

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书

发行人:	苏州新区高新技术产业股份有限公司
注册金额:	人民币25亿元
本期发行金额:	人民币5.00亿元
发行期限:	3+2年（附第3年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权）
担保情况:	无担保及其他信用增进措施
信用评级机构:	无评级

牵头主承销商、簿记管理人及存续期管理机构:

中信银行股份有限公司

联席主承销商: 中国光大银行股份有限公司

二〇二六年六月

声明与承诺

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。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，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。

本企业及时、公平地履行信息披露义务，董事会已批准本募集说明书，本企业及全体董事、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，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。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。

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。

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。

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。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，本公司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。相关链接详见“第十六章 备查文件”。

目录

声明与承诺	2
重要提示	7
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、本期债务融资工具相关的投资风险	13
二、与发行人有关的风险	13
第三章 发行条款	24
一、主要发行条款	24
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、发行人承诺	28
三、偿债资金来源及偿债保障措施	29
第五章 发行人基本情况	32
一、基本情况	32
二、历史沿革	32
三、发行人股权结构情况	38
四、发行人独立性情况	39
五、发行人重要权益投资情况	40
六、发行人治理结构与内控制度	47
七、发行人人员基本情况	54
八、发行人的经营范围及主营业务情况	58
九、发行人在建工程情况	83
十、发展战略	84
十一、行业状况	85
第六章 发行人主要财务状况	90
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况	90
二、发行人近年主要财务数据	96
三、发行人财务分析	103
四、有息债务	123
五、关联交易情况	127
六、或有事项	133
七、受限资产情况	134

八、衍生产品情况.....	135
九、重大投资理财产品.....	135
十、海外投资.....	135
十一、直接债务融资计划.....	135
第七章 发行人资信状况.....	136
一、授信情况.....	136
二、违约记录.....	137
三、发行人债券存续及偿还情况.....	137
第八章 税项.....	139
一、增值税.....	139
二、所得税.....	139
三、印花税.....	139
第九章 信息披露安排.....	140
一、发行人信息披露机制.....	140
二、信息披露安排.....	140
第十章 持有人会议机制.....	144
一、会议目的与效力.....	144
二、会议权限与议案.....	144
三、会议召集人与召开情形.....	145
四、会议召集与召开.....	147
五、会议表决和决议.....	149
六、其他.....	150
第十一章 受托管理人机制.....	152
第十二章 主动债务管理.....	153
一、置换.....	153
二、同意征集机制.....	153
第十三章 违约、风险情形及处置.....	157
一、违约事件.....	157
二、违约责任.....	157
三、发行人义务.....	157
四、发行人应急预案.....	158
五、风险及违约处置基本原则.....	158
六、处置措施.....	158
七、不可抗力.....	159
八、争议解决机制.....	159
九、弃权.....	160

第十四章 投资人保护条款	161
第十五章 发行有关机构	162
一、发行人	162
二、牵头主承销商/簿记管理人	162
三、联席主承销商	162
四、本期债务融资工具存续期管理机构	162
五、律师事务所	163
六、会计师事务所	163
七、登记、托管、结算机构	163
八、技术支持机构	164
第十六章 备查文件	165
一、备查文件	165
二、查询地址	165
三、网站	165

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、房地产行业波动风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。房地产行业建设、销售周期都相对较长，尽管发行人具备较强的抗风险能力，也不可避免地受到行业波动的影响。

2、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，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。外部融资渠道及融资成本已成为影响房地产企业盈利能力的重要因素之一。若未来受国家政策调整影响，公司融资渠道可能进一步受限，公司融资成本可能相应进一步上升，从而对公司的业务发展及盈利能力造成负面影响。

(二) 情形提示

发行人近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）及 MQ.8 表（股权委托管理）的情形。涉及 MQ.7 表（重要事项）的情形，具体为：

1、董事长、监事变动

2025 年 5 月 19 日，发行人披露《苏州新区高新技术产业股份有限公司关于撤销监事会的公告》，根据股东会决议重新制定公司章程，不再设立监事会，在董事会下设审计委员会行使监事会职权。

2026 年 5 月 15 日，发行人披露《苏州新区高新技术产业股份有限公司关于董事长、法定代表人离任的公告》，原董事长、法定代表人离任。现由副董事长、总经理沈明代行董事长、法定代表人职务。

2、财务变化

(1) 2025 年度营业利润、利润总额、净利润同比大幅下降

发行人 2025 年营业利润-44,864.24 万元，较上年同期减少 18,405.50 万元，减幅 69.56%；2025 年利润总额-12,654.70 万元，较上年同期减少 47,451.37 万元，减幅 136.37%；2025 年净利润-20,885.26 万元，较上年同期减少 33,976.68 万元，

减幅 259.53%。发行人营业利润、利润总额、净利润下滑，主要原因是房地产业务受整体房地产市场影响，盈利空间缩减所致。

3、出售子公司股权导致丧失对重要子公司的控制权

发行人 2025 年 11 月 28 日披露《苏州新区高新技术产业股份有限公司拟出售资产的公告》，拟向苏州高新区国有资本控股集团有限公司出售苏州医疗器械产业发展集团有限公司（以下简称“医疗器械产业公司”）47%股权，交易价格为 60,444.14 万元。本次交易完成后，发行人不再将医疗器械产业公司纳入合并范围，上述事项构成发行人丧失重要子公司控制权情况。目前已完成工商变更登记。

二、发行条款提示

本期债务融资工具全称为“苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据”，本期债务融资工具期限3+2年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。具体条款请参见“第三章 发行条款”。

三、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，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（及合并范围内子公司）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”章节设置了多数表决机制，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，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；聘请、解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款（如有）；除合并、分立外，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）受托管理人机制（如有）

本期债务融资工具不涉及受托管理人及受托管理机制。

（三）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。

(四) 违约、风险情形及处置

本募集说明书“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：

(1) 【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，适用第十一章“持有人会议机制”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，亦可选择适用第十三章“同意征集机制”实施重组。

(2) 【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

(五) 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

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，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司	苏州新区高新技术产业股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的规定，具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券。
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。
本期中期票据	指苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据
本次发行	指苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据的发行
募集说明书	指《苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书》。
簿记建档/集中簿记建档	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。
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《苏州新区高新技术产业股份有限公司2024-2026年度中期票据承销协议》。
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》。
牵头主承销商	指中信银行股份有限公司
联席主承销商	指中国光大银行股份有限公司
本期债务融资工具存续期管理机构及簿记管理人	指中信银行股份有限公司
主承销方	指与发行人签署《承销协议》并接受发行人委托负责承销《承销协议》项下债务融资工具的主承销商。
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构。
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队。
余额包销	指主承销方按照《承销协议》约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式。
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司

中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册金额	指经交易商协会注册的承销协议项下债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定。
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。
节假日	指中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）
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第1号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件。
近三年/报告期	指2023年、2024年、2025年
近三年末/报告期末	指2023年末、2024年末、2025年末
近一年末/一年	指2025年末/2025年
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
律师事务所	指江苏竹辉律师事务所
计息年度	指从起息日及其他存续期内对应日期起算到第二个年度的付息日为止。

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

本期债务融资工具无担保及其他信用增进措施，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具相关的投资风险

（一）利率风险

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，本期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、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、经营性净现金流波动的风险

房地产项目投入资金大，建设周期长，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。受宏观调控政策以及房地产项目开发、销售周期的影响，公司的经营现金流量波动较大：近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-15.16 亿元、-21.00 亿元和 3.55 亿元。公司经营活动产生的现金流量波动较大的原因系其所处行业的特性影响所致，房地产开发企业业务周期较长，前期购置土地和项目建设的投入规模往往较大，而此类支出属于经营活动产生的现金流出，所以房地产企业普遍会出现经营活动产生的现金流量净额为负数的现象。随着项目的陆续开发销售、购置土地的节奏趋于平稳，目前的项目储备将为本公司未来的收入和利润的稳定增长提供保障，但如果经营活动产生的现金流量持续波动，可能会降低公司财务结构的稳健程度，从而对公司债务本息的偿付产生一定的不利影响。

2、有息债务较高的风险

公司承接房地产项目，由于项目资金投入量较大，建设周期较长，资金需求量较大，资金回笼周期相对较长，对外融资形成的债务规模较大，截至 2025 年末，发行人有息债务 441.65 亿元，如果公司有息负债水平一直维持在较高的水平，对偿债能力具有一定影响。

3、未分配利润占所有者权益比重较大的风险

近三年末，发行人所有者权益分别为 178.01 亿元、199.91 亿元和 184.88 亿元。其中未分配利润分别为 35.62 亿元、35.06 亿元和 35.17 亿元，未分配利润规模较大，且其占所有者权益比例保持在 20%左右，若强制分红可能导致所有者权益有所变动。

4、未来资本性支出较大风险

房地产开发投资规模较大、建设周期较长，需要大规模的资金支持。未来几年，公司仍有较大的资本性支出计划。随着公司项目进入建设期，公司将面临持续性的融资需求，当前发行人投资资金来源主要依靠公司自有资金、银行贷款等多种债务融资渠道，一旦银行贷款等债务融资成本和融资条件发生不利于公司的变化，将影响公司的持续融资节奏和盈利能力。

5、未来资本支出大幅增加及未来项目收益不确定的风险

公司现阶段经营态势稳健，各项业务有序推进，立足长远发展规划，公司未来仍存在一定资金需求，这对公司的融资能力提出了较高的要求，因而存在公司

融资能力能否满足发展资金需求的风险。同时，由于房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，因此，国家对房地产行业相关金融政策的改变，将会给公司带来未来资本支出大幅增加的风险。房地产开发项目的收入受市场供应量和价格、项目的开发成本、市场定位、目标客户、工程进度和成熟度、销售价格及变化趋势等诸多因素影响，任何因素的波动，都将增加项目及公司收入的不确定性，给公司带来未来项目收益不确定的风险。

6、其他应收款回收的风险

近三年末，发行人其他应收款分别为 77.02 亿元、58.39 亿元和 43.72 亿元，占资产总额的比重分别为 10.75%、7.75%和 5.76%。尽管公司其他应收款逐步回收，占总资产比重逐年下降，但一旦经济出现波动，公司其他应收账款无法按期正常收回，将会对发行人的资金周转带来一定的压力。

7、期间费用较大的风险

近三年，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用共计分别为 12.96 亿元、14.00 亿元和 15.18 亿元，占营业收入的比重分别为 16.58%、19.17%和 27.75%。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。

8、经营业绩主要依靠子公司的风险

发行人主营业务为产业园运营、产业投资、产城综合开发等。这些业务基本都在子公司进行运营，公司本身作为管理和投资主体，经营业绩主要依靠子公司。公司已经根据公司法制定了相关的管理规定，并加强对子公司的管理，但仍存在一定的风险。

9、投资收益波动的风险

近三年，发行人投资收益分别为 4.91 亿元、3.14 亿元和 8.50 亿元，变动的主要原因是发行人联营企业投资收益增加。根据发行人长期股权投资的情况来看，这种局面将在一定时间内存在，这就对发行人的盈利能力提出了更高要求，如果短期内投资收益波动幅度较大，可能会对发行人的利润增长带来一定的风险。

10、短期偿债压力较大的风险

近三年末，公司的流动比率分别为 2.46、2.45 和 2.63，速动比率分别为 0.94、0.67 和 0.70。总体来看，公司流动比率和速动比率指标处于正常水平，符合房地产企业特征。但如果发行人未来业务规模不断扩大，项目不断增加，投资额度不

断增长，若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源不足，将导致短期内偿债压力较大。

11、存货规模较大及跌价的风险

近三年末，发行人存货金额分别为 303.77 亿元、359.29 亿元和 358.42 亿元，占总资产比重分别为 42.42%、47.70%和 47.20%。发行人存货规模较大，占资产的比例相对较高。存货主要为开发成本、开发产品构成，其中开发成本占比较高，开发成本主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。虽然公司已按照企业会计准则规定计提了相应的存货跌价准备，但如果房地产价格出现大幅波动，存货减值可能面临计提不足的风险。

12、资产负债率较高的风险

近三年末，公司的资产负债率分别为 75.14%、73.46%和 75.65%。总体来看，公司资产负债率偏高，符合房地产开发行业的一般特点。一方面是因为公司房地产销售形成一定规模的预收款项及合同负债，另一方面公司为保证经营发展的资金需要，主要通过债务融资方式筹集资金。虽然公司资产负债结构相对稳定，但资产负债率仍小幅波动。

13、投资性房地产金额变动的风险

近三年末，公司的投资性房地产金额分别为 29.83 亿元、45.79 亿元和 51.10 亿元，占资产总额的比例分别为 4.17%、6.08%和 6.73%，金额逐年增长，存在投资性房地产金额变动的风险。

14、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年末，公司受限资产账面价值合计 139.46 亿元，受限资产占总资产比重为 18.37%。公司受限资产规模较大。虽然公司信誉良好，经营状况稳定，但未来若公司未及时偿还贷款致使债权人进行权益处置，将影响公司的正常经营。

（二）经营风险

1、项目销售周期偏长的风险

房地产项目的销售情况受项目定位、营销策划、竞争楼盘以及消费者心理等多种因素的影响。尽管公司在区域内拥有丰富的房地产开发与销售经验，公司开发的项目一直受到消费者的青睐和好评，但由于房地产开发项目的周期相对较长，市场竞争状况及消费者心理变化较快，如果公司开发的产品不能适应未来的市场需求，公司的产品销售将出现一定的困难。

2、市场竞争风险

随着国家对房地产市场宏观调控的深化，房地产市场制度建设日趋完善，消费者购房消费日趋成熟，房地产市场的供求关系趋于向买方市场转换，商品房的空置率逐步走高，销售量趋于回落，房地产企业为了促进商品房销售纷纷推出各种促销手段，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。

虽然公司一直坚持稳健的经营策略，严格控制土地取得成本和产品开发成本，在竞争中保持了较强的成本优势；同时，公司积极利用资本市场，壮大了资本实力，始终保持相对稳健的财务结构，在区域内具有一定的竞争优势，但是市场竞争的加剧短期内也不可避免地会给公司带来一定的不利影响。

3、宏观经济周期波动风险

公司所涉及的房地产开发、旅游业和工业等行业与宏观经济环境存在正相关性，其投资规模、发展速度和收益水平都会受到宏观经济周期及所在行业周期的影响。如果宏观经济增速放缓，相关行业企业的盈利能力可能会出现下降，会对公司的经营产生负面影响，将可能影响公司的整体经营和持续发展。

4、项目开发风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大等特点，并具有较强的地域特征。涉及市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建设施工、销售推广等多项流程。同时，房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响。

尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个方面出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

5、项目质量管理风险

尽管公司已建立了较为完善的质量管理体系和控制标准，对项目质量有决定性影响的设计、施工和监理工作，一般以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，项目质量仍有可能出现问题，从而损害本公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。如果

发生重大质量事故，则不但会严重影响项目的销售，更会对公司的经营活动造成重大损害。

6、与市政规划不同步的风险

城市供水、供电、供暖、供气、通信、道路、交通等市政配套与房地产开发关系极大，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度或者发生对计划投资开发项目不利的变更和调整，将会影响房地产开发项目的开发进度和未来产品的市场销售。

7、环保政策的风险

我国目前对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规的可能性，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的

8、安全生产风险

公司经营领域涉及房地产开发、旅游业和工业等，其中房地产开发过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于公司工程安全管理制度的建立和健全；旅游业的运营需要开展相应大型公关活动，将涉及与治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境卫生管理安全相关的风险。

安全施工是发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。如果在公司业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对公司形象产生不利影响，并进而影响公司生产、经营活动的顺利开展。

9、声誉风险

发行人为上市公司，近年来在业绩经营和品牌打造上积累了良好的声誉，但随着发行人的经营发展和扩张，可能存在一定的风险事项，为发行人带来一定声誉风险。

10、土地储备风险

发行人为了保证公司的持续稳健经营，需要以土地储备作为房地产项目开发、实现持续经营的保障。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，甚至在极为极端的情况下需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，地方政府也可能调整城市规划，造成发行人储备用地所处的地理环

境可能会发生不利变化，给发行人的经营带来一定的风险。

另外，全国各地目前均已开始实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短。土地公开出让制度也加大了发行人进行土地储备的资金压力，也就相应的为发行人带来了一定的风险。

11、房地产行业波动风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。房地产行业建设、销售周期都相对较长，尽管发行人具备较强的抗风险能力，也不可避免地受到行业波动的影响。

12、产品、原材料价格波动风险

近年来，国内经济持续较快增长以及城镇化步伐的加快，有效拉动了我国住宅市场需求。受土地稀缺性和不可再生性影响，土地价格持续上涨，并且随着土地公开出让制度的实施，以及拆迁补偿成本的增加，加大了房地产企业拿地的成本和难度。此外，近年来建筑材料、设备、劳动力等生产要素价格也有不同程度的上涨，进一步增加了开发项目的建筑安装成本。公司密切关注土地市场动向，及时补充土地储备，公司发展基础得以巩固。但随着行业调控持续深入以及土地、原材料等生产要素价格的上涨，公司房地产开发业务利润空间收窄，影响公司未来业绩。

13、突发事件引发的经营风险

发行人建立了较为健全的管理制度，组织架构较为稳定，但仍可能存在遇到外部不可抗力等客观突发情况，对发行人的正常生产经营造成一定影响的风险。

14、投资活动较多的风险

近三年，发行人投资活动现金流出分别为 55.28 亿元、54.86 亿元和 47.51 亿元，投资规模较大，且投资有部分涉及非房地产主业，存在投资活动较多的风险。未来若被投资标的受内外在相关原因影响，无法为发行人带来相应的投资收益，则会对发行人资金面以及盈利情况带来不利影响。

(三) 管理风险

1、跨区域管理的风险

公司开发项目目前分布于苏州、徐州、常州、无锡以及滁州等地，分别由控股公司负责经营管理。随着公司未来业务地区的不断扩大，对公司内部控制方面的要求也将越来越高。尽管公司在多年的经营运作中已经按照国家有关法律、法

规的要求，建立了业务管理、资金管理、会计核算、内部审计等内控制度，但由于在人员、业务、财务、资金方面管理跨度大，环节多，仍然存在潜在的管理与控制风险。

随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。由于经营业态愈发丰富多元，公司管理工作的复杂程度也将随之增加。因此，逐步强化有效的投资决策体系，进一步完善内部控制体系，不断引进和培养公司高速发展所需的工程技术人才、管理人才、市场营销人才将是公司快速提升管理能力的关键。如果公司不能妥善、有效地解决好规模扩张后存在的管理缺陷，公司的管理能力不能适应公司高速发展的要求，公司未来的生产经营将受到一定的不利影响。

2、多元经营的风险

公司的经营领域主要包括产业园运营、产业投资、产城综合开发等板块，公司参控股企业较多且行业跨度较大，部分子公司盈利能力欠佳，营业毛利率近年有所波动。虽然公司正在逐步通过资产出让、资源整合等方式，统筹优化各类业态资产，增加公司优势产业的竞争力，但多元化的经营加大了公司在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面的管理难度，存在一定的管理风险。

3、在建工程及项目管理风险

公司一般多个房地产开发项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给公司带来了一定的项目管理风险。

4、资金监管的风险

公司当前所开发的房地产项目资本金中，资本金的来源均为自有资金，无名股实债情况出现。人行对于房地产项目有明确规定要求封闭管理、项目资金归集、全过程监管、按照销售进度使用。建设主体用款需与工程进度相匹配，给公司带来了一定的资金监管风险。

5、投资性房地产减值风险

公司除自用以外，还自持部分物业用于出租经营，近三年末，发行人投资性房地产分别为 29.83 亿元、45.79 亿元和 51.10 亿元，占资产总额的比例分别为 4.17%、6.08%和 6.73%。近年来自持物业总量虽有所上升，但自持物业需要投入大量人力物力，且如果房地产出租业出现波动，公司投资性房地产可能存在跌价风险。

6、下属子公司管理风险

截至 2025 年末，发行人拥有全资及控股子公司 93 家，子公司覆盖经营范围较广，层级较多，虽然发行人已建立了完善的管理流程及内部控制体系，但仍有可能因管理制度执行不到位等因素导致对子公司管理不力引发的风险，并进而影响发行人的战略实施和风险控制。

7、突发事件引发的公司治理结构变化风险

突发事件、自然灾害、生产事故、环境和公共关系等突发事件的发生会影响到发行人运营和业绩。要求发行人具备较强的应对突发事件的应急预案或处理机制，如遇突发事件，对公司治理结构产生较大影响，可能会对发行人的经营造成不利影响。

8、关联交易的风险

公司的关联方主要为公司股东、通过股权投资方式形成的控股、参股公司等。公司与该等关联方之间的关联交易主要包括采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、租赁和担保等。虽然关联交易产生的金额占比较小，但关联方经营情况的变化，仍可能给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

（四）政策风险

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，住房作为一种生活必需品在维护社会和谐稳定中发挥着重要的作用。近年来，为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，我国政府综合运用货币政策、财政政策和产业政策等宏观调控措施从金融、税收、土地、住房供应结构等方面对房地产的供给和需求进行调节。不断出台的房地产市场宏观调控政策，将给公司的发展前景带来一定的不确定性。

1、土地政策的风险

土地是房地产开发必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。

土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持

续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

2、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，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。外部融资渠道及融资成本已成为影响房地产企业盈利能力的重要因素之一。若未来受国家政策调整影响，公司融资渠道可能进一步受限，公司融资成本可能相应进一步上升，从而对公司的业务发展及盈利能力造成负面影响。

3、金融信贷政策变动的风险

发行人所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

4、税收政策变动的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。目前，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，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，从而对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

5、环保因素限制的风险

公司开发的项目主要集中在一二线城市，公众对环境条件有一定的要求，政府对环保的要求也较为严格。由于政府提高了房地产开发中对环境和生态保护的

要求，强制使用无害新型建筑材料，强制要求采取措施降低各种污染、有可能提高项目的开发成本，增加项目的开发难度。

6、土地价格变动的风险

土地是公司进行房地产开发的不可缺少的非再生性资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分，国家宏观经济形势、国家的土地政策、土地市场的供求关系以及土地本身的区位条件都将影响土地的价格，因此，土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。

为进一步规范市场，在土地政策方面，各地政府逐步以拍卖、招投标等公开市场的方式出让土地。公司认为，政府在土地政策方面的变化将促进行业的规范操作，加强市场透明度。公司一贯以市场为前提的规范操作模式将在政策的变化中更加具备竞争的优势，但该等政策的变化也将给公司未来的发展和扩张带来相当的资金压力。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	苏州新区高新技术产业股份有限公司 2026 年度第二期中期票据
发行人全称	苏州新区高新技术产业股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人	中信银行股份有限公司
联席主承销商	中国光大银行股份有限公司
本期债务融资工具存续期管理机构	中信银行股份有限公司
待偿还债券余额	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资余额 148.60 亿元，其中中期票据 103.60 亿元，公司债 30.00 亿元，超短期融资券 15.00 亿元
注册通知书文号	中市协注[2024]MTN1318 号
注册金额	人民币 25 亿元整
本期债务融资工具发行金额	人民币 5.00 亿元
本期债务融资工具期限	3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
计息年度天数	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
面值	人民币壹佰元（即 100 元）
发行价格	本期债务融资工具按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元
发行利率确定方式	本期债务融资工具票面利率根据集中簿记建档结果确定，采取固定利率方式
发行方式	本期债务融资工具通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行。
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。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。
票面利率	本期中期票据采用固定利率计息，单利按年计息，不计复利。本期中期票据在存续期内前 3 年票面利率根据集中簿记建档结果确定，存续期内前 3 年固定不变。在存续期的第 3 年末，发行人有权选择上调或者下调本期中期票据的票面利率，调整的幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。
承销方式	主承销机构以余额包销的方式主承销本期债务融资工具
公告日期	2026 年 6 月 15 日
发行日期	2026 年 6 月 16 日
起息日	2026 年 6 月 17 日

缴款日	2026 年 6 月 17 日
债权债务登记日	2026 年 6 月 17 日
上市流通日	2026 年 6 月 18 日
利息兑付日	在本期债务融资工具存续期内，付息日为每年的【6】月【17】日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债务融资工具的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 6 月【17】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
付息方式	本期债务融资工具采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债务融资工具付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作。
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付
兑付方式	本期债务融资工具采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债务融资工具到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作。
本金兑付日	2031 年 6 月 17 日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）；如投资者行使回售权，则其回售部分债务融资工具的兑付日为 2029 年 6 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。
发行人调整票面利率选择权	发行人有权决定在本期债务融资工具存续期的第 3 年末调整本期债务融资工具后 2 年的票面利率，调整后的票面年利率为本期债务融资工具存续期前 3 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点。
发行人调整票面利率公告日期	发行人将于本期债务融资工具第 3 个计息年度付息日前的第 15 个工作日刊登关于是否调整本期债务融资工具票面利率以及调整幅度的公告。
投资者回售选择权	发行人发出关于是否调整本期债务融资工具票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债务融资工具按票面金额全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债务融资工具。发行人将按照债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
回售登记期	自发行人发出关于是否调整本期债务融资工具票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债务融资工具面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债务融资工具并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。
信用评级机构及信用评级结果	无评级

担保情况及其他增信措施	无担保及其他信用增进措施
登记、托管、结算机构	银行间市场清算所股份有限公司（即上海清算所）
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司（即北金所）
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具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。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在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《苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据申购要约》（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1,000.00万元（含1,000.00万元），申购金额超过1,000.00万元的必须是1,000.00万元的整数倍。

3、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、认购本期债务融资工具的投资者应为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。

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12:00前。

2、簿记管理人将在2026年6月17日通过集中簿记建档系统发送《苏州新

区高新技术产业股份有限公司 2026 年度第二期中期票据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的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至以下指定账户：

收款人名称：债务融资工具承销业务暂收款项

收款人账号：7110010127304001101

汇入行名称：中信银行总行管理部

大额支付系统号：302100011000

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，以及承销协议、承销团协议的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期债务融资工具的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

在本期债务融资工具债权债务登记日的次一工作日（2026年6月18日），本期债务融资工具即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

