亿美元，是以服务科技型中小企业为宗旨，秉承“诚信、合作、共赢”的理念，重点做好苏州高新区中小企业的机器设备融资租赁、医疗设备融资租赁，根据中小企业的需求量身定制多样性、专业性的租赁解决方案，同时，配合地方政府的经济发展规划，涉足交通工具融资租赁以及涉及城市基础设施、工程机械、电力设备、商业物业的融资租赁，促进地方经济转型和产业升级。苏州高新福瑞融资租赁有限公司的业务模式主要有回租、直租、联合租赁三种模式，以售后回租为主，租赁期限 2-4 年，近年投放项目客户以国有企业为主。报告期内，发行人融资租赁业务未发生早偿、逾期、不良情况。近一年及一期末，发行人融资租赁业务前十大客户情况如下：

图表 2025 年末融资租赁业务前十大客户情况

单位：万元

主要客户名称	所处行业	应收融资租赁款 余额	租期 (年)	租赁物
苏州木渎农润城乡建设有限公司	农业	19,400.00	3	大棚等设施

主要客户名称	所处行业	应收融资租赁款 余额	租期 (年)	租赁物
泰兴市滨江港口开发有限公司	交通运输	15,000.00	3	安防监控、排水、通风设备等
苏州市木渎文化旅游集团有限公司	农业、文旅	11,500.00	3	穹窿山景区内的照明变电设备等
苏州太美农业发展有限公司	农业	12,000.00	3	大棚及附属设施
泰州润江建设实业有限公司	基础设施建设	10,500.00	3	机器设备
江苏鹤乡菊海现代农业产业园发展有限公司	农业	10,833.33	3	大棚及附属设施
泰兴市茂源港口开发有限公司	交通运输	15,000.00	5	港口设备等
张家港裕隆科技创业投资有限公司	基础设施建设	10,000.00	3	电气设备、排水设备、消防设备
苏州泰悠旅游发展有限公司	文旅	10,000.00	3	灌溉系统、智慧大棚监控系统及附属设备
泰州市港口开发有限公司	交通运输	10,000.00	3	机器设备等

图表 2026 年 3 月末融资租赁业务前十大客户情况

单位：万元

主要客户名称	所处行业	应收融资租赁款 余额	租期 (年)	租赁物
苏州木渎农润城乡建设有限公司	农业	19,000.00	3	大棚等设施
泰兴市滨江港口开发有限公司	交通运输	14,980.00	3	安防监控、排水、通风设备等
苏州市木渎文化旅游集团有限公司	农业、文旅	11,000.00	3	穹窿山景区内的照明变电设备等
苏州太美农业发展有限公司	农业	11,700.00	3	大棚及附属设施
泰州润江建设实业有限公司	基础设施建设	10,200.00	3	机器设备
江苏鹤乡菊海现代农业产业园发展有限公司	农业	10,333.33	3	大棚及附属设施
泰兴市茂源港口开发有限公司	交通运输	15,000.00	5	港口设备等
张家港裕隆科技创业投资有限公司	基础设施建设	10,000.00	3	电气设备、排水设备、消防设备
苏州泰悠旅游发展有限公司	文旅	10,000.00	3	灌溉系统、智慧大棚监控系统及附属设备
泰州市港口开发有限公司	交通运输	10,000.00	3	机器设备等

九、发行人在建工程、拟建工程情况

(一) 在建工程

截至 2025 年末，发行人主要在建工程情况如下。

图表 发行人 2025 年末主要在建工程情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	相关批文取得情况
1	运河数据港南区	17.00	10.58	立项、环评、四证
2	运河数据港北区	18.00	10.43	立项、环评、四证
	合计			-

(二) 拟建工程

发行人暂无拟建工程。

十、发展战略

坚持改革。围绕区域发展需求和五年目标，编制集团“十五五”规划，进一步细化和明确改革发展有效路径。研究对标珠海华发、上海张江等企业，探索布局战略性新兴产业，实现持续稳健发展，完成国企改革三年行动改革任务。

锚定主业。围绕城市开发、城市服务、产业园区三大主业，不断在行业领域争先进位，努力成为新兴产业培育发展和城市开发运营商。在城市开发领域，坚持精益求精，不断提升项目品质，实现产业升级与城市发展并进。在城市服务领域，结合人民群众对美好生活的向往，在文化旅游，物业服务，水务建设，人才服务等方面加大投入，秉持“让城市生活更美好”的品牌理念，构建城市高端综合服务体系，助力提升城市发展水平、城市能级和城市形象。在产业园区领域，发挥 30 年产业园区开发运营经验，助力区域打造一流产业创新集群，构建产业发展最优生态。

探索创新。加大产业载体开发和招商力度，加强与参股市属国企联动发展，发挥城市更新、数字经济、商业发展公司和北京协同创新中心作用，服务产业科创。聚焦数字经济，加大数字经济招商引资力度，推动培育数字经济企业集聚。聚焦商业发展。做优商业发展公司，承接运营好滨河路地下空间、狮山北地下空间等商业载体，为区属商业开发管理提供支持和服务。聚焦产业投资。继投资厦门国际银行、杭州银行后，寻找优质战略投资、合作项目，通过投资并购定增等手段，获得稳定投资回报同时，着力引进区域主导产业中的头部企业，提升招商质量、打造招商亮点。

十一、所在行业状况

（一）房地产开发与经营

1、房地产行业概况

2024 年以来，房地产市场供求关系发生重大变化，中央多个部门明确房地产政策优化方向，各地宽松政策密集出台，力促房地产市场平稳运行。

从销售端来看，2025 年，全国新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%；其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%；其中住宅销售额下降 13.0%。2025 年，苏州市区（含吴江）商品住宅新增供应 282.36 万平，成交 294.23 万平，销售金额达 752.86 亿元；苏州大市新增供应 475.66 万平，成交 485.19 万平，销售金额达 1,071.54 亿元。

从土地端来看，据克而瑞研究中心发布的报告，2025 年全国 300 城土地招拍挂成交建筑面积 10 亿平方米，同比下降 11%，降幅较上年收窄 5 个百分点，自 2023 年起已连续第三年收窄。与 2020 年历史高点相比，2025 年土地成交量收缩约 65%。

2025 年苏州市区全年共 48 宗涉宅经营性用地成交，与去年成交量大致相同；成交总金额约 376.3 亿元，同比减少约 0.4%。

2、房地产行业主要政策

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。自 2021 年末以来调控政策逐步放松，但“房住不炒”下宽松幅度较为有限。2022 年 1-9 月，中央层面主要的调整措施包括两次降准、三次下调 5 年期以上 LPR 共 35BP、允许部分城市下调或取消住房贷款利率下限、下调首套住房贷款公积金利率以及房屋置换可减免个税等。地方层面则继续以“因城施策”为原则，多地限购、限售、限贷、限价政策松绑，部分高能级城市亦放松和鼓励落户。但从行业数据看，宽松政策对改善行业现金流的作用较为有限。9 月以来政策集中从金融机构部门发力，如指导政策性银行推出“保交楼”专项借款，以保证“保民生”的工作任务。11 月央行、银保监会出台“金融十六条”，信贷、债券及股权融资“三箭齐发”，政策从融资端加大支持力度，并体现出“保项目”与“保企业”并行的特征。2023 年 2 月自然资源部发布《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》（简称“《通知》”），对当前集中供地政策进行优化完善，该《通知》有

利于降低同批次地块入市的竞争强度，缓解房企资金压力。当前行业政策较为宽松，以稳地价、稳房价，改善房企资产负债状况和修复市场信心为侧重点，保护房地产市场的平稳运行。

3、房地产行业竞争格局

受市场竞争加剧、土地价格上升等因素的影响，房企的利润空间不断被侵蚀，盈利能力有所下滑，行业内的兼并收购案例大幅增多，资金、项目及资源等逐步向大型房企聚集。与此同时，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度均进一步提升。

根据中指研究院和亿翰智库发布的百强房企销售榜单，2025 年头部房企表现与 2024 年相比整体销售额缩水。2024 年，保利、中海两家房企销售额均突破 3000 亿元，而 2025 年位居销冠的保利销售额为 2530 亿元，未突破 3000 亿元。同时，2024 年有 6 家房企业绩超过 2000 亿元，而 2025 年仅有 4 家。

4、苏州房地产市场格局

苏州市是长三角重要的中心城市之一，近年来大力发展战略新兴产业，经济结构持续优化，配套设施快速发展，使得城市具有很强的人口凝聚力。从人口结构来看，相较于区位相近的其他二线城市，苏州市外来人口占比较高，近年来苏州市外来人口占比均稳定在 30%-40%之间，显示较强的人口吸附能力，对苏州房地产市场发展形成支撑。同时，苏州地区将受到长三角高铁“网格化”的正面影响，加之经济发展方式逐渐向“苏州创造”转变，大批高端人才的引入将带来该地区人口结构转变，地区的住房需求也将随之提升。

（二）产业园运营

中国的产业园区包括国家级开发区、省级开发区以及各类专业园区。产业园区具有资源聚集、技术渗透、企业孵化、示范带动以及外围辐射五大功能。产业园区早期被称为工业园区，是工业革命的产物。由于工业和经济发展的转型升级，服务业迅速发展，产业园区逐渐发展成为制造业和服务业融合发展的产业综合体、产业新城。未来产业园将更强调“产城融合，城市经济”，园区并存，且数字技术赋能园区转型和服务升级，园区盈利模式将更多元化产业结构发展集群化。产业园区是经济发展的重要载体，对经济贡献规模占比较大。2025 年 9 月，工业和信息化部、国家发展改革委联合发布《工业园区高质量发展指引》，从做强特色优势产业、完善园区空间治理、培优园区企业主体、提

升产业科技创新能力、促进实数深度融合、推动绿色安全发展、提高开放合作水平等 7 个方面提出 19 个发展导向。根据证券时报记者从工业和信息化部了解的信息显示，2025 年，国家高新区实现园区生产总值 20.4 万亿元，占全国 GDP 的比重为 14.5%，较“十三五”末提高 1.2 个百分点；实现税收收入约 2.1 万亿元，比“十三五”末增长 10.6%。

（三）旅游业

1、旅游业行业概况

旅游业是凭借旅游资源和设施，专门或者主要从事招徕、接待游客、为其提供交通、游览、住宿、餐饮、购物、文娱等六个环节的综合性行业。随着社会的发展，旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的新兴产业之一，在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，对城市经济的拉动、社会就业的扩大、文化与环境的促进作用日益显著。据世界旅行旅游理事会提供的数据，国际旅游业每年的产值高达 4.5 万亿美元，占世界国内生产总值的 11%，国际旅游业从业者多达 2.07 亿人，占世界就业人数的 8.2%。

旅游业是我国经济发展的支柱性产业之一。近年来，全年国内旅游市场整体疲软，同比下降、负增长为主基调：2025 年，国内居民出游人次 65.22 亿，比上年同期增加 9.07 亿，同比增长 16.2%；2025 年，国内居民出游花费 6.30 万亿元，比上年同期增加 0.55 万亿元，同比增长 9.5%。

2、苏州市旅游业概况

2016 年苏州获评“中国一带一路”旅游推广城市”，通过“国家休闲旅游示范区”验收，成为全国首批、全省唯一的“国家全域旅游示范区”创建地级市，入选“中国国际特殊旅游目的地”创建城市。得益于苏州市丰富的旅游资源以及较高的知名度，苏州的旅游行业发展迅速。2025 年，苏州全市实现旅游总收入 2,227 亿元。

2024 年末，苏州市共有 5A 级景区 6 家，5A 级景区在全国前列，省内第一。

总体来看，苏州市丰富的旅游资源和近年来当地旅游业良好的发展态势，为公司发展提供了良好的外部经营环境。

（四）基础设施建设

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件，其建设水平的提高对于促进国家和地方经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功

能、加强区域交流与协作、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等均有着积极的作用。未来我国城市基础设施建设开发行业的主要发展方向是以建设资源节约型、环境友好型、社会和谐型城市为目标，以提高城市综合承载能力和城市综合管理水平为重点，促进城镇发展模式转变和城镇人居环境改善，推动国民经济和各项社会事业又好又快发展。

中国社会科学院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65%左右。同时，预计未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，每年城市人口将增加 1,000 多万。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对工程施工建设的需求必然不断增加，新型城镇化阶段基础设施建设投资将集中在以下四个领域：

1、城市群建设的“连接性”基建投资。中国政府基本已经确定以城市群、网络化城市为未来城市化进一步推进的主体形态，即是通过现代化的交通、通信体系，把一个区域内特大城市和中小城镇整合起来，形成网络，实现大中小城市的“同城化”。围绕城市群连接整合的建设需求将是下一步投资的重点领域，包括通过“群群”之间以高速铁路的连接、“群内部”城际快速通道-轨道交通和高速公路的连接。“智慧城市”的建设是“连接性”投资的一部分。

2、人口进一步集聚引致的能源、资源、供应链配置与建设需求。以城市群作为城市化主要形态，人口将进一步向中部、东部集中，向城市群集中，而中国的能源、资源以西部地区最为富裕，这种差异化的配置必然需要对于能源、资源的供应链进行重新的配置与建设。

3、城市公共设施建设。城市建设“重面子、轻里子”一直为人所诟病。城市改善的卫生设施普及率仅仅为 74%，不及平均的中等收入国家，远不及高收入国家。围绕提升城市生活质量而进行的各项公共设施建设需求将成为下一步投资的重点。污水处理、燃气管道、垃圾处理和公园等公共设施建设的短板越发突出。地铁、快速公交等公共交通设施建设也是下一步重点。

4、农民工市民化过程中教育、医疗等公共服务均等化引致的投资需求。1.6 亿外出农民的市民化过程伴随着医疗、教育的公共服务均等化需求，按照城市公共服务建设水平，将集中体现为对于医院床位、学校以及电影院等娱乐设施的投资需求。

十二、发行人的行业地位及竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

苏州苏高新集团有限公司是苏州国家高新技术产业开发区管理委员会的控股企业，业务范围包括国有资产运营和重点工程及重大项目的开发、建设、运营、服务等，经营领域涉及旅游服务、基础设施建设与运营、房地产开发、物流、公用事业、金融服务、环保、高新技术等多个行业。经过产业结构不断优化调整，发行人基本形成了以旅游项目的开发建设为重点发展内容、以基础设施建设和房地产开发与经营为基础、以现代服务业（包括公用事业、物流、金融、医疗服务、物业管理）为重要支持的产业体系。多个层面不同层次产业体系的构筑，全面提升了发行人的竞争力，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（二）发行人的竞争优势

1、区域经济优势

苏州高新区成立于 1992 年，是全国首批国家级高新区，历经多次区划调整，目前位于虎丘区辖区内，与虎丘区政府机构合署办公。区划调整后的苏州高新区（虎丘区）位于苏州城西部，总面积 8223.36 万平方千米，辖 2 个镇（浒墅关镇、通安镇）和 5 条街道（狮山街道、横塘街道、枫桥街道、镇湖街道和东渚街道），同时下设江苏省苏州浒墅关经济技术开发区、苏州科技城、苏州高新区综合保税区、苏州西部生态旅游度假区。

发行人所在的虎丘区（高新区）于 1992 年 11 月被国务院批准成为国家高新技术产业开发区，是首批 APEC 亚太科技工业园区、国内首家 ISO14000 环境管理体系国家示范区、国家高新技术产业开发区高新技术产品出口基地、全国首家国家循环经济标准化试点园区、全国首批国家生态工业示范园区、科技部认定的国际科技合作基地和全国生态文明建设试点园区。

2、地方政府的支持

发行人作为苏州高新区管理委员会的全资企业，业务范围包括国有资产运营和重点工程及重大项目的开发、建设、运营、服务等，是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主要承担者和执行者，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、税收优惠等诸多方面得到苏州高新区管委会的大力支持。

3、良好的品牌形象

30 多年来，发行人以虎丘区（高新区）繁荣与发展为己任，在实现自身业务规模发展壮大、盈利能力稳步提升的同时，对虎丘区（高新区）城市建设、经济社会发展和人民生活水平的提高做出了重要贡献，逐步树立了苏高新集团品牌，在苏州地区、江苏省乃至全国具有了一定的知名度和影响力。

子公司苏州新区高新技术产业股份有限公司 1996 年 7 月在上海证券交易所挂牌上市（股票代码 SH.600736），是高新区首家，苏州市首批上市公司。子公司苏州美好生活服务股份有限公司收入位列苏州物企首位，稳居全国 50 强物业，2022 年在香港联合交易所主板上市（股票代码 2152.HK），成为全国首家区县级国有物业上市企业。子公司苏州苏高新科技产业发展有限公司在产业地产运营商排名中连续七年蝉联中国产业地产 30 强，2022 年入选中国产业园区运营商综合实力 TOP10。苏高新集团下属苏州乐园是国家首批 AAAA 级旅游景区，是华东地区规模最大和最具吸引力的现代游乐场之一，有“东方迪斯尼”之称，被誉为“中国第三代主题乐园的点睛之作”。苏州太湖国家湿地公园是全国首批 12 个正式授牌的国家级湿地公园，已成为苏州休闲旅游的新地标。子公司苏州金合盛控股有限公司为中国创业投资专委会常务理事单位、中国商业保理专委会副主任单位、江苏省创投协会副会长单位、苏州市创投协会副会长单位，经过多年的发展，发行人吸收和培养了大批股权投资方面的人才，建立了专业化投资团队。

4、规范的管理模式

发行人已建立了健全的各项内部管理规章制度，董事和审计委员会成员各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重要人事任免、重大项目建设和大额度资金运作等具体事项必须经发行人领导层集体决议。发行人业务优势明显，在经营过程中积累了丰富的经验，形成了一套行之有效的管理办法。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算对资金运作实行全程监管。整体上看，发行人的运营模式规范。

5、人员素质及管理优势

发行人拥有一批经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才，人力资源丰富。

除此之外，针对自身特点，公司制定了行之有效的内部控制制度，公司全部经营活动中的各项业务，均建立了规范的内部控制制度和管理办法，不仅使公司的各项业务有章可循，也使公司得以健康有序地运营。

十三、关于符合国家法律法规及相关政策要求的自查

发行人就适用国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2010】412号文、财预【2012】463号文、财综【2016】4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文、财金【2018】23号文、国办发【2018】101号文以及“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策的自查情况进行补充，有关情况说明如下：

（一）法律法规执行情况

1、发行人是否符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务是否符合国办发【2015】40号等相关政策文件要求，发行人举借债务是否会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发【2015】40号等相关政策文件要求，不会增加苏州高新区地方政府负有偿还责任的债务规模。

2、发行人涉及BT/委托代建业务、土地整理/一级开发业务、土地转让、保障性安居工程（含棚户区改造）等业务是否合法合规；发行人从事公益性事业经营是否符合国发【2014】43号文等相关文件要求，是否有明确的市场化补偿机制安排。

发行人存在由财政性资金逐年回购的委托代建业务，不存在土地整理/一级开发、土地转让、保障性安居工程（含棚户区改造）业务。

并经公司股东及公司确认，公司严格按照市场化运作，履行现代企业制度，不承担公益性事业经营，未来不会承担公益性业务。

3、是否存在违反其他法律法规的情形。

发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

1、政府对发行人融资职能的剥离情况

根据国发【2014】43号文的规范要求，对于发行人目前承担的政府融资职能形成的地方政府债务，以“谁受益，谁承担”的原则进行分类、剥离，经甄别确认为政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，政府融资职能将逐步有序剥离。

2、政府土地储备职能的剥离情况，发行人是否从事土地储备工作

发行人不从事土地储备工作，发行人当地土地储备统一由苏州高新区土地储备中心负责。

（三）募集资金用途

本期发行【4】亿元，募集资金用于【偿还到期债务融资工具本金】，募集资金用途合法合规。

（四）公司规范运作情况

1、公司治理结构是否符合《公司法》规定；

发行人根据已按照《公司法》规定设立董事会、审计委员会、高级管理人员，符合相关文件规定，合法合规。各级机构按照《公司法》和公司章程履行各自职责。发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

2、存在高管为政府公务员兼职的，是否符合《公务员法》规定；是否符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定，是否有明确整改计划。

发行人董事和高级管理人员均不存在高管兼职政府公务员情况。

3、发行人对纳入合并范围子公司是否具有实际控制力；

发行人向子公司委派董事、监事会或审计委员会成员，子公司高管人员任命及重大经营决策均受发行人控制，发行人通过董事会、监事会或审计委员会等权力机构行使股东的决策权、经营管理权和监督职权，发行人对纳入合并报表范围子公司具有实际控制权。

4、财务制度是否健全，财务报告是否符合会计准则或《企业会计制度》的要求；

发行人财务制度健全。发行人根据国家有关财务法律法规，结合公司实际制定了《财务管理制度》等一套管理制度，对公司各项财务工作进行监管。发行人严格财经纪律，加强会计监督，制定了财务综合管理制度，认真编制财务

