



苏州高新国有资产经营管理集团有限公司
2026 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书

注册金额	不超过人民币 16.15 亿元（含 16.15 亿元）
本期发行金额	不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商/受托管理人/簿记管理人



东吴证券股份有限公司
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD.

签署日期： 2026 年 1 月 22 日

• 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具无异议函，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

本期债券发行人主体评级为 AA+；截至 2025 年 9 月末，发行人合并报表中所有者权益为 225.77 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.01 亿元（2022 年、2023 年和 2024 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年的利息。本期债券拟定于上海证券交易所发行及上市交易，具体安排见发行公告。

2、报告期各期，发行人经营活动净现金流分别为 126,903.78 万元、86,041.08 万元、445,540.68 万元和 222,724.35 万元。受业务回款与工程项目投资周期的影响，发行人经营活动净现金流呈波动趋势，如发行人经营活动净现金流未来持续下降，可能影响发行人偿债资金来源的稳定性。

3、报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-155,472.90 万元、-114,782.56 万元、-375,627.88 万元和-100,053.72 万元，呈波动趋势。投资活动现金流持续净流出主要系发行人近年来持续扩大经营规模，新增股权投资及投资工程项目建设的支出以及收回投资的流入。发行人投资支付的现金流出主要包括投资苏州金合盛控股有限公司、苏州市轨道交通集团有限公司等，同时发行人购买大量结构性存款等交易性金融资产。发行人上述对外投资预计能够逐步实现收益并回流，预计不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响，提醒投资者注意相关风险。

4、报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,125.10 万元、145,882.07 万元、-194,137.00 万元和-109,660.46 万元，呈波动趋势。2023 年发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增幅较大主要系取得借款收到的现金及发行债券收到的现金增幅较大所致。2024 年发行人筹资活动产生的现金流量净额同比降幅较大主要系本年度到期债务较多，偿还债务支付的现金较大。如发行人筹资活动现金流未来持续不稳定，将在一定程度上对发行人财务状况产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

5、报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 1,220,114.08 万元、1,607,396.78 万元、1,538,162.71 万元和 1,345,382.21 万元，主要是与政府及其他企业的往来款及代垫款，占总资产比例分别为 22.69%、24.00%、20.33%和 17.93%，

其他应收款项金额较大，整体回款期限相对较长，会对发行人资金形成占用，且其他应收款项存在一定发生坏账损失的可能性。

6、近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.52、0.69 和 0.57，总体处于较低水平，主要原因为公司经营规模不断扩大，对外融资增加所致。发行人面临着一定的 EBITDA 利息保障倍数较低风险。若公司未来不能通过提高营业利润、减少利息支出等方式提高利息倍数等偿债指标，则存在着公司到期无法足额偿付本息的风险。

7、报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 284.29 亿元、365.17 亿元、365.29 亿元及 364.62 亿元，占同期末总负债的比例分别为 82.25%、83.71%、70.29%及 69.49%。有息债务余额占总负债比例较高，有息债务占比较高一定程度上增加了发行人的财务费用支出，同时也加大发行人未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展及未来发展规划的实施，发行人外部融资需求将会进一步上升，预计发行人在未来几年内，有息债务仍将保持较高的水平。

8、报告期内，发行人营业收入分别为 461,883.45 万元、373,939.83 万元、253,637.31 万元和 171,427.75 万元，营业收入呈持续下降趋势。工程项目建设作为发行人主要的业务之一，受当地政府总体建设规划影响较大，随着高新区城市化程度的不断深化，发行人工程项目建设收入有所下滑。此外，发行人是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主体，同时房屋出租业务以及土地资源运营业务规模有所扩大，成为发行人重要的收入来源，因此发行人未来盈利能力仍具有一定持续性，预计对发行人偿债能力不构成实质性影响。如未来发行人盈利能力仍不能保持稳定，发行人偿债能力将会受到一定影响。

9、近三年，发行人其他收益分别为 12,401.28 万元、25,369.20 万元、33,359.96 万元，占当年净利润 57.64%、114.26%和 129.32%，其他收益占净利润较大，由于发行人是苏州高新区和科技城范围内主要的基础设施建设业务主体，承担的基建项目均为替政府代建，政府每年根据发行人的业务开展情况给予一定的财政补贴。该补贴依赖于苏州科技城管委会等对手方的资金状况，因此具有一定的波动性。如果未来发行人政府补贴持续波动，将进一步影响发行人盈利能力的稳定性。

10、近三年，发行人投资收益分别为 17,048.26 万元、21,335.68 万元、25,732.09 万元，占当年利润总额 79.10%、70.87%、62.88%，投资收益占比利润总额较大。

主要由于国资公司主营业务包括对本公司的法人财产进行资本运作，对政府以注册资本投入的资产进行重组、出售、出租以及对外投资参股，对外投资收益本来就是公司主要的收入来源之一；公司所投资的企业经济效益较好，促使投资收益有一定增长。未来，公司仍将在苏州高新区管委会主导下继续积极参与对外投资，在促进主营业务良性发展的同时，投资收益也将成为公司利润的重要组成部分。发行人投资收益具有一定的持续性。报告期内，发行人利润总额较为依赖投资收益。

11、发行人总资产主要由存货、其他应收款、投资性房地产等构成，截至报告期末，发行人存货、其他应收款、投资性房地产分别为 1,408,799.16 万元、1,345,382.21 万元和 1,524,270.47 万元，占总资产比例分别为 18.77%、17.93%和 20.31%，合计占比超过发行人总资产 50%，一定程度上影响了发行人的资产流动性。若上述资产变现能力持续恶化将对发行人偿债能力构成不利影响。

12、2022 年 7 月，根据公司法 and 公司章程规定，经股东决定，董事会成员由 5 人变更为 9 人，新增吕少锋、徐征、王卫东、韩建良四名非职工董事。2023 年 6 月，根据公司法 and 公司章程规定，经股东会决议，董事会成员由 9 人变更为 5 人（含职工董事 2 人），公司监事会成员由 5 人变更为 3 人（含职工监事 2 人）。2025 年 8 月，根据公司股东会决议、董事会决议和职工代表大会决议，免去闵建国董事长、王卫东董事及总经理职务，任命徐俊燕为董事长，毛红丹和陆健为董事，关帅为总经理。公司不设监事、监事会、审计委员会。以上变动不会对发行人组织机构运行造成重大不利影响。

13、截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 152.36 亿元，占总资产的 20.30%，占比较高。发行人受限资产主要包括货币资金、应收账款和投资性房地产等。一方面，较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力；另一方面，未来若公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结或处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

1、发行人全称：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司。

2、债券全称：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

本期债券分为两个品种：

品种一的名称为苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；

品种二的名称为苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

3、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元），分为两个品种，其中品种一和品种二发行规模可互拨，无比例限制。

4、债券期限：本期债券分为 2 个品种。品种一的债券期限为 5 年，品种二的债券期限为 3 年。

5、品种间回拨选择权：本期债券引入双向回拨选择权，回拨比例不受限制。发行人和簿记管理人将根据本期债券的发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、承销团成员：本期债券主承销商为东吴证券股份有限公司，分销商为浙商证券股份有限公司。

12、起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 2 月 5 日。

13、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

14、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

15、付息日期：

本期债券品种一的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 2 月 5 日。（如遇法

定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

本期债券品种二的付息日为2027年至2029年间每年的2月5日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

16、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

17、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

18、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

19、本金兑付日期：

本期债券品种一的兑付日为2031年的2月5日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

本期债券品种二的兑付日为2029年的2月5日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）

20、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

21、增信措施：本期债券不设定增信措施。

22、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。本期债券未进行债项评级。

23、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券本金。

24、质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二）债券募集资金用途

本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券本金。

（三）违约与争议解决条款

募集说明书“第十一节、违约事项及纠纷解决机制”处约定了违约情形及认定、违约责任及免除和争议解决方式。

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事

项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定各方约定通过向苏州仲裁委员会提起仲裁解决纠纷。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

（四）投资者保护条款

募集说明书“第十节 投资者保护机制”处制定了投资者保护条款：资信维持承诺、救济措施。

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

如发行人违反上述承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下任何一项或数项救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、在 15 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。

3、增加其他投资者保护措施。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（五）受国民经济总体运行状况、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，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（六）凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）本期债券发行结束后将申请在上海证券交易所上市交易。由于本期债券上市交易事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所上市交易，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（八）本期债券为无担保债券。若因不可控制的 factors，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

（九）本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券无质押式回购交易安排。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	2
释义	11
第一节 风险提示及说明	14
一、与发行人相关的风险	14
二、本期债券的投资风险	23
第二节 发行条款	26
一、本期债券的基本发行条款	26
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	28
第三节 募集资金运用	29
一、本期债券的募集资金规模	29
二、本期债券募集资金使用计划	29
三、募集资金的现金管理	29
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	29
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	29
六、本期债券募集资金运用对财务状况的影响	30
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	30
八、发行人前次公司债券募集资金使用情况	31
九、本期债券的其他重要事项	31
第四节 发行人基本情况	33
一、发行人基本情况	33
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	33
三、发行人的股权结构	37
四、发行人重要权益投资情况	38
五、发行人的治理结构等情况	41
六、发行人的董监高情况	49
七、发行人主营业务情况	51
八、其他与发行人主体相关的重要情况	89
第五节 财务会计信息	97
一、发行人财务报告总体情况	97
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	106
三、发行人财务状况分析	116
第六节 发行人信用状况	163
一、发行人的信用评级情况	163
二、发行人其他信用情况	163
第七节 增信情况	168
第八节 税项	169
一、增值税	169
二、所得税	169
三、印花税	169

第九节 信息披露安排.....	170
第十节 投资者保护机制.....	173
一、资信维持承诺.....	173
二、救济措施.....	173
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	174
一、违约情形及认定.....	174
二、违约责任及免除.....	174
第十二节 持有人会议规则.....	176
第十三节 受托管理人.....	191
一、受托管理事项.....	191
二、发行人的权利和义务.....	191
三、债券受托管理人的职责、权利和义务.....	197
四、受托管理事务报告.....	202
第十四节 发行有关机构.....	204
一、发行人.....	204
二、承销机构/受托管理人/簿记管理人	204
三、分销商.....	204
四、律师事务所.....	205
五、会计师事务所.....	205
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	206
七、公司债券申请上市的证券交易所.....	206
八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利 害关系.....	206
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	207
第十六节 备查文件.....	216
一、本募集说明书的备查文件.....	216
二、查阅地点.....	216

• 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/新区国资/国资公司/苏高新国资	指	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司
实际控制人/高新区管委会/区管委会	指	苏州市虎丘区人民政府（授权苏州高新区（虎丘区）国有（集体）资产监督管理办公室履行出资人职责）
控股股东/苏高新国控	指	苏州高新区国有资本控股集团有限公司
本次债券/本次公司债券	指	发行总额为不超过人民币 16.15 亿元的“苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 11.50 亿元的“苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本次发行	指	本次债券面向专业投资者的公开发行
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书	指	《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）》
主承销商/债券受托管理人/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
分销商/浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
会计师事务所/2022 年审计机构/天衡	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所/2023 年、2024 年审计机构/中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏竹辉律师事务所
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
高新区/虎丘区（高新区）	指	苏州高新技术产业开发区
高新区国资办	指	苏州高新区国有资产监督管理办公室
城投公司	指	苏州高新区城市建设投资发展有限公司
阳山高科	指	苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司
加工区投资	指	苏州高新区出口加工区投资开发有限公司
加工区物流	指	苏州高新区出口加工区物流有限公司
科技城控股	指	苏州科技城控股集团有限公司
科技城	指	苏州科技城发展集团有限公司
苏狮集团/苏狮/狮山商务	指	苏州狮山商务创新发展集团有限公司
枫桥工业园/枫桥	指	苏州高新区枫桥工业园有限公司

滨湖农业	指	苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司
新区城建	指	苏州高新区城市建设投资发展有限公司
国昇/国昇资本/新区重建	指	苏州高新区国昇资本运营有限公司（原名：苏州高新区城市重建有限公司）
建新审图	指	苏州高新区建新审图技术服务所
天澜物业	指	苏州天澜高新技术产业发展有限公司（原名：苏州市天澜物业有限公司）
科技城创投	指	苏州科技城创业投资有限公司
科技城商旅	指	苏州科技城商旅发展有限公司
高新智慧产业	指	苏州高新智慧产业发展有限公司
科创中心	指	苏州科技城科创中心有限公司
科中技术	指	苏州科中技术管理有限公司
科新文旅	指	苏州科技城科新文化旅游发展有限公司
旭捷投资	指	苏州旭捷投资管理有限公司
高科生态	指	苏州高科生态建设发展有限公司
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签订的《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与债券受托管理人签订的《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
募集资金监管协议	指	发行人与监管银行、债券受托管理人签订的本次公司债券募集资金监管协议。
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
登记机构/中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
报告期/近三年及一期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月
报告期末/近三年及一期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》

公务员法	指	《中华人民共和国公务员法》
公司章程	指	《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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）。
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后，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。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、经营活动现金流波动较大的风险

报告期各期，发行人经营活动净现金流分别为 126,903.78 万元、86,041.08 万元、445,540.68 万元和 222,724.35 万元。受业务回款与工程项目投资周期的影响，发行人经营活动净现金流呈波动趋势，如发行人经营活动净现金流持续下降，可能影响发行人偿债资金来源的稳定性。

2、其他应收款回收的风险

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 1,220,114.08 万元、1,607,396.78 万元、1,538,162.71 万元和 1,345,382.21 万元，主要是与政府及其他企业的往来款及代垫款，占总资产比例分别为 22.69%、24.00%、20.33%和 17.93%，发行人其他应收款项金额较大，整体回款期限相对较长，会对发行人资金形成占用，且其他应收款项存在一定发生坏账损失的可能性。

3、其他应付款集中支付的风险

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 645,377.75 万元、605,942.20 万元、706,517.13 万元、749,365.73 万元，占总负债比例分别为 18.67%、13.89%、13.59%和 14.28%，虽然其他应付款金额呈波动趋势，但其他应付款项金额较大。其他应付款如果发生集中支付可能对发行人的资金周转带来影响。

4、对外担保余额较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人及其子公司对外担保总金额为 355,513.91 万元，占净资产比例为 15.75%。虽然被担保公司目前经营情况良好，但如果公司担保的企业发生经营风险，可能将增加公司本身的财务风险。

5、有息债务较高风险

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 284.29 亿元、365.17 亿元、365.29 亿元及 364.62 亿元，占同期末总负债的比例分别为 82.25%、83.71%、70.29%及 69.49%，占比较高，有息债务占比较高一定程度上增加了发行人的财务费用支出，同时也加大发行人未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展及未来发展规划的实施，发行人外部融资需求将会进一步上升，有息债务规模亦将会继续增加。

6、可用授信余额可能不足的风险

截至 2025 年 9 月末，公司已获得授信总额 318.75 亿元，已使用额度为 201.70 亿元，未使用额度 117.05 亿元，虽尚未使用的授信额度仍较多，但随着主营业务的快速发展及未来发展规划的实施，发行人外部融资需求将会进一步上升，如不能同步扩大自身在各家金融机构获得的授信额度，可能会产生可用授信余额不足的风险。

7、营业收入波动的风险

报告期各期，公司营业收入分别为 461,883.45 万元、373,939.83 万元、253,637.31 万元和 171,427.75 万元，工程项目建设业务收入分别为 294,511.84 万元、57,020.88 万元、35,870.49 万元和 0.00 万元，孵化器建设收入分别为 80,455.54 万元、29,724.77 万元、0.00 万元和 0.00 万元，收入波动较大。未来随着虎丘区（高新区）发展阶段和水平的不断变化，公司相应板块的业务也会随之发生变化和调整，主营业务收入也存在波动的风险。

8、盈利能力缺乏稳定性风险

报告期内，发行人营业收入分别为 461,883.45 万元、373,939.83 万元、253,637.31 万元和 171,427.75 万元，营业收入呈持续下降趋势。工程项目建设作为发行人主要的业务之一，受当地政府总体建设规划影响较大，随着高新区城市化程度的不断深化，发行人工程项目建设收入有所下滑。此外，发行人是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主体，同时房屋出租业务以及土地资源运营业务规模有所扩大，成为发行人重要的收入来源，因此发行人未来盈利能力仍具有一定持续性，预计对发行人偿债能力不构成实质性影响。如未来发行人盈利能力不能保持稳定，发行人偿债能力将会受到一定影响。

9、净利润较依赖大额非经常性损益风险

近三年，发行人其他收益分别为 12,401.28 万元、25,369.20 万元、33,359.96 万元，占当年净利润 57.64%、114.26%和 129.32%，其他收益占净利润较大，由于发行人是苏州高新区和科技城范围内主要的基础设施建设业务主体，承担的基建项目均为替政府代建，政府每年根据发行人的业务开展情况给予一定的财政补贴。该补贴依赖于苏州科技城管委会等对手方的资金状况，因此具有一定的波动性。如果未来发行人政府补贴持续波动，将进一步影响发行人盈利能力的稳定性。报告期内，发行人净利润较为依赖其他收益。

10、投资收益占比利润总额较大的风险

近三年，发行人投资收益分别为 17,048.26 万元、21,335.68 万元、25,732.09 万元，占当年利润总额 79.10%、70.87%、62.88%，投资收益占比利润总额较大。主要由于国资公司主营业务包括对本公司的法人财产进行资本运作，对政府以注册资本投入的资产进行重组、出售、出租以及对外投资参股，对外投资收益本来就是公司主要的收入来源之一；公司所投资的企业经济效益较好，促使投资收益有一定增长。未来，公司仍将在苏州高新区管委会主导下继续积极参与对外投资，在促进主营业务良性发展的同时，投资收益也将成为公司利润的重要组成部分。发行人投资收益具有一定的持续性。报告期内，发行人利润总额较为依赖投资收益。

11、投资活动现金流出较大风险

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-155,472.90 万元、-114,782.56 万元、-375,627.88 万元和-100,053.72 万元，呈波动趋势。投资活动现金流持续净流出主要系发行人近年来持续扩大经营规模，新增股权投资及投资工程项目建设支出以及收回投资的流入。近三年，发行人投资活动现金流出的投向主要包括增资金合盛控股有限公司、配股东吴证券和新一代技术产业园等工程项目建设款。发行人上述对外投资预计能够逐步实现收益并回流，预计不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响，提醒投资者注意相关风险。

12、筹资活动净现金流不稳定的风险

报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,125.10 万元、145,882.07 万元、-194,137.00 万元和-109,660.46 万元。2023 年发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增幅较大主要系取得借款收到的现金及发行债券收到

的现金增幅较大所致。2024 年发行人筹资活动产生的现金流量净额同比降幅较大主要系本年度到期债务较多，偿还债务支付的现金较大。发行人存在筹资活动净现金流不稳定的风险，将在一定程度上对发行人财务状况产生不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

13、EBITDA 利息倍数较低的风险

近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.52、0.69 和 0.57，总体较低。若公司未来不能通过提高营业利润、减少利息支出等方式提高利息倍数等偿债指标，则存在着公司到期无法足额偿付本息的风险。

14、资产流动性较弱的风险

发行人总资产主要由存货、其他应收款、投资性房地产等构成，截至报告期末，发行人存货、其他应收款、投资性房地产分别为 1,408,799.16 万元、1,345,382.21 万元和 1,524,270.47 万元，占总资产比例分别为 18.77%、17.93%和 20.31%，合计占比超过发行人总资产 50%，一定程度上影响了发行人的资产流动性。若上述资产变现能力持续恶化将对发行人偿债能力构成不利影响。

15、董事、高级管理人员重大变化风险

2022 年 7 月 14 日，根据公司法 and 公司章程规定，经股东决定，董事会成员由 5 人变更为 9 人，新增吕少锋、徐征、王卫东、韩建良四名非职工董事。2023 年 6 月 30 日，根据公司法 and 公司章程规定，经股东会决议，董事会成员由 9 人变更为 5 人（含职工董事 2 人），公司监事会成员由 5 人变更为 3 人（含职工监事 2 人）。2025 年 8 月 11 日，根据公司股东会决议、董事会决议和职工代表大会决议，免去闵建国董事长、王卫东董事及总经理职务，任命徐俊燕为董事长，毛红丹和陆健为董事，关帅为总经理。公司不设监事、监事会、审计委员会。其变动主要系正常经营活动产生，但仍可能对发行人组织机构运行产生影响。

16、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 152.36 亿元，占总资产的 20.30%，占比较高。发行人受限资产主要包括货币资金、应收账款和投资性房地产等。一方面，较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力；另一方面，未来若公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结或处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响。

（二）经营风险

1、公司业务快速拓展所引致的风险

公司近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。未来几年，公司仍将保持良好发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至本募集说明书签署日，公司已有多家直接和间接控股子公司。在公司下属控股子公司数量持续增加的情况下，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展和品牌声誉产生一定影响。

2、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及工程项目建设、人才公寓等销售、房屋出租等，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果公司未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对公司经营发展产生影响。

3、安全生产的风险

公司下属从事基础设施建设、土地开发、房地产开发等业务的子公司众多，安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。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、突发事件以及自然灾害等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

4、销售风险

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

5、虎丘区（高新区）开发行业的风险

由于土地是不可再生资源，土地开发主业具有先天的不可持续性。另外，基础设施建设资金投入较大，回收时间较长，对公司的现金管理能力提出较高要求。

同时，房地产行业受宏观形势及市场波动影响较大，目前房地产行业竞争相对激烈，市场景气度较低，给发行人的主营业绩和现金流水平带来一定风险。

6、工程项目回款不确定风险

发行人主营业务包括工程项目建设及孵化器建设及房产出租等，其中工程项目建设收入占比较高，是发行人的核心业务。发行人工程项目建设除“退二进三”外，其它基础设施建设均采用委托代建的方式，即发行人根据高新区管委会下达的项目建设任务书，筹集项目建设资金，在项目竣工决算之后，高新区管委会对公司在基础设施开发中实际发生的开发成本加成 6.5%-11%左右的代建管理费予以结算。发行人工程项目结算到目前为止比较稳定，然而，若未来高新区管委会无法及时对项目进行结算，则会对发行人的生产经营情况产生不利影响，影响发行人的盈利能力。

7、突发事件引发的经营风险

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

8、项目开发风险

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

9、生产要素价格波动的风险

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

10、土地储备风险

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

11、建设施工和工程管理风险

发行人目前从事的建筑施工场所分散，管理难度较大。同时，项目建设周期长、不确定性因素较多、专业性要求较高，因此工程质量、进度、成本等易受到众多内外部因素的影响，将对发行人投资建设的项目顺利实施和经济效益的及时实现造成一定风险。

12、资产划转风险

发行人下属子公司较多，主营业务中多项业务主要经营方为发行人的子公司，如未来政策发生变化，股东决定将发行人子公司或优质资产进行划转，可能会对发行人的主营业务收入、资产规模和偿债能力产生影响。

13、土地资产价格波动风险

发行人重大项目所持有的土地规模较大，土地价格未来可能受宏观经济形势和调控政策影响出现波动，对发行人的资产质量、盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

14、合同定价风险

发行人作为虎丘区（高新区）重点的基础设施建设主体，承担了较多的基础设施建设，而我国基础设施建设产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前基础设施建设的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，这种定价过程可能使发行人面临基础设施建设定价风险。

（三）管理风险

1、人力资源管理风险

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

成一定的不利影响。

2、子公司管理风险

截至报告期末，发行人纳入合并报表范围的子公司较多，涉及行业、地区跨度较大，管理层级和子公司数量较多。同时新区国资投资参股的子公司有十多家，其中多家联营参股子公司规模较大，自身层级较多，新区国资作为参股股东仍担负一定的管理职能，对发行人的管控能力提出挑战。公司具体经营活动部分依托于下属子公司，如公司本部对子公司管控力度不足，可能导致资金运用计划和偿债现金流归集难以顺利实现。

3、在建工程和项目管理风险

公司主要投资项目为城市基础设施项目，项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

4、关联交易风险

发行人各关联方之间存在一定数额的关联交易，发行人的关联交易主要表现为发行人与关联方苏州国际物流快速通道建设有限公司、苏州招商融新投资发展有限公司和苏州轨道交通集团等之间的往来款。虽然上述交易为偶发性关联交易，但仍可能对发行人的经营独立性产生一定的影响。

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

近年来国家出台了一系列的调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。2017年以来，全国各大主要城市颁布房产新政，并对市场过热的城市进行“限购限贷”，苏州也对土地拍卖、限购限贷、价格管理、市场监管等作出了进一步强化调控的要求。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成

果和未来发展构成不利影响。

2、土地政策变化风险

土地是房地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自 2006 年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008 年 1 月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3 号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

3、货币政策调整引发的风险

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

4、税收政策变化的风险

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

5、不可抗力风险

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

6、金融信贷政策变动的风险

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

7、环保因素限制的风险

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

8、地方政府性债务政策变化风险

发行人是由苏州市虎丘区人民政府（授权苏州高新区（虎丘区）国有（集体）资产监督管理办公室履行出资人职责）全额出资的国有企业，承担着当地基础设施建设任务。虽然地方政府通过一定措施提高发行人的再融资能力，但是发行人面临的融资环境往往受到政策变化的冲击，如地方政府性债务政策发生变化，可能会对发行人产生一定影响。

9、基础设施建设政策变化风险。

发行人作为当地主要基础设施建设主体之一，负责各类基础设施项目的投资建设，政府部门按照项目建设进程以及完成的质量向发行人支付委托代建费用，是发行人主要的收入来源。如当地政府基础设施建设政策发生变化，可能会对发行的工程建设业务收入产生影响。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

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。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。本期债券为固定利率品种，在本期债券的存续期内，

利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（二）本期债券特有的流动性风险

本次公司债券面向专业投资者公开发行。发行人将在本次发行结束后向上海证券交易所提出关于本期债券上市流通的申请。鉴于债券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券会在债券二级市场有活跃的交易流通，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营、子公司未来盈利及分红情况存在着一定的不确定性，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

（四）本期债券特有的其他投资风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）本期债券特有的资信风险

发行人目前资产质量和流动性较好，能够按时偿付债务本息，且发行人在报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生违约事项。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（六）本期债券特有的信用评级变化的风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期债券未进行债项评级。如果发行人的主体信用评级在本期债券存续期内发生负面变化，可能引起本期债券在二级市场交易

价格的波动，则可能对债券持有人的利益产生不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**苏州高新国有资产经营管理集团有限公司。

(二) **债券全称：**苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

本期债券分为两个品种：

品种一的名称为苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；

品种二的名称为苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

(三) **发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 11.50 亿元（含 11.50 亿元），分为两个品种，其中品种一和品种二发行规模可互拨，无比例限制。

(四) **债券期限：**本期债券分为 2 个品种。品种一的债券期限为 5 年，品种二的债券期限为 3 年。

(五) **品种间回拨选择权：**本期债券引入双向回拨选择权，回拨比例不受限制。发行人和簿记管理人将根据本期债券的发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

(六) **票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(七) **债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(八) **发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) **承销团成员：**本期债券主承销商为东吴证券股份有限公司，分销商为浙商证券股份有限公司。

(十二) **起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 2 月 5 日。

(十三) **付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十四）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十五）付息日期：

本期债券品种一的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 2 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

本期债券品种二的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 2 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十六）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十七）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十八）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十九）本金兑付日期：

本期债券品种一的兑付日为 2031 年的 2 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

本期债券品种二的兑付日为 2029 年的 2 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（二十）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十一）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十二）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券未进行债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十三）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十四）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、簿记建档日：2026年2月3日。
- 2、发行首日：2026年2月4日。
- 3、发行期限：2026年2月4日至2026年2月5日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会和股东会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2025】632号），本次债券注册总额不超过16.15亿元，采取分期发行。本期债券发行金额不超过11.50亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券本金，本次募集资金使用计划明细情况如下：

单位：万元

借款主体	债券名称	性质	债券余额	拟使用募集资金还款	到期日
苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	23 苏国 01	小公募	115,000.00	115,000.00	2026-2-24

如本期债券发行时间晚于上述公司债偿还时间，公司可能自筹资金进行上述公司债偿付，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，将以募集资金置换已使用自筹资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

无。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将与监管银行、受托管理人签订募集资金专项账户监管协议，本期债券募集资金专项账户将由监管银行和受托管理人进行共同监管。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托

管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司需从专项账户中提取资金的，应提前向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明。监管银行对公司提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

六、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

（一）本期债券发行对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、财务数据基准日与本期债券发行完成日之间未发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为 11.50 亿元，全部用于偿还到期公司债券本金，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产	3,912,264.99	3,912,264.99	-
非流动资产	3,592,512.68	3,592,512.68	-
总资产	7,504,777.67	7,504,777.67	-
流动负债	2,559,457.40	2,444,457.40	-115,000.00
非流动负债	2,687,596.21	2,802,596.21	115,000.00
总负债	5,247,053.61	5,247,053.61	-
资产负债率	69.92	69.92	-
流动比率（倍）	1.53	1.60	0.07

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

（一）发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人将严格

按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，同时作出如下承诺：

- 1、本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务；
- 2、地方政府对本次公司债券不承担任何偿债责任；
- 3、本期债券的募集资金用途将按照发行募集说明书中的约定用途依法合规使用，不用于偿还地方政府债务或违规用于公共性项目建设；
- 4、本期债券的募集资金不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人；
- 5、本期债券的募集资金不直接或间接用于购置土地。

八、发行人前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致：发行人于 2025 年 3 月 27 日获得中国证券监督管理委员会注册批复（证监许可【2025】632 号），同意公司面向专业投资者公开发行总额不超过 16.15 亿元的公司债券。

2025 年 10 月 17 日，公司发行了苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（“25 苏国 G1”），发行规模为 4.65 亿元，期限为 3 年，募集资金用于偿还到期公司债券本金，募集资金使用情况与募集说明书披露用途一致。

九、本期债券的其他重要事项

2025 年 4 月 29 日，发行人子公司苏州科技城发展集团有限公司（以下简称“科技城”）披露《关于前期会计差错更正的公告》，科技城因 2022 年度出售固定资产涉及土地增值税核算事项，对 2022 年及 2023 年合并及母公司财务报表进行了更正。更正事项涉及应交税费、盈余公积、未分配利润、净利润等科目，其中，2022 年度合并报表净利润由 3913.47 万元更正为-3339.03 万元。科技城上述行为违反了上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则，2025 年 6 月 27 日，上海证券交易所出具了《关于对苏州科技城发展集团有限公司予以书面警示的决定》。2025 年 12 月 25 日，子公司科技城收到了江苏证监局出具的《关于对苏州科技城发展集团有限公司及李燕、钱惠琴采取出具警示函措施的决定》，科技城高度重视警示函所提出的相关问题，严格按照监管要求积极整改。截至目前，发行人及子公司科技城已引以为戒，严格遵守法律法规和上海证券交易所业务规

则，切实提供信息披露意识，保护债券持有人合法权益。

经核查，上述事项不涉及《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》禁止发行情形，上述事项对发行人发行条件不构成实质性影响。发行人本次发行符合法律法规规定的公开发行公司债券的实质性条件。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司
法定代表人	徐俊燕
注册资本	850,935.189317万元人民币
实缴资本	850,935.189317万元人民币
设立（工商注册）日期	1993年3月2日
统一社会信用代码	913205057036646128
住所（注册地）	苏州高新区科发路101号18楼
邮政编码	215000
所属行业	综合（S90）
经营范围	国有资产经营管理；国有资本运作；城市基础设施项目投资、建设、经营和管理。（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）
电话及传真号码	0512-66800676；0512-68419830
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	关帅，董事、总经理； 电话：0512-68751365，传真：0512-68419830

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司原名苏州市郊区投资公司，经苏州市郊区计划委员会“苏郊计复（1992）877号”批复设立。公司成立于1993年3月2日，原注册资金1,000万元，由原苏州市郊区计委拨入，1993年2月9日，苏州市郊区审计事务所出具93字第104号“企业注册资金审计公证书”。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1998年6月	其他	根据郊区人民政府办公室郊府办（98）14号区政府常务（扩大）会议精神，苏州市郊区投资公司更名为苏州市郊区国有（集体）资产经营公司。
2	1998年6月	增资	郊区财政局将下属企业债权转到国资公司，其中1,000万元作为区政府对国资公司注册资本的投入，因上述企业债