（六）其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

发行人本期中期票据发行金额为 5.00 亿元。募集资金拟用于置换偿还已到期的协会债券本金的自有资金。

表4-1 本次募集资金用途明细

单位：万元、%

发行人	债券简称	利率	担保方式	起止日	发行金额	拟使用募集资金金额	
						本金	利息
本公司	23 苏州高技 MTN001	3.44	信用	2023.03.29-2026.03.29	50,000.00	50,000.00	-
合计	-	-	-	-	50,000.00	50,000.00	-

注：23 苏州高技 MTN001 本金由发行人使用自有资金完成兑付。募集资金用于置换上述用于偿还已到期债券本金的自有资金。

二、发行人承诺

发行人承诺本期债务融资工具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；在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺，本次发行中期票据募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不用于购买银行理财等金融投资，不用于支付土地款，不用于“地王”及相关用途，不用于三、四线城市项目，不用于衍生品金融工具和理财产品投资，严格管理募集资金，确保募集资金合理、有效地使用。募集资金采用专户资金监管模式。不存在隐形强制分红情况。

发行人承诺，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。

发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募

集资金，保证募集资金专款专用，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，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，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。在本期债务融资工具存续期间，若发生募集资金用途变更，发行人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。

三、偿债资金来源及偿债保障措施

（一）偿债计划安排

1、设立本期中期票据偿付工作小组

为确保本期中期票据本息的正常兑付，维护持有人合法权益，发行人为本期中期票据按时、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。

2、加强募集资金使用监督和管理

发行人根据内部财务管理制度，加强募集资金管理，确保募集资金用于被披露目的。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、严格执行信息披露制度

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者监督，防范偿付风险。

（二）发行人偿债资金来源分析

发行人将按照中期票据发行条款的约定，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、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

1、偿债保障措施

作为债券发行人，苏州新区高新技术产业股份有限公司为本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司营业收入、经营性现金流以及其他融资渠道等。

（1）公司持续的营业收入

近三年，发行人实现营业收入分别为 78.14 亿元、73.00 亿元和 54.69 亿元，

为发行人的偿债提供了较好的经营保障。

一方面，房地产是公司的主营业务，公司特色是旅游地产和产业地产，给地方带来了明显的经济效益及资源整合。

另一方面，公司的房地产业务主要位于苏州、常州、无锡等消费能力较为旺盛的区域，房地产项目以预收款方式对公司的现金流形成了有力的支撑，增加了公司盈利能力和偿债能力。

总体而言，公司遵循着以消化存量为主的方针，适度土地储备，公司经营发展稳定，尽管受近三年来房地产市场深度调整的影响，但实际经营情况稳健良好。公司较为稳定的营业收入为贷款、本期中期票据等有息债务的偿付提供了较好的保障。

(2) 较为充足的货币资金及易变现的可变现资产

发行人货币资金较为充足，近三年末分别为 61.26 亿元、40.00 亿元和 35.14 亿元，分别占公司总资产规模的 8.55%、5.31%和 4.63%，且具有一定规模的交易性金融资产、其他权益工具投资、回笼期限较短的应收账款以及可出售的以持有物业为主的投资性房地产等可变现资产。总体来看，给发行人短期偿债提供了一定的保障。

(3) 丰富的融资渠道

发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各家银行拥有优良的信用记录，间接融资渠道较通畅。截至 2025 年末，公司共获得主要合作银行的综合授信额度 525.56 亿元，其中未使用的额度为 215.85 亿元，后续融资空间充足。发行人充足的银行授信不仅能保证正常的资金需求，也为本期中期票据的按时还本付息提供了重要保障。

(三) 募集资金监管

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。对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据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。发行人将签订《募集资金监管协议》，采取专户资金监管模式，由中信银行按照监管协议规定进行受托支付，确保募集资金的合理有效使用。

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账户。

发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，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，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，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。

本次中期票据募集资金专户信息如下：

账户名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

开户银行：中信银行苏州高新技术开发区支行

账号：8112001012900634697

中国人民银行支付系统号：302305032385

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

注册名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

法定代表人：沈明

注册资本：人民币 115,129.29 万元；

实缴资本：人民币 115,129.29 万元

统一社会信用代码：9132000025161746XP

设立（工商注册）日期：1994 年 6 月 28 日

注册地址：苏州市新区运河路 8 号

邮政编码：215163

联系人：宋祎迪

联系电话：0512-67379068

传真号码：0512-67379060

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。（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）

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。

二、历史沿革

（一）公司概况

发行人系经江苏省经济体制改革委员会苏体改生[1994]300 号文批准，由苏高新集团联合中信兴业信托投资公司（现更名为中信信托投资有限责任公司）及苏州物资贸易中心三家发起人共同发起，在改组苏州苏高新集团有限公司的基础上，向境内法人和公司内部职工定向募集股份成立的定向募集股份有限公司，初始注册资本 4,500.00 万元，总股本为 4,500.00 万股，其中发起法人股 3,687.50 万股。

公司在 1996 年 11 月根据《国务院关于原有有限责任公司和股份有限公司依照〈中华人民共和国公司法〉进行规范的通知》，对照《公司法》进行规范，并

于 1996 年 12 月 31 日在江苏省工商行政管理局重新登记。

公司目前持有统一社会信用代码为 9132000025161746XP 的《营业执照》，公司住所：苏州市新区运河路 8 号；法定代表人：沈明；注册资本：115,129.29 万元人民币；企业类型：股份有限公司（上市）；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。（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）

1996 年 7 月 31 日，经江苏省人民政府苏政函（1996）20 号文转报，并经中国证监会证监发字（1996）126、127 号文批准，公司以“上网定价”发行方式公开募集 A 股股票 1,500.00 万股，每股面值 1.00 元，发行价人民币 7.95 元，发行后公司总股本为 6,000.00 万元，其中 1,500.00 万股流通股于 1996 年 8 月 15 日在上交所上市交易，上市地为上海，上市代码为 600736.SH。

（二）公司首次发行上市时的股本结构如下

表 5-1 首次发行上市股本结构

股本结构	数量（万股）	占总股本比例（%）
非流通股	4,500.00	75.00
其中：国有法人股	3,687.50	61.46
定向募集法人股	700.00	11.67
内部职工股	112.50	1.87
流通 A 股	1,500.00	25.00
股份总数	6,000.00	100.00

（三）公司上市后股本结构历次变动情况

1、发行人增加注册资本至 9,600.00 万元

1996 年 10 月 16 日，发行人召开 1996 年临时股东大会，会议决定对 1995 年利润进行分配，向全体股东每 10.00 股送 3.00 股红股，另由资本公积每 10.00 股转增 3.00 股，送红股和转增股数均为 1,800.00 万股，送转后公司总股本为 9,600.00 万股。

1996 年 10 月 24 日，大华会计师事务所出具华业字（96）第 1189 号《关于苏州高新技术产业开发区股份有限公司增加股本的验证报告书》，确认截至 1996 年 10 月 24 日止，公司已将派送红股所增股本人民币 1,800.00 万元及资本公积转增股本人民币 1,800.00 万元分别从“利润分配—未分配利润”账户及“资本公积”账户转入“股本”账户。

1996 年 12 月 31 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

2、发行人增加注册资本至 14,400.00 万元

1997 年 4 月 16 日，发行人召开 1996 年年度股东大会，会议决定对 1996 年度利润进行分配，向全体股东按 10.00 股送 3.00 股红股分配利润，另以资本公积按每 10.00 股转增 2.00 股，送红股总数为 2,880.00 万股，转增股总数为 1,920.00 万股，送转后公司总股本为 14,400.00 万股。

1997 年 5 月 6 日，大华会计师事务所出具华业字（97）第 941 号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司验资报告》，确认截至 1997 年 4 月 23 日止，公司已将派送红股所增股本人民币 2,880.00 万元及资本公积转增股本人民币 1,920.00 万元分别从“利润分配—应付股利”账户及“资本公积”账户转入“股本”账户。

1997 年 11 月 17 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

3、发行人增加注册资本至 28,176.00 万元

1997 年 9 月 16 日，发行人召开 1997 年第一次临时股东大会，会议决定以 1996 年 10 月 30 日公司的注册资本 9,600.00 为基数，按 10.00 股配 2.00 股的比例进行配股，计配售 2,880.00 万股。1998 年 4 月 30 日，中国证监会出具证监上字[1998]37 号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司申请配股的批复》，同意公司向全体股东配售 2,256.00 万股普通股，其中向国有法人股股东配售 1,482.00 万股，向内部职工股股东配售 54.00 万股，向社会公众股股东配售 720.00 万股。

1998 年 3 月 12 日，发行人召开 1997 年年度股东大会，会议决定对 1997 年利润进行分配，向全体股东按每 10.00 股送 8.00 股红股分配利润，送红股总数为 11,520.00 万股，送股后公司总股本为 25,920.00 万股。

1998 年 6 月 17 日，大华会计师事务所出具华业字（98）第 831 号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司验资报告》，确认截至 1998 年 6 月 17 日止，法人股股东及内部职工股股东已缴入股款人民币 184,752,032.00 元；同时公司已将送红股所增股本人民币 11,520.00 万元从“应付股利”账户转入“股本”账户。

1998 年 8 月 10 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执

照》。

4、发行人增加注册资本至 42,264.00 万元

1999 年 5 月 20 日，发行人召开 1998 年年度股东大会，会议决定对 1998 年利润进行分配，向全体股东按每 10.00 股送 5.00 股红股分配利润，送红股总数为 14,088.00 万股，送股后公司总股本为 42,264.00 万股。

1999 年 6 月 3 日，大华会计师事务所有限公司出具华业字（99）第 915 号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司验资报告》，确认截至 1999 年 6 月 3 日止，公司已将派送红股所增股本人民币 14,088.00 万元从“利润分配”账户转入“股本”账户。

1999 年 11 月 26 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

5、发行人增加注册资本至 45,747.00 万元

2000 年 8 月 25 日，发行人召开 2000 年第一次临时股东大会，会议决定以 42,264.00 万元为基数，按每 10.00 股配 3.00 股的比例，向社会公众股股东配售 3,483.00 万股。

2001 年，中国证监会出具证监公司字[2001]9 号文《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司申请配股的批复》，同意公司向社会公众股股东配售 3,483.00 万股普通股。

2001 年 3 月 15 日，大华会计师事务所有限公司出具华业字（2001）第 562 号验资报告，确认截至 2001 年 3 月 15 日止，承销机构已缴入股款人民币 375,637,105.96 元，其中股本 3,483.00 万元，资本公积 340,807,105.96 元。

2001 年 6 月 6 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

6、发行人增加注册资本至 48,976.00 万元

2007 年 3 月 2 日，发行人召开 2007 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，发行数量不超过 1.00 亿股。

2007 年，中国证监会出具证监发行字[2007]312 号文《关于核准苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票的通知》，核准公司非公开发行股票不超过 1.00 亿股。

2007 年 10 月 15 日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2007）

第 11846 号验资报告，确认公司非公开发行普通股 3,229.00 万股，截至 2007 年 10 月 15 日止，变更后的注册资本为 48,976.00 万元。

2007 年 10 月 28 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

7、发行人增加注册资本至 88,156.80 万元

2008 年 4 月 10 日，发行人召开 2007 年年度股东大会，会议决定对 2007 年利润进行分配，以 2007 年 12 月 31 日总股本 48,976.00 万股为基数，每 10.00 股派送红股 2.00 股，每 10.00 股资本公积转增股本 6.00 股，送转股后总股本为 88,156.80 万股。

2008 年 5 月 5 日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2008）第 11652 号验资报告，确认截至 2008 年 5 月 5 日止，变更后的注册资本为 88,156.80 万元。

2008 年 5 月 11 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

8、发行人增加注册资本至 105,788.16 万元

2011 年 4 月 8 日，发行人召开 2010 年年度股东大会，会议决定对 2010 年利润进行分配，以 2010 年 12 月 31 日总股本 88,156.80 万股为基数，每 10.00 股派送红股 1.00 股，每 10.00 股资本公积转增股本 1.00 股，送转股后总股本为 105,788.16 万股。

2011 年 8 月 31 日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2011）第 13372 号验资报告，确认截至 2011 年 5 月 6 日止，变更后的注册资本为 105,788.16 万元。

2011 年 10 月 10 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

9、发行人增加注册资本至 119,429.29 万元

2014 年 4 月 18 日，发行人召开 2014 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，发行数量不超过 43,478.00 万股。

2015 年 3 月 27 日，中国证监会出具证监许可[2015]458 号文《关于核准苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准公司非公开发行股票不超过 38,348.08 万股。

2015年5月20日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字(2015)第114065号验资报告,确认公司非公开发行普通股13,641.13万股,截至2015年5月20日,变更后的注册资本为119,429.29万元。

2015年7月27日,江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

10、发行人减少注册资本至115,129.29万元

2018年,发行人实施了股份回购,累计回购股份数量为43,000,025.00股,回购股份已于2018年10月15日在中国证券登记结算有限责任公司注销,公司总股本由1,194,292,932.00股变更为1,151,292,907.00股,注册资本相应由1,194,292,932.00元变更为1,151,292,907.00元。

(四) 股份回购情况

公司于2018年4月11日召开的2017年年度股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》,由于受到宏观环境、行业政策及资本市场走势等多重因素影响,目前股价未能真实反映公司内在价值。为树立投资者信心,维护投资者利益,经综合考虑公司的经营、财务状况与发展战略,公司拟实施股份回购,并将回购股份予以注销。

公司拟用于回购的资金总额为不低于人民币2.00亿元、不超过人民币4.00亿元,资金来源为自筹资金,回购股份价格不超过董事会通过回购方案决议前十个交易日或者前三十个交易日公司股票平均收盘价的150.00%(按照孰高原则),即9.47元/股,按照股份回购金额上限4.00亿元、回购价格上限9.47元/股进行测算,股份回购数量约为4,223.86万股,占公司总股本的3.54%,回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起6个月内。本次回购不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大影响,不会影响公司的上市地位。

截至2018年8月2日,公司累计已回购股份数量为15,610,000.00股,占公司目前总股本的比例为1.31%,成交的最高价为6.83元/股,成交的最低价为5.91元/股,累计支付的资金总额为99,985,588.82元(不含印花税、佣金等交易费用)。

截至2018年10月11日回购期满,公司累计回购股份数量为43,000,025.00股,占公司实施股份回购前总股本的比例为3.60%,累计支付的资金总额为260,618,941.76元(不含印花税、佣金等交易费用),本次回购股份方案实施完毕。本次实际回购的股份数量、回购价格、使用资金总额符合股东大会审议通过

的回购方案。本次回购不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大影响，不会影响公司的上市地位。截至本募集说明书签署日，本次回购股份方案实施完毕，发行人已经完成对所回购股份的注销工作，公司总股本由 1,194,292,932.00 股变更为 1,151,292,907.00 股。同时，发行人注册资本变更为 1,151,292,907.00 元。

三、发行人股权结构情况

（一）股权结构情况

发行人为上市公司，控股股东为苏州苏高新集团有限公司，持有发行人 43.79% 的股权。截至 2025 年末，发行人前十大股东结构情况如下表：

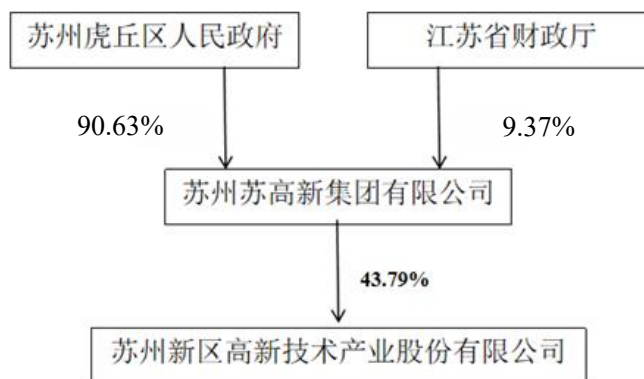
表5-2 发行人股东情况

单位：股、%

股东名称（全称）	股东性质	持股数量	比例
苏州苏高新集团有限公司	国有法人	504,194,894	43.79
东方国际创业股份有限公司	国有法人	34,538,714	3.00
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	15,021,200	1.30
香港中央结算有限公司	境外法人	9,281,860	0.81
刘世祥	境内自然人	6,720,500	0.58
杨捷	境内自然人	5,912,700	0.51
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	5,835,726	0.51
金龙兴	境内自然人	5,200,000	0.45
王金宝	境内自然人	5,102,123	0.44
华宝信托有限责任公司	国有法人	4,252,159	0.37

目前，发行人控股股东及实际控制人之间的产权和控制关系如下图所示：

图 5-1 发行人股权结构图



从上述股权架构图可以看出，苏州苏高新集团有限公司持股 43.79%。苏州

苏高新集团有限公司是发行人的控股股东，而苏州市虎丘区人民政府 90.63%直接持股苏州苏高新集团有限公司，因此是发行人实际控制人。

（二）控股股东及实际控制人情况

苏州苏高新集团有限公司是苏州市虎丘区人民政府的控股子公司，成立于 1988 年 2 月 8 日，注册地址苏州高新区狮山桥西堍，经营范围是：

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）

苏高新集团目前注册资本 890,751.571612 万元人民币。苏高新集团是苏州高新区（国家高新技术产业开发区）投资和开发的主体，长期肩负着苏州高新区的重点工程及重大项目的开发、建造、运营和服务等重要职责，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。截至 2025 年末，苏高新集团总资产达 1,810.80 亿元，总负债 1,393.11 亿元，净资产 417.70 亿元，2025 年实现营业收入 123.86 亿元，净利润 4.10 亿元。公司规模实力位居苏州市大型国有企业前列。

四、发行人独立性情况

公司依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、经营层等组织机构，内部管理制度完善。发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

（一）资产独立性

公司资产独立完整，权属明晰，资产独立登记、建账、核算、管理。目前，公司不存在以资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保的情况，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东单位干预公司资金使用的情况。

（二）人员独立性

发行人的生产经营和行政管理完全独立于其控股股东苏高新集团，发行人设

立专门的机构负责和管理公司的劳动人事及工资工作，公司的人事、工资管理与股东单位完全分离，并制定了一系列规章制度（《苏州新区高新技术产业股份有限公司薪酬管理制度》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司干部选拔任用工作办法》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司招聘管理办法》等）。发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均为公司在册员工，专职在公司工作并领取报酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任职务和领取薪酬。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）机构独立性

公司设有股东会、董事会、审计委员会等决策、经营管理和监督机构，建立了有效的法人治理结构。公司的生产经营、办公机构与控股股东苏高新集团分开，不存在混合经营的状况。

（四）财务独立性

公司设有独立的财务部门，配备了独立专职的会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，公司按照公司章程规定独立进行财务决策，公司有独立的银行账号，依法独立纳税。

公司业务、人员、资产、机构、财务等方面已完全独立，公司具有独立完整的业务及面向市场自主经营的能力。

（五）业务独立性

发行人具有独立的企业法人资格，拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营、独立核算、自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

五、发行人重要权益投资情况

（一）重要子公司情况

截至2025年末，发行人拥有全资及控股子公司93家，详见下表：

表5-3 发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例	
						直接	间接

1	苏州高新地产集团有限公司	苏州	220,000.00	苏州	房地产业	84.94	-
2	苏州永新置地有限公司	苏州	30,000.00	苏州	房地产业	-	80.05
3	苏州永华房地产开发有限公司	苏州	8,000.00	苏州	房地产业	-	51
4	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	8,157.53	苏州	文化旅游业	-	100
5	苏州高新地产（扬州）有限公司	扬州	10,000.00	扬州	房地产业	-	100
6	苏州高新万科置地有限公司	苏州	80,000.00	苏州	房地产业	-	51
7	苏州高新产业新城建设发展有限公司	苏州	50,000.00	苏州	房地产业	-	100
8	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司（注 1）	苏州	80,000.00	苏州	房地产业	-	50
9	苏州新禹溪建设发展有限公司	苏州	17,000.00	苏州	房地产业	-	51
10	苏州工业园区园承捷建设发展有限公司（注 2）	苏州	5,000.00	苏州	房地产业	-	35
11	苏州锦云锋华企业管理有限公司	苏州	190.00	苏州	服务业	-	100
12	苏州新禹融建设发展有限公司（注 3）	苏州	2,000.00	苏州	房地产业	-	40
13	苏州高朗绿色生活服务有限公司	苏州	500.00	苏州	服务业	-	60
14	苏州高朗地产营销有限公司	苏州	1,000.00	苏州	服务业	-	60
15	苏州高新新吴置地有限公司（注 4）	苏州	185,000.00	苏州	房地产业	-	50
16	苏州高新光耀万坤置地有限公司（注 5）	苏州	40,000.00	苏州	房地产业	-	30
17	苏州高新（滁州）置地有限公司	滁州	1,000.00	滁州	房地产业	-	100
18	苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司（注 6）	苏州	100,000.00	苏州	房地产业	-	40
19	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	苏州	100,000.00	苏州	房地产业	-	51
20	苏州新晟捷置地有限公司（注 7）	苏州	5,000.00	苏州	房地产业	-	45
21	苏州新碧捷置业有限公司（注 8）	苏州	2,000.00	苏州	房地产业	-	49.94
22	苏州新泓捷房地产发展有限公司	苏州	2,000.00	苏州	房地产业	-	100
23	苏州高新地产（无锡）有限公司	无锡	2,000.00	无锡	房地产业	-	100
24	无锡业璟房地产开发有限公司（注 9）	无锡	8,100.00	无锡	房地产业	-	26
25	苏州新常捷房地产发展有限公司（注 10）	苏州	6,400.00	苏州	房地产业	-	25
26	苏州新塍企业管理有限公司	苏州	1,000.00	苏州	服务业	-	100
27	常州新隽捷房地产开发有限公司	常州	2,000.00	常州	房地产业	-	60
28	苏州新侨置业有限公司（注 11）	苏州	2,550.00	苏州	房地产业	-	41
29	苏州新恒捷置业有限公司	苏州	2,000.00	苏州	房地产业	-	80
30	苏州新许惠产城建设发展有限公司	苏州	2,000.00	苏州	房地产业	-	97
31	苏州新深惠产城建设发展有限公司	苏州	1,000.00	苏州	房地产业	-	95
32	苏州新京捷置地有限公司	苏州	74,685.02	苏州	房地产业	-	70
33	苏州新军捷置地有限公司	苏州	142,850.00	苏州	房地产业	-	70
34	苏州高新万阳置地有限公司	苏州	428,420.00	苏州	房地产业	-	100
35	苏州新晨捷置地有限公司	苏州	60,000.00	苏州	房地产业	-	90
36	苏州新玉捷置地有限公司	苏州	2,000.00	苏州	房地产业	-	100
37	苏州高新环保产业（集团）有限公司	苏州	100,000.00	苏州	环保业	100	-
38	苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	4,000.00	苏州	环保业	-	60
39	苏州高新排水有限公司	苏州	50,000.00	苏州	环保业	-	100
40	苏州高新大乘低碳环保新材发展有限公司	苏州	5,000.00	苏州	环保业	-	60
41	苏州高新区新洁水处理有限公司	苏州	30,000.00	苏州	环保业	-	100
42	苏州高新区白荡水质净化有限公司	苏州	1,000.00	苏州	环保业	-	100

43	苏州高新水质净化有限公司	苏州	30,000.00	苏州	环保业	-	75
44	苏州港阳新能源股份有限公司（注 12）	苏州	3,000.00	苏州	环保业	-	44
45	苏州新脉市政工程有限公司	苏州	500.00	苏州	环保业	-	100
46	苏州恒脉置业有限公司	苏州	1,000.00	苏州	服务业	-	100
47	苏州高新旅游产业集团有限公司	苏州	15,503.38 万美元	苏州	文化旅游业	60	-
48	苏州乐园国际旅行社有限公司	苏州	50.00	苏州	文化旅游业	-	100
49	苏州市苏迪物业管理有限公司	苏州	80.00	苏州	文化旅游业	-	100
50	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	徐州	100,000.00	徐州	文化旅游业	-	70
51	铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	铜仁	2,000.00	铜仁	文化旅游业	-	80
52	铜仁市万山区苏高新物业有限公司	铜仁	50.00	铜仁	服务业	-	100
53	苏州高新进口商贸有限公司（注 13）	苏州	6,000.00	苏州	贸易业	-	42.17
54	苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	苏州	5,000.00	苏州	服务业	-	100
55	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	徐州	100,000.00	徐州	投资管理业	100	-
56	苏州高新（徐州）置地有限公司	徐州	20,000.00	徐州	房地产业	-	100
57	苏高新（徐州）置业有限公司	徐州	18,000.00	徐州	房地产业	-	100
58	苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司	徐州	300.00	徐州	服务业	-	100
59	徐州苏科置业有限公司	徐州	10,000.00	徐州	房地产业	-	51
60	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	37,936.51	苏州	融资租赁业	64.41	-
61	苏州高新投资管理有限公司	苏州	121,848.04	苏州	投资管理业	100	-
62	苏州苏新聚力科技发展有限公司	苏州	250,000.00	苏州	投资管理业	-	67
63	苏州东菱振动试验仪器有限公司	苏州	8,000.00	苏州	制造业	60	40
64	苏州东菱科技有限公司	苏州	4,000.00	苏州	贸易业	-	100
65	苏州东菱测试设备有限公司	苏州	3,000.00	苏州	制造业	-	100
66	苏州长菱测试技术有限公司	苏州	1,000.00	苏州	服务业	-	100
67	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	苏州	1,500.00	苏州	制造业	-	68
68	苏州市合力电缆有限公司	苏州	2,700.00	苏州	制造业	-	100
69	美国振动疲劳实验室有限公司	美国	不适用	美国	服务业	-	68
70	成都东菱振动检测技术有限公司	成都	1,000.00	成都	服务业	-	100
71	苏州高新私募基金管理有限公司	苏州	3,000.00	苏州	服务业	100	-
72	苏州苏新股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	50,000.00	苏州	投资管理业	-	100
73	苏州苏新绿碳产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	20,000.00	苏州	投资管理业	-	100
74	苏州美德科一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	苏州	5,000.00	苏州	投资管理业	-	100
75	苏州美德科二号创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	10,000.00	苏州	投资管理业	-	100
76	苏州新苏新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	50,000.00	苏州	投资管理业	-	100