计划指标，规范各种费用开支标准，严格成本管理和考核，有效规范了预算管理和开支审批权限，保证了各项资金的安全运作。财务制度健全，其财务报告符合会计准则要求。

发行人执行国家财政部颁布的《企业会计准则》，近三年财务报表均经会计师事务所审计，均出具了无保留的审计意见。发行人财务报告符合会计准则的要求。

5、发行人是否设立突发事件应急处理机制。

为建立健全公司突发事件应急组织管理体系，发行人根据有关法律、行政法规的规定，制定了突发事件应急处理机制，对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定，确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。

（五）企业生产经营情况

1、发行人存在由财政性资金逐年回购的委托代建或 BT 建设项目，是否已签订相关代建回购协议、项目是否合法合规、以及是否具有明确的回款安排；已经签订委托代建或 BT 协议的，政府是否已按照协议约定履行回购义务。

发行人基础设施业务主要为委托代建模式，由发行人与政府签订《委托建设和回购协议》，明确项目的内容参照回购协议后附的工程项目清单，该清单可根据实际情况由双方协商确定，内容包括项目立项金额、建设规模，回购金额等内容。

（六）资产真实性及合规情况

发行人并不存在以学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

（七）发行人其他融资情况

发行人不存在社会公众参与公司项目融资的情况。发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况。发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估

抵押物价值等方式取得债务资金情况。发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

(八) 审计署审计情况

发行人及发行人所在区域苏州高新区近三年未经审计署审计。

发行人不在 2014 年土地专项审计的范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

(九) 结论性意见

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债保障措施等方面，符合国发【2010】19 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发【2015】42 号文、财综【2016】4 号文、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文、财金【2018】23 号文等。

第六章 发行人主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

（一）编制基础

发行人 2023-2025 年度经审计的合并及母公司的财务报告、2026 年一季度合并及母公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及相关补充规定的要求编制。

（二）重大会计政策变更

1、2023 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，前述规定未对母公司财务报告产生影响。同时，本公司对 2022 年度合并比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

图表 发行人执行解释第 16 号的影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2022 年 1 月 1 日余额的影响金额 (元)
执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定	递延所得税资产	2,472,156.79
	递延所得税负债	2,710,373.82
	未分配利润	-408,111.82
	少数股东权益	169,894.79

(续)

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2022 年 12 月 31 日余额/2022 年度发生额的影响金额 (元)
执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定	递延所得税资产	1,050,134.53
	递延所得税负债	3,641,685.08
	未分配利润	-856,120.21
	少数股东权益	-1,735,430.34
	所得税费用	2,353,333.52
	少数股东损益	-2,429,188.24

2、2024 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

① 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负

债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

② 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，无需披露可比期间相关信息，并且无需在首次执行本解释规定的年度披露期初信息。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

③ 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日公布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”）。

① 关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量

执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》（财会〔2020〕20 号）的企业对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（财会〔2006〕3 号，以下简称投资性房地产准则）有关采用公允价值模式进行后续计量的规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模式，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原已采用公允价值模式进行后续计量的，不得转为成本模式，且企业应当对在浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产全部采用公允价值模式计量。

无论对于上述情况的投资性房地产选择哪种模式进行后续计量，企业对于除上述情况外的其余投资性房地产应当按照投资性房地产准则的有关规定，只能从成本模式和公允价值模式中选择一种计量模式进行后续计量，不得同时采用两种计量模式，且采用公允价值模式计量需要符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的规定。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

② 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

在对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

3、2025 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

(1) 执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定对公司财务报表无影响。

(三) 重要会计估计变更

1、2023 年度审计报告中的重要会计估计变更情况

(1) 发行人子公司苏州金合盛控股有限公司报告期内变更坏账准备计提方法如下：

单位：万元

会计估计变更的内容和原因	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
--------------	---------	------------	------

会计估计变更的内容和原因	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
根据审慎性原则，应收款项坏账比例改变。	2023.1.1	应收账款	2.37
		其他应收款	-173.48
		递延所得税资产	100.85
		未分配利润	-51.83
		少数股东权益	-18.43

(2) 发行人子公司苏州新合盛融资租赁有限公司报告期内变更风险拨备计提方法，按照长期应收款余额的 2.00% 计提风险准备金，具体情况如下：

单位：万元

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
根据审慎性原则，按照长期应收款余额的 2% 计提风险准备金。	董事会决议	2023.1.1	长期应收款	-1,026.63
			递延所得税资产	256.66
			未分配利润	-769.97

2、2024 年度审计报告中的重要会计估计变更情况

本期无重要会计估计变更。

3、2025 年度审计报告中的重要会计估计变更情况

发行人子公司苏州聚鑫商业保理有限公司报告期内变更应收账款坏账计提比例如下：

单位：万元

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
根据审慎性原则，长期应收款坏账比例改变。	董事会决议	2025.1.1	长期应收款、信用减值损失	735.00
根据审慎性原则，长期应收款坏账比例改变。	董事会决议	2025.1.1	递延所得税资产、所得税费用	183.75

(四) 重要前期差错更正

报告期内发行人未发生会计差错更正事项。

(五) 合并财务报表的范围及变化情况

1、合并财务报表的审计情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号：勤信审字〔2024〕2161 号）。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2024 年度合并及母公

司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号：勤信审字〔2025〕2469号）。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2025 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号：勤信审字〔2026〕2512号）。

2026 年一季度合并及母公司财务报表未经审计。

2、发行人近三年及一期末合并报表范围变化情况

（1）截至 2023 年末合并财务报表范围变化

截至 2023 年末，发行人合并财务报表范围较 2022 年末增加 21 家，减少 3 家。

图表 截至 2023 年末发行人新纳入合并范围的子公司情况

单位：%

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例（%）	
			直接	间接
苏州金谷源鑫科技创业投资合伙企业（有限合伙）	10000 万元	投资服务	-	50.00
新狮安建（苏州）城市更新有限公司	60000 万元	房地产开发	-	70.00
苏州高新数字金融产业发展有限公司	1000 万元	金融业	-	60.00
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	5000 万元	旅游会展服务	80.00	-
苏州高新农业发展有限公司	5000 万元	农副食品加工业	100.00	-
苏州高新现代服务业招商中心有限公司	2000 万元	商务服务业	50.00	50.00
苏州苏高新数智集光壹号产业基金（有限合伙）	50000 万元	投资服务	-	70.00
苏州领锐物业服务有限公司	500 万元	物业管理	-	51.00
苏州科恬餐饮服务有限公司	300 万元	物业管理	-	100.00
苏州科新物业服务有限公司	100 万元	物业管理	-	100.00
苏州科技城高创二号创业投资合伙企业（有限合伙）	50000 万元	投资服务	-	60.00
苏州汇综创业投资合伙企业（有限合伙）	30000 万元	投资服务	-	51.00
苏州融享国际创新社区创业投资合伙企业（有限合伙）	5000 万元	投资服务	-	98.00
苏州金谷启泓股权投资合伙企业（有限合伙）	50000 万元	投资服务	-	100.00
苏州苏科创众创空间管理有限公司	600 万元	商业服务	-	100.00
苏州高新裕昇产业投资合伙企业（有限合伙）	100000 万元	投资服务	-	40.00
苏州新军捷置地有限公司	2000 万元	房地产业	-	70.00
苏州新苏新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	50000 万元	投资管理业	-	100.00
苏州高新医疗器械产业服务有限公司	20000 万元	服务业	-	100.00
苏州美德科二号创业投资合伙企业（有限合伙）	10000 万元	投资管理业	-	100.00
苏州新智汇人才服务有限公司	500 万元	人力资源服务	-	100.00

本期不再纳入合并范围的主体：

1) 经公司孙公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司（以下简称“小镇公司”）于 2022 年 9 月 6 日董事会审议通过，经苏州市公共资源交易中心公开挂牌，小镇公司与百普赛斯（苏州）生物科技有限公司（以下简称“百普赛斯公司”）于 2022 年 12 月 21 日签署《股权及债权转让合同》及《<股权及债权转让合同>之补充协议》，百普赛斯公司以 38,416,490.42 元收购苏州新微溪生物医药有限公司 100% 股权；2023 年 3 月 23 日，苏州新微溪生物医药有限公司办理完毕工商变更手续；小镇公司于 2023 年 3 月 29 日收到上述股权转让款。苏州新微溪生物医药有限公司不再纳入合并范围。

2) 苏州高新企业服务有限公司（原名：苏州市集合创业投资服务有限公司）外部股东进行增资，导致控制权发生变化，不再纳入合并范围。

3) 苏州畅鑫企业管理有限公司、苏州欣瑜企业管理有限公司于 2023 年 8 月 14 日完成工商注销，不再纳入合并范围。

(2) 截至 2024 年末合并财务报表范围变化

截至 2024 年末，发行人合并财务报表范围较 2023 年末增加 29 家，减少 5 家。

图表 截至 2024 年末发行人新纳入合并范围的子公司情况

单位：%

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例 (%)	
			直接	间接
苏州新浒人力资源有限公司	200 万元	人力资源服务	-	60.00
苏州科技城人力资源产业发展有限公司	1000 万元	人力资源服务	-	100.00
苏州高新区枫桥人力资源服务产业园有限公司	1000 万元	人力资源服务	-	100.00
苏州浒创致新建设发展有限公司	20000 万元	建筑业	-	80.00
苏州高新融寓住房租赁有限公司	1000 万元	物业管理	-	100.00
苏州苏新乐荟商业发展有限公司	5000 万元	房地产业	100.00	-
苏州高新区昌普乐荟商业开发有限公司	4500 万元	房地产业	-	100.00
苏州高新万阳置地有限公司	428420 万元	房地产业	-	100.00
苏州新狮创融城市更新有限公司	38000 万元	建筑业	-	70.00
苏州苏高新智能科技发展有限公司	2000 万元	建筑业	-	100.00
苏州高鑫建筑劳务有限公司	500 万元	建筑安装业	-	50.00
苏州轩匠建筑劳务有限公司	500 万元	建筑安装业	-	50.00
苏州苏新创悦城市发展建设有限公司	3000 万元	房屋建筑业	-	100.00
苏州华发物业服务服务有限公司	100 万元	物业管理	-	51.00
苏州苏铎国际商贸有限公司	1000 万元	贸易	-	81.00

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例 (%)	
			直接	间接
苏州高新掌新生活服务科技有限公司	2000 万元	科技推广和应用服务业	30.00	45.00
苏州学棠文化旅游发展有限公司	200 万元	服务业	-	60.00
苏州高创天使六号投资合伙企业 (有限合伙)	30000 万元	资本市场服务	-	100.00
苏州狮山新兴产业二期投资合伙企业 (有限合伙)	100000 万元	投资与资产管理	-	30.00
苏州新仑股权投资合伙企业 (有限合伙)	8235 万元	资本市场服务	-	33.31
苏州新玉捷置地有限公司	2000 万元	房地产业	-	100.00
苏州苏新聚力科技发展有限公司	250000 万元	投资管理业	-	67.00
成都东菱振动检测技术有限公司	1000 万元	服务业	-	100.00
苏州华高新能源发展有限公司	5000 万元	环保业	-	51.00
苏州新晨捷置地有限公司	60000 万元	房地产业	-	49.00
江苏苏州医疗器械创新中心有限公司	800 万元	服务业	-	100.00
苏州新晟信息产业投资企业 (有限合伙)	40000 万元	投资服务	-	100.00
苏州苏科创投资管理有限公司	35500 万元	投资服务	-	100.00
苏州高新低空经济产业发展有限公司	10000 万元	服务业	-	100.00

本期不再纳入合并范围的主体:

1) 2024 年 12 月 31 日子公司苏州苏高新科技产业发展有限公司分别与铜仁市万山区财政局、贵州万山铜仁市万山区翠丰实业集团有限责任公司 (简称“翠丰集团”)、贵州万山转型发展投资集团有限公司 (简称“转型集团”) 签订增资协议, 以持有的铜仁市万山区苏高新科技产业发展有限公司 100.00% 股权和铜仁市苏高新科技产业投资有限公司 100.00% 股权分别作价 122,544,700.00 元和 297,671,700.00 元, 对翠丰集团和转型集团进行增资。合同签订后即移交相关资产和业务、苏州苏高新科技产业发展有限公司即丧失对其子公司的控制权, 同时取得翠丰集团 19.6845% 股权和转型集团 12.9554% 股权。

2) 公司子公司苏州汇磷创业投资合伙企业 (有限合伙)、苏州钻石金属粉有限公司、苏州新柏汇商业管理服务有限公司完成注销清算。

(3) 截至 2025 年末合并财务报表范围变化

截至 2025 年末, 发行人合并财务报表范围较 2024 年末增加 10 家, 减少 3 家。

图表 截至 2025 年末发行人新纳入合并范围的子公司情况

单位: %

序号	子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接

1	连云港港航城市服务有限公司	3506.02 万元	服务业	-	51.00
2	苏州数创未来消费产业发展有限公司	100 万元	服务业	-	100.00
3	苏州品棠商贸有限公司	1000 万元	商务服务业	-	100.00
4	江苏创悦安保服务有限公司	1000 万元	商务服务业	-	100.00
5	苏州创悦城市服务有限公司	200 万元	商务服务业	-	100.00
6	苏州汇琰新昱一号创业投资合伙企业（有限合伙）	30000 万元	投资服务	-	100.00
7	苏州裕新股权投资合伙企业（有限合伙）	150000 万元	投资服务	-	91.00
8	苏州裕泽股权投资合伙企业（有限合伙）	100000 万元	投资服务	-	100.00
9	江苏苏新医药产业有限公司	1000 万元	贸易业	-	65.00
10	苏高新（扬州）旅游产业发展有限公司	12000 万元	服务业	-	60.00

本期不再纳入合并范围的主体：

1) 2025 年 8 月 6 日公司与苏州美新城建筑智能科技有限公司签订股权转让合同，转让公司持有的苏高新科技产业发展（溧阳）有限公司 100.00% 股权，转让价格 37,342.84 万元。双方于 2025 年 8 月 14 日完成标的公司交割并办理了工商变更手续。

2) 2025 年，公司子公司苏州高新地产综合服务有限公司、苏州西京马业发展有限公司完成注销清算。

(4) 截至 2026 年 3 月末合并财务报表范围变化

截至 2026 年 3 月末，公司合并报表范围较 2025 年末增加 0 家，减少 19 家。不再纳入合并范围的子公司情况如下：

公司名称	不纳入合并范围子公司原因
苏高新健康产业（苏州）有限公司	已转让
苏州汇琰创业投资合伙企业（有限合伙）	已转让
苏州聚晟资产管理有限公司	已注销
苏州新脉市政工程有限公司	已注销
苏州高新区白荡水质净化有限公司	已注销
苏州医疗器械产业发展集团有限公司	股转丧失控制权
苏州高新区医疗器械科技服务有限公司	股转丧失控制权
苏州高新生命科技有限公司	股转丧失控制权
苏州高新生物医药产业发展有限公司	股转丧失控制权
苏州狮山生物医药产业发展有限公司	股转丧失控制权
苏州枫桥生命健康产业发展有限公司	股转丧失控制权
苏州高新生命科技投资发展有限责任公司	股转丧失控制权

公司名称	不纳入合并范围子公司原因
苏州高新医疗器械产业服务有限公司	股转丧失控制权
江苏苏新医药产业有限公司	股转丧失控制权
江苏苏州医疗器械创新中心有限公司	股转丧失控制权
苏州美德科一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股转丧失控制权
苏州美德科二号创业投资合伙企业（有限合伙）	股转丧失控制权
苏州新苏新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	股转丧失控制权
苏州高新股份（香港）有限公司	股转丧失控制权

二、发行人近年主要财务数据

（一）近三年及一期发行人合并财务报表

图表 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	1,263,039.39	1,243,731.48	1,192,060.71	1,323,003.00
交易性金融资产	108,445.48	49,781.95	29,871.98	49,180.11
应收票据	-	-	1,528.55	4,732.35
应收账款	974,688.24	1,081,956.02	1,111,935.33	1,034,636.48
应收款项融资	1,131.42	2,333.77	5,205.01	524.80
预付款项	206,090.14	71,095.56	142,915.02	118,906.05
其他应收款	3,630,411.01	4,014,987.07	4,194,952.11	4,346,990.32
存货	3,327,224.06	3,891,427.93	3,962,107.92	3,958,534.28
合同资产	4,320.24	4,633.36	5,018.93	5,093.42
持有待售资产	-	-	121.84	120.20
一年内到期的非流动资产	68,498.29	90,973.38	247,611.66	278,858.97
其他流动资产	182,008.77	185,444.06	192,594.06	159,603.50
流动资产合计	9,765,857.04	10,636,364.57	11,085,923.13	11,280,183.46
非流动资产：				
发放贷款及垫款	67,557.01	105,685.34	96,605.10	93,330.92
债权投资	34,700.00	25,200.00	20,200.00	17,956.66
长期应收款	478,745.81	688,730.33	415,114.94	416,448.83
长期股权投资	1,296,125.80	1,361,087.42	1,635,216.47	1,753,096.69
其他权益工具投资	234,011.70	314,214.25	336,216.45	324,059.96
其他非流动金融资产	1,226,652.55	1,474,534.03	1,586,963.64	1,632,423.93
投资性房地产	740,615.37	899,027.81	1,234,713.10	888,603.78
固定资产	876,865.24	903,715.92	936,126.99	929,177.40
在建工程	685,533.52	660,782.21	300,360.04	225,056.76

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
使用权资产	24,533.84	20,957.38	14,057.65	12,477.85
无形资产	255,862.22	249,818.21	225,616.65	207,097.16
商誉	13,453.58	13,444.43	12,372.67	12,158.91
长期待摊费用	19,571.10	18,242.32	15,143.76	14,091.82
递延所得税资产	57,538.34	59,210.72	62,580.93	62,303.47
其他非流动资产	36,816.23	93,493.96	130,834.24	126,504.52
非流动资产合计	6,048,582.31	6,888,144.34	7,022,122.64	6,714,788.63
资产总计	15,814,439.35	17,524,508.92	18,108,045.77	17,994,972.09
流动负债：				
短期借款	1,009,558.70	1,481,091.74	2,554,657.81	2,757,447.40
应付票据	96,762.83	179,982.99	150,886.36	154,968.36
应付账款	723,108.53	760,207.74	801,276.59	632,616.71
预收款项	7,422.11	12,813.42	5,868.45	54,686.89
应付职工薪酬	30,116.07	30,786.48	31,570.01	12,259.13
应交税费	32,932.65	32,032.06	37,813.31	13,182.21
其他应付款	581,885.76	577,871.53	562,850.99	563,760.77
合同负债	521,643.95	278,219.78	277,251.30	157,120.38
一年内到期的非流动负债	1,165,511.17	1,779,173.65	1,832,833.73	1,462,182.70
其他流动负债	670,983.63	768,919.82	687,260.97	725,998.26
流动负债合计	4,839,925.40	5,901,099.22	6,942,269.51	6,534,222.80
非流动负债：				
长期借款	3,926,255.21	4,063,198.89	3,783,633.75	3,714,623.26
应付债券	3,145,772.20	3,087,439.34	3,044,086.48	3,365,221.52
租赁负债	17,986.11	13,260.66	7,455.75	6,662.93
长期应付款	3,695.78	5,610.65	12,870.28	21,161.89
长期应付职工薪酬	20.33	-	-	-
预计负债	220.25	26.09	44.90	44.90
递延收益	31,223.90	37,340.75	35,052.83	28,708.46
递延所得税负债	76,451.12	93,549.98	98,133.65	98,382.55
其他非流动负债	1,165.61	27,257.62	7,526.61	12,686.05
非流动负债合计	7,202,790.52	7,327,683.98	6,988,804.26	7,247,491.56
负债合计	12,042,715.92	13,228,783.19	13,931,073.77	13,781,714.36
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	852,751.57	867,751.57	890,751.57	890,751.57
其他权益工具	720,500.00	805,500.00	855,500.00	835,500.00
资本公积	6,034.20	4,579.98	-22,053.06	-21,508.13
其他综合收益	80,117.23	94,746.29	80,067.60	81,100.99
盈余公积	1,871.15	1,871.15	1,871.15	1,871.15

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一般风险准备	4,640.56	4,833.08	4,917.60	4,917.60
未分配利润	207,924.43	200,871.82	180,021.00	200,811.31
归属于母公司所有者权益合计	1,873,839.14	1,980,153.89	1,991,075.86	1,993,444.48
少数股东权益	1,897,884.29	2,315,571.84	2,185,896.14	2,219,813.24
股东权益合计	3,771,723.43	4,295,725.72	4,176,972.00	4,213,257.73
负债和股东权益总计	15,814,439.35	17,524,508.92	18,108,045.77	17,994,972.09