			权作为坏账处理，2001 年 7 月国资公司核销债权并冲减实收资本。
3	2003 年 3 月	其他	苏州市郊区行政区变更，苏州市郊区国有（集体）资产经营公司变更为苏州市虎丘区国有（集体）资产经营公司。
4	2003 年 12 月	增资	截至 2003 年 12 月，公司已收到投资方苏州市虎丘区人民政府拨入资本金合计人民币 3.10 亿元。其中包括：对苏州市郊建设集团有限公司投资款 4,435.87 万元，公司于 2003 年 12 月 1 日以货币资金收回；苏州永安集团有限公司投资款 2,750 万元，公司于 2003 年 8 月以货币资金收回；苏州华能热电公司投资款 606 万元，经江苏公证会计师事务所苏公 S【2001】B129 号验资报告验证确认；苏州宝化炭黑有限公司投资款 880 万元，由虎丘区人民政府以货币资金划入，并经苏州天平会计师事务所出具天平会验字（1998）第 37 号和天平会验字（2003）第 136 号验资报告验证确认；苏州天然气管网有限公司 4.3548% 股权，按原股权原始取得成本 675 万元确定；2003 年 8 月取得苏州大上海酒店有限公司固定资产，其评估价值超过原租赁价格之差额 7.07 万元转入资本公积，本次转增资本金；2003 年 2 月，苏州新区财政局以货币资金 8,000 万元作为对公司增加资本金；2003 年 10 月，苏州虎丘区政府拨入货币资金 900 万元，作为对公司增加资本金；2003 年 11 月，苏州虎丘区政府拨入货币资金 8,226.21 万元，作为对公司增加资本金；2003 年 12 月，苏州虎丘区政府拨入货币资金 4,519.85 万元，作为对公司增加资本金。苏州中惠会计师事务所有限公司对截至 2003 年 12 月 5 日的注册资本、实收资本进行审验，并出具了苏中惠验（2003）267 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 3.10 亿元。
5	2004 年 2 月	增资	经公司上级主管部门苏州市虎丘区人民政府批准，由苏州市虎丘区人民政府对公司以货币资金增加注册资本人民币 1.00 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立信会验字（2004）1105 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 4.10 亿元。
6	2004 年 8 月	增资	经公司上级主管部门苏州市虎丘区人民政府批准，由苏州市虎丘区人民政府对公司以货币资金增加注册资本人民币 1.90 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立信会验字（2004）1471 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 6.00 亿元。
7	2005 年 3 月	增资	经公司上级主管部门苏州国家高新技术产业开发区管理委员会和苏州市虎丘区人民政府“苏高新管【2005】58 号”批复批准，以虎丘区（高新区）土地出让净收益对公司增加注册资本。截至 2005 年 3 月 28 日，公司收到苏州市虎丘区人民政府缴纳的货币资金人民币 2.00 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立

			会验字【2005】第 1115 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 8.00 亿元。
8	2005 年 6 月	增资	经公司上级主管部门苏州国家高新技术产业开发区管理委员会和苏州市虎丘区人民政府“苏高新管【2005】58 号”批复批准，以虎丘区（高新区）土地出让净收益对公司增加注册资本。截至 2005 年 6 月 14 日，公司收到苏州市虎丘区人民政府缴纳的货币资金人民币 2.00 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立信会验字【2005】第 1261 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 10.00 亿元。
9	2007 年 3 月	增资	经公司上级主管部门苏州国家高新技术产业开发区管理委员会和苏州市虎丘区人民政府“苏高新管【2007】33 号”批复批准，由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 5.00 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立信会验字【2007】第 1045 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 15.00 亿元。
10	2008 年 5 月	增资	经公司上级主管部门苏州国家高新技术产业开发区管理委员会和苏州市虎丘区人民政府“苏高新管【2008】139 号”批复批准，由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 5.00 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立信会验字【2008】第 1080 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 20.00 亿元。
11	2008 年 5 月	其他	根据苏州国家高新技术产业开发区管理委员会、苏州市虎丘区人民政府“苏高新管【2008】138 号”文，公司名称变更为“苏州高新区国有资产经营公司”。
12	2009 年 10 月	增资	经苏州国家高新技术产业开发区国有资产经营监督管理委员会“苏高新管【2009】294 号”批复批准，由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 5 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立信会验字【2009】第 1159 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 25.00 亿元。
13	2010 年 4 月	增资	经苏州国家高新技术产业开发区国有资产经营监督管理委员会办公室“苏高新国资委办【2010】4 号”批复批准，由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 10 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证，并出具了苏立信会验字【2010】第 1071 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 35.00 亿元。
14	2010 年 11 月	增资	经苏州国家高新技术产业开发区国有资产经营监督管理委员会办公室“苏高新国资委办【2010】7 号”批复批准，由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 10.00 亿元。本次增资经苏州立信会计师事

			务务有限公司验证,并出具了苏立会验字【2010】第 1161 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 45.00 亿元。
15	2011 年 1 月	增资	经苏州国家高新技术产业开发区国有资产经营监督管理委员会办公室“苏高新国资委办【2011】1 号”批复批准,由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 10.00 亿元。本次增资经苏州立信会计师事务所有限公司验证,并出具了苏立会验字【2011】第 1007 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 55.00 亿元。
16	2012 年 10 月	增资	经苏州国家高新技术产业开发区国有资产经营监督管理委员会办公室“苏高新国资委办【2012】36 号”批复批准,由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 15.00 亿元。本次增资经苏州中惠会计师事务所有限公司验证,并出具了苏中惠验(2012)099 号验资报告。公司增资后注册资本变更为 70.00 亿元。
17	2017 年 8 月	增资	由苏州市虎丘区人民政府对国资公司以货币资金增加注册资本人民币 7,158.06 万元,注册资本变更为 70.72 亿元。本次增资按照工商机关最新规定,无需进行验资,未出具验资报告。
18	2018 年 12 月	改制	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会、苏州市虎丘区人民政府下发《管委会(区政府)关于同意苏州高新区国有资产经营公司公司制改制的批复》(苏高新管【2018】261 号),同意发行人由全民所有制企业改制为国有独资企业,并将企业名称更名为苏州高新国有资产经营管理集团有限公司,改制后公司出资人为苏州高新区管委会(苏州市虎丘区人民政府),授权区国资办履行出资人职责。改制后,公司股东以截至基准日经审计的净资产按 1:1 的比例折合为国有独资公司的注册资本。截至基准日 2017 年 12 月 31 日,发行人的净资产审计值为 8,509,351,893.17 元(信会师吴报字【2018】第 20180 号)。公司注册资本变更为 85.09 亿元。
19	2019 年 3 月	改制	根据苏州高新区管委会(苏州市虎丘区人民政府)《管委会(区政府)关于同意苏州高新区国有资产经营公司公司制改制的批复》(苏高新管【2018】261 号文),苏州高新区国有资产经营公司由全民所有制企业改制为有限责任公司(国有独资),公司名称由“苏州高新区国有资产经营公司”变更为“苏州高新国有资产经营管理集团有限公司”,并相应修改公司章程和公司经营范围。
20	2020 年 12 月	其他	公司注册地址由“苏州高新区通安镇华圩路 18 号 12 幢”变更为“苏州高新区科普路 58 号”。
21	2021 年 2 月	其他	根据苏州高新国有资产经营管理集团有限公司股东决定,公司董事会增设副董事长一名,指定龙娟担任副董事长;公司章程中由“董事长为公司的法定代表人”变更为“总经理为公司的法定代表人”。根据苏州高新国有资产经营

			管理集团有限公司董事会决议,聘任龙娟同志为公司总经理和法定代表人。
22	2022 年 3 月	其他	根据苏州高新国有资产经营管理集团有限公司股东决定,公司章程中由“总经理为公司的法定代表人”变更为“董事长为公司的法定代表人”。指定闵建国担任公司董事长和法定代表人。
23	2022 年 7 月	其他	根据苏州高新国有资产经营管理集团有限公司股东决定,公司章程中由“董事会成员为五人”变更为“董事会成员为九人”。新增吕少锋、徐征、王卫东、韩建良四位董事。
24	2023 年 6 月	其他	根据苏州高新国有资产经营管理集团有限公司股东决定,将持有的公司 65%股权注入苏州高新区国有资本控股集团有限公司,公司股东由苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)变成苏州高新区国有资本控股集团有限公司。苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)仍为公司实际控制人。
25	2023 年 8 月	其他	根据苏州高新国有资产经营管理集团有限公司股东决定,公司章程中由“董事会成员为九人”变更为“董事会成员为五人”,由“监事会成员为五人”变更为“监事会成员为三人”
26	2025 年 8 月	其他	根据苏州高新国有资产经营管理集团有限公司股东决定等,公司董事会不再设副董事长。指定徐俊燕担任公司董事长和法定代表人,公司不再设监事会。 公司注册地址由“苏州高新区科普路 58 号”变更为“苏州高新区科发路 101 号 18 楼”。

截至募集说明书签署日,发行人注册资本为 850,935.19 万元,实收资本 850,935.19 万元,公司控股股东为苏州高新区国有资本控股集团有限公司,实际控制人为苏州市虎丘区人民政府。

截至募集说明书签署之日,公司注册资本及股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
苏州高新区国有资本控股集团有限公司	553,107.87	65.00
苏州市虎丘区人民政府	297,827.32	35.00
合计	850,935.19	100.00

(三) 重大资产重组情况

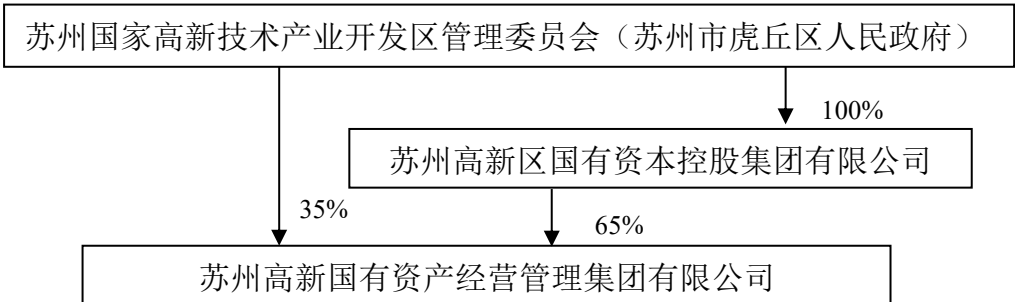
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

(一) 股权结构

截至 2025 年 9 月末，发行人股权结构图如下：

发行人股权结构图



（二）控股股东和实际控制人基本情况

2023 年 6 月，根据苏州高新国有资产经营管理集团有限公司股东决定，苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）将持有的公司 65% 股权注入苏州高新区国有资本控股集团有限公司，公司股东由苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）变成苏州高新区国有资本控股集团有限公司。苏州国家高新技术产业开发区管理委员会（苏州市虎丘区人民政府）仍为公司实际控制人。

截至募集说明书签署之日，发行人控股股东为苏州高新区国有资本控股集团有限公司，发行人实际控制人为苏州市虎丘区人民政府。

报告期内，发行人实际控制人不存在变化情形。

报告期内，发行人股东持有发行人的股权不存在质押或争议的情形。

四、发行人重要权益投资情况

（一）重要子公司情况

截至 2024 年末，发行人有重要子公司 2 家，情况如下：

重要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	苏州科技城控股集	一般项目：控股公司服务；以自有资金从事投资活动；企业总	64.73	238.26	177.54	60.72	12.56	2.11	是

重要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
	团有限公司	部管理；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；园区管理服务；工程管理服务；信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）							
2	苏州狮山商务创新发展集团有限公司	基础设施及配套设施的开发、建设；公共服务设施建设；自有房屋租赁、物业管理；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；资产管理，实业投资，项目投资；商务信息咨询。	41.46	239.34	160.13	81.98	6.41	0.41	是

上述重要子公司相关财务数据如下：

1、苏州科技城控股集团有限公司

截至 2023 年末，苏州科技城控股集团有限公司（以下简称“科控”）总资产为 214.89 亿元，净资产为 53.15 亿元；2023 年度，苏州科技城控股集团有限公司营业收入 10.33 亿元、净利润 0.59 亿元。截至 2024 年末，苏州科技城控股集团有限公司总资产为 238.26 亿元，净资产为 60.72 亿元；2024 年度，苏州科技城控股集团有限公司营业收入 12.56 亿元、净利润 2.11 元。2024 年由于工程建设收入规模有所扩大，因此营业收入及净利润增幅较大。

2、苏州狮山商务创新发展集团有限公司

截至 2023 年末，苏州狮山商务创新发展集团有限公司（以下简称“苏狮”）总资产为 239.34 亿元，净资产为 81.98 亿元；2023 年度，苏州狮山商务创新发展

展集团有限公司营业收入 6.41 亿元、净利润 0.41 亿元。截至 2024 年末，苏州狮山商务创新发展集团有限公司总资产为 242.00 亿元，净资产为 81.87 亿元；2024 年度，苏州狮山商务创新发展集团有限公司营业收入 8.23 亿元、净利润-0.11 亿元。2024 年净利润为负，主要是受到期间费用占比较大的影响。

报告期内，发行人不存在持股比例超过 50%但未纳入合并报表的重要权益投资。

报告期内，发行人存在三家持股比例不高于 50%但纳入合并报表范围的子公司：

1、苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司

截至 2024 年末，发行人持有苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司 48.95%的股份。根据公司章程，滨湖农业董事会成员为 3 名，目前董事会成员均由苏高新国资实际任命，苏高新国资能够达成对滨湖农业的实际控制，因此发行人将其纳入合并范围。

2、苏州狮山商务创新发展集团有限公司

截至 2024 年末，发行人持有苏州狮山商务创新发展集团有限公司 41.46%的股份。2023 年 8 月 29 日，苏狮集团通过董事会决议，同意董事会由 7 人变更为 5 人，由苏高新国资推荐 3 名。因此，苏高新国资能够达成对苏狮集团的实际控制，发行人将苏州狮山商务创新发展集团有限公司纳入合并范围。

3、苏州新狮重建发展有限公司

截至 2024 年末，发行人持有苏州新狮重建发展有限公司 50%的股份。2020 年 6 月 16 日，苏州新狮重建发展有限公司通过股东会决议，对公司章程中的董事会成员组成和议事规则进行了修改。根据修改后的章程，苏州高新区狮山资产经营有限公司取得半数以上董事会成员席位，董事会决议经全体董事过半数通过即有效。根据苏州新狮重建发展有限公司的业务性质、董事会对日常经营活动的主导作用、董事会成员和表决权安排等情况，可以认定子公司苏州高新区狮山资产经营有限公司取得了苏州新狮重建发展有限公司的控制权，因此将苏州新狮重建发展有限公司纳入合并范围。

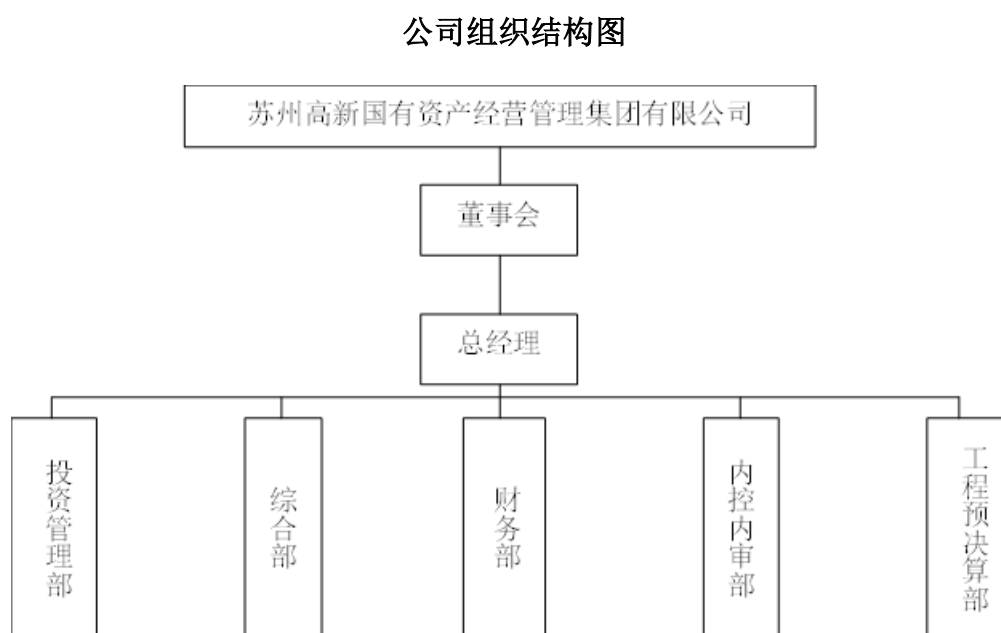
（二）重要合营联营公司情况

截至 2024 年末，发行人无重要合营联营公司。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至 2025 年 9 月末，发行人的组织结构图如下：



截至 2025 年 9 月末，发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

A. 公司治理结构

本公司根据《中华人民共和国公司法》制定《公司章程》，建立了现代法人治理结构，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会的议事规则和程序，明确董事会、董事长及总经理的各级职权。发行人设立党的组织、股东会、董事会、总经理，具体情况如下：

1、党的组织

公司设立党的组织。党的组织中符合条件的成员可以通过法定程序进入董事会、经理层；董事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党的组织。同时，符合设立纪委条件的按规定设立纪委。

公司党的组织根据《中国共产党章程》等党内法规履行职责：

（1）保证监督党和国家方针政策在公司的贯彻执行，落实党中央、国务院重大战略决策，以及上级党组织有关重要工作部署。

(2) 坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。党委对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议,或者向董事会、总经理推荐提名人选;会同董事会对拟任人选进行考察,集体研究提出意见建议。

(3) 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题,并提出意见建议。

(4) 承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团等群团工作。领导党风廉政建设,支持纪委切实履行监督责任。

2、股东会

根据发行人公司章程,股东会是公司权力机构,决定以下事项:

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事,决定有关董事的报酬事项;
- (3) 审议批准董事会的报告;
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (7) 对发行公司债券作出决议;
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (9) 修改公司章程;
- (10) 公司章程规定的其他职权。

3、董事会

公司设立董事会。董事会决定公司重大问题,应事先听取公司党的组织的意见。董事会每届任期三年。董事会成员为五人(含职工董事两名)。董事会下设董事长一名,公司设执行公司事务的董事一名。董事长、执行董事应在董事会和公司章程确定的权限范围内行使其权力。职工董事由职工大会选举产生,其他董事会成员由全体股东选举产生或免除。董事长为公司的法定代表人。

董事会行使下列职权:

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案;

- (2) 制定公司的年度财务预算方案及决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案或亏损弥补方案；
- (4) 制定公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (5) 拟定公司合并、分立、变更公司形式或解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 依法律法规决定公司总经理及其他高级管理人员的聘任、解聘，并决定其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 制定修改公司章程草案；
- (10) 法律法规和出资人授予的其他职权。

4、监事会

根据公司股东会决议，公司不设监事、监事会、审计委员会。

5、总经理

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

总经理行使以下职权：

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

B. 公司组织架构设置及运行情况

发行人建立健全完善的决策机制，公司内设投资管理部、综合部、财务部、内控内审部、工程预决算部共 5 个部门。各主要部门职能如下：

1、投资管理部

投资管理部在公司经理层领导下，全面负责公司投资业务。主要围绕虎丘区（高新区）总体发展规划，坚决贯彻落实管委会整体发展思路，聚焦重点，积极履行出资人职责。

投资职能：

- （1）负责制定和更新投资管理制度；
- （2）负责制定和调整投资计划；
- （3）负责落实管委会投资部署；
- （4）负责股权投资项目资料收集整理、方案报批、资金筹措等；
- （5）负责对外股权投资持续跟踪管理；
- （6）负责梳理和优化对外股权投资结构；
- （7）负责对外股权投资档案管理；
- （8）完成领导交办的其他工作。

2、综合部

综合部是公司进行内外协调、内部行政事务、劳动人事管理、资产管理的综合管理职能部门。

- （1）根据党的路线、方针、政策和国家法律、法规，负责公司法制、宣传、计生、共青团及党组织建设；
- （2）负责制定和完善公司各项规章制度，督促和检查其在各部门的贯彻和执行；
- （3）负责公司文件、文书的起草和报送、下达工作；
- （4）负责公司对外接待、各项会务、活动的组织；组织开展中高级管理人员及专业技术人员培训工作；
- （5）负责公司日常考勤、保密、安全生产等工作；
- （6）负责公司固定资产及低值易耗品等资产管理；
- （7）负责公司人力资源管理相关工作；
- （8）负责文书、档案、公章、印鉴、介绍信等物品的管理；
- （9）负责公司各项后勤服务工作；
- （10）领导交办的其它工作任务。

3、财务部

财务部是公司财务管理，融资管理工作的指导部门。

财务管理职能：

- (1) 贯彻执行《会计法》及国家有关各项法规和规章制度；
- (2) 制定公司财务管理的各项规章制度并监督执行；
- (3) 配合协助公司年度目标任务的制订与分解；
- (4) 负责公司的财务管理、资金调拨和融通；
- (5) 负责成本核算管理工作；
- (6) 负责公司年度财务预、决算工作，审核、编制各类有关财务报表，并进行综合分析；
- (7) 负责公司担保业务的受理与统计、担保档案的保存与整理；
- (8) 指导各下属实际管理公司开展会计管理工作；
- (9) 完成领导交办的其他事项。

融资管理职能：

- (1) 负责制定和更新融资管理制度；
- (2) 紧盯市场动态，充分利用政策窗口，不断优化融资结构，降低融资成本；
- (3) 负责制定和调整融资计划；
- (4) 争取金融机构授信；
- (5) 负责融资业务内部决策报批；
- (6) 负责融资合同审核并落实资金发放；
- (7) 协调中南环、棚改等区域性大项目资金统筹；
- (8) 负责公司外部评级；
- (9) 负责公司资本市场信息披露；
- (10) 负责公司名下地方政府债务置换工作；
- (11) 负责融资数据统计、分析及上报工作；
- (12) 负责融资档案管理；
- (13) 完成领导交办的其他工作。

4、内控内审部

(1) 负责对公司及其下属实际管理公司的财务收支、全面预算管理完成情况以及主要经济指标进行内部审计监督；

(2) 负责公司及其下属实际管理公司的法定代表人或主要负责人的经济责任审计工作；

(3) 负责对公司及其下属实际管理公司财经法规的执行、内控制度的健全性和有效性风险管理进行检查、监督和评价；

(4) 建立与完善公司及下属各实际管理公司的各项内部制度。

5、工程预决算部

(1) 负责基础设施项目的工程估算、概算、预算、决算的审核；

(2) 会同相关部门对基础设施项目进行可行性研究、初步设计论证，进行预算管理；

(3) 编制基础设施项目用款报表；

(4) 负责项目实施期间的造价管理；

(5) 负责项目竣工后的工程结算。

(二) 内部管理制度

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

1、财务管理方面，公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定，结合公司实际情况制定了《财务核算管控制度》、《财务报告制度》、《合并财务报表规范》等基本管理制度，规范了财务核算流程。公司建立了实行统一领导、分级管理的内部财务管理体制，明确了对预测、核算、控制、分析和考核等管理基础工作的要求；明确必须合理使用资金，提高资金使用效果；明确必须有效利用公司的各项资产，努力提高经济效益；明确必须真实、准确、完整地提供财务会计信息，按有关规定及时披露财务会计信息。

2、在资金管理方面，公司制定了《货币资金管理制度》、《票据管理制度》，加大资金管控力度。公司专人负责实施资金的结算和调度，加强了资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通。

3、内部控制监督方面，公司建立了包括董事会等多层次的内部控制监督体

系。公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，并对内部控制自我评价情况进行审议，定期听取内部审计工作报告，及时掌握公司可能存在的内部控制风险，督促重大问题的整改，并积极沟通外部审计，对重点领域提出监督要求。

4、投融资管理方面，为了规范企业的投融资行为，加强管理和财务监控，发挥公司的整体优势，企业制定了配套的《投资管理制度》、《内部投资决策委员会实施细则》、《融资管理制度》等制度，规定相关投资方案需要经过可行性和论证，重点关注投融资风险情况。企业投融资方案需按照规定，经有权机构审批通过后，方可具体实行投融资活动。

5、对外担保方面，公司根据《中华人民共和国担保法》的规定，制定了配套的《对外担保管理制度》，规定了担保合同适用的范围、方式、工作程序、管理制度和各方责任。公司担保业务遵循合法、审慎、互利、安全的原则。公司各类担保业务的集中管理部门为财务部，公司在办理担保业务时，严格遵守《中华人民共和国担保法》及公司相关担保管理规定。

6、资金运营方面，公司建立了《货币资金管理制度》、《票据管理制度》、《费用管理制度》、《采购管理制度》、《业务接待管理制度》等，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，并制定专人扎口相关资金运营，做到账实相符，杜绝财务风险。

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

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

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

品的价格。

10、短期资金调度应急预案方面，公司对于流动资金的把控建立《货币资金管理制度》，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，特设定月度滚动资金预算净需求值，出现相关情况及时向董事会汇报，防范发生生产经营风险。

11、突发事件应急管理方面，为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了相应的《突发公共事件总体应急预案》、《安全生产 24 小时值班制度》、《安全生产值班及领导带班制度》，涵盖了重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、各方责任等。公司应急预案所称的突发事件是指突然发生的，造成或可能造成重大人员伤亡、财产损失、生态环境破坏和严重社会危害，危及公共安全的紧急事件，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。同时，企业在发生突发事件后，将会按照信息披露相关规定，及时准确的披露事件信息及其影响情况。

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务方面

公司依法独立开展经营活动，拥有完整的生产经营体系。公司自主开展业务经营，独立核算，自负盈亏，业务机构完整。公司无需依赖出资人及其他关联方进行经营活动，业务独立于出资人及其他关联方。

2、人员方面

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

3、资产方面

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

4、机构方面

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

5、财务方面

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

此外，报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人违规占用，或为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

2022年7月14日，根据公司法 and 公司章程规定，经股东决定，董事会成员由5人变更为9人，新增吕少锋、徐征、王卫东、韩建良四名非职工董事。2023年6月30日，根据公司法 and 公司章程规定，经股东会决议，董事会成员由9人变更为5人（含职工董事2人），公司监事会成员由5人变更为3人（含职工监事2人）。2025年8月11日，根据公司股东会决议、董事会决议和职工代表大会决议，免去闵建国董事长、王卫东董事及总经理职务，任命徐俊燕为董事长，毛红丹和陆健为董事，关帅为总经理。公司不设监事、监事会、审计委员会。以上变动不会对发行人组织机构运行造成重大不利影响。

截至本募集说明书出具日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
徐俊燕	董事长	2025 年 8 月至今	是	否
关帅	董事、总经理	2025 年 8 月至今	是	否
金闻	董事	2018 年 12 月至今	是	否
毛红丹	职工董事	2025 年 8 月至今	是	否
陆健	职工董事	2025 年 8 月至今	是	否

（一）董事会成员

徐俊燕，男，董事长，1998 年 11 月参加工作。历任苏州高新国有资产经营管理集团有限公司综合部副主任、综合部主任。2018 年 2 月起担任苏州高新国有资产经营管理集团有限公司总经理助理（兼任综合部主任），2023 年 6 月起任苏州高新国有资产经营管理集团有限公司总经理助理、董事。目前担任公司董事长、法人。

关帅，男，董事、总经理，1986 年 6 月出生，中共党员，研究生学历，毕业于西南财经大学会计硕士专业，高级会计师。曾任苏州高新国有资产管理集团有限公司投资部科员、副主任，目前任苏州高新国有资产经营管理集团有限公司财务部副主任、董事和总经理。

金闻，女，董事，高级会计师，1997 年 8 月参加工作，历任苏高新集团管理部预算科科长、财务部核算科科长、财务部结算中心副主任，国资公司财务总监，2018 年 12 月起担任公司董事。

毛红丹，女，财务部主任，高级会计师、经济师，2007 年 7 月参加工作，目前任公司职工董事。

陆健，男，职工董事，2009 年 1 月参加工作，目前任公司职工董事。

（二）监事会成员

根据公司股东会决议，公司不设监事、监事会、审计委员会。

（三）非董事高级管理人员

无。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

截至报告期末，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股份或债券情况。

（五）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至报告期末，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在公务员兼职情况。

（六）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况；发行人对董事、监事及高管人员设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关法律法规及公司章程要求。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形，不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

综上，发行人董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规和发行人《公司章程》的要求，任职符合规定程序，兼职情况合法合规。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

公司本部主要经营苏州高新区国资办授权的国有资产经营业务。子公司经营范围主要包括市政公用设施投资及经营、人才公寓安置房开发及销售、现代物流业和保安等服务业、土地资源运营、物业出租、物业管理等。

公司围绕加快虎丘区（高新区）国有经济的结构调整，将国有资本集中配置到基础设施、公用事业、优势产业、高科技产业、现代服务业等涉及虎丘区（高新区）经济和社会安全、稳定与可持续发展的行业，目前已形成虎丘区（高新区）服务（包括现代服务业、市政公用服务）、孵化器等开发销售、虎丘区（高新区）开发（包括土地资源运营、物业出租）板块。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元，%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	-	-	35,870.49	14.14	57,020.88	15.25	294,511.84	63.76
安置房建设、人才公寓销售	24,349.12	14.20	22,081.44	8.71	34,237.22	9.16	886.56	0.19
孵化器建设	-	-	-	-	29,724.77	7.95	80,455.54	17.42
房产出租	59,685.02	34.82	86,936.05	34.28	67,271.75	17.99	49,102.62	10.63
服务、物业、酒店等收入	22,180.36	12.94	41,418.01	16.33	33,654.25	9.00	23,294.66	5.04
土地资源运营	61,433.96	35.84	64,339.62	25.37	149,823.32	40.07	12,685.39	2.75
其他	3,779.30	2.20	2,991.70	1.18	2,207.64	0.59	946.84	0.20
合计	171,427.75	100.00	253,637.31	100.00	373,939.83	100.00	461,883.45	100.00

发行人近三年及一期主营业务成本情况表

单位：万元，%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	-	-	34,189.19	22.86	54,452.91	17.41	279,136.77	71.20
安置房建设、人才公寓销售	22,996.72	21.91	11,056.99	7.39	26,478.81	8.47	858.23	0.22
孵化器建设	-	-	-	-	28,926.22	9.25	42,329.92	10.80
房产出租	4,568.77	4.35	9,583.79	6.41	40,808.87	13.05	32,732.89	8.35
服务、物业、酒店等收入	19,607.54	18.68	33,842.70	22.63	24,602.70	7.87	24,588.60	6.27
土地资源运营	55,725.17	53.10	58,360.82	39.03	135,900.90	43.46	11,506.59	2.94
其他	2,050.70	1.95	2,510.84	1.68	1,549.10	0.50	882.96	0.23
合计	104,948.91	100.00	149,544.33	100.00	312,719.51	100.00	392,035.96	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为461,883.45万元、373,939.83万元、253,637.31万元和171,427.75万元。

工程项目建设业务方面，近三年及一期，营业收入分别为294,511.84万元、57,020.88万元、35,870.49万元和0.00万元，占主营业务收入比例分别为63.76%、15.25%、14.14%和0.00%，呈下降趋势。工程项目建设收入的减少主要系由于工程结算较少所致。

安置房建设、人才公寓销售业务方面，近三年及一期，营业收入分别为886.56万元、34,237.22万元、22,081.44万元和24,349.12万元，占主营业务收入比例分别为0.19%、9.16%、8.71%和14.20%，呈波动趋势。2022年安置房建设业务收入有所下降主要是由于当年完工销售的安置房较少所致。

孵化器建设业务方面，近三年及一期，营业收入分别为80,455.54万元、29,724.77万元、0.00万元和0.00万元，占主营业务收入比例分别为17.42%、7.95%、0.00%和0.00%。2022年孵化器建设收入新增较多，主要系销售了孵化器二期项目，当期实现较多销售收入所致。近一年及一期，由于孵化器未产生销售，因此无收入。

房产出租业务方面，近三年及一期，营业收入分别为49,102.62万元、67,271.75万元、86,936.05万元和59,685.02万元，占主营业务收入比例分别为10.63%、17.99%、34.28%和34.82%，近三年呈上涨趋势。2023年该板块收入增长较大主要系本年度枫桥工业园等公司新纳入发行人合并范围，业务体量有所扩大所致。

服务、物业、酒店业务方面，近三年及一期，营业收入分别为23,294.66万元、33,654.25万元、41,418.01万元和22,180.36万元，占主营业务收入比例分别为5.04%、9.00%、16.33%和12.94%，近三年呈增长趋势。该板块收入持续上升，主要系由于物业管理、市政保洁服务等业务收入规模增长较快所致。

土地资源运营业务，为2021年新增板块业务，近三年及一期，该板块收入为12,685.39万元、149,823.32万元、64,339.62万元和61,433.96万元，主要是由子公司苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司负责实施的“三优三保”业务。报告期内，土地资产运营业务收入波动主要系受当期“三优三保”项目销售情况影响。

其他业务方面，主要为水电费、卫生费等业务。近三年及一期，发行人其他业务实现收入分别为946.84万元、2,207.64万元、2,991.70万元和3,779.30万元，占主营业务收入比例分别为0.20%、0.59%、1.18%和2.20%。总体来看，业务收入规模较小。

近三年及一期，发行人营业成本分别为 392,035.96 万元、312,719.51 万元、149,544.33 万元和 104,948.91 万元，与营业收入的波动相对应。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