77	苏州高新股份（香港）有限公司	香港	1000 万港币	香港	服务业	100	-
78	苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	苏州	50,000.00	苏州	环保业	100	-
79	苏州高新绿色光伏新能源有限公司	苏州	15,000.00	苏州	环保业	-	100
80	苏州高朗绿能源科技有限公司	苏州	2,000.00	苏州	环保业	-	51
81	苏州苏高新能源服务有限公司	苏州	20,000.00	苏州	环保业	-	60
82	苏州华高新能源发展有限公司	苏州	5,000.00	苏州	环保业	-	51
83	苏州医疗器械产业发展集团有限公司	苏州	99,464.29	苏州	服务业	51.37	-
84	苏州高新区医疗器械科技服务有限公司	苏州	500.00	苏州	服务业	-	100
85	苏州高新生命科技有限公司	苏州	60,000.00	苏州	制造业	-	83.33
86	苏州高新生物医药产业发展有限公司	苏州	30,000.00	苏州	制造业	-	100
87	苏州狮山生物医药产业发展有限公司	苏州	30,000.00	苏州	制造业	-	70
88	苏州枫桥生命健康产业发展有限公司	苏州	5,000.00	苏州	服务业	-	70
89	苏州高新生命科技投资发展有限责任公司	苏州	3,000.00	苏州	服务业	-	100
90	苏州高新医疗器械产业服务有限公司	苏州	20,000.00	苏州	服务业	-	100
91	江苏苏新医药产业有限公司	苏州	1,000.00	苏州	服务业	-	65
92	江苏苏州医疗器械创新中心有限公司	苏州	800.00	苏州	制造业	-	100
93	苏州高新低空经济产业发展有限公司	苏州	10,000.00	苏州	服务业	100	-

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。

重要子公司情况如下：

1、苏州高新地产集团有限公司

苏州高新地产集团有限公司成立于 1999 年 5 月 28 日，注册资本为人民币 220,000 万元，经营范围为房地产开发、经营、项目建设管理。（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，苏州高新地产集团有限公司总资产 490.63 亿元，总负债 421.78 亿元，所有者权益合计 68.85 亿元，2025 年实现营业收入 30.53 亿元，净利润-8.39 亿元。

（二）主要合营、联营公司情况

截至 2025 年末，发行人主要合营、联营情况如下：

表 5-4 发行人主要合营及联营公司情况表

单位：%

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	
					直接	间接
1	江苏国信股份有限公司	南京	南京	电力业	-	7.52
2	杭州银行股份有限公司	杭州	杭州	银行业	1.67	-

发行人的重要合营、联营企业如下：

1、杭州银行股份有限公司

杭州银行股份有限公司，注册资本 724,900.2548 万元人民币，发行人直接持有其 1.67% 的股权，该公司经营范围：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（已发须经批准的项目，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，该公司资产总额 23,628.06 亿元，净资产 1,631.89 亿元；2025 年实现营业收入 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，注册资本 377,807.9704 万元，发行人间接持有其 7.52% 的股权，该公司经营范围：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,该公司资产总额 1,012.84 亿元,净资产 495.42 亿元;2025 年实现营业收入 355.31 亿元,净利润 47.44 亿元。

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

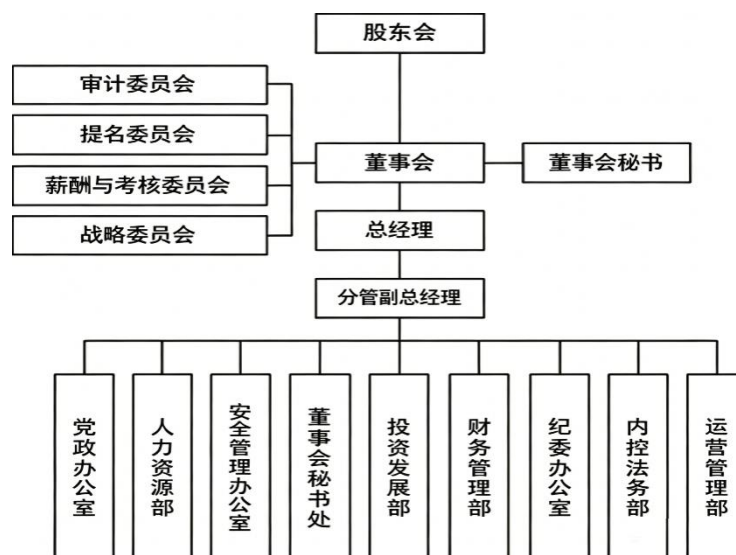
1、发行人治理结构

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求,建立了包括股东会、董事会、审计委员会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。其中,股东大会是公司的权力机构;截至本募集说明书出具日,董事会由八名董事组成(其中包括三名独立董事),董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生;公司董事会设置审计委员会,行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员为五名,为不在公司担任高级管理人员的董事,其中独立董事三名,由独立董事中会计专业人士担任召集人。高级管理人员包括总经理、副总经理、总经理助理、财务总监和董事会秘书,总经理负责主持公司全面日常经营、管理工作,其他人员协助总经理工作,分工负责、各司其职。

公司最近三年的股东会会议、董事会会议、监事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合法律法规、《公司章程》和三会议事规则的有关规定。相关会议通过的决议合法有效,并在指定信息披露媒体中及时进行了公告。

在公司法人治理结构及运行方面,最近三年内,发行人不存在违法违规及受处罚的情况,董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司治理结构如下图:

图 5-2 公司治理结构图



(1) 股东会

股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 5) 对发行公司债券作出决议；
- 6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 7) 修改本章程；
- 8) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- 9) 审议批准本章程第四十九条规定的担保事项；
- 10) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；
- 11) 审议批准变更募集资金用途事项；
- 12) 审议股权激励计划和员工持股计划；
- 13) 审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

(2) 董事会

公司设董事会，对股东会负责。董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东会，并向股东会报告工作；

- 2) 执行股东会的决议;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案;
- 6) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;
- 7) 在股东会授权范围内, 决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项; 根据总经理的提名, 决定聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人等高级管理人员, 并决定其报酬事项和奖惩事项;
- 10) 制定公司的基本管理制度;
- 11) 制订本章程的修改方案;
- 12) 管理公司信息披露事项;
- 13) 向股东会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所;
- 14) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;
- 15) 法律、行政法规、部门规章、本章程或者股东会授予的其他职权。

公司董事会设立审计委员会, 并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责, 依照本章程和董事会授权履行职责, 提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成, 其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事应当过半数并担任召集人, 审计委员会成员应当为不在上市公司担任高级管理人员的董事, 召集人应当为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程, 规范专门委员会的运作。

(3) 审计委员会

公司董事会设置审计委员会, 行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员为五名, 为不在公司担任高级管理人员的董事, 其中独立董事三名, 由独立董事中会计专业人士担任召集人。审计委员会每季度至少召开一次会议。两名及以上成员提议, 或者召集人认为有必要时, 可以召开临时会议。审计委员会会议须有三分之二以上成员出席方可举行。审计委员会作出决议, 应当经审计委

员会成员的过半数通过。

审计委员会负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制,下列事项应当经审计委员会全体成员过半数同意后,提交董事会审议:

- 1) 披露财务会计报告及定期报告中的财务信息、内部控制评价报告;
- 2) 聘用或者解聘承办上市公司审计业务的会计师事务所;
- 3) 聘任或者解聘上市公司财务负责人;
- 4) 因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正;
- 5) 法律、行政法规、中国证监会规定和本章程规定的其他事项。

(4) 总经理

公司设总经理一名,由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、董事会秘书、总经理助理和财务负责人为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责,行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议,并向董事会报告工作;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员;
- 8) 本章程或者董事会授予的其他职权。

公司设董事会秘书,负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理,办理信息披露事务等事宜。

2、发行人内部机构设置

发行人有财务管理部、投资发展部、党政办公室、内控法务部、董事会秘书处、运营管理部、人力资源部、纪委办公室和安全管理办公室 9 个部门。各个部门主要职能如下:

(1) 党政办公室

负责公司行政管理与保障措施；负责企业文化体系搭建工作，组织和实施公司的内外部宣传工作，在股份公司党委领导下，从政治建设、思想建设、组织建设、作风建设等方面，做好各项党建工作、工会和共青团工作。

(2) 人力资源部

负责公司的人力资源管理与开发工作，制定本公司人力资源管理的方针、政策和制度。负责公司人员招聘活动，办理公司员工人事变动及离退休事宜。负责员工劳动合同的签订和管理等工作。

(3) 安全管理办公室

督促、检查子公司安全管理体系和应急救援体系建设；组织制定子公司年度安全生产目标、工作计划和考核；督促、检查子公司工程管理体系建设；负责公司信息化管理工作。

(4) 董事会秘书处

负责公司信息披露及组织三会召开相关事宜。根据公司中长期发展目标，组织编制业务战略规划，明确未来发展重点区域、核心产品及核心能力等，参与公司及下属业务板块战略性投资、资本运作、并购重组、产业整合方案的研究与制定。

(5) 投资发展部

公司投资目标、投资方向、战略定位的整体规划；投资项目的可行性研究、项目操作的策划与组织实施；开展参股公司管理，协助参股企业再投资等方案的论证、分析，为参股公司经营发展提供建设性建议。

(6) 财务管理部

负责公司财务体系建设与财务核算；协调并处理好股份公司与下属公司之间财务关系。参与公司有关税务管理、融资管理、资金管理事宜。

(7) 纪委办公室

协助党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作；加强对下属企业纪检组织的领导，监督执纪，依规依纪问责；负责公司廉政宣传教育工作及纪检工作信息报送。

(8) 内控法务部

通过系统化、规范化的方法，评价、改进公司和下属单位等组织架构、人员及其经营管理行为在风险管理、内部控制和公司治理过程中的效果；负责专项审

计、经营管理审计、工程审计、离任审计及内控管理等。

(9) 运营管理部

负责制定公司定期经营计划、目标及跟踪经营计划执行情况；组织建立公司及下属公司流程管理体系，并对关键业务流程及关键成果进行统一管理；建立、完善股份公司绩效管理制度。

(二) 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、预算管理制度。预算管理方面，公司制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司全面预算管理制度》，预算内容包括经营预算、费用预算、资本预算和现金预算；经营预算分为销售预算和成本预算；其中，业务部门编制经营预算、费用预算和资本预算，职能部门编制费用预算，财务部门汇总编制公司年度损益预算、现金流量预算和资产负债预算。

2、财务管理制度。财务管理方面，公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和会计核算，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《苏州新区高新技术产业股份有限公司会计核算制度》等基本管理制度，并在此基础上制定了具体的管理办法，规范了会计核算流程。根据《企业会计准则》的规定编制合并财务报表，季度报告、半年度报告和年度报告。按照《证券法》以及上交所的相关规定，按时编制，按规定进行信息披露。

3、重大投、融资决策制度。在重大投、融资决策方面，作为上市公司，发行人根据内部管理需要制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司投资管理操作办法》及《苏州新区高新技术产业股份有限公司资金管理办法》等一系列制度及办法，确保相关工作按照制度执行，重大决策需经股东会审议批准后方可执行。

4、担保制度。在担保管理方面，发行人根据相关法律法规制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司对外担保管理办法》，对于集团外企业的担保行为，发行人坚持风险可控的原则，实行严格的担保管理制度。

5、关联交易制度。在关联交易方面，发行人制定有《苏州新区高新技术产业股份有限公司关联交易决策制度》，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限、审议程序进行了详尽规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害

公司的合法权益。公司严格按照财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 36 号——关联方披露（2006）》的规定对相关信息进行披露，如披露母公司与子公司的相关信息，如公司与关联方发生关联方交易的，则在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素等。

6、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度。在下属子公司的管理控制方面，发行人与子公司在资产、人员、业务、机构方面保持相对独立，发行人主要通过行使股东权利来实现对子公司的控制和管理，包括但不限于向子公司委派董事与经营管理人员，通过董事会向子公司委派总经理、财务总监等公司高管，监督子公司的财务状况，决定子公司的利润分配，决定子公司的重大投融资等重大事项。同时对各子公司实行经营业务年度考核，主要为年度利润指标完成情况考核制度。除行使股东权利外，发行人原则上不干预子公司的日常经营活动。

7、信息披露制度。在信息披露方面，为进一步规范内幕信息管理行为，加强公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，防范内幕信息知情人员滥用知情权进行内幕交易，保护广大投资者的合法权益，公司制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司重大事务报备制度》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司投资者关系管理办法》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》等相关制度。

8、内部控制监督制度。内部控制监督方面，公司依据内控规范及配套指引制定内控监督与评价管理制度，建立层级清晰的内控管理组织架构，内部控制领导小组统一领导公司内部控制监督工作。内控法务部具体负责公司内部控制监督评价的组织实施。建立常态化内控监督机制，实现内控监督制度优化。

9、在资金管理方面，公司制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司资金管理办法》，加大资金管控力度。公司设立有结算中心，统一进行融资方案的规划和实施以及资金结算。通过结算中心的设立，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。

10、资金运营内控制度方面，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。

11、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。

12、突发事件管理制度。突发事件应急管理制度方面：为落实危机监控与公关管理流程，及时有效处理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具备相应的应急处置方案，应急处置方案主要包括重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称领导小组），由董事长任组长，成员由其他高级管理人员及相关职能部门负责人组成。领导小组负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查或者采取强制措施，无法履行职责的，公司将及时安排其他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《苏州新区高新技术产业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》及《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，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

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治理结构和内控体系，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 2025 年末，发行人合并范围内共有员工 1,510 人，发行人从业人员构成情况如下：

表5-5 发行人员工文化程度情况

教育类型	人数	占比 (%)
博士学历	5	0.33
硕士学历	257	17.02
大学本科学历	814	53.91
专科	224	14.83

教育类型	人数	占比 (%)
大学专科及以下	210	13.91
合计	1,510	100.00

表5-6 发行人员工岗位分类情况

岗位类型	人数	占比 (%)
生产类	213	14.11
销售类	185	12.25
技术类	481	31.85
财务类	119	7.88
行政类	512	33.91
合计	1,510	100.00

(二) 发行人董事及其他高级管理人员情况

表5-7 公司董事及高管人员基本情况表

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董事会	沈明	男	1981年12月	副董事长(代为履行董事长职责)	2021/2/23-2028/5/17
	张晓峰	男	1970年2月	董事	2019/4/18-2028/5/17
	蔡金春	男	1974年5月	董事	2024/9/25-2028/5/17
	陈乃轶	男	1979年2月	董事	2021/8/3-2028/5/17
	徐瑗	女	1972年1月	董事	2024/11/25-2028/5/17
	周中胜	男	1978年10月	独立董事	2020/9/15-2026/9/15
	方先明	男	1969年10月	独立董事	2020/9/15-2026/9/15
	史丽萍	女	1960年10月	独立董事	2021/5/20-2027/5/20
经理层	沈明	男	1981年12月	总经理	2021/1/28-2028/5/17
	徐征	男	1978年7月	副总经理	2017/6/9-2028/5/17
	张晓峰	男	1970年2月	副总经理	2019/4/19-2028/5/17
	宋才俊	男	1980年11月	副总经理	2023/5/19-2028/5/17
				董事会秘书	2015/10/14-2028/5/17
	蔡金春	男	1974年5月	副总经理	2024/9/9-2028/5/17
				财务总监	2022/5/17-2028/5/17
府晓宏	男	1980年6月	副总经理	2024/9/9-2028/5/17	

高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。发行人高管人员无公务员兼职的情况，符合中共中央组织部《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》文件要求。

1、发行人董事简历

(1) 沈明，男，1981年12月出生，汉族，中共党员，本科学历，审计师。曾任苏州高新区、虎丘区经济责任审计中心（原基建项目审核站）科员，苏州高新区、虎丘区财政局预算处处长，苏州高新区（虎丘区）财政局副局长，苏州高新区（虎丘区）财政局副局长、党组成员。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理，杭州银行股份有限公司董事。

(2) 张晓峰，男，1970年2月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任苏州永新置地有限公司总经理助理、副总经理、总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理、副总工程师、运营管理部经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司党委委员、董事、副总经理，苏州高新地产集团有限公司董事长。

(3) 蔡金春，男，1974年5月出生，汉族，中共党员，本科学历，毕业于华中师范大学会计学专业，高级会计师。曾任苏州苏高新集团有限公司计划财务部主任助理、副主任、主任，结算中心副主任、主任；苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理、财务总监。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、财务总监，苏州市虎丘区第十二届人大财经委员会委员。

(4) 陈乃轶，男，1979年2月出生，汉族，中共党员，本科学历，毕业于浙江工商大学投资经济专业，经济师。曾任东方国际创业股份有限公司资产经营部经理。现任东方国际创业闵行服装实业有限公司执行董事、法人代表，上海经贸国际货运实业有限公司董事，东方金发国际物流有限公司董事，上海东松融资租赁有限公司董事，上海东松医疗科技股份有限公司董事，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事，东方国际创业白鹤服装实业有限公司执行董事、法人代表，东方翌睿（上海）投资管理有限公司董事，东方创业香港有限公司董事，东方国际创业股份有限公司副总经理、财务总监、董事会秘书。

(5) 徐瑗，女，1972年1月出生，汉族，农工党党员，本科学历，毕业于苏州大学财政学专业，会计师。曾任苏州高新国有资产经营管理集团有限公司董事、副总经理，苏州高新区国有资本控股集团有限公司董事。现任苏州医疗器械产业发展集团有限公司副总经理、苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。

(6) 周中胜，男，1978年10月出生，汉族，中共党员，厦门大学会计学博士，中国社科院金融学博士后。现任苏州大学商学院副院长、教授、博士生导师，

苏州新区高新技术产业股份有限公司、东吴证券股份有限公司、江苏瑞泰新能源材料股份有限公司独立董事，苏州市港航投资发展集团有限公司董事。

(7) 史丽萍，女，1960年10月出生，汉族，无党派人士，哈尔滨工程大学管理科学与工程博士，哈尔滨工程大学经济管理学院教授、博士研究生导师（退休），黑龙江省科技厅经济顾问委员会商贸流通专家组成员，曾任黑龙江省管理学会常务理事、哈尔滨市南岗区政协常委（11届、12届、13届）。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。

(8) 方先明，男，1969年10月出生，汉族，中共党员，河海大学管理学博士，南京大学理论经济学博士后。现任南京大学商学院教授、博士生导师，苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。

2、发行人高级管理人员简历

(1) 沈明，男，1981年12月出生，汉族，中共党员，本科学历，审计师。曾任苏州高新区、虎丘区经济责任审计中心（原基建项目审核站）科员，苏州高新区、虎丘区财政局预算处处长，苏州高新区（虎丘区）财政局副局长，苏州高新区（虎丘区）财政局副局长、党组成员。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理、杭州银行股份有限公司董事。

(2) 徐征，男，1978年7月出生，汉族，农工党，研究生学历，同济大学技术经济学硕士。曾任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会秘书处主任、证券事务代表，苏州高新创业投资集团有限公司投资部总经理、科技金融部总经理、风控部总经理，苏州高新创业投资集团有限公司总经理助理、副总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理，苏州高新福瑞融资租赁有限公司、苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司董事长，政协苏州市虎丘区第九届委员会常委。

(3) 张晓峰，男，1970年2月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任苏州永新置地有限公司总经理助理、副总经理、总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理、副总工程师、运营管理部经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司党委委员、董事、副总经理，苏州高新地产集团有限公司董事长。

(4) 宋才俊，男，1980年11月出生，汉族，中共党员，研究生学历，毕业于苏州大学企业管理学专业，中级经济师。曾任苏州新区高新技术产业股份有限

公司董事会秘书处主任、证券事务代表，苏州高新投资管理有限公司、苏州高新私募基金管理有限公司执行董事兼总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司党委委员、副总经理、董事会秘书，苏州高新投资管理有限公司、苏州高新私募基金管理有限公司执行董事，东方国际创业股份有限公司、江苏国信股份有限公司董事。

(5) 蔡金春，男，1974年5月出生，汉族，中共党员，本科学历，毕业于华中师范大学会计学专业，高级会计师。曾任苏州苏高新集团有限公司计划财务部主任助理、副主任、主任，结算中心副主任、主任；苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理、财务总监。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、财务总监，苏州市虎丘区第十二届人大财经委员会委员。

(6) 府晓宏，男，1980年6月出生，汉族，中共党员，研究生学历，毕业于英国拉夫堡大学生生产管理专业，高级工程师。曾任苏州新区高新技术产业股份有限公司投资发展部总经理，苏州东菱振动试验仪器有限公司董事长、总经理，苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司董事长，苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理，苏州东菱振动试验仪器有限公司、苏州高新低空经济产业发展有限公司董事。

发行人高管人员设置合法合规，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关要求。

八、发行人的经营范围及主营业务情况

(一) 业务板块构成

1、营业收入分析

表5-8 发行人近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园运营	82,651.60	15.43	75,261.75	10.49	59,218.77	7.67
产业投资	14,993.86	2.80	15,394.49	2.15	15,293.98	1.98
产城综合开发	438,084.86	81.77	626,769.05	87.36	697,144.66	90.34
主营业务收入合计	535,730.32	100.00	717,425.29	100.00	771,657.41	100.00

近三年，发行人主营业务收入分别为 771,657.41 万元、717,425.29 万元和 535,730.32 万元，呈下降趋势，主要原因是受房地产行业影响，房地产销售收入下降较大。发行人主营业务收入主要来源于产业园运营、产业投资和产城综合开

发。其中，近三年产城综合开发收入占比超过八成，为发行人的主要收入来源。主要由以房地产开发销售为主的房地产业务构成，“璟系”中高端住宅在苏州地区的品牌影响力持续提升，公司持续深耕苏州及周边市场，适时补充土地储备，保证房地产业务平稳发展。

2、营业成本分析

表5-9 发行人近三年主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园运营	53,320.69	11.63	48,113.02	8.15	32,935.75	4.90
产业投资	5,974.92	1.30	7,296.96	1.24	6,758.91	1.01
产城综合开发	399,355.66	87.07	534,830.69	90.61	631,983.61	94.09
主营业务成本合计	458,651.27	100.00	590,240.68	100.00	671,678.27	100.00

近三年，发行人主营业务成本分别为 671,678.27 万元、590,240.68 万元和 458,651.27 万元。总体来看，最近三年发行人主营业务成本发展趋势与主营业务收入发展趋势保持一致。

3、毛利润及毛利率分析

表5-10 发行人近三年主营业务毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园运营	29,330.91	38.05	27,148.73	21.35	26,283.02	26.29
产业投资	9,018.94	11.70	8,097.53	6.37	8,535.07	8.54
产城综合开发	38,729.20	50.25	91,938.36	72.29	65,161.05	65.17
合计	77,079.05	100.00	127,184.61	100.00	99,979.14	100.00

表5-11 发行人近三年主营业务毛利率构成情况表

单位：%

业务板块名称	2025 年末	2024 年度	2023 年度
产业园运营	35.49	36.07	44.38
产业投资	60.15	52.60	55.81
产城综合开发	8.84	14.67	9.35
合计	14.39	17.73	12.96

近三年，发行人分别实现主营业务毛利润 99,979.14 万元、127,184.61 万元和 77,079.05 万元，同期主营业务毛利率分别为 12.96%、17.73%和 14.39%。

(二) 主要业务板块基本情况

1、产城综合开发

发行人以产城融合为导向，积极应对市场变化，优化住宅开发理念，打造文商旅综合消费商圈，提升社会环境治理效能，构筑“产、城、人”和谐发展的新格局。发行人产城综合开发主要包括产业地产（房地产开发销售、房地产出租）、文旅商贸和水务环保等。

(1) 产业地产-房地产开发销售

公司房地产开发业务的主要实施主体为子公司苏州高新地产集团有限公司，苏州高新地产集团拥有住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家壹级资质证书（建开企[2001]081号），证书有效期至2027年12月31日。此外，公司其他下属从事房地产开发的主要项目公司均具备房地产开发业务所需的开发资质证书。

1) 房地产开发销售板块构成

表5-12 发行人近三年房地产开发销售板块收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	211,545.88	71.11	495,260.16	99.27	582,991.88	99.15
商业地产	85,932.92	28.89	3,660.10	0.73	4,993.18	0.85
合计	297,478.80	100.00	498,920.26	100.00	587,985.06	100.00

表5-13 发行人近三年房地产开发销售板块成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	185,912.38	70.75	403,207.32	99.41	521,226.16	99.29
商业地产	76,864.44	29.25	2,384.25	0.59	3,724.76	0.71
合计	262,776.82	100.00	405,591.57	100.00	524,950.92	100.00

表5-14 发行人近三年房地产开发销售板块毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	25,633.50	73.87	92,052.84	98.63	61,765.72	97.99
商业地产	9,068.48	26.13	1,275.85	1.37	1,268.42	2.01
合计	34,701.98	100.00	93,328.69	100.00	63,034.14	100.00

表5-15 发行人近三年房地产开发销售板块毛利率构成情况表

单位：%

业务板块名称	2025 年度	2024 年度	2023 年度
住宅地产	12.12	18.59	10.59

商业地产	10.55	34.86	25.40
合计	11.67	18.71	10.72

2) 业务开展情况

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：



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，公司先后与仁恒、招商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公司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

近三年房地产开发经营情况如下：

表5-16 发行人近三年房地产开发经营情况

内容	2023 年	2024 年	2025 年
开工建设情况			
各类施工面积 (万平方米)	245.99	181.52	160.43
其中商品房	193.21	133.60	112.52
其中经营性物业	52.78	47.92	47.91
其中苏州区域	195.18	154.56	160.43
徐州区域	-	-	-
滁州区域	23.85	-	-
无锡区域	15.02	15.02	-
常州区域	11.94	11.94	-
各类竣工面积 (万平方米)	65.31	31.57	31.71
其中商品房	65.31	31.57	24.35
其中经营性物业	-	-	7.36
其中苏州区域	41.47	4.61	31.71
徐州区域	-	-	-
滁州区域	23.85	-	-
无锡区域	-	15.02	-
常州区域	-	11.94	-
年内新开工面积 (万平方米)	26.50	15.35	10.40
其中商品房	26.50	8.99	6.17
其中经营性物业	-	6.36	4.23
其中苏州区域	26.50	15.35	10.40
徐州区域	-	-	-
无锡区域	-	-	-
常州区域	-	-	-
各类合同销售面积 (万平方米)	17.28	11.77	9.45
其中苏州区域	12.77	9.46	5.49
徐州区域	0.23	0.31	0.28
滁州区域	0.73	0.25	0.10