图表 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业总收入	1,326,525.65	1,400,737.37	1,238,641.18	347,460.29
营业收入	1,326,525.65	1,400,737.37	1,238,641.18	347,460.29
营业总成本	1,436,525.76	1,508,935.07	1,422,965.11	371,036.50
营业成本	1,142,577.04	1,183,325.12	1,085,506.08	300,003.27
税金及附加	20,248.38	29,341.70	39,339.76	7,910.05
销售费用	48,115.82	45,436.02	45,220.66	9,677.90
管理费用	97,555.77	100,756.43	110,110.41	19,662.93
研发费用	3,312.80	4,002.29	3,922.30	790.45
财务费用	124,715.96	146,073.52	138,865.90	32,991.90
其中：利息费用	239,348.03	267,759.00	274,482.72	-
减：利息收入	122,935.99	127,681.47	138,811.64	-
加：其他收益	16,001.00	27,124.76	20,494.87	563.69
投资净收益	136,205.77	119,296.74	221,555.16	59,509.86
公允价值变动净收益	71,349.78	95,489.06	37,990.29	2,401.85
资产减值损失	-8,209.43	-58,003.71	-50,959.85	-141.51
信用减值损失	-4,130.04	-11,326.76	-6,049.15	396.62
资产处置收益	5,078.26	-24.94	249.65	107.64
营业利润	106,295.23	64,357.46	38,957.05	39,261.95
加：营业外收入	5,967.86	63,147.34	35,436.13	16,705.84
减：营业外支出	1,713.68	1,571.12	1,347.43	222.41
利润总额	110,549.42	125,933.68	73,045.74	55,745.39
减：所得税	42,462.49	48,976.91	32,008.60	7,519.61
净利润	68,086.93	76,956.77	41,037.14	48,225.78
减：少数股东损益	33,052.23	46,928.50	8,797.72	20,976.10
归属于母公司所有者的净利润	35,034.70	30,028.27	32,239.43	27,249.68
加：其他综合收益	81,356.81	18,215.07	-26,076.37	-298.42
综合收益总额	149,443.75	95,171.84	14,960.77	47,927.35
减：归属于少数股东的综合收	35,514.69	50,633.50	-3,629.69	19,644.29

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
益总额				
归属于母公司普通股股东综合收益总额	113,929.05	44,538.34	18,590.46	28,283.06

图表 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,049,443.90	1,160,990.62	1,233,198.35	391,426.00
收到的税费返还	42,011.43	36,823.42	21,072.87	955.78
收到其他与经营活动有关的现金	254,677.01	209,059.18	297,932.02	740,746.72
经营活动现金流入（金融类）	14,852.95	-	7,751.70	-
经营活动现金流入小计	1,360,985.29	1,406,873.23	1,559,954.95	1,133,128.50
购买商品、接受劳务支付的现金	1,108,929.84	1,153,732.43	1,089,784.35	416,434.20
支付给职工以及为职工支付的现金	120,711.82	147,364.58	133,582.99	53,476.90
支付的各项税费	100,108.58	120,592.93	102,254.82	39,483.97
支付其他与经营活动有关的现金	200,056.04	294,379.54	231,754.17	646,445.05
经营活动现金流出（金融类）	1,386.03	36,991.62	-	-
经营活动现金流出小计	1,531,192.31	1,753,061.10	1,557,376.33	1,155,840.12
经营活动产生的现金流量净额	-170,207.01	-346,187.87	2,578.62	-22,711.62
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	431,318.72	286,117.02	344,788.02	100,974.13
取得投资收益收到的现金	51,097.19	118,709.49	113,478.10	86,344.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,349.24	4,484.52	1,606.83	4,242.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	863.28	-	36,137.14	26,201.53
收到其他与投资活动有关的现金	110,078.74	64,860.90	99,991.46	-
投资活动现金流入小计	595,707.18	474,171.93	596,001.54	217,763.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	380,589.94	266,626.69	218,958.12	52,617.05
投资支付的现金	532,894.68	568,986.31	548,843.73	278,438.79
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	103,489.58	2,151.10	-
支付其他与投资活动有关的现金	71,254.38	168,805.98	56,335.00	-
投资活动现金流出小计	984,738.99	1,107,908.56	826,287.95	331,055.83
投资活动产生的现金流量净额	-389,031.82	-633,736.63	-230,286.41	-113,292.77
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	155,463.35	259,671.48	559,322.30	37,836.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到	135,463.35	244,671.48	236,322.30	-

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
的现金				
取得借款收到的现金	7,383,720.03	7,819,924.40	8,279,689.57	2,380,345.09
收到其他与筹资活动有关的现金	1,266,408.94	789,786.51	1,106,765.96	240,052.97
筹资活动现金流入小计	8,805,592.33	8,869,382.40	9,945,777.83	2,658,234.55
偿还债务支付的现金	5,980,613.51	6,464,059.74	7,790,499.25	2,254,211.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	408,834.81	374,690.53	417,697.26	95,701.02
支付其他与筹资活动有关的现金	1,540,567.06	1,135,873.66	1,519,432.77	55,809.64
筹资活动现金流出小计	7,930,015.38	7,974,623.93	9,727,629.28	2,405,722.23
筹资活动产生的现金流量净额	875,576.95	894,758.46	218,148.55	252,512.32
汇率变动对现金的影响	-104.87	847.72	-222.66	-390.02
现金及现金等价物净增加额	316,233.25	-84,318.32	-9,781.90	116,117.91

(二) 近三年及一期发行人母公司财务报表

图表 2023-2025 年及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	220,877.15	281,793.21	245,256.02	299,416.50
交易性金融资产	12,557.51	-	-	-
应收票据及应收账款	350,822.02	350,822.02	350,822.02	350,822.02
应收账款	350,822.02	350,822.02	350,822.02	350,822.02
预付款项	58.38	-	-	-
其他应收款	2,749,129.94	3,035,584.97	3,682,946.39	3,656,351.09
其他流动资产	-	-	156.31	374.33
流动资产合计	3,333,444.99	3,668,200.19	4,279,180.74	4,306,963.94
非流动资产：				
其他权益工具投资	163,561.37	176,599.82	180,131.38	180,131.38
其他非流动金融资产	91,070.64	91,077.78	91,908.14	91,908.14
长期股权投资	2,030,046.56	2,117,710.01	2,170,406.02	2,225,068.69
投资性房地产	133,856.38	127,581.30	121,306.21	119,737.44
固定资产（合计）	32,783.58	32,132.81	31,476.33	146.57
在建工程（合计）	32,916.48	-	-	-
使用权资产	2,195.48	1,653.48	1,192.04	1,076.68
非流动资产合计	2,486,430.50	2,546,755.20	2,596,420.13	2,618,068.91
资产总计	5,819,875.49	6,214,955.39	6,875,600.86	6,925,032.85
流动负债：				
短期借款	517,371.08	811,606.36	1,818,584.90	1,857,400.00
应付票据	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应付账款	875.61	875.61	338.22	338.22
应付职工薪酬	1,109.96	1,186.23	1,499.37	-
应交税费	1,292.96	704.63	85.30	3,770.67
其他应付款（合计）	867,589.66	657,519.67	869,504.32	913,718.25
一年内到期的非流动负债	412,201.02	659,028.91	541,826.44	516,265.51
其他流动负债	602,006.67	683,182.45	522,513.73	501,496.12
流动负债合计	2,402,446.96	2,814,103.86	3,754,352.29	3,792,988.78
非流动负债：				
长期借款	587,820.29	474,260.97	123,023.43	132,490.00
应付债券	1,291,503.67	1,303,287.48	1,238,845.19	1,266,162.33
租赁负债	1,750.86	1,233.93	776.72	998.80
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,881,074.82	1,778,782.39	1,362,645.34	1,399,651.12
负债合计	4,283,521.77	4,592,886.24	5,116,997.63	5,192,639.90
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	852,751.57	867,751.57	890,751.57	890,751.57
其它权益工具	720,500.00	805,500.00	855,500.00	835,500.00
永续债	720,500.00	805,500.00	855,500.00	835,500.00
资本公积	-	-	-	-
其它综合收益	68,669.84	78,969.06	87,665.03	87,665.03
盈余公积	1,871.15	1,871.15	1,871.15	1,871.15
未分配利润	-107,438.85	-132,022.64	-77,184.52	-83,394.80
所有者权益合计	1,536,353.72	1,622,069.14	1,758,603.23	1,732,392.95
负债和所有者权益总计	5,819,875.49	6,214,955.39	6,875,600.86	6,925,032.85

图表 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业总收入	9,620.87	13,708.87	11,888.72	2,372.14
营业收入	9,620.87	13,708.87	11,888.72	2,372.14
营业总成本	52,123.73	52,951.93	47,284.92	9,218.92
营业成本	6,278.62	6,275.08	6,275.08	1,568.77
税金及附加	1,305.56	2,117.62	1,694.63	733.93
管理费用	8,265.26	8,133.09	9,002.15	1,612.38
财务费用	36,274.29	36,426.14	30,313.06	5,303.84
其中：利息费用	129,945.10	137,099.66	129,403.79	-
减：利息收入	96,271.27	103,377.74	102,045.15	-

加：其他收益	-	-	-	-
投资净收益	41,797.09	47,561.70	143,489.51	7,128.94
公允价值变动净收益	1,988.96	2,046.33	830.36	-
资产处置收益	-	-	-	-
营业利润	1,283.18	10,364.97	108,923.66	282.16
加：营业外收入	2,671.79	-	3.00	-
减：营业外支出	3,256.08	36.38	53.10	33.08
利润总额	698.89	10,328.60	108,873.56	249.08
净利润	698.89	10,328.60	108,873.56	249.08
归属于母公司所有者的净利润	698.89	10,328.60	108,873.56	249.08
加：其他综合收益	58,976.76	10,299.22	8,695.97	-
综合收益总额	59,675.65	20,627.82	117,569.53	249.08
归属于母公司普通股股东综合收益总额	59,675.65	20,627.82	117,569.53	249.08

图表 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,843.14	9,992.91	15,604.91	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,139.43	5,060.26	5,109.89	777.45
经营活动现金流入小计	12,982.58	15,053.17	20,714.80	777.45
购买商品、接受劳务支付的现金	794.22	278.53	847.34	488.34
支付给职工以及为职工支付的现金	4,594.68	5,013.17	5,514.36	2,662.21
支付的各项税费	3,583.56	7,253.16	5,896.71	918.71
支付其他与经营活动有关的现金	6,485.91	5,258.88	7,389.98	3,249.42
经营活动现金流出小计	15,458.37	17,803.74	19,648.38	7,318.68
经营活动产生的现金流量净额	-2,475.79	-2,750.57	1,066.41	-6,541.23
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	2,992.10	5,257.49	-
取得投资收益收到的现金	33,443.14	49,801.35	6,118.72	29,276.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	2,000.00	-
投资活动现金流入小计	33,443.14	52,793.45	13,376.21	29,276.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	697.10	54.54	38.08	-
投资支付的现金	26,501.74	98,855.30	53,898.00	20,007.84

支付其他与投资活动有关的现金	9,800.00	7,200.00	-	-
投资活动现金流出小计	36,998.84	106,109.84	53,936.08	20,007.84
投资活动产生的现金流量净额	-3,555.70	-53,316.39	-40,559.87	9,268.90
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,000.00	15,000.00	323,000.00	-
取得借款收到的现金	3,648,833.33	4,091,811.67	4,185,650.00	1,088,401.91
收到其他与筹资活动有关的现金	1,306,345.60	796,598.94	1,065,564.12	91,069.55
筹资活动现金流入小计	4,975,178.94	4,903,410.61	5,574,214.12	1,179,471.46
偿还债务支付的现金	3,373,246.69	3,486,107.28	4,117,192.17	1,079,319.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,120.57	156,448.78	167,273.89	43,394.55
支付其他与筹资活动有关的现金	1,327,432.60	1,143,871.52	1,286,791.79	5,325.01
筹资活动现金流出小计	4,854,799.86	4,786,427.58	5,571,257.85	1,128,038.66
筹资活动产生的现金流量净额	120,379.08	116,983.03	2,956.26	51,432.80
汇率变动对现金的影响	-	-	0.01	-
现金及现金等价物净增加额	114,347.58	60,916.06	-36,537.18	54,160.48

三、发行人财务分析

(一) 资产负债情况分析

1、资产构成情况分析

图表 近三年及一期末发行人资产构成情况表

单位：万元、%

资产	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,263,039.39	7.99	1,243,731.48	7.10	1,192,060.71	6.58	1,323,003.00	7.35
交易性金融资产	108,445.48	0.69	49,781.95	0.28	29,871.98	0.16	49,180.11	0.27
应收票据	-	-	-	-	1,528.55	0.01	4,732.35	0.03
应收账款	974,688.24	6.16	1,081,956.02	6.17	1,111,935.33	6.14	1,034,636.48	5.75
应收款项融资	1,131.42	0.01	2,333.77	0.01	5,205.01	0.03	524.80	
预付款项	206,090.14	1.30	71,095.56	0.41	142,915.02	0.79	118,906.05	0.66
其他应收款	3,630,411.01	22.96	4,014,987.07	22.91	4,194,952.11	23.17	4,346,990.32	24.16
存货	3,327,224.06	21.04	3,891,427.93	22.21	3,962,107.92	21.88	3,958,534.28	22.00
合同资产	4,320.24	0.03	4,633.36	0.03	5,018.93	0.03	5,093.42	0.03
持有待售资产	-	-	-	-	121.84	-	120.20	-
一年内到期的非流动资产	68,498.29	0.43	90,973.38	0.52	247,611.66	1.37	278,858.97	1.55
其他流动资产	182,008.77	1.15	185,444.06	1.06	192,594.06	1.06	159,603.50	0.89
流动资产合计	9,765,857.04	61.75	10,636,364.57	60.69	11,085,923.13	61.22	11,280,183.46	62.69
非流动资产：								

资产	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	67,557.01	0.43	105,685.34	0.60	96,605.10	0.53	93,330.92	0.52
债权投资	34,700.00	0.22	25,200.00	0.14	20,200.00	0.11	17,956.66	0.10
长期应收款	478,745.81	3.03	688,730.33	3.93	415,114.94	2.29	416,448.83	2.31
长期股权投资	1,296,125.80	8.20	1,361,087.42	7.77	1,635,216.47	9.03	1,753,096.69	9.74
其他权益工具投资	234,011.70	1.48	314,214.25	1.79	336,216.45	1.86	324,059.96	1.80
其他非流动金融资产	1,226,652.55	7.76	1,474,534.03	8.41	1,586,963.64	8.76	1,632,423.93	9.07
投资性房地产	740,615.37	4.68	899,027.81	5.13	1,234,713.10	6.82	888,603.78	4.94
固定资产	876,865.24	5.54	903,715.92	5.16	936,126.99	5.17	929,177.40	5.16
在建工程	685,533.52	4.33	660,782.21	3.77	300,360.04	1.66	225,056.76	1.25
使用权资产	24,533.84	0.16	20,957.38	0.12	14,057.65	0.08	12,477.85	0.07
无形资产	255,862.22	1.62	249,818.21	1.43	225,616.65	1.25	207,097.16	1.15
商誉	13,453.58	0.09	13,444.43	0.08	12,372.67	0.07	12,158.91	0.07
长期待摊费用	19,571.10	0.12	18,242.32	0.10	15,143.76	0.08	14,091.82	0.08
递延所得税资产	57,538.34	0.36	59,210.72	0.34	62,580.93	0.35	62,303.47	0.35
其他非流动资产	36,816.23	0.23	93,493.96	0.53	130,834.24	0.72	126,504.52	0.70
非流动资产合计	6,048,582.31	38.25	6,888,144.34	39.31	7,022,122.64	38.78	6,714,788.63	37.31
资产总计	15,814,439.35	100.00	17,524,508.92	100.00	18,108,045.77	100.00	17,994,972.09	100.00

近三年及一期末，发行人业务规模持续扩大，公司资产总额保持快速增长趋势，公司总资产规模从 2023 年末的 15,814,439.35 万元增长至 2025 年末的 18,108,045.77 万元。截至 2026 年 3 月末，公司资产总额 17,994,972.09 万元，较 2025 年末降低了 113,073.68 万元。发行人资产结构较为稳定。近三年及一期末，发行人流动资产占资产总额比重分别为 61.75%、60.69%、61.22%和 62.69%，占比较大，发行人总资产以流动资产为主。

1、流动资产分析

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 9,765,857.04 万元、10,636,364.57 万元、11,085,923.13 万元和 11,280,183.46 万元，占资产总额的比例分别为 61.75%、60.69%、61.22%和 62.69%。从流动资产结构来看，公司流动资产主要由存货、应收账款、其他应收款和货币资金构成。2023 年末，发行人流动资产较 2022 年末增长 305,074.85 万元，增幅 3.22%。2024 年末，发行人流动资产较 2023 年末增长 870,507.53 万元，增幅 8.91%。2025 年末，发行人流动资产较 2024 年末增长 449,558.56 万元，增幅 4.23%。2022-2025 年末，发行人流动资产

呈上升态势。2026 年 3 月末，发行人流动资产较年初数增加 194,260.33 万元。

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 1,263,039.39 万元、1,243,731.48 万元、1,192,060.71 万元和 1,323,003.00 万元。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 19,307.91 万元，降幅 1.53%。2025 年末，发行人货币资金较 2024 年末减少 51,670.77 万元，降幅 4.15%。2026 年 3 月末，发行人货币资金较 2025 年末增长 130,942.29 万元，增幅 10.98%。发行人货币资金的变动主要是为了满足经常性的业务资金周转需求。

发行人货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，其中以银行存款为主，充足的银行存款及货币资金总量为发行人业务健康发展提供了稳定的资金保障。

图表 2025 年末发行人货币资金情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
现金	16.68	0.00
银行存款	1,061,626.71	89.06
平台账户存款	204.92	0.02
数字货币-人民币	319.30	0.03
其他货币资金	129,893.09	10.90
合计	1,192,060.71	100.00

截至 2025 年末，发行人受限余额为 95,151.18 万元。

(2) 应收账款

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 974,688.24 万元、1,081,956.02 万元、1,111,935.33 万元和 1,034,636.48 万元，占总资产的比例分别为 6.16%、6.17%、6.14%和 5.75%。2024 年末，发行人应收账款余额较 2023 年末增加 107,267.78 万元，增幅 11.01%。2025 年末，发行人应收账款余额较 2024 年末增加 29,979.31 万元，增幅 2.77%。2026 年 3 月末，发行人应收账款较 2025 年末减少 77,298.85 万元，降幅 6.95%。

图表 2025 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄结构	期末余额	期初余额
------	------	------

	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
一年以内	338,485.05	29.91	3,762.05	267,641.95	24.31	5,441.10
一至二年	111,501.60	9.85	1,280.42	63,024.59	5.72	2,677.05
二至三年	33,276.98	2.94	2,448.24	17,486.99	1.59	1,116.40
三年以上	648,581.10	57.30	12,418.69	753,015.74	68.38	9,978.70
合计	1,131,844.73	100.00	19,909.39	1,101,169.27	100.00	19,213.25

2025 年末，发行人应收款账龄结构主要以三年以上为主，占应收账款总额的 57.30%。

图表 2025 年末发行人应收账款前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	苏州高新技术产业开发区管理委员会	350,822.02	31.00	代建工程款	是
2	苏州西部生态旅游度假区管理委员会	260,182.06	22.99	代建工程款	否
3	苏州国家高新技术产业开发区镇湖街道办事处	128,633.41	11.36	代建工程款	否
4	苏州高新区城乡发展局	34,062.66	3.01	污水处理费	否
5	苏州高新技术产业开发区管理委员会	31,759.71	2.81	代建工程款	是
合计		805,459.86	71.17	-	-

图表 2026 年 3 月末发行人应收账款前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	苏州高新技术产业开发区管理委员会	350,822.02	45.48	代建工程款	是
2	苏州西部生态旅游度假区管理委员会	238,402.85	30.90	代建工程款	否
3	苏州国家高新技术产业开发区镇湖街道办事处	116,482.71	15.10	代建工程款	否
4	苏州高新区城乡发展局	33,978.85	4.40	污水处理费	否
5	苏州高新技术产业开发区管理委员会	31,759.71	4.12	代建工程款	是
合计		771,446.14	100.00	-	-

经征询苏州高新区财政局意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项

存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕50号文、财金〔2018〕23号文等相关规定要求。

(3) 预付账款

近三年及一期末，发行人预付账款余额分别为 206,090.14 万元、71,095.56 万元、142,915.02 万元和 118,906.05 万元，分别占总资产的 1.30%、0.41%、0.79%和 0.66%，占比较小。2024 年末，发行人预付账款较 2023 年末减少 134,994.58 万元，降幅 65.50%，主要系预付苏州市自然资源和规划局的款项减少所致。2025 年末，发行人预付账款较 2024 年末增加 71,819.46 万元，增幅 101.02%，主要系预付苏州市自然资源和规划局的款项增加所致。截至 2026 年 3 月末，发行人预付账款较 2025 年末减少 24,008.97 万元，降幅 16.80%。

图表 2025 年末发行人预付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄结构	期末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
一年以内	138,569.90	96.96	65,204.90	91.71
一至二年	2,477.89	1.73	2,351.87	3.31
二至三年	293.41	0.21	844.96	1.19
三年以上	1,573.83	1.10	2,693.82	3.79
合计	142,915.02	100.00	71,095.56	100.00