发行人近三年及一期主营业务毛利润情况表

单位：万元，%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	-	-	1,681.30	1.62	2,567.97	4.19	15,375.07	22.01
安置房建设、人才公寓销售	1,352.39	2.03	11,024.45	10.59	7,758.41	12.67	28.31	0.04
孵化器建设	-	-	-	-	798.55	1.30	38,125.62	54.58
房产出租	55,116.24	82.91	77,352.26	74.31	26,462.88	43.23	16,369.74	23.44
服务、物业、酒店等收入	2,572.82	3.87	7,575.31	7.28	9,051.55	14.79	-1,293.94	-1.85
土地资源运营	5,708.79	8.59	5,978.80	5.74	13,922.42	22.74	1,178.80	1.69
其他	1,728.60	2.60	480.86	0.46	658.54	1.08	63.89	0.09
合计	66,478.85	100.00	104,092.98	100.00	61,220.32	100.00	69,847.49	100.00

发行人近三年及一期主营业务毛利率情况表

单位：%

业务板块	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
工程项目建设	-	4.69	4.50	5.22
安置房建设、人才公寓销售	5.55	49.93	22.66	3.19
孵化器建设	-	-	2.69	47.39
房产出租	92.35	88.98	39.34	33.34
服务、物业、酒店等收入	11.60	18.29	26.90	-5.55
土地资源运营	9.29	9.29	9.29	9.29
其他	45.74	16.07	29.83	6.75
合计	38.78	41.04	16.37	15.12

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为69,847.49万元、61,220.32万元、104,092.98万元和66,478.85万元，呈波动趋势。近三年及一期，发行人毛利率分别为15.12%、16.37%、41.04%和38.78%，近三年呈上升趋势。

工程项目建设业务方面，公司近三年及一期的毛利率分别为5.22%、4.50%、4.69%和0.00%，毛利润分别为15,375.07万元、2,567.97万元、1,681.30万元和0.00万元。2022年，中环快速路、南环快速路等项目结算为公司工程建设板块业务提供较好的支撑，但2023年以来，受项目结算周期和财政资金安排影响，公司工程建设业务规模同比大幅下降，因此毛利润有所下降。最近一期，工程项目建设业务收入为零主要系本期无项目结算所致。

安置房建设、人才公寓销售业务方面，公司报告期内毛利润分别为28.31万元、7,758.41万元、11,024.45万元和1,352.39万元，波动较大，毛利率分别为3.19%、22.66%、49.93%和5.55%。2023年和2024年，公司安置房销售规模有所增加同时销售项目毛利率较高，因此安置房建设、人才公寓销售业务毛利率和毛利润近两年呈增长趋势。最近一期，由于安置房和人才公寓销售少且销售项目毛利率低，因此毛利润和毛利率较低。

孵化器建设业务方面，近三年及一期的毛利率为47.39%、2.69%、0.00%和0.00%，毛利润分别为38,125.62万元、798.55万元、0.00万元和0.00万元。2022年发行人孵化器建设板块毛利润较大，主要系销售了孵化器二期项目，当期实现较多销售收入，同时该项目毛利率较可观所致。2023年发行人毛利润及毛利率大幅下降，主要系2023年销售的苏州半导体光电器件厂房及激光创新载体项目毛利率较低所致。2024年和2025年1-9月，由于孵化器无销售因此毛利润为0。

房产出租业务方面，公司近三年及一期的毛利率分别为33.34%、39.34%、88.98%和92.35%，毛利润分别为16,369.74万元、26,462.88万元、77,352.26万元和55,116.24万元，2022年该板块毛利率有一定程度的下降，主要系由于当期疫情有所反复，对租赁签约及结算工作有一定影响。2023年以来，随着枫桥工业园的并入，新增苏州新区枫桥工业园、民营科技园及汽车城盛运大厦等物业资产对公司租赁资产形成了有效扩充，因此毛利率及毛利润有所增长。同时，2024年公司投资性房地产后续计量模式由成本模式变为公允价值模式，公允价值模式下房产出租业务不计提折旧，因此房屋出租近一年及一期毛利率较高。

服务、物业、酒店业务方面，该板块自2021年合并苏州狮山商务创新发展集团有限公司及其子公司后业务收入有所提高。近三年及一期该板块毛利润为-1,293.94万元、9,051.55万元、7,575.31万元及2,572.82万元，毛利率分别为-5.55%、26.90%、18.29%和11.60%。2022年毛利率下降主要系公司下属原宿酒店征用为疫情隔离点，收入增加的同时带动成本上升，而疫情隔离点收费标准较低，故毛利率下降较快。2023年开始毛利润及毛利率较高，主要系酒店运营情况良好及科技城范围内自持物业的配套服务管理费业务持续扩张所致。

土地资源运营业务，为2021年新增板块业务，近三年及一期，该板块毛利润为1,178.80万元、13,922.42万元、5,978.80万元和5,708.79万元，毛利率为9.29%、9.29%、9.29%和9.29%。

其他业务方面，该板块收入主要为物流及部分子公司出租业务收入等。发行人合并范围内多个子公司涉及出租业务，部分子公司因出租业务产生的收入较小，计入“其他”业务收入。近三年及一期，发行人该板块毛利润分别为63.89万元、658.54万元、480.86万元和1,728.60万元，毛利率分别为6.75%、29.83%、16.07%及45.74%。报告期内发行人该板块毛利润总体占比较小，毛利率呈波动趋势。

（三）主要业务板块

1、工程项目建设板块

工程项目建设是公司的核心业务，主要包括公司主体基础设施建设和科技城基础设施建设。基础设施建设主要为虎丘区（高新区）内的项目，包括道路改造、景观改造及提升、生态修复等工程项目。公司建设的工程项目竣工且审计结束并完成项目交付后，与财政结算，公司开具发票后结转收入。结算价格按建设项目的直接成本再按管委会批复的上浮率进行加成结算，建设项目的直接成本以项目审计为准。具体的结算进度安排为管委会于公司建设的工程项目中首个子项目竣工且审计结束并完成项目交付后开始对已交付子项目进行结算，并于投资项目全部竣工且审计结束并完成项目交付后5年内完成对该项目的整体结算。

为了促进虎丘区（高新区）结构调整，完善核心区服务功能，成功退出第二产业，引进第三产业，促进产业结构调整及现代服务业快速发展，虎丘区（高新区）开展了“退二进三”项目建设。“退二进三”范围东至大运河、西至金枫路、北至马运河、南至苏福路，总面积27.75平方公里，涉及搬迁企业36家，搬迁面积2,000余亩。发行人控股子公司苏州高新区国昇资本运营有限公司是虎丘区（高新区）“退二进三”项目的建设主体。从具体操作流程来看，国昇根据高新区管委会与搬迁企业签订国有土地使用权相关收购补偿协议，负责搬迁补偿等相关资金的筹措；国昇在“退二进三”项目中实际发生的相关费用，高新区管委会将会在搬迁地块上市后予以结算。

（1）发行人基础设施建设（不含子公司科技城公司的基础设施建设）

发行人基础设施建设采用的是招标形式，在中标后将项目分包给有施工资质的施工单位。发行人控股子公司苏州高新区国昇资本运营有限公司（以下简称“国昇”）是虎丘区（高新区）“三线入地”项目的建设主体；2012年11月10日，苏州高新区财政局联合建设局向国昇下达13条道路三线入地工程建设任务，安排国昇承担虎丘区（高新区）玉山路等13条道路供电、通信等各类架空线入地工程以及竹园路（索山桥—金枫路）35KV、10KV、400V、供电通信入地工程，项目总投资15.55亿元，由虎丘区（高新区）财政及公司自筹资金共同负担。

发行人控股子公司苏州高新区城市建设投资发展有限公司（以下简称“城投公司”）是虎丘区（高新区）基础设施项目的投资建设主体。目前，城投公司主要在建项目包括北环快速路西延伸、建成区道路综合改造工程和马涧路西延等。其中，北环快速路西延伸工程从辛庄立交至太湖大道，全长约8,300米，沿线设8对快速路出入口。北环快速路西延伸工程中虎丘区（高新区）范围内部分由城投公司负责实施，东起寒山大桥和鹿山大桥西堍，西至太湖大道，包括高架快速路、地面辅道拓宽改造及鹿山东延三部分。建成区道路综合改造一期工程包括何山路、塔园路、运河路、马运路、景山路、玉山路、金山路、横山路等8条道路共涉及27座桥梁，总投资5.40亿元；二期工程涉及滨河路、竹园路、邓蔚路、华山路、金枫路、向阳路、汾湖路、木桥街等16条道路共涉及40座桥梁，总投资9.70亿元。

发行人控股子公司苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司（以下简称“阳山公司”）是虎丘区（高新区）绕城高速公路以西区域基础设施的投资建设主体。

① 业务模式

发行人作为虎丘区（高新区）基础设施建设的两大投资、建设主体之一，主要承担虎丘区（高新区）内项目建设的任务。从运营模式来看，即公司根据高新区管委会下达的项目建设任务书，筹集项目建设资金，在项目竣工决算之后，高新区管委会对公司在基础设施开发中实际发生的开发成本加成6.5%-11%左右予以结算。根据公司与高新区管委会签订的《投资协议》及其补充协议，管委会于公司投资项目中首个子项目竣工且审计结束并完成项目交付后开始对已交付子项目进行结算，并于投资项目全部竣工且审计结束并完成项目交付后5年内完成

对该项目的整体回款，每年回款金额不低于应回款总额和已完成回款金额的差额的20%。

发行人根据苏州高新区管委会固定资产投资计划、任务书进行施工建设，工程建设通过设立项目经理负责制、全程监理、跟踪审计、竣工决算审计等措施进行质量、工期、造价的监督和管控。工程项目建设时期，项目建设管理部门按期根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，按照项目经理、工程管理部门负责人、财务部门、分管领导、总经理逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。在工程竣工后，按照规定由发行人工程预决算部、工程审计事务所、新区审计局进行工程项目的决算审计工作，财务部门依据工程项目竣工审计报告确定的审定金额，进行财务决算，明确工程建设成本，最终确认建设收入，形成对管委会的应收款项。管委会财政局以年度开发建设资金预算为依据，拨付发行人结算款项，相应减少对管委会的应收款项，完成整个业务循环。

在工程实施中，实行建设资金管理、工程项目管理、预算决算管理、工程审计决算审计相分离。首先，政府职能部门给公司下达项目建设任务书；再次，公司筹集建设资金，支付工程款，核算工程成本；第三、职能部门（建设局、交通局、工程指挥部）负责工程招投标、工程建设管理；第四、预算决算部门，审核建设资金付款进度；第五、政府审计部门全程跟踪审计并进行工程决算审计。

②会计处理模式

资产负债表项目会计处理：在筹资阶段，如项目有金融机构借款融资，收到融资款时，借：银行存款，贷：长期借款，在支付工程款项时，借：存货—开发成本，贷：银行存款；工程项目建设期间，以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算并以各工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目下的“开发成本”，当整个项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”项目，如果审定金额与前期记账金额有差异，发行人会通过工程尾款调节或要求收款单位退回，再对账面进行红字冲正。当工程项目确认收入时，形成对管委会的应收款项，在资产负债表上归入“其他应收款”项目。在支付代付拆迁资金时，形成对管委会的应收款项，在资产负债表上归入“其他应收款”项目。利润表项目会计处理：发行人在完成工程审计后开具

销售发票给政府，并确认工程建设收入，计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目最终形成经营的净利润。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款及垫付拆迁资金，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在垫付拆迁资金时，归入“支付其他与经营活动有关的现金”项目。在收到管委会拨付的款项时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，在收到代建工程回收款时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目；在收到垫付的拆迁资金回收款时，归入“收到其他与经营活动有关的现金”项目。

③业务开展情况

由于发行人基础设施建设项目都为大型项目，每个项目都分为众多小标段进行施工。由于项目中部分小标段已完工结算，故发行人近三年及一期基础设施建设虽无整体完工的项目，但仍有基础设施建设收入。

发行人2024年末基础设施建设项目基本情况

单位：亿元

项目名称	建设进度	建设期间	总投资	已投资	未来三年投资计划			工程款到位情况	资本来源	协议签订时间
					2024 年	2025 年	2026 年			
建成区道路综合改造	98.87%	2009-2023	7.00	6.91	-	-	-	已按工程进度到位	30%自有资金，70%外部筹资	2010 年 10 月
北环快速路西延	98.07%	2008-2023	19.05	19.02	-	-	-	已按工程进度到位	30%自有资金，70%外部筹资	2010 年 10 月
马涧路西延	99.78%	2012-2023	3.81	3.80	-	-	-	已按工程进度到位	30%自有资金，70%外部筹资	2010 年 10 月
中环快速路高新区段工程	99.87%	2012-2023	42.87	42.82	-	-	-	已按工程进度到位	30%自有资金，70%外部筹资	2010 年 10 月
南环快速路高新区段工程	99.71%	2011-2023	4.39	4.38	-	-	-	已按工程进度到位	30%自有资金，70%外部筹资	2010 年 10 月
合计	-	-	77.13	76.93	-	-	-	-	-	-

上表所有项目均已签订相关合同。

④主要项目介绍：

A.建成区道路综合改造

由苏州高新区城市建设投资发展有限公司负责建成区综合道路改造项目建设。该项目的建设有助于缓解建成区道路交通负荷、改造修复损坏的道路桥梁，建立现代化城市容貌，提高交通通行服务能力。建设内容：本项目道路综合改造主要涉及何山路、塔园路、运河路、马运路、景山路、玉山路、金山路、横山路、滨河路等多条道路。项目建立在原先规划范围内，不涉及土地变更及土地用途使用情况，故无土地批复情况。

B.北环快速路西延

由苏州高新区城市建设投资发展有限公司负责北环快速路西延伸（高新区段）项目建设。北环快速路西延工程是市区“5纵4横”城市快速路网的重要组成部分，项目的实施有利于完善城市快速路网体系，有利于加快高新区西部科技城研发、商贸、居住等开发速度。密切虎丘区（高新区）与主城区及周边地区的道路联系。建设内容：东起马运大桥京杭运河西侧、西连接太湖大道（建林路西），全长约7.30公里。

C.马涧路西延

由苏州高新区城市建设投资发展有限公司负责虎丘区（高新区）马涧路西延项目工程建设。马涧路西延道路工程完成后将进一步完善虎丘区（高新区）内的路网建设，特别是东西向的道路建设，加强虎丘区（高新区）西部与中心城区之间的交通联系。建设内容包括：改造段，西起建林路，东至湘江路，全长2.11公里；新建段，西起锦峰路，上跨绕城公路（西线）、经藏北路、环山路、东至建林路，全长5.26公里，用地186,984.90平方米。

D.南环快速路西延高新区段工程

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司负责南环快速路西延高新区段工程的建设任务。该项目是市区“5纵4横”城市快速路网的重要组成部分，项目的实施有利于完善城市快速路网体系，加快高新区西部科技城研发、商贸、居住等开发速度。建设主要内容是南环快速路滨河路西侧桥墩开始，沿苏福路一路向西，上跨铁师路、塔园路后，止于虎丘区（高新区）、吴中区的分界，项目主线全长1.70KM，沿线共设4出快速路出口匝道。

E.中环快速路高新区段工程

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司负责中环快速路高新区段工程的建设任务。该项目是市区“5纵4横”城市快速路网的重要组成部分，项目的实施有利于完善城市快速路网体系，加快高新区西部科技城研发、商贸、居住等开发速度。建设主要内容是北接相城区，南接吴中区，道路由北向南自西塘河路，分别跨越黄花泾，沪宁高速公路，沿下穿沪宁铁路、城际铁路，跨越京杭运河，G312国道共线，沿金枫路至吴中区，全长13.10公里。

发行人2024年末基础设施建设项目回款安排

单位：亿元

项目名称	总投资金额	已投资金额	拟回款总金额	回款期间	已确认收入	已回款金额	未来三年回款计划			协议签订时间
							2025年	2026年	2027年	
建成区道路综合改造	7.00	6.91	7.46	2011-2027	5.81	5.81	1.00	0.50	0.15	2010年10月
北环快速路西延	19.05	19.02	20.29	2011-2024	20.26	20.26	0.03	-	-	2010年10月
马涧路西延	3.81	3.80	4.06	2015-2027	0.12	0.12	0.50	1.50	1.93	2010年10月
中环快速路高新区段工程	42.87	42.82	45.21	2018-2027	30.84	30.84	1.24	6.32	4.32	2010年10月
南环快速路高新区段工程	4.39	4.38	4.62	2018-2027	3.18	3.18	0.76	0.13	0.10	2010年10月
合计	77.13	76.93	81.63	-	60.20	60.20	3.53	8.45	6.50	-

上表所有项目回款期间为项目整体回款期间，包括分段项目主体和配套工程，故回款期间较长。发行人主体所有基础设施建设项目均合法合规。

发行人根据苏州高新区管委会固定资产投资计划、任务书进行施工建设，暂无拟建项目。

（2）科技城基础设施建设

苏州科技城发展集团有限公司（以下简称“科技城公司”）是公司重要的子公司。科技城公司承担苏州科技城范围内所有基础设施建设项目，未来的建设重点将延伸到包括东渚镇在内的26平方公里区域内基础设施建设。科技城基础设施建设采用的是招标形式，在中标后将项目分包给有施工资质的施工单位。

①业务模式

科技城公司基础设施建设业务由科技城公司主体苏州科技城发展集团有限公司负责，项目投资建设的资金由公司自行筹措，待建设完成后由苏州科技城管

理委员会按照项目实际投资额的约111%与发行人进行结算，按照项目完工移交验收合格后3-5年进行回款。具体业务流程如下：

步骤一：苏州科技城管理委员会每年根据区域建设规划、政府财政预算情况拟定待建项目；

步骤二：企业根据自身经营情况、总体负债水平和筹资能力与管委会协商确定由公司负责承建的具体项目，约定各项目投资总额、建设规模、建设期等内容；

步骤三：企业负责筹措项目建设资金，资金来源包括自有资本金和银行贷款，其中自有资本金一般为项目投资总额的30%，由企业自行筹措。

步骤四：公司按照约定保质保量完成项目建设；

步骤五：受托开发项目在通过竣工验收后，经管委会审核公司所发生的受托开发项目实际成本并确认，由科技城管委会向公司分期支付开发款项。

科技城公司承建具体项目，在项目通过竣工验收后，经管委会审核科技城公司所发生的受托开发项目实际成本并确认，出具拨付年度财政专项资金的通知并纳入政府预算，由科技城管委会向公司分期支付开发款项。苏州科技城管理委员会对基础设施建设等项目支付的结算款主要是依据科技城公司建设项目发生的投资额作为计算基准，科技城管委会以投资额的111%进行项目结算，即按照建设审计成本的111%进行回款。科技城管委会在约定期限内分期偿还，结算期不超过5年。结算金额能完全覆盖成本。

②会计处理模式

公司受苏州科技城管委会委托进行工程施工的成本由公司自行筹措，借记“存货--开发成本”，贷记“银行存款/应付账款”等；待项目完成竣工验收后，核定项目工程的实际开发费用并结转开发成本，借“存货--开发产品”，贷“存货--开发成本”；收到政府部门下发的拨付财政专项资金的通知时进行收入确认，回款总金额确认主营业务收入金额，按照实际收到的货币资金借记“货币资金”，贷记“主营业务收入”，差额部分计入“应收账款”。公司实际收到结算款时，冲减公司应收账款，即，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。

② 业务开展情况

根据与科技城管委会所签订的结算协议，待基建项目完工确认收入后，科技城管委会在约定期限内完成结算，结算期不超过5年。科技城公司基础设施建设

项目主要为道路、驳岸、绿化及景观整治等，截至2024年末，科技城公司基础设施建设已完工项目具体情况如下表：

截至 2024 年末已完工基础设施建设项目情况

单位：万元

项目名称	总投资金额	已投资额	建设期间	回款期间	协议签订时间	总回款金额	截至 2024 年末已收到回款	未来三年回款计划		
								2025 年回款金额	2026 年回款金额	2027 年回款金额
道路：										
B8B9 道路工程	1,954.12	1,954.12	2014-2016	2017-2023	2016 年	2,169.07	1,300.44	390.43	279.38	-
科研路、科创与科技间路、科研与科发间路	2,018.37	2,018.37	2012-2017	2018-2023	2016 年	2,240.39	1,340.41	403.27	288.56	208.15
科发路、科新路、隰文路北段	1,323.40	1,323.40	2010-2016	2017-2023	2016 年	1,468.97	878.89	264.42	189.20	136.47
科灵路、景润路北段	1,066.19	1,066.19	2010-2016	2017-2023	2016 年	1,183.47	708.07	213.02	152.43	109.94
科荟路、科憬路、振宁路、肇中路北段工程项目	2,405.85	2,405.85	2010-2016	2017-2023	2016 年	2,670.49	1,597.76	480.69	343.96	248.09
科创路东段、政道路工程项目	1,613.98	1,613.98	2010-2016	2017-2023	2016 年	1,791.52	1,071.87	322.47	230.75	166.43
科技路、科创路、隰文路电力通道	1,129.73	1,129.73	2010-2016	2017-2023	2016 年	1,254.00	750.27	225.72	161.52	116.50
第四期道路：景润路南段，科灵路东延，铜矿路	1,116.44	1,116.44	2013-2017	2018-2023	2016 年	1,239.25	741.44	223.06	159.62	115.13
绕城高速西辅道道路项目	2,398.06	2,398.06	2013-2017	2018-2023	2016 年	2,661.85	1,592.58	479.13	342.85	247.29
科技城居里路道路建设项目	1,362.41	1,362.41	2013-2017	2018-2023	2016 年	1,512.28	904.79	272.21	194.79	140.49
肇中路南段道路建设项目	1,557.79	1,557.79	2013-2017	2018-2023	2016 年	1,729.15	1,034.55	311.25	222.71	160.64
洹光运河东侧道路项目	1,505.67	1,505.67	2013-2017	2018-2023	2016 年	1,671.29	999.94	300.83	215.26	155.26
科霞路、科达路道路建设项目	1,311.96	1,311.96	2013-2017	2018-2023	2016 年	1,456.28	871.29	262.13	187.57	135.29
培源路工程项目	854.75	854.75	2013-2017	2018-2023	2016 年	948.77	567.65	170.78	122.20	88.14
实训基地北侧路	720.08	720.08	2013-2017	2018-2023	2016 年	799.29	478.21	143.87	102.96	74.25

项目名称	总投资金额	已投资额	建设期间	回款期间	协议签订时间	总回款金额	截至 2024 年末已收到回款	未来三年回款计划		
								2025 年回款金额	2026 年回款金额	2027 年回款金额
稼先路(政道路)南延,培源路支路道路工程项目	1,733.10	1,733.10	2013-2017	2018-2023	2016 年	1,923.74	1,150.97	346.27	247.78	178.72
锦峰路南延等	764.30	764.30	2012-2015	2016-2022	2016 年	848.37	507.58	152.71	188.08	-
龙山路(B1-2)西侧道路	983.40	983.40	2012-2015	2016-2022	2016 年	1,091.57	653.09	196.48	242.00	-
中航雷电南侧道路	607.84	607.84	2012-2015	2016-2022	2016 年	674.70	403.67	121.45	149.58	-
武夷山路富春江路电力通道	841.65	841.65	2012-2015	2016-2022	2016 年	934.23	558.95	168.16	207.12	-
科憬路等道路电力通道	847.87	847.87	2012-2017	2018-2023	2016 年	941.14	563.08	169.40	121.23	87.43
科灵路等道路电力通道	528.11	528.11	2012-2017	2018-2023	2016 年	586.20	350.72	105.52	75.50	54.46
科技城普陀山路跨浒光运河桥及中心大道等三条道路和污水管工程项目	1,726.09	1,726.09	2014-2017	2018-2023	2016 年	1,915.96	1,146.32	344.87	246.78	177.99
武夷山路跨浒光运河桥	537.21	537.21	2013-2016	2017-2022	2016 年	596.30	356.77	107.33	76.80	55.40
科技城科业路东段（北三路）、阳宝山路东段（环北路东延段）道路工程	2,379.29	2,379.29	2013-2016	2017-2023	2016 年	2,641.01	1,580.12	475.38	340.16	245.35
科技城建雄路（原振宁路）科创路-太湖大道段自来水工程	433.04	433.04	2013-2016	2017-2023	2016 年	480.67	287.59	86.52	61.91	44.65
松花江路南段工程	937.21	937.21	2013-2016	2017-2023	2016 年	1,040.30	622.41	187.25	133.99	96.64
阳宝山路（环北路）东延段等五条路桥自来水管道工程	642.23	642.23	2013-2016	2017-2023	2016 年	712.88	426.51	128.32	91.82	66.23
科业路等六条路电缆通道项目	489.91	489.91	2013-2016	2017-2023	2016 年	543.80	325.36	97.88	70.04	50.52
行知路（弘景路）等五条路自来水管道工程	537.21	537.21	2013-2016	2017-2023	2016 年	596.30	356.77	107.33	76.80	55.40
科技城环路及科普路道路亮化照明工程	303.30	303.30	2013-2016	2017-2023	2016 年	336.66	201.43	60.60	43.36	31.28
科技城富春江路和中航雷电南侧路污水管工程	579.77	579.77	2013-2016	2017-2023	2016 年	643.54	385.03	115.84	82.89	59.79

项目名称	总投资金额	已投资额	建设期间	回款期间	协议签订时间	总回款金额	截至 2024 年末已收到回款	未来三年回款计划		
								2025 年回款金额	2026 年回款金额	2027 年回款金额
科技城锦峰路污水泵房及富春江路和中航雷电南侧路拓宽工程	2,074.50	2,074.50	2013-2016	2017-2023	2016 年	2,302.70	1,377.70	414.49	296.59	213.92
富春江路改造拓宽等三条路自来水管道工程	487.29	487.29	2013-2016	2017-2023	2016 年	540.89	323.62	97.36	69.67	50.25
丹溪路、五台山路西延、普陀山路西延三条路及自来水管道路工程	2,173.31	2,173.31	2013-2016	2017-2023	2016 年	2,412.37	1,443.32	434.23	310.71	224.11
科技城嘉陵江路、五台山路、松花江路、富春江路四条电力通道项目	882.17	882.17	2011-2016	2017-2023	2016 年	979.21	585.86	176.26	126.12	90.97
浔阳江路北延、实训基地北侧路东延工程	1,078.22	1,078.22	2011-2016	2017-2023	2016 年	1,196.82	716.06	215.43	154.15	111.18
金沙江路等五条道路的电力通道项目	956.01	956.01	2011-2016	2017-2023	2016 年	1,061.17	634.9	191.01	136.68	98.58
峨眉山路西延等三条道路项目	2,839.55	2,839.55	2011-2016	2017-2023	2016 年	3,151.90	1,885.78	567.34	405.96	292.81
科技城雁荡山路等五条道路自来水管工程	626.71	626.71	2011-2016	2017-2023	2016 年	695.65	416.21	125.22	89.60	64.63
科技城 E8 地块南北侧路、锦峰路北延等道路建设项目	2,499.93	2,499.93	2011-2016	2017-2023	2016 年	2,774.92	1,660.24	499.49	357.41	257.79
科技城中心区防洪排涝工程项目	1,140.46	1,140.46	2011-2016	2017-2023	2016 年	1,265.91	757.39	227.86	163.05	117.60
实训基地北侧路等自来水管道路工程项目	321.75	321.75	2011-2016	2017-2023	2016 年	357.14	213.68	64.29	46.00	33.18
科技城五龙山东北宕口复垦项目	1,971.88	1,971.88	2011-2016	2017-2023	2016 年	2,188.79	1,309.55	393.98	281.92	203.34
科技城潇湘路改造工程项目	1,452.63	1,452.63	2011-2016	2017-2023	2016 年	1,612.42	964.71	290.24	207.68	149.79
科技城武夷山道路路改造项目	1,274.30	1,274.30	2011-2016	2017-2023	2016 年	1,414.47	846.28	254.61	182.18	131.40
科技城浒光运河（科发路至培源路段）东侧景观绿化提升改造项目	981.00	981.00	2011-2016	2017-2023	2016 年	1,088.91	651.49	196.00	140.25	101.16
科技城 39 号地块区间路新建项目	1,680.00	1,680.00	2011-2016	2017-2023	2016 年	1,864.80	1,115.71	335.66	240.19	173.24

项目名称	总投资金额	已投资额	建设期间	回款期间	协议签订时间	总回款金额	截至 2024 年末已收到回款	未来三年回款计划		
								2025 年回款金额	2026 年回款金额	2027 年回款金额
科技城济慈路等道路路灯、诺贝尔湖等景观、山湖湾等楼宇亮化及零星工程维修改造工程项目	382.64	382.64	2011-2016	2017-2023	2016 年	424.73	254.12	76.45	54.71	39.46
科技城松花江路停车场新建项目	260.73	260.73	2011-2016	2017-2023	2016 年	289.41	173.15	52.09	37.28	26.89
驳岸：										
天佑河道驳岸工程项目	2,946.63	2,946.63	2015-2016	2017-2023	2016 年	3,270.76	1,327.45	523.48	709.92	709.92
新北塘河驳岸等	2,501.20	2,501.20	2015-2016	2017-2023	2016 年	2,776.32	1,124.92	444.34	603.53	603.53
科技城环北路南侧环东路西侧\科景路南侧河道驳岸\	4,473.73	4,473.73	2015-2016	2017-2023	2016 年	4,965.84	2,012.09	794.77	1,079.49	1,079.49
实训基地北侧路河道驳岸,培源路西侧河道驳岸	4,179.95	4,179.95	2015-2016	2017-2023	2016 年	4,639.75	1,879.96	742.58	1,008.61	1,008.61
南部水系河道驳岸工程	3,166.94	3,166.94	2015-2016	2017-2023	2016 年	3,515.31	1,424.35	562.61	764.17	764.17
绿化及景观整治：										
科广路\科业路\五龙山南宕口绿化	3,431.94	3,431.94	2013-2015	2016-2023	2016 年	3,809.45	1,543.54	578.59	1,687.32	-
科技城道路绿化工程项目	1,882.70	1,882.70	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,089.79	846.75	297.30	945.74	-
新通安桥两侧景观环境整治	2,372.22	2,372.22	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,633.16	1,066.92	374.60	1,191.64	-
龙景花园周边道路河道驳岸绿化工程	2,717.32	2,717.32	2013-2015	2016-2023	2016 年	3,016.23	1,222.13	429.10	1,365.00	-
浒光运河两侧绿化景观环境整治工程	2,609.80	2,609.80	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,896.89	1,173.78	412.12	1,310.99	-
峨嵋山路等五条路绿化	4,212.96	4,212.96	2013-2015	2016-2023	2016 年	4,676.39	1,894.81	665.28	2,116.30	-
济慈路行知路等八条路绿化工程	3,497.36	3,497.36	2013-2015	2016-2023	2016 年	3,882.06	1,572.96	552.28	1,756.82	-
苏州科技城发展有限公司绿化项目	2,447.45	2,447.45	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,716.67	1,100.76	386.48	1,229.43	-
青城山大桥引桥道路绿化、天佑路道路绿化（二期）、漓江路绿化工程项目	4,055.86	4,055.86	2013-2015	2016-2023	2016 年	4,502.00	1,824.15	640.47	2,037.38	-

项目名称	总投资金额	已投资额	建设期间	回款期间	协议签订时间	总回款金额	截至 2024 年末已收到回款	未来三年回款计划		
								2025 年回款金额	2026 年回款金额	2027 年回款金额
苏州科技城 F6 北地块（生态公园）绿化景观整治项目	2,424.50	2,424.50	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,691.20	1,090.44	382.86	1,217.90	-
科技城 G6 等七块地块绿化景观整治工程	4,876.45	4,876.45	2013-2015	2016-2023	2016 年	5,412.86	2,193.22	770.06	2,449.58	-
科技城 28#-36#及 39、42、45 地块和中桥港与天目山道路间地块绿化景观整治工程项目	5,222.70	5,222.70	2013-2015	2016-2023	2016 年	5,797.19	2,348.94	824.73	2,623.52	-
科技城浒光运河东侧路及 G8 地块西等绿化景观整治工程	1,757.09	1,757.09	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,950.38	790.26	277.47	882.65	-
科技城绕城西辅道绿化和绕城西辅道以东地块景观整治工程	1,490.04	1,490.04	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,653.95	670.15	235.30	748.50	-
科技城工程严山河驳岸和桥西泾湾驳岸绿化景观工程	1,888.18	1,888.18	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,095.89	849.22	298.17	948.50	-
凤凰山磁石宕口综合整治工程	1,212.51	1,212.51	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,345.88	545.33	191.47	609.08	-
地块（13#西侧、20#、25#、26#）绿化整治工程项目	2,951.25	2,951.25	2013-2015	2016-2023	2016 年	3,275.89	1,327.35	466.04	1,482.50	-
科技城时珍路等七条道路绿化工程	3,127.51	3,127.51	2013-2015	2016-2023	2016 年	3,471.54	1,406.62	493.88	1,571.04	-
中桥港河道两侧景观整治项目	2,006.54	2,006.54	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,227.26	902.46	316.86	1,007.94	-
科技城五龙山宕口管理用房周边绿化整治工程项目	1,905.54	1,905.54	2013-2015	2016-2023	2016 年	2,115.14	857.02	300.91	957.21	-
科技城市政道路、景观、绿化、水利及场地整治等项目	3,966.80	3,966.80	2013-2015	2016-2023	2016 年	4,403.15	1,784.09	626.41	1,992.65	-
科技城诺贝尔湖绿化景观提升整治工程项目	1,717.43	1,717.43	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,906.35	772.43	271.20	862.72	-