内容	2023 年	2024 年	2025 年
无锡区域	1.40	-	0.08
常州区域	2.16	1.75	3.50
合同销售金额（亿元人民币）	38.22	25.90	21.86
苏州	28.61	22.35	15.44
徐州	0.28	0.24	0.21
滁州	0.54	0.17	0.08
无锡	4.53	-	0.27
常州	4.27	3.14	5.86
结转各类项目（万平方米）	25.01	20.24	17.30
其中商品房	25.01	20.24	10.36
其中经营性物业	-	-	6.94
结转各类销售收入（亿元人民币）	57.87	49.11	29.74
其中商品房	57.87	49.11	21.15
其中经营性物业	-	-	8.59

公司在房地产开发各环节，严格按照政府及相关法律法规规定执行，具体而言主要如下：公司在完成土拍后，按照时间节点及时支付后续各项尾款及税费，办理不动产登记证书，并注册设立项目公司，申请房地产开发资质，办理立项，环评等材料；在施工前，及时获得各类用地规划许可证，工程规划许可证，施工许可证，方可进行施工建设；达到销售要求后，公司及时办理商品房销售（预售）许可证。

近三年公司各类房地产施工面积平均为 195.98 万平方米，其中以商品房的建设为主。公司亦参与建设一定的经营性物业项目，均有较好的收益。

近三年每年除存量项目的建设外，亦有一定量的新开工项目，近三年年新开工面积平均为 17.42 万平方米，为商品房开发和经营性物业。

在销售结转方面，受市场影响，公司各类房地产销售面积和金额呈下降趋势。近三年各类销售面积为 17.28 万方、11.77 万方和 9.45 万方。结转方面，近三年结转各类项目分别为 25.01 万方、20.24 万方和 17.30 万方。

发行人为有效应对宏观经济周期、国家房地产政策调控等市场波动因素，公司积极调整市场应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，提高区域市场适应性，使公司在主要经营区域内获得了较为持续与稳定的发展。发行人房地产业务主要分布在苏州、徐州、无锡、常州、滁州地区，其中以苏州地区为主要市场，同时逐步开拓周边城市。

4) 房地产开发项目情况

收入确认、支付及结算原则：

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入及可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制公司履约过程中在建的商品。
- 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司考虑下列迹象：

- 公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所

有权。

- 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

表5-17 截至 2025 年末发行人近三年主要已完工项目情况（2023 年-2025 年）

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	开发主体/项目业主方	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	项目施工方	收入确认情况	工程款支付及结算模式	在售情况	未完成销售原因	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%	苏州建鑫建设集团有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	正常在售	按计划逐步销售中	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%	苏州市中港建筑有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	正常在售	按计划逐步销售中	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%	江苏吴中建设集团有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	尾盘在售	正在进行尾盘清售	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%	中建四局第六建筑工程有限公司、苏州建鑫建设集团有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	尾盘在售	正在进行尾盘清售	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%	中亿丰建设集团股份有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	正常在售	按计划逐步销售中	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%	苏州市中港建筑有限公司、苏州中设建设集团有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	正常在售	按计划逐步销售中	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%	苏州建鑫建设集团有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	正常在售	按计划逐步销售中	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%	江苏通州一建设集团有限公司、苏州建鑫建设集团有限公司、至和中皓建设集团有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	尾盘在售	按计划逐步销售中	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%	苏州市中港建筑有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收	根据工程进度按合同约定支付款项	正常在售	按计划逐步销售中	已取得“六证”

											入				
东方玖著	滁州置地	自主	滁州	住宅	29.07	11.32	8.40	8.40	38.93%	安徽金鹏建设集团股份有限公司、江苏省建筑工程集团有限公司	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项	正常在售	按计划逐步销售中	已取得“六证”
合计					121.58	80.67	214.67	214.31	-	-	-	-	-	-	-

表5-18 截至 2025 年末发行人主要在建房地产项目情况

单位：万平方米、元/m²

序号	项目主体/项目业务方	项目名称	开发类型	项目所在地	项目建设期	施工方	楼面均价	建筑面积	可供出售面积	累计已售面积
1	新泓捷	尚云庭	住宅	苏州	2021.06-2026.12	苏州市中港建筑有限公司	7,971.42	21.47	13.67	2.71
2	新浒惠	雅乐云庭	住宅	苏州	2022.3-2026.12	中建国际城市建设有限公司	12,800.00	38.50	26.85	4.11
3	新浒惠	运河数据港北区	产业	苏州	2022.3-2027.12	中建国际城市建设有限公司	1,921.00	21.71	13.82	-
4	新深惠	春熙云庭	住宅	苏州	2022.3-2028.12	苏州中设建设集团有限公司苏州市中港建筑有限公司	12,800.00	33.51	23.36	-
5	新深惠	运河数据港南区	产业	苏州	2022.3-2028.12	中建国际城市建设有限公司	2,078.00	19.83	12.76	7.07
6	新恒捷	澄阳四季云庭	住宅	苏州	2022.03-2026.12	苏州晨光建设集团有限公司	17,499.99	16.92	11.51	-
7	新京捷	山岚璟庭	住宅	苏州	2022.11-2026.12	苏州第五建筑集团有限公司、苏州广林建设有限责任公司、江苏中元控股集团有限公司	13,000.08	8.48	5.16	0.98
8	新隽捷	铂樾云庭	住宅	常州	2022.01-2028.12	江苏通州四建集团有限公司	11,001.01	23.77	17.21	8.01
9	新京捷	上华璟庭	住宅	苏州	2023.04-2026.12	通州建总集团有限公司、苏州广林建设	16,009.63	8.57	5.46	2.48

						有限责任公司、苏州市政园林工程集团有限公司				
10	新军捷	拾月璟庭	住宅	苏州	2023.05-2026.12	苏州晨光建设集团有限公司、苏州百明建设有限公司	14,799.96	17.93	12.08	1.39
11	新晨捷	上润璟庭	住宅、商业	苏州	2024.04-2027.03	苏州晨光建设集团有限公司	13,030.00	13.30	9.04	3.21
12	新京捷	苏地 2024-WG-91 号地块	商业	苏州	2024.11-2027.6	苏州建鑫建设集团有限公司	3,159.68	6.36	4.28	-
13	高新万阳	大象山舍	住宅	苏州	2017.08-2026.12	上海家树建筑工程有限公司、中兴建设有限公司	21,026.70	28.38	20.14	7.61
14	新玉捷	狮山上璟府	住宅	苏州	2024.11-2027.9	苏州市中港建筑有限公司	32,115.65	6.17	3.69	-
合计					-	-	-	264.90	179.03	37.57

表5-19 截至 2025 年末发行人在建房地产项目情况（投资计划）

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目总投资	截至 2025 年末已投资额	未来三年投资性支出			资本金是否到位	资金来源	收入确认情况	工程款支付及结算模式
					2026 年	2027 年	2028 年				
1	新泓捷	尚云庭	28	22.51	0.32	0.30	0.15	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
2	新许惠	雅乐云庭	65.50	49.36	0.59	2.69	8.38	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
3	新许惠	运河数据港北区	18.00	10.43	1.81	4.03	1.71	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项

4	新深惠	春熙云庭	54.80	41.31	1.63	1.08	2.42	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
5	新深惠	运河数据港南区	17.00	10.58	1.63	3.05	1.74	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
6	新恒捷	澄阳四季云庭	31	30.36	0.11	0.34	0.19	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
7	新京捷	山岚璟庭	13	10.63	0.56	0.44	0.13	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
8	新隽捷	铂樾云庭	40	27.74	0.61	1.00	1.00	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
9	新京捷	上华璟庭	16	13.55	1.00	0.18	0.68	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
10	新军捷	拾月璟庭	31	26.66	2.00	1.20	0.80	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
11	新晨捷	上润璟庭	25	14.26	1.95	2.67	0.80	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
12	新京捷	苏地 2024-WG-91 号地块	8	1.97	1.54	1.60	1.00	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
13	高新万阳	大象山舍	60.85	59.61	0.48	0.50	0.20	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，	根据工程进度按合同约定

										并开具发票后确认收入	定支付款项
14	新玉捷	狮山上璟府	15	11.52	1.18	1.62	0.68	是	自有资金/金融机构借款	取得“商品房交付使用证书”，移交商品房，并开具发票后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
合计			423.15	330.49	15.41	20.70	19.88	-	-	-	-

表5-20 截至 2025 年末发行人在建房地产项目情况（批文情况）

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	雅乐云庭	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 320505202200062 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006081 号		建字第 320505202200120 号
3	运河数据港北区	苏行审项建[2022]22号	苏（2022）苏州市不动产权第 5006079 号	地字第 320505202200010 号	建字第 320505202200060 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006080 号		建字第 320505202300057 号
4	春熙云庭	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 320505202200121 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006077 号		
5	运河数据港南区	苏行审项建[2022]21号	苏（2022）苏州市不动产权第 5006075 号	地字第 320505202200011 号	建字第 320505202200061 号
			苏（2022）苏州市不动产权第 5006076 号		建字第 320505202300025 号
6	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
7	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	建字第

				320505202200037 号	320505202200137 号
8	铂樾云庭	常钟行审备【2021】406 号	苏(2021)常州市不动产权第 3013574 号	地字第 320404202100047 号	建字第 320404202100090 号
9	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 苏(2023)苏州市不动产权第 5003807 号	地字第 320505202300004 号	建字第 320505202300054 号
10	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
11	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
12	苏地 2024-WG-91 号地块	苏高新项备(2024)419 号	苏(2024)苏州市不动产权第 5009475 号	地字第 3205052024YG0034463 号	建字第 3205052024GG0162464 号
13	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
14	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

表5-21 截至 2025 年末发行人在售项目后续安排计划

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

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。

表5-22 近三年发行人房地产业务分地区营业收入

单位：万元、%

地区	2025年		2024年		2023年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
苏州	240,619.86	80.89	75,806.52	15.19	578,552.08	98.40
扬州	-	-	36.57	0.01	-	-
徐州	1,872.72	0.63	2,096.85	0.42	2,487.22	0.42
滁州	831.44	0.28	3,047.80	0.61	6,945.76	1.18
无锡	4,838.59	1.63	338,081.80	67.76	-	-
常州	49,316.19	16.57	79,850.72	16.00	-	-
合计	297,478.80	100.00	498,920.26	100.00	587,985.06	100.00

截至 2025 年末，发行人待售面积合计 144.61 万平方米，较上年末增加 8.41 万平方米，增幅 6.17%。

表5-23 近三年发行人房地产业务分地区销售面积情况

单位：万平方米、%

地区	2023 年度				2024 年度				2025 年度			
	已售面积	占比	待售面积	占比	已售面积	占比	待售面积	占比	已售面积	占比	待售面积	占比
苏州	12.77	73.90	76.57	67.05	9.46	80.37	109.56	75.68	9.17	70.38	131.07	90.64
徐州	0.23	1.33	4.89	4.28	0.31	2.63	4.58	3.16	0.28	2.15	4.30	2.97
滁州	0.73	4.22	18.18	15.92	0.25	2.12	17.83	12.32	0.10	0.77	17.73	12.26
无锡	1.40	8.10	0.12	0.11	-	-	0.12	0.08	0.08	0.61	0.03	0.02
常州	2.16	12.50	14.43	12.64	1.75	14.87	12.68	8.76	3.50	26.86	9.21	6.37
合计	17.28	100.00	114.19	100.00	11.77	100.00	144.77	100.00	13.03	100.00	144.61	100.00

发行人在苏州地区销售情况良好，业务集中度较高。结构上来看，住宅始终是发行人的业务的核心部分。

(2) 产业地产-房地产出租

公司的房地产租赁主要是商业物业类，包括购物中心、展馆、写字楼等形态。区域分布方面，公司商业物业主要集中在苏州市和徐州市。房地产出租业务的经营主体为苏州高新地产集团有限公司。

天都大厦作为高新区地标性建筑之一，是狮山商务圈的5A甲级办公项目，通过中房协五星级写字楼评级考核，获评江苏省首个五星级商务写字楼。截至

2025年底，累计租赁面积5.8万平方米，年内实现租金收入4,773万元；累计入驻企业113家，年内成功招引江苏家北律师事务所、华贸佳成（苏州）国际物流有限公司、苏州港航普华供应链有限公司、苏州东吴财产保险股份有限公司、东吴人寿保险股份有限公司等优质企业落户。

（3）文旅商贸

公司文旅商贸主要由苏州高新旅游产业集团有限公司负责运营，业态包括主题乐园及酒店等，即苏州乐园、徐州乐园。

苏州方面，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”。新苏州乐园整体搬迁至大阳山，命名为森林世界。

徐州方面，徐州乐园位于徐州市云龙湖风景区，占地面积810亩，总投资25亿元。目前有水上世界、欢乐世界、糖果世界三个乐园。

公司两大乐园以品牌IP文化为核心，创新打造多元化游乐活动，线上线下多维度推广，带动游园氛围，提升游园口碑。2025年旅游板块累计接待游客508.08万人次，同比增长18%。

营销推广方面，通过抖音直播及达人视频、小红书、微信公众号等平台多渠道矩阵传播，增加曝光度，形成宣传合力。2025年两大乐园全网粉丝突破240万人，通过抖音累计发布宣传视频约28万条，曝光量超23亿次。徐州乐园在五一、端午等小长假期间，名列抖音北区主题乐园核销榜榜首；徐州乐园加勒比水世界被列入大众点评2025年必玩榜之水世界；苏州乐园糖果世界取得2025年度“游乐界·金冠奖”杰出亲子乐园奖；苏州乐园获评2025年度先锋成长景区。

主题活动方面，围绕春节、暑期、国庆等关键节点，构建IP活动矩阵，打造超级国漫玩乐季、苏潮非遗奇妙周、入戏彭城、落魔传说3.0等主题活动，有效带动客流增长。苏州乐园积极布局生日经济和宠物经济，打造独特主题生日屋，推出定制化生日服务，举办专属生日派对；打造宠物友好氛围，落实园内宠物配套设施及服务，举办宠物开放日活动，进一步切入新赛道、挖掘营收增长点。

商贸业务方面，持续推进业务拓展及渠道建设，大额贸易、企业团购、定向销售等重点业务齐头并进；积极登上“进博会”等国际舞台，开辟建材、机器人、纺织品等外贸新领域，增强品牌影响力与资源整合能力，销售规模不断提升。

（4）水务环保

水务环保主要由发行人子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司及其下属公司负责运营。

污水处理方面，苏州高新水质净化有限公司作为苏州高新区唯一一家污水处理运营商，具备较丰富的污水处理运营管理经验，污水处理技术较为成熟且污水处理业务在苏州高新区具有垄断优势。年内枫桥厂原位扩容和提升改造项目顺利竣工、狮山水质净化厂项目荣获国家级市政工程最高质量水平评价，全厂区污水日处理能力提升至42万吨，全年污水处理总量达1.2亿吨，为高新区水务系统安全稳定运行提供了坚实保障。

管网运维方面，苏州高新排水有限公司承接了苏州高新区内57座污水泵站、全区2,040公里雨污水管网的运行管理、养护、修复及改造工作，积极深化排水一体化改革，推进区域管网日常养护、巡查、检测及泵站运维，年内完成雨污水排水管道养护3,697.03公里，清捞雨污水检查井及雨水边井49.6万座，完成全区市政雨污水管网检测271公里，积极拓展小区管网养护业务，完成203个小区养护。

智慧水务方面，智慧水务建设有序推进。公司自主设计建设“工控协同云诊断平台”“水质检测中心平台”，实现以智慧水务平台为中心，跨厂级、跨系统的云端诊断、远程升级等一体化、标准化、可视化、可溯源运维管理，打造区域水务管理远程智控管理新模式。污水处理与管网运维进一步联动联调，实现“厂-站-网”运营数据互通与协同调度，切实提升整体运行效率，强化应急处置能力。

2、产业园运营

公司产业园运营主要包括产业园区运营、新兴产业运营等。

（1）产业园区运营

作为公司转型发展的重要业态，公司全力推进绿色低碳产业园、运河数据港 ESG 创新中心等载体运营，通过强化产业生态构建、载体功能升级、运营服务创新，推动产业集群化、高端化发展。

1) 绿色低碳产业园

① 产业招商合作

公司作为高新区发展绿色低碳产业的重要平台，围绕新能源等重点领域，积极联动产业链上下游，推进产业项目招商，全年新增招引落地迪盛微、启胜新能源等 40 余个高质量项目，持续做大做强全区绿色产业发展生态、壮大产业集群规模、提升产业发展能级。截至目前，GLC Park 累计注册及租赁公司超百家、

总注册资本超 30 亿元。

②载体运营情况

GLC Park 载体面积共 12 万平方米，目前已全部投入使用。公司积极为入驻企业做好“全生命周期赋能”，通过精细化、数字化手段提升服务质量，优化载体配套设施，培育创新生态，完善园区运营生态系统。年内举办多场绿色低碳系列产业活动，累计吸引区内百余家企业参与，进一步强化“GLC Park”品牌的行业影响力；设立企业服务专班和沟通群组，为企业提供从签约入驻到装修开业的一站式服务，确保企业顺利过渡到正常运营阶段；为园内企业申请人才用房，进一步为企业员工居住生活提供便利。

2) 运河数据港 ESG 创新中心

运河数据港 ESG 创新中心是公司打造的“绿碳 3.0”综合型 TOD 载体，项目紧邻古运河，集总部办公、商务集群、五星级酒店、商业街区等业态于一体，是高新区数字经济与绿色产业融合发展的示范平台，载体面积超 40 万平方米，成功招引企业超百家，包括中国中检、中软集团、库迪咖啡总部等。公司将持续推进产业招商工作，以商引商，同时不断提升企业服务精准度、优化园区运营机制，强化资源整合能力，推动产业链上下游协同联动，形成产业创新集群。

(2) 新兴产业运营

公司聚焦绿色低碳、高端制造等新兴赛道，稳步提升光伏储能运维、绿色电力交易规模，应用场景不断创新；通过技术创新、产学研深度融合、加速测试服务市场开拓，持续夯实振动测试服务领域的领先地位。

1) 绿色低碳产业

光伏储能运维方面，依托区内资源优势，创新应用示范场景，进一步巩固行业地位。建设清华苏州环境创新研究院循环光伏项目，成为全市首个资源循环利用+光泵一体分布式光伏示范项目，为资源循环与绿色能源融合发展提供示范样板；建设苏州高新区全区排水泵站分布式光伏项目，打造华东地区首个分布式风+光+泵+监测四位一体智能微网水务枢纽项目，推动水务领域能源利用智能化、高效化；建设苏州科技城医院光伏项目，作为全区首批商业化光伏医院项目，开启医院领域绿色能源应用新篇章，为公共建筑绿色转型提供借鉴。截至 2025 年末，绿色低碳公司已建成运营并网光伏电站/储能电站共 60 个，总装机容量 75.23 兆瓦/兆瓦时；全年发绿电 3,760 万度，同比增长 79.48%。

绿色电力交易方面，公司加大市场拓展力度，扩大售电交易业务规模；优化售电业务模式，拓展上下游客户群体，竞争力与盈利能力稳步提升。2025 年全年总签约配售电 67.48 亿度，同比增长 14.41%，售电业务收入超 1.1 亿元。绿电绿证服务覆盖企业超 1,600 家，同比增长 28%；绿电、绿证交易量均突破 1 亿度，同比分别增长 169.21%、49.71%。

2) 东菱振动

2025 年，东菱振动持续强化技术研发与成果转化，推进测试服务市场拓展，巩固核心竞争力，入选“2024 年度江苏省行业领域（装备制造领域）十大科技进展”“江苏省国家专利产业化样板企业培育库”，获评“中国航空运输协会民航科学技术一等奖”“中国航发商发 2024 年度银牌供应商”。

新品研发与科技创新方面，研发投入持续加大，东菱振动已完成 120 吨振动试验系统的研发，并通过中国计量院的计量检定，200 吨振动试验系统的研制也已取得重大突破；依托全球首创的 100 吨电动振动试验系统的技术领先优势，成功获取订单并完成系统交付；年内完成了双波冲击台、高精度复合材料离心机等多项行业首创新品的研发，并对加速台车核心控制系统实现了智能化升级。截至报告期末，公司累计获授权专利 558 项，其中发明专利 170 项。

产学研融合与成果转化方面，东菱振动不断创新合作机制，江苏省振动工程学会挂牌设立首个科技服务站，并联合成立产业研究院，构建“学会+企业+高校”协同攻关新模式；与哈尔滨工程大学合作的智能减振公司研制的多元线谱控制装置，以及自主研发的首台套项目海上输油管道卷锚机振动主动控制系统相继完成验收。

测试服务与售后市场开拓方面，实验室能力建设与市场认可度持续提升。旗下长菱测试顺利通过 CNAS（中国合格评定国家认可委员会）扩项评审，新增多套高精尖试验设备，服务能力进一步增强；成都实验室顺利通过 CNAS 能力审核，已全面具备多项环境与可靠性试验能力，并实现市场订单突破。同时，通过强化专业团队、建立主动服务机制，售后服务业务辐射范围持续扩大。

3、产业投资

公司积极完善多元投资矩阵，围绕“直投+基金”双轮驱动模式，形成覆盖“战略投资+产业投资+定增投资”的立体化投资版图，进一步优化资产配置，助推产业升级。截至目前，存量投资项目累计出资金额近 60 亿元。

(1) 战略投资

公司参股的杭州银行、江苏国信、东方创业等持续贡献稳定收益，形成利润基石，增强资本实力和抗风险能力。公司适时增持杭州银行、江苏国信，进一步扩大战略投资规模，增厚投资收益。2025 年，公司权益法核算的杭州银行、江苏国信、东方创业、苏高新创投合计实现投资收益 5.55 亿元；取得杭州银行、中新集团、融联基金、东方创业、华泰柏瑞基金等被投资企业分红款合计 1.33 亿元；完成金埔园林二级市场退出，回笼资金 3,012.21 万元。

(2) 产业投资

目前公司自营及直接参股基金共 12 只，累计撬动基金规模超百亿元。报告期内，苏新股权基金增资 2.52 亿元，加大自营基金投资力度；认缴出资 1.35 亿元受让裕新基金 9%LP 份额，借助参股基金增加项目触达。新增投资毫厘机电、思萃热控等多个优质项目，扩大新兴产业领域覆盖面。参股公司联讯仪器已于科创板成功上市，联讯仪器是国内领先的高端测试仪器设备企业，主营业务为电子测量仪器和半导体测试设备的研发、制造、销售及服务，公司通过高新枫桥持有联讯仪器 0.84% 股份，通过苏高新创投旗下基金苏州金谷汇枫创业投资合伙企业（有限合伙）持有 1.07% 股份；经股权穿透计算，公司实际间接持有联讯仪器 0.49% 股份。参股公司海光芯正已在港交所提交上市申请，该公司从事硅光芯片设计、芯片封测、高速光电子器件、高速光模块等产品的研发、生产制造及技术服务；公司通过融联基金持有海光芯正 6.96% 股份，产业投资收益有望持续释放。

定增投资方面，公司积极把握市场机遇，参与多家技术领先、成长预期明确的上市公司定向增发，通过一二级市场联动，培养投研团队对于行业、项目的研判能力。2025 年，公司先后投资中科飞测、佰维存储等 10 家上市公司，合计出资 1.8 亿元。发行人参与投资的基金主要如下表：

表5-24 发行人参与投资的基金情况

单位：万元

序号	基金名称	基金募资规模	发行人认缴金额	组织形式	基金管理人	发行人角色	基金业协会备案号
1	苏州融联创业投资企业（有限合伙）	33,400	12,674.48	合伙制	苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	LP	SD6091
2	苏州明善汇德投资企业	15,294	7,594	合伙	苏州明善投资管理有	LP	SEJ581

	业（有限合伙）			制	限公司		
3	苏州苏新太浩股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000	4,900	合伙制	苏州太浩创业投资管理合伙企业（有限合伙）	LP	SJG082
4	苏州融享贝赢创业投资合伙企业（有限合伙）	12,200	4,000	合伙制	苏州高新创业投资集团融享投资管理有限公司	LP	STD863
5	苏州苏新绿碳产业投资合伙企业（有限合伙）	20,000	20,000	合伙制	苏州高新私募基金管理有限公司	GP、LP	SVH146
6	苏州苏新股权投资合伙企业（有限合伙）	50,000	50,000	合伙制	苏州高新私募基金管理有限公司	GP、LP	STB125
7	苏州美德科一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5,000	100	合伙制	苏州高新私募基金管理有限公司	GP、LP	SVR574
8	苏州新苏新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	50,000	20,000	合伙制	苏州高新私募基金管理有限公司	GP、LP	SZM126
9	苏州朝希优势壹号产业投资合伙企业（有限合伙）	92,000	2,500	合伙制	宁波玄理企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	LP	SZK701
10	苏州美德科二号创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000	200	合伙制	苏州高新私募基金管理有限公司	GP、LP	SB5924
11	苏州裕新股权投资合伙企业（有限合伙）	150,000	13,500	合伙制	苏州高新创业投资集团有限公司	LP	SBCF78
12	江苏苏州生物医药产业专项母基金（有限合伙）	600,000	57,000	合伙制	苏州国发创业投资控股有限公司	LP	SAQA05

（3）融资租赁

公司融资租赁业务由子公司苏州高新福瑞融资租赁有限公司负责运营。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。

高新福瑞围绕公司转型主业加大绿色低碳等领域项目投放，推动业务结构向高质量、可持续方向转型；为企业提供定制化金融解决方案，助力载体招商，实现“投贷联动”模式全覆盖，荣获“2025 中国融资租赁榜成就奖”，“融光筑能——推动光伏新能源产业升级”项目入选江苏省融资租赁行业协会优秀案例。2025 年全年新增项目 31 个，投放金额 14.2 亿元，实现营收 1.49 亿元，净利润 4,183.77 万元。