2025 年末，发行人预付账款账龄结构主要以一年以内为主，占比 96.96%。

发行人预付款项结构性风险相对较小。

图表 2025 年末发行人预付账款前五大客户明细表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	苏州市自然资源和规划局	65,418.00	45.77	土拍保证金	否
2	PT SINO ZONE INDUSTRY INDONESIA	17,410.63	12.18	预付商品采购款	否
3	上海仁众供应链管理有限公司	13,793.97	9.65	预付商品采购款	否
4	青海银河新能源材料有限公司	8,079.58	5.65	预付商品采购款	否
5	APEX TEAM LLC	4,210.35	2.95	预付商品采购款	否

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
	合计	108,912.53	76.20	-	-

图表 2026年3月末发行人预付账款前五大客户明细表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	苏州市自然资源和规划局	65,418.00	59.72	土拍保证金	否
2	上海仁众供应链管理有限公司	17,482.45	15.96	预付商品采购款	否
3	PT SINO ZONE INDUSTRY INDONESIA	12,811.18	11.70	预付商品采购款	否
4	青海银河新能源材料有限公司	9,801.89	8.95	预付商品采购款	否
5	APEX TEAM LLC	4,023.95	3.67	预付商品采购款	否
	合计	109,537.47	100.00	-	-

经征询苏州高新区财政局意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕50号文、财金〔2018〕23号文等相关规定要求。

(4) 其他应收款

发行人其他应收款主要包括应收利息、应收股利及其他应收款。其中，其他应收款主要为非销售业务产生的往来款。

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 3,630,411.01 万元、4,014,987.07 万元、4,194,952.11 万元和 4,346,990.32 万元，分别占总资产的 22.96%、22.91%、23.17%和 24.16%，发行人其他应收款的占比比较稳定。2024 年末，发行人其他应收款较年初增加 384,576.06 万元，增幅 10.59%。2025 年末，发行人其他应收款较年初增加 179,965.04 万元，增幅 4.48%。截至2026 年 3 月末，发行人其他应收款较 2025 年末增加 152,038.21 万元，增幅 3.62%。

图表 近三年末发行人其他应收款明细

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
应收股利	11,000.00	39.54	24,288.84

其他应收款	3,619,411.01	4,014,947.53	4,170,663.27
合计	3,630,411.01	4,014,987.07	4,194,952.11

根据公司与苏州高新区管委会签订的工程款还款协议和往来款还款协议，经双方协商，高新区管委会向公司承诺自 2018 年起按进度偿还代垫工程款。根据公司、西部生态城发展、苏州高新区管委会和苏州西部生态城建设指挥部（以下简称“生态指挥部”）签订的工程款还款协议和往来款还款协议，经上述四方确认，生态指挥部应付生态城公司代垫工程款，将在未来五年内按进度偿还。

图表 2025 年末发行人其他应收款账龄情况

单位：万元、%

账龄结构	2025 年末	
	金额	占比
一年以内	2,561,462.57	61.34
一至二年	298,401.82	7.15
二至三年	138,282.77	3.31
三至四年	135,784.03	3.25
四至五年	97,628.51	2.34
五年以上	944,127.72	22.61
小计	4,175,687.43	100.00
减去：坏账准备	5,024.15	-
合计	4,170,663.27	-

在账龄结构方面，发行人其他应收款账龄集中在一年以内及五年以上，占比分别为 61.34%及 22.61%。发行人其他应收款账龄结构逐年改善，风险相对较小。

图表 2026年3月末发行人其他应收款前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	苏州西部生态旅游度假区管理委员会	629,713.78	47.12	代建工程款	否
2	高新区财政局	248,270.31	18.58	往来款	是
3	苏州新高商置不动产服务有限公司	170,000.00	12.72	往来款	是
4	苏州新振建设发展有限公司	165,788.00	12.41	往来款	是
5	苏州万途企业管理咨询有限公司	122,510.55	9.17	往来款	否
	合计	1,336,282.64	100.00	-	-

经征询苏州高新区财政局意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务，符合国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕50号文、财金〔2018〕23号文等相关规定要求。

(5) 存货

发行人存货以开发产品和开发成本为主。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 3,327,224.06 万元、3,891,427.93 万元、3,962,107.92 万元和 3,958,534.28 万元，分别占总资产的 21.04%、22.21%、21.88%和 22.00%。2024 年末，发行人存货较年初增加 564,203.87 万元，增幅 16.96%。2025 年末，发行人存货较年初增加 70,679.99 万元，增幅 1.82%。2026 年 3 月末，发行人存货较 2025 年末减少 3,573.64 万元，降幅 0.09%。

图表 2025年末发行人存货构成情况

单位：万元

类别	2025 年末		
	金额	跌价准备	账面价值
原材料	5,952.71	226.74	5,725.97
在产品	12,230.90	1,149.81	11,081.09
库存商品	101,842.18	87.70	101,754.48
开发产品	1,091,979.69	83,683.84	1,008,295.85
开发成本	2,921,510.64	96,243.54	2,825,267.10
低值易耗品	123.67	-	123.67
工程施工	2,692.03	-	2,692.03
委托加工物资	253.06	70.47	182.59
发出商品	7,232.22	247.07	6,985.15
合计	4,143,817.09	181,709.16	3,962,107.92

图表 2025年末发行人主要开发产品构成情况

单位：万元、%

项目	项目类型	2025 年末	
		金额	占比
名仕花园	住宅	399.50	0.04
扬州名泽园	住宅	2,975.77	0.29
天都大厦	商业	23,157.84	2.25
熙境云庭	住宅	46,043.08	4.47
泊云庭	住宅	2,196.49	0.21

项目	项目类型	2025 年末	
		金额	占比
滨河四季云庭	住宅	9,007.65	0.87
山樾云庭	住宅	44,552.62	4.33
山云庭	住宅	184,556.07	17.93
悦云庭	住宅	2,801.14	0.27
山云轩	住宅	48,039.71	4.67
留云轩	住宅	35,603.02	3.46
东方玖著	住宅	128,325.27	12.46
尚云庭	住宅	133,422.84	12.96
御璟天玺	住宅	3,021.35	0.29
高贤云庭	住宅	56,686.60	5.51
铂樾云庭	住宅	23,337.77	2.27
大象山舍	住宅	47,557.55	4.62
万悦城	商业、住宅	15,093.47	1.47
未来城	住宅	59.93	0.01
碧水栖庭	住宅	28,109.85	2.73
雅乐云庭	住宅	62,811.76	6.10
山岚璟庭	住宅	23,821.45	2.31
上华璟庭	住宅	107,975.82	10.49
合计	-	1,029,556.55	100.00

图表 2025年末发行人主要开发成本构成情况

单位：万元、%

项目	项目类型	2025 年末	
		金额	占比
尚云庭	住宅	56,788.81	2.13
铂樾云庭	住宅	112,498.43	4.22
澄阳四季云庭	住宅	314,560.64	11.79
雅乐云庭	住宅	365,552.71	13.70
春熙云庭	住宅	431,996.12	16.19
山岚璟庭	住宅	73,014.52	2.74
上华璟庭	住宅	10,171.57	0.38
拾月璟庭	住宅	289,990.65	10.87
上润璟庭	住宅、商业	152,569.57	5.72
大象山舍	住宅	327,545.63	12.27

苏地 2022-WG-63 号	住宅	88,760.64	3.33
苏地 2024-WG-91 号	住宅	23,022.81	0.86
苏地 2023-WG-62 号	住宅	92,789.08	3.48
苏地 2023-WG-78 号	住宅	147,245.25	5.52
苏地 2024-WG-Z11 号	住宅	117,101.11	4.39
苏地 2025-WG-Z06 号	住宅	65,141.61	2.44
集成电路产业园	载体	100,705.00	0.00
大通工坊	载体	33,139.00	0.00
狮山国际中心	载体	68,163.00	0.00
合计	-	2,870,756.15	100.00

2、非流动资产

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 6,048,582.31 万元、6,888,144.34 万元、7,022,122.64 万元和 6,714,788.63 万元，占总资产比例分别为 38.25%、39.31%、38.78%和 37.31%。发行人非流动资产占比较大的科目主要包括长期股权投资、投资性房地产、其他非流动金融资产、固定资产和在建工程。

(1) 长期应收款

发行人长期应收款主要为应收代建款及融资租赁款，不涉及政府、政府相关部门的往来款项。近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 478,745.81 万元、688,730.33 万元、415,114.94 万元和 416,448.83 万元，占总资产比重分别为 3.03%、3.93%、2.29%和 2.31%。

图表 2025 年末长期应收款构成情况

单位：万元

	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	513,327.78	28,597.73	484,730.05
其中：未实现融资收益	20,414.48	-	20,414.48

	账面余额	减值准备	账面价值
应收代建款	177,867.70	-	177,867.70
分期收款销售商品	135.94	7.08	128.86
小计	691,331.41	28,604.81	662,726.60
减：一年内到期部分	267,326.78	19,715.12	247,611.66
合计	424,004.63	8,889.69	415,114.94

图表 2025 年末长期应收款融资租赁前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	苏州木渎农润城乡建设有限公司	19,400.00	28.36	应收融资租赁款	否
2	泰兴市滨江港口开发有限公司	15,000.00	21.93	应收融资租赁款	否
3	苏州市木渎文化旅游集团有限公司	11,500.00	16.81	应收融资租赁款	否
4	苏州太美农业发展有限公司	12,000.00	17.54	应收融资租赁款	否
5	泰州润江建设实业有限公司	10,500.00	15.35	应收融资租赁款	否
合计	-	68,400.00	100.00	-	-

图表 2026 年 3 月末长期应收款构成情况

单位：万元

序号	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	234,170.43	56.23	融资租赁款	否
2	182,149.54	43.74	应收代建款	否
3	128.86	0.03	分期收款销售商品	否
合计	416,448.83	100.00	-	-

图表 2026 年 3 月末长期应收款融资租赁前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比	款项性质	是否关联方
1	苏州木渎农润城乡建设有限公司	19,000.00	28.41	应收融资租赁款	否
2	泰兴市滨江港口开发有限公司	14,980.00	22.40	应收融资租赁款	否
3	苏州市木渎文化旅游集团有限公司	11,000.00	16.45	应收融资租赁款	否
4	苏州太美农业发展有限公司	11,700.00	17.49	应收融资租赁款	否
5	泰州润江建设实业有限公司	10,200.00	15.25	应收融资租赁款	否
合计	-	66,880.00	100.00	-	-

(2) 长期股权投资

发行人长期股权投资主要包括对合营企业、联营企业投资及对其他企业投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 1,296,125.80 万元、1,361,087.42 万元、1,635,216.47 万元和 1,753,096.69 万元，占总资产比重分别为 8.20%、7.77%、9.03%和 9.74%。

2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加了 64,961.62 万元，增幅 5.01%。2025 年末，发行人长期股权投资较 2024 年末增加了 274,129.05 万元，增幅 20.14%。2026 年 3 月末，发行人长期股权投资较年初增加 117,880.22 万元，增幅 7.21%。优质长期股权的投资为发行人未来业务持续、稳定发展奠定了良好基础。

(3) 其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为 1,226,652.55 万元、1,474,534.03 万元、1,586,963.64 万元和 1,632,423.93 万元，占总资产比重分别为 7.76%、8.41%、8.76%和 9.07%。发行人 2026 年 3 月年末其他非流动金融资产较年初增加 45,460.29 万元，增幅为 2.86%。

自 2019 年 1 月 1 日起，发行人根据新金融工具准则将可供出售金融资产进行了重分类，按照权益工具资产属性分别计入交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产及其他非流动资产等科目。

图表 2025 年末发行人其他非流动金融资产明细

单位：万元

项目	投资成本	累计公允价值变动	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,340,709.62	246,254.02	1,586,963.64
合计	1,340,709.62	246,254.02	1,586,963.64

(4) 投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 740,615.37 万元、899,027.81 万元、1,234,713.10 万元和 888,603.78 万元，占总资产比重分别为 4.68%、5.13%、6.82%和 4.94%。发行人投资性房地产占资产总额的比例较为稳定。

图表 2025 年末发行人投资性房地产明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年末
----	---------

	金额	占比
房屋、建筑物	1,206,218.35	97.69
土地使用权	28,494.74	2.31
在建工程	-	-
合计	1,234,713.10	100.00

(5) 固定资产

发行人固定资产主要包括房屋建筑物、生产设备、专用设备、运输设备、办公及其他设备等，在非流动资产中的比重较为稳定。近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 876,865.24 万元、903,715.92 万元、936,126.99 万元和 929,177.40 万元，分别占总资产的 5.54%、5.16%、5.17%和 5.16%，固定资产总体稳中有增。

图表 2025年末发行人固定资产明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
房屋建筑物	653,619.37	69.82
生产设备	68,267.26	7.29
专用设备	194,807.87	20.81
运输设备	3,145.48	0.34
办公及其他设备	12,616.24	1.35
固定资产改良支出	1,358.28	0.15
电子设备	2,312.49	0.25
合计	936,126.99	100.00

(6) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程总额分别为 685,533.52 万元、660,782.21 万元、300,360.04 万元和 225,056.76 万元，分别占总资产的 4.33%、3.77%、1.66%和 1.25%。

2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末减少 24,751.31 万元，降幅 3.61%。2025 年末，发行人在建工程较 2024 年末减少 360,422.17 万元，降幅 54.54%，主要系二号产研总院、苏州乐园森林世界项目和年产医疗护理设备设施 12 万套项目等在建工程完工所致。2026 年 3 月末，发行人在建工程较 2025 年末减少 75,303.28 万元，降幅 25.07%。

图表 2025年末发行人主要在建工程情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	账面价值	占比
苏州乐园森林世界项目	-	-
创业园三期装修工程	13,403.78	4.46
四期总部研发大楼	55,641.00	18.52
苏绣小镇	936.04	0.31
二号产研总院	-	-
医疗产业园五期上市基地项目	56,424.71	18.79
年产医疗护理设备设施 12 万套项目	-	-
苏新乐荟横塘店	-	-
大表更换项目	34.00	0.01
运河数据港北区	113,382.31	37.75
运河数据港南区	50,366.88	16.77
其他零星项目	10,171.31	3.39
合计	300,360.04	100.00

(7) 无形资产

发行人无形资产以土地使用权为主。近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 255,862.22 万元、249,818.21 万元、225,616.65 万元和 207,097.16 万元，占总资产比重分别为 1.62%、1.43%、1.25%和 1.15%，发行人无形资产总额占总资产比重较小，整体保持稳定。

2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 6,044.01 万元，降幅 2.36%。2025 年末，发行人无形资产较 2024 年末减少 24,201.56 万元，降幅 9.69%。2026 年 3 月末，发行人无形资产较 2025 年末减少了 18,519.49 万元，降幅 8.21%。

图表 2025 年末发行人无形资产明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
土地使用权	218,368.44	96.79
软件	3,381.99	1.50
专利	503.72	0.22
特许经营权	3,185.88	1.41
数据资产	153.93	0.07
其他	22.69	0.01
合计	225,616.65	100.00

(二) 负债结构分析

图表 近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	1,009,558.70	8.38	1,481,091.74	11.20	2,554,657.81	18.34	2,757,447.40	20.01
应付票据	96,762.83	0.80	179,982.99	1.36	150,886.36	1.08	154,968.36	1.12
应付账款	723,108.53	6.00	760,207.74	5.75	801,276.59	5.75	632,616.71	4.59
预收款项	7,422.11	0.06	12,813.42	0.10	5,868.45	0.04	54,686.89	0.40
应付职工薪酬	30,116.07	0.25	30,786.48	0.23	31,570.01	0.23	12,259.13	0.09
应交税费	32,932.65	0.27	32,032.06	0.24	37,813.31	0.27	13,182.21	0.10
其他应付款	581,885.76	4.83	577,871.53	4.37	562,850.99	4.04	563,760.77	4.09
合同负债	521,643.95	4.33	278,219.78	2.10	277,251.30	1.99	157,120.38	1.14
持有待售负债	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,165,511.17	9.68	1,779,173.65	13.45	1,832,833.73	13.16	1,462,182.70	10.61
其他流动负债	670,983.63	5.57	768,919.82	5.81	687,260.97	4.93	725,998.26	5.27
流动负债合计	4,839,925.40	40.19	5,901,099.22	44.61	6,942,269.51	49.83	6,534,222.80	47.41
非流动负债：								
长期借款	3,926,255.21	32.60	4,063,198.89	30.71	3,783,633.75	27.16	3,714,623.26	26.95
应付债券	3,145,772.20	26.12	3,087,439.34	23.34	3,044,086.48	21.85	3,365,221.52	24.42
租赁负债	17,986.11	0.15	13,260.66	0.10	7,455.75	0.05	6,662.93	0.05
长期应付款	3,695.78	0.03	5,610.65	0.04	12,870.28	0.09	21,161.89	0.15
长期应付职工薪酬	20.33	0.00	-	-	-	-	-	-
预计负债	220.25	0.00	26.09	0.00	44.9	0.00	44.9	0.00
递延收益	31,223.90	0.26	37,340.75	0.28	35,052.83	0.25	28,708.46	0.21
递延所得税负债	76,451.12	0.63	93,549.98	0.71	98,133.65	0.70	98,382.55	0.71
其他非流动负债	1,165.61	0.01	27,257.62	0.21	7,526.61	0.05	12,686.05	0.09
非流动负债合计	7,202,790.52	59.81	7,327,683.98	55.39	6,988,804.26	50.17	7,247,491.56	52.59
负债合计	12,042,715.92	100.00	13,228,783.19	100.00	13,931,073.77	100.00	13,781,714.36	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 12,042,715.92 万元、13,228,783.19 万元、13,931,073.77 万元和 13,781,714.36 万元，负债总额较大；其中流动负债占比分别为 40.19%、44.61%、49.83%和 47.41%，非流动负债占比分别为 59.81%、55.39%、50.17%和 52.59%。负债结构总体来看较为稳定，发行人负债规模保持适度增长，为公司业务的扩张提供了稳健的保障。

1、流动负债

(1) 短期借款

发行人短期借款主要用于满足经营过程中的短期资金需求。近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 1,009,558.70 万元、1,481,091.74 万元、2,554,657.81 万元和 2,757,447.40 万元，占总负债比重分别为 8.38%、11.20%、18.34%和 20.01%。

2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 471,533.04 万元，增幅 46.71%，主要系压降融资成本，使用短期融资所致。2025 年末，发行人短期借款较 2024 年末增加 1,073,566.07 万元，增幅 72.48%，主要系业务需求，借款增加所致。2026 年 3 月末，发行人短期借款较 2025 年末增加 202,789.59 万元，增幅 7.94%。

图表 2025 年末发行人短期借款明细表

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
信用借款	564,428.71	22.09
担保借款	1,930,191.15	75.56
抵押借款	60,037.95	2.35
合计	2,554,657.81	100.00

(2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 723,108.53 万元、760,207.74 万元、801,276.59 万元和 632,616.71 万元，分别占总负债的 6.00%、5.75%、5.75%和 4.59%。

2024 年末，发行人应付账款较年初增加 37,099.21 万元，增幅 5.13%。2025 年末，发行人应付账款较年初增加 41,068.85 万元，增幅 5.40%。2026 年 3 月末，发行人应付账款较年初减少 168,659.88 万元，降幅 21.05%。

(3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 7,422.11 万元、12,813.42 万元、5,868.45 万元和 54,686.89 万元，分别占总负债的 0.06%、0.10%、0.04%和 0.40%。

2024 年末，发行人预收款项较年初增加 5,391.31 万元，增幅 72.64%。2025 年末，发行人预收款项较年初减少 6,944.97 万元，降幅 54.20%，主要原因系部

分贸易预收款项调整至合同负债，预收租金减少。2026 年 3 月末，发行人预收款项较年初增加 48,818.44 万元，增幅 831.88%，主要系合同负债和预收账款重分类导致。发行人预收款项占总资产比例较低，近年来随出租和融资租赁业务扩张有所增加。

图表 2025 年末发行人预收款项情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
预收租金款	3,469.66	59.12
与融资租赁有关的服务费	2,016.29	34.36
其他	382.50	6.52
合计	5,868.45	100.00

(4) 合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为 521,643.95 万元、278,219.78 万元、277,251.30 万元和 157,120.38 万元，分别占总负债的 4.33%、2.10%、1.99%和 1.14%。发行人合同负债以预收房屋销售款为主。

2024 年末，发行人合同负债较年初减少 243,424.17 万元，降幅 46.66%，主要系预收房屋销售款减少所致。2025 年末，发行人合同负债较年初减少 968.48 万元，降幅 0.35%。2026 年 3 月末，发行人合同负债较年初减少 120,130.92 万元，降幅 43.33%，主要系预售房款结转及合同负债和预收账款重分类导致。

图表 2025 年末发行人合同负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
预收房屋销售款	172,379.42	62.17
预收工程款	65,488.46	23.62
预收货款	33,817.35	12.20
预收物业费	3,005.52	1.08
预收担保费	578.78	0.21
预收利息费	292.10	0.11
预收服务费	347.47	0.13
其他	1,342.20	0.48
合计	277,251.30	100.00

(5) 其他应付款

发行人其他应付款包括应付利息、应付股利及其他应付款。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 581,885.76 万元、577,871.53 万元、562,850.99 万元和 563,760.77 万元，占负债总额比重分别为 4.83%、4.37%、4.04%和 4.09%。