项目名称	总投资金额	已投资额	建设期间	回款期间	协议签订时间	总回款金额	截至 2024 年末已收到回款	未来三年回款计划		
								2025 年回款金额	2026 年回款金额	2027 年回款金额
科技城区域综合环境整治项目	4,362.83	4,362.83	2013-2015	2016-2023	2016 年	4,842.73	1,962.21	688.95	2,191.57	-
宕口整治环境保护工程项目	1,037.60	1,037.60	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,151.73	466.67	163.85	521.21	-
诺贝尔湖工程项目	1,166.46	1,166.46	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,294.77	524.62	184.20	585.95	-
29D9-1D9-2 地块绿化	1,099.01	1,099.01	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,219.91	494.29	173.55	552.07	-
预留地块环境整治绿化	1,010.49	1,010.49	2013-2015	2016-2023	2016 年	1,121.64	454.48	169.57	497.59	-
其他:										
启动区网球场工程项目	115.23	115.23	2016-2017	2018-2022	2016 年	127.91	42.09	38.81	25.51	21.50
启动区蓝球场工程	106.45	106.45	2016-2017	2018-2022	2016 年	118.16	63.82	17.16	15.16	22.02
合计	148,234.09	148,234.09	-	-	-	164,539.81	79,604.58	26,342.05	48,498.95	9,895.47

科技城公司基础设施建设项目主要为道路、驳岸、绿化及景观整治等，截至2024年末，公司主要在建有6个项目，计划总投资19.37亿元，累计已投入10.00亿元。科技城公司主要在建工程情况如下表：

单位：亿元

项目名称	计划投资金额	已投资金额	建设期间	未来三年投资计划			回款期间	是否签订合同或协议	总回款额	截至2024年末已回款额	未来三年回款计划		
				2025年	2026年	2027年					2025年	2026年	2027年
科技城景观提升项目	5.01	2.40	2015-2027	1.20	0.51	0.90	2016-2028	是	5.56	2.30	1.10	1.00	0.51
智慧谷景观、绿化	4.76	3.92	2014-2027	0.49	0.30	0.05	2016-2028	是	5.28	3.82	0.15	0.39	0.30
玉屏山景观提升	1.40	1.35	2014-2027	0.03	0.01	0.01	2014-2028	是	1.55	1.33	0.02	0.02	0.01
小龙山体育公园景观改造	0.60	0.29	2016-2027	0.22	0.06	0.03	-	-	-	-	-	-	-
西部湿地生态修复工程	6.40	1.20	2016-2027	1.90	1.60	1.70	-	-	-	-	-	-	-
北部道路绿化景观提升工程	1.20	0.84	2017-2027	0.20	0.10	0.06	-	-	-	-	-	-	-
合计	19.37	10.00	-	4.04	2.58	2.75	-	-	12.39	7.45	1.27	1.41	0.82

注：1、小龙山体育公园改造、西部湿地生态修复工程和北部道路绿化景观提升工程为目前仍处于建设初期，暂未出具结算安排，目前正在积极推进项目结算计划及合同签订工作。

2、部分项目未完工就开始结算，主要是综合考虑了科技城公司的资金回收速度及科技城管委会的资金安排等因素而制定的。

④主要项目介绍：

A.科技城景观提升项目

科技城景观提升项目建设主体为发行人本部苏州科技城发展集团有限公司，该项目总投资5.01亿元，截至2024年末已投资2.40亿元，目前项目部分完工。科技城景观提升项目建设内容主要包括：道路桥梁工程、绿化工程、河道整治工程、景观工程、动迁工程等。

道路桥梁工程：本项目拟在科技城区域内新建道路6条，道路总长3,776.00米，总面积62,172平方米；在原有基础上改建道路1条，道路总长714.8米，总面积9,643.40平方米。富春江路北延路跨越中桥港需新建桥梁1座，桥梁长度为36米，

宽度为20米。在道路施工的同时，配套改建新建给水、排水、供电、集约化信息管线、燃气管线五种管线。

绿化工程：本项目绿化工程总面积504,186.09平方米，主要为部分已建道路的绿化提升改造和区域山体整体绿化提升改造。

河道整治工程：本项目对环龙河科技城段原先的两岸驳岸实施生态化改造，进一步提升景观，驳岸工程总长2,099.50米。

景观建设工程：诺贝尔湖景观提升改造、浒光运河人行景观桥建设、中桥港两侧景观建设整治、科普路南，光启路西景观提升等景观建设工程。项目涉及景观工程总建设面积约为595,699.00平方米。

上述项目因在科技城原先规划范围内的景观建设和景观提升，不涉及土地变更及土地用途使用情况，故无土地批复情况。

B.科技城智慧谷景观、绿化项目

科技城智慧谷项目建设主体为科技城公司全资子公司苏州高新软件园有限公司，项目工程总投资4.76亿元，截至2024年末已投资3.92亿元。智慧谷项目主要内容为苏州高新区智慧谷区域内的道路、水利、景观整治，具体位于苏州高新区科普路以南、锦峰路以西、光启路以东、玉屏路以北的地块，其中智慧谷一期项目紧邻高新区管委会的北部门户景观区和科灵路以南的软件园，整个工程用地328亩；智慧谷二期项目位于科技城内企业研发总部区，整个工程用地407亩。

截至2024年末，发行人无拟建基础设施建设项目。

(3) 行业地位及竞争情况

①我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要条件，是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能具有积极作用。而城市化水平则是衡量一个国家现代化程度和经济发展水平的重要标志，加快城市化建设对改善城市投资环境、提高全社会经济效率、强化城市综合服务功能、促进地区经济快速发展等方面均有着积极的作用。

“十四五”规划提出以来，国家开始大力发展城市基础设施建设，相继出台了众多产业政策支持其快速发展。据国家统计局数据显示，2017年-2022年末，我国常住人口城镇化率从60.20%提高到65.22%，意味着“十四五”规划提出的“常住人口城镇化率提高到65%”的目标提前实现。城镇化空间布局持续优化，

新型城镇化质量稳步提高。但与发达国家（城镇化率约为 80%）相比，参照国际标准及世界各国城市化的经验，我国城市基础设施建设仍处于相对滞后的发展状态，且存在总量不足、标准不高、运行管理粗放等问题。对此，《“十四五”新型城镇化实施方案》对城镇化高质量发展提出要求：加快农业转移人口市民化，优化城镇化空间布局和形态，提高城市治理水平加快转变城市发展方式，建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市。城市人口的增加及对新型城镇化高质量的要求，将不断要求城市道路、桥梁、公园、公共交通、地下污水管网等基础设施的完善，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

②苏州市城市基础设施建设行业现状和前景

苏州位于太湖之滨，长江南岸的入海口处，京沪铁路、京沪高铁和多条高速公路贯穿全境，是我国的特大城市。苏州是中国经济发达地区，也是江苏省的经济中心、工商业和物流中心城市，也是重要的文化、艺术、教育和交通中心，下辖的常熟市、昆山市、吴江市、太仓市和张家港市五个县级市的 GDP 均列全国百强县（市）前十位。苏州东临上海、南临浙江，背靠无锡，隔湖遥望常州。所辖太湖水面紧邻湖州，东距上海市区 80 千米，是江苏省的东南门户，上海的咽喉，苏中和苏北通往浙江的必经之地，沪宁杭中心地带，地理位置十分优越。

根据《苏州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，苏州将开展新型城镇化补短板行动。优化调整乡镇布局，深化经济发达镇行政管理体制改革和基层整合审批服务执法力量改革，依法放权赋能减负，构建简约高效顺畅的基层管理体制。规范推动特色小镇高质量发展，放大“人地钱”挂钩配套政策激励效应。系统支持重点乡镇公共服务基础设施配套建设，统筹推进城乡交通运输发展，探索全域公交，提升农村物流服务水平。妥善处置被撤并乡镇遗留问题，方便群众生产生活。发展符合资源禀赋的优势产业，改善人居就业环境，达到“以产兴城”“产城融合”“就地市民化”。发挥国土空间规划的用途指引和刚性管控作用，形成“一核一带双轴，一湖两带一区”的国土空间开发保护总体格局。“一核一带双轴”。以历史城区为核，在苏州工业园区发展城市新中心，积极培育苏州虎丘区（高新区）、相城区、吴中区、吴江区等区域性新中心，以沿江绿色发展带、沪宁创新发展轴和通苏嘉创新发展轴为依托，构建多中心、组团式、网络化的城镇空间；“一湖两带一区”。做足做好水文章，以太湖、长江、江南运河、南部水乡湖荡区为主体，连通湖泊、河流、湿地、山体、

森林、农田等生态廊道和斑块，构建水网纵横、蓝绿交织的江南水乡生态和农业基底。

2、孵化器建设板块（仅包含孵化器出售部分）

①经营概况

科技城公司孵化器建设的经营主体是苏州科技城发展集团有限公司和苏州高新软件园有限公司。苏州科技城发展集团有限公司具有房地产开发二级资质。自 2003 年启动开发建设以来，苏州科技城累计投入 300.00 亿元资金进行集中大规模开发建设，建成苏高新软件园、微系统园、软件大厦、IT 实训基地等各类创新载体、科研中试楼、产业化用房及功能配套设施超过 300.00 万平方米。以这些创新载体为依托，初步形成了苏州科技城的科技和产业聚集效应。为了营造适合科技创新的投资环境，提升科技城的招商引资能力，公司还进行了大规模创新载体的建设，包括孵化器二期、三期项目等。科技城公司孵化器的用地为科研性质用地，科技城公司通过在土地市场购买所得。科技城公司孵化器建设项目均为自建项目。

②盈利模式与会计处理模式

科技城公司依据该板块业务布局需求，逐年开展项目建设，孵化器板块的用地为科研性质用地，主要由科技城公司本部及子公司苏州高新软件园有限公司通过在土地市场购买所得。取得建设用地后予以施工建设，并完成竣工及验收。

上述孵化器项目建成后，科技城公司主要通过出租及少部分出售的方式实现主营业务收入，出租方式的收入确认在房屋出租板块，出售方式实现的收入确认在孵化器建设板块，发行人出售的孵化器形态主要为办公楼。其中租金及销售定价均为市场定价，由科技城公司参考建筑成本、融资成本并结合周边市场租金及同等物业销售价格予以参考定价，确定租金标准或售价。孵化器二、三期销售单价为 10,000-11,000 元每平方米。对于符合苏州科技城扶持的入驻企业，享受租金减免等优惠政策的租户，由入驻企业与苏州科技城管委会签订框架协议，协议中约定入驻企业未来投资金额、租金优惠金额等内容，科技城公司凭借框架协议与入住企业签订租赁合同，租金予以优惠，优惠额度依照框架协议中所约定。对于低于科技城公司租金标准的部分，由科技城公司按季度与苏州科技城管委会财政进行结算，计入科技城公司补贴收入中，通过上述方式，来确保实现市场化的销

售及运营。

孵化器项目会计核算方式为：购地阶段，借记“存货——开发成本”，贷记“银行存款”；施工建设阶段，科技城公司借记“存货——开发成本”，贷记“银行存款/应付账款”；待项目完成竣工验收后，转入借记“存货——开发产品”，贷记“存货——开发成本”，签订销售及租赁协议，并取得对应收入后，计入主营业务收入，借记“银行存款/应收账款”，贷记“主营业务收入”，按照销售进度确认收入同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“开发产品”。

③ 主要项目介绍

截至 2024 年末发行人主要已完工孵化器项目在售情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	总投资	已投资	可销售面积	累计销售面积	销售进度	累计销售金额	回款情况
孵化器二期	8.50	8.50	8.24	8.24	100.00	10.47	10.47
孵化器三期	3.50	3.50	7.51	4.11	54.73	4.31	4.31
锦峰国际商务广场	14.00	14.00	13.45	3.01	22.38	3.53	3.53
苏州半导体光电器件厂房及激光创新载体项目	3.00	2.35	4.96	4.96	100.00	3.24	3.24
合计	29.00	28.35	34.16	20.32	-	21.55	21.55

截至 2024 年末，发行人主要已完工孵化器项目介绍如下：

孵化器二期项目位于科技城太湖大道与龙山路口，主体建筑为双子楼，分别为 24 层和 20 层，规划总用地面积 2.94 万平方米，总建筑面积 10.33 万平方米。孵化器二期于 2012 年 11 月竣工，销售群体主要是金融银行、配套服务单位等。

孵化器三期项目位于科技城太湖大道南侧，西临锦峰路，北至景润路，西北侧为科技城核心区和科技大厦。孵化器三期项目规划功能为科研办公园区，规划总用地面积 6.61 万平方米，总建筑面积 8.70 万平方米。孵化器三期于 2011 年 11 月竣工，销售群体主要是通信技术、知识产权、电子技术、安保服务等相关单位等。

锦峰国际商务广场位于科技城太湖大道和锦峰路交汇处，毗邻苏州高新区管委会，由 2 幢塔楼组成（均为地下 2 层、地上 21 层），是科技城集商贸、金融、办公为一体的商业综合体。锦峰国际商务广场占地 46.2 亩，地上建筑面积 11.47

万平方米、地下 5.33 万平方米，总投资额 14 亿元（含土地成本 1.16 亿元），于 2016 年 5 月竣工并于当年 7 月投入运营，签约重要客户包括江阴农商行、苏高新科技产业公司、协鑫金控（上海）有限公司等。

半导体激光创新研究院项目占地面积 2.3 万平方米，建筑面积 5 万平方米，项目总投资 3 亿元，共规划建设 3 栋研发楼与 1 栋厂房，建成后将进一步拓展纳米产业空间载体，为园区战略性新兴产业发展提供强有力支撑，已列入江苏省重点项目。苏州半导体光电器件厂房及激光创新载体建设项目也是科技城（东渚街道）2021 年度重点建设项目，建成后将加快集聚全球顶尖人才，助力打造中国激光芯。该项目已于 2022 年 12 月竣工。

由于目前公司以自持出租为主，针对区域内的招商需求，对未销售部分根据实际需求酌情调整租售比例。

④ 在建项目

截至 2024 年末科技城公司主要孵化器销售在建项目情况

单位：亿元、平方米

项目名称	建设期	总投资	已投资额	资金来源	资本金到位情况	未来三年投资计划		
						2025 年	2026 年	2027 年
新一代信息技术产业园项目	2018-2027	37.00	25.01	100% 自筹	已到位	4.09	4.00	3.90

新一代信息技术产业园项目建设主要是培养和聚集大数据产业人才的需要，项目用地面积 121,068.70 平方米，约 182 亩，建筑功能分别为高层办公、研发办公和服务配套，项目建设期 5 年，总建筑面积 487,320.79 平米，其中地上建筑面积 389,417.66 平米，地下建筑面积 97,903.13 平米。项目总投资为 37.00 亿元。

3、房屋出租板块

房产出租方面，主要为子公司科技城公司的孵化器租赁、苏州高新区出口加工区投资开发有限公司（以下简称“出口加工区公司”）和苏州狮山商务创新发展集团有限公司（以下简称“狮山商务创新”、“狮山集团”）的厂房租赁，该板块出租资产均为自建项目。

（1）科技城公司孵化器出租

截至 2024 年末科技城公司租赁情况

单位：平方米、万元

项目名称	可出租面积	2024 年末		
		出租面积	出租率	出租收入
锦峰商务广场	42,704.29	42,704.29	100.00%	4,051.64
软件园	128,888.31	67,258.93	52.18%	3,603.28
新一代信息技术产业园	89,412.36	82,549.16	92.32%	3,568.04
通安厂房	122,716.49	103,365.43	84.23%	3,208.30
五台山标准厂房	80,558.10	70,429.34	87.43%	1,937.40
时尚水岸	25,788.00	21,209.39	82.25%	1,291.08
集中隔离板房	18,952.00	4,592.23	24.23%	1,184.55
B 地块	57,550.17	13,903.04	24.16%	1,120.62
实训基地二期	48,130.85	29,754.05	61.82%	817.21
微系统园	19,699.45	11,756.31	59.68%	629.38
101park	12,597.93	6,608.45	52.46%	622.17
社区中心	12,096.50	12,096.50	100.00%	534.48
伊顿学校	12,812.66	12,812.66	100.00%	479.99
软件大厦	30,930.89	30,930.89	100.00%	425.53
科技服务二区	15,265.90	5,210.36	34.13%	301.38
宝雅福地	17,677.30	7,258.51	41.06%	255.08
合计	735,781.20	522,439.54	71.00%	24,030.13

(2) 出口加工区公司厂房租赁

截至 2024 年末出口加工区公司厂房租赁情况

单位：平方米、%

项目名称	物业类型	可出租面积	2024 年末	
			出租面积	出租率
A 区厂房	厂房	53,920.47	38,644.77	71.67
B 区厂房	厂房	112,464.94	94,095.40	83.67
四期厂房	厂房	45,612.42	45,415.92	99.57
四扩厂房	厂房	100,955.55	94,596.47	93.70
五期厂房	厂房	52,406.20	44,874.75	85.63
六期厂房	厂房	29,796.36	29,722.92	99.80
七期厂房	厂房	55,396.30	47,402.52	85.60
监管仓	厂房	15,810.42	4,002.80	25.32

项目名称	物业类型	可出租面积	2024 年末	
			出租面积	出租率
合计	-	466,362.66	398,755.55	85.50

(3) 狮山商务物业租赁情况

狮山商务及其子公司是狮山街道主要的工业厂房和商业地产租赁业务的运营主体。

狮山商务及其子公司将自有物业出租给商户，签署《租赁合同》，按期收取租金，租期通常为 1-5 年不等，租金收取期限通常为每季度或半年，具体以租赁合同为准。

截至 2024 年末狮山商务公司租赁情况

物业所属公司	物业类型	项目名称	可出租面积 (m²)	账面价值 (亿元)	平均租金 (元/日/平方米)	出租率 (%)
苏州高新区狮山资产经营有限公司	工业厂房/商业物业	新升工业园厂房、罗技厂房、日精、8 号工业厂房/新狮新苑门面房、新创大厦、国际公寓、集宿区	84,042.07/88,184.02	7.95	1.13/1.39	79.63/50.56
苏州高新区狮山工业廊开发有限公司	工业厂房	珠江路 855 号	156,534.15	3.23	0.83	76.73
苏州新区科技工业园有限公司	工业厂房	火炬路 52 号、57 号，向阳路 9 号	156,480.12	5.28	1.39	91.64
苏州高新区狮山镇建设发展有限公司	商业物业	乐购	25,287.60	2.37	5.83	14.12 ¹
一科城市投资发展有限公司	康复医院	一科（苏州）大厦	17,720.80	1.44	1.11	100.00
苏州市金屋装饰广场有限公司	商业物业	万利广场	4,872.30	0.57	1.60	77.34
苏州天澜高新技	商业	天都商业广	97,582.93	8.04	1.82	100.00

¹截至本募集说明书签署日，该物业出租率为 100%，2025-2026 年租金约为 750 万元/年，2027-2030 年租金约为 1500 万元/年。

物业所属公司	物业类型	项目名称	可出租面积 (m²)	账面价值 (亿元)	平均租金 (元/日/平方米)	出租率 (%)
术产业发展有限公司	物业	场				
苏州高新区枫桥工业园有限公司	工业厂房	生命健康小镇、爱默生工业园、双创园、金枫智能智造、工业园外围	349,631.56	14.20	0.79	89.34
苏州新区枫桥建设发展有限公司	商业物业	马涧市民服务中心	10,211.56	1.77	1.92	93.99
苏州高新国际汽车城有限公司	办公	盛运大厦	24,865.02	1.71	1.23	83.74
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	工业厂房	和枫产业园、和枫科创园、民营园外围	465,114.88	23.70	0.83	72.10
苏州狮山生命科学技术有限公司	工业厂房	向阳路 54 号狮山创智中心	78,086.20	4.66	0.53	9.45
合计	-	-	-	74.92	-	-

4、安置房建设、人才公寓销售业务板块

安置房建设、人才公寓销售业务板块主要系安置房建设为主。安置房建设板块主要由苏州科技城发展集团有限公司（以下简称“科技城公司”）和苏州狮山商务创新发展集团有限公司（以下简称“苏狮集团”）经营负责，具有房地产开发暂定二级资质。发行人开展的安置房业务符合财预【2012】463 号、国办发【2015】40 号等国家相关法律法规及相关行业政策。

（1）发行人安置房销售业务经营模式

科技城公司开工建设东渚新苑三期、西渚花苑二期、龙惠三期 3 个安置房项目，由财政拨款建设，科技城财政按建设进度预付相应的工程款，科技城公据购买安置房的面积及优惠购房价款与公司签署《购买合同》。购房款由公司代收后返还财政，公司按照建设项目的最终审计的建设成本费用以及合理的净利润与科技城财政结算相应款项。三个项目计划总投资约 13.30 亿元，开工总建筑面积约 23.32 万平方米。苏狮集团负责狮山横塘街道、枫桥街道的安置房建设运营，分别由子公司苏州新狮重建发展有限公司（以下简称“新狮重建”）和苏州新区枫

桥建设发展有限公司（以下简称“枫桥建设”）经营。

科技城安置房业务主要根据市政规划指定项目建设计划，自筹资金并通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地。获得建设用地后，通过公开招投标的方式将安置房具体施工建设外包给符合资质要求的专业建筑公司。建设资金由科技城财政局按建设进度预付相应的工程款，科技城公司按照工程进度确认收入。安置房建设完工并验收合格后，科技城公司定向销售给拆迁安置户，被拆迁居民根据购买安置房的面积及优惠购房价款与公司签署《苏州市商品房买卖合同》，科技城公司向拆迁户收取销售房款并归还虎丘区（高新区）财政。科技城按照建设项目的最终审计的建设成本费用以及合理的净利润（工程施工毛利大约为 11%）与科技城财政结算相应款项。

新狮重建根据街道安置及建设规划，在取得建设用地后，通过公开招投标的方式把安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。安置房建设完工并验收合格后，与安置户签订销售合同，向安置户开具发票，街道统一收取房款后支付给新狮重建，新狮重建根据房屋交付文件确认收入。

枫桥建设根据政府规划制定项目建设计划，自筹资金并通过土地公开拍卖获得拆迁安置房建设用地。获得建设用地后，枫桥建设将安置房的施工建设外包给符合资质要求的专业建筑施工公司。建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资，工程施工后，枫桥建设遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。安置房建设完工并验收合格后，枫桥建设按照销售协议，把安置房定向销售给被拆迁户、及符合资格要求的其他定销户，并实现回款。

（2）安置房板块会计核算方式

发行人所有安置房批准文件齐全后，组织项目正式施工建设，发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付工程建设款，并以相应的原始凭证为依据确定。收到财政拨付的项目资金，计入资产负债表“预收账款”，即借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”科目。支付工程款时计入“存货—开发成本”科目，即借记“存货”，贷记“银行存款”。每年根据完工进度及与动迁办对账结算的情况，确认“主营业务收入—安置房销售收入”，同时结转相应部分的安置房成本，即确认收入时借记“预收账款”，贷记“主营业务收入—安置房销

售收入”，结转成本时借记“主营业务成本——安置房销售成本”，贷记“存货”。对安置房购买资金实行代收代付，收到后返还给科技城财政。在现金流量表中：发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付的工程资金，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到安置房购买资金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

（3）安置房项目情况

截至 2024 年末，科技城在建安置房项目情况如下：

单位：亿元、平方米、%

项目名称	建设工期	总投	已投	可销售面积	累计销售面积	去化率	未来三年投资额		
							2025 年	2026 年	2027 年
东渚新苑三期	2019-2026	3.00	1.99	54,891.32	49,541.55	90	0.40	0.40	0.21
西渚花苑二期	2019-2026	6.00	3.71	101,967.52	91,396.14	90	0.86	0.86	0.57
龙惠三期	2021-2026	4.30	2.42	52,323.16	41,965.00	80	0.65	0.65	0.58
合计	-	13.30	8.12	209,182.00	182,902.69	-	1.91	1.91	1.36

截至 2024 年末，苏狮集团安置房建设具体情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资额	开工时间	完工时间	截至 2024 年末确认安置房收入	回款情况
星韵花园一期	140,343.57	2010 年	2011 年	24,425.90	均已回款
星韵花园二期 1#		2011 年	2013 年	12,165.46	
星韵花园二期 2#		2011 年	2013 年	22,215.41	
星韵花园二期 3#-1		2013 年	2015 年	21,724.26	
星韵花园二期 3#-2		2014 年	2019 年	34,381.09	
星韵花园三期		2012 年	2015 年	13,642.45	
张步村拆迁安置工程	5,390.07	2011 年	2012 年	1,810.09	均已回款
康佳六期拆迁安置工程	16,990.66	2012 年	2014 年	17,115.08	均已回款
杨木桥一期	30,228.86	2012 年	2014 年	35,174.04	均已回款

拆迁安置工程					
姚桥头拆迁安置房	37,670.51	2013 年	2016 年	19,452.19	均已回款
杨木桥二期拆迁安置工程	22,293.57	2014 年	2016 年	30,303.30	均已回款
杨木桥三期拆迁安置工程	24,070.74	2014 年	2016 年	34,574.18	均已回款
合计	276,987.98	-	-	266,983.45	-

(4) 安置房建设业务合法合规情况

发行人所开展的安置房建设业务，不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。发行人诚信经营，不存在以下行为：违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；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、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、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；土地权属存在问题；未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；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；所开发的项目均合法合规，不存在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；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”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。

发行人安置房建设板块符合保障房业务相关法律法规，亦符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、财预[2017]50 号、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号等法律法规及其他有关政策。

(5) 行业地位及竞争情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

近年国家从政策上对经济适用房、廉租房及自建安置房的建设予以大力支持。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，“十四五”期间，我国将有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

5、土地资源运营板块

发行人土地资源运营业务主要由子公司苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司（以下简称“滨湖农业”）负责开展。2020 年，滨湖农业被确立为区内负责“三优三保”项目(东渚街道、通安镇)的实施主体。“三优三保”是苏州市创造性地提出的深化城乡发展一体化综合改革内容，指优化建设用地空间布局保障发展，优化农业用地结构布局保护耕地，优化镇村居住用地布局保护权益，做到保护资源更加严格、保障发展更加有力、保护权益更加有效。

该“三优三保”项目总投资 45.55 亿元，其中项目资本金 10.77 亿元。截至 2024 年末，项目资本金已到位 10.77 亿元，已投资金额 40.75 亿元。滨湖农业对项目范围内周边零散农村建设用地及低效工业用地异地盘活，验收后形成“三优三保”土地指标，按照市场化方式进行交易，最终实现盈利。

（1）经营模式

滨湖农业负责苏州高新区（虎丘区）“三优三保”项目（东渚街道、通安镇）的实施、融资及指标运作。滨湖农业的主要职责是负责在高新区、镇（街道）编制的“三优三保”行动项目实施方案的基础上汇总编制整体实施方案、运作“三优三保”行动土地指标、组织实施“三优三保”项目。滨湖农业对项目范围内周边零

散农村建设用地及低效工业用地进行异地盘活，盘活后产生的土地指标由苏州市自然资源和规划局验收通过后，按照“谁复垦、谁受益”的原则，优先确认给

实施主体，即滨湖农业。后续指标购买方主要是高新区国资企业等，指标购买方按照市场化原则进行优先购买或竞价交易，竞得后将交易价款全额结算支付至滨湖农业。指标交易后，土地指标确认给指标购买方。

（2）会计处理方式

“三优三保”土地指标形成的资产体现为存货，指标出售时收入计入主营业务收入，成本计入主营业务成本，实际收到款项在现金流量表上计入销售商品、提供劳务收到的现金。

“三优三保”项目涉及区域内 3,013 户农民和 84 家企业搬迁，异地盘活建设用地 2,805.80 亩，整治复垦面积 2,805.80 亩，不涉及安置房建设（安置工作由政府另行安排解决）。

截至 2024 年末，“三优三保”项目暂未完工，具体在建土地资源运营情况如下：

单位：亿元

土地名称	建设期间	回款期间	总投资金额	已投金额	土地面积	土地性质	是否签订合同或协议	预计回款金额	确认收入金额	已回款金额	未来三年投资计划		
											2025	2026	2027
三优三保土地指标	2020-2024	2023-2030	45.55	40.75	2805.8亩	集体土地	是	61.73	25.89	3.33	-	-	-

6、服务、物业及酒店板块

发行人服务、物业及酒店板块主要由子公司苏狮集团和科技城负责经营。2022 年度该板块收入同比增幅较大主要系 2021 年 12 月起新增子公司苏狮所致。2023 年度该板块收入同比增幅较大主要系本年度枫桥工业园等公司新纳入发行人合并范围所致。

（1）苏狮集团物业管理

苏狮集团物业管理业务主要由狮山物业、新主城物业、科技工业园、狮山工业廊、枫桥工业园本部、枫桥民营科技园和苏高新国际汽车城等负责。

营业模式：狮山物业及新主城物业管理狮山街道辖区内主要安置小区、写字楼；狮山工业廊及科技工业园向厂房承租方提供物业管理服务；枫桥工业园本部、枫桥民营科技园和苏高新国际汽车城向厂房承租方提供物业管理服务。

会计处理模式：根据签订的委托协议和会计权责发生制的原则，在收到物业管理收入时确认收入并按照权责发生制原则在合理的期间内分期确认计入“主营业务收入——物业费收入”贷方科目，借方科目确认为“银行存款”科目，同时结转相关员工的工资“员工工资”、“设备更新及维护费”、“自用水电费”以及外包给其他物业公司的外包成本等，计入主营业务成本。

截至 2025 年 3 月末发行人管理的主要物业及合同情况

物业名称	建筑面积（m ² ）	合同起始日期	合同结束日期
星韵花园	411,045.52	2024.1.1	2025.12.31
金色家园	318,588.41	2024.1.1	2025.12.31
万枫家园	225,284.96	2024.1.1	2025.12.31
新狮新苑	214,852.29	2024.1.1	2025.12.31
新创竹园	176,900.00	2024.1.1	2025.12.31
曙光苑	59,342.82	2024.1.1	2025.12.31
滨河花苑	58,500.00	2024.1.1	2025.12.31
滨河路 1619	27,664.50	2024.1.1	2025.12.31
横塘路 88 号	133,153.04	2024.1.1	2025.12.31
晋源水岸花苑	108,238.06	2024.1.1	2025.12.31
石湖山水居	162,258.98	2024.1.1	2025.12.31
石湖花园	118,823.26	2024.1.1	2025.12.31
和乐家园	100,633.00	2024.1.1	2025.12.31
石湖新村	61,750.00	2024.1.1	2025.12.31
倪家上	26,448.00	2024.1.1	2025.12.31
金屋苑	19,040.00	2024.1.1	2025.12.31
航天部	11,600.00	2024.1.1	2025.12.31
珠江苑	16,675.70	2024.1.1	2025.12.31
高板桥	28,400.00	2024.1.1	2025.12.31
润园停车场	2,630.40	2024.1.1	2028.12.31
梅湾过渡房	4,140.00	2024.1.1	2025.12.31
狮山国际公寓	60,547.91	2024.12.1	2025.11.30
高新区新技术产业园	75,838.00	2025.1.1	2027.7.15
狮山设备制造	76,129.00	2024.7.1	2026.6.30
新升工业园	53,000.00	2024.11.21	2026.11.20
狮山科技馆	7,561.61	2025.2.22	2027.2.21

物业名称	建筑面积（m ² ）	合同起始日期	合同结束日期
狮山街道办事处 1、2 号楼	13,327.89	2023.4.1	2025.3.31 ²

（2）科技城酒店及物业管理等业务

科技城该板块收入源于 2 家酒店运营及科技城范围内自持物业的配套服务管理费收入。2024 年新一代信息技术产业园项目已完工部分开始出租，并在出租的同时提供相关配套物业服务，因此最近一期科技城物业业务量有所扩大。科技城物业业务经营模式及会计模式如下：