(三) 业务合规性情况

1、房地产项目开发主体具备相应的资质

表5-25 发行人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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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

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
16	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
17	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
18	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	2025.09.29	2028.09.28	贰级
19	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	2026.05.19	2029.05.18	贰级
20	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
21	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、其他业务经营资质

截至 2025 年末，公司取得的主要其他业务经营资质如下：

表5-26 发行人其他业务经营资质情况

序号	单位	证书	经营范围	核发机关	核发日期	有效期至
1	徐州商旅	苏卫公证字 2023 第 320300-000001 号《卫生许可证》	宾馆、影剧院、游艺厅、游泳场、	徐州市卫生健康委员会	2023.03.23	2027.03.22
2	徐州商旅	徐公特旅字第 97250001 号	住宿	徐州市公安局云龙湖风景名胜区分局	2025.01.20	2029.01.19
3	商贸公司	食品经营许可证 JY13205050154541	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售	苏州市虎丘区市场监督管理局	2021.05.11	-
4	旅游集团	高危险性体育项目经营许可证 3205052024010	游泳	苏州高新区（虎丘区）行政审批局	2024.07.11	2029.07.10

3、企业信息披露

公司在信息披露中未存在未披露或者失实披露违法违规行，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，公司未受到住建部门处罚。

4、公司诚信合法经营

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；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件、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；不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等情况；

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；不存在土地权属存在问题的情况；

e.公司历年来所开发的项目，未曾改变容积率和规划；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；

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；不存在项目用地违反闲置用地规定，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，且自有资金于金融机构融资前到位，到位后即投入使用；不存在如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”等问题，不存在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。

九、发行人在建工程情况

(一) 在建工程情况

表5-27 截至 2025 年末发行人主要在建工程明细

单位：亿元

项目名称	总投资额	已投资额	2026 拟投	2027 拟	2028 拟投金	建设进度	相关批文取得情况
------	------	------	---------	--------	----------	------	----------

			金额	投金额	额		
运河数据港南区	17.00	10.58	1.63	3.05	1.74	62.24%	立项、环评、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
运河数据港北区	18.00	10.43	1.81	4.03	1.71	57.94%	立项、环评、土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
合计	35	21.01	3.44	7.08	3.45		-

(二) 2025 年以来土地获取情况

2025 年以来，发行人取得 3 块土地使用权，具体情况如下：

表 5-28 2025 年以来土地获取情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

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 让金资 金来源	总占 地面积	建筑 面积	楼面 地价	土地取 得时间
1	苏地 2025-WG- Z06 号地块	苏州	住宅 /商 业	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-WGZ 26 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	2025/1 1/28
3	苏地 2025-WGZ 30 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	2025/1 2/3
合计		-	-	12.85	12.85				7.75	9.25	4.37	-

发行人承诺本期中期票据募集资金将不会用于拿地、支付土地款，不用于地王及其相关用途，不用于三、四线城市以及保障房项目建设，应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要。募集资金将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。

十、发展战略

公司深度融入长三角一体化发展和区域产业创新集群发展，聚焦新兴产业，充分发挥上市国企要素整合优势和资本运作功能，以“园区运营+资本赋能”广泛链接区内外产业资源，驱动主业集群发展，打造“新兴产业投资运营和产城综

合开发服务商”。

以园区运营构建区域产业集群高地。聚焦绿色低碳等新兴产业，由分布式光伏、绿色节能建筑及合同能源管理、综合能源站开发运营等业务切入绿色低碳产业，做好苏高新绿色低碳产业园运营，积极引入绿色技术创新龙头企业，在区域内形成绿色技术创新生态；依托环境与可靠性试验服务产业园、运河数据港 ESG 创新中心的技术积累和资源优势，推进产业招商、孵化、培育，形成优质企业集聚。

以资本赋能驱动新兴产业创新升级。不断发挥上市国企优势，通过“战略投资+产业投资+定增投资”立体式股权投资体系和融资租赁等债权投资途径，满足新兴产业相关企业对于资金和资源的迫切需要，分享被投资企业成长和产业升级红利；通过并购重组、分拆上市等资本运作手段，提高资产证券化率，放大资本价值，利用资本市场进一步推动产业创新升级。

以产城综合开发紧密服务主业发展。发挥创新地产、文旅商贸、水务环保等城市综合开发能力，围绕空间载体功能建设和区域人居环境升级，不断促进产城融合发展。

十一、行业状况

（一）产业投资

2025 年中国股权投资市场复苏回暖。在国家层面的大力支持下，长期资本、耐心资本不断壮大，国资、产业资本、金融机构的参与度持续加深；“投早、投小、投长期、投硬科技”成为行业共识，人工智能、先进制造、集成电路、生物医药等赛道获得了重点关注；并购市场机遇频现，多元背景的机构跨界参与其中，给市场和参与者提供了新思路。

清科研究数据显示，从产业投资方向来看，近年来，我国出台多项政策鼓励扶持科创领域企业发展，硬科技大潮下股权投资热行业随之更迭，资金加速从互联网、移动互联网流向 IT（含 AI）、半导体、机械制造（含智能制造）、生物医药等科技创新领域，四大领域投资案例总金额占比从十年前的约两成提升到目前超七成。

从市场格局来看，截至 2025 年，中国基金业协会存续登记股权投资基金管理人共计 1.16 万家，管理基金总规模达 27 万亿元（不含 FOF 基金）。其中国资背景管理人数量为 4,099 家，占比 35.3%；国资背景管理人管理基金规模为 17.42

万亿元，占比 64.5%，即 35.3% 的国资机构管理了行业内超六成资金，成为市场主导力量。

从退出方式的变化来看，2025 年 IPO 退出回暖但依旧受政策影响波动，同时约 17.6 万亿元规模的基金进入退出期或延长期，亟需多元化退出路径。机构积极拓展并购、股权转让、回购等非 IPO 退出渠道。

（二）产业园运营

从产业园运营的宏观视角看，当前发展呈现出由重“硬”投入向重“软”生态构建的深刻转型。这一转型具体体现在园区自身的发展趋势和运营商的商业模式变革两个层面。

高新技术产业园区作为产业高地，其发展趋势集中体现了新时代的要求：

1、科技创新与产业深度融合：园区不再仅仅是企业的物理聚集地，而是致力于构建“基础研究、技术开发、产业孵化”的全链条创新体系。研发投入持续加大，政产学研协同深化，推动主导产业向“高端化、智能化、绿色化”升级，战略性新兴产业占比显著提升。

2、数字化转型与数字经济扩张：技术应用从单点突破转向全场景渗透。物联网、云计算、AI 大模型等与制造业深度融合，通过标准化方案降低中小企业转型门槛。数字孪生技术应用于园区的规划、建设和管理全周期，实现智能化运营。数据要素的市场化流通与安全监管体系也在不断完善。

3、绿色低碳与可持续发展：“双碳”目标下，园区成为绿色转型的关键节点。清洁能源占比提升，分布式光伏、氢能储能等项目推广循环经济模式。碳足迹追踪系统甚至被纳入企业准入标准，绿色金融工具的应用日益广泛。

4、开放合作与国际化拓展：园区积极设立海外创新中心和离岸孵化器，利用自贸区与高新区政策叠加优势，突破保税研发、数据跨境流动等制度瓶颈。在 RCEP 等框架下，国际产业链分工合作深化，市场面向全球。

为适应上述趋势，园区运营商的商业模式正经历根本性重塑：

1、数字化转型：从智能化设施到精准运营

数字化技术已全面渗透至规划、招商、管理、服务各环节。通过部署物联网传感器和 AI 算法，实现对能源、环境、人流的实时监测与资源优化；智慧招商系统利用产业链图谱和数据智能匹配，提升招商精准度；服务数字化则通过用户画像，为企业定制化的政策、融资等增值服务，增强企业粘性。

2、轻资产运营模式崛起：从重投入到服务赋能

轻资产运营成为行业新增长极。传统开发商向专业运营商转型，专注于存量园区的品牌输出和委托管理，以提升租金溢价。同时，互联网巨头和金融机构也凭借其数字化工具和金融能力切入运营市场。产业地产 REITs 的扩围为运营商提供了重要的资本化退出通道，加速了从“开发销售”向“持有运营”的转型。

3、生态协同与服务多元化：从空间集聚到价值共创

运营的核心从提供物理空间转向构建产业生态。一方面，通过打造“10 分钟产业配套圈”、推动“制造+服务”“科技+金融”跨界合作、建立园区联盟和“飞地经济”等模式，实现产业链垂直整合与区域协同。另一方面，服务内涵极大扩展，形成四大层级：基础服务标准化、产业服务专业化、增值服务生态化（如人才、金融）、以及社群运营品牌化，最终构建起覆盖企业全生命周期的服务支持体系，并开创多元化收入来源。

（三）房地产开发

2025 年全国层面的房地产政策多管齐下，从需求、供给和长效机制等多方面协同发力，通过精准调控和供需协同，构建高质量发展新格局。

需求端：减轻负担，激活交易。政策核心是降低购房成本和交易门槛，精准匹配需求，并通过限制性政策优化、金融工具创新、补贴政策加码等多重手段，全面激活市场潜在需求，尤其是刚需与改善性需求两大核心群体。其中，苏州在全市范围内取消限购及新房的限售限制，降低首付比例及贷款利率，优化公积金政策，实施契税补贴及人才房票政策，降低购房门槛和交易成本，并对不同群体进行精准支持。

供给端：保障交付，优化结构。将“保交楼”作为民生底线和稳定预期的关键，加强商品房预售资金监管，力求从根源上防范交付风险；土地供应精准调控，适配市场需求变化；盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，优化资源配置效率。

长效机制：推动行业转型。政策着眼长远，推动房地产从“高周转”模式向高质量发展转变。进一步完善住房保障体系，强化民生保障功能；新的《住宅项目规范》正式实施，明确“好房子”标准；城市更新工作进入常态化阶段，重点从大规模增量建设转向存量的提质改造，老旧小区改造、完整社区建设等让城市更宜居。

2025 年初,《政府工作报告》明确提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,为全年政策基调奠定了基础;10 月,党的二十届四中全会定调“推动房地产高质量发展”,将“建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’”写入“十五五”规划建议;12 月,中央经济工作会议再次强调“着力稳定房地产市场”,房地产政策从“止跌回稳”逐步转向更加注重市场的稳定性和长期健康发展。

全国房地产市场情况来看,2025 年,新建商品房销售面积 88,101 万平方米,新建商品房销售额 83,937 亿元。2025 年末,商品房待售面积 76,632 万平方米。

中国指数研究院最新数据显示,2025 年 300 城住宅用地成交规划建筑面积为 6.2 亿平方米;出让金方面,各类用地出让金 3.3 万亿元,其中,住宅用地出让金 2.3 万亿元。

2025 年,苏州市区涉宅经营性用地共成交 48 宗,平均溢价率 3.02%,同比微涨,其中 7 宗溢价成交;成交土地面积约 189.3 万平方米,同比增长 3.57%;总成交金额约 376.3 亿元,同比减少 0.41%。

十二、发行人行业地位与竞争优势

公司作为苏州主要的房地产开发企业之一,以苏州市区,特别是苏州高新区,作为房地产业务发展的重心。近年来,随着苏州房地产投资开发额的稳步增长,中海地产、招商地产等房地产开发企业纷纷进入苏州,使得公司面临的竞争对手不仅包括区域内的房地产开发企业,还有来自全国范围内实力更加强劲的同业开发商。与中海、招商等全国性的房地产开发企业相比,公司规模相对较小,但公司通过在苏州地区多年的发展,积累了良好的客户口碑和品牌影响力。发行人具有以下竞争优势:

(一) 区域战略优势持续巩固,政策红利加速释放

报告期内,苏州高新作为苏州高新区管委会旗下的核心上市平台,深度受益于长三角一体化发展战略的深入推进。2025 年苏州高新区实现地区生产总值 1,976.70 亿元,按可比价计算同比增长 4.7%。其中第一产业实现增加值 1.61 亿元,同比增长 11.6%;第二产业实现增加值 917.58 亿元,同比增长 4.5%,拉动 GDP 增速 2.1 个百分点;第三产业实现增加值 1,057.52 亿元,同比增长 4.8%,拉动 GDP 增速 2.6 个百分点。

公司依托国企背景优势,在资源获取、政策对接和融资成本方面享有显著优势。作为区域开发建设的重要载体,公司围绕主业积极参与高新区产业园运营、

产业投资、产城综合开发等业务，在区域产业导入和城市功能提升中发挥关键作用。

（二）产业园运营能级全面提升，创新生态日益完善

公司深耕产业园运营，积极打造覆盖绿色低碳、高端制造等多元领域的园区矩阵。现已建成苏高新绿色低碳产业园（GLC Park）、运河数据港 ESG 创新中心等，为产业孵化、培育、投资提供坚实力量，持续提升产业创新集群规模化发展的运营优势。

（三）产业投资体系持续优化，新兴产业布局成效显著

公司产业投资模式逐步完善，形成“直投+基金+定增”的多维投资体系，投资领域涵盖绿色低碳、医疗器械、AI、半导体、高端制造等新兴产业。目前公司已形成战略投资（对被投资企业以权益法核算）、产业投资（通过基金布局高新技术企业）、定增投资（参与上市公司定增）三大模式。截至本报告期末，公司存量投资项目累计出资金额近 60 亿元，投资规模持续增长。

（四）产城融合深度推进，城市服务能力全面提升

公司产城综合开发业务保持稳定，围绕创新地产、文旅商贸、节能环保等领域推进城市更新与功能重构，全面提升城市功能品质，让城市发展更具活力、更富温度、更可持续。创新地产方面，积极响应国家“好房子”建设行动，打造中高端“璟”系住宅，应用“两智一全”科技+系统，引领未来人居新范式。文旅商贸方面，持续强化苏州乐园、徐州乐园两大主题乐园的 IP 建设，目前苏州乐园旗下的糖果世界、“外野”商业已建成开园，形成“三园一 mall”多元产品体系，商业项目与游乐业态形成良好互动，提升游客体验与市场竞争力；商贸业务围绕大宗贸易、供应链贸易、团购零售等业务持续发力，积极拓展外贸新领域，品牌影响力持续提升。节能环保方面，以“净水清源”为引领，深入完善“厂-站-网”一体化智慧调度。常态化做好水系监测、管网运维、污泥处理等各项工作，加强水务设施的更新改造和工艺升级，全面提升区域水环境治理效能。

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，应当参阅公司完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于公司财务指标的解释。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

（一）编制基础

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2023-2025年的审计报告。

发行人提供的合并及母公司报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。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有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

（二）重大会计政策变更

（1）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

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，执行该规定的主要影响如下：

单位：元 币种：人民币

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	
		合并	母公司
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	252.31
	盈余公积	-25.23	-25.23
	未分配利润	-931,949.70	-227.08
	少数股东权益	693,757.90	

单位：元 币种：人民币

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	
		合并	母公司
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 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	599.66
	递延所得税负债	3,641,685.08	
	盈余公积	59.97	59.97
	未分配利润	-1,955,118.69	539.69
	少数股东权益	-636,491.83	
	所得税费用	2,353,333.52	-851.97
	少数股东损益	-1,330,249.73	

(2) 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，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

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，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。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，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(3) 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。

(4) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《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”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因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，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。

执行该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(三) 审计情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了信会师报字[2024]第 ZA12304 号标准无保留意见审计

报告。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2024 年、2025 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了立信中联审字[2025]D-0953 号和立信中联审字[2026]D-0676 号标准无保留意见审计报告。

（四）重要合并范围变动情况

1、发行人2023年末报表合并范围变化情况

2023 年末，纳入当期合并报表的子公司共 87 家。

（1）处置子公司

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》，百普赛斯公司以38,416,490.42元收购小镇公司持有的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。

（2）其他原因的合并范围变动

a、2023年，公司控股子公司苏州高新地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）与苏州科技城科新文化旅游发展有限公司共同成立了苏州新军捷置地有限公司，地产集团持有70%股权，故将该公司纳入2023年度合并范围。

b、2023年，公司控股子公司苏州医疗器械产业发展集团有限公司（以下简称“医疗器械公司”）和公司孙公司苏州高新生命科技投资发展有限公司（以下简称“生命科技投资公司”）共同出资设立了苏州高新医疗器械产业服务有限公司，医疗器械公司持股80%，生命科技投资公司持股20%，故将该公司纳入2023年度合并范围。

c、2023年，公司全资子公司苏州高新私募基金管理有限公司（以下简称“私募基金管理公司”）、公司全资子公司苏州高新投资管理有限公司（以下简称“投资管理公司”）和医疗器械公司共同设立了苏州新苏新兴产业投资合伙企业（有限合伙），其中私募基金管理公司作为GP拟出资占比0.2%，投资管理公司作为LP拟出资占比分别为39.8%，医疗器械公司作为LP拟出资占比60%，故将该公司纳入2023年度合并范围。

d、2023年，公司孙公司生命科技投资公司与公司全资子公司私募基金管理公司共同成立苏州美德科二号创业投资合伙企业（有限合伙），其中生命科技投资公司作为LP拟出资占比98%，私募基金管理公司作为GP拟出资占比2%，故将该公司纳入2023年度合并范围。

e、2023年，公司孙公司苏州畅鑫企业管理有限公司、苏州欣瑜企业管理有限公司完成工商注销，故不再纳入公司2023年度合并范围。

2、发行人2024年末报表合并范围变化情况

2024年末，纳入当期合并报表的子公司共93家。

(1) 非同一控制下企业合并

表6-1 2024 年度发行人非同一控制下企业合并明细

单位：元、%

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
苏州高新万阳置地有限公司	2024年9月	1,000,000,000.00	100.00	收购	2024年9月	支付股权款项，完成工商变更及董事会重组	330,275.22	-121,382,697.82	-21,658,647.63

(2) 其他原因的合并范围变动

a、2024年，公司子公司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。

b、2024年，公司子公司地产集团获取新晨捷的控制权，故纳入合并范围。

c、2024年，江苏苏州医疗器械创新中心有限公司股东科塞尔医疗科技（苏州）有限公司、巨翊医疗科技（苏州）有限公司和东南大学苏州医疗器械研究院退出，公司子公司苏州医疗器械产业发展有限集团有限公司获取控制权，故纳入合并范围。

d、2024年，公司新设立孙公司苏州新玉捷置地有限公司、苏州苏新聚力科技发展有限公司、成都东菱振动检测技术有限公司、苏州高新低空经济产业发展有限公司、苏州华高新能源发展有限公司。

3、发行人2025年末报表合并范围变化情况

2025年，公司孙公司苏州高新地产综合服务有限公司完成注销清算。

2025年，公司新设立孙公司江苏苏新医药产业有限公司。

二、发行人近年主要财务数据

(一) 合并财务报表

表6-2 发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
流动资产：				
货币资金	463,523.10	351,379.40	399,989.71	612,623.56
交易性金融资产	10,510.11	7,791.91	3,075.88	3,839.16
应收票据	983.31	1,528.55	1,115.04	1,143.80
应收账款	120,023.53	136,427.71	108,149.48	89,634.45
应收款项融资	436.92	818.76	1,040.50	658.83
预付款项	102,227.13	98,458.62	21,559.17	171,408.22
其他应收款	455,103.14	437,187.04	583,900.96	770,151.43
存货	3,544,210.55	3,584,208.41	3,592,945.42	3,037,710.29
合同资产	5,093.42	5,023.57	4,638.00	4,358.80
持有待售资产	120.20	121.84	-	-
一年内到期非流动资产	145,510.20	117,329.91	90,973.38	68,498.29
其他流动资产	128,476.22	146,857.80	149,109.01	158,441.48
流动资产合计	4,976,217.81	4,887,133.54	4,956,496.55	4,918,468.32
非流动资产：				
长期应收款	124,999.63	128,164.99	218,827.97	169,493.42
长期股权投资	777,172.96	700,515.35	443,561.41	421,340.26
其他权益工具投资	116,645.60	115,711.55	83,378.55	81,721.41
其他非流动金融资产	91,514.97	136,314.60	117,582.30	72,222.88
投资性房地产	179,106.99	511,009.17	457,880.06	298,322.39
固定资产	637,557.67	645,037.72	597,023.29	531,146.13
在建工程	148,118.72	230,338.52	332,277.07	403,233.62
使用权资产	3,222.14	3,430.28	6,315.89	7,848.39
无形资产	126,099.36	143,543.30	164,995.43	168,986.95
商誉	8,119.74	8,119.74	9,405.26	9,414.41
长期待摊费用	4,761.78	4,662.13	7,254.86	8,388.33
递延所得税资产	46,758.20	46,867.85	43,250.88	43,503.35
其他非流动资产	25,397.60	32,152.76	93,414.99	27,653.95
非流动资产合计	2,289,475.37	2,705,867.97	2,575,167.97	2,243,275.49
资产总计	7,265,693.18	7,593,001.50	7,531,664.52	7,161,743.80
流动负债：				
短期借款	5,603.85	2,001.38	5,004.32	17,606.15
应付票据	97,366.83	54,957.05	21,576.92	9,216.66
应付账款	380,103.72	493,575.12	449,226.99	476,806.77

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
预收款项	1,637.09	3,246.38	3,671.87	3,456.03
合同负债	120,037.09	183,726.09	208,308.64	466,001.90
应付职工薪酬	4,326.20	10,965.04	11,048.03	11,049.78
应交税费	11,735.41	14,209.15	18,893.22	22,176.92
其他应付款	397,850.55	473,845.74	580,373.59	603,168.10
一年内到期的非流动负债	523,820.08	565,319.88	706,242.55	344,625.95
其他流动负债	121,730.29	57,753.69	19,692.77	42,488.62
流动负债合计	1,664,211.10	1,859,599.52	2,024,038.89	1,996,596.88
非流动负债：				
长期借款	2,485,066.78	2,605,170.85	2,563,862.00	2,391,200.07
应付债券	1,184,266.17	1,203,988.17	873,887.13	933,646.63
租赁负债	1,076.74	1,134.03	4,188.23	5,478.75
长期应付款	19,449.99	12,752.99	5,477.99	3,534.99
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	-	20.33
预计负债	44.90	44.90	26.09	220.25
递延收益	28,179.77	32,650.60	34,645.74	28,384.72
递延所得税负债	24,955.39	28,788.88	26,372.18	22,427.87
其他非流动负债	48.55	48.55	97.10	145.66
非流动负债合计	3,743,088.29	3,884,578.96	3,508,556.47	3,385,059.27
负债合计	5,407,299.39	5,744,178.48	5,532,595.36	5,381,656.15
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	115,129.29	115,129.29	115,129.29	115,129.29
其它权益工具	278,000.00	278,000.00	278,950.00	278,950.00
资本公积	152,550.06	151,305.65	163,790.22	165,057.91
其他综合收益	48,645.18	51,056.79	53,276.17	47,599.35
盈余公积	57,813.32	57,813.32	53,737.21	50,656.86
未分配利润	371,292.27	351,727.99	350,634.00	356,189.12
归属于母公司所有者权益合计	1,023,430.13	1,005,033.05	1,015,516.89	1,013,582.54
少数股东权益	834,963.66	843,789.98	983,552.27	766,505.11
所有者权益合计	1,858,393.80	1,848,823.03	1,999,069.16	1,780,087.65
负债和所有者权益总计	7,265,693.18	7,593,001.50	7,531,664.52	7,161,743.80

表6-3 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
营业总收入	140,844.05	546,888.60	730,038.84	781,437.66
营业收入	140,844.05	546,888.60	730,038.84	781,437.66
营业总成本	160,047.14	634,992.96	756,110.36	817,634.46
营业成本	124,225.80	466,210.05	600,404.91	679,020.88

项目	2026年1-3月	2025年	2024年	2023年
税金及附加	2,115.23	17,030.66	15,744.63	9,038.91
销售费用	7,959.03	36,027.68	35,394.53	38,345.84
管理费用	6,704.70	40,233.92	40,020.86	38,628.89
研发费用	790.45	3,922.30	4,002.29	3,312.80
财务费用	18,251.93	71,568.36	60,543.15	49,287.16
加：其他收益	176.32	8,275.25	16,812.10	6,543.94
投资净收益	30,384.96	85,005.91	31,381.06	49,130.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	62,457.63	28,153.98	40,435.21
公允价值变动净收益	1,057.39	4,603.98	12,453.44	11,647.93
信用减值损失	-361.09	-3,984.77	-3,007.75	-2,548.34
资产减值损失	-141.51	-50,959.85	-58,003.71	-8,209.43
资产处置收益	107.64	299.60	-22.36	4,922.16
营业利润	12,020.62	-44,864.24	-26,458.74	25,289.78
加：营业外收入	12,561.18	33,054.74	61,931.93	2,750.00
减：营业外支出	98.36	845.20	676.53	873.06
利润总额	24,483.44	-12,654.70	34,796.67	27,166.71
减：所得税	2,365.43	8,230.56	21,705.24	9,341.95
净利润	22,118.01	-20,885.26	13,091.42	17,824.76
综合收益总额	20,714.87	-21,120.82	19,796.43	22,199.49
减：归属于少数股东的综合收益总额	602.93	-36,012.09	29.60	-2,388.46
归属于母公司普通股股东综合收益总额	20,111.94	14,891.27	19,766.83	24,587.95

表6-4 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年	2024年	2023年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,310.05	644,178.11	528,496.17	605,591.61
收到税费返还	626.70	18,492.01	34,477.92	36,020.13
收到其他与经营活动有关的现金	20,778.48	112,565.06	96,780.17	64,930.17
经营活动现金流入小计	126,715.23	775,235.18	659,754.26	706,541.90
购买商品、接受劳务支付的现金	112,670.48	521,733.23	657,426.85	662,352.53
支付给职工以及为职工支付的现金	15,080.37	47,852.23	47,224.52	47,087.37
支付的各项税费	10,238.96	49,577.11	62,711.38	46,122.50
支付其他与经营活动有关的现金	18,053.29	120,570.72	102,389.78	102,596.99