2024 年末，发行人其他应付款余额较 2023 年末减少了 4,014.24 万元，降幅 0.69%。2025 年末，发行人其他应付款余额较 2024 年末减少了 15,020.54 万元，降幅 2.60%。截至 2026 年 3 月末，发行人其他应付款较 2025 年末增加 909.78 万元，增幅 0.16%。

图表 近三年末发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
应付股利	164.66	246.16	449.88
其他应付款	581,721.11	577,625.37	562,401.11
合计	581,885.76	577,871.53	562,850.99

图表 2025 年末发行人其他应付款明细

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
往来款	465,711.19	82.81
纾困专项资金	7,351.03	1.31
风险补偿金	4,105.40	0.73
应付保证金及押金	36,567.15	6.50
地方专项债	31,025.00	5.52
吴县铁矿代管资金	1,670.13	0.30
对外投资的合伙企业预分配款	10,876.31	1.93
其他	5,094.90	0.91
合计	562,401.11	100.00

2、非流动负债

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 3,926,255.21 万元、4,063,198.89 万元、3,783,633.75 万元和 3,714,623.26 万元，分别占负债总额的 32.60%、30.71%、27.16%和 26.95%，占比总体呈下降趋势。

2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 136,943.68 万元，增幅 3.49%。

2025 年末，发行人长期借款较 2024 年末减少 279,565.14 万元，降幅 6.88%。

2026 年 3 月末，发行人长期借款较 2025 年末减少 69,010.49 万元，降幅 1.82%。

图表 2025 年末发行人长期借款明细表

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
信用借款	471,190.75	12.45
保证借款	1,740,181.15	45.99
抵押借款	1,232,002.26	32.56
质押借款	340,259.59	8.99
合计	3,783,633.75	100.00

(2) 应付债券

为改善财务结构，降低融资成本，发行人积极拓展债务融资工具、公司债等融资渠道，降低对银行长期借款的依赖。近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 3,145,772.20 万元、3,087,439.34 万元、3,044,086.48 万元和 3,365,221.52 万元，分别占负债总额的 26.12%、23.34%、21.85%和 24.42%，占比整体相对稳定。

2024 年末，发行人债券余额较 2023 年末减少 58,332.86 万元，降幅 1.85%。2025 年末，发行人债券余额较 2024 年末减少 43,352.86 万元，降幅 1.40%。2026 年 3 月末，发行人债券余额较 2025 年末增加 321,135.04 万元，增幅 10.55%。发行人在直接融资市场上积极融资，以长期的债券代替短期的银行借款，从而将债务期限与业务周期匹配，降低短期偿债风险。

(三) 所有者权益分析

图表 发行人近三年及一期末所有者权益构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（股本）	852,751.57	22.61	867,751.57	20.20	890,751.57	21.33	890,751.57	21.14
其他权益工具	720,500.00	19.10	805,500.00	18.75	855,500.00	20.48	835,500.00	19.83
资本公积	6,034.20	0.16	4,579.98	0.11	-22,053.06	-0.53	-21,508.13	-0.51
其他综合收益	80,117.23	2.12	94,746.29	2.21	80,067.60	1.92	81,100.99	1.92
盈余公积	1,871.15	0.05	1,871.15	0.04	1,871.15	0.04	1,871.15	0.04
一般风险准备	4,640.56	0.12	4,833.08	0.11	4,917.60	0.12	4,917.60	0.12
未分配利润	207,924.43	5.51	200,871.82	4.68	180,021.00	4.31	200,811.31	4.77

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
归属于母公司所有者权益合计	1,873,839.14	49.68	1,980,153.89	46.10	1,991,075.86	47.67	1,993,444.48	47.31
少数股东权益	1,897,884.29	50.32	2,315,571.84	53.90	2,185,896.14	52.33	2,219,813.24	52.69
股东权益合计	3,771,723.43	100.00	4,295,725.72	100.00	4,176,972.00	100.00	4,213,257.73	100.00

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 3,771,723.43 万元、4,295,725.72 万元、4,176,972.00 万元和 4,213,257.73 万元，所有者权益整体呈上升趋势。近年来，发行人经营效益良好，盈利能力较好，未分配利润相对稳定。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本分别为 852,751.57 万元、867,751.57 万元、890,751.57 万元和 890,751.57 万元。

截至 2026 年 3 月末，公司实收资本中，苏州市虎丘区人民政府出资 807,316.53 万元，占比 90.63%，江苏省财政厅出资 83,435.04 万元，占比 9.37%。

2、其他权益工具

近三年及一期末，发行人其他权益工具分别为 720,500.00 万元、805,500.00 万元、855,500.00 万元和 835,500.00 万元，主要为永续债。

图表 2025 年末发行人其他权益工具明细

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
永续信托	50,500.00	5.90
永续中票	745,000.00	87.08
永续险资	60,000.00	7.01
合计	855,500.00	100.00

3、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积金额分别为 6,034.20 万元、4,579.98 万元、-22,053.06 万元和 -21,508.13 万元，分别占同期所有者权益 0.16%、0.11%、-0.53%和-0.51%。

4、未分配利润

发行人未分配利润主要由历年滚存收益构成。近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 207,924.43 万元、200,871.82 万元、180,021.00 万元和 200,811.31 万元，分别占同期所有者权益的 5.51%、4.68%、4.31%和 4.77%，金

额较稳定，发行人近年来盈利状况良好。

5、少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益期末余额分别为 1,897,884.29 万元、2,315,571.84 万元、2,185,896.14 万元和 2,219,813.24 万元，占所有者权益的比重分别为 50.32%、53.90%、52.33%和 52.69%。

（四）现金流量分析

图表 近三年及一期发行人现金流情况

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
经营活动现金流入小计	1,360,985.29	1,406,873.23	1,559,954.95	1,133,128.50
经营活动现金流出小计	1,531,192.31	1,753,061.10	1,557,376.33	1,155,840.12
经营活动产生的现金流量净额	-170,207.01	-346,187.87	2,578.62	-22,711.62
投资活动现金流入小计	595,707.18	474,171.93	596,001.54	217,763.06
投资活动现金流出小计	984,738.99	1,107,908.56	826,287.95	331,055.83
投资活动产生的现金流量净额	-389,031.82	-633,736.63	-230,286.41	-113,292.77
筹资活动现金流入小计	8,805,592.33	8,869,382.40	9,945,777.83	2,658,234.55
筹资活动现金流出小计	7,930,015.38	7,974,623.93	9,727,629.28	2,405,722.23
筹资活动产生的现金流量净额	875,576.95	894,758.46	218,148.55	252,512.32
汇率变动对现金的影响	-104.87	847.72	-222.66	-390.02
现金及现金等价物净增加额	316,233.25	-84,318.32	-9,781.90	116,117.91

1、经营性现金流分析

（1）经营活动产生的现金流量净额

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-170,207.01 万元、-346,187.87 万元、2,578.62 万元和-22,711.62 万元。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加 375,915.09 万元，增幅 68.83%，主要是由于当期竞拍土地减少，购买商品、接受劳务支付的现金减少，同时房地产销售回款有所增加所致。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，同比 2023 年度减少 175,980.86 万元，减幅 103.39%，主要原因是随发行人业务规模扩张，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、支付的各项税费以及支付其他与经营活动有关的现金均有所增加所致。

2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加

348,766.49 万元，增幅为 100.74%，主要原因是发行人购买商品、接受劳务支付的现金有所减少、收到其他与经营活动有关的现金有所增加所致。

(2) 经营活动现金流入

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,360,985.29 万元、1,406,873.23 万元、1,559,954.95 万元和 1,133,128.50 万元。

2023 年度，发行人经营性现金流入同比 2022 年度减少 374,579.69 万元，降幅 21.58%，具体为房地产综合开发收入下降所致。2024 年度，发行人经营性现金流入同比 2023 年度增加 45,887.93 万元，增幅 3.37%，主要是销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。2025 年度，发行人经营性现金流入同比 2024 年度增加 153,081.72 万元，增幅 10.88%。

(3) 经营活动现金流出

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流出分别为 1,531,192.31 万元、1,753,061.10 万元、1,557,376.33 万元和 1,155,840.12 万元。

2023 年度，发行人经营性现金流出同比 2022 年度减少 750,494.77 万元，降幅 32.89%。2024 年度，发行人经营性现金流出同比 2023 年度增加 221,868.79 万元，主要是当期购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金增加所致。2025 年度，发行人经营性现金流出同比 2024 年度减少 195,684.77 万元，降幅 11.16%。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-389,031.82 万元、-633,736.63 万元、-230,286.41 万元和-113,292.77 万元。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流入分别为 595,707.18 万元、474,171.93 万元、596,001.54 万元和 217,763.06 万元。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流入较 2023 年度减少 121,535.25 万元，降幅 20.40%，主要为收回投资收到的现金减少。2025 年度，发行人投资活动产生的现金流入较 2024 年度增加 121,829.61 万元，增幅 25.69%，主要为收回投资收到的现金增加。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流出量分别为 984,738.99 万元、1,107,908.56 万元、826,287.95 万元和 331,055.83 万元，主要为投资所支付的现金，呈波动下降趋势。投资活动产生的现金流出减少主要是因为发行人项目投资节奏放缓，投资所支付的现金减少所致。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 875,576.95 万元、894,758.46 万元、218,148.55 万元和 252,512.32 万元，均为正数，近三年整体有所下降。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 8,805,592.33 万元、8,869,382.40 万元、9,945,777.83 万元和 2,658,234.55 万元，近三年呈稳中有增趋势，主要是发行人对外融资增加。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流出量分别为 7,930,015.38 万元、7,974,623.93 万元、9,727,629.28 万元和 2,405,722.23 万元，近三年逐年增加，主要是因为发行人近几年负债增加，偿还债务资金同步增加导致。

四、发行人盈利能力分析

图表 发行人近三年及一期盈利能力情况表

单位：万元、%

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	1,326,525.65	1,400,737.37	1,238,641.18	347,460.29
投资净收益	136,205.77	119,296.74	221,555.16	59,509.86
利润总额	110,549.42	125,933.68	73,045.74	55,745.39
营业外收入	5,967.86	63,147.34	35,436.13	16,705.84
营业利润	106,295.23	64,357.46	38,957.05	39,261.95
净利润	68,086.93	76,956.77	41,037.14	48,225.78
总资产收益率	0.45	0.46	0.23	0.27
净资产收益率	1.86	1.91	0.97	1.15

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 1,326,525.65 万元、1,400,737.37 万元、1,238,641.18 万元和 347,460.29 万元；实现投资收益分别为 136,205.77 万元、119,296.74 万元、221,555.16 万元和 59,509.86 万元；实现营业利润分别为 106,295.23 万元、64,357.46 万元、38,957.05 万元和 39,261.95 万元；实现净利润分别为 68,086.93 万元、76,956.77 万元、41,037.14 万元和 48,225.78 万元；近三年，发行人总资产收益率分别为 0.45%、0.46%和 0.23%；发行人净资产收益率分别为 1.86%、1.91%和 0.97%。由于发行人主营业务以旅游项目开发建设、房地产开发、公共事业与基础设施建设业务为主，业务开展呈现一定的持续性，未来随着项目的持续完工，营业情况将会逐渐回暖。

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 5,967.86 万元、63,147.34 万元、

35,436.13 万元和 16,705.84 万元。发行人营业外收入主要来源于罚款收入、非流动资产报废收益、违约补偿金、赔偿及其他等，2025 年度，发行人营业外收入大幅减少，主要由于发行人 2025 年度取得江苏国信 7.52% 股份以及增加对杭州银行股份有限公司的投资，投资成本与可辨认净资产公允价值的差额计入营业外收入，计入的收入相比去年有所减少所致。

五、发行人偿债能力分析

图表 近三年及一期末发行人偿债能力指标

单位：%、倍

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产负债率	76.15	75.49	76.93	76.59
流动比率	2.02	1.80	1.60	1.73
速动比率	1.33	1.14	1.03	1.12
EBITDA 利息保障倍数	1.41	1.36	1.40	-

从短期偿债能力指标看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.02 倍、1.80 倍、1.60 倍和 1.73 倍，速动比率分别为 1.33 倍、1.14 倍、1.03 倍和 1.12 倍，相对平稳，公司短期资产足以覆盖短期负债，短期偿债能力较好。从长期偿债能力指标来看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 76.15%、75.49%、76.93% 和 76.59%。目前公司的对外融资规模较大，但报告期内公司资产负债率保持相对稳定。近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.41 倍、1.36 倍和 1.40 倍，EBITDA 基本可以覆盖利息。未来，随着虎丘区（高新区）经济持续稳定发展，公司利润水平和利息保障倍数有望稳步提高，偿债能力有望进一步增强。

六、发行人营运能力分析

图表 发行人近三年及一期运营效率指标

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
应收账款周转率（次）	1.35	1.36	1.13	0.32
存货周转率（次）	0.35	0.33	0.28	0.08

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 1.35 次/年、1.36 次/年、1.13 次/年及 0.32 次/年，近三年下滑，但仍属于较高水平，说明公司的资金流动性保持较好。近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.35 次/年、0.33 次/年、0.28 次/年及 0.08 次/年，近三年呈小幅下滑趋势，但不影响发行人的资金周转。

综上所述，发行人资产经营效率整体良好，随着未来相关建设项目的完工

及款项回收，发行人存货周转效率将会进一步提高，未来发行人将继续保持健康快速的发展态势。

七、发行人有息债务情况

（一）有息债务概况

近三年末，发行人有息债务总额分别为 9,918,080.91 万元、11,134,126.19 万元和 11,858,443.16 万元，呈现逐年上升的趋势，这与发行人主营业务的逐步增长是保持一致的。从结构上看，近一年发行人短期有息负债占比有所增加，说明发行人增加短期融资压降融资成本。发行人不涉及夹层融资、名股实债等情况。

1、有息债务品种

图表 近三年末发行人有息债务情况一览表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
短期借款	1,009,558.70	1,481,091.74	2,554,657.81
一年内到期的非流动负债	1,165,511.17	1,779,173.65	1,832,833.73
其他流动负债（有息部分）	670,983.63	723,222.57	643,231.39
长期借款	3,926,255.21	4,063,198.89	3,783,633.75
应付债券	3,145,772.20	3,087,439.34	3,044,086.48
合计	9,918,080.91	11,134,126.19	11,858,443.16

2、担保结构

图表 截至 2025 年末发行人银行借款余额担保结构

单位：万元

项目	短期借款	长期借款
信用借款	564,428.71	471,190.75
保证借款	1,930,191.15	1,740,181.15
抵押借款	60,037.95	1,232,002.26
质押借款	-	340,259.59
合计	2,554,657.81	3,783,633.75

（二）银行融资方面

图表 2025 年末发行人主要借款明细表

单位：万元、%

公司名称	借款人	融资品种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏高新城建发展（苏州）有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	12,000.00	2025/11/26	2026/11/20	2.25

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏高新城建发展（苏州）有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	11,800.00	2025/11/20	2026/11/18	2.25
苏高新城建发展（苏州）有限公司	宁波银行苏州虎丘支行	银行借款	1,000.00	2025/10/21	2026/10/21	2.25
苏高新城建发展（苏州）有限公司	光大银行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/8/8	2026/8/7	2.38
苏高新城建发展（苏州）有限公司	渤海银行苏州新区支行	银行借款	4,000.00	2025/7/23	2026/4/20	2.45
苏高新城建发展（苏州）有限公司	苏州农商行苏州新区支行	银行借款	4,500.00	2025/7/16	2028/7/15	2.40
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/11/26	2026/11/25	2.30
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	光大银行苏州滨河路支行	银行借款	1,000.00	2025/9/24	2026/9/23	2.20
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/6/30	2026/6/19	2.22
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	民生银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/6/27	2026/6/27	2.30
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	兴业银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/6/27	2026/6/26	2.30
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/28	2026/3/28	2.30
苏高新健康产业发展（苏州）有限公司	邮储银行苏州新区支行	银行借款	3,000.00	2025/1/8	2026/1/7	2.80
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	2,000.00	2025/11/28	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	建行科技城支行	银行借款	2,000.00	2025/9/16	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	江苏银行苏州科技城支行	银行借款	490.00	2025/6/27	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	建行科技城支行	银行借款	1,500.00	2025/3/21	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	966.60	2025/3/14	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	5,793.10	2025/1/22	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	建行科技城支行	银行借款	5,668.00	2025/1/16	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	7,727.50	2025/1/16	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	建行科技城支行	银行借款	5,000.00	2025/1/8	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	1,932.00	2025/1/8	2040/12/25	1.00
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	1,933.40	2024/12/11	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	2,416.00	2024/9/14	2040/12/25	1.50

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	13,253.33	2024/7/24	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	4,197.60	2024/7/12	2040/12/25	2.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	3,111.62	2024/7/9	2040/12/25	2.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	3,108.00	2024/7/9	2040/12/25	2.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	3,110.00	2024/6/28	2040/12/25	2.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	1,306.67	2024/6/24	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	1,916.00	2024/6/13	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	2,332.00	2024/3/21	2040/12/25	2.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,866.69	2024/3/15	2040/12/25	2.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	1,867.40	2024/3/14	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	1,867.40	2024/2/1	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	建行科技城支行	银行借款	6,000.00	2024/1/29	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	1,898.00	2024/1/29	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	4,745.76	2024/1/31	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	5,220.34	2024/1/24	2040/12/25	1.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	8,400.00	2023/12/19	2040/12/25	2.50
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	932.80	2023/12/18	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	1,865.60	2023/12/18	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	1,865.60	2023/11/21	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,866.69	2023/10/25	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	2,800.00	2023/7/28	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	2,800.00	2023/7/28	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	2,798.40	2023/7/28	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	2,800.00	2023/7/28	2040/12/25	2.80

公司名称	借款人	融资品种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	2,798.40	2023/7/28	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	14,000.00	2023/5/5	2040/12/25	2.80
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	建行科技城支行	银行借款	2,500.00	2022/12/8	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	2,332.00	2022/12/8	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	4,664.00	2022/12/8	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	9,333.33	2022/10/8	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	1,866.67	2022/5/30	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	1,865.60	2022/1/4	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	1,865.60	2022/1/4	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	1,865.60	2022/1/4	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	2,800.00	2022/1/4	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	1,865.60	2022/1/4	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	14,000.00	2021/7/1	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	2,332.00	2021/5/25	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	2,332.00	2021/5/25	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	2,332.00	2021/5/25	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	建行科技城支行	银行借款	573.92	2021/5/25	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	2,332.00	2021/4/22	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	2,332.00	2021/4/22	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	2,332.00	2021/4/25	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	2,332.00	2021/4/22	2040/12/25	3.00
苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	37,333.33	2020/12/25	2040/12/24	3.00
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	宁波银行苏州虎丘支行	银行借款	5,000.00	2025/10/30	2026/1/27	2.07
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	宁波银行苏州分行	银行借款	2,500.00	2025/10/21	2026/10/20	2.25

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资品种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/6/26	2026/6/26	2.50
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	上海银行苏州分行营业部	银行借款	1,000.00	2025/6/25	2026/6/25	2.45
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	苏州银行科技城支行	银行借款	1,000.00	2025/6/24	2026/6/18	2.60
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/6/24	2026/6/16	2.50
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	兴业银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/6/20	2026/6/19	2.30
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	北京银行苏州分行	银行借款	9,000.00	2025/6/19	2026/6/16	2.50
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	渤海银行股份有限公司苏州分行营业部	银行借款	5,000.00	2025/6/18	2026/6/17	2.50
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/21	2026/3/20	2.40
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	光大银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/3/17	2026/3/16	2.50
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	中信银行苏州分行	银行借款	8,900.00	2025/3/17	2026/3/16	2.50
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	光大银行苏州分行	银行借款	14,700.00	2025/1/22	2028/1/21	2.85
苏高新锦棠酒店管理(苏州)有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	850.00	2024/6/13	2027/6/12	2.80
苏州创新设计制造中心发展有限公司	招商银行苏州分行营业部	银行借款	1,800.00	2025/9/30	2026/9/29	2.21
苏州创新设计制造中心发展有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	1,000.00	2025/9/26	2026/9/15	2.30
苏州创新设计制造中心发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	18,800.00	2023/1/19	2038/1/12	2.75
苏州高新农业发展有限公司	建行苏州通安支行	银行借款	1,000.00	2025/11/26	2026/11/25	2.30
苏州高新农业发展有限公司	光大银行苏州分行	银行借款	4,000.00	2025/11/25	2026/11/24	2.25
苏州高新农业发展有限公司	中行通安支行	银行借款	1,000.00	2025/6/28	2026/6/27	2.20
苏州高新农业发展有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/28	2026/3/28	2.50
苏州高新区昌普乐荟商业开发有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	4,000.00	2025/2/28	2040/2/26	2.75
苏州高新区枫桥人力资源服务产业园有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/31	2026/3/30	2.40
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/12/16	2026/12/15	2.26
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	宁波银行苏州虎丘支行	银行借款	1,000.00	2025/10/17	2026/10/17	2.20