科技城物业管理业务主要由子公司太湖云谷（苏州）大数据产业有限公司（以下简称“太湖云谷”）以外包形式开展。太湖云谷与承租方签订物业服务合同，向孵化器承租方提供物业管理服务，主要负责新一代信息技术产业园等自持物业的物业管理服务，物业费主要以 8 元/月/平方米结算，日常由太湖云谷指定的物业管理公司提供物业管理服务。

根据签订的协议和会计权责发生制的原则，在收到物业管理收入时确认收入并按照权责发生制原则在合理的期间内分期确认计入“主营业务收入”贷方科目，借方科目确认为“银行存款”科目，同时结转相关员工的工资“员工工资”、“设备更新及维护费”、“自用水电费”以及外包给其他物业公司的外包成本等，计入主营业务成本。

科技城将依托科技城范围内的定位优势，延伸配套服务业务，产生较为稳定的业务收入，未来将继续以所持核心资产为中心，提升集团化盈利能力，发挥成本和战略优势，提升竞争力。

（四）发行人行业地位及竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是苏州国家高新技术产业开发区管理委员会的全资企业，是虎丘区（高新区）两大基础设施建设主体之一，也是最主要的国有资本运作主体，肩负着苏州高新区管委会赋予的国有资产运营和重点工程及重大项目的开发、建设、运营等重要职责。目前，发行人已经构建了以国有资本运营及工程项目建设为核心、辅以房产销售及出租和其他相关业务的业务体系，全面提高了营运能力，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

2、发行人的主要竞争优势

²截至募集说明书签署日，本合同已续签至 2027 年 3 月 31 日。

（1）突出的区位优势

苏州市位于江苏省南部，东临上海、南接浙江、西抱太湖、北依长江，是长三角区域的中心城市之一，在全国大中城市经济实力和综合实力排名靠前，是“中国投资环境金牌城市”和“全球竞争力百强城市”。“十一五”期间，苏州市围绕“两个率先”、“三区三城”、富民强市的目标，全面实施科教兴市、新型工业化、经济国际化、城乡现代化、可持续发展五大战略，优化经济结构和转变增长方式，统筹城乡发展和改善人民生活，经济保持快速良好发展。“十二五”期间，苏州市在保持经济平稳较快发展的同时继续推进经济结构战略性调整，发展创新型经济，形成先进制造业与现代服务业“双轮驱动”、内需与外需“两需并重”的发展格局。稳中求进、好中求快，保持经济社会平稳健康发展，在高平台上实现新跨越。“十三五”期间，苏州市努力建设具有国际竞争力的先进制造业基地和具有全球影响力的产业科技创新高地，主要任务是创新驱动推进“经济强”，充分激发创新主引擎作用，加快构建现代产业体系，巩固扩大开放领先优势，持续推进新型城镇化和城乡发展一体化。“十四五”期间，苏州将加快建设社会主义现代化强市，面向全球、面向未来，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以需求侧管理为着力点，以谋划新发展优势为主轴，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，建设高质量经济、造就高品质生活、打磨高颜值城市、实现高效能治理，率先建设充分展现“强富美高”新图景的社会主义现代化强市。

2024 年，苏州市实现地区生产总值 26,726.98 亿，按可比价格计算比上年增长 6.00%，排名全江苏省第一。

（2）地方经济优势

2022-2024 年发行人所在的虎丘区（高新区）GDP 分别为 1,766.17 亿元、1,826.75 亿元和 1,946.10 亿元，一般公共预算收入分别为 182 亿元、193.14 亿元和 194.51 亿元，政府债务余额分别为 86.52 亿元、107.99 亿元和 219.40 亿元，地方政府债务限额分别为 123.58 亿元、121.66 亿元和 229.26 亿元。

发行人所在的虎丘区（高新区）是于 1992 年 11 月由国务院批准的国家级高新技术产业开发区，高新技术产业开发区，是首批 APEC 亚太科技工业园区、国内首家 ISO14000 环境管理体系国家示范区、国家高新技术产业开发区高新技术

产品出口基地、全国首家国家循环经济标准化试点园区、全国首批国家生态工业示范园区、科技部认定的国际科技合作基地和全国生态文明建设试点园区。

苏州高新区（虎丘区）是苏州城市“一体两翼”发展格局中的重要一翼。虎丘区（高新区）交通十分便利，拥有畅通高效的空中、陆地和水上交通网络：距上海虹桥国际机场 90 公里、浦东国际机场 130 公里，距上海港 90 公里、太仓港 70 公里、常熟港 60 公里，沪宁高速公路、312 国道、京沪铁路、京杭大运河和绕城高速公路穿境而过，高水准建设的太湖大道横贯东西。目前正积极推动轨道交通从苏州新区站延伸至硕放国际机场，规划建设太湖隧道，与无锡市区相连相通，加快建设苏州西部新中心。经过 20 余年的努力，虎丘区（高新区）已实现了基础设施完备、配套功能齐全，以优越的投资环境吸引了来自世界各地的企业，区域经济实现飞速发展，是苏州经济发展的重要增长极。

根据虎丘区（高新区）“十四五规划纲要”，“十四五”期间虎丘区（高新区）将构建“2+3+X”产业体系，并形成“三区多园”空间布局。“十四五”期间，虎丘区（高新区）将努力实现“产业转型取得更新进展、改革开放释放更大红利、区域协调迈出更快步伐、生态环境展现更亮底色、民生事业实现更优提升”五大目标，并力争成为国际国内资本投资的首选地。在产业转型上，虎丘区（高新区）将争取在“高水平院所平台引进、产业创新中心打造、关键核心技术突破”等方面打造一批新亮点，在集成电路、医疗器械和生物医药、工业互联网等产业集群上领跑全省乃至全国。虎丘区（高新区）将全面实施数字技术赋能，推动全产业链优化升级，加快构建自主可控安全高效的现代产业体系。构建“2+3+X”先进制造业产业体系，提升发展电子信息、装备制造两大支柱产业，聚焦发展新一代信息技术、医疗器械、新能源三大新兴产业，推进产业数字化和数字产业化，推动先进制造业和现代服务业深度融合发展。在优化城镇空间形态方面，虎丘区（高新区）将以“生产、生活、生态”深度融合理念为引领，推动特色功能区和特色园区建设。通过“商务创新功能区、先进制造功能区、科技生态功能区”三大特色功能区与太湖科学城、狮山金融服务业集聚区、苏州生命健康小镇、苏州金融小镇、苏绣小镇、浒墅关运河文化小镇等特色园区，形成“三区多园”的空间布局。据了解，虎丘区（高新区）将争取赋予特色功能区更高经济管理权限，推进 3 个特色功能区经济发展和社会管理职能分离，形成“高新区与特色功能

区”联动高效的扁平化政务服务体系。

（3）地方政府的大力支持

发行人作为苏州高新区管理委员会的全资企业，肩负高新区管委会赋予的国有资产运营和重点工程及重大项目的开发、建设、运营、服务等重要职责，是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主要承担载体，发行人承担着城市基础设施建设职责，鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，在经营过程中，发行人获得了苏州高新区管委会的全面支持。

（4）垄断竞争优势

发行人代表苏州高新区管委会进行资本运作，对政府投资的资产进行重组、出售、出租以及对外投资参股，在虎丘区（高新区）规划控制区域内具有垄断地位。同时，发行人一直致力于提升区域内基础设施建设水平、完善配套设施和发展配套服务，为虎丘区（高新区）的发展做出了突出的贡献。苏州高新区管委会已明确仍将以发行人作为苏州高新区规划控制区域内基础设施建设投融资载体，稳步推进区域内基础设施和配套设施建设，使得发行人具有突出的竞争优势。发行人作为虎丘区（高新区）基础设施建设的两大投资、建设主体之一，另一大主体为苏州苏高新集团有限公司，主要从事商业房地产的开发和旅游服务业务，与发行人的业务范围基本没有重合，不存在竞争关系。

（5）较强的融资能力

发行人具有较强的综合实力和良好的信用，并与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。目前，发行人与国内多家银行签署了综合授信协议，授信额度呈逐年增长趋势。较强的持续融资能力为其业务范围和规模拓展提供了充足的资金保障。

（6）丰富的建设实践经验

公司的核心经营管理人员拥有丰富的产业经验及专业知识，带领的管理团队项目运作能力强，承担了大量基础设施工程和公建配套、商业设施、住宅小区建设，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。团队成员的能力与经验为发行人今后保持健康稳定的发展提供了有力的保障。

（7）较强的主业拓展能力

在虎丘区（高新区）开发建设中，发行人根据区域的发展需要，致力于完善

虎丘区（高新区）整体营运环境、人居环境以及区域内各项配套服务。在此过程中，发行人经营业务领域不断拓展，逐步形成了苏州高新区（虎丘区）内土地整治、道路等基础设施建设和改造、安置房、人才公寓及创新载体建设，以及房产出租和对外投资（战略投资、财务投资）业务等业务板块，并凭借自身的综合实力逐步提升行业竞争力，由此稳步推进多元化经营。发行人较强的主业拓展能力，为未来的发展拓宽了空间，有助于发行人保持快速发展的态势。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

1、报告期内发行人未发生导致公司主营业务发生实质变更的重大资产重组情况。

2、报告期内，发行人不存在违法违规或被处罚的情况。

3、报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形。报告期内，发行人不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

4、报告期内，发行人、发行人控股股东和实际控制人不存在可能影响发行人偿债能力的重大负面舆情或被媒体质疑事项。

5、发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定，发行人所经营业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

6、发行人开展的工程项目建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务，具体情况如下：

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《中华人民共和国预算法》（2018年修正）	2018年12月29日	国务院	第三十五条 地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。 经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。 除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。 除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。 国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。	禁止违规举债，禁止违规担保	本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券本金，本期债券不存在地方政府通过发行人举借债务的情况。
政府投资条例	2019年4月14日	国务院	第十一条 投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定： （一）项目建议书提出的项目建设的必要性； （二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况； （三）初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求； （四）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。 投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。 对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。	规范政府投资项目	发行人承揽的工程建设项目的的方式为委托代建模式，由公司直接与苏州高新区管委会签订协议，工程竣工验收合格后按实际造价加成一定比例进行结算。发行人工程建设业务不涉及政府投资。
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国	2014年9月21日	国务院	地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专	建立规范地方政府举债融资机制	本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券本金，不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，因此发行人不存在为政府举债的情况。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
发 (2014) 43号)			项收入偿还。		
			剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务	发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，不会违规以财政资金偿还本期债券，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为，禁止违规担保	发行人控股股东对发行人的注资和财政补贴均按照合法合规的程序办理。本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			以2013年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。 对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。	存量债务甄别与管理	发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）	2017年4月26日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保	地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。		地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方	规范平台公司	发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
		证监会	政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	融资行为	不属于融资平台公司。
			融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。		发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	规范注资和偿债资金来源	发行人不属于融资平台公司。发行人本期公司债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入，不存在以地方政府将储备土地预期出让收入作为本期债券还款来源的情形。
			地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。 不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	规范政府和社会资本合作 PPP	本期债券不涉及 PPP、投资基金。
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）	2021 年 4 月 13 日	国务院	（二十一）防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。	控制地方政府隐性债务风险	发行人承诺本期募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，本期债券将不作为地方政府债务上报财政局、不涉及新增地方政府债务、不用于地方政府融资平台；本期债券的还款来源为本公司自身经营性收益，不纳入地方政府财政预算；本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务、不转借他人、不用于地方政府融资平台或者投向不产生经营性收入的公益性项目；本期债券募集资金不用于住宅地产业务。发行人承诺本期偿债资金来源不存在违规财政资金偿付的情况。发行人承诺本期债券募集资金不用于购置土地。

综上所述，发行人工程建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

7、发行人开展的安置房销售业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务，具体情况如下：

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《中华人民共和国预算法》（2018年修正）	2018年12月29日	国务院	第三十五条 地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。 经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。 除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。 除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。 国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。	禁止违规举债，禁止违规担保	本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券本金，本期债券不存在地方政府通过发行人举借债务的情况。
政府投资条例	2019年4月14日	国务院	第十一条 投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定： （一）项目建议书提出的项目建设的必要性； （二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况；	规范政府投资项目	发行人安置房项目由苏州市规划指定项目建设计划，建设资金由高新财政局按建设进度预付，公司按照工程进度确认收入。安置房建设完工并验收合格后，公司定向销售给安置户，收取销售房款并归还虎丘区（高新区）财政。公司按项目最

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			(三) 初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求; (四) 依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。 投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的, 应当书面通知项目单位并说明理由。 对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目, 投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。		终审计的建设成本费用以及合理的净利润与财政局结算相应款项。发行人安置房销售业务不涉及政府投资。
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)	2014年9月21日	国务院	地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的, 由地方政府发行一般债券融资, 主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的, 由地方政府通过发行专项债券融资, 以对应的政府性基金或专项收入偿还。	建立规范地方政府举债融资机制	本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券本金, 不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目, 因此发行人不存在为政府举债的情况。
			剥离融资平台公司政府融资职能, 融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务, 要严格限定在依法担保的范围内, 并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务	发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务, 不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目, 地方政府不就本期债券承担任何偿债责任, 不会违规以财政资金偿还本期债券, 本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规, 不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为, 禁止违规担保	发行人控股股东对发行人的注资和财政补贴均按照合法合规的程序办理。本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			以 2013 年政府性债务审计结果为基础, 结合审计后债务增减变化情况, 经债权人与债务人共同协商确认, 对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务, 各地区可申请发行地方政府债券置换。 对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务, 应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务, 可以通过依法	存量债务甄别与管理	发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务, 不用于偿还地方政府债务, 不存在违反上述规定的情况。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。		
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）	2017年4月26日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保	地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。		地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	规范平台公司融资行为	发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自2015年1月1日起其新增债务依法不属于地方政府债务。		发行人不在银保监会地方政府融资平台名单内。因此不属于融资平台公司。
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	规范注资和偿债资金来源	发行人不属于融资平台公司。发行人本期公司债券本息偿还资金主要来源于发行人经营性收入，不存在以地方政府将储备土地预期出让收入作为本期债券还款来源的情形。
			地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。 不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	规范政府和社会资本合作PPP	本期债券不涉及PPP、投资基金。
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）	2021年4月13日	国务院	（二十一）防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具	控制地方政府隐性债务风险	发行人承诺本期募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，本期债券将不作为地方政府债务上报财政局、不涉及新增地方政府债务、不用于地方政府融资平台；本期债券的还款来源为本公司自身经营性收益，不纳入地方政府财政预算；本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务、不转借他

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。		人、不用于地方政府融资平台或者投向不产生经营性收入的公益性项目；本期债券募集资金不用于住宅地产业务。发行人承诺本期偿债资金来源不存在违规财政资金偿付的情况。发行人承诺本期债券募集资金不用于购置土地。

综上所述，发行人安置房销售业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

公司董事会相信公司拥有充足的营运资金，将能自财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制公司财务报表。

（二）会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

1、会计政策变更

（1）2022 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

①执行企业会计准则解释第 15 号导致的会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。公司管理层认为，前述规定未对公司财务报告产生重大影响。

②执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①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；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①本公司自 2023 年 1 月 1 日期执行，②、③自公布之日起执行。

公司管理层认为，前述规定未对公司财务报告产生重大影响。

（2）2023 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

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，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更对 2023 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表的影响如下：

合并报表：

科目名称	变更后金额（元）	变更前金额（元）	影响金额（元）
递延所得税自资产	305,456,907.63	299,624,759.18	5,832,148.45
递延所得税负债	288,702,046.73	281,479,856.39	7,222,190.34
未分配利润	313,861,700.37	315,251,347.50	-1,389,647.13
少数股东权益	8,618,405,294.22	8,618,405,688.98	-394.76
所得税费用	25,187,540.57	24,533,754.56	653,786.01

前述规定未对母公司财务报告产生重大影响。

（3）2024 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

①执行《企业会计准则解释第 17 号》

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

1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

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

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

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、

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

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

2) 关于供应商融资安排的披露

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

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，无需披露可比期间相关信息，并且无需在首次执行本解释规定的年度披露期初信息。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，已按照规定要求披露相关信息。

3) 关于售后租回交易的会计处理

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

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

②执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

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

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

③执行《企业会计准则解释第 18 号》

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

1) 关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量

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

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

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

2) 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

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

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，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根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更。本公司董事会决议在 2024 年 12 月 17 日对投资性房地产的后续计量模式自 2024 年起进行会计政策变更。本次会计政策变更后，公司对所有投资性房地产从采用成本法转为公允价值模式进行后续计量。本次会计政策变更，应当按照规定对可比期间信息进行调整。本公司会计变更的主要影响如下：

合并报表期初数及上期数

单位：元

科目名称	变更后金额	变更前金额	影响金额
投资性房地产	14,202,528,821.46	12,515,956,718.82	1,686,572,102.64
递延所得税负债	1,095,170,715.70	673,527,690.04	421,643,025.66
其他综合收益	-130,405,118.76	-136,988,444.58	6,583,325.82
盈余公积	102,777,669.21	100,157,237.33	2,620,431.88
未分配利润	1,421,583,102.64	678,603,732.45	742,979,370.19
少数股东权益	12,088,914,056.34	11,576,168,107.25	512,745,949.09
营业成本	2,838,571,633.71	3,127,195,100.87	-288,623,467.16
公允价值变动收益	-54,969,177.95	1,196,674.72	-56,165,852.67
所得税费用	82,648,158.18	24,533,754.56	58,114,403.62
少数股东损益	209,898,916.11	39,629,654.84	170,269,261.27

母公司报表期初数及上期数

单位：元

科目名称	变更后金额	变更前金额	影响金额
投资性房地产	853,059,201.00	826,179,986.72	26,879,214.280
递延所得税负债	6,719,803.57	-	6,719,803.57
盈余公积	102,784,464.21	100,164,032.33	2,620,431.879
未分配利润	26,797,703.31	9,258,724.48	17,538,978.831
营业成本	539,462,908.10	566,441,356.82	-26,978,448.72
公允价值变动收益	7,960,643.00	-	7,960,643.00
所得税费用	66,631,394.19	57,896,621.26	8,734,772.93

(4) 2025 年 1-9 月重要会计政策变更情况

无。

2、会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

3、会计差错更正

(1) 2022 年度审计报告中的会计差错更正情况

无。

(2) 2023 年度审计报告中的会计差错更正情况

无。

(3) 2024 年度审计报告中的会计差错更正情况

子公司科技城于 2022 年 12 月向苏州市高新区麦杰克科技产业发展有限公司销售致远国际大厦，按照主管税务局意见，当年按照销售额 40%计缴土地增值税，2024 年 4 月对该项目进行土地增值税清算，根据《国家税务总局苏州高新技术产业开发区税务局税务事项通知书》（苏州税新税通【2024】86497 号）和致远国际大厦项目销售的存量房完税证明书，实际于 2024 年补缴土地增值税共计 96,699,954.91 元。

对 2022 年度合并财务报表项目及金额具体影响

单位：元

报表项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
应交税费	202,540,276.82	72,524,966.19	275,065,243.01
未分配利润	315,251,347.50	-72,524,966.19	242,726,381.31
税金及附加	163,982,266.04	96,699,954.91	260,682,220.95
所得税费用	24,533,754.56	-24,174,988.72	358,765.84

报表项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
净利润	287,681,658.22	-72,524,966.19	215,156,692.03

对 2023 年度合并财务报表项目及金额具体影响

单位：元

报表项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
其他流动资产	175,645,954.28	19,728,027.19	195,373,981.47
应交税费	228,148,348.13	92,252,993.37	320,401,341.50
未分配利润	678,603,732.45	-72,524,966.19	606,078,766.26

(4) 2025 年 1-9 月财务报表中的会计差错更正情况

无。

(三) 注册会计师对发行人财务报告的审计意见

公司聘请天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2022 年的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了天衡审字[2023]00034 号标准无保留意见的审计报告。公司聘请中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2023 年和 2024 年的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度和 2024 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了勤信审字（2024）第 1534 号和勤信审字（2025）第 2314 号标准无保留意见的审计报告。

2025 年 5 月，发行人披露关于前期会计差错更正的公告，因子公司苏州科技城发展集团有限公司 2022 年度出售固定资产涉及土地增值税核算事项，对 2022 年及 2023 年合并及母公司财务报表进行了更正，并披露了更正后的 2022 年和 2023 年财务数据。经核查，上述更正对发行人财务数据不构成实质性影响。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据分别引自公司更正后 2022 年和 2023 年财务数据、经审计的 2024 年度财务报告及未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。

(四) 合并财务报表范围变化情况

报告期内发行人合并报表范围的变化情况如下：

最近三年及一期合并范围变化情况

2022 年度新纳入合并的子公司			
1	苏州科技城城建发展有限公司	房地产开发	间接控股后，持股 60.00%
2	苏州高新区综保区招商中心有限公司	办公服务与用品	间接控股后，持股 100.00%
3	苏州狮山商务创新产城建设有限公司	建筑设计及工程咨询服务	间接控股后，持股 100.00%
4	苏州高新区综保区研发创新中心有限公司	研究和实验发展	间接控股后，持股 100.00%
2022 年度不再纳入合并的子公司			
1	苏州高新区横塘城乡一体化发展有限公司	专业工程	注销前，持股 100.00%
2023 年度新纳入合并的子公司			
1	苏州科技城科技招商中心有限公司	科技推广和应用服务	间接控股后，持股 100.00%
2	苏州科技城商贸招商中心有限公司	办公服务	间接控股后，持股 100.00%
3	苏州苏润高新企业咨询合伙企业（有限合伙）	企业管理咨询	间接控股后，持股 90.00%
4	苏州狮山外企服务中心有限公司	企业管理咨询	间接控股后，持股 100.00%
5	苏州狮山科技招商中心	科技推广和应用服务	间接控股后，持股 100.00%
6	苏州狮山数字创新产业有限公司	数字技术服务	间接控股后，持股 100.00%
7	苏州狮山楼宇建设发展有限公司	公路管理与养护	间接控股后，持股 100.00%
8	苏州高新供应链管理有限公司	化学制品批发	非同控合并增加，持股 49.00%
9	苏州高新国际汽车城有限公司	汽车及零配件销售服务	非同控合并增加，持股 100.00%
10	苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	房地产开发	非同控合并增加，持股 100.00%
11	苏州新区枫桥建设发展有限公司	房地产开发	非同控合并增加，持股 100.00%
12	苏州高新区联通建设发展有限公司	房地产开发	非同控合并增加，持股 100.00%
13	苏州高新区枫桥城乡一体化建设发展有限公司	基础设施建设	非同控合并增加，持股 89.80%
14	苏州白马涧旅游发展有限公司	旅游业	非同控合并增加，持股 100.00%

15	苏州新区枫桥工业园物业管理中心有限公司	物业管理	非同控合并增加，持股 100.00%
16	苏州龙池餐饮服务有限公司	食品经营	非同控合并增加，持股 100.00%
17	苏州高新区枫桥工业园有限公司	建筑业	非同控合并增加，持股 51.00%
18	苏州高新区枫桥人力资源服务产业园有限公司	人力资源	非同控合并增加，持股 100.00%
19	苏州市万景物业服务集团有限公司	物业管理	非同控合并增加，持股 51.00%
20	苏州高新区枫桥市政服务有限公司	公共设施管理	非同控合并增加，持股 100.00%
21	苏州新区科技工业园有限公司	房地产开发	非同控合并增加，持股 100.00%
2023 年度不再纳入合并的子公司			
1	苏州科技城朗诗置业有限公司	房地产	注销前持股 80%
2024 年新纳入合并的子公司			
1	苏州科技城科技产业发展有限公司	科学研究和技术服务	同一控制下合并增加，持股 100.00%
2	苏州科技城城乡一体化发展有限公司	房地产开发	同一控制下合并增加，持股 95.24%
3	苏州科成置业有限公司	房地产开发	同一控制下合并增加，持股 80.00%
4	苏州科技城控股集团有限公司	综合开发	同一控制下合并增加，持股 64.73%
2024 年不再纳入合并的子公司			
1	苏州鑫狮智能制造有限公司	智能制造	注销前持股 100%
2	苏州市横塘工贸公司	商贸	注销前持股 100%
3	苏州新亿城商旅经济发展有限公司	文化旅游项目投资及旅游设施投资	转让前持股 100%
4	苏州高新区枫桥人力资源服务产业园有限公司	商务服务业	转让前持股 100%
5	苏州高新区国昇资本运营有限公司	基础建设	转让前持股 100%
6	苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司	基础建设	转让前持股 100%

7	苏州高新供应链管理有限公司	供应链管理服务	转让前持股 49%
8	苏州苏润高新企业咨询合伙企业（有限合伙）	企业管理咨询	转让前持股 90%
2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
无			
2025 年 1-9 月不再纳入合并的子公司			
无			

（五）会计师事务所变更

发行人 2023 年更换了会计师事务所，具体情况如下：

公司与原审计机构天衡会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。经重新选聘，公司聘请中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2023 年度财务报表审计机构。变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	291,379.63	278,351.11	388,019.68	269,975.78
交易性金融资产	1,174.03	875.27	758.43	638.77
应收票据	43.02	413.88	134.41	89.88
应收账款	530,726.51	461,693.72	377,426.88	205,899.60
应收账款融资	163.32	-	9.28	-
预付款项	295,755.76	354,732.82	22,499.36	151,296.02
其他应收款	1,345,382.21	1,538,162.71	1,607,396.78	1,220,114.08
存货	1,408,799.16	1,399,815.44	1,020,598.42	1,086,354.64

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
持有待售资产	-	-	15,106.94	-
一年内到期的非流动资产	464.72	448.34	427.40	-
其他流动资产	38,376.64	34,783.00	19,537.40	15,331.71
流动资产合计	3,912,264.99	4,069,276.30	3,451,915.00	2,949,700.47
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	2,250.40
长期应收款	386.73	793.82	67,004.81	-
长期股权投资	493,762.95	477,491.21	456,985.46	355,045.33
其他权益工具投资	1,022,514.25	1,014,888.43	1,040,067.61	987,058.49
其他非流动金融资产	170,724.23	131,618.89	91,767.74	53,736.91
投资性房地产	1,524,270.47	1,479,907.29	1,251,595.67	871,232.27
固定资产	159,214.83	161,956.09	152,992.53	96,275.50
在建工程	95,626.51	104,140.94	63,972.19	3,430.96
使用权资产	4,907.27	5,730.30	8,131.58	2,888.88
无形资产	16,565.25	17,950.42	9,052.57	8,272.70
商誉	14,858.63	15,930.04	18,476.31	-
长期待摊费用	25,734.84	26,558.73	14,081.72	5,022.98
递延所得税资产	49,273.21	45,335.37	41,773.82	29,962.48
其他非流动资产	14,673.51	14,835.58	30,213.77	11,339.62
非流动资产合计	3,592,512.68	3,497,137.12	3,246,115.77	2,426,516.52
资产总计	7,504,777.67	7,566,413.42	6,698,030.77	5,376,216.99
流动负债：				
短期借款	373,434.62	226,341.48	240,871.38	96,030.76
应付票据	-	-	3,400.00	-
应付账款	499,835.68	532,027.71	109,721.45	82,573.30
预收款项	1,809.51	6,932.53	6,961.95	2,069.11
合同负债	18,536.16	1,324.65	956.53	92.67
应付职工薪酬	1,355.75	2,292.48	2,094.99	2,067.64
应交税费	9,541.36	12,518.20	32,040.13	27,506.52
其他应付款	749,365.73	706,517.13	605,942.20	645,377.75
持有待售负债	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的非流动负债	903,206.23	918,167.79	844,428.01	477,404.70
其他流动负债	2,372.36	2,108.13	245,308.80	121,009.61
流动负债合计	2,559,457.40	2,408,230.11	2,091,725.43	1,454,132.06
非流动负债：				
长期借款	1,428,631.92	1,507,799.25	1,311,303.89	986,361.09
应付债券	945,916.27	1,004,010.38	879,640.67	986,004.79
租赁负债	4,614.45	5,324.66	7,735.65	1,296.78
长期应付款	186,543.25	153,948.37	4,631.70	394.01
递延收益	50.99	-	57.62	223.66
递延所得税负债	121,839.34	117,894.60	67,352.77	28,147.99
非流动负债合计	2,687,596.21	2,788,977.26	2,270,722.30	2,002,428.32
负债合计	5,247,053.61	5,197,207.37	4,362,447.74	3,456,560.38
股东权益：				
实收资本	850,935.19	850,935.19	850,935.19	850,935.19
其他权益工具	200,000.00	235,000.00	235,000.00	160,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	200,000.00	235,000.00	235,000.00	160,000.00
资本公积	-	-	35,106.28	32,134.84
其他综合收益	911.76	-6,593.76	-13,698.84	-18,844.74
盈余公积	133.50	-	10,015.72	9,318.12
未分配利润	-61,267.87	-52,370.33	60,607.88	24,272.64
归属于母公司所有者权益合计	990,712.59	1,026,971.10	1,177,966.22	1,057,816.04
少数股东权益	1,267,011.47	1,342,234.95	1,157,616.81	861,840.57
所有者权益合计	2,257,724.06	2,369,206.05	2,335,583.03	1,919,656.61
负债和股东权益合计	7,504,777.67	7,566,413.42	6,698,030.77	5,376,216.99

合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	171,427.75	253,637.31	373,939.83	461,883.45
二、营业总成本	170,699.08	276,887.64	388,066.24	469,832.98

其中：营业成本	104,948.91	149,544.33	312,719.51	392,035.96
税金及附加	20,059.50	22,590.42	17,025.03	26,068.22
减：销售费用	2,857.41	5,277.11	4,760.70	3,634.52
管理费用	14,644.86	31,328.00	22,969.98	19,196.90
财务费用	28,188.41	68,147.78	30,591.01	28,897.38
其中：利息费用	31,383.45	82,033.86	35,937.68	31,495.16
利息收入	4,098.07	14,144.77	5,763.77	4,481.81
加：投资收益	10,849.32	25,732.09	21,335.68	17,048.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14.56	8,013.38	7,323.21	12,010.25
其他收益	5,192.71	33,359.96	25,369.20	12,401.28
公允价值变动收益	889.05	7,478.53	119.67	-129.77
信用减值损失	-1,114.30	-407.65	1,368.97	-263.21
资产减值损失	-2,409.20	-2,543.26	-2,459.36	-
资产处置收益	1.34	1,035.06	-1,844.14	-523.92
三、营业利润	14,137.60	41,404.40	29,763.62	20,583.10
营业外收入	163.29	594.79	581.10	1,016.50
减：营业外支出	478.14	1,076.60	239.17	48.06
四、利润总额	13,822.75	40,922.59	30,105.55	21,551.55
减：所得税	8,017.59	15,125.98	7,903.30	35.88
五、净利润	5,805.17	25,796.61	22,202.26	21,515.67
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	5,805.17	25,796.61	22,202.26	21,515.67
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权属分类				
1.少数股东损益	-4,842.53	21,471.77	13,896.57	3,962.97
2.归属于母公司股东的净利润	10,647.69	4,324.84	8,305.69	17,552.70
六、其他综合收益的税后净额	7,505.52	11,041.48	5,145.90	-18,092.54
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	7,505.52	11,041.48	5,145.90	-18,092.54
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	7,505.52	11,041.48	5,145.90	-18,092.54
1.重新计量设定收益计划变动额	-	-	-	-

2.权益法下不能转损益的其他综合收益	7,501.88	1,657.96	-	-2,235.41
3.其他权益工具投资公允价值变动	3.64	9,383.52	5,145.90	-15,857.13
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	13,310.69	36,838.09	27,348.15	3,423.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,662.99	15,366.32	13,451.58	-539.83
归属于少数股东的综合收益总额	10,647.69	21,471.77	13,896.57	3,962.97

合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	152,018.40	1,144,941.01	254,091.82	438,918.67
收到的税费返还	145.78	997.83	3,260.95	6,519.20
收到的其他与经营活动有关的现金	317,441.13	332,182.48	18,160.29	162,259.74
经营活动现金流入小计	469,605.31	1,478,121.33	275,513.07	607,697.61
购买商品、接受劳务支付的现金	116,131.01	816,379.11	108,652.39	216,833.27
支付给职工以及为职工支付的现金	15,892.79	23,063.13	17,324.99	16,296.44
支付的各项税费	40,333.50	69,571.70	58,158.66	35,347.56
支付的其他与经营活动有关的现金	74,523.66	123,566.71	5,335.95	212,316.55