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动现金流出小计	156,043.10	739,733.28	869,752.53	858,159.40
经营活动产生的现金流量净额	-29,327.87	35,501.90	-209,998.27	-151,617.50
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	56,868.46	217,099.30	117,820.18	184,694.25
取得投资收益收到的现金	3,768.56	18,106.28	17,632.06	12,288.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162.21	40.54	2,966.85	2,167.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	26,201.53	-	-	649.55
收到其他与投资活动有关的现金	-	714.03	5,947.09	94,558.72
投资活动现金流入小计	87,000.75	235,960.15	144,366.18	294,359.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,553.36	143,434.09	167,029.97	300,883.25
投资支付的现金	134,388.20	330,917.58	282,994.21	219,655.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	80,770.30	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	795.00	17,824.86	32,289.59
投资活动现金流出小计	166,941.56	475,146.68	548,619.34	552,828.75
投资活动产生的现金流量净额	-79,940.81	-239,186.53	-404,253.16	-258,469.55
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,280.35	223,748.65	153,311.00	121,568.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	58,748.65	23,311.00	2,598.00
取得借款收到的现金	930,285.80	2,215,118.16	1,875,368.13	2,136,493.64
收到其他与筹资活动有关的现金	3,050.00	19,789.70	24,062.62	110,877.19
筹资活动现金流入小计	936,616.15	2,458,656.51	2,052,741.76	2,368,938.83
偿还债务支付的现金	691,032.82	1,945,593.33	1,411,351.53	1,403,020.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,507.93	151,741.54	125,188.95	141,211.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,535.23	573.13	584.85
支付其他与筹资活动有关的现金	6,724.71	201,328.20	76,814.63	182,851.48
筹资活动现金流出小计	728,265.46	2,298,663.07	1,613,355.10	1,727,082.93
筹资活动产生的现金流量净额	208,350.69	159,993.44	439,386.65	641,855.90

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
汇率变动对现金的影响	-26.28	-46.44	447.33	-411.17
现金及现金等价物净增加额	99,055.74	-43,737.64	-174,417.44	231,357.68
期初现金及现金等价物余额	329,291.71	373,029.35	547,446.79	316,089.11
期末现金及现金等价物余额	428,347.45	329,291.71	373,029.35	547,446.79

(二) 母公司财务报表

表6-5 发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	285,531.65	84,400.77	120,165.73	317,994.27
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	39.86
其他应收款	2,583,879.81	2,597,886.21	2,354,615.42	1,886,156.94
存货	-	-	-	-
其他流动资产	1,411.44	828.46	-	889.73
流动资产合计	2,870,822.91	2,683,115.44	2,474,781.14	2,205,080.79
非流动资产：				
长期股权投资	1,099,609.18	1,115,289.80	1,100,050.42	1,001,093.51
其他权益工具投资	114,426.87	112,762.81	81,663.47	81,504.21
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	4,270.15	4,314.25	4,489.64	4,688.38
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	27.49	29.48	46.53	68.35
长期待摊费用	14.31	17.00	27.73	38.59
递延所得税资产	3,117.13	3,100.97	3,040.59	3,326.13
非流动资产合计	1,221,465.13	1,235,514.31	1,189,318.39	1,090,719.17
资产总计	4,092,288.03	3,918,629.75	3,664,099.53	3,295,799.96
流动负债：				
短期借款	-	-	-	15,014.21
应付票据	-	-	-	-
应付账款	113.03	113.03	113.03	113.03
应付职工薪酬	367.37	1,465.85	1,455.60	927.28
应交税费	56.65	23.00	26.93	144.02

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
其他应付款	1,154,310.05	1,168,819.13	970,673.55	903,257.86
一年内到期的非流动负债	132,481.98	110,016.34	401,452.74	94,487.79
流动负债合计	1,397,361.33	1,320,501.66	1,373,721.86	1,013,944.19
非流动负债：				
长期借款	703,822.13	632,688.87	672,533.74	625,356.80
应付债券	1,184,266.17	1,174,072.20	843,934.13	903,684.39
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	16,119.06	16,823.32	15,680.12	15,031.38
非流动负债合计	1,904,207.36	1,823,584.38	1,532,147.98	1,544,072.57
负债合计	3,301,568.69	3,144,086.05	2,905,869.84	2,558,016.76
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	115,129.29	115,129.29	115,129.29	115,129.29
其它权益工具	278,000.00	278,000.00	278,950.00	278,950.00
资本公积	117,860.55	117,860.55	130,453.92	130,934.72
其他综合收益	49,488.51	51,889.83	53,204.56	47,544.49
盈余公积	57,739.96	57,739.96	53,663.85	50,583.50
未分配利润	172,501.04	153,924.07	126,828.08	114,641.20
所有者权益合计	790,719.35	774,543.70	758,229.69	737,783.20
负债和所有者权益总计	4,092,288.03	3,918,629.75	3,664,099.53	3,295,799.96

表6-6 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年末	2024年	2023年
营业总收入	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
营业总成本	20,138.66	84,814.97	82,739.71	84,247.58
营业成本	-	-	-	-
税金及附加	51.54	78.67	67.57	153.11
销售费用	-	-	-	-
管理费用	972.64	6,972.05	6,122.60	5,678.95
研发费用	-	-	-	-
财务费用	19,114.48	77,764.24	76,549.55	78,415.52
加：其他收益	8.13	19.26	18.54	19.66
投资净收益	36,628.42	125,153.76	114,759.72	118,624.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	36,098.65	40,795.17	29,800.73
公允价值变动收益	-	-	-	-135.00
信用减值损失	-64.62	-241.51	-468.95	43.16

项目	2026 年 1-3 月	2025 年末	2024 年	2023 年
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-0.99
营业利润	16,433.27	40,116.54	31,569.61	34,303.65
加：营业外收入	4,078.35	813.68	41.01	-
减：营业外支出	-	-	20.00	-
利润总额	20,511.62	40,930.22	31,590.62	34,303.65
减：所得税	-16.15	169.06	787.11	-700.37
净利润	20,527.77	40,761.16	30,803.50	35,004.02
综合收益总额	19,134.92	41,797.92	37,492.08	39,386.10

表6-7 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	816,823.67	3,834,208.23	4,155,210.42	2,254,967.07
经营活动现金流入小计	816,823.67	3,834,208.23	4,155,210.42	2,254,967.07
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	2,263.66	5,548.72	4,120.68	4,600.60
支付的各项税费	611.76	932.75	71.56	1052.58
支付其他与经营活动有关的现金	826,440.85	3,721,550.93	4,150,958.09	2,221,264.54
经营活动现金流出小计	829,316.26	3,728,032.40	4,155,150.33	2,226,917.72
经营活动产生的现金流量净额	-12,492.59	106,175.83	60.09	28,049.35
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	44,749.97	3,327.76	4,123.50	47,545.85
取得投资收益收到的现金	20,826.38	80,486.61	88,743.79	83,755.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	0.6
收到其他与投资活动有关的现金	69,900.00	289,350.00	147,582.74	680,452.00
投资活动现金流入小计	135,476.35	373,164.36	240,450.03	811,753.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.48	7.33	5.04	28.09
投资支付的现金	32,005.53	15,512.79	72,000.00	175,352.48
支付其他与投资活动有关的现金	38,369.69	532,660.00	615,367.00	633,322.00
投资活动现金流出小计	70,375.70	548,180.12	687,372.05	808,702.57
投资活动产生的现金流量净额	65,100.65	-175,015.76	-446,922.02	3,051.34

筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	145,000.00	-	89,000.00
取得借款收到的现金	345,000.00	1,471,036.02	1,123,057.68	1,268,603.64
收到其他与筹资活动有关的现金	43,886.00	329,675.60	388,105.00	360,500.00
筹资活动现金流入小计	388,886.00	1,945,711.62	1,511,162.68	1,718,103.64
偿还债务支付的现金	174,422.00	1,429,189.07	843,735.26	1,042,100.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,496.79	94,041.60	74,064.84	95,575.03
支付其他与筹资活动有关的现金	45,685.71	390,165.30	344,330.10	375,295.28
筹资活动现金流出小计	239,604.50	1,913,395.97	1,262,130.20	1,512,970.51
筹资活动产生的现金流量净额	149,281.50	32,315.65	249,032.49	205,133.14
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	201,889.56	-36,524.28	-197,829.44	236,233.83
期初现金及现金等价物余额	83,639.20	120,163.47	317,992.91	81,759.08
期末现金及现金等价物余额	285,528.76	83,639.20	120,163.47	317,992.91

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

近三年，发行人总资产分别为 7,161,743.80 万元、7,531,664.52 万元和 7,593,001.50 万元，资产总量呈现出增长趋势，资产结构基本保持相对稳定。基于公司房地产开发业务占比较大的特点，报告期内公司资产构成中主要以流动资产为主。

表6-8 发行人资产结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	351,379.40	4.63	399,989.71	5.31	612,623.56	8.55
交易性金融资产	7,791.91	0.10	3,075.88	0.04	3,839.16	0.05
应收票据	1,528.55	0.02	1,115.04	0.01	1,143.80	0.02
应收账款	136,427.71	1.80	108,149.48	1.44	89,634.45	1.25
应收款项融资	818.76	0.01	1,040.50	0.01	658.83	0.01
预付款项	98,458.62	1.30	21,559.17	0.29	171,408.22	2.39
其他应收款	437,187.04	5.76	583,900.96	7.75	770,151.43	10.75
存货	3,584,208.41	47.20	3,592,945.42	47.70	3,037,710.29	42.42
合同资产	5,023.57	0.07	4,638.00	0.06	4,358.80	0.06

资产项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
持有待售资产	121.84	0.00	-	-	-	-
一年内到期非流动资产	117,329.91	1.55	90,973.38	1.21	68,498.29	0.96
其他流动资产	146,857.80	1.93	149,109.01	1.98	158,441.48	2.21
流动资产合计	4,887,133.54	64.36	4,956,496.55	65.81	4,918,468.32	68.68
长期应收款	128,164.99	1.69	218,827.97	2.91	169,493.42	2.37
长期股权投资	700,515.35	9.23	443,561.41	5.89	421,340.26	5.88
其他权益工具投资	115,711.55	1.52	83,378.55	1.11	81,721.41	1.14
其他非流动金融资产	136,314.60	1.80	117,582.30	1.56	72,222.88	1.01
投资性房地产	511,009.17	6.73	457,880.06	6.08	298,322.39	4.17
固定资产	645,037.72	8.50	597,023.29	7.93	531,146.13	7.42
在建工程	230,338.52	3.03	332,277.07	4.41	403,233.62	5.63
使用权资产	3,430.28	0.05	6,315.89	0.08	7,848.39	0.11
无形资产	143,543.30	1.89	164,995.43	2.19	168,986.95	2.36
商誉	8,119.74	0.11	9,405.26	0.12	9,414.41	0.13
长期待摊费用	4,662.13	0.06	7,254.86	0.10	8,388.33	0.12
递延所得税资产	46,867.85	0.62	43,250.88	0.57	43,503.35	0.61
其他非流动资产	32,152.76	0.42	93,414.99	1.24	27,653.95	0.39
非流动资产合计	2,705,867.97	35.64	2,575,167.97	34.19	2,243,275.49	31.32
资产总计	7,593,001.50	100.00	7,531,664.52	100.00	7,161,743.80	100.00

1、货币资金

近三年末，发行人货币资金余额分别为612,623.56万元、399,989.71万元和351,379.40万元，分别占公司总资产规模的8.55%、5.31%和4.63%。货币资金总量呈下降趋势。货币资金的构成主要是银行存款和其他货币资金。2025年末，发行人货币资金较2024年末减少48,610.31万元，减幅12.15%，主要是由于发行人银行存款减少较多所致。

表6-9 发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
库存现金	1.16	1.53	5.71
数字货币	0.00	4.09	0.00
银行存款	294,548.64	324,116.38	513,227.85
其他货币资金	56,829.60	75,867.71	99,390.00
合计	351,379.40	399,989.71	612,623.56

2、交易性金融资产

近三年末，发行人交易性金融资产分别为3,839.16万元、3,075.88万元和

7,791.91万元，分别占发行人总资产规模的0.05%、0.04%和0.10%，2025年末较2024年末增加4,716.03万元，增幅153.32%，主要是定增项目增加所致。

3、应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为89,634.45万元、108,149.48万元和136,427.71万元，占资产总额的比例分别为1.25%、1.44%和1.80%。较发行人总资产而言，发行人整体应收账款占比较低，与房地产企业经营模式相符。2025年末，发行人应收账款较2024年末增加28,278.23万元，增幅26.15%。

从应收账款账龄结构来看，公司应收账款中主要部分账龄在1年以内，账龄结构较好。

发行人应收账款中存在与政府、政府相关部门的往来款，相关款项具有经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

截至2025年末，应收账款前五名客户合计70,057.55万元，占应收账款期末余额的46.83%，具体明细情况如下：

表6-10 2025 年末发行人应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	款项性质
苏州高新区城乡发展局	34,062.66	22.77	污水处理费
苏州大乘环保新材料有限公司	10,145.92	6.78	材料款、工程款
苏州高新区（虎丘区）供排水管理所	9,786.01	6.54	管网运维费
苏州浒墅关经开区浒创资产经营有限公司	8,841.51	5.91	销售款
苏州高新区（虎丘区）通安镇人民政府	7,221.45	4.83	工程款
合计	70,057.55	46.83	-

4、预付款项

近三年末，发行人预付款项期末余额分别为171,408.22万元、21,559.17万元和98,458.62万元，占资产总额的比重分别为2.39%、0.29%和1.30%，占比较低。从预付账款账龄结构来看，账龄基本在1年以内。发行人预付款项的款项性质主要为土地出让金、预付采购款等。2025年末，发行人预付款项较上年末增加76,899.45万元，增幅356.69%，主要是2025年末公司预付土地出让金较多所致。

发行人预付款项中存在与政府、政府相关部门的往来款，相关款项具有经营

业务背景，不存在替政府融资等行为。

截至2025年末，公司前五名预付款项金额为88,467.66万元，占预付款项期末余额的89.85%，具体明细情况如下：

表6-11 2025 年末发行人预付账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例	款项性质
苏州市自然资源和规划局	65,418.00	66.44	预付土地款
上海仁众供应链管理有限公司	13,793.97	14.01	预付商品采购款
APEX TEAM LLC	4,210.35	4.28	预付商品采购款
Polar Seafood Denmark A/S	2,613.58	2.65	预付商品采购款
上海玖博进出口有限公司	2,431.76	2.47	预付商品采购款
合计	88,467.66	89.85	-

5、其他应收款

近三年末，发行人其他应收款净额分别为770,151.43万元、583,900.96万元和437,187.04万元，占资产总额的比重分别为10.75%、7.75%和5.76%。

表6-12 发行人 2025 年末其他应收款前五大应收明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	款项的性质	账龄
苏州万途企业管理咨询有限公司	122,510.55	27.80	与子公司少数股东往来款	1 年以内、3 年以上
苏州万驰企业管理咨询有限公司	42,513.31	9.65	与子公司少数股东往来款	3 年以上
苏州恒泰商置投资发展有限公司	36,744.29	8.34	与子公司少数股东往来款	2-4 年
苏州工业园区大正置业有限公司	35,719.90	8.11	与联营企业往来款	1 年以上
苏州耀龙投资管理有限公司	30,600.00	6.94	与子公司少数股东往来款	5 年以上
合计	268,088.05	60.84	-	-

6、存货

存货是公司流动资产的主要组成部分，近三年末，发行人存货账面价值分别为3,037,710.29万元、3,592,945.42万元和3,584,208.41万元，占总资产比重分别为

42.42%、47.70%和47.20%。公司存货主要为公司在开发的房产以及开发产品。近三年发行人存货总体较为稳定。

① 存货构成明细

截至2025年末，发行人存货结构如下表所示：

表6-13 近一年末发行人存货及跌价准备计提情况

单位：万元

项目	2025 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,668,749.14	96,243.54	2,572,505.60
开发产品	1,029,556.56	83,683.84	945,872.72
原材料	5,485.17	226.74	5,258.43
周转材料	115.00	-	115.00
委托加工物资	253.06	70.47	182.59
在产品	11,244.98	1,149.81	10,095.17
库存商品	47,199.74	87.70	47,112.03
发出商品	3,037.47	247.07	2,790.40
合同履约成本	276.47	-	276.47
合计	3,765,917.58	181,709.16	3,584,208.41

根据公司会计政策，存货跌价准备按照存货的成本与可变现净值孰低提取或调整。具体而言，开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额。

② 开发成本明细

截至2025年末，发行人开发成本明细如下表所示：

表6-14 近一年末发行人开发成本明细

单位：万元、%

项目名称	2025 年末	
	金额	占比
尚云庭	56,788.81	2.13
铂樾云庭	112,498.43	4.22
澄阳四季云庭	314,560.64	11.79
雅乐云庭	365,552.71	13.70
春熙云庭	431,996.12	16.19
山岚璟庭	73,014.52	2.74

项目名称	2025 年末	
	金额	占比
上华璟庭	10,171.57	0.38
拾月璟庭	289,990.65	10.87
上润璟庭	152,569.57	5.72
大象山舍	327,545.63	12.27
苏地 2022-WG-63 号	88,760.64	3.33
苏地 2024-WG-91 号	23,022.81	0.86
苏地 2023-WG-62 号	92,789.08	3.48
苏地 2023-WG-78 号	147,245.25	5.52
苏地 2024-WG-Z11 号	117,101.11	4.39
苏地 2025-WG-Z06 号	65,141.61	2.44
合计	2,668,749.14	100.00

备注：上表中开发成本明细包含跌价准备。

③开发产品明细

截至2025年末，发行人开发产品明细如下表所示：

表6-15 近一年末发行人开发产品明细

单位：万元、%

项目名称	2025 年末	
	金额	占比
名仕花园	399.50	0.04
扬州名泽园	2,975.77	0.29
天都大厦	23,157.84	2.25
熙境云庭	46,043.08	4.47
泊云庭	2,196.49	0.21
滨河四季云庭	9,007.65	0.87
山樾云庭	44,552.62	4.33
山云庭	184,556.07	17.93
悦云庭	2,801.14	0.27
山云轩	48,039.71	4.67
留云轩	35,603.02	3.46
东方玖著	128,325.27	12.46
尚云庭	133,422.84	12.96
御璟天玺	3,021.35	0.29
高贤云庭	56,686.60	5.51
铂樾云庭	23,337.77	2.27
大象山舍	47,557.55	4.62
万悦城	15,093.47	1.47
未来城	59.93	0.01

碧水栖霞	28,109.85	2.73
雅乐云庭	62,811.76	6.10
山岚璟庭	23,821.45	2.31
上华璟庭	107,975.82	10.49
合计	1,029,556.56	100.00

备注：上表中开发产品明细包含跌价准备。

7、固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为531,146.13万元、597,023.29万元和645,037.72万元，占资产总额的比例分别为7.42%、7.93%和8.50%。

表6-16 近一年末发行人固定资产情况

单位：万元

项目	房屋及建筑物	生产设备	专用设备	运输设备	办公及其他设备	固定资产装修	合计
1.账面原值							
(1) 上年年末余额	394,924.66	88,353.24	262,542.24	3,187.36	27,588.56	2,343.83	778,939.89
(2) 本期增加金额	67,282.01	8,164.24	8,981.76	66.93	720.64	712.75	85,928.33
-购置	-	2,258.77	183.27	66.93	720.64	188.64	3,418.24
-在建工程转入	72,522.84	6,050.27	8,798.49	-	-	524.12	87,895.71
-暂估(审价)调整	-5,240.83	-144.79	-	-	-	-	-5,385.62
(3) 本期减少金额	1,559.69	3,170.31	438.48	135.76	447.23	-	5,751.47
-处置或报废	60.64	516.98	438.48	70.29	445.38	-	1,531.76
-转入投资性房地产	897.26	-	-	-	-	-	897.26
-转入持有待售资产	601.80	2,653.33	-	65.47	1.85	-	3,322.45
(4) 期末余额	460,646.97	93,347.18	271,085.52	3,118.53	27,861.96	3,056.58	859,116.74
2.累计折旧							
(1) 上年年末余额	58,964.71	27,104.78	71,689.80	2,125.45	13,635.61	1,581.35	175,101.71
(2) 本期增加金额	12,112.06	6,114.19	14,002.20	340.49	3,765.68	114.25	36,448.88
-计提	12,112.06	6,114.19	14,002.20	340.49	3,765.68	114.25	36,448.88
(3) 本期减少金额	297.48	2,593.67	311.09	125.20	350.22	-	3,677.66
-处置或报废	16.60	341.64	311.09	64.03	348.51	-	1,081.87
-转入投资性房产	75.56	-	-	-	-	-	75.56
-转入持有待售资产	205.32	2,252.03	-	61.17	1.71	-	2,520.23
(4) 期末余额	70,779.29	30,625.30	85,380.91	2,340.75	17,051.07	1,695.60	207,872.93
3.减值准备							
(1) 上年年末余额	4,084.73	1,721.74	988.06	1.12	19.25	-	6,814.90
(2) 本期增加金额	102.05	65.00	-	-	-	-	167.05
-计提	102.05	65.00	-	-	-	-	167.05
(3) 本期减少金额	358.32	416.25	-	1.12	0.16	-	775.85
-处置或报废	33.49	61.90	-	-	0.08	-	95.47
-转入持有待售资产	324.83	354.36	-	1.12	0.07	-	680.38

(4) 期末余额	3,828.46	1,370.49	988.06	-	19.09	-	6,206.10
4.账面价值							
(1) 期末账面价值	386,039.22	61,351.39	184,716.55	777.78	10,791.80	1,360.98	645,037.72
(2) 上年年末账面价值	331,875.22	59,526.73	189,864.38	1,060.78	13,933.69	762.48	597,023.29

8、在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为403,233.62万元、332,277.07万元和230,338.52万元，占资产总额的比例分别为5.63%、4.41%和3.03%。2025年末，发行人在建工程较2024年末减少101,938.55万元，减幅30.68%，主要为部分项目竣工结转所致。

表6-17 近一年末发行人在建工程明细

单位：万元、%

项目名称	2025 年末	
	账面价值	占比
运河数据港南区	50,366.88	21.87
运河数据港北区	113,382.31	49.22
医疗产业园五期上市基地项目	56,424.71	24.50
其他零星工程	10,164.63	4.41
合计	230,338.52	100.00

9、无形资产

近三年末，发行人无形资产分别为168,986.95万元、164,995.43万元和143,543.30万元，占总资产为2.36%、2.19%和1.89%。发行人的无形资产主要由土地使用权、特许经营权等构成。2025年金额143,543.30万元，较2024年减少21,452.13万元，降幅13.00%，主要部分土地使用权转入投资性房地产所致。

表6-18 近一年末发行人无形资产情况

单位：万元

项目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	软件使用权	合计
1.账面原值						
(1) 上年年末余额	190,666.26	2,690.64	48.60	3,861.67	2,510.78	199,777.96
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	104.67	104.67
-购置	-	-	-	-	104.67	104.67
(3) 本期减少金额	17,933.69	-	-	-	12.23	17,945.92
-转入投资性房地产	17,380.09	-	-	-	-	17,380.09
-处置	553.60	-	-	-	12.23	565.83

(4) 期末余额	172,732.57	2,690.64	48.60	3,861.67	2,603.22	181,936.70
2.累计摊销						
(1) 上年年末余额	30,863.17	2,002.71	36.73	289.63	1,571.16	34,763.40
(2) 本期增加金额	4,363.90	184.22	4.74	386.17	306.85	5,245.87
-计提	4,363.90	184.22	4.74	386.17	306.85	5,245.87
(3) 本期减少金额	1,622.75	-	-	-	12.23	1,634.98
-转入投资性房地产	1,569.70	-	-	-	-	1,569.70
(4) 期末余额	53.05	-	-	-	12.23	65.29
3.减值准备						
(1) 上年年末余额	19.12	-	-	-	-	19.12
(2) 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(4) 期末余额	19.12	-	-	-	-	19.12
4.账面价值						
(1) 期末账面价值	139,109.13	503.72	7.13	3,185.88	737.44	143,543.30
(2) 上年年末账面价值	159,783.96	687.94	11.87	3,572.05	939.62	164,995.43

10、投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为298,322.39万元、457,880.06万元和511,009.17万元，占总资产为4.17%、6.08%和6.73%，2025年末增加主要是房屋、建筑物、土地使用权结转转入。发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。

表6-19 近一年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程
1.账面原值			
(1) 上年年末余额	504,628.06	18,792.93	523,420.99
(2) 本期增加金额	136,061.51	17,380.09	153,441.59
-外购	355.23	-	355.23
-存货转入	657.17	-	657.17
-在建工程转入	134,151.84	-	134,151.84
-固定资产转入	897.26	-	897.26
-无形资产转入	-	17,380.09	17,380.09
(3) 本期减少金额	63,841.20	15,678.48	79,519.68
-处置	63,841.20	15,678.48	79,519.68
(4) 期末余额	576,848.36	20,494.54	597,342.90
2.累计折旧和摊销			
(1) 上年年末余额	61,059.57	3,670.56	64,730.13
(2) 本期增加金额	20,104.01	2,121.42	22,225.43
-计提或摊销	20,028.45	551.73	20,580.17
-固定资产转入	75.56	-	75.56

-无形资产转入	-	1,569.70	1,569.70
(3) 本期减少金额	-	1,432.62	1,432.62
-处置	-	1,432.62	1,432.62
(4) 期末余额	81,163.57	4,359.36	85,522.93
3.减值准备			
(1) 上年年末余额	810.80	-	810.80
(2) 本期增加金额	-	-	-
(3) 本期减少金额	-	-	-
(4) 期末余额	810.80	-	810.80
4.账面价值			
(1) 期末账面价值	494,873.99	16,135.18	511,009.17
(2) 上年年末账面价值	442,757.70	15,122.37	457,880.06

11、递延所得税资产

近三年末，发行人递延所得税资产分别为43,503.35万元、43,250.88万元、46,867.85万元，近年变化不大。

表6-20 近一年末发行人未经抵销的递延所得税资产

单位：万元

项目	2025 年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	61,758.32	14,823.45
内部交易未实现利润	1,171.51	286.27
可抵扣亏损	104,045.76	26,010.79
同一控制下股权投资差额摊销	5,534.45	1,383.61
计提已发生但尚未取得发票的成本	4,890.86	1,222.71
按照税法规定应计入当期应纳税所得额的递延收益	5,863.78	1,421.67
租赁负债	1,741.93	430.25
交易性金融资产公允价值变动	788.64	197.16
其他非流动金融资产公允价值变动	915.68	228.92
其他	5,006.05	1,251.51
合计	191,716.97	47,256.34