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	渤海银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/6/18	2026/6/17	2.50
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/5/28	2026/5/27	2.35
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/4/27	2026/4/27	2.50
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/4/2	2026/4/1	2.55
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	民生银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/27	2026/3/27	2.50
苏州高新区人力资源开发有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/12/23	2026/12/23	2.35
苏州高新区人力资源开发有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	1,200.00	2025/12/16	2026/6/15	2.23
苏州高新区人力资源开发有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	8,000.00	2025/11/18	2026/11/17	2.25
苏州高新区人力资源开发有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	1,200.00	2025/7/14	2026/1/11	2.30
苏州高新区人力资源开发有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/4/25	2026/4/25	2.40
苏州高新区人力资源开发有限公司	民生银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/27	2026/3/27	2.50
苏州高新区自来水有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/12/26	2028/12/25	2.45
苏州高新区自来水有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	27,000.00	2025/11/21	2026/11/20	2.22
苏州高新区自来水有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	15,000.00	2025/10/31	2026/10/31	2.30
苏州高新区自来水有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/9/26	2026/9/26	2.30
苏州高新区自来水有限公司	民生银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/7/30	2026/7/30	2.35
苏州高新区自来水有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/6/30	2026/6/30	2.40
苏州高新区自来水有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	25,000.00	2025/6/19	2026/6/6	2.30
苏州高新区自来水有限公司	北京银行苏州分行	银行借款	10,000.00	2025/6/5	2026/5/30	2.40
苏州高新区自来水有限公司	浦发苏州新区支行	银行借款	12,000.00	2025/4/18	2026/3/25	2.40
苏州高新区自来水有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	12,000.00	2025/3/28	2026/3/20	2.30
苏州高新区自来水有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	8,400.00	2024/3/14	2027/3/13	2.80
苏州高新区自来水有限公司	南洋商业银行苏州分行	银行借款	5,238.00	2024/3/12	2026/12/13	2.40
苏州高新区自来水有限公司	南洋商业银行苏州分行	银行借款	4,462.00	2024/1/26	2026/12/13	2.40

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州高新区自来水有限公司	南洋商业银行苏州分行	银行借款	4,800.00	2023/12/13	2026/12/7	2.40
苏州高新区自来水有限公司	恒丰银行新区支行	银行借款	10,500.00	2023/8/29	2026/8/28	2.80
苏州高新人才发展集团有限公司	宁波银行苏州虎丘支行	银行借款	1,000.00	2025/6/12	2026/6/12	2.40
苏州高新掌新生活服务科技有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/6/30	2026/6/26	2.20
苏州高新掌新生活服务科技有限公司	兴业银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/6/30	2026/6/29	2.20
苏州高新智泰创新发展有限公司	宁波银行苏州虎丘支行	银行借款	5,000.00	2025/9/19	2026/9/19	2.30
苏州高新智泰创新发展有限公司	建行科技城支行	银行借款	27,300.00	2025/1/2	2037/12/31	2.62
苏州国环节能环保创业园管理有限公司	宁波银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/9/29	2026/9/26	2.15
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	1,000.00	2025/9/19	2026/9/15	2.30
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	江苏银行苏州分行	银行借款	950.00	2025/2/21	2026/2/20	2.70
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	21,000.00	2025/1/3	2032/12/31	2.56
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	3,550.00	2023/2/14	2026/2/13	2.80
苏州许创致新建设发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	600.00	2025/11/28	2045/3/6	0.97
苏州许创致新建设发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,485.00	2025/11/28	2045/3/6	0.97
苏州许创致新建设发展有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	600.00	2025/11/28	2045/3/6	0.97
苏州许创致新建设发展有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	1,300.00	2025/11/27	2044/9/20	0.97
苏州许创致新建设发展有限公司	江苏银行苏州分行	银行借款	100.00	2025/6/12	2045/3/6	1.07
苏州许创致新建设发展有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	515.00	2025/5/8	2045/3/6	1.07
苏州许创致新建设发展有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	475.00	2025/4/29	2045/3/6	1.07
苏州许创致新建设发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	515.00	2025/4/29	2045/3/6	1.07
苏州许创致新建设发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	495.00	2025/3/27	2045/3/6	1.07
苏州许创致新建设发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/7	2045/3/6	1.07

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州华和创意设计有限公司	南京银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/11/7	2026/11/4	2.58
苏州华和创意设计有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/11/4	2026/11/3	2.40
苏州华和创意设计有限公司	光大银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/6/26	2026/6/25	2.30
苏州华和创意设计有限公司	上海银行苏州分行营业部	银行借款	1,000.00	2025/6/25	2026/6/25	2.45
苏州华和创意设计有限公司	恒丰银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/6/19	2026/6/18	2.50
苏州华和创意设计有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	1,000.00	2025/6/16	2026/6/9	2.60
苏州华和创意设计有限公司	渤海银行股份有限公司苏州分行营业部	银行借款	1,000.00	2025/3/25	2026/3/24	2.50
苏州华和创意设计有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	980.00	2024/12/13	2027/12/12	2.80
苏州科技城人力资源产业发展有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/12/19	2026/12/18	2.30
苏州科技城人力资源产业发展有限公司	宁波银行苏州虎丘支行	银行借款	1,000.00	2025/6/12	2026/6/12	2.40
苏州科技城人力资源产业发展有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/4/18	2026/4/10	2.22
苏州狮山广场发展有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	7,660.00	2025/11/3	2040/8/28	2.50
苏州狮山广场发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	3,867.00	2025/9/5	2040/8/28	2.50
苏州狮山广场发展有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	160.00	2023/1/11	2040/8/28	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	8,703.46	2025/8/29	2040/8/28	2.50
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	9,500.00	2024/10/8	2040/10/31	2.50
苏州狮山广场发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	6,931.00	2024/8/16	2040/8/22	2.50
苏州狮山广场发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	13,593.75	2024/2/8	2040/2/29	2.50
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	18,200.00	2024/1/3	2040/1/3	2.50
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	13,350.00	2023/6/26	2043/6/25	2.90
苏州狮山广场发展有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	1,740.00	2023/1/13	2040/1/13	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	3,480.00	2023/1/10	2040/1/10	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,740.00	2023/1/6	2040/1/6	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	1,580.00	2023/1/11	2040/12/31	3.00

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	4,450.00	2023/1/3	2040/1/3	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	4,450.00	2022/12/8	2040/12/8	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	4,450.00	2022/10/8	2040/10/9	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	1,305.00	2021/9/23	2040/12/30	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	1,305.00	2021/9/23	2040/12/30	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	6,675.00	2021/9/23	2040/12/30	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	2,670.00	2021/9/24	2040/12/30	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,305.00	2021/9/23	2040/12/30	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	1,740.00	2021/4/8	2040/12/31	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	3,420.00	2021/4/7	2040/12/31	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,740.00	2021/4/7	2040/12/31	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	1,740.00	2021/4/7	2040/12/31	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	8,900.00	2021/3/29	2041/3/26	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	2,610.00	2021/1/27	2040/12/31	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	15,130.00	2021/1/22	2040/1/31	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	870.00	2020/9/23	2040/9/22	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	870.00	2020/9/18	2040/9/18	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	1,740.00	2020/9/14	2040/9/14	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	870.00	2020/9/8	2040/9/7	3.00
苏州狮山广场发展有限公司	国家开发银行苏州分行	银行借款	1,780.00	2020/8/28	2040/8/29	3.00
苏州时棠餐饮管理有限公司	宁波银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/9/30	2026/9/29	2.15
苏州时棠餐饮管理有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	1,000.00	2025/9/22	2026/9/12	2.30
苏州苏高新城市更新有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	10,800.05	2024/5/30	2031/5/29	2.35
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	南洋商业银行苏州分行	银行借款	890.00	2025/11/27	2026/2/25	2.10

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	南洋商业银行苏州分行	银行借款	1,015.00	2025/11/27	2026/2/25	2.10
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	2,000.00	2025/11/27	2026/11/20	2.22
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	3,000.00	2025/11/25	2026/11/20	2.22
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	1,443.00	2025/11/21	2026/5/20	2.08
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	南洋商业银行苏州分行	银行借款	875.00	2025/11/12	2026/2/10	2.10
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	中国农业发展银行苏州分行	银行借款	5,000.00	2025/8/20	2026/8/19	2.25
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	2,500.00	2025/8/8	2026/8/8	2.40
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	1,500.00	2025/8/4	2026/8/4	2.40
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	工行苏州科技城支行	银行借款	1,645.30	2025/7/25	2026/1/21	2.08
苏州苏高新华树国际贸易有限公司	浦发苏州新区支行	银行借款	1,743.12	2025/7/24	2026/1/23	2.25
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/12/25	2026/6/22	2.23
苏州苏高新集团有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	17,000.00	2025/12/25	2028/12/23	2.45
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/12/25	2026/12/19	2.30
苏州苏高新集团有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	40,000.00	2025/12/24	2026/12/23	2.29
苏州苏高新集团有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	7,000.00	2025/12/24	2026/12/23	2.28
苏州苏高新集团有限公司	平安银行苏州分行	银行借款	30,000.00	2025/12/15	2026/12/14	2.30
苏州苏高新集团有限公司	广发银行苏州市新区支行	银行借款	20,000.00	2025/12/5	2026/6/4	2.25
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/11/28	2026/11/27	2.40
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/11/27	2026/5/21	2.40
苏州苏高新集团有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	40,000.00	2025/11/26	2026/11/24	2.28
苏州苏高新集团有限公司	平安银行苏州分行	银行借款	20,000.00	2025/11/25	2026/5/24	2.30
苏州苏高新集团有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	40,000.00	2025/11/24	2026/11/23	2.40
苏州苏高新集团有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/11/24	2026/11/23	2.40
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	23,500.00	2025/11/21	2026/11/13	2.30

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	14,000.00	2025/11/19	2026/11/16	2.30
苏州苏高新集团有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/11/19	2026/11/18	2.40
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	15,000.00	2025/11/18	2026/11/16	2.30
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	55,000.00	2025/11/6	2026/11/5	2.40
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	20,000.00	2025/10/31	2026/10/20	2.30
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/10/30	2026/4/27	2.40
苏州苏高新集团有限公司	浦发苏州新区支行	银行借款	50,000.00	2025/10/30	2026/10/30	2.28
苏州苏高新集团有限公司	南京银行苏州分行	银行借款	10,000.00	2025/10/27	2026/10/26	2.30
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	40,000.00	2025/10/24	2026/10/23	2.30
苏州苏高新集团有限公司	广发银行苏州市新区支行	银行借款	30,000.00	2025/10/20	2026/10/16	2.25
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	25,000.00	2025/9/24	2026/3/22	2.40
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/9/24	2026/3/22	2.40
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	11,000.00	2025/9/10	2026/9/8	2.30
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	5,000.00	2025/9/10	2026/9/8	2.30
苏州苏高新集团有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	40,000.00	2025/8/29	2026/8/28	2.40
苏州苏高新集团有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	116,000.00	2025/8/28	2026/8/27	2.30
苏州苏高新集团有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/8/28	2026/8/27	2.40
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/8/27	2026/8/25	2.30
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	40,000.00	2025/8/25	2026/8/18	2.30
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	17,500.00	2025/8/25	2026/8/20	2.30
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/8/22	2026/6/26	2.40
苏州苏高新集团有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	18,000.00	2025/8/18	2026/5/5	2.40
苏州苏高新集团有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	57,000.00	2025/8/15	2026/5/5	2.40
苏州苏高新集团有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	24,500.00	2025/8/4	2026/8/1	2.40

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州苏高新集团有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	30,000.00	2025/8/4	2026/8/1	2.40
苏州苏高新集团有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	30,000.00	2025/7/29	2026/6/29	2.40
苏州苏高新集团有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/7/29	2026/6/29	2.40
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/7/28	2026/7/27	2.40
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/7/25	2026/7/24	2.40
苏州苏高新集团有限公司	建行科技城支行	银行借款	25,000.00	2025/7/17	2026/7/16	2.40
苏州苏高新集团有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	34,000.00	2025/6/23	2026/6/23	2.30
苏州苏高新集团有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	18,000.00	2025/6/20	2026/5/5	2.40
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/6/5	2026/6/4	2.30
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/5/9	2026/5/8	2.30
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/5/6	2026/5/5	2.40
苏州苏高新集团有限公司	北京银行苏州分行	银行借款	10,000.00	2025/4/27	2026/4/25	2.50
苏州苏高新集团有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/4/25	2026/4/20	2.30
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/4/24	2026/4/23	2.30
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/4/22	2026/4/21	2.40
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/4/18	2026/4/17	2.30
苏州苏高新集团有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	25,000.00	2025/4/16	2026/4/15	2.40
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/3/31	2026/3/30	2.40
苏州苏高新集团有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/3/28	2026/3/28	2.20
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/3/28	2026/3/25	2.40
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	15,000.00	2025/3/28	2026/3/20	2.30
苏州苏高新集团有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	15,000.00	2025/3/26	2026/3/25	2.40
苏州苏高新集团有限公司	进出口银行江苏分行	银行借款	50,000.00	2025/3/21	2026/3/19	2.10
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	25,000.00	2025/3/14	2026/3/13	2.40

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	19,000.00	2025/3/13	2026/3/11	2.40
苏州苏高新集团有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	7,900.00	2025/3/11	2026/3/10	2.40
苏州苏高新集团有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/3/10	2026/2/21	2.50
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/3/5	2026/2/24	2.40
苏州苏高新集团有限公司	光大银行苏州新区支行	银行借款	45,000.00	2025/3/5	2026/2/15	2.60
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/1/24	2026/1/20	2.40
苏州苏高新集团有限公司	民生银行苏州新区支行	银行借款	50,000.00	2025/1/22	2026/1/22	2.65
苏州苏高新集团有限公司	民生银行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/1/2	2026/1/2	2.65
苏州苏高新集团有限公司	兴业银行苏州新区支行	银行借款	9,980.00	2024/12/20	2027/12/19	2.85
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	36,545.60	2024/1/1	2038/8/28	2.50
苏州苏高新集团有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	8,000.00	2024/1/1	2026/8/31	3.30
苏州苏高新集团有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	8,000.00	2023/12/27	2026/8/31	3.30
苏州苏高新集团有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	24,000.00	2023/11/30	2026/9/6	3.40
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	21,954.40	2023/9/15	2038/8/28	2.50
苏州苏高新集团有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	45,500.00	2023/8/31	2038/8/28	2.50
苏州苏高新集团有限公司	南洋商业银行苏州分行	银行借款	13,020.41	2023/7/6	2026/6/24	2.40
苏州苏高新科技产业发展有限公司	苏州银行新区支行	银行借款	11,000.00	2025/12/24	2026/12/24	2.28
苏州苏高新科技产业发展有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/12/25	2026/12/3	2.26
苏州苏高新科技产业发展有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/11/27	2026/11/26	2.25
苏州苏高新科技产业发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/9/30	2040/1/3	2.66
苏州苏高新科技产业发展有限公司	招商银行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/8/11	2026/8/10	2.35
苏州苏高新科技产业发展有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/6/27	2026/6/20	2.20
苏州苏高新科技产业发展有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	15,000.00	2025/3/28	2026/3/28	2.20
苏州苏高新科技产业发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	12,600.00	2025/1/9	2040/1/3	2.66

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州苏高新科技产业发展有限公司	苏州银行新区支行	银行借款	9,000.00	2025/1/24	2026/1/24	2.80
苏州苏高新科技产业发展有限公司	民生银行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/1/20	2026/1/20	2.75
苏州苏高新科技产业发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	5,750.00	2025/1/1	2038/10/9	2.45
苏州苏高新科技产业发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,200.00	2019/11/30	2029/11/30	2.65
苏州苏高新商业发展有限公司	交行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/9/28	2026/9/12	2.15
苏州苏高新商业发展有限公司	宁波银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/9/26	2026/9/25	2.15
苏州苏高新商业发展有限公司	民生银行苏州分行营业部	银行借款	1,000.00	2025/6/27	2026/6/26	2.30
苏州苏高新商业发展有限公司	兴业银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/3/21	2026/3/20	2.30
苏州苏高新商业发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	456.55	2025/1/26	2034/5/31	2.45
苏州苏高新商业发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	419.34	2025/1/1	2034/5/31	2.45
苏州苏高新商业发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	628.59	2024/8/23	2034/5/31	2.45
苏州苏高新数字经济产业发展有限公司	兴业银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/9/29	2026/9/28	2.11
苏州苏高新数字经济产业发展有限公司	光大银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/7/25	2026/7/24	2.30
苏州苏高新数字经济产业发展有限公司	苏州农商行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/7/2	2028/6/15	2.40
苏州苏高新数字经济产业发展有限公司	交通银行苏州科技城支行	银行借款	1,000.00	2025/6/19	2026/6/16	2.20
苏州苏高新数字经济产业发展有限公司	民生银行苏州分行营业部	银行借款	1,950.00	2025/6/11	2026/6/11	2.40
苏州苏铎国际商贸有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/12/16	2026/4/15	2.29
苏州苏铎国际商贸有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	1,000.00	2025/9/24	2026/9/19	2.30
苏州苏铎国际商贸有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	500.00	2025/6/26	2026/6/25	2.35
苏州苏铎国际商贸有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	500.00	2025/3/18	2026/3/16	2.50
苏州苏新创悦城市发展建设有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	577.94	2025/4/1	2035/1/5	2.56
苏州苏绣小镇发展有限公司	中信银行苏州分行	银行借款	3,000.00	2025/12/17	2026/12/17	2.35
苏州苏绣小镇发展有限公司	南京银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/11/7	2026/11/4	2.58
苏州苏绣小镇发展有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/11/3	2026/11/2	2.40

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州苏绣小镇发展有限公司	苏州银行科技城支行	银行借款	1,000.00	2025/6/24	2026/6/18	2.60
苏州苏绣小镇发展有限公司	宁波银行苏州分行	银行借款	1,000.00	2025/6/18	2026/6/18	2.40
苏州苏绣小镇发展有限公司	上海银行苏州分行营业部	银行借款	1,000.00	2025/5/22	2026/5/22	2.50
苏州苏绣小镇发展有限公司	农行苏州湖滨支行	银行借款	18,000.00	2025/4/30	2026/4/20	2.40
苏州苏绣小镇发展有限公司	农行苏州湖滨支行	银行借款	17,000.00	2025/4/29	2026/4/20	2.40
苏州苏绣小镇发展有限公司	光大银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/3/31	2026/3/30	2.40
苏州苏绣小镇发展有限公司	渤海银行股份有限公司苏州分行营业部	银行借款	1,000.00	2025/3/25	2026/3/24	2.50
苏州苏绣小镇发展有限公司	江阴农商行苏州分行	银行借款	2,800.00	2024/12/13	2027/12/12	2.80
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	南京银行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/11/17	2026/11/16	1.80
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	中信银行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2025/2/27	2026/2/27	2.60
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	宁波银行苏州新区支行	银行借款	500.00	2025/1/2	2026/1/2	2.60
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	中国农业发展银行苏州分行	银行借款	5,142.86	2024/1/18	2026/12/14	2.50
苏州西部生态城发展有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	16,500.00	2025/12/24	2026/12/2	2.26
苏州西部生态城发展有限公司	江苏银行苏州分行	银行借款	7,000.00	2025/11/28	2026/11/27	2.28
苏州西部生态城发展有限公司	上海银行苏州新区支行	银行借款	20,000.00	2025/3/31	2026/3/31	2.20
苏州西部生态城发展有限公司	民生银行苏州分行营业部	银行借款	5,000.00	2025/2/21	2026/2/21	2.60
苏州西部生态城发展有限公司	民生银行苏州分行营业部	银行借款	5,000.00	2025/2/19	2026/2/19	2.60
苏州新港市政绿化服务有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	10,000.00	2025/10/16	2026/10/15	2.12
苏州新合盛融资租赁有限公司	邮储银行苏州新区支行	银行借款	3,500.00	2025/4/21	2027/12/12	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	11,700.00	2025/4/27	2028/4/26	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	邮储银行苏州新区支行	银行借款	4,250.00	2025/4/25	2028/1/20	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	4,200.00	2025/4/24	2028/4/21	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	4,200.00	2025/4/24	2028/4/21	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	3,550.00	2025/1/1	2027/6/7	2.50