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流出小计	246,880.96	1,032,580.64	189,471.99	480,793.83
经营活动产生的现金流量净额	222,724.35	445,540.68	86,041.08	126,903.78
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	52,399.83	2,082,961.12	476,690.73	467,787.33
取得投资收益收到的现金	5,497.25	10,571.70	8,506.09	5,115.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,532.93	14,531.61	13,309.42	1,812.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,001.85	7,353.65	39,440.51	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,816.56	57,371.34	114,194.68	59,841.03
投资活动现金流入小计	79,248.42	2,172,789.43	652,141.43	534,556.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	69,152.70	165,510.99	71,946.73	22,084.27
投资支付的现金	102,394.44	2,314,837.03	620,219.56	617,043.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	233.58	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,755.00	68,069.30	74,524.11	50,902.00
投资活动现金流出小计	179,302.14	2,548,417.32	766,923.99	690,029.29
投资活动产生的现金流量净额	-100,053.72	-375,627.88	-114,782.56	-155,472.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	110,000.00	132,867.77	179,184.51	180,894.62
取得借款收到的现金	1,094,798.80	1,554,918.50	688,102.53	438,440.00
发行债券收到的现金	266,504.00	493,985.00	550,000.00	385,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	413,927.38	806,275.68	355,880.79	301,969.06
筹资活动现金流入小计	1,885,230.19	2,988,046.95	1,773,167.84	1,306,303.68
偿还债务支付的现金	1,361,045.53	2,113,467.39	1,006,429.57	905,298.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,243.90	179,517.46	190,072.01	204,186.08
支付其他与筹资活动有关的现金	538,601.22	889,199.09	430,784.18	164,693.71
筹资活动现金流出小计	1,994,890.65	3,182,183.95	1,627,285.76	1,274,178.58
筹资活动产生的现金流量净额	-109,660.46	-194,137.00	145,882.07	32,125.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	13,010.18	-124,224.20	117,140.59	3,555.98
期初现金及现金等价物余额	277,027.86	401,252.06	268,473.52	264,917.53

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、期末现金及现金等价物余额	290,038.03	277,027.86	385,614.11	268,473.52

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	9,797.09	9,797.42	54,512.00	99,490.99
其他应收款	120,745.16	288,916.96	504,770.19	424,649.17
存货	104,424.51	97,442.36	102,278.83	75,512.25
其他流动资产	3,026.12	3,536.65	3,011.85	4,439.90
流动资产合计	237,992.88	399,693.39	664,572.87	604,092.31
非流动资产：				
长期股权投资	1,122,805.21	1,108,099.48	1,363,081.66	1,241,488.50
其他权益工具投资	949,263.99	949,263.99	865,537.42	878,359.55
其他非流动金融资产	5,250.00	-	-	-
投资性房地产	85,272.01	85,272.01	82,618.00	85,315.84
固定资产	668.49	672.79	679.49	714.44
递延所得税资产	5,368.42	5,368.40	1,593.79	2,814.34
非流动资产合计	2,168,628.11	2,148,676.66	2,313,510.36	2,208,692.67
资产总计	2,406,620.99	2,548,370.05	2,978,083.23	2,812,784.98
流动负债：				
短期借款	-	-	-	1,500.00
应付账款	-	2,269.67	-	-
预收款项	-	13.04	12.32	-
应付职工薪酬	-	17.69	138.24	163.11
应交税费	104.29	232.78	4,268.19	1,718.31
其他应付款	773,534.01	706,121.28	750,392.83	758,734.67
一年内到期的非流动负债	438,030.62	330,075.09	566,841.73	318,819.28
其他流动负债	-	-	30,301.08	20,137.93

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动负债合计	1,211,668.92	1,038,729.56	1,351,954.40	1,101,073.30
非流动负债：				
长期借款	84,550.00	76,500.00	128,664.72	85,594.72
应付债券	261,800.00	545,000.00	370,000.00	566,484.40
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	663.50	663.50	-	-
非流动负债合计	347,013.50	622,163.50	498,664.72	652,079.12
负债合计	1,558,682.42	1,660,893.06	1,850,619.12	1,753,152.42
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	850,935.19	850,935.19	850,935.19	850,935.19
其他权益工具	200,000.00	235,000.00	235,000.00	160,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	200,000.00	235,000.00	235,000.00	160,000.00
资本公积金	-	-	30,586.64	27,615.20
其它综合收益	7,870.83	1,657.96	-	-9,956.09
盈余公积金	133.50	-	10,016.40	9,318.12
未分配利润	-211,000.95	-200,116.16	925.87	21,720.14
所有者权益合计	847,938.57	887,476.99	1,127,464.10	1,059,632.56
负债和所有者权益总计	2,406,620.99	2,548,370.05	2,978,083.23	2,812,784.98

母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、主营业务收入	2,159.28	37,811.46	59,692.92	292,118.30
减：主营业务成本	407.52	33,007.99	56,644.14	277,406.35
税金及附加	561.03	799.76	967.73	2,521.85
管理费用	114.83	270.36	988.07	1,054.44
财务费用	12,935.12	29,038.36	-1,153.66	-589.13
加：投资收益	5,054.60	5,380.11	10,485.54	13,974.46
其他收益	-	-	4.12	5.23
信用减值损失	-0.08	-0.09	-0.00	0.04

公允价值变动收益	-	-33.91	-	-
资产处置收益	-		-3.42	-0.46
二、营业利润	-6,804.70	-19,958.89	12,732.89	25,704.06
加：营业外收入	-	<0.01	0.01	-
减：营业外支出	-	43.76	16.25	4.00
三、利润总额	-6,804.70	-20,002.64	12,716.64	25,700.06
减：所得税	25.08	-3,783.09	5,789.66	3,139.83
四、净利润	-6,829.78	-16,219.55	6,926.98	22,560.23

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,258.27	218,309.43	63,267.91	309,970.76
收到的其他与经营活动有关的现金	166,454.29	113,473.53	1,189.68	15,414.66
经营活动现金流入小计	168,712.56	331,782.96	64,457.59	325,385.42
购买商品、接受劳务支付的现金	395.63	419.05	352.39	166.36
支付给职工以及为职工支付的现金	17.73	179.25	638.90	831.01
支付的各项税费	292.37	7,579.11	6,597.15	14,722.47
支付的其他与经营活动有关的现金	476.71	323.27	377.15	133,811.08
经营活动现金流出小计	1,182.43	8,500.68	7,965.60	149,530.92
经营活动产生的现金流量净额	167,530.12	323,282.28	56,491.99	175,854.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	23,500.00	636,881.00	224,552.85	241,887.33
取得投资收益收到的现金	-38.25	2,454.73	1,475.96	4,428.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	2.11	0.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	23,461.75	639,335.72	226,030.92	246,316.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	-	11.80	26.97
投资支付的现金	32,150.00	678,892.87	208,100.87	350,301.70
投资活动现金流出小计	32,150.00	678,892.87	208,112.67	350,328.68
投资活动产生的现金流量净额	-8,688.25	-39,557.15	17,918.24	-104,012.18

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	100,000.00	2,867.77	78,005.58	50,000.00
取得借款收到的现金	13,850.00	36,950.00	55,000.00	15,500.00
发行债券收到的现金	106,800.00	470,000.00	440,000.00	165,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	71,571.72	203,900.23	2,652.57	154,851.83
筹资活动现金流入小计	292,221.72	713,718.00	575,658.16	385,351.83
偿还债务支付的现金	280,250.00	647,194.72	392,650.00	217,263.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,733.92	67,948.07	103,757.37	119,980.70
支付其他与筹资活动有关的现金	133,080.00	327,014.93	198,640.01	59,950.00
筹资活动现金流出小计	451,063.92	1,042,157.72	695,047.38	397,194.20
筹资活动产生的现金流量净额	-158,842.20	-328,439.72	-119,389.22	-11,842.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-0.33	-44,714.59	-44,978.99	59,999.96
加：期初现金及现金等价物余额	9,797.42	54,512.00	99,490.99	39,491.04
六、期末现金及现金等价物余额	9,797.09	9,797.42	54,512.00	99,490.99

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 1-9 月 /9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产（亿元）	750.48	756.64	669.80	537.62
总负债（亿元）	524.71	519.72	436.24	345.66
全部债务（亿元）	365.36	365.84	352.50	266.68
所有者权益（亿元）	225.77	236.92	233.56	191.97
营业总收入（亿元）	17.14	25.36	37.39	46.19
利润总额（亿元）	1.38	4.09	3.01	2.16
净利润（亿元）	0.58	2.58	2.22	2.15
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.04	-0.82	-0.37	0.81
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.06	0.43	0.83	1.76
经营活动产生现金流量净额（亿元）	22.27	44.55	8.60	12.69
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.01	-37.56	-11.48	-15.55
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-10.97	-19.41	14.59	3.21

项目	2025 年 1-9 月 /9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率	1.53	1.69	1.65	2.03
速动比率	0.98	1.11	1.16	1.28
资产负债率（%）	69.92	68.69	65.13	64.29
债务资本比率（%）	61.81	60.69	60.15	58.15
营业毛利率（%）	38.78	41.04	16.37	15.12
平均总资产回报率（%）	-	3.85	2.90	3.59
加权平均净资产收益率（%）	0.25	1.10	1.04	1.14
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.02	-0.35	-0.18	0.43
EBITDA（亿元）	-	13.26	10.08	8.78
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.63	2.86	3.29
EBITDA 利息倍数	-	0.57	0.69	0.52
应收账款周转率	0.35	0.60	1.28	2.56
存货周转率	0.12	0.12	0.30	0.35

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层根据报告期的财务情况，对发行人的资产结构、负债结构、所有者权益、现金流量、偿债能力和盈利能力进行了讨论和分析。

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	291,379.63	3.88	278,351.11	3.68	388,019.68	5.79	269,975.78	5.02
交易性金融资产	1,174.03	0.02	875.27	0.01	758.43	0.01	638.77	0.01
应收票据	43.02	<0.01	413.88	0.01	134.41	0.00	89.88	0.00
应收账款	530,726.51	7.07	461,693.72	6.10	377,426.88	5.63	205,899.60	3.83
应收账款融资	163.32	<0.01	-	-	9.28	0.00	-	-
预付款项	295,755.76	3.94	354,732.82	4.69	22,499.36	0.34	151,296.02	2.81
其他应收款	1,345,382.21	17.93	1,538,162.71	20.33	1,607,396.78	24.00	1,220,114.08	22.69
存货	1,408,799.16	18.77	1,399,815.44	18.50	1,020,598.42	15.24	1,086,354.64	20.21
持有待售资产	-	-	-	-	15,106.94	0.23	-	-
一年内到期的非流动资产	464.72	0.01	448.34	0.01	427.40	0.01	-	-
其他流动资产	38,376.64	0.51	34,783.00	0.46	19,537.40	0.29	15,331.71	0.29
流动资产合计	3,912,264.99	52.13	4,069,276.30	53.78	3,451,915.00	51.54	2,949,700.47	54.87
非流动资产：						-		-
债权投资	-	-	-	-	-	-	2,250.40	0.04
长期应收款	386.73	0.01	793.82	0.01	67,004.81	1.00	-	-
长期股权投资	493,762.95	6.58	477,491.21	6.31	456,985.46	6.82	355,045.33	6.60
其他权益工具投资	1,022,514.25	13.62	1,014,888.43	13.41	1,040,067.61	15.53	987,058.49	18.36
其他非流动金融资产	170,724.23	2.27	131,618.89	1.74	91,767.74	1.37	53,736.91	1.00
投资性房地产	1,524,270.47	20.31	1,479,907.29	19.56	1,251,595.67	18.69	871,232.27	16.21
固定资产	159,214.83	2.12	161,956.09	2.14	152,992.53	2.28	96,275.50	1.79
在建工程	95,626.51	1.27	104,140.94	1.38	63,972.19	0.96	3,430.96	0.06
使用权资产	4,907.27	0.07	5,730.30	0.08	8,131.58	0.12	2,888.88	0.05
无形资产	16,565.25	0.22	17,950.42	0.24	9,052.57	0.14	8,272.70	0.15
商誉	14,858.63	0.20	15,930.04	0.21	18,476.31	0.28	-	-
长期待摊费用	25,734.84	0.34	26,558.73	0.35	14,081.72	0.21	5,022.98	0.09
递延所得税资产	49,273.21	0.66	45,335.37	0.60	41,773.82	0.62	29,962.48	0.56
其他非流动资产	14,673.51	0.20	14,835.58	0.20	30,213.77	0.45	11,339.62	0.21
非流动资产合计	3,592,512.68	47.87	3,497,137.12	46.22	3,246,115.77	48.46	2,426,516.52	45.13

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	7,504,777.67	100.00	7,566,413.42	100.00	6,698,030.77	100.00	5,376,216.99	100.00

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人资产总计分别为 5,376,216.99 万元、6,698,030.77 万元、7,566,413.42 万元和 7,504,777.67 万元。发行人总资产中流动资产占比水平较高。

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人流动资产合计分别为 2,949,700.47 万元、3,451,915.00 万元、4,069,276.30 万元和 3,912,264.99 万元，占总资产比例分别为 54.87%、51.54%、53.78%和 52.13%，总体较为稳定。发行人流动资产主要为货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人非流动资产合计分别为 2,426,516.52 万元、3,246,115.77 万元、3,497,137.12 万元和 3,592,512.68 万元，占总资产比例分别为 45.13%、48.46%、46.22%和 47.87%，呈持续上升趋势，总体较为稳定。公司非流动资产主要为长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产和固定资产。

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 269,975.78 万元、388,019.68 万元、278,351.11 万元和 291,379.63 万元，占总资产比例分别为 5.02%、5.79%、3.68%和 3.88%。发行人货币资金主要是银行存款。

2023 年末发行人货币资金较上年末增加 118,043.90 万元，增幅为 43.72%；2024 年末，发行人货币资金较上年末减少 109,668.57 万元，降幅为 28.26%；2025 年 9 月末，发行人货币资金较上年末增加 13,028.52 万元，增幅为 4.68%，主要系发行人业务持续扩展，资金需求较大，新增银行借款所致。

截至 2025 年 9 月末，受限货币资金 1,341.59 万元，占货币资金比重为 0.46%，全部为保证金。

最近一期末发行人货币资金构成

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
库存现金	4.34

数字货币	2,088.62
银行存款	287,889.27
其他货币资金	1,397.39
合计	291,379.63

2、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 205,899.60 万元、377,426.88 万元、461,693.72 万元和 530,726.51 万元，占总资产比例分别为 3.83%、5.63%、6.10% 和 7.07%。2023 年末，发行人应收账款较上年末增加 171,527.28 万元，增幅为 83.31%，主要系本年度枫桥工业园等公司新纳入发行人合并范围所致。2024 年末，发行人应收账款较上年末增加 84,266.84 万元，增幅为 22.33%；2025 年 9 月末，发行人应收账款较上年末增加 69,032.79 万元，增幅为 14.95%。

发行人应收账款的坏账准备，按年末应收账款余额根据账龄分析计提，对政府行政部门的应收账款不计提坏账准备。按账龄具体计提坏账准备比例为：账龄在一年以内，应收账款计提比例 1.00%、账龄在一年至二年，应收账款计提比例 10.00%、账龄二至三年，应收账款计提比例 50.00%、账龄在三年以上，应收账款计提比例 100.00%。

发行人应收账款中涉及政府、政府相关部门的往来款项不存在无经营背景、替政府融资等行为。

2025 年 9 月末发行人应收账款前五大客户情况表

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	年限	占应收账款 账面余额比 重	款项性质
苏州科技城管理委员会	非关联方	114,683.10	3 年以内及 3 年以上	21.44	项目回购款，租金 补贴
	非关联方	240,174.00	0 至 3 年	44.91	土地指标出售款项
苏州高新区（虎丘区）东 渚街道办事处	非关联方	59,593.06	2-3 年及 3 年以上	11.14	土地指标出售款项
东渚镇人民政府	非关联方	40,292.97	3 年以内	7.53	项目建设款、安置 补偿款
苏州高新区俊采城市发展 有限公司	非关联方	7,686.45	1 年以内	1.44	售房款

单位名称	是否关联方	金额	年限	占应收账款 账面余额比 重	款项性质
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道办事处	非关联方	9,368.51	0-3 年	1.75	房租款
合计	-	471,798.09	-	88.21	-

3、预付款项

近三年及一期末，发行人预收账款分别为 151,296.02 万元、22,499.36 万元、354,732.82 万元和 295,755.76 万元，占总资产比例分别为 2.81%、0.34%、4.69% 和 3.94%。

2023 年末，发行人预付账款较上年末减少 128,796.66 万元，降幅 85.13%，主要原因系转让预付款项规模较大的子公司所致；2024 年末，发行人预收账款较上年末增加 332,233.46 万元，增幅为 1476.64%，主要系增加对东渚动迁办的预付动迁款所致；2025 年 9 月末，发行人预收账款较上年末减少 58,977.06 万元，降幅为 16.63%。

发行人预付款项中涉及政府、政府相关部门的往来款项不存在无经营背景、替政府融资等行为。

最新一期末发行人预付款项前五大客户明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司 关系	金额	占预付 款项总 额比例
东渚动迁办	非关联方	101,471.05	34.31
菁英公寓代建项目	非关联方	18,146.84	6.14
高新区房屋征收中心	非关联方	6,118.17	2.07
江苏省电力公司苏州供电分公司	非关联方	3,491.37	1.18
苏州三新供电服务有限公司市郊工程服务分公司	非关联方	3,041.32	1.03
合计	-	132,268.75	44.73

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 1,220,114.08 万元、1,607,396.78 万元、1,538,162.71 万元和 1,345,382.21 万元，占总资产比例分别为 22.69%、

24.00%、20.33%和 17.93%。2023 年末，发行人其他应收款较上年末增加 387,282.70 万元，增幅为 31.74%，主要系本年度枫桥工业园等公司新纳入发行人合并范围所致；2024 年末，发行人其他应收款较上年末减少 69,234.07 万元，降幅为 4.31%；2025 年 9 月末，发行人其他应收款较上年末减少 192,780.50 万元，降幅为 12.53%。

其他应收款科目包含应收利息、应收股利和其他应收款。截至报告期末，其他应收款科目明细如下：

最近一期末发行人其他应收款前五大主要单位情况表

单位：万元

项目	账面价值
应收利息	-
应收股利	888.08
其他应收款	1,344,494.13
合计	1,345,382.21

发行人其他应收账款的坏账核算根据分析计提。按账龄具体计提坏账准备比例为：账龄在一年以内，应收账款计提比例 1%、账龄在一年至二年，应收账款计提比例 10%、账龄二至三年，应收账款计提比例 50%、账龄在三年以上，应收账款计提比例 100%。

最近一期末发行人其他应收款前五大主要单位情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占账面余额比重	款项性质
苏州市高新技术开发区财政局	285,895.20	21.23	项目结算及往来款
苏州高新区枫桥联枫建设发展有限公司	354,612.29	26.33	项目建设款
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	267,735.22	19.88	项目建设款
苏州科技城市管理委员会	119,290.64	8.86	项目资金补偿款及往来款
苏州高新区横塘街道城中村改造专户	57,293.64	4.25	动迁费和拆迁补偿款
合计	1,084,826.99	80.56	-

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要为其他应收款的产生是否与发行人经营业务相关，若与发行人经营业务相关，则系经营性其他应收款，反之，则为非经营性其他应收款。发行人非经营性其他应收款主要

为拆借款。

报告期期末，非经营性往来及资金拆借的账面余额及占总资产的比例如下：

单位：万元、%

类型	2025 年 9 月末	
	账面余额	占总资产比重
非经营性款项	95,721.02	1.28
经营性款项	1,250,836.99	16.67
合计	1,346,558.01	17.94

截至 2025 年 9 月末，公司其他应收款前五名合计 1,084,826.99 万元，占比 80.56%，公司其他应收款集中度较高。发行人其他应收账中涉及政府、政府相关部门的往来款项不存在无经营背景、替政府融资等行为。截至 2025 年 9 月末，发行人主要经营性其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	期末余额	占账面余额比重	款项性质
苏州市高新技术开发区财政局	否	285,895.20	21.23	项目结算及往来款
苏州高新区枫桥联枫建设发展有限公司	否	354,612.29	26.33	项目建设款
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	否	267,735.22	19.88	项目建设款
苏州科技城市管理委员会	否	119,290.64	8.86	项目资金补偿款
苏州高新区横塘街道城中村改造专户	否	57,293.64	4.25	动迁费和拆迁补偿款
合计	-	1,084,826.99	80.56	-

截至 2025 年 9 月末，发行人对苏州市高新技术开发区财政局经营性其他应收款余额为 285,895.20 万元，占其他应收款账面余额的比例 21.23%，其形成原因、款项性质等具体如下：

单位：万元

单位名称	形成原因	2025 年 9 月末余额	对应项目	款项性质
苏州市高新技术开发区财政	项目结算	285,895.20	建成区道路综合改造、北环快速路西延、马涧路西延、	经营性

局			中环快速路高新区段工程及南环快速路高新区段工程等项目	
合计	-	285,895.20	-	-

截至 2025 年 9 月末，主要项目具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期间	总投资金额	协议签署日期
建成区道路综合改造	2009-2023	7.00	2010年10月
北环快速路西延	2008-2023	19.05	2010年10月
马涧路西延	2012-2023	3.81	2010年10月
中环快速路高新区段工程	2012-2023	42.87	2010年10月
南环快速路高新区段工程	2011-2023	4.39	2010年10月

根据发行人与苏州国家高新技术产业开发区管理委员会签订的投资建设项目协议及苏州高新区管委会办文单，发行人受苏州高新区管委会委托承建的虎丘区（高新区）范围内基础设施项目由发行人自筹建设资金，项目竣工且审计结束并完成项目交付后，高新区管委会对公司在基础设施开发中实际发生的开发成本加成一定比例的代建管理费予以支付，故将上述项目款项划分为经营性应收款。上述款项回款风险较小，随着回款进度的推进，发行人的资金占用情况将逐步得到缓解，资金流动性将进一步释放，预计不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

对苏州高新区枫桥联枫建设发展有限公司（以下简称“联枫建设”）、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司（“生态农业”）的其他应收款主要为项目建设款。根据《马涧片区综合拆迁改造项目合作开发协议》《高新区枫桥汽车城搬迁项目合作开发协议》，生态农业和联枫建设与发行人及其子公司对马涧片区综合拆迁改造项目、汽车城片区城市更新项目进行合作开发。发行人是高新区园区运营的重要载体，业务职能主要包括区域内基础设施建设、土地开发、战略性投资等方面，总体资本实力、经营能力和管理水平较强。上述马涧片区综合拆迁改造项目、汽车城片区城市更新项目为枫桥街道的重点项目，发行人作为总协调人与生态农业和联枫建设合作开发上述项目，发行人在前期提供人员、资金、管理等方面的支持，并最终合作完成上述项目的合作开发，后期上述项目也将由发行

人参与运营、管理和交付，并实现资金回流。目前，上述项目正处于开发建设阶段，生态农业和联枫建设逐年向发行人及其子公司小幅回款，预计将于项目完工交付后加速回款。

对苏州科技城管理委员会的经营性其他应收款，主要为应收苏州科技城管理委员会的租赁项目款资金补贴。对于符合苏州科技城扶持的企业，租赁可享受租金减免等优惠政策。发行人租赁业务优惠租金的差价部分由苏州科技城管委会进行补贴，补贴金额一般年结。截至目前，对苏州科技城管理委员会的回款进度受对手方资金状况的影响。发行人将同政府部门积极沟通，加强应收款项的回款工作。

对苏州高新区横塘街道城中村改造专户的其他应收款主要为发行人安置房业务产生的横塘街道城中村改造项目相关动迁费和拆迁补偿款。根据虎丘区国民经济和社会发展规划草案及全区国有土地上房屋征收计划表，高新区横塘街道及狮山街道委托发行人负责区域内房屋动迁工程项目，项目竣工且审计结束并完成项目交付后，街道与公司就相关工程统一结算后予以支付，故将上述项目款项划分为经营性应收款。

发行人与上述借款单位的其他应收款均已签订相关业务合同，截至目前各大项目正常统筹建设中。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款为 95,721.02 万元，占总资产比重为 1.28%，主要非经营性其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	期末余额	占账面余额比重
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道办事处	否	48,283.56	3.59
苏高新城建发展（苏州）有限公司	否	40,000.00	2.97
苏州镇湖文化旅游发展有限公司	否	3,770.00	0.28
合计	-	92,053.56	6.84

截至 2025 年 9 月末，公司非经营性其他应收款占其他应收款的比例较小，且对手方均为政府机构或国有企业，资信状况良好，回收风险小，不会对公司的偿债能力不造成影响。

5、存货

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,086,354.64 万元、1,020,598.42 万元、1,399,815.44 万元和 1,408,799.16 万元，占总资产比例分别为 20.21%、15.24%、18.50%和 18.77%。存货由库存商品、开发成本、开发产品和原材料构成，主要为开发成本和开发产品，为发行人代建工程回款收入确认前记在此项下的账面价值。2023 年末，发行人存货较上年末减少 65,756.22 万元，降幅为 6.05%；2024 年末，发行人存货较上年末增加 379,217.02 万元，增幅为 37.16%，主要系开发成本增加较多所致；2025 年 9 月末，发行人存货较上年末增加 8,983.72 万元，增幅为 0.64%。

2024年末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2024 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	531,694.69	1,391.76	530,302.93
开发成本	869,413.04	-	869,413.04
库存商品	22.98	-	22.98
原材料	76.48	-	76.48
合计	1,401,207.19	1,391.76	1,399,815.44

最近一年末，公司开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	账面价值
狮山街道城中村改造项目	224,985.77
山云轩口袋公园	240.16
312 国道（大同路—绕城高速）给水管工程	1,638.18
南环快速路西延高新区段工程	47.50
中环快速路高新区段工程	21,586.33
青山绿庭三期地下车位	1,143.82
科技城基础设施	76,477.59
开发地块项目	112,986.30
新一代信息技术产业园	54,034.74
玉屏山景观提升及配套项目	1,593.19
西渚花苑	108,431.67

项目名称	账面价值
东渚新苑	90,417.02
龙惠花苑二期	99,124.77
华通七区	32,462.71
龙景花园南区	44,243.28
合计	869,413.04

最近一年末，公司开发产品明细如下：

单位：万元

项目名称	账面价值
融资费用	74,170.35
星韵花园	10,648.20
张步村动迁房	66.43
康佳六期动迁房	3,879.83
杨木桥一期动迁房	4,413.00
姚桥头动迁房	7,652.90
杨木桥二期动迁房	4,011.41
杨木桥三期动迁房	8,175.34
城投基础设施建设	45,796.61
人才公寓	4,896.37
科技服务一区 AB 楼	65,779.39
新一代信息技术产业园一期地面房屋	122,401.38
青山绿庭二期	52.00
三优三保	171,585.25
D7 地块	6,344.55
其他	429.91
合计	530,302.93

6、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 871,232.27 万元、1,251,595.67 万元、1,479,907.29 万元和 1,524,270.47 万元，占总资产比例分别为 16.21%、18.69%、19.56%和 20.31%。

2023 年末，发行人投资性房地产较上年末增加 380,363.40 万元，增幅为 43.66%，主要系 2023 年枫桥工业园等公司并表所致。2024 年末，发行人投资性房地产较上年末增加 228,311.62 万元，增幅为 18.24%；2025 年 9 月末，发行人投资性房地产较上年末增加 44,363.18 万元，增幅为 3.00%。

截至 2024 年末，公司投资性房地产主要明细如下：

单位：万元

投资性房地产所在单位	金额
苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	85,272.01
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	113,896.93
苏州金屋装饰广场有限公司	5,681.54
苏州狮山生命科学技术有限公司	50,430.57
苏州天澜高新技术产业发展有限公司	109,619.46
苏州高新区狮山资产经营有限公司	94,445.51
苏州高新区狮山城镇建设发展有限公司	26,769.46
苏州新区科技工业园有限公司	65,758.55
苏州高新区狮山工业廊开发有限公司	50,922.19
一科城市投资发展有限公司	16,244.66
苏州新区枫桥建设发展有限公司	19,839.31
苏州高新国际汽车城有限公司	18,632.74
苏州高新区枫桥工业园有限公司	177,796.11
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	260,082.27
合计	1,095,391.31

7、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为 3,430.96 万元、63,972.19 万元、104,140.94 万元、95,626.51 万元，占总资产比例分别为 0.06%、0.96%、1.38%、1.27%，占比较小。

2023 年末，发行人在建工程较上年末增加 60,541.23 万元，增幅为 1764.56%，主要系新增生命科学产业园项目以及 2023 年将苏州高新区枫桥工业园有限公司等公司新纳入合并范围所致；2024 年末，发行人在建工程较上年末增加 40,168.75 万元，增幅为 62.79%，主要系当年度狮山商务创新区数创国际产业融合发展项目等在建项目的投入增加所致。2025 年 9 月末，发行人在建工程较上年末减少 8,514.43 万元，降幅为 8.18%。

最近一期末发行人主要在建工程情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
狮山商务创新区数创国际产业融合发展项目	34,386.68	-	34,386.68
光子产业园融合发展项目	16,261.39	-	16,261.39
公共设施建设配套提升工程	16,228.21	-	16,228.21
智慧产业项目	7,621.48	-	7,621.48
2016-WG-19 号地块项目	7,756.46	690.91	7,065.56
2.5 产业园市政配套设施	6,734.04	-	6,734.04
火炬路 52 号	5,272.06	-	5,272.06
合计	94,260.32	690.91	93,569.41

8、其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 987,058.49 万元、1,040,067.61 万元、1,014,888.43 万元和 1,022,514.25 万元，占总资产比例分别为 18.36%、15.53%、13.41%和 13.62%。主要系由于发行人主营业务包括对本公司的法人财产进行资本运作，对政府以注册资本投入的资产进行重组、出售、出租以及对外投资参股，其他权益工具投资是公司主要资产科目之一。2023 年末，发行人其他权益工具投资较上年末增加 53,009.12 万元，增幅为 5.37%；2024 年末，发行人其他权益工具投资较上年末减少 25,179.18 万元，降幅为 2.42%；2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资较上年末增加 7,625.82 万元，增幅为 0.75%。

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。

经公司董事会 2020 年 3 月 13 日决议通过，公司于 2019 年 1 月 1 日开始执行前述新金融工具准则，因此自 2019 年起对可供出售金融资产科目进行重分类。

最新一期末发行人其他权益工具投资明细表

单位：万元

项目	余额
苏州国际物流快速通道建设有限公司	201,658.91
苏州市轨道交通集团有限公司	171,873.44
苏州高新有轨电车集团有限公司	150,000.00
苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	108,100.00
苏州市新浒旅游开发有限公司	102,202.53
苏州高新城市交通发展有限公司	91,600.00
苏州国发高新城市发展投资企业	70,000.00
苏州东吴财产保险股份有限公司	32,450.00
苏州狮山广场发展有限公司	14,338.84
苏州高新有轨电车集团有限公司	11,375.40
苏州高新区北部新城城市建设投资发展有限公司	10,000.00
苏州高新智慧停车管理有限公司	9,914.75
苏州沪宁城际铁路有限公司	5,111.41
苏州合医创业投资合伙企业(有限合伙)	4,510.00
国网（苏州）城市能源研究院有限责任公司	4,000.00
苏州苏创高新创新投资基金合伙企业（有限合伙）	3,600.00
苏州医疗器械产业发展有限公司	3,583.14
苏州市沿海合作开发建设投资有限公司	3,000.00
苏州浒创致新建设发展有限公司	2,539.95
苏州高新生命科技有限公司	2,500.00
苏州高新区创业科技投资管理有限公司	2,365.06
苏州市信用再担保有限公司	2,000.00
苏州宝化炭黑有限公司	1,980.00
苏州启悦建设发展有限公司	1,890.00
苏州科技城科创天使创业投资合伙企业	1,610.00
苏州产权交易中心有限公司	1,500.00
苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司	1,416.78
苏州浒新思维创业投资合伙（有限合伙）	1,050.00

项目	余额
苏州苏高新国际创新社区产业发展有限公司	1,000.00
苏州宏云智能科技有限公司	700.00
苏州天然气管网股份有限公司	675.00
易程（苏州）新技术股份有限公司	600.00
苏州光子产业发展有限公司	600.00
苏州科技城先进智造股权投资合伙企业（有限合伙）	600.00
中诚智信工程咨询集团股份有限公司	500.00
江苏兰亭商业运营管理有限公司	443.17
江苏银行股票	413.31
苏州太盟一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	400.00
苏州市民达资信非融资担保有限公司	143.95
苏州科尚物业服务有限公司	100.00
苏州欧伏安传感技术研究所有限公司	100.00
江苏国际知识产权运营交易中心有限公司	50.00
苏州高新区集合喷漆有限公司	16.44
苏州高新区美枫市政管理服务有限公司	2.18
合计	1,022,514.25

8、政府性应收款

截至 2024 年末，发行人政府性应收款明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	科目	坏账准备	占有效净资产比例
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道办事处	3,807.88	应收账款	-	0.17
枫桥街道马涧社区服务中心	242.83	应收账款	-	0.01
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道城市管理行政执法中队	252.71	应收账款	-	0.01
苏州高新区（虎丘区）狮山街道、横塘街道社区管理中心	3,149.03	应收账款	-	0.14
苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处	3,129.29	应收账款	-	0.14
苏州高新区（虎丘区）狮山街道城市管理行政执法中心	6.70	应收账款	-	0.00
苏州高新区枫桥街道白马涧社区居民委员会	291.01	应收账款	-	0.01
苏州高新区枫桥街道景山社区居民委员会	13.14	应收账款	-	0.00
苏州高新区枫桥街道龙池社区居民委员会	213.65	应收账款	-	0.01
苏州高新区狮山商务创新区管理办公室	559.71	应收账款	-	0.02
苏州武警支队	1.32	应收账款	-	0.00