表6-21 近一年末抵销后净额列示的递延所得税资产

单位：万元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产期末余额
递延所得税资产	388.49	46,867.85

(2) 负债结构分析

表6-22 发行人负债结构分析表

单位：万元、%

负债项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	2,001.38	0.03	5,004.32	0.09	17,606.15	0.33
应付票据	54,957.05	0.96	21,576.92	0.39	9,216.66	0.17
应付账款	493,575.12	8.59	449,226.99	8.12	476,806.77	8.86
预收款项	3,246.38	0.06	3,671.87	0.07	3,456.03	0.06
合同负债	183,726.09	3.20	208,308.64	3.77	466,001.90	8.66
应付职工薪酬	10,965.04	0.19	11,048.03	0.20	11,049.78	0.21
应交税费	14,209.15	0.25	18,893.22	0.34	22,176.92	0.41
其他应付款	473,845.74	8.25	580,373.59	10.49	603,168.10	11.21
一年内到期的非流动负债	565,319.88	9.84	706,242.55	12.77	344,625.95	6.40
其他流动负债	57,753.69	1.01	19,692.77	0.36	42,488.62	0.79
流动负债合计	1,859,599.52	32.37	2,024,038.89	36.58	1,996,596.88	37.10
长期借款	2,605,170.85	45.35	2,563,862.00	46.34	2,391,200.07	44.43
应付债券	1,203,988.17	20.96	873,887.13	15.80	933,646.63	17.35
租赁负债	1,134.03	0.02	4,188.23	0.08	5,478.75	0.10
长期应付款	12,752.99	0.22	5,477.99	0.10	3,534.99	0.07
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	-	-	20.33	0.00
预计负债	44.90	0.00	26.09	0.00	220.25	0.00
递延收益-非流动负债	32,650.60	0.57	34,645.74	0.63	28,384.72	0.53
递延所得税负债	28,788.88	0.50	26,372.18	0.48	22,427.87	0.42
其他非流动负债	48.55	0.00	97.10	0.00	145.66	0.00
非流动负债合计	3,884,578.96	67.63	3,508,556.47	63.42	3,385,059.27	62.90
负债合计	5,744,178.48	100.00	5,532,595.36	100.00	5,381,656.15	100.00

目前发行人负债结构逐渐调整，发行人的流动负债总负债占比呈下降趋势。近三年末，发行人流动负债分别为1,996,596.88万元、2,024,038.89万元和1,859,599.52万元，分别占公司总负债的37.10%、36.58%和32.37%。

1、短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为17,606.15万元、5,004.32万元和2,001.38万元，占总负债为0.33%、0.09%和0.03%，呈下降趋势，主要为保证借款和信用借款。发行人短期借款不涉及短贷长用情况。

表6-23 近一年末发行人短期借款情况

单位：万元

项目	2025 年末
保证借款	2,001.38
合计	2,001.38

2、合同负债

自2020年开始，公司执行新收入准则，合同负债由预收款项调入。合同负债主要包括：房屋销售款、贷款、服务费等。其中主要为房屋销售款。近三年末，发行人合同负债分别为466,001.90万元、208,308.64万元和183,726.09万元，占负债总额的比例分别为8.66%、3.77%和3.20%。2025年末，发行人合同负债较2024年末减少24,582.55万元、降幅11.80%，主要为房地产项目周期性开盘与周期性结转收入导致。

表6-24 近一年末发行人合同负债明细

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
房屋销售款	172,379.42	93.82
贷款	9,791.41	5.33
服务费	347.47	0.19
门票款及其他	1,156.12	0.63
工程款	51.66	0.03
合计	183,726.09	100.00

3、应付账款

近三年末，公司应付账款余额分别为476,806.77万元、449,226.99万元和493,575.12万元，占负债总额的比重分别为8.86%、8.12%和8.59%。发行人应付账款主要为应付的工程款、采购款。

表6-25 2025 年末发行人应付账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应付账款余额的比例	款项性质
中国建筑股份有限公司	100,834.91	20.43	工程款
苏州市中港建筑有限公司	50,016.57	10.13	工程款
苏州晨光建设集团有限公司	45,727.00	9.26	工程款
苏州中设建设集团有限公司	36,100.75	7.31	工程款
通州建总集团有限公司	11,039.34	2.24	工程款
合计	243,718.57	49.38	-

4、其他应付款

发行人其他应付款主要为合并范围内子公司与其少数股东及少数股东关联方往来款、往来款、代收款及暂收款、工程设备余款等。近三年末，公司其他应付款余额分别为603,168.10万元、580,373.59万元和473,845.74万元，占负债总额的比重分别为11.21%、10.49%和8.25%。2025年末，发行人其他应付款中包含应付股利81.44万元，除此之外，2025年末发行人其他应付款构成如下表所示：

表6-26 近一年末发行人其他应付款明细

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
保证金及押金	9,387.02	1.98
工程设备余款	65,794.22	13.89
代扣代缴社保及公积金	169.56	0.04
往来款、代收款、暂收款	91,613.94	19.34
合并范围内子公司与其少数股东及少数股东关联方往来款	295,923.25	62.46
对外投资的合伙企业预分配款	10,876.31	2.30
合计	473,764.30	100.00

5、一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为344,625.95万元、706,242.55万元和565,319.88万元，占负债总额的比重分别为6.40%、12.77%和9.84%。上述一年内到期的非流动负债主要由一年内需偿还的长期借款、应付债券、长期应付款和租赁负债构成。

表6-27 近一年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	金额
一年内到期的长期借款	529,685.88
一年内到期的应付债券	31,835.95
一年内到期的长期应付款	2,856.59
一年内到期的租赁负债	941.46
合计	565,319.88

6、其他流动负债

发行人其他流动负债主要为短期应付债券、合同负债对应的增值税、已背书未到期的商业承兑汇票等项目构成。近三年末，发行人其他流动负债余额分别为42,488.62万元、19,692.77万元和57,753.69万元。2025年末，发行人其他流动负债

较2024年末增加38,060.92万元，增幅193.27%，主要短期应付债券增加所致。

7、长期借款

近三年末，公司长期借款期末余额分别为2,391,200.07万元、2,563,862.00万元和2,605,170.85万元，占负债总额的比重分别为44.43%、46.34%和45.35%。长期借款主要用于日常经营及项目建设。

表6-28 近一年末发行人长期借款分类

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
质押借款	29,975.00	1.15
抵押借款	762,592.18	29.27
保证借款	1,574,085.79	60.42
信用借款	238,517.88	9.16
合计	2,605,170.85	100.00

8、应付债券

近三年末，发行人应付债券期末余额分别为933,646.63万元、873,887.13万元和1,203,988.17万元，占负债总额的比重分别为17.35%、15.80%和20.96%。债券融资已经逐步成为公司外部融资的主要来源之一，通过面向直接融资市场，公司一方面拓宽了融资渠道，不再单一依赖银行等间接融资渠道，优化了债务结构，另一方面通过债券融资也获得了更多的低成本资金。

9、长期应付款

公司长期应付款主要为融资租赁保证金。近三年末，公司长期应付款分别为3,534.99万元、5,477.99万元和12,752.99万元，占负债总额的比例分别为0.07%、0.10%和0.22%，长期应付款占比较小，主要为融资租赁保证金。

10、递延收益

公司递延收益主要为政府补助。近三年末，公司递延收益期末余额分别为28,384.72万元、34,645.74万元和32,650.60万元，占负债总额的比重分别为0.53%、0.63%和0.57%，占比较小。

11、递延所得税负债

近三年末，发行人递延所得税负债分别为22,427.87万元、26,372.18万元和28,788.88万元，占负债总额的比重分别为0.42%、0.48%和0.50%。

表6-29 近一年末发行人未经抵销的递延所得税负债

单位：万元

项目	2025 年末	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	5,684.54	766.29
其他权益工具投资公允价值变动	64,056.77	16,014.19
交易性金融资产公允价值变动	1,083.10	270.78
其他非流动金融资产公允价值变动	37,115.87	9,278.97
固定资产摊销年限差异	4,194.92	629.24
权益法核算的合伙企业投资的收益	4,741.14	1,185.29
使用权资产	3,118.99	772.52
其他	1,040.39	260.10
合计	121,035.73	29,177.37

表6-30 近一年末抵销后净额列示的递延所得税负债

单位：万元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税负债期末余额
递延所得税负债	388.49	28,788.88

(二) 所有者权益分析

近三年末，公司所有者权益合计分别为1,780,087.65万元、1,999,069.16万元和1,848,823.03万元。

表6-31 发行人所有者权益分析表

单位：万元、%

权益项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
股本	115,129.29	6.23	115,129.29	5.76	115,129.29	6.47
其它权益工具	278,000.00	15.04	278,950.00	13.95	278,950.00	15.67
资本公积	151,305.65	8.18	163,790.22	8.19	165,057.91	9.27
其它综合收益	51,056.79	2.76	53,276.17	2.67	47,599.35	2.67
盈余公积	57,813.32	3.13	53,737.21	2.69	50,656.86	2.85
未分配利润	351,727.99	19.02	350,634.00	17.54	356,189.12	20.01
归属于母公司所有者权益	1,005,033.05	54.36	1,015,516.89	50.8	1,013,582.54	56.94
少数股东权益	843,789.98	45.64	983,552.27	49.20	766,505.11	43.06
所有者权益合计	1,848,823.03	100.00	1,999,069.16	100.00	1,780,087.65	100.00

1、实收资本

2014年4月18日，发行人召开2014年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，发行数量不超过43,478.00万股。

2015年3月27日，中国证监会出具证监许可[2015]458号文《关于核准苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准公司非公开发行股票不超过38,348.08万股。

2015年5月20日，立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字(2015)第114065号验资报告，确认公司非公开发行普通股13,641.13万股，截至2015年5月20日止，变更后的注册资本为119,429.29万元。

2015年7月27日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

截至2018年10月11日，发行人以集中竞价交易方式回购股份方案实施完毕，公司累计回购股份数量为43,000,025.00股，占公司实施股份回购前总股本的比例为3.60%，累计支付的资金总额为260,618,941.76元（不含印花税、佣金等交易费用）。发行人已经完成对所回购股份的注销工作，公司总股本由1,194,292,932.00股变更为1,151,292,907.00股。

截至2025年末，发行人注册资本为115,129.29万元。

2、其他权益工具

发行人其它权益工具主要为发行的永续债。

发行人于2022年发行了平安-苏高新股份基础设施债权投资计划，发行总额9.595亿元，其中第一期5亿元起息日2022年3月16日，第二期4.595亿元起息日2022年6月23日，期限3+N年，本年已偿还。

发行人于2022年发行了太平-苏高新水质净化项目基础设施债权投资计划，发行总额4.4亿元，其中第一期2.4亿元起息日2022年9月30日，第二期2亿元起息日2022年12月2日，期限5+N年。

发行人于2022年发行了华鑫信托·睿科232号集合资金信托计划，发行总额5亿元，起息日2022年9月16日，期限3+N年，本年已偿还。

发行人于2023年发行了中铁信托-泉熙23151期集合资金信托计划，发行总额8.9亿元，起息日2023年12月15日，期限3+N年。

发行人于2025年发行了长城财富-苏高新股份基础设施债权投资计划，发行总额6.5亿元，其中第一期2.5亿元，起息日2025年4月2日；第二期4亿元，起息日

2025年10月30日，期限3+N年。

发行人于2025年发行了苏信财富·组合吉利B2501集合资金信托计划，发行总额8亿元，起息日2025年12月10日，期限3+N年。

发行人子公司苏州高新旅游产业集团有限公司于2023年发行了2023年度第一期中期票据，发行总额3亿元，起息日2023年4月26日，期限2+N年。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算，本年已偿还。

发行人子公司苏州高新旅游产业集团有限公司于2024年发行了2024年度第一期中期票据，发行总额7亿元，起息日2024年10月23日，期限3+N年。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。

发行人子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司于2024年发行了2024年度第一期中期票据，发行总额5亿元，起息日2024年3月25日，期限3+N。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。

发行人子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司于2024年发行了2024年度第二期中期票据，发行总额1亿元，起息日2024年6月27日，期限3+N。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。

发行人子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司于2025年发行了苏信财富·组合吉利B2501—集合资金信托计划，发行总额2亿元，起息日2025年12月10日，期限3+N。公司将子公司永续债作为少数股东权益核算。

3、资本公积

近三年末，发行人资本公积分别为165,057.91万元、163,790.22万元和151,305.65万元，占所有者权益总额的比重分别为9.27%、8.19%和8.18%。

表6-32 发行人资本公积变动情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资本溢价(股本溢价)	165,468.52	165,557.92	166,344.81
其他资本公积	-14,162.87	-1,767.70	-1,286.90
合计	151,305.65	163,790.22	165,057.91

4、盈余公积

近三年末，公司盈余公积期末余额分别为 50,656.86 万元、53,737.21 万元和 57,813.32 万元，占所有者权益总额的比重分别为 2.85%、2.69%和 3.13%。盈余公积以法定盈余公积为主，基本稳定，变动较小。

5、未分配利润

近三年末，公司未分配利润期末余额分别为 356,189.12 万元、350,634.00 万元和 351,727.99 万元，占所有者权益总额的比重分别为 20.01%、17.54%和 19.02%。近三年，公司经营情况良好，未分配利润较为稳定。

6、少数股东权益

近三年末，公司少数股东权益期末余额分别为 766,505.11 万元、983,552.27 万元和 843,789.98 万元，占所有者权益总额的比重分别为 43.06%、49.20%和 45.64%。2025 年少数股东权益较 2024 年减少 139,762.29 万元，降幅 14.21%，主要是利润分配所致。

(三) 现金流量情况分析

表6-33 发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
经营活动现金净流量	35,501.90	-209,998.27	-151,617.50
其中：现金流入量	775,235.18	659,754.26	706,541.90
现金流出量	739,733.28	869,752.53	858,159.40
投资活动现金净流量	-239,186.53	-404,253.16	-258,469.55
其中：现金流入量	235,960.15	144,366.18	294,359.20
现金流出量	475,146.68	548,619.34	552,828.75
筹资活动现金净流量	159,993.44	439,386.65	641,855.90
其中：现金流入量	2,458,656.51	2,052,741.76	2,368,938.83
现金流出量	2,298,663.07	1,613,355.10	1,727,082.93
现金净增加额	-43,737.64	-174,417.44	231,357.68

1、经营活动现金流分析

近三年，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 -151,617.50 万元、-209,998.27 万元和 35,501.90 万元。2025 年度，发行人经营性现金流量净额较上年同期增加 245,500.17 万元，增幅 116.91%，主要原因是销售回笼增加，土地款支付减少所致。

2、投资活动现金流分析

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -258,469.55 万元、-404,253.16 万元和 -239,186.53 万元。2025 年度，发行人投资性现金流量净额较上年同期增加 165,066.63 万元，增幅 40.83%，主要原因是投资回流增加所致。

3、筹资活动现金流分析

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 641,855.90 万元、439,386.65 万元和 159,993.44 万元。2025 年度，发行人筹资性现金流量净额较上年同期减少 279,393.21 万元，减幅 63.59%，主要原因是偿还债务支付的现金增加所致。

（四）财务指标分析

1、发行人盈利能力分析

近三年，发行人毛利润率分别为 13.11%、17.76%和 14.75%，产城综合开发系公司收入、利润的主要来源，主要由以房地产开发销售为主的产业地产业务构成，房地产销售的毛利率波动导致了公司整体毛利率水平的波动。

近三年，发行人净资产收益率分别为 2.05%、1.29%和-1.46%，总资产报酬率分别为 1.12%、1.30%和-0.78%。总体来看，近三年公司净资产收益率和总资产报酬率波动，主要系房地产行业调整、房企控成本等多重因素叠加影响所致。

表6-34 发行人盈利能力指标表

单位：万元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	546,888.60	730,038.84	781,437.66
营业成本	466,210.05	600,404.91	679,020.88
销售费用	36,027.68	35,394.53	38,345.84
管理费用	40,233.92	40,020.86	38,628.89
研发费用	3,922.30	4,002.29	3,312.80
财务费用	71,568.36	60,543.15	49,287.16
投资收益	85,005.91	31,381.06	49,130.33
营业利润	-44,864.24	-26,458.74	25,289.78
利润总额	-12,654.70	34,796.67	27,166.71
净利润	-20,885.26	13,091.42	17,824.76
毛利率	14.75%	17.76%	13.11%
净资产收益率	-1.46%	1.29%	2.05%
总资产报酬率	-0.78%	1.30%	1.12%

（1）营业收入

近三年，公司的营业收入分别为 781,437.66 万元、730,038.84 万元和 546,888.60 万元。由于房地产周期变化，发行人通过区域布局调整、产业资源整合、产业组合扩张、产品结构优化等措施，保障经营效率与效益。

(2) 期间费用

表6-35 发行人期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	36,027.68	6.59	35,394.53	4.85	38,345.84	4.91
管理费用	40,233.92	7.36	40,020.86	5.48	38,628.89	4.94
研发费用	3,922.30	0.72	4,002.29	0.55	3,312.80	0.42
财务费用	71,568.36	13.09	60,543.15	8.29	49,287.16	6.31
期间费用合计	151,752.26	27.75	139,960.83	19.17	129,574.69	16.58

近三年，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 129,574.69 万元、139,960.83 万元和 151,752.26 万元，占营业收入的比重分别为 16.58%、19.17%和 27.75%，逐年上升，主要是近年来发行人不断优化资金运作、内部管理与成本管控，然而受资金需求扩大影响，融资规模有所增加，相应财务费用出现上升。

2、发行人偿债能力分析

表6-36 发行人偿债能力指标表

项目	2025 年	2024 年	2023 年
资产负债率 (%)	75.65	73.46	75.14
流动比率	2.63	2.45	2.46
速动比率	0.70	0.67	0.94
EBIT (亿元)	5.87	9.55	7.63

房地产行业属于资金密集型行业，对资金实力要求较高，而受宏观调控政策的影响，公司目前资金来源主要是经营活动现金流入、直接融资和银行贷款三个方面。

从短期偿债指标看，近三年，公司的流动比率分别为 2.46、2.45 和 2.63，公司的速动比率分别为 0.94、0.67 和 0.70。总体来看，公司流动比率和速动比率指标处于正常水平，符合房地产企业特征。

近三年，公司的资产负债率分别为 75.14%、73.46%和 75.65%。总体来看，公司资产负债率偏高，符合房地产开发行业的一般特点。一方面是因为公司房地产销售形成一定规模的预收款项及合同负债，另一方面公司为保证经营发展的资

金需要，主要通过债务融资方式筹集资金。虽然公司资产负债结构相对稳定，但资产负债率仍小幅波动。

3、发行人资产运营效率分析

表6-37 发行人资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2025 年	2024 年	2023 年
应收账款周转率	4.47	7.38	10.17
存货周转率	0.13	0.18	0.23
总资产周转率	0.07	0.10	0.11

(1) 应收账款周转率

近三年，公司应收账款周转率分别为 10.17 次/年、7.38 次/年和 4.47 次/年，公司房地产销售收入通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高，符合房地产企业特征。

(2) 存货周转率

近三年，公司存货周转率分别为0.23次/年、0.18次/年和0.13次/年。总体来看，公司存货周转率较低，这与房地产行业特征相符。

(3) 总资产周转率

近三年，公司总资产周转率分别为0.11次/年、0.10次/年和0.07次/年，整体维持稳定。

综上所述，发行人存货周转率和应收账款周转率均呈现波动趋势。表明发行人近三年资产运营良好，生产管理效率不断提高。总资产周转率虽处于较低水平，但随着公司运营能力提升，发行人资产周转效率有望进一步提高。

四、有息债务

表6-38 近一年末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

科目	2025 年末	
	余额	占比
短期借款	2,001.38	0.05
一年内到期的非流动负债	565,319.88	12.80
其他流动负债（短期应付债券）	40,064.31	0.91
长期借款	2,605,170.85	58.99
应付债券	1,203,988.17	27.26

科目	2025 年末	
	余额	占比
合计	4,416,544.59	100.00

(一) 银行借款情况

截至2025年末，发行人银行借款总额3,099,681.85万元，其中短期借款2,001.38万元，一年内到期的长期借款492,509.62万元，长期借款2,605,170.85万元，发行人银行借款期限及担保结构如下：

表6-39 近一年末发行人银行贷款期限结构表

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
短期借款	2,001.38	0.06
1年内到期的长期借款	492,509.62	15.89
长期借款	2,605,170.85	84.05
合计	3,099,681.85	100.00

表6-40 近一年末发行人银行贷款担保结构表

单位：万元、%

项目	短期借款	长期借款	1年内到期的长期借款	金额合计	占比
质押借款	-	29,975.00	3,602.68	33,577.68	1.08
抵押借款	-	762,592.18	226,355.74	988,947.92	31.91
保证借款	2,001.38	1,574,085.79	200,301.55	1,776,388.72	57.31
信用借款	-	238,517.88	62,249.65	300,767.53	9.70
合计	2,001.38	2,605,170.85	492,509.62	3,099,681.85	100.00

截至2025年末，发行人主要金融机构借款明细如下表所示：

表6-41 截至2025年末发行人主要银行借款情况表

单位：万元

借款主体	借款银行	借款金额	借款起息日	借款到期日	利率	担保条件	借款种类
本部	中国银行	30,927.00	2023.03.13	2026.03.12	2%-5%	保证	流贷
本部	中国银行	13,515.74	2024.01.02	2027.01.01	2%-5%	保证	流贷
本部	农业银行	45,000.00	2025.03.06	2028.03.03	2%-5%	保证	流贷
本部	建设银行	47,920.00	2025.01.03	2027.12.31	2%-5%	保证	流贷
本部	建设银行	22,862.00	2024.01.10	2027.01.09	2%-5%	保证	流贷
本部	工商银行	25,670.00	2024.06.20	2027.01.12	2%-5%	保证	流贷
本部	浦发银行	25,000.00	2025.08.27	2027.08.27	2%-5%	保证	流贷

本部	交通银行	49,000.00	2025.07.24	2028.07.16	2%-5%	信用	流贷
本部	江苏银行	67,000.00	2025.07.22	2028.07.21	2%-5%	信用	流贷
本部	苏州银行	34,000.00	2024.11.19	2027.11.06	2%-5%	信用	流贷
本部	招商银行	45,500.00	2025.02.20	2028.01.22	2%-5%	保证	流贷
新深惠	中国银行	70,632.08	2022.12.12	2027.12.12	2%-5%	抵押	项目贷
新深惠	招商银行	27,617.12	2023.01.10	2037.12.11	2%-5%	抵押	项目贷
新深惠	农业银行	14,795.10	2022.12.19	2037.12.11	2%-5%	抵押	项目贷
新深惠	交通银行	14,795.12	2022.12.16	2037.12.11	2%-5%	抵押	项目贷
新浒惠	农业银行	12,861.00	2023.12.28	2037.10.23	2%-5%	抵押	项目贷
新浒惠	招商银行	15,090.38	2023.09.19	2037.10.23	2%-5%	抵押	项目贷
新浒惠	建设银行	92,537.23	2023.12.12	2037.04.24	2%-5%	抵押	项目贷
地产集团	中国银行	86,054.70	2024.02.29	2039.02.28	2%-5%	保证	项目贷
新禹溪	浙商银行	12,665.00	2025.04.29	2028.04.21	2%-5%	抵押	项目贷
新禹溪	华夏银行	14,420.00	2024.11.29	2027.11.19	2%-5%	抵押	项目贷
小镇公司	建设银行	15,202.00	2022.01.01	2036.12.31	2%-5%	保证	项目贷
小镇公司	农业银行	9,212.00	2022.01.01	2036.12.31	2%-5%	保证	项目贷
小镇公司	中国银行	9,012.00	2022.03.25	2036.12.31	2%-5%	保证	项目贷
排水公司	工商银行	24,000.00	2024.03.26	2026.12.31	2%-5%	保证	流贷
净水公司	交通银行	19,500.00	2025.04.14	2028.04.09	2%-5%	保证	流贷
净水公司	建设银行	68,350.00	2025.04.18	2040.04.10	2%-5%	保证	项目贷
净水公司	工商银行	68,800.00	2022.03.28	2047.03.24	2%-5%	保证	项目贷
高新福瑞	中信银行	17,800.00	2024.03.20	2027.03.19	2%-5%	保证	流贷
高新福瑞	民生银行	18,500.00	2024.01.17	2027.01.17	2%-5%	保证	流贷
旅游集团	工商银行	33,550.00	2020.05.07	2034.12.10	2%-5%	抵押	项目贷
旅游集团	建设银行	47,750.00	2020.07.22	2035.07.20	2%-5%	保证	项目贷
旅游集团	农业银行	48,750.00	2020.07.23	2035.03.05	2%-5%	保证	项目贷
旅游集团	中国银行	67,750.00	2020.07.21	2035.07.20	2%-5%	保证	项目贷
合计		1,216,038.47					

(二) 非银机构借款情况

表6-42 截至 2025 年末发行人非银借款情况表

单位：万元

借款主体	借款机构	借款金额	借款起息日	借款到期日	利率	担保条件	借款种类
旅游集团	华泰保债	37,000.00	2021.11.26	2026.11.26	2%-5%	保证	保险融资
合计	-	37,000.00	-	-		-	-