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

公司名称	借款人	融资金种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州新合盛融资租赁有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	3,550.00	2025/1/1	2027/9/20	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	2,950.00	2025/1/20	2028/1/16	2.85
苏州新合盛融资租赁有限公司	华夏银行苏州新区支行	银行借款	8,400.00	2025/1/20	2028/1/20	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	农行苏州新区商业街支行	银行借款	2,850.00	2025/1/17	2028/1/16	2.85
苏州新合盛融资租赁有限公司	邮储银行苏州新区支行	银行借款	1,500.00	2025/1/3	2027/3/28	2.85
苏州新合盛融资租赁有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	4,125.00	2024/3/28	2027/3/27	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	邮储银行苏州新区支行	银行借款	10,500.00	2024/3/27	2027/1/18	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	江苏银行苏州新区支行	银行借款	8,320.00	2024/2/2	2026/12/4	2.50
苏州新合盛融资租赁有限公司	江苏江南农商行苏州分行	银行借款	26,000.27	2024/1/15	2027/1/14	2.80
苏州新浒人力资源有限公司	苏州银行浒墅关开发区支行	银行借款	1,000.00	2025/9/30	2026/9/29	2.40
苏州新狮创集城市更新有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	2,000.00	2025/7/31	2042/12/19	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	5,500.00	2025/7/30	2042/12/19	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	3,000.00	2025/7/30	2042/12/19	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	4,500.00	2025/7/30	2042/12/19	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	1,665.00	2025/1/3	2045/1/2	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	5,625.00	2025/1/1	2044/12/31	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	7,710.00	2025/1/1	2044/12/31	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	5,000.00	2024/6/3	2044/6/2	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	3,250.00	2024/5/31	2044/5/30	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,750.00	2024/5/20	2044/5/19	0.90
苏州新狮创集城市更新有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	80,000.00	2022/12/19	2042/12/18	0.90
苏州新智汇人才服务有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	1,000.00	2025/12/19	2026/12/18	2.30
苏州新智汇人才服务有限公司	宁波银行苏州虎丘支行	银行借款	1,000.00	2025/9/29	2026/9/29	2.15
苏州学棠文化旅游发展有限公司	江苏银行苏州分行	银行借款	500.00	2025/12/26	2026/12/15	1.70

公司名称	借款人	融资品种	借款金额	借款日	到期日	借款利率
苏州学棠文化旅游发展有限公司	宁波银行苏州新区支行	银行借款	500.00	2025/10/13	2026/10/13	2.15
苏州智汇高新科技产业发展有限公司	苏州银行苏州狮山路支行	银行借款	1,000.00	2025/9/19	2026/9/18	2.30
苏州智汇高新科技产业发展有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	5,200.00	2020/10/26	2030/10/25	2.85
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	3,900.00	2025/3/24	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	江苏银行苏州分行	银行借款	10,400.00	2025/3/21	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	5,460.00	2025/3/21	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	5,720.00	2025/3/21	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	5,720.00	2025/3/21	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	江苏银行苏州分行	银行借款	2,666.00	2025/1/1	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	1,466.30	2025/1/3	2045/1/2	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	999.75	2025/1/2	2045/1/1	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	1,466.30	2025/1/1	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	1,399.65	2025/1/1	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	工行苏州新区支行	银行借款	183.00	2024/12/24	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	建行苏州新区支行	银行借款	125.00	2024/12/20	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	农行苏州新区支行	银行借款	183.00	2024/12/20	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	中行苏州新区支行	银行借款	175.00	2024/12/13	2044/2/20	0.97
新狮安建(苏州)城市更新有限公司	江苏银行苏州分行	银行借款	334.00	2024/12/10	2044/2/20	0.97

八、发行人关联方关系及其交易

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了一系列相关规定，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

截至 2025 年末，发行人关联方关系和关联交易情况如下：

(一) 关联方情况

1、发行人的股东情况

发行人控股股东和实际控制人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府），其持有发行人 90.63%的股权。

2、子公司

详见第五章“五、重要权益投资情况”。

3、合营企业或联营企业

详见第五章“五、重要权益投资情况”。

4、其他关联方情况

图表 截至2025年末发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
苏州高新区保税物流中心有限公司	参股单位
苏州新浒投资发展有限公司	参股单位
苏州高新万阳置地有限公司	参股单位，本年转为子公司
华能苏州热电有限责任公司	参股单位
苏州市盛澜美科房地产有限公司	参股单位
东方国际集团上海利泰进出口有限公司	东方国际创业股份有限公司子公司
苏州上新地产发展有限公司	参股单位
苏州金旭置业有限公司	参股单位
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	参股单位
苏州新灏农业旅游发展有限公司	参股单位
苏州新狮重建发展有限公司	参股单位
苏州新景天商务地产有限公司	参股单位
苏州高新资产管理有限公司	参股单位
苏州新振建设发展有限公司	参股单位
苏州高新检测有限公司	参股单位
上海玖博进出口有限公司	东方国际集团上海利泰进出口有限公司子公司
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	苏州新区高新技术产业股份有限公司联营企业
苏州鑫捷置业有限公司	苏州新区高新技术产业股份有限公司联营企业
江苏省环保集团苏州有限公司	苏州新区高新技术产业股份有限公司联营企业
苏州太浩创业投资管理合伙企业（普通合伙）	苏州新区高新技术产业股份有限公司联营企业

(二) 关联交易

1、采购商品、接受劳务情况

图表 2025 年度发行人向关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	本期发生额
苏州新永物业管理有限公司	采购商品	1.56
苏州新永物业管理有限公司	接受工程劳务	80.47
苏州新永物业管理有限公司	接受物业管理服务	3,603.64
中外运高新物流（苏州）有限公司	接受物流服务	61.39
东方国际创业股份有限公司	采购商品	229.41
东方国际创业股份有限公司	接受管理服务	100.04
上海玖博进出口有限公司	采购商品	35,078.96
苏州高新检测有限公司	接受工程劳务	483.12
苏州高新资产管理有限公司	接受管理服务	660.85
江苏省环保集团苏州有限公司	采购固定资产	2,852.45

2、出售商品、提供劳务情况

图表 2025 年度发行人向关联方出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	本期发生额
东方国际创业股份有限公司	销售商品	2.16
苏州高新区新振建设发展有限公司	提供能源服务	56.23
苏州鑫捷置业有限公司	提供管理服务	338.03
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	提供管理服务	26.50
上海玖博进出口有限公司	销售商品	0.43
苏州高新区新振建设发展有限公司	提供管理服务	621.95
苏州新浒投资发展有限公司	提供管理服务	353.67
苏州浒润投资有限公司	提供管理服务	131.80

3、出租情况

图表 2025 年度发行人向关联方出租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
苏州新浒投资发展有限公司	房屋建筑物	170.11
苏州高新资产管理有限公司	办公用房	2.11

（三）关联方应收应付款项

图表 2025 年发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	入账单位	关联方	年末余额	年初余额
应收账款				
	苏州苏高新集团有限公司	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会	350,822.02	350,822.02

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

项目名称	入账单位	关联方	年末余额	年初余额
	苏州苏高新科技产业发展有限公司	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会	31,759.71	31,759.71
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	东方国际创业股份有限公司	-	4.62
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州派瑞菱振科技有限公司	270.00	-
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新永物业管理有限公司	3.68	1.58
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州高新区新振建设发展有限公司	31.63	27.52
预付款项				
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新永物业管理有限公司	8.42	6.48
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	上海玖博进出口有限公司	2,431.76	4,804.25
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	华能苏州热电有限责任公司	6.84	4.46
其他应收款				
	苏州苏高新集团有限公司	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会	34,921.91	30,673.67
	苏州苏高新集团有限公司	苏州高新资产管理有限公司	87,900.00	8,068.90
	苏州苏高新集团有限公司	苏州新灏农业旅游发展有限公司	19,312.01	-
	苏州苏高新集团有限公司	苏州新振建设发展有限公司	160,788.00	156,788.00
	苏州苏高新集团有限公司	苏州建融集团有限公司	-	12,230.08
	苏州苏高新集团有限公司	苏州新高商置不动产服务有限公司	170,000.00	100,000.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	200.00	200.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新振建设发展有限公司	2.00	2.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州工业园区大正置业有限公司	35,719.90	35,719.90
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州上新地产发展有限公司	7,844.70	7,844.70
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州鑫捷置业有限公司	7,549.40	1.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新创建设发展有限公司	10.00	81.69
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新灏农业旅游发展有限公司	50.00	50.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州市盛澜美科房地产有限公司	15,736.61	13,755.46
应付账款				

项目名称	入账单位	关联方	年末余额	年初余额
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新永物业管理有限公司	183.40	70.69
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	东方国际创业股份有限公司	11.53	9.34
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	中外运高新物流（苏州）有限公司	-	18.03
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州高新检测有限公司	324.38	61.94
其他应付款				
	苏州苏高新集团有限公司	苏州市狮山总部园发展有限公司	50,000.00	12,000.00
	苏州苏高新集团有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	1,000.00	12,000.00
	苏州苏高新集团有限公司	苏州新灏农业旅游发展有限公司	-	30,687.99
	苏州苏高新集团有限公司	苏州新狮重建发展有限公司	21,500.00	40,000.00
	苏州苏高新集团有限公司	苏州建融集团有限公司	37,769.92	-
	苏州苏高新集团有限公司	苏州新泮投资发展有限公司	95,000.00	-
	苏州苏高新集团有限公司	苏州泮新置业有限公司	72.20	-
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新创建设发展有限公司	-	923.68
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新灏农业旅游发展有限公司	424.51	424.45
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州新永物业管理有限公司	198.29	139.24
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州明善慧德投资企业（有限合伙）	10,876.31	10,162.28
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州上新地产发展有限公司	19,816.52	19,816.52
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	10,800.00	10,800.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	东方国际创业股份有限公司	65.30	66.50
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	合肥新辉皓辰地产有限公司	4,800.00	4,700.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州鑫捷置业有限公司	-	12,509.90
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州金旭置业有限公司	5,324.16	5,181.14
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	150.00	150.00
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	中外运高新物流（苏州）有限公司	-	2.80
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州高新检测有限公司	180.17	130.54

项目名称	入账单位	关联方	年末余额	年初余额
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	江苏省环保集团苏州有限公司	1,783.47	68.71
合同负债	苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州鑫捷置业有限公司	-	6.31

九、重大或有事项以及其他重大事项

(一) 重大承诺事项

截至 2025 年末，发行人无重要的承诺事项。

(二) 担保事项

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 53,799.00 万元，占当期末净资产的 1.28%，具体担保明细如下表所示：

图表 截至2026年3月末发行人主要对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保单位	担保性质	担保余额	担保对象经营状况
苏州苏高新集团有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	保证	39,999.00	正常经营
苏州苏高新集团有限公司	苏州新锦科酒店投资发展有限公司	保证	13,800.00	正常经营
合计	-	-	53,799.00	-

发行人目前对外担保对象均为苏州市新区内企业，主要被担保单位基本情况简介如下：

1、苏州高新区枫桥工业园有限公司

苏州高新区枫桥工业园有限公司成立于 1997 年 3 月 28 日，法定代表人为顾丽斌，注册资本 132,000.00 万元，注册地址为苏州新区枫桥镇高景山东侧。经营范围：项目开发；建筑材料、房屋销售、出租。（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）。

2、苏州新锦科酒店投资发展有限公司

苏州新锦科酒店投资发展有限公司成立于 2008 年 6 月 13 日，法定代表人为黄晨，注册资本为 40,000.00 万元，注册地址位于苏州高新区镇湖镇马舍山-2。经营范围：对酒店、旅游、房地产项目的投资及投资策划管理，房地产销售及中介服务，并提供相关信息咨询；自有房屋租赁；物业管理；旅游信息咨询；休闲观光服务；提供住宿服务，游泳馆经营，洗浴服务，非医疗性按摩服务、攀岩、桑拿、汗蒸，（水上游乐项目、投资与资产管理除外）；商业投资咨询

及管理；酒店管理及餐饮管理；建设娱乐、餐饮及其旅游配套设施的项目；健身房、棋牌室；鲜花服务、会展及礼仪服务、婚庆礼仪服务、绿化养护；日用品、工艺美术品销售；企业营销策划、企业形象策划、文化艺术交流活动策划；蔬菜种植、水果种植、食用农产品销售、日用品、工艺美术品（文物除外）销售；卷烟、雪茄烟零售；餐饮服务、食品销售（限分支机构经营）。（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）一般项目：会议及展览服务；体验式拓展活动及策划；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）重大未决诉讼、仲裁事项

1、发行人子公司苏州市聚创科技小额贷款有限公司截止 2025 年 12 月 31 日，公司有 25 笔贷款共计贷款本金 6,311.21 万元处于诉讼中，账面已计提坏账 6,311.21 万元。

2、发行人子公司苏州市新合盛科技小额贷款有限公司截止 2025 年 12 月 31 日，有 24 笔贷款共计贷款本金 4,499.28 万元处于诉讼中，账面已计提坏账 2,570.57 万元。

3、发行人子公司苏州聚鑫商业保理有限公司截止 2025 年 12 月 31 日，公司有 13 笔保理款项共计 8,398.69 万元处于诉讼中，账面已计提坏账 7,429.56 万元。

4、2025 年 8 月 22 日，苏州恒正建筑工程有限公司向苏州工业园区人民法院提起诉讼，要求法院判令苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司（以下简称“园恒捷公司”）给付工程款 22,879,288.64 元和逾期利息暂计 5,819,728.40 元（以 22,879,288.64 元为基数，自保修期届满次日即 2023 年 9 月 23 日起，按 LPR 的 4 倍暂计算至 2025 年 8 月 22 日为 5,819,728.40 元，最终计算至实际清偿之日止）。截至本财务报表批准报出日，本诉讼尚未判决。

（四）其他或有事项

1、2021 年 6 月，公司孙公司苏州高新地产（无锡）有限公司与重庆华宇集团有限公司、无锡隼锐企业管理有限公司、无锡业璟房地产开发有限公司（以下简称“无锡业璟”）与深圳市盛均投资管理有限公司签署了《关于锡国土

（经）2021-24 号地块项目合作协议》。协议约定在标的项目已售部分销售面积达到总可销售面积的 95%（含 95%）以上，深圳市盛均投资管理有限公司（持有无锡业璟 24.75% 股权）有权要求苏州高新地产（无锡）有限公司回购其持有的无锡业璟股权。截至 2025 年 12 月 31 日止，无锡业璟已售部分销售面积已达到可销售面积（不含车位）的 99%。

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对民营企业提供担保、差额补足、流动性支持等信用增进的情况（发行人合并范围内专业担保公司担保的除外）；不存在因重大违法行为受到相关主管部门行政处罚或刑事处罚的情况；不存在违反国发办 2013 年“17 号文”的要求；所开发的项目不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”、“地王”等问题，未受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

十、受限资产情况

截至 2025 年末，发行人受限资产合计为 2,437,988.07 万元，具体明细如下：

图表 截至 2025 年末发行人受限资产明细

单位：万元

项目	金额	受限制的原因
货币资金	95,151.18	因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金
固定资产	109,947.83	抵押借款
无形资产	72,472.65	抵押借款
存货	1,042,648.45	抵押借款
投资性房地产	597,126.24	抵押借款
长期应收款	37,834.06	质押借款
子公司股权	468,750.00	质押借款
使用权资产	14,057.65	产权不属本公司
合计	2,437,988.07	-

截至本募集说明书签署之日，发行人上述所有权受限资产不存在重复抵押或者虚假抵质押情况，亦未发生重大变化。

除上述事项之外，发行人没有其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

十一、金融衍生产品投资情况

截至募集说明书签署日，发行人未持有金融衍生品。

十二、重大投资理财产品

截至募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品情况。

十三、海外投资情况

截至 2026 年 3 月末，发行人重要海外投资情况如下所示：

图表 截至2026年3月末发行人重要海外投资情况

序号	公司名称	地区	注册资本	持股比例	经营范围
1	钟山苏新发展有限公司	香港	1,000.00 万港元	发行人直接持股 90.00%	铁矿石等贸易
2	CHINA TREE LIMITED (华树有限公司)	香港	1 港元	钟山苏新持股 100.00%	铁矿石等贸易
3	苏高新国际 (BVI) 有限公司	香港	-	钟山苏新持股 100.00%	特殊目的公司

十四、直接债务融资计划

截至募集说明书签署日，发行人暂无其他直接债务融资计划。

第七章 发行人资信状况

一、授信情况

发行人与国内多家商业银行建立了良好的长期合作关系。截至2025年末，发行人主要银行授信额度953.63亿元，已使用授信额度705.49亿元，未使用授信额度248.14亿元。

图表 截至 2025 年末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
1	中国工商银行	128.60	110.54	18.06
2	中国农业银行	127.44	116.64	10.80
3	中国建设银行	93.23	71.24	21.99
4	中国银行	135.17	109.97	25.20
5	中国交通银行	42.78	38.19	4.59
6	中信银行	21.25	14.45	6.80
7	华夏银行	15.30	12.31	2.99
8	招商银行	20.05	17.74	2.31
9	浦东发展银行	27.28	15.86	11.42
10	江苏银行	35.05	25.67	9.38
11	光大银行	26.07	18.73	7.34
12	中国民生银行	16.10	12.10	4.00
13	苏州银行	33.92	18.63	15.29
14	兴业银行	15.58	8.37	7.21
15	宁波银行	32.52	9.43	23.09
16	广发银行	11.30	5.80	5.50
17	恒丰银行	5.50	1.40	4.10
18	上海银行	27.08	26.23	0.85
19	南京银行	15.40	3.41	11.99
20	中国邮政储蓄银行	18.15	10.08	8.07
21	厦门国际银行	1.60	1.35	0.25
22	平安银行	19.15	7.80	11.35
23	渤海银行	5.70	2.00	3.70
24	北京银行	8.90	5.30	3.60
25	国家开发银行	25.59	22.20	3.39
26	浙商银行	10.00	2.00	8.00
27	江苏江南农商行	3.45	2.60	0.85
28	苏州农村商业银行	4.02	2.22	1.80

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
29	常熟农商行	1.20	-	1.20
30	中国农业发展银行	3.69	1.01	2.68
31	江阴农村商业银行	3.99	2.94	1.05
32	南洋商业银行	10.07	4.28	5.79
33	进出口银行	5.00	5.00	-
34	其他农村商业银行	1.50	-	1.50
35	其他城市商业银行	2.00	-	2.00
合计		953.63	705.49	248.14

二、违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“企业信用报告”的相关记录，发行人母公司及下属子公司没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

三、直接融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其并表子公司债务融资待偿还情况如下表所示：

图表 发行人及其并表子公司债务融资待偿还情况表（不含境外债）

单位：年、亿元、%

债券简称	发行人名称	起息日期	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率
26 苏州高新 SCP014	苏州苏高新集团有限公司	2026-6-3	2026-12-11	0.52	4	4	1.43
26 苏州高新 MTN006	苏州苏高新集团有限公司	2026-5-22	2029-5-22	3	6	6	1.65
26 苏州高新 SCP013	苏州苏高新集团有限公司	2026-5-22	2026-12-18	0.58	4	4	1.47
26 苏州高新 SCP012	苏州苏高新集团有限公司	2026-4-22	2026-11-20	0.58	4	4	1.52
26 苏州高新 MTN005	苏州苏高新集团有限公司	2026-4-23	2029-4-23	3	4	4	1.86
26 苏州高新 SCP011	苏州苏高新集团有限公司	2026-4-15	2027-1-8	0.73	2	2	1.56
26 苏州高新 SCP010	苏州苏高新集团有限公司	2026-4-14	2027-1-8	0.74	4	4	1.56
26 苏州高新 MTN004	苏州苏高新集团有限公司	2026-4-8	2029-4-8	3	4	4	1.86
26 苏州高新 SCP009	苏州苏高新集团有限公司	2026-3-18	2026-10-16	0.58	4	4	1.62
26 苏州高新 SCP007	苏州苏高新集团有限公司	2026-3-11	2026-10-23	0.62	4	4	1.65
26 苏州高新 SCP008	苏州苏高新集团有限公司	2026-3-11	2026-7-24	0.37	2	2	1.65
26 苏州高新 MTN003	苏州苏高新集团有限公司	2026-3-10	2029-3-10	3	10	10	1.71
26 苏州高新 SCP006	苏州苏高新集团有限公司	2026-3-4	2026-7-3	0.33	4	4	1.65