单位名称	账面余额	科目	坏账准备	占有有效净资产比例
苏州住房保障管理中心	8.40	应收账款	-	0.00
苏州市吴中区郭巷街道徐浜社区居民委员会	29.14	应收账款	-	0.00
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道综合行政执法局工会委员会	16.24	应收账款	-	0.00
苏州科技城管理委员会	303,860.02	应收账款	-	13.33
苏州高新区（虎丘区）东渚街道办事处	59,593.06	应收账款	-	2.61
东渚镇人民政府	44,165.50	应收账款	-	1.94
苏州高新区管理委员会	873.92	应收账款	-	0.04
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道办事处	38,012.30	其他应收款	-	1.67
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道马涧村股份经济合作社	2.00	其他应收款	-	0.00
苏州高新区（虎丘区）枫桥街道俞宅村股份经济合作社	76.88	其他应收款	-	0.00
苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处	4,719.05	其他应收款	-	0.21
苏州高新区横塘街道城中村改造专户	76,421.15	其他应收款	-	3.35
苏州高新区狮山横塘街道房屋征收与补偿办公室	10249.42	其他应收款	-	0.45
苏州高新区狮山街道农村社区股份合作联社	43.33	其他应收款	-	0.00
苏州高新区狮山商务创新区管理办公室	870.84	其他应收款	-	0.04
苏州横塘集镇开发办公室	725.86	其他应收款	-	0.03
苏州市高新区枫桥派出所	9.00	其他应收款	-	0.00
苏州科技城管理委员会	120,094.74	其他应收款	-	5.27
苏州市高新技术开发区财政局	482,719.84	其他应收款	-	21.17
苏州高新区综合保税区管理办公室	547.74	其他应收款	-	0.02
合计	1,154,705.69	-	-	50.64

截至 2024 年末，发行人重点关注资产金额为 88,995.98 万元，其中公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等其他公益性资产为 16,967.57 万元；无证及未办妥产权证的房产、土地期末金额为 72,028.41 万元。截至 2024 年末，发行人扣除重点关注资产后的净资产金额为 2,280,210.07 万元，政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 50.64%。上述政府性应收款回款收到对手方资金情况影响，未来将加大催收力度，进一步提高回款速度。本期债券募集资金拟全部用于偿还到期的公司债券本金。

发行人是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主体，是虎丘区（高新区）重点的基础设施建设主体，实际控制人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)。公司良好的资信状况以及与金融机构良

好的合作关系为本期债券的还本付息提供有力支持。同时，发行人将同政府部门积极沟通，加强应收款项的回款工作。本期债券募集资金用途为偿还到期公司债券本金，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

9、拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项等情况

1) 拟开发土地

截至 2024 年末，发行人拟开发土地为 11.30 亿元，占总资产比重为 1.49%。

2) 待结算的基础设施代建项目

截至 2024 年末，发行人存货存在基础设施建设项目，待结算的基础设施代建项目金额合计为 66.33 亿元，占总资产比重为 8.77%。

3) 应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项

应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项金额为 126.23 亿元，占总资产比重为 16.68%。

综上所述，截至 2024 年末拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额合计为 203.86 亿元，占总资产比重为 26.94%。

(2) 涉及市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务

发行人涉及市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务的主要系工程项目建设业务、安置房建设及人才公寓销售业务和土地资源运营业务，报告期内相关收入金额及占比情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	-	-	35,870.49	14.14	57,020.88	15.25	294,511.84	63.76
安置房建设、人才公寓销售	24,349.12	14.20	22,081.44	8.71	34,237.22	9.16	886.56	0.19
土地资源运营	61,433.96	35.84	64,339.62	25.37	149,823.32	40.07	12,685.39	2.75
合计	85,783.08	50.04	122,291.55	48.22	241,081.42	64.48	308,083.79	66.70

发行人不存在贸易业务和上市公司子公司。

(3) 地方政府补贴

发行人地方地方政府补贴主要在其他收益科目，近三年，发行人其他收益分

别为 12,401.28 万元、25,369.20 万元、33,359.96 万元，占当年净利润 57.64%、114.26%和 129.32%。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人的负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	373,434.62	7.12	226,341.48	4.36	240,871.38	5.52	96,030.76	2.78
应付票据	-	-	-	-	3,400.00	0.08	-	-
应付账款	499,835.68	9.53	532,027.71	10.24	109,721.45	2.52	82,573.30	2.39
预收款项	1,809.51	0.03	6,932.53	0.13	6,961.95	0.16	2,069.11	0.06
合同负债	18,536.16	0.35	1,324.65	0.03	956.53	0.02	92.67	0.00
应付职工薪酬	1,355.75	0.03	2,292.48	0.04	2,094.99	0.05	2,067.64	0.06
应交税费	9,541.36	0.18	12,518.20	0.24	32,040.13	0.73	27,506.52	0.80
其他应付款	749,365.73	14.28	706,517.13	13.59	605,942.20	13.89	645,377.75	18.67
一年内到期的非流动负债	903,206.23	17.21	918,167.79	17.67	844,428.01	19.36	477,404.70	13.81
其他流动负债	2,372.36	0.05	2,108.13	0.04	245,308.80	5.62	121,009.61	3.50
流动负债合计	2,559,457.40	48.78	2,408,230.11	46.34	2,091,725.43	47.95	1,454,132.06	42.07
非流动负债：						-		-
长期借款	1,428,631.92	27.23	1,507,799.25	29.01	1,311,303.89	30.06	986,361.09	28.54
应付债券	945,916.27	18.03	1,004,010.38	19.32	879,640.67	20.16	986,004.79	28.53
租赁负债	4,614.45	0.09	5,324.66	0.10	7,735.65	0.18	1,296.78	0.04
长期应付款	186,543.25	3.56	153,948.37	2.96	4,631.70	0.11	394.01	0.01
递延收益	50.99	<0.01	-	-	57.62	0.00	223.66	0.01
递延所得税负债	121,839.34	2.32	117,894.60	2.27	67,352.77	1.54	28,147.99	0.81
非流动负债合计	2,687,596.21	51.22	2,788,977.26	53.66	2,270,722.30	52.05	2,002,428.32	57.93
负债合计	5,247,053.61	100.00	5,197,207.37	100.00	4,362,447.74	100.00	3,456,560.38	100.00

2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人负债合计分别为 3,456,560.38 万元、4,362,447.74 万元、5,197,207.37 万元和 5,247,053.61 万元，呈上升趋势。2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人流动

负债合计分别为 1,454,132.06 万元、2,091,725.43 万元、2,408,230.11 万元和 2,559,457.40 万元，占总负债比例分别为 42.07%、47.95%、46.34%和 48.78%。发行人流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人非流动负债合计分别为 2,002,428.32 万元、2,270,722.30 万元、2,788,977.26 万元和 2,687,596.21 万元，占总负债比例分别为 57.93%、52.05%、53.66%和 51.22%。发行人非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为96,030.76万元、240,871.38万元、226,341.48万元和373,434.62万元，占负债比例分别为2.78%、5.52%、4.36%和 7.12%。

2023年末，发行人短期借款较上年末增加144,840.62万元，增幅为150.83%，主要系2023年将苏州高新区枫桥工业园有限公司等公司纳入合并范围所致。2024 年末，发行人短期借款较上年末减少14,529.90万元，降幅为6.03%。2025年9月末，发行人短期借款较上年末增加147,093.14万元，增幅为64.99%，主要系公司业务开展，资金需求较大所致。

发行人短期借款明细表

单位：万元

借款类别	2025 年 9 月末
担保借款	248,528.95
信用借款	115,151.83
抵押借款	9,753.84
合计	373,434.62

2、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为82,573.30万元、109,721.45万元、532,027.71万元、499,835.68万元，占总负债比例分别为2.39%、2.52%、10.24%和 9.53%，呈波动趋势。

2023年末，发行人应付账款较上年末增加27,148.15万元，增幅为32.88%，主要系2023年9月新增子公司枫桥工业园所致。2024年末，发行人应付账款较上年末增加422,306.26万元，增幅为384.89%，主要系2024年合并科技城控股等公司，

以及生产经营所致本年新增较多应付款项；2025年9月末，发行人应付账款较上年末减少32,192.03万元，降幅为6.05%。

最近一期末发行人应付账款前五大客户情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应付账款余额的比例	是否关联方
苏州晨光建设集团有限公司	9,049.12	1.81	否
中亿丰路桥建设有限公司	6,925.62	1.39	否
中铁建工集团有限公司苏州高新区分公司	5,548.11	1.11	否
苏州市中港建筑有限公司	4,646.52	0.93	否
苏州市百灵鸟建设有限公司新区分公司	1,540.45	0.31	否
合计	27,709.82	5.55	-

3、其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 645,377.75 万元、605,942.20 万元、706,517.13 万元、749,365.73 万元，占总负债比例分别为 18.67%、13.89%、13.59%、14.28%，呈波动趋势。发行人其他应付款科目包括应付利息、应付股利和其他应付款，截至最新一期末，其具体构成如下：

单位：万元

项目	期末余额
应付股利	6,534.50
其他应付款	742,831.23
合计	749,365.73

2023 年末，发行人其他应付款较上年末减少 39,435.55 万元，降幅为 6.11%；2024 年末，发行人其他应付款较上年末增加 100,574.93 万元，增幅为 16.60%；2025 年 9 月末，发行人其他应付款较上年末增加 42,848.60 万元，增幅为 6.06%。

发行人其他应付款中涉及政府、政府相关部门的往来款项不存在无经营背景、替政府融资等行为。

最近一期末发行人其他应付款前五大客户情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	款项性质
苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	321,791.70	43.32	往来款

苏州高新区国有资本控股集团有限公司	146,855.00	19.77	往来款
苏州国际物流快速通道建设有限公司	75,635.75	10.18	往来款
苏州科技城市管理委员会	34,025.98	4.58	往来款
苏州市狮山总部园发展有限公司	30,029.17	4.04	往来款
合计	608,337.60	81.89	-

4、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 477,404.70 万元、844,428.01 万元、918,167.79 万元、903,206.23 万元，占总负债比例分别为 13.81%、19.36%、17.67%、17.21%。

2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 367,023.31 万元，增幅为 76.88%，主要系一年内到期的应付债券增加以及 2023 年将苏州高新区枫桥工业园有限公司等公司纳入合并范围所致。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 73,739.78 万元，增幅为 8.73%；2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 14,961.56 万元，降幅为 1.63%。

最近一期末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
一年内到期的长期借款	227,033.24
一年内到期的应付债券	640,109.60
一年内到期的长期应付款	35,105.66
一年内到期的租赁负债	957.72
合计	903,206.23

5、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 986,361.09 万元、1,311,303.89 万元、1,507,799.25 万元、1,428,631.92 万元，占总负债比例分别为 28.54%、30.06%、29.01% 和 27.23%，呈波动趋势。

2023 年末，发行人长期借款较上年末增加 324,942.80 万元，增幅为 32.94%，主要系 2023 年 9 月新增子公司枫桥工业园所致。2024 年末，发行人长期借款较上年末增加 196,495.36 万元，增幅为 14.98%；2025 年 9 月末，发行人长期借款较上年末减少 79,167.33 万元，降幅为 5.25%。

最近一期末长期借款明细表

单位：万元

借款类别	2025 年 9 月末
担保借款	758,148.41
信用借款	37,405.00
抵押借款	403,759.80
质押借款	229,318.71
合计	1,428,631.92

6、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 986,004.79 万元、879,640.67 万元、1,004,010.38 万元、945,916.27 万元，占总负债比例分别为 28.53%、20.16%、19.32%、18.03%，呈波动趋势。

2023 年末，发行人应付债券较上年末减少 106,364.12 万元，降幅为 10.79%；2024 年末，发行人应付债券较上年末增加 124,369.71 万元，增幅为 14.14%；2025 年 9 月末，发行人应付债券较上年末减少 58,094.11 万元，降幅为 5.79%。

最近一期末发行人应付债券情况

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	期末余额
24 苏新国资 MTN005	25,000.00	2024/3/13	3 年	25,000.00
24 苏新国资 MTN010	80,000.00	2024/9/11	5 年	80,000.00
24 苏新国资 MTN011	50,000.00	2024/9/23	5 年	75,000.00
25 苏国 01	33,800.00	2025/4/22	5 年	33,800.00
25 苏新国资 MTN003	48,000.00	2025/7/11	5 年	48,000.00
24 苏州科技城 MTN001	120,000.00	2025/2/18	5 年	120,000.00
25 苏科技城 MTN001	50,000.00	2025/3/28	3 年	50,000.00
25 苏科技城 MTN003	20,000.00	2025/5/20	5 年	20,000.00
25 苏科 F1	130,000.00	2025/5/20	3 年	130,000.00
25 苏科 F2	20,000.00	2025/7/17	5 年	20,000.00
25 苏科技城 MTN004	15,000.00	2025/8/25	3 年	15,000.00
25 苏科 F3	30,000.00	2025/8/22	3 年	30,000.00
21 枫桥债	50,000.00	2021/7/22	7 年	19,856.09
24 枫桥 01	50,000.00	2024/02/07	3 年	49,848.38

债券名称	面值	发行日期	债券期限	期末余额
24 枫桥 03	50,000.00	2024/07/05	5 年	49,771.35
24 枫桥工业 MTN001	50,000.00	2024/09/27	5 年	49,852.20
24 枫桥工业 MTN002	50,000.00	2024/11/15	3 年	49,921.38
25 枫桥工业 MTN001	80,000.00	2025/1/23	3 年	79,866.87
合计	951,800.00	-	-	945,916.27

7、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为394.01万元、4,631.70万元、153,948.37万元、186,543.25万元，占总负债比例分别为0.01%、0.11%、2.96%、3.56%。

2023年末，发行人长期应付款较上年末增加4,237.69万元，增幅为1075.53%，主要是2023年枫桥工业园等公司纳入发行人合并范围所致。2024年末，发行人长期应付款较上年末增加149,316.67万元，增幅为3223.80%，主要系2024年合并科技城控股等公司所致；2025年9月末，发行人长期应付款较上年末增加32,594.88万元，增幅为21.17%。

最近一期末长期应付款情况明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
国开行棚改二期资金	171,306.00
代建项目款项	10,648.56
2.5 产业园市政配套设施	4,333.93
知识产权服务区集聚区建设资助资金	180.00
其他	74.76
合计	186,543.25

8、发行人有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为284.29亿元、365.17亿元、365.29亿元及364.62亿元，占同期末总负债的比例分别为82.25%、83.71%、70.29%及69.49%。最近一期末，发行人银行借款余额为201.75亿元，占有息负债余额的比例为55.33%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为302.05亿元，占有息负债余额的比例为82.84%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含1年)		2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	60.01	48.56	201.75	55.33	199.01	54.48	180.41	49.40	124.02	43.63
其中担保贷款	48.50	39.24	186.50	51.15	194.03	53.12	173.24	47.44	112.30	39.50
其中：政策性银行	-	-	14.96	4.10	29.78	8.15	38.87	10.65	39.60	13.93
国有六大行	32.88	26.60	131.04	35.94	121.11	33.15	96.06	26.31	54.65	19.22
股份制银行	9.17	7.42	20.98	5.75	23.39	6.40	25.15	6.89	14.25	5.01
地方城商行	17.33	14.02	31.44	8.62	20.55	5.63	13.92	3.81	10.86	3.82
地方农商行	0.64	0.52	3.33	0.91	4.19	1.15	6.40	1.75	4.66	1.64
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	61.36	49.64	157.04	43.07	161.00	44.07	171.60	46.99	139.60	49.10
其中：公司债券	25.36	20.52	56.74	15.56	73.00	19.98	78.00	21.36	43.50	15.30
企业债券	36.00	29.13	3.00	0.82	4.00	1.09	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	97.30	26.68	84.00	23.00	93.60	25.63	96.10	33.80
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	2.23	1.80	5.83	1.60	5.28	1.45	13.16	3.60	20.67	7.27
其中：其他应付款	2.23	1.80	5.83	1.60	5.28	1.45	13.16	3.60	20.67	7.27
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	123.60	100.00	364.62	100.00	365.29	100.00	365.17	100.00	284.29	100.00

注：以上有息负债不含永续债，剔除了计提的利息及溢折价摊销。

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节二、

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

报告期内，发行人现金流量主要指标如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动现金流入小计	469,605.31	1,478,121.33	275,513.07	607,697.61
经营活动现金流出小计	246,880.96	1,032,580.64	189,471.99	480,793.83
经营活动产生的现金流量净额	222,724.35	445,540.68	86,041.08	126,903.78
投资活动现金流入小计	79,248.42	2,172,789.43	652,141.43	534,556.39
投资活动现金流出小计	179,302.14	2,548,417.32	766,923.99	690,029.29
投资活动产生的现金流量净额	-100,053.72	-375,627.88	-114,782.56	-155,472.90
筹资活动现金流入小计	1,885,230.19	2,988,046.95	1,773,167.84	1,306,303.68

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动现金流出小计	1,994,890.65	3,182,183.95	1,627,285.76	1,274,178.58
筹资活动产生的现金流量净额	-109,660.46	-194,137.00	145,882.07	32,125.10
现金及现金等价物净增加额	13,010.18	-124,224.20	117,140.59	3,555.98

1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

经营活动产生的现金流量	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	152,018.40	1,144,941.01	254,091.82	438,918.67
收到的税费返还	145.78	997.83	3,260.95	6,519.20
收到的其他与经营活动有关的现金	317,441.13	332,182.48	18,160.29	162,259.74
经营活动现金流入小计	469,605.31	1,478,121.33	275,513.07	607,697.61
购买商品、接受劳务支付的现金	116,131.01	816,379.11	108,652.39	216,833.27
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	16,296.44
支付给职工以及为职工支付的现金	15,892.79	23,063.13	17,324.99	-
支付的各项税费	40,333.50	69,571.70	58,158.66	35,347.56
支付的其他与经营活动有关的现金	74,523.66	123,566.71	5,335.95	212,316.55
经营活动现金流出小计	246,880.96	1,032,580.64	189,471.99	480,793.83
经营活动产生的现金流量净额	222,724.35	445,540.68	86,041.08	126,903.78

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为126,903.78万元、86,041.08万元、445,540.68万元和222,724.35万元，受业务回款与投资周期的影响，呈波动趋势。发行人经营活动现金流量主要系工程项目建设的支出以及按工程建设合同进度完成结算回款的流入，工程建设进度对发行人的现金流影响较大，因此报告期内经营活动产生的现金流量有一定的波动；2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比减少40,862.70万元，降幅为32.20%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金、收到的其他与经营活动有关的现金有所减少所致。2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比增加359,499.60万元，增幅为417.82%，主要系本期项目回款金额较多进而销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

投资活动产生的现金流量	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收回投资所收到的现金	52,399.83	2,082,961.12	476,690.73	467,787.33
取得投资收益收到的现金	5,497.25	10,571.70	8,506.09	5,115.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,532.93	14,531.61	13,309.42	1,812.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,001.85	7,353.65	39,440.51	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,816.56	57,371.34	114,194.68	59,841.03
投资活动现金流入小计	79,248.42	2,172,789.43	652,141.43	534,556.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	69,152.70	165,510.99	71,946.73	22,084.27
投资支付的现金	102,394.44	2,314,837.03	620,219.56	617,043.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	233.58	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,755.00	68,069.30	74,524.11	50,902.00
投资活动现金流出小计	179,302.14	2,548,417.32	766,923.99	690,029.29
投资活动产生的现金流量净额	-100,053.72	-375,627.88	-114,782.56	-155,472.90

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-155,472.90 万元、-114,782.56 万元、-375,627.88 万元和-100,053.72 万元，由于发行人近年来持续扩大经营规模，投资活动产生的现金流量净额持续为负。发行人投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负主要系新增股权投资及投资工程项目建设的支出，由于发行人近年来持续扩大经营规模所致；2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额同比增加 40,690.34 万元，增幅为 26.17%；2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额同比减少 260,845.32 万元，降幅为 227.25%，主要系购买大量结构性存款等交易性金融资产进而投资支付的现金金额大幅增加所致。

报告期内，发行人投资活动现金流出的投向主要包括投资支付的现金以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。发行人投资支付的现金流出主要包括投资苏州金合盛控股有限公司、苏州市轨道交通集团有限公司等，同时发行人购买大量结构性存款等交易性金融资产。针对长期的股权投资，发行人

主要是通过长期持有获取投资分红等方式实现投资收益；交易性金融资产中，结构性存款主要是以利息收入作为收益来源，回收周期在 3-4 个月左右。

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为新一代技术产业园等工程项目建设款。新一代信息技术产业园为发行人重点在建孵化器项目，截至 2024 年末，项目具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期	总投资	已投资额	资金来源	资本金到位情况	未来三年投资计划		
						2025 年	2026 年	2027 年
新一代信息技术产业园项目	2018-2027	37.00	25.01	100% 自筹	已到位	4.09	4.00	3.90

根据《新一代信息技术产业园项目可行性研究报告》，本项目用地面积 121,068.70 平方米(约合 181.59 亩)，建筑功能分别为：高层办公、研发办公和服务配套。项目总建筑面积 487,320.79 平方米，其中：地上建筑面积 389,417.66 平方米，地下建筑面积 97,903.13 平方米。项目总投资 370,000.00 万元。项目总投资由项目资本金、债务资金解决。项目资本金 111,000.00 万元，由发行人自筹解决。债务资金 259,000.00 万元。

项目建设完工后将采用租售结合的盈利模式，公司会根据实际情况调整租售比例。项目运营期间，营业收入来源为研发用房租售收入、物业管理、车位租售收入、双创孵化特色收入等，目前拟定产业用房建筑面积的 22%将用于出售，其余面积将全部用于出租。截至 2024 年末已支付投资款 25.01 亿元，后期仍需支付装修等工程尾款，该项目尚处于招商阶段，暂未出售。2024 年项目已完工部分租赁业务已逐步开展，项目未来将逐步提升结算及回款效率，以保障发行人的偿债能力。

总体上，公司近年来投资规模较大，未来随着对虎丘区（高新区）内存量土地的继续开发以及逐步向虎丘区（高新区）外围发展，预计公司仍将保持一定规模的资本支出。近年来发行人持续扩大经营规模，投资活动现金流出较大主要系新增股权投资所支付的现金较多，新一代信息技术产业园等重点投资项目建设支出较大所致。未来，股权投资预计将产生收益分红，新一代信息技术产业园等项目将持续扩大收益贡献现金流量，发行人盈利能力具有可持续性。此外，发行人

较强的自身资产实力、充足的银行授信为发行人偿债能力提供根本保障，因此投资活动现金流出较大预计对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

筹资活动产生的现金流量	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
吸收投资收到的现金	110,000.00	132,867.77	179,184.51	180,894.62
取得借款收到的现金	1,094,798.80	1,554,918.50	688,102.53	438,440.00
发行债券收到的现金	266,504.00	493,985.00	550,000.00	385,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	413,927.38	806,275.68	355,880.79	301,969.06
筹资活动现金流入小计	1,885,230.19	2,988,046.95	1,773,167.84	1,306,303.68
偿还债务支付的现金	1,361,045.53	2,113,467.39	1,006,429.57	905,298.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,243.90	179,517.46	190,072.01	204,186.08
支付其他与筹资活动有关的现金	538,601.22	889,199.09	430,784.18	164,693.71
筹资活动现金流出小计	1,994,890.65	3,182,183.95	1,627,285.76	1,274,178.58
筹资活动产生的现金流量净额	-109,660.46	-194,137.00	145,882.07	32,125.10

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 32,125.10 万元、145,882.07 万元、-194,137.00 万元和-109,660.46 万元。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金、发行债券收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。现金流出主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

发行人是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主体，是虎丘区（高新区）重点的基础设施建设主体，未来将继续肩负高新区管委会赋予的国有资产运营和重点工程及重大项目的开发、建设、运营、服务等重要职责。因此预计仍然会保持一定规模的筹资活动。

2023 年发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增幅较大主要系取得借款收到的现金及发行债券收到的现金增幅较大所致，到期债务借新还旧、新增借款规模较大，同时业务发展资金需求较大。2024 年发行人筹资活动产生的现金流量净额同比降幅较大主要系债务到期结构原因所致，本年度到期债务较多，偿还债务支付的现金较大。报告期各期末发行人货币资金余额充足，资产规模较大，外部融资环境畅通，发行人具有较强的综合实力，已与国内多家大型金融机构建

立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。截至 2025 年 9 月末，公司已获得授信总额 318.75 亿元，已使用额度为 201.70 亿元，未使用额度 117.05 亿元，剩余授信额度均较为充足，未来具备筹资可持续性，预计不会对自身偿债能力产生重大不利影响。

4、本期债券偿债资金来源及偿债安排

（1）较多的可变现资产

偿债资金一大来源为发行人合并报表范围主体的货币资金。报告期各期末，货币资金余额为 269,975.78 万元、388,019.68 万元、278,351.11 万元和 291,379.63 万元。发行人财务政策较稳健，注重流动性管理，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，公司流动资产金额为 3,912,264.99 万元，其中货币资金余额为 291,379.63 万元，应收账款 530,726.51 万元，其他应收款 1,345,382.21 万元，存货 1,408,799.16 万元。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，可通过处置部分存货以及加强应收账款及其他应收款的回收等方法来偿付到期债务。

（2）良好的银企关系和畅通的外部融资渠道

发行人具有较强的综合实力，通过多年的经营发展，已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，融资能力突出。截至 2025 年 9 月末，公司已获得授信总额 318.75 亿元，已使用额度为 201.70 亿元，未使用额度 117.05 亿元，剩余授信额度均较为充足。发行人具有较强的综合实力，通过多年的经营发展，已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，银行等间接融资渠道通畅。除此之外，发行人资信良好，未来可以通过发行债券借新还旧等直接融资方式偿还债券。发行人外部融资环境畅通，为偿债能力提供了重要保障。如果出现公司不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，公司将可以通过银行等金融机构的资金融通与拆借、资本市场直接融资等予以解决。

（四）偿债能力分析

报告期各期末，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	1.53	1.69	1.65	2.03
速动比率（倍）	0.98	1.11	1.16	1.28
资产负债率（%）	69.92	68.69	65.13	64.29

从短期偿债能力指标看，公司近三年及一期流动比率分别为 2.03、1.65、1.69 和 1.53，速动比率分别为 1.28、1.16、1.11 和 0.98。

从长期偿债能力指标看，公司近三年及一期资产负债率分别为 64.29%、65.13%、68.69 和 69.92%。公司资产负债率基本保持较合理水平。

截至募集说明书签署日，发行人不存在其他影响偿债能力的重大事项。

（五）盈利能力分析

1、主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	171,427.75	253,637.31	373,939.83	461,883.45
营业成本	170,699.08	149,544.33	312,719.51	392,035.96
其他收益	5,192.71	33,359.96	25,369.20	12,401.28
投资收益	10,849.32	25,732.09	21,335.68	17,048.26
资产减值损失	-2,409.20	-2,543.26	-2,459.36	-
资产处置收益	1.34	1,035.06	-1,844.14	-523.92
营业利润	14,137.60	41,404.40	29,763.62	20,583.10
营业外收入	163.29	594.79	581.10	1,016.50
利润总额	13,822.75	40,922.59	30,105.55	21,551.55
净利润	5,805.17	25,796.61	22,202.26	21,515.67
营业毛利率	38.78	41.04	16.37	15.12

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 461,883.45 万元、373,939.83 万元、149,544.33 万元和 171,427.75 万元；营业成本分别为 392,035.96 万元、312,719.51 万元、149,544.33 万元、170,699.08 万元；发行人营业毛利率分别为 15.12%、16.37%、41.04%和 38.78%。

报告期内，发行人营业收入分别为 461,883.45 万元、373,939.83 万元、253,637.31 万元和 171,427.75 万元，营业收入呈持续下降趋势。工程项目建设作为发行人主要的业务之一，受当地政府总体建设规划影响较大，随着高新区城市化程度的不断深化，发行人工程项目建设收入有所下滑。此外，发行人是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主体，同时房屋出租业务以及土地资源运营业务规模有所扩大，成为发行人重要的收入来源，因此发行人未来盈利能力仍具有一定持续性，预计对发行人偿债能力不构成实质性影响。如未来发行人

盈利能力仍不能保持稳定，发行人偿债能力将会受到一定影响。

2、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 12,401.28 万元、25,369.20 万元、33,359.96 万元、5,192.71 万元，主要为财政补贴，主要系政府结合发行人承担基建项目建设情况及发行人的经营情况，给予发行人用于城市基础设施开发建设的补助。

发行人作为苏州高新区管理委员会的全资企业，肩负高新区管委会赋予的国有资产运营和重点工程及重大项目的开发、建设、运营、服务等重要职责，是虎丘区（高新区）国有企业改革、国资运作管理的主体。承担着城市基础设施建设职责，鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，在经营过程中，发行人获得了苏州高新区管委会的全面支持，报告期内收到的政府补贴较为稳定。未来随着虎丘区（高新区）经济的进一步发展，发行人在虎丘区（高新区）城市建设中仍将承担重要角色，预计收到的政府补贴仍将保持在一定规模，具有一定的延续性。

近三年，发行人其他收益分别占当年利润总额 79.10%、84.27%、81.52%，其他收益占利润总额较大。由于发行人是苏州高新区和科技城范围内主要的基础设施建设业务主体，承担的基建项目均为替政府代建，政府每年根据发行人的业务开展情况给予一定的财政补贴。发行人的政府补贴收入与地方政府资金状况有关，具有明显的不确定性，如果未来高新区政府对发行人的支持力度下降，发行人取得的补贴收入可能出现降低，从而在一定程度上影响公司的盈利能力和现金流状况。

3、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	2,857.41	1.67	5,277.11	2.08	4,760.70	1.27	3,634.52	0.79
管理费用	14,644.86	8.54	31,328.00	12.35	22,969.98	6.14	19,196.90	4.16
财务费用	28,188.41	16.44	68,147.78	26.87	30,591.02	8.18	28,897.38	6.26
合计	45,690.68	26.65	104,752.89	41.30	58,321.70	15.60	51,728.80	11.20

近三年及一期末，发行人费用合计分别为 51,728.80 万元、58,321.70 万元、104,752.89 万元和 45,690.68 万元，期间费用占营业收入比例分别为 11.2%、15.6%、41.3%和 26.65%。2023 年度期间费用同比增长主要系 2023 年 9 月新增子公司枫桥工业园，因此各期间费用体量有所变大。2024 年期间费用营收占比较大主要系 2024 年新增科技城控股等子公司，同时本年取得借款及发行债券金额较大，财务费用同比大幅增加。

4、投资收益

报告期内，发行人投资收益分别为 17,048.26 万元、21,335.68 万元、25,732.09 万元、10,849.32 万元，占当年利润总额 79.10%、70.87%、62.88%和 78.49%，投资收益占利润总额较大，主要系由于发行人主营业务包括对本公司的法人财产进行资本运作，对政府以注册资本投入的资产进行重组、出售、出租以及对外投资参股，对外投资收益是公司主要的收入来源之一。

最近三年及一期，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	4,335.20	8,013.38	7,323.21	12,010.25
处置长期股权投资产生的投资收益	-	7,753.72	4,458.48	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	800.88	5.77	2,891.21	262.67
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	804.84	825.57	885.98
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	68.00	4,190.26	1,928.98	2,411.45
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	3,763.48	4,002.72	2,263.86	21.21
处置非流动金融资产取得的投资收益	1,016.51	-	-94.50	-
债权投资在持有期间取得的利息收入	865.25	923.35	360.21	-
其他	-	38.06	1,378.66	1,456.70
合计	10,849.32	25,732.09	21,335.68	17,048.26

未来，公司仍将在苏州高新区管委会主导下继续积极参与对外投资，在促进主营业务良性发展的同时，投资收益也将成为公司利润的重要组成部分。同时报告期内，公司所投资的企业经营效益较好，促使投资收益有一定增长，发行人投资收益具有一定的持续性，对盈利能力可持续性、稳定性不存在重大不利影响，对偿债能力不存在重大不利影响。