(三) 存续的直接债务融资情况

截至本募集说明书签署日，公司存续期直接债务融资工具情况如下：

表6-43 直接债务融资工具情况

单位：亿元、年、%

发行人	债券简称	起息日期	到期日期	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP004	2026-04-15	2026-06-25	0.19	4.00	4.00	1.48
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP003	2026-03-26	2026-06-25	0.25	3.00	3.00	1.59
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP001	2026-03-25	2026-06-25	0.25	4.00	4.00	1.59
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP002	2026-03-25	2026-06-25	0.25	4.00	4.00	1.59
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 MTN001	2026-01-28	2031-01-28	3+2	6.00	6.00	1.91
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN008	2025-11-19	2030-11-19	3+2	5.50	5.50	1.98
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN007	2025-10-17	2030-10-17	3+2	5.00	5.00	2.03
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN006	2025-08-06	2030-08-06	3+2	5.50	5.50	1.89
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN005	2025-07-10	2030-07-10	3+2	5.00	5.00	1.78
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN004	2025-05-22	2028-05-22	3	5.00	5.00	1.90
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN003	2025-03-26	2028-03-26	3	5.00	5.00	2.09
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN002	2025-03-20	2028-03-20	3	5.00	5.00	2.22
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN001	2025-01-15	2030-01-15	3+2	5.00	5.00	1.96
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN003B	2024-08-26	2029-08-26	5	4.00	4.00	2.28
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN003A	2024-08-26	2027-08-26	3	10.00	10.00	2.24
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN002 (并购)	2024-06-26	2029-06-26	3+2	3.00	3.00	2.17
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN001	2024-06-13	2029-06-13	3+2	8.00	8.00	2.28
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏新 01	2024-05-27	2029-05-27	3+2	8.00	8.00	2.35
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏新 01	2023-12-04	2028-12-04	3+2	17.00	17.00	3.30
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN005	2023-11-10	2028-11-10	3+2	5.00	5.00	3.25

苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN004	2023-10-20	2028-10-20	3+2	5.00	5.00	3.40
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN003	2023-09-15	2028-09-15	3+2	6.60	6.60	3.32
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN002 (可 持续挂钩)	2023-08-22	2026-08-22	3	2.00	2.00	3.08
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏新 F1	2023-08-03	2028-08-03	3+2	3.00	3.00	3.33
苏州新区高新技术产业股份有限公司	22 苏新 F1	2022-09-28	2027-09-28	5	2.00	2.00	1.99
苏州高新旅游产业集团有限公司	24 苏高旅游 MTN001	2024-10-23	2027-10-23	3+N	7.00	7.00	2.90
苏州高新环保产业(集团)有限公司	24 苏州环保 MTN001	2024-03-25	2027-03-25	3+N	5.00	5.00	2.95
苏州高新环保产业(集团)有限公司	24 苏新环保 MTN002	2024-06-27	2027-06-27	3+N	1.00	1.00	2.40
合计	-	-	-	-	148.60	148.60	-

发行人有息债务不存在由政府性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或部门为担保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的情况，符合国家相关规定。

五、关联交易情况

(一) 关联方

1、母公司

表6-44 发行人的控股母公司情况

母公司名称	关系	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例
苏州苏高新集团有限公司	控股母公司	项目投资开发等	89.08亿元	43.79%

2、子公司（截至2025年末）

详见“第五章 发行人基本情况-五、发行人重要权益投资情况”。

3、合营及联营公司

表6-45 合营及联营公司情况表

合营或联营企业名称	与本企业关系
苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	合营企业

苏州新创建发展有限公司	联营企业
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业
苏州新永物业管理有限公司	联营企业
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	联营企业
苏州工业园区大正置业有限公司	联营企业
华能苏州热电有限责任公司	联营企业
中外运高新物流（苏州）有限公司	联营企业
苏州上新地产发展有限公司	联营企业
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业
东方国际创业股份有限公司	联营企业
上海玖博进出口有限公司	联营企业东方国际创业股份有限公司孙公司
上海纺织装饰有限公司	联营企业东方国际创业股份有限公司孙公司
苏州金旭置业有限公司	联营企业
苏州鑫捷置业有限公司	联营企业
苏州高新检测有限公司	联营企业
江苏省环保集团苏州有限公司	联营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	联营企业
苏州翔菱科技有限公司	联营企业
苏州派瑞菱振科技有限公司	联营企业
苏州德新绿能数字科技有限公司	联营企业

4、其他关联方

表6-46 其他关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
苏新美好生活服务股份有限公司	受同一母公司控制
苏州金狮大厦发展管理有限公司	受同一母公司控制
苏州高新区新振建设发展有限公司	母公司联营企业
苏州高新智泰创新发展有限公司	受同一母公司控制
苏州新灏农业旅游发展有限公司	母公司联营企业
苏州高新区自来水有限公司	受同一母公司控制
苏州苏高新科技产业发展有限公司	受同一母公司控制
苏州创新设计制造中心发展有限公司	受同一母公司控制
苏州时棠餐饮管理有限公司	受同一母公司控制
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	受同一母公司控制
苏州高新区人力资源开发有限公司	受同一母公司控制
苏高新健康产业（苏州）有限公司	受同一母公司控制
苏州高新农业发展有限公司	受同一母公司控制
苏州苏高新智能科技发展有限公司	受同一母公司控制
苏州新港市政绿化服务有限公司	受同一母公司控制

（二）关联交易

公司基于其日常生产经营需要，存在向关联方采购部分商品的行为。交易定

价依据为市场定价，结算方式为货到付款。从交易金额来看，关联交易的金额不大，在公司日常收付中占比极低，不涉及关联方资金占用。

公司基于其日常生产经营需要，存在向关联方租赁的行为。租赁交易定价依据为市场定价，结算方式为市场按季支付或按年支付。从交易金额来看，关联租赁的交易金额不大，在公司日常收付中占比极低，不涉及关联方资金占用。

公司基于实际经营需要，存在向关联方担保或被关联方担保的行为。相关担保与被担保，目前暂不收取担保费。目前担保项下相关借款履约情况正常，无违约迹象。

公司基于其日常生产经营需要，存在向关联方进行资金拆借的行为。资金拆借利率为市场利率。

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表6-47 近一年末发行人向关联方采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额
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
江苏省环保集团苏州有限公司	采购固定资产	2,852.45
上海玖博进出口有限公司	采购商品	35,078.96
上海玖博进出口有限公司	接受劳务	7.61
苏新美好生活服务股份有限公司	接受工程劳务	0.87
苏新美好生活服务股份有限公司	接受物业管理服务	2,810.43
苏州德新绿能数字科技有限公司	采购商品	0.49
苏州高新检测有限公司	采购商品	9.38
苏州高新检测有限公司	接受工程劳务	483.12
苏州高新农业发展有限公司	采购商品	3.43
苏州高新区自来水有限公司	采购水及电	1,296.95
苏州高新区自来水有限公司	接受工程劳务	130.74
苏州派瑞菱振科技有限公司	采购商品	652.14
苏州苏高新智能科技发展有限公司	采购商品	0.44
苏州翔菱科技有限公司	采购商品	29.38
苏州新港市政绿化服务有限公司	接受工程劳务	2.35
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
上海纺织装饰有限公司	采购商品	445.72
苏州新灏农业旅游发展有限公司	采购水及电	0.52

华能苏州热电有限责任公司	接受管理服务	24.59
华能苏州热电有限责任公司	采购蒸汽费	39.61
苏州金狮大厦发展管理有限公司	接受物业管理服务	113.41
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	采购商品、接受服务	13.39
苏州时棠餐饮管理有限公司	接受服务	556.95
苏州高新区人力资源开发有限公司	接受服务	0.81

表6-48 近一年末发行人向关联方出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额
东方国际创业股份有限公司	销售商品	2.16
上海玖博进出口有限公司	销售商品	0.44
苏新美好生活服务股份有限公司	提供物业管理服务	3,576.20
苏州高新区新振建设发展有限公司	提供能源服务	56.23
苏州金狮大厦发展管理有限公司	提供管理服务	212.99
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	提供管理服务	26.50
苏州新永物业管理有限公司	销售商品	2.25
苏州鑫捷置业有限公司	提供管理服务	338.03
苏州高新智泰创新发展有限公司	提供服务	129.42
苏州苏高新科技产业发展有限公司	提供工程服务	85.89

2、关联租赁情况

表6-49 近一年末发行人关联租赁情况表

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金
苏新美好生活服务股份有限公司	办公用房	3.00

3、关联担保情况

表6-50 近一年末发行人关联担保情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人作为被担保方				
苏州苏高新集团有限公司	70,000.00	2024/10/23	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	89,000.00	2023/12/15	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	50,000.00	2024/3/25	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	10,000.00	2024/6/27	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	25,000.00	2025/4/2	永续	否
苏州苏高新集团有限公司	40,000.00	2025/10/30	永续	否

4、关联方资金拆借

(1) 2024年12月末, 地产集团应收苏州工业园区大正置业有限公司(以下简称“大正公司”) 357,198,972.73元。截至2025年12月31日止, 地产集团应收大正公司357,198,972.73元。

(2) 2024年12月末, 地产集团应收苏州上新地产发展有限公司(以下简称“上新地产”) 本金及利息78,447,044.85元(注: 苏州上新地产发展有限公司因其联营企业发生亏损而导致其净资产为负数, 地产集团因承担超额亏损冲减了对上新地产的借款9,800,000.00元, 故账面地产集团应收上新地产的余额为78,447,044.85元)。截至2025年12月31日止, 地产集团应收上新地产余额为78,447,044.85元。

(3) 2024年12月末, 地产集团应付苏州鑫捷置业有限公司(以下简称“鑫捷公司”) 125,099,027.23元。2025年度地产集团对鑫捷公司进行减资, 增加应收鑫捷公司197,010,000.00元, 计提应收管理费3,583,065.15元。截至2025年12月31日止, 地产集团应收鑫捷公司75,494,037.92元。

(4) 2024年12月末, 地产集团应付苏州金旭置业有限公司(以下简称“金旭公司”) 51,811,395.92元。2025年度, 地产集团计提应付利息金额1,430,156.18元。截至2025年12月31日止, 地产集团应付金旭公司53,241,552.10元。

(5) 2024年12月末, 公司子公司苏州新常捷房地产发展有限公司(以下简称“新常捷公司”) 应付苏州上新地产发展有限公司本金及利息198,165,172.20元。截至2025年12月31日止, 新常捷公司应付苏州上新198,165,172.20元。

(6) 2024年12月末, 地产集团应收苏州市盛澜美科房地产有限公司(以下简称“盛澜美科”) 137,554,624.64元。2025年度, 地产集团资金拆借盛澜美科7,950,000.00元, 计提应收盛澜美科利息11,861,426.88元。截至2025年12月31日止, 地产集团应收盛澜美科157,366,051.52元。

(7) 2024年12月末, 地产集团应付合肥新辉皓辰地产有限公司(以下简称“合肥新辉”) 47,000,000.00元。截至2025年12月31日止, 地产集团应付合肥新辉48,000,000.00元。

(8) 2024年12月末, 公司应付苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司108,000,000.00元。截至2025年12月31日止, 公司应付苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司108,000,000.00元。

5、关键管理人员报酬

表6-51 近一年末发行人关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	533.72	658.58

6、关联方应收应付款项

公司基于其日常生产经营需要，与关联方之间存在应收应付款项。应收应付事宜基于交易背景真实，交易定价公允合理。

(1) 应收项目

表6-52 近一年末发行人关联应收项目情况表

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	苏新美好生活服务股份有限公司	1,183.22	5.92
应收账款	苏州金狮大厦发展管理有限公司	170.43	0.27
应收账款	苏州新永物业管理有限公司	3.68	0.02
应收账款	苏州高新区新振建设发展有限公司	31.63	0.14
应收账款	苏州高新智泰创新发展有限公司	18.39	0.09
应收账款	苏州新灏农业旅游发展有限公司	6.20	6.20
应收账款	苏州派瑞菱振科技有限公司	270.00	8.38
预付款项	苏州高新区自来水有限公司	66.31	-
预付款项	苏州新永物业管理有限公司	8.42	-
预付款项	上海玖博进出口有限公司	2,431.76	-
预付款项	华能苏州热电有限责任公司	6.84	-
预付款项	东方国际创业股份有限公司	0.53	-
其他应收款	苏新美好生活服务股份有限公司	4.56	1.99
其他应收款	苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	200.00	0.20
其他应收款	苏州高新区自来水有限公司	8.33	0.04
其他应收款	苏州苏高新集团有限公司	0.06	0.00
其他应收款	苏州新永物业管理有限公司	0.05	0.00
其他应收款	苏州高新区新振建设发展有限公司	2.00	0.01
其他应收款	苏州工业园区大正置业有限公司	35,719.90	35.72
其他应收款	苏州上新地产发展有限公司	7,844.70	7.84
其他应收款	苏州鑫捷置业有限公司	7,549.40	7.55
其他应收款	苏州苏高新科技产业发展有限公司	30.00	0.15
其他应收款	苏州新创建设发展有限公司	10.00	0.01
其他应收款	苏州新灏农业旅游发展有限公司	50.00	0.30
其他应收款	苏州市盛澜美科房地产有限公司	15,736.61	15.74
合同资产	苏州苏高新科技产业发展有限公司	3.86	0.02
合同资产	苏州创新设计制造中心发展有限公司	0.79	0.00

(2) 应付项目

表6-53 近一年末发行人关联应付项目情况表

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额
应付账款	苏州高新区自来水有限公司	31.80
应付账款	苏州新永物业管理有限公司	183.40
应付账款	东方国际创业股份有限公司	11.53
应付账款	苏新美好生活服务股份有限公司	735.72
应付账款	苏州高新智泰创新发展有限公司	23.43
应付账款	苏州时棠餐饮管理有限公司	61.19
应付账款	苏州高新农业发展有限公司	1.76
应付账款	苏州高新检测有限公司	324.38
应付账款	苏州苏高新智能科技发展有限公司	0.50
应付账款	苏州德新绿能数字科技有限公司	0.38
其他应付款	苏新美好生活服务股份有限公司	7.78
其他应付款	苏州新灏农业旅游发展有限公司	424.51
其他应付款	苏州高新区自来水有限公司	10.86
其他应付款	苏州新永物业管理有限公司	198.29
其他应付款	苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	10,876.31
其他应付款	苏州新港市政绿化服务有限公司	1.00
其他应付款	苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	150.00
其他应付款	中外运高新物流（苏州）有限公司	2.80
其他应付款	苏州上新地产发展有限公司	19,816.52
其他应付款	苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	10,800.00
其他应付款	东方国际创业股份有限公司	65.30
其他应付款	合肥新辉皓辰地产有限公司	4,800.00
其他应付款	苏州金旭置业有限公司	5,324.16
其他应付款	苏州苏高新科技产业发展有限公司	2.30
其他应付款	苏州高新检测有限公司	180.17
其他应付款	江苏省环保集团苏州有限公司	1,783.47
其他应付款	苏州时棠餐饮管理有限公司	2.00

六、或有事项

(一) 对外担保事项

截至2025年末，发行人无对外担保。

(二) 未决诉讼及仲裁事项

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元本诉讼尚未判

决。

（三）重大承诺事项

（1）截至2025年12月31日止，公司用于对外借款抵押的无形资产-土地使用权的账面价值为512,062,161.62元；存货-土地使用权的账面价值为9,319,305,937.02元；投资性房地产的账面价值为3,774,388,469.00元；固定资产-房屋及建筑物的账面价值为106,451,877.39元。

（2）截至2025年12月31日止，公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司将水上世界乐园的收费权予以质押用于对外借款，质押期至2034年12月10日。

（3）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、无锡隽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24.50%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%。

七、受限资产情况

截至2025年末，公司受限资产账面价值合计139.46亿元，受限资产占总资产比重为18.37%，具体明细如下：

表6-54 近一年末发行人受限资产明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占比	所有权或使用权受限制的原因
货币资金	22,087.69	1.58	因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金
应收票据	1,302.00	0.10	已背书未到期的商业承兑汇票及财务公司承兑汇票
存货	931,930.59	66.82	银行借款抵押
固定资产	10,645.19	0.76	银行借款抵押
无形资产	51,206.22	3.67	银行借款抵押
投资性房地产	377,438.85	27.06	银行借款抵押
合计	1,394,610.54	100.00	-

八、衍生产品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无任何商品期货、期权及各类金融衍生品情况。

九、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大投资理财产品情况。

十、海外投资

截至本募集说明书签署之日，除已披露的信息外，公司无任何海外投资情况。

十一、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期中期票据外，发行人暂无其他发行计划。未来不排除发行人在符合监管政策的前提下继续通过在银行间债券市场发行其他债务融资工具进行融资的可能性。

第七章 发行人资信状况

一、授信情况

截至2025年末，公司在各家银行授信总金额为525.56亿元，其中已使用授信额度309.71亿元，尚余授信215.85亿元。

表 7-1 发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
1	工商银行	82.29	51.64	30.65
2	农业银行	46.86	29.14	17.72
3	中国银行	93.11	54.32	38.79
4	建设银行	87.46	61.03	26.43
5	交通银行	32.51	21.96	10.55
6	招商银行	30.30	18.08	12.22
7	光大银行	21.55	5.12	16.43
8	宁波银行	17.39	6.13	11.26
9	民生银行	15.55	8.65	6.90
10	国家开发银行	13.30	10.75	2.55
11	江苏银行	12.98	9.06	3.92
12	浙商银行	11.27	2.47	8.80
13	苏州银行	10.66	3.81	6.85
14	中信银行	7.85	5.80	2.05
15	南京银行	7.00	0.00	7.00
16	上海银行	6.48	2.98	3.50
17	南洋商业银行	5.18	5.18	0.00
18	浦发银行	4.50	3.22	1.28
19	苏州农商行	2.95	0.50	2.45
20	徐州农商行	2.92	2.92	0.00
21	华夏银行	2.44	1.44	1.00
22	广发银行	2.32	2.32	0.00
23	渤海银行	2.00	0.00	2.00
24	北京银行	1.95	0.95	1.00
25	邮储银行	1.50	0.00	1.50
26	杭州银行	1.00	0.00	1.00
27	兴业银行	0.99	0.99	0.00
28	江西银行	0.78	0.78	0.00
29	江阴农商行	0.47	0.47	0.00

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
	合计	525.56	309.71	215.85

二、违约记录

公司近三年借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

三、发行人债券存续及偿还情况

(一) 债券存续情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司直接债务融资工具存续金额 148.60 亿元，存续期内发行人未出现延迟支付本金和利息的情况。

表 7-2 发行人存续期债务融资工具情况

单位：亿元、年、%

发行人	债券简称	起息日期	到期日期	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP004	2026-04-15	2026-0625	0.19	4.00	4.00	1.48
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP003	2026-03-26	2026-06-25	0.25	3.00	3.00	1.59
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP001	2026-03-25	2026-06-25	0.25	4.00	4.00	1.59
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 SCP002	2026-03-25	2026-06-25	0.25	4.00	4.00	1.59
苏州新区高新技术产业股份有限公司	26 苏州高技 MTN001	2026-01-28	2031-01-28	3+2	6.00	6.00	1.91
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN008	2025-11-19	2030-11-19	3+2	5.50	5.50	1.98
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN007	2025-10-17	2030-10-17	3+2	5.00	5.00	2.03
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN006	2025-08-06	2030-08-06	3+2	5.50	5.50	1.89
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN005	2025-07-10	2030-07-10	3+2	5.00	5.00	1.78
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN004	2025-05-22	2028-05-22	3	5.00	5.00	1.90
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN003	2025-03-26	2028-03-26	3	5.00	5.00	2.09
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN002	2025-03-20	2028-03-20	3	5.00	5.00	2.22
苏州新区高新技术产业股份有限公司	25 苏州高技 MTN001	2025-01-15	2030-01-15	3+2	5.00	5.00	1.96

苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN003B	2024-08-26	2029-08-26	5	4.00	4.00	2.28
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN003A	2024-08-26	2027-08-26	3	10.00	10.00	2.24
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN002 (并购)	2024-06-26	2029-06-26	3+2	3.00	3.00	2.17
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏州高技 MTN001	2024-06-13	2029-06-13	3+2	8.00	8.00	2.28
苏州新区高新技术产业股份有限公司	24 苏新 01	2024-05-27	2029-05-27	3+2	8.00	8.00	2.35
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏新 01	2023-12-04	2028-12-04	3+2	17.00	17.00	3.30
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN005	2023-11-10	2028-11-10	3+2	5.00	5.00	3.25
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN004	2023-10-20	2028-10-20	3+2	5.00	5.00	3.40
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN003	2023-09-15	2028-09-15	3+2	6.60	6.60	3.32
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏州高技 MTN002 (可持续挂钩)	2023-08-22	2026-08-22	3	2.00	2.00	3.08
苏州新区高新技术产业股份有限公司	23 苏新 F1	2023-08-03	2028-08-03	3+2	3.00	3.00	3.33
苏州新区高新技术产业股份有限公司	22 苏新 F1	2022-09-28	2027-09-28	5	2.00	2.00	1.99
苏州高新旅游产业集团有限公司	24 苏高旅游 MTN001	2024-10-23	2027-10-23	3+N	7.00	7.00	2.90
苏州高新环保产业(集团)有限公司	24 苏州环保 MTN001	2024-03-25	2027-03-25	3+N	5.00	5.00	2.95
苏州高新环保产业(集团)有限公司	24 苏新环保 MTN002	2024-06-27	2027-06-27	3+N	1.00	1.00	2.40
合计	-	-	-	-	148.60	148.60	-

第八章 税项

本期债务融资工具的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

投资者应根据 2026 年 1 月 1 日起开始施行的《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，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 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指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。但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

第九章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第 1 号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023 版）及《苏州新区高新技术产业股份有限公司章程》等相关规定，制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

公司董事会秘书处为公司信息披露事务管理部门，在董事会秘书的直接领导下管理相关信息披露工作。董事会秘书负责组织和协调公司的信息披露事务。公司各部门、分子公司是公司信息披露的协办单位。各部门负责人、分子公司的总经理、其他所投参股公司的委派人员为信息披露的第一责任人。在定期报告、财务信息及银行间债券市场的信息披露方面，财务管理部应配合公司证券事务部门做好信息披露工作。

（三）信息披露事务负责人

姓名：宋才俊

职位：董事会秘书

联系地址：苏州市科技城锦峰路 199 号锦峰商务广场 A 座 20 楼

电话：0512-67379025

传真：0512-67379060

电子信箱：szgx600736@sndnt.com

二、信息披露安排

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》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

公司在本期中期票据发行日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、苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书；
- 2、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；
- 3、苏州新区高新技术产业股份有限公司 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。

（二）存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期中期票据存续期内，通过交易商协会认可的网站披露以下信息：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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。

（三）存续期内重大事项的信息披露

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。

(四) 本息兑付的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定,在本期中期票据存续期内,通过交易商协会认可的网站披露以下信息:

1、企业应当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。

2、债务融资工具偿付存在较大不确定性的,企业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。

3、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,企业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。

4、债务融资工具违约处置期间,企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展,企业应当披露处置方案主要内容。企业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。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。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》(2021版)要求。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,应当在境内同时披露。

第十章 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。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

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（如有）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（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款（如有）；

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。召集人联系方式：

机构名称：中信银行股份有限公司

联络人姓名：冯宁卓

联系方式：010-66635953

联系地址：北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部

邮箱：fengningzhuo@citicbank.com

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（如有）；

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（如有）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（如有）、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（及合并范围内子公司）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

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。

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(如有)、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(如有)、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 fengningzhuo@citicbank.com 或寄送至冯宁卓、010-66635953、北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部或通过“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”)或以其他方式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(如有)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(如有)、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(如有)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。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(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（如有）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（如有）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。

第十一章 受托管理人机制

本期债务融资工具不设置受托管理人。

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（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托

管理协议条款（如有）；

- 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期间隔应当不超过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（如有）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（如有）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

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其他条款的约定（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，或因其它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（如有）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。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

(一) 不可抗力是指本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；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、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，由发行人当地有管辖权的法院管辖。

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 投资人保护条款

无。

第十五章 发行有关机构

一、发行人

名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

地址：苏州市新区运河路8号

法定代表人：沈明

联系人：宋祎迪

电话：0512-67379068

传真：0512-67379060

二、牵头主承销商/簿记管理人

名称：中信银行股份有限公司

住所：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

法定代表人：方合英

联系人：王志刚

电话：010-66635874

传真：010-65559220

三、联席主承销商

名称：中国光大银行股份有限公司

地址：北京市西城区太平桥大街 25 号中国光大中心

法定代表人：吴利军

联系人：杨韬

联系电话：0512-62371867

传真号码：0512-67904309

四、本期债务融资工具存续期管理机构

名称：中信银行股份有限公司

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

法定代表人：方合英

联系人：冯宁卓

电话：010-66635953

传真：010-65559220/65559221

五、律师事务所

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

法定代表人：汤敏

联系人：原浩

联系电话：0512-69330269

传真：0512-69330269

六、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人：朱建弟、杨志国

联系人：蒋承毅

联系电话：021-23280746

传真：021-23280749

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号金融贸易中心北区

1-1-2205-1

执行事务合伙人：邓超

联系人：魏新宇

联系电话：022-23733333

传真：022-66220155

七、登记、托管、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：021-63326661

八、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

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或其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

(一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》(中市协注[2024]MTN1318号)；

(二) 苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书；

(三) 苏州新区高新技术产业股份有限公司2026年度第二期中期票据法律意见书；

(四) 苏州新区高新技术产业股份有限公司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；

(五) 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

(一) 发行人：苏州新区高新技术产业股份有限公司

地址：苏州市新区运河路8号

法定代表人：沈明

联系人：宋祎迪

电话：0512-67379068

传真：0512-67379060

(二) 主承销商：中信银行股份有限公司

查询地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

法定代表人：方合英

联系人：王志刚

电话：010-66635874

传真：010-65559220

三、网站

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网

站 (<http://www.shclearing.com.cn>) 下载募集说明书, 或者在本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：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	净利润/主营业务收入
总资产报酬率	息税前利润/年初年末平均总资产
净资产收益率	净利润/年初年末平均所有者权益
应收账款周转率	营业收入净额/年初年末平均应收账款金额
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	营业成本/年初年末平均存货金额
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	应收账款周转天数 + 存货周转天数
总资产周转率	营业收入/年初年末平均总资产
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	负债总额/资产总额
EBIT	息税前利润 (利润总额 + 费用化利息支出)
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益 (利润总额 + 费用化利息支出 + 折旧 + 摊销)
营业利润率	营业利润/营业收入
流动资产周转率	主营业务收入/年初年末平均流动资产

(本页以下无正文)

(此页无正文，为《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》盖章页)

苏州新区高新技术产业股份有限公司



2026年6月15日