债券简称	发行人名称	起息日期	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率
26 苏州高新 MTN002	苏州苏高新集团有限公司	2026-2-10	2029-2-10	3	5	5	1.74
26 苏州高新 SCP005	苏州苏高新集团有限公司	2026-2-4	2026-8-20	0.54	3	3	1.72
26 苏州高新 SCP003	苏州苏高新集团有限公司	2026-1-21	2026-8-14	0.56	3	3	1.74
26 苏州高新 SCP002	苏州苏高新集团有限公司	2026-1-14	2026-7-24	0.52	3	3	1.69
26 苏州高新 MTN001	苏州苏高新集团有限公司	2026-1-12	2029-1-12	3	4	4	2.07
26 苏州高新 SCP001	苏州苏高新集团有限公司	2026-1-6	2026-6-26	0.47	4	4	1.7
25 苏州高新 MTN007	苏州苏高新集团有限公司	2025-11-24	2028-11-24	3	5	5	2.1
25 苏州高新 MTN005	苏州苏高新集团有限公司	2025-10-29	2028-10-29	3	5	5	2.12
25 苏州高新 MTN006	苏州苏高新集团有限公司	2025-10-10	2028-10-10	3	4	4	1.97
25 苏州高新 MTN004	苏州苏高新集团有限公司	2025-8-1	2028-8-1	3	6	6	2
25 苏州高新 MTN003	苏州苏高新集团有限公司	2025-7-11	2028-7-11	3	4	4	1.9
25 苏高 03	苏州苏高新集团有限公司	2025-5-9	2028-5-9	3	10.6	10.6	1.97
25 苏高 02	苏州苏高新集团有限公司	2025-4-14	2028-4-14	3	9.4	9.4	2
25 苏州高新 MTN002	苏州苏高新集团有限公司	2025-3-6	2028-3-6	3	10	10	2.38
25 苏州高新 MTN001	苏州苏高新集团有限公司	2025-2-21	2028-2-21	3	5	5	1.85
25 苏州高新 GN001	苏州苏高新集团有限公司	2025-1-22	2028-1-22	3	4.2	4.2	1.75
25 苏高 01	苏州苏高新集团有限公司	2025-1-14	2028-1-14	3	10	10	1.75
24 苏州高新 MTN011	苏州苏高新集团有限公司	2024-12-5	2027-12-5	3	5	5	2.14
24 苏州高新 MTN009	苏州苏高新集团有限公司	2024-11-20	2027-11-20	3	10	10	2.1
24 苏高 02	苏州苏高新集团有限公司	2024-9-25	2027-9-25	3	4	4	2.05
24 苏州高新 MTN008	苏州苏高新集团有限公司	2024-8-28	2027-8-28	3	10	10	2.45
24 苏州高新 MTN007A	苏州苏高新集团有限公司	2024-8-9	2027-8-9	3	1	1	1.96
24 苏州高新 MTN007B	苏州苏高新集团有限公司	2024-8-9	2029-8-9	5	1	1	2.2
24 苏州高新 MTN006	苏州苏高新集团有限公司	2024-6-19	2027-6-19	3	8	8	2.15
24 苏州高新 MTN005	苏州苏高新集团有限公司	2024-6-7	2027-6-7	3	5	5	2.34
24 苏州高新 MTN004	苏州苏高新集团有限公司	2024-4-18	2027-4-18	3	5	5	2.58
24 苏州高新 MTN003	苏州苏高新集团有限公司	2024-4-12	2027-4-12	3	10	10	2.55
24 苏州高新 MTN002	苏州苏高新集团有限公司	2024-3-15	2027-3-15	3	7	7	2.9
24 苏州高新 GN001	苏州苏高新集团有限公司	2024-3-6	2027-3-6	3	4.5	4.5	2.85
24 苏州高新 MTN001	苏州苏高新集团有限公司	2024-2-26	2027-2-26	3	10	10	2.64
23 苏州高新 MTN005	苏州苏高新集团有限公司	2023-8-7	2026-8-7	3	8	8	3.58
23 苏高 01	苏州苏高新集团有限公司	2023-7-14	2030-7-14	7	7	7	3.38

苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书

债券简称	发行人名称	起息日期	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率
23 苏州高新 MTN004	苏州苏高新集团有限公司	2023-6-19	2026-6-19	3	10	10	3.12
22 苏高 F1	苏州苏高新集团有限公司	2022-9-16	2027-9-16	5	5.05	5.05	3.48
22 苏新 06	苏州苏高新集团有限公司	2022-8-1	2027-8-1	5	4.95	4.95	3.24
22 苏新 05	苏州苏高新集团有限公司	2022-7-20	2027-7-20	5	10	10	2
22 苏高 01	苏州苏高新集团有限公司	2022-4-14	2029-4-14	7	10	6	3.6
21 苏州高新 MTN007	苏州苏高新集团有限公司	2021-8-25	2026-8-25	5	10	10	3.57
26 苏州高技 SCP004	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2026-4-15	2026-6-25	0.19	4	4	1.48
26 苏州高技 SCP003	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2026-3-26	2026-6-25	0.25	3	3	1.59
26 苏州高技 SCP001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2026-3-25	2026-6-25	0.25	4	4	1.59
26 苏州高技 SCP002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2026-3-25	2026-6-25	0.25	4	4	1.59
26 苏州高技 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2026-1-28	2031-1-28	5	6	6	1.91
25 苏州高技 MTN008	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-11-19	2030-11-19	5	5.5	5.5	1.98
25 苏州高技 MTN007	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-10-17	2030-10-17	5	5	5	2.03
25 苏州高技 MTN006	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-8-6	2030-8-6	5	5.5	5.5	1.89
25 苏州高技 MTN005	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-7-10	2030-7-10	5	5	5	1.78
25 苏州高技 MTN004	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-5-22	2028-5-22	3	5	5	1.9
25 苏州高技 MTN003	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-3-26	2028-3-26	3	5	5	2.09
25 苏州高技 MTN002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-3-20	2028-3-20	3	5	5	2.22
25 苏州高技 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2025-1-15	2030-1-15	5	5	5	1.96
24 苏州高技 MTN003A	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-8-26	2027-8-26	3	10	10	2.24
24 苏州高技 MTN003B	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-8-26	2029-8-26	5	4	4	2.28
24 苏州高技 MTN002(并购)	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-6-26	2029-6-26	5	3	3	2.17
24 苏州高技 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-6-13	2029-6-13	5	8	8	2.28
24 苏新 01	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-5-27	2029-5-27	5	8	8	2.35
23 苏新 01	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2023-12-4	2028-12-4	5	17	17	3.3

债券简称	发行人名称	起息日期	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率
23 苏州高技 MTN005	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2023-11-10	2028-11-10	5	5	5	3.25
23 苏州高技 MTN004	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2023-10-20	2028-10-20	5	5	5	3.4
23 苏州高技 MTN003	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2023-9-15	2028-9-15	5	6.6	6.6	3.32
23 苏州高技 MTN002(可持续挂钩)	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2023-8-22	2026-8-22	3	2	2	3.08
23 苏新 F1	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2023-8-3	2028-8-3	5	3	3	3.33
22 苏新 F1	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022-9-28	2027-9-28	5	2	2	1.99
K26 苏金 1	苏州金合盛控股有限公司	2026-4-24	2029-4-24	3	5	5	1.95
26 苏金 01	苏州金合盛控股有限公司	2026-4-3	2029-4-3	3	5	5	2.05
26 金合盛 SCP001	苏州金合盛控股有限公司	2026-3-26	2026-12-21	0.74	1	1	1.8
26 金合盛 PPN001	苏州金合盛控股有限公司	2026-3-4	2029-3-4	3	4	4	2.35
25 苏金 K2	苏州金合盛控股有限公司	2025-11-26	2028-11-26	3	3	3	2.15
25 金合盛 SCP008	苏州金合盛控股有限公司	2025-11-18	2026-8-15	0.74	3	3	1.89
25 苏金 K1	苏州金合盛控股有限公司	2025-7-30	2028-7-30	3	7	7	2.17
25 金合盛 MTN003(科创债)	苏州金合盛控股有限公司	2025-6-5	2028-6-5	3	3	3	2.3
25 金合盛 MTN001(科创债)	苏州金合盛控股有限公司	2025-5-14	2028-5-14	3	6	6	2.47
25 金合盛 MTN002	苏州金合盛控股有限公司	2025-3-18	2028-3-18	3	4	4	2.5
24 金合盛 MTN006(混合型科创票据)	苏州金合盛控股有限公司	2024-11-27	2027-11-27	3	2	2	2.3
24 金合盛 MTN005	苏州金合盛控股有限公司	2024-9-12	2029-9-12	5	4	4	2.35
24 金合盛 MTN004	苏州金合盛控股有限公司	2024-7-19	2027-7-19	3	3	3	2.25
24 金合盛 MTN003	苏州金合盛控股有限公司	2024-3-14	2027-3-14	3	2.5	2.5	2.8
24 金合盛 MTN002	苏州金合盛控股有限公司	2024-3-11	2027-3-11	3	2	2	2.7
24 金合盛 MTN001	苏州金合盛控股有限公司	2024-2-29	2027-2-28	3	2	2	2.75
23 金合盛 MTN003	苏州金合盛控股有限公司	2023-10-30	2026-10-30	3	3	3	3.59
23 苏金 04	苏州金合盛控股有限公司	2023-10-20	2026-10-20	3	3.6	3.6	3.28
23 金合盛 MTN002(混合型科创票据)	苏州金合盛控股有限公司	2023-8-18	2026-8-18	3	2	2	3.28
23 金合盛 MTN001	苏州金合盛控股有限公司	2023-8-16	2026-8-16	3	4.5	4.5	3.33
23 苏金 03	苏州金合盛控股有限公司	2023-8-15	2026-8-15	3	3	3	3.25
26 苏金 02	苏州金合盛控股有限公司	2026-5-25	2029-5-25	3	3.4	3.4	1.89

债券简称	发行人名称	起息日期	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率
21 苏州生态 PPN001(项目收益)	苏州西部生态城发展有限公司	2021-9-16	2026-9-16	5	4.2	4.2	2.65
26 苏高科 MTN002	苏州苏高新科技产业发展有限公司	2026-3-25	2029-3-25	3	4	4	1.93
26 苏高科 MTN001	苏州苏高新科技产业发展有限公司	2026-2-9	2029-2-9	3	4	4	2.05
25 苏高科 MTN001	苏州苏高新科技产业发展有限公司	2025-11-7	2028-11-7	3	2	2	2.05
24 苏高 G3	苏州苏高新科技产业发展有限公司	2024-11-13	2027-11-13	3	9	9	2.28
24 苏高 G1	苏州苏高新科技产业发展有限公司	2024-7-15	2027-7-15	3	5	5	2.19
23 苏高 G1	苏州苏高新科技产业发展有限公司	2023-7-25	2026-7-25	3	3	3	3.15
24 苏州环保 MTN001	苏州高新环保产业(集团)有限公司	2024-3-25	-	3+N	5	5	2.95
24 苏新环保 MTN002	苏州高新环保产业(集团)有限公司	2024-6-27	-	3+N	1	1	2.4
24 苏高旅游 MTN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	2024-10-23	-	3+N	7	7	2.9
24 新合盛 PPN001(乡村振兴)	苏州新合盛融资租赁有限公司	2024-6-25	2027-6-25	3	2.5	2.5	2.42
24 新合盛 PPN002	苏州新合盛融资租赁有限公司	2024-11-8	2027-11-8	3	2.5	2.5	2.5
合计					557.50	553.50	

截至本募集说明书签署之日，发行人未出现过债务融资到期未偿付情形。

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司有存续境外债美元3.3亿元，具体明细如下：

图表 发行人及其并表子公司存续境外债情况表

单位：亿美元、%

发行人	债券简称	发行规模	债券余额	起息日	到期日	发行期限	票面利率
苏州苏高新集团有限公司	苏高新集团 5.95%N20261204	3.30	3.30	2023/12/4	2026/12/4	3年	5.95
合计	-	3.30	3.30	-	-	-	-

四、其他事项

1、2025年4月，公司注册资本由852,751.57万元增至867,751.57万元，增资完成后，苏州市虎丘区人民政府实缴出资785,526.80万元，持股90.52%；江苏省财政厅实缴出资82,224.77万元，占实收资本9.48%。2025年12月，公司

注册资本由 867,751.57 万元增至 890,751.57 万元，增资完成后，苏州市虎丘区人民政府实缴出资 807,316.53 万元，占实收资本 90.63%；江苏省财政厅实缴出资 83,435.04 万元，占实收资本 9.37%。

2、2025 年度，发行人营业利润较去年减少 25,400.41 万元，降幅 39.47%，主要原因是受市场环境的影响，房地产业务收缩，发行人城市综合开发板块收入降低。2025 年度，发行人净利润较去年减少 35,919.63 万元，降幅 46.68%，主要原因是受到发行人城市综合开发板块业务收缩的影响。

发行人之后将采取如下的措施提高经营效益：

一是坚持改革。围绕区域发展需求和五年目标，编制集团“十五五”规划，进一步细化和明确改革发展有效路径。研究对标珠海华发、上海张江等企业，探索布局战略性新兴产业，实现持续稳健发展，完成国企改革三年行动改革任务。

二是锚定主业。围绕城市开发、城市服务、产业园区三大主业，不断在行业领域争先进位，努力成为新兴产业培育发展和城市开发运营商。在城市开发领域，坚持精益求精，不断提升项目品质，实现产业升级与城市发展并进。在城市服务领域，结合人民群众对美好生活的向往，在文化旅游，物业服务，水务建设，人才服务等方面加大投入，秉持“让城市生活更美好”的品牌理念，构建城市高端综合服务体系，助力提升城市发展水平、城市能级和城市形象。在产业园区领域，发挥 30 年产业园区开发运营经验，助力区域打造一流产业创新集群，构建产业发展最优生态。

三是探索创新。加大产业载体开发和招商力度，加强与参股市属国企联动发展，发挥城市更新、数字经济、商业发展公司和北京协同创新中心作用，服务产业科创。聚焦数字经济，加大数字经济招商引资力度，推动培育数字经济企业集聚。聚焦商业发展。做优商业发展公司，承接运营好滨河路地下空间、狮山北地下空间等商业载体，为区属商业开发管理提供支持和服务。聚焦产业投资。继投资厦门国际银行、杭州银行后，寻找优质战略投资、合作项目，通过投资并购定增等手段，获得稳定投资回报同时，着力引进区域主导产业中的头部企业，提升招商质量、打造招商亮点。

3、撤销监事会并成立审计委员会。根据《中华人民共和国公司法(2023 年修订)》第六十九条有关规定，有限责任公司可以按照公司章程的规定在董事会

设置由董事组成的审计委员会，行使本法规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。公司董事会成员中的职工代表可以成为审计委员会成员。

经公司股东决定：同意公司不设监事会，设置由董事组成的审计委员会，成员为六人，审计委员会成员由董事会选举产生。经公司董事会决定：选举胡漳敏、张超、仲晓晨、董健、董敏和龙娟为审计委员会成员。

4、2026 年 6 月，公司董事长、董事发生调整。

根据《关于王星职务调整的通知》（苏高新委【2026】108 号），现对公司董事长、董事进行如下调整：王星不再担任苏州苏高新集团有限公司董事长、董事职务。

根据《苏州苏高新集团有限公司出资人决定》，现对执行公司事务的董事及公司法定代表人进行如下调整：免去王星苏州苏高新集团有限公司执行公司事务的董事职务，指定周飞担任苏州苏高新集团有限公司执行公司事务的董事。执行公司事务的董事为公司法定代表人。

上述人员变动符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，公司已履行该人员变动所需的程序，已完成工商变更。

除上述事项外，近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）所示的情形。

第八章 信用增进安排

本期超短期融资券不设担保及其他信用增进措施。

第九章 税项

本期超短期融资券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务事项”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务事项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳的下列税项不与超短期融资券的各项支出构成抵销。

一、增值税

根据自2026年1月1日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内（以下简称境内）销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照本法规定缴纳增值税。销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人均属于在境内发生应税交易。根据以上规定，投资人应当依法缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起实施并于2017年2月24日及2018年12月29日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证，均应缴纳印花税。

对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体的规定，发行人无法预测国家是否或将于何时决定对有关超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用何种水平的税率。

截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与超短期融资券的各项支出构成抵销。

声明：

以上这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十章 信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《苏州苏高新集团有限公司信息披露管理制度》，并由财务管理部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

公司为规范信息披露行为，保证公司及时、真实、准确、完整地披露信息，维护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等的要求等规定，结合本公司实际情况，制定了《信息披露管理制度》。

（二）信息披露管理机制

公司根据《信息披露管理制度》建立了信息披露管理工作机制，明确各方职责，严格按照《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规定履行信息披露义务。

（三）负责部门

公司财务管理部为公司信息披露事务管理部门。

公司财务负责人负责组织和协调公司的信息披露事务，包括汇集公司应予披露的信息并报告董事会，负责公司信息对外公布，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况，组织和督促公司制定并执行信息披露事务的管理制度等。

公司各部门、分子公司是公司信息披露的协办单位。

公司董事、审计委员会成员及高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证信息披露文件在规定期限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。公司审计委员会成员和审计委员会应对公司董事及高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，并关注公司信息披露情况。

(四) 信息披露事务负责人

姓名：周飞

职务：苏州苏高新集团有限公司总经理

电话：0512-68096447

电子邮件：zhou.f@sndgroup.com

地址：江苏省苏州市高新区科技城太湖大道锦峰路199锦峰大厦A座2302室。

二、本期债务融资工具发行前的信息披露

发行人在本期超短期融资券发行日1个工作日前，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、苏州苏高新集团有限公司2026年度第十六期超短期融资券募集说明书；
- 2、苏州苏高新集团有限公司2026年度第十六期超短期融资券法律意见书；
- 3、苏州苏高新集团有限公司2023-2025年度经审计的合并及母公司财务报告及2026年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

(一) 企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

(三) 企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

(四) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行人、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

公司在本期债务融资工具存续期间，向市场披露可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项，包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人（如有）、信用评级机构；
- 4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后2个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

（五）完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后2个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后2个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

五、本期债务融资工具本息兑付信息披露

企业将至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十一章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人(如有)产生效力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期¹足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将

¹债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件

导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8. 发行人进行重大债务重组；

9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】 存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】 持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 3784633819@qq.com 或寄送至南京市建邺区江山大街 88 号南京银行总行，025-83079098，投资银行部收 或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】 发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披

露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议**债权登记日**为持有人会议**召开日的前 1 个工作日**。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】 参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

(四) 【表决要求】 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】 召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

(七) 【决议披露】 召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) 【律师意见】 本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) 【决议答复与披露】 发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人

及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) **【承继方义务】**承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) **【保密义务】**召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) **【会议记录】**召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) **【档案保管】**召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) **【存续期服务系统】**本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) **【释义】**本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) **【其他情况】**本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》

要求执行。

第十二章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。

同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 本期债务融资工具基本信息；
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要；
- (3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- (4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- (6) 相关中介机构及联系方式（如有）；
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。

持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对

征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

(七) 其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2. 因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人(如有)代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】%计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金, 并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2.国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 发行有关机构

声明：发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

一、发行人

名称：苏州苏高新集团有限公司
注册地址：苏州高新区狮山桥西堍
法定代表人：周飞
联系人：韩梦楠
联系电话：0512-68096226
传真号码：0512-68091903
邮编号码：215011

二、主承销商/簿记管理人

名称：南京银行股份有限公司
地址：南京市建邺区江山大街 88 号
法定代表人：谢宁
联系人：谭志谦
电话：025-83079096
传真：025-83079083
邮政编码：210000

三、联席主承销商

名称：江苏江南农村商业银行股份有限公司
注册地址：常州市武进区延政中路 9 号
法定代表人：庄广强
联系人：徐婧宇
电话：0519-89995164

传真：0519-89995164

邮编：213100

四、审计机构

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001

负责人：胡柏和

联系人：杨伟忠、吴昱静

电话：010-68360123

邮政编码：100044

五、发行人律师

名称：江苏竹辉律师事务所

地址：苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼南

负责人：汤敏

联系人：郎一华

电话：0512-69330289

传真：0512-69330269

六、登记、托管及结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-23198866

七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号楼 2 层 0201、3 层 0301、4 层 0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

八、存续期管理机构

名称：南京银行股份有限公司

注册地址：南京市建邺区江山大街 88 号

法定代表人：谢宁

联系人：鲁唯

电话：025-83079097

传真：025-83079083

邮政编码：210000

邮箱：3784633819@qq.com

第十五章 备查文件及查询地址

一、备查文件

- 1、接受注册通知书（中市协注【2024】SCP327号）；
- 2、苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书；
- 3、江苏竹辉律师事务所出具的关于苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券之法律意见书；
- 4、苏州苏高新集团有限公司 2023 年-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件；

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

发行人：

名称：苏州苏高新集团有限公司

地址：苏州高新区狮山桥西堍

法定代表人：周飞

电话：0512-68096447

传真：0512-68091903

主承销商：

名称：南京银行股份有限公司

地址：南京市建邺区江山大街 88 号

法定代表人：谢宁

联系人：谭志谦

电话：025-83079096

传真：025-83079083

邮政编码：210000

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或在引用本募集说明书的各期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
毛利率：	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资产收益率：	$\text{净利润} / [(\text{期初资产总计} + \text{期末资产总计}) / 2] \times 100\%$
净资产收益率：	$\text{净利润} / [(\text{期初所有者权益合计} + \text{期末所有者权益合计}) / 2] \times 100\%$
应收账款周转率：	$\text{营业收入} / [(\text{期初应收账款余额} + \text{期末应收账款余额}) / 2]$
存货周转率：	$\text{营业成本} / [(\text{期初存货余额} + \text{期末存货余额}) / 2]$
流动资产周转率：	$\text{营业收入} / [(\text{期初流动资产合计} + \text{期末流动资产合计}) / 2]$
总资产周转率：	$\text{营业收入} / [(\text{期初资产总计} + \text{期末资产总计}) / 2]$
流动比率：	$\text{期末流动资产} / \text{期末流动负债}$
速动比率：	$(\text{期末流动资产} - \text{期末存货}) / \text{期末流动负债}$
资产负债率：	$\text{期末负债总额} / \text{期末资产总额} \times 100\%$
EBITDA：	$\text{利润总额} + \text{财务费用利息支出} + \text{折旧与摊销}$
EBITDA 利息保障倍数：	$\text{EBITDA} / (\text{财务费用利息支出} + \text{资本化利息支出})$

（此页无正文，为《苏州苏高新集团有限公司 2026 年度第十六期超短期融资券募集说明书》之盖章页）