5、非经常性损益

报告期内，发行人非经常性损益金额分别为 13,417.78 万元、25,950.30 万元、33,954.75 万元和 5,356.00 万元，占当期净利润比例分别为 46.64%、116.88%、131.62%和 92.26%。报告期内，非经常性损益主要系其他收益，其他收益金额分别为 12,401.28 万元、25,369.20 万元、33,359.96 万元和 5,192.71 万元。非经常性损益占净利润比例较大，但主要系其他收益较大所致而非资产处置收益，由于发行人是苏州高新区和科技城范围内主要的基础设施建设业务主体，承担的基建项目均为替政府代建，政府每年根据发行人的业务开展情况给予一定的财政补贴，具有一定的持续性。综上，发行人报告期内不存在净利润较为依赖大额资产处置收益，非经常性损益对盈利能力稳定性不构成重大不利影响。

(六) 关联交易情况

1.关联方

(1) 股东

股东名称	企业类型	持股比例
苏州高新区国有资本控股集团有限公司	国有企业	65%
苏州市虎丘区人民政府	政府单位	35%

(2) 子公司

截至 2024 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司情况如下：

单位：万元

子公司名称	注册地	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州市	45,000.00	91.11%	-	产业园开发
苏州高新区出口加工区物流有限公司	苏州市	600.00	-	83.33%	物流
苏州高新区综保区招商中心有限公司	苏州市	500.00	-	100.00%	商务服务

子公司名称	注册地	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
苏州高新区综保区研发创新中心有限公司	苏州市	500.00	-	100.00%	商务服务
苏州科技城发展集团有限公司	苏州市	200,000.00	100.00%	-	综合开发
苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司	苏州市	153,230.43	48.95%	-	基础建设
苏州高新区城市建设投资发展有限公司	苏州市	620,000.00	52.04%	4.84%	基础建设
苏州高新区建新审图技术有限公司	苏州市	100.00	100.00%	-	图审服务
苏州天澜高新技术产业发展有限公司	苏州市	115,100.00	-	100.00%	物业租赁
苏州狮山商务创新发展集团有限公司	苏州市	262,000.00	41.46%	-	综合开发
苏州科技城科技产业发展有限公司	苏州市	20,000.00	-	100.00%	科学研究和技术服务
苏州科技城城乡一体化发展有限公司	苏州市	210,000.00	-	95.24%	房地产开发经营
苏州科成置业有限公司	苏州市	5,000.00	-	80.00%	房地产开发经营
苏州科技城控股集团有限公司	苏州市	377,107.79	64.73%	-	综合开发
苏州科技城创业投资有限公司	苏州市	20,000.00	-	60.00%	创业投资,创业投资咨询
苏州科技城商旅发展有限公司	苏州市	15,000.00	-	100.00%	服务业、广告业
苏州科技城科创中心有限公司	苏州市	88,000.00	-	100.00%	房屋租赁, 物业管理等
苏州科技城科新文化旅游发展有限公司	苏州市	220,000.00	-	100.00%	文化旅游项目建设投资及旅游设施投资
太湖云谷(苏州)大数据产业有限公司	苏州市	111,000.00	-	100.00%	大数据开发, 基础建设等
苏州科技城人力资源产业发展有限公司	苏州市	1,000.00	-	100.00%	人力资源服务
苏州科技城招商中心有限公司	苏州市	800.00	-	100.00%	企业管理咨询等
苏州科技城城建发展有限公司	苏州市	500.00	-	100.00%	房地产开发等
苏州科技城科技招商中心有限公司	苏州市	800.00	-	100.00%	企业管理咨询等

子公司名称	注册地	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
苏州科技城商贸招商中心有限公司	苏州市	800.00	-	100.00%	企业管理咨询等
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州市	51,024.44	-	100.00%	资产管理
苏州高新区横塘投资发展有限公司	苏州市	10,000.00	-	100.00%	创业投资
苏州狮山商务创新产业投资促进中心有限公司	苏州市	1,000.00	-	100.00%	咨询服务
苏州狮山商务创新产城建设有限公司	苏州市	27,000.00	-	100.00%	基础建设
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州市	132,000.00	-	51.00%	产业园开发
苏州高新区枫桥市政服务有限公司	苏州市	5.00	-	100.00%	公共设施管理业
苏州市万景物业服务服务有限公司	苏州市	300.00	-	51.00%	物业管理
苏州狮山外企服务中心有限公司	苏州市	1,000.00	-	100.00%	商务服务业
苏州狮山科技招商中心有限公司	苏州市	1,000.00	-	100.00%	商务服务业
苏州高新区狮山工业廊开发有限公司	苏州市	7,100.00	-	100.00%	产业园开发
苏州高新区狮山城镇建设发展有限公司	苏州市	40,000.00	-	100.00%	产业园开发
苏州新区科技工业园有限公司	苏州市	7,800.00	-	100.00%	产业园开发
苏州新区狮山物业管理有限公司	苏州市	500.00	-	60.00%	物业管理
苏州新主城物业服务服务有限公司	苏州市	500.00	-	100.00%	物业管理
苏州高新区狮山横塘市政工程有限公司	苏州市	10,000.00	-	100.00%	工程管理
苏州新狮重建发展有限公司	苏州市	78,965.52	-	50.00%	基础建设
一科城市投资发展有限公司	苏州市	40,280.00	-	100.00%	基础建设
苏州狮山楼宇建设发展有限公司	苏州市	1,000.00	-	100.00%	物业租赁
苏州狮山数字创新产业有限公司	苏州市	30,000.00	-	100.00%	产业园开发
苏州市金屋装饰广场有	苏州市	13,800.00	-	100.00%	产业投资

子公司名称	注册地	注册资本	持股比例		主营业务
			直接	间接	
有限公司					
苏州高新区横塘建设发展有限公司	苏州市	11,500.00	-	100.00%	产业投资
苏州狮山生命科学技术有限公司	苏州市	11,000.00	-	100.00%	医疗器械开发、运营
苏州市新联保洁服务有限公司	苏州市	50.00	-	100.00%	工程管理
苏州金屋投资有限公司	苏州市	105,000.00	-	95.24%	基础建设
苏州高新国际汽车城有限公司	苏州市	11,000.00	-	100.00%	物业租赁
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州市	100,000.00	-	100.00%	产业园开发
苏州新区枫桥建设发展有限公司	苏州市	70,500.00	-	100.00%	房地产业
苏州高新区联通建设发展有限公司	苏州市	7,000.00	-	100.00%	房地产业
苏州高新区枫桥城乡一体化建设发展有限公司	苏州市	49,000.00	-	89.80%	基础建设
苏州白马涧旅游发展有限公司	苏州市	44,112.00	-	100.00%	文化旅游项目 建设投资及旅游设施投资
苏州新区枫桥工业园物业管理中心有限公司	苏州市	2,750.00	-	100.00%	物业管理
苏州龙池餐饮服务有限公司	苏州市	100.00	-	100.00%	餐饮业

(3) 合营及联营企业

截至 2024 年末，发行人主要合营、联营公司情况如下：

合营企业或联营企业名称	注册地	持股比例		表决权比例
		直接	间接	
苏州招商融新投资发展有限公司	苏州	-	25.00%	25.00%
苏州科技城高创创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	-	40.00%	40.00%
苏州华润燃气有限公司	苏州	30.00%	-	30.00%
苏州高新资产管理有限公司	苏州	21.52%	5.38%	26.90%
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	苏州	-	50.00%	50.00%
苏州市狮山总部园发展有限公司	苏州	-	50.00%	50.00%
苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司	苏州	-	50.00%	50.00%

合营企业或联营企业名称	注册地	持股比例		表决权比例
		直接	间接	
苏州枫桥生命健康产业发展有限公司	苏州	-	30.00%	30.00%
苏州高新知识产权服务有限公司	苏州	-	60.00%	-
苏州高新合生商业管理有限公司	苏州	-	15.15%	20.00%
苏州高新企业服务有限公司	苏州	-	40.00%	40.00%
苏州高新数字金融产业发展有限公司	苏州	-	40.00%	40.00%
苏州光子封装测试技术有限公司	苏州	-	20.00%	20.00%
苏州狮山生物医药产业发展有限公司	苏州	-	30.00%	30.00%
新狮安建（苏州）城市更新有限公司	苏州		30.00%	30.00%
苏州高新体育产业有限公司	苏州		49.00%	49.00%
苏州新狮创融城市更新有限公司	苏州		30.00%	30.00%
苏州高新区耀新城市发展有限公司	苏州	-	40.00%	40.00%
苏州新军捷置地有限公司	苏州		30.00%	30.00%

(4) 其他重要关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
苏州招商融新投资发展有限公司	子公司参股公司
苏州市狮山总部园发展有限公司	子公司参股公司
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	子公司参股公司
苏州鑫狮智能装备有限公司	子公司参股公司
苏州高新区保税物流中心有限公司	子公司参股公司
苏州高新有轨电车集团有限公司	本公司参股公司
苏州市轨道交通集团有限公司	本公司参股公司
苏州国际物流快速通道建设有限公司	本公司参股公司
苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	本部参股公司
苏州高新资产管理有限公司	本部参股公司
苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司	本公司参股公司
苏州苏高新集团有限公司	对子公司具有重大影响的股东
苏州高新综保区创新经济发展有限公司	同一控制下的关联方

2. 关联交易

(1) 利息支出

单位：万元、%

关联方	关联交易	2024 年度	2023 年度	2022 年度
苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司	利息支出	12.79	-	-
苏州新军捷置地有限公司	利息支出	23.12	-	-
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	利息支出	297.50	574.44	-
苏州市狮山总部园发展有限公司	利息支出	1,275.00	1,432.50	-
苏州市轨道交通集团有限公司	利息支出	-	-	680.44
合计	-	1,608.41	2,006.94	680.44

(2) 关联方应收款项

近三年，发行人及其子公司关联方应收款项情况如下。

单位：万元、%

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
其他应收款	苏州苏高新集团有限公司	40,000.00	48.19	40,000.00	57.14	40,000.00	52.98
其他应收款	苏州市狮山总部园发展有限公司	-	-	3,000.00	4.29	-	-
其他应收款	苏州高新区保税物流中心有限公司	38,000.00	45.78	27,000.00	38.57	35,500.00	47.02
其他应收款	苏州高新综保区创新经济发展有限公司	5,000.00	6.02	-	-	-	-
合计		83,000.00	100.00	70,000.00	100.00	75,500.00	100.00

(2) 关联方应付款项

近三年，发行人及其子公司关联方应付款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
其他应付款	苏州国际物流快速通道建设有限公司	77,175.93	23.21	207,270.86	40.20	233,395.86	39.23
其他应付款	苏州苏高新集团有限公司	200.00	0.06	600.00	0.12	800.00	0.13
其他应付款	苏州市狮山总部园发展有限公司	30,045.83	9.04	30,045.83	5.83	30,036.67	5.05

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比
其他应付款	苏州招商融新投资发展有限公司	5.00	-	5,031.25	0.98	5,031.25	0.85
其他应付款	苏州高新有轨电车集团有限公司	6,830.40	2.05	6,830.40	1.32	6,825.40	1.15
其他应付款	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司	17,600.00	5.29	17,600.00	3.41	17,600.00	2.96
其他应付款	苏州新军捷置地有限公司	6,106.72	1.84	-	-	-	-
其他应付款	苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司	29,491.53	8.87	-	-	-	-
其他应付款	苏州高新区国有资本控股集团有限公司	44,164.10	13.28	-	-	-	-
其他应付款	苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	120,867.95	36.35	248,220.95	48.14	301,276.29	50.64
合计		332,487.46	100.00	515,599.29	100.00	594,965.47	100.00

发行人关联交易中，主要是与关联方业务往来产生的工程款，发行人与关联方的往来款约定了支付计划，发行人关联交易中其他应付款的金额占比较大，有可能会对发行人产生一定的付款压力，但由于其他应付款的基本工程项目所产生的，工程项目的收入来源较为稳定，因此不会对发行人的正常经营产生不利影响。

（3）关联方担保

1) 截至 2024 年末，发行人为关联方向银行借款、出具银行承兑汇票提供担保情况如下：

单位：万元

被担保人	担保金额	起始日	到年日
苏州高新有轨电车集团有限公司	8,500.00	2024/1/11	2025/1/11
苏州高新资产管理有限公司	16,320.00	2020/9/25	2025/9/25
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	27,000.00	2021/12/24	2026/12/23
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	5,000.00	2023/5/17	2026/12/23
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	2,000.00	2022/1/1	2026/12/20
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	3,000.00	2023/2/10	2026/12/20

被担保人	担保金额	起始日	到年日
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	25,000.00	2023/5/18	2026/12/20
苏州市狮山总部园发展有限公司	19,154.22	2021/12/17	2041/12/17
苏州市狮山总部园发展有限公司	3,979.00	2021/12/21	2036/12/20
苏州高新区保税物流中心有限公司	12,000.00	2024/10/17	2025/10/16
苏州高新区保税物流中心有限公司	9,000.00	2023/12/29	2026/12/29
苏州高新区保税物流中心有限公司	2,000.00	2024/12/18	2025/12/17
苏州高新区保税物流中心有限公司	15,000.00	2024/12/12	2027/12/12
苏州高新区保税物流中心有限公司	3,000.00	2024/12/13	2025/12/12
苏州高新综保区创新经济发展有限公司	7,500.00	2024/1/10	2025/1/9
苏州高新综保区创新经济发展有限公司	17,350.00	2024/4/30	2027/4/30
苏州高新综保区创新经济发展有限公司	8,100.00	2019/10/18	2029/7/21
苏州高新综保区创新经济发展有限公司	5,300.00	2024/2/4	2025/2/3
苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	3,026.23	2023-5-9	2027-12-30
苏州光子封装测试技术有限公司	140.00	2024-6-30	2029-3-4
合计	192,369.45		

2) 截止 2024 年末，公司为关联方向关联方公司信用类债券提供担保如下：

单位：万元

被担保人	担保金额	担保项目
苏州高新有轨电车集团有限公司	40,000.00	苏州高新有轨电车集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行 公司债券(第一期)

3) 截止 2024 末，关联方为发行人向银行借款提供担保情况如下：

单位：万元

关联方名称	担保金额	担保项目
苏州高新有轨电车集团有限公司	13,900.00	长期借款（含一年内到期的非流动负债）

（七）对外担保情况

截至2025年9月末，发行人及其子公司对外担保总金额为355,513.91万元，占净资产比例为15.75%。发行人具体对外担保情况如下：

截至2025年9月末发行人主要对外担保情况表

单位：万元

担保人	被担保人	担保余额	担保开始日	担保到期日
苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	3,026.234	2023/5/9	2027/12/30
苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	苏州高新区国昇资本运营有限公司	16,523.68	2025/9/19	2033/9/19
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新资产管理有限公司	10,000.00	2025/3/28	2026/3/28
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	24,500.00	2021/12/24	2026/12/23
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	783.00	2023/5/17	2026/12/23
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	2,490.00	2023/2/10	2026/12/20
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	20,530.00	2023/5/18	2026/12/20
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	6,640.00	2025/1/7	2026/12/20
一科城市投资发展有限公司	苏州市狮山总部园发展有限公司	21,600.00	2025/3/27	2045/3/21
一科城市投资发展有限公司、苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州市狮山总部园发展有限公司	3,916.00	2021/12/21	2036/12/20
一科城市投资发展有限公司、苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州市狮山总部园发展有限公司	9,789.00	2025/1/17	2036/12/20
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州高新区新主城商业发展有限公司	7,520.00	2022/1/1	2036/12/30
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州高新区新主城商业发展有限公司	21,718.00	2022/1/14	2036/12/30
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州高新区新主城商业发展有限公司	8,306.00	2022/7/15	2036/12/30
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州光子封装测试技术有限公司	112.00	2024/6/30	2029/3/4
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州光子封装测试技术有限公司	146.00	2025/3/6	2028/12/6
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州光子封装测试技术有限公司	114.00	2025/6/27	2029/3/4
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州新亿城商旅经济发展有限公司	4,600.00	2023/12/15	2026/12/14
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州新亿城商旅经济发展有限公司	6,900.00	2023/6/20	2048/8/19
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州新亿城商旅经济发展有限公司	2,700.00	2023/4/3	2026/3/20

担保人	被担保人	担保余额	担保开始日	担保到期日
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州新亿城商旅经济发展有限公司	4,250.00	2023/3/15	2026/3/14
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州新亿城商旅经济发展有限公司	8,800.00	2024-01-01	2027-01-01
苏州高新区狮山资产经营有限公司	苏州新亿城商旅经济发展有限公司	1,000.00	2025-09-29	2027-09-25
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	2,000.00	2017/4/12	2029/7/19
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	6,000.00	2017/4/12	2030/1/8
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	6,000.00	2017/4/12	2030/7/19
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	6,000.00	2017/4/12	2031/1/17
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	3,250.00	2023/11/21	2026/11/21
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	5,750.00	2024/1/9	2027/1/8
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	3,000.00	2025/1/1	2026/1/31
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	10,000.00	2025/7/22	2026/7/20
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	14,000.00	2025/7/25	2026/7/20
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州新区枫桥万厦物业管理有限公司	1,000.00	2025/9/25	2026/9/24
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州高新区枫桥民发富民合作社	2,250.00	2023/1/9	2025/12/26
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥民发富民合作社	6,300.00	2024/1/5	2031/12/30
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥民发富民合作社	1,900.00	2024/1/18	2027/1/17
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州高新区枫桥民发富民合作社	400.00	2023/10/31	2025/10/30
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新区保税物流中心有限公司	8,800.00	2023/12/29	2026/12/29
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新综保区创新经济发展有限公司	6,500.00	2019/7/24	2029/7/24
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新综保区创新经济发展有限公司	7,000.00	2025/3/27	2026/3/26
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新综保区创新经济发展有限公司	5,300.00	2025/1/21	2026/1/20

担保人	被担保人	担保余额	担保开始日	担保到期日
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新区保税物流中心有限公司	2,000.00	2024/12/18	2025/12/17
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新综保区创新经济发展有限公司	17,200.00	2024/4/30	2027/4/30
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新区保税物流中心有限公司	29,600.00	2023/11/23	2026/11/23
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	苏州高新区保税物流中心有限公司	3,000.00	2024/12/13	2025/12/13
苏州科技城城乡一体化发展有限公司	苏州高新文旅集团公司	2,400.00	2023/10/30	2025/10/29
苏州科技城城乡一体化发展有限公司	苏州高新文旅集团公司	4,400.00	2024/7/26	2026/7/31
苏州科技城城乡一体化发展有限公司	苏州高新文旅集团公司	3,000.00	2024/8/30	2026/7/31
苏州科技城城乡一体化发展有限公司	苏州高新文旅集团公司	4,500.00	2025/1/3	2025/12/31
苏州科技城城乡一体化发展有限公司	苏州高新有轨电车集团有限公司	8,000.00	2025/1/16	2026/1/16
合计		355,513.91	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人与苏州高新金屋工程建设发展有限公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司存在互保情况。截至 2025 年 9 月末，发行人对苏州高新金屋工程建设发展有限公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司提供担保的余额为 110,943.00 万元，占发行人净资产比重为 4.91%，具体情况如下：

单位：万元

担保人	被担保公司名称	担保金额	担保开始日	担保结束日
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	24,500.00	2021/12/24	2026/12/23
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	783.00	2023/5/17	2026/12/23
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	2,490.00	2023/2/10	2026/12/20
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	20,530.00	2023/5/18	2026/12/20
苏州新狮重建发展有限公司	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	6,640.00	2025/1/7	2026/12/20
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	2,000.00	2017-4-12	2029-7-19

苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	6,000.00	2017-4-12	2030-7-19
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	6,000.00	2017-4-12	2030-1-18
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	6,000.00	2017-4-12	2031-1-17
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	3,250.00	2023-11-21	2026-11-20
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	5,750.00	2024-1-9	2027-1-8
苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	3,000.00	2025-1-1	2026-1-31
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	10,000.00	2025-7-22	2026-7-20
苏州高新区枫桥工业园有限公司	苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	14,000.00	2025-7-25	2026-7-20
合计	-	110,943.00	-	-

截至 2025 年 9 月末，苏州高新金屋工程建设发展有限公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司对发行人提供担保的余额为 89,050.00 万元，占发行人净资产比重为 3.94%。

单位：万元

担保人	被担保公司名称	担保金额	担保开始日	担保结束日
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	苏州新狮重建发展有限公司	7,000.00	2023-3-31	2026-3-31
苏州高新区枫桥投资发展总公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	2,950.00	2022-9-22	2027-9-21
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	9,000.00	2023-1-1	2025-12-20
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新国际汽车城有限公司	3,600.00	2023-1-1	2025-12-20
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司、苏州高新区枫桥投资发展总公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	11,000.00	2023-3-10	2026-3-9
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	4,000.00	2024-11-8	2025-11-6
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	6,500.00	2024-11-28	2025-11-28
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州白马涧旅游发展有限公司	1,000.00	2024-11-20	2025-11-20

担保人	被担保公司名称	担保金额	担保开始日	担保结束日
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司、苏州高新区枫桥投资发展总公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	5,000.00	2025-1-1	2026-1-31
苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	13,500.00	2025-6-27	2026-6-20
苏州高新区枫桥投资发展总公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	7,000.00	2025-3-27	2026-3-27
苏州高新区枫桥投资发展总公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	5,000.00	2025-5-13	2026-5-12
苏州高新区枫桥投资发展总公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	6,000.00	2025-6-9	2026-6-8
苏州高新区枫桥投资发展总公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司	苏州高新区枫桥工业园有限公司	7,500.00	2025-6-24	2028-6-23
合计	-	89,050.00	-	-

发行人及苏州高新金屋工程建设发展有限公司、苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司均为国有企业，生产经营状况正常，未出现代偿情况，担保风险相对较小。发行人虽然存在互保情形，但互保可能引发的债务交叉传导风险较为可控，预计对本期债券偿付能力不构成实质性影响。

（八）未决诉讼、仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司无重大未决诉讼、仲裁、被执行案件及行政处罚情况。但报告期内，发行人曾存在重大诉讼，具体情况如下：

序号	原告	被告	案由	案件进展	诉讼标的额 (万元)
1	魏朝平	苏州市金屋装饰广场有限公司	土地租赁合同纠纷案	2024年8月底，苏州市中级人民法院出具重审判决，判令金屋装饰广场赔偿魏朝平2,844.27万元，并驳回了魏朝平的其他诉求。魏朝平再次提交上诉状，江苏省高院进行审理并于2025年10月出具终审判决：驳回上诉，维持原判。	24,731.86

序号	原告	被告	案由	案件进展	诉讼标的额 (万元)
				截至目前，金屋装饰广场相关赔偿款已支付完毕。	

上述案件是由于高新区进行“退二进三”工作，狮山、横塘街道要求苏州市金屋装饰广场有限公司（以下简称“金屋装饰广场”）清退租户，针对征收补偿问题，原告魏朝平与金屋装饰广场存在纠纷，魏朝平于 2019 年 6 月向苏州市中级人民法院进行起诉，诉讼标的 2.47 亿元。苏州市中级人民法院于 2019 年 7 月作出《民事裁定书》冻结金屋装饰广场部分土地使用权及其上的房产，目前账面价值 3,156.61 万元。苏州市中级人民法院于 2020 年 12 月 31 日作出《民事判决书》判令金屋装饰广场赔偿魏朝平 8,088.57 万元，并驳回了魏朝平的其他诉求。针对次判决，双方均表示不服，已于 2021 年 1 月向江苏省高级人民法院提起上诉。2023 年 7 月 14 日，江苏省高级人民法院作出《民事裁定书》撤销苏州市中级人民法院作出的民事判决，并发回苏州市中级人民法院重审。2024 年 8 月底，苏州市中级人民法院出具重审判决，判令金屋装饰广场赔偿魏朝平 2,844.27 万元，并驳回了魏朝平的其他诉求。魏朝平再次提交上诉状，江苏省高院受理后依法组成合议庭并公开开庭进行了审理，于 2025 年 10 月出具终审判决（（2024）苏民终 1549 号《江苏省高级人民法院民事判决书》），判决如下：驳回上诉，维持原判。截至目前，金屋装饰广场相关赔偿款已支付完毕。报告期各期末发行人货币资金余额充足，资产规模较大，外部融资环境畅通，发行人具有较强的综合实力，上述诉讼实际赔偿对发行人日常经营活动预计无重大不利影响。

（九）受限资产情况

截至2025年9月末，发行人受限资产具体情况如下：

发行人所有权受到限制的资产情况表

单位：万元

项目	金额	受限制的原因
货币资金	1,341.59	个人房贷保证金、监管、保证金等
应收账款	299,767.06	长期借款质押
存货	181,711.72	长期借款抵押
投资性房地产	960,971.23	长期借款抵押

项目	金额	受限制的原因
固定资产	9,782.66	长期借款抵押
子公司股权	10,000.00	长期借款抵押
在建工程	50,614.89	长期借款抵押
无形资产	9,378.24	长期借款抵押
合计	1,523,567.40	

截至2025年9月末，发行人所有权受到限制的资产合计152.36亿元，占总资产的20.30%，受限资产占比较高主要系发行人及子公司资金需要较大，以投资性房地产、存货和应收账款等资产作抵质押向银行借款所致。发行人受限资产占总资产比例较高主要系将相关资产抵押取得银行贷款所致，符合发行人高新区国有企业改革、国资运作管理主体定位，未对发行人的生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

第六节 发行人信用状况

一、发行人的信用评级情况

（一）发行人信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券无债项评级。

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、基础设施及安置房建设业务可持续性减弱。随着区域基建的逐步完善，公司存量基础设施建设及安置房建设项目较少，相关业务的可持续性有待观察。

2、资产流动性较弱。截至 2025 年 6 月末，公司存货和应收类款项占期末总资产的比重为 43.30%，资金沉淀规模较大，影响公司资产流动性。

3、财务杠杆水平高。随着业务的持续发展，公司保持较高的外部融资需求，同时受并表范围变化影响，公司财务杠杆率持续上升，财务结构有待优化。

（三）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与国内多家商业银行建立了良好的长期合作关系。截至2025年9月末，公司已获得授信总额318.75亿元，已使用额度为201.70亿元，未使用额度117.05亿元，具体情况如下：

截至2025年9月末发行人银行授信情况表

单位：万元

授信机构名称	授信金额	已使用额度	未使用额度
工商银行	387,250.96	324,349.01	62,901.95
中国银行	638,163.91	319,755.08	318,408.83
建设银行	477,883.34	369,843.34	108,040.00
农业银行	394,365.67	256,679.17	137,686.50

授信机构名称	授信金额	已使用额度	未使用额度
华夏银行	41,992.00	21,992.00	20,000.00
广发银行	34,300.00	26,300.00	8,000.00
中信银行	58,600.00	58,220.00	380.00
苏州银行	153,250.00	91,250.00	62,000.00
浦发银行	34,500.00	28,568.00	5,932.00
光大银行	8,000.00	-	8,000.00
江苏银行	106,258.99	87,221.99	19,037.00
宁波银行	139,000.00	97,000.00	42,000.00
苏州农商行	9,000.00	4,500.00	4,500.00
上海银行	53,000.00	19,970.00	33,030.00
江阴农村商业银行	29,200.00	28,750.00	450.00
交通银行	39,491.59	26,791.59	12,700.00
兴业银行	6,000.00	1,000.00	5,000.00
民生银行	43,000.00	22,500.00	20,500.00
国家开发银行	160,569.96	55,958.90	104,611.06
招商银行	55,000.00	10,715.19	44,284.81
南京银行	18,000.00	2,000.00	16,000.00
浙商银行	10,000.00	-	10,000.00
渤海银行	18,000.00	-	18,000.00
恒丰银行	51,992.00	21,992.00	30,000.00
邮储银行	22,000.00	13,000.00	9,000.00
平安银行	56,000.00	18,000.00	38,000.00
农发银行	93,658.29	93,658.29	-
北京银行	49,000.00	17,000.00	32,000.00
合计	3,187,476.70	2,017,014.55	1,170,462.15

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 83 只/370.48 亿元，累计偿还债券 340.44 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行尚未兑付债券及其他债务融资工具情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行规 模	发行 利率	余额
1	21 枫桥债	2021-7-22	2024-7-22	2028-7-22	7.00	5.00	3.49	3.00
企业债小计						5.00		3.00
2	23 苏国 01	2023-2-24	-	2026-2-24	3.00	11.50	3.60	11.50
3	25 苏国 G1	2025-10-17	-	2028-10-17	3.00	4.65	2.10	4.65
公募债小计						16.15		16.15
4	24 枫桥 01	2024-2-7	-	2027-2-7	3.00	5.00	3.00	5.00
5	24 枫桥 03	2024-7-5	-	2029-7-5	5.00	5.00	2.65	5.00
6	25 苏狮 01	2025-4-1	-	2026-4-2	1.00	4.00	2.16	4.00
7	25 苏国 01	2025-4-22	-	2030-4-22	5.00	3.38	2.18	3.38
8	25 苏科 F2	2025-5-20	-	2028-5-20	3.00	2.00	2.25	2.00
9	25 苏科 F1	2025-5-20	-	2030-5-20	5.00	13.00	2.60	13.00
10	25 苏狮 02	2025-6-4	-	2026-6-5	1.00	4.00	1.82	4.00
11	25 苏科 F3	2025-8-25	-	2028-8-25	3.00	3.00	2.27	3.00
私募债小计						39.38		39.38
公司债券小计		-	-	-	-	60.53		58.53
12	23 苏科技城 MTN005	2023-5-29	-	2026-5-31	3.00	3.00	3.63	3.00
13	23 苏科技城 MTN006	2023-6-27	-	2026-6-29	3.00	3.00	3.55	3.00
14	23 苏新国资 MTN004	2023-7-24	-	2026-7-24	3.00	2.00	2.95	2.00
15	23 苏科技城 MTN007	2023-9-22	-	2026-9-22	3.00	5.00	3.40	5.00
16	24 苏新国资 MTN001	2024-1-4	-	2026-6-26	2.48	7.00	2.89	7.00
17	24 苏新国资 MTN003	2024-2-23	-	2026-2-23	2.00	3.00	2.54	3.00
18	24 苏新国资 MTN005	2024-3-13	-	2027-3-13	3.00	2.50	2.70	2.50
19	24 苏新国资 MTN006	2024-3-20	-	2026-3-20	2.00	7.00	2.56	7.00
20	24 苏新国资 MTN007	2024-4-3	-	2026-4-3	2.00	6.00	2.48	6.00
21	24 苏新国资 MTN004	2024-4-26	-	2027-4-26	3.00	4.00	2.54	4.00
22	24 苏新国资 MTN009	2024-6-26	-	2027-6-26	3.00	6.00	2.32	6.00
23	24 苏科技城 MTN001	2024-8-9	-	2029-8-9	5.00	12.00	2.35	12.00
24	24 苏新国资 MTN010	2024-9-11	-	2029-9-11	5.00	8.00	2.35	8.00
25	24 苏科技城 MTN002	2024-9-20	-	2027-9-20	3.00	6.00	2.58	6.00
26	24 苏新国资 MTN011	2024-9-23	-	2029-9-23	5.00	7.50	2.30	7.50
27	24 枫桥工业 MTN001	2024-9-27	-	2029-9-27	5.00	5.00	3.10	5.00
28	24 苏科技城 MTN003	2024-10-24	-	2027-10-24	3.00	6.00	2.94	6.00
29	24 枫桥工业 MTN002	2024-11-15	-	2027-11-15	3.00	5.00	2.57	5.00
30	25 枫桥工业 MTN001	2025-1-23	-	2028-1-23	3.00	8.00	2.26	8.00
31	25 苏新国资 MTN001	2025-2-14	-	2030-2-14	5.00	4.50	2.32	4.50
32	25 苏科技城 MTN001	2025-2-19	-	2030-2-19	5.00	5.00	2.28	5.00
33	25 苏新国资 MTN002	2025-2-25	-	2030-2-25	5.00	5.50	2.60	5.50
34	25 苏科技城 MTN003(绿色)	2025-3-28	-	2028-3-28	3.00	2.00	2.28	2.00

35	25 苏新国资 MTN003	2025-7-11	-	2030-7-11	5.00	4.80	1.97	4.80
36	25 苏科技城 MTN004	2025-7-17	-	2030-7-17	5.00	1.50	2.28	1.50
37	25 苏科技城 MTN002	2025-9-18	-	2028-9-18	3.00	1.00	2.40	1.00
债务融资工具小计						130.30		130.30
合计						190.83		188.83

3、截至募集说明书签署日，发行人及其子公司有存续永续债具体明细如下：

发行人存续期永续债情况

单位：亿元、年、%

债券简称	发行规模	债券余额	起息日	期限设置	票面利率	是否计入所有者权益
24 苏新国资 MTN004	4.00	4.00	2024-04-26	3+N	2.54	是
24 苏新国资 MTN009	6.00	6.00	2024-06-26	3+N	2.32	是
24 苏科技城 MTN002	6.00	6.00	2024-09-20	3+N	2.58	是
24 苏科技城 MTN003	6.00	6.00	2024-10-24	3+N	2.94	是
25 苏新国资 MTN001	4.50	4.50	2025-02-14	5+N	2.32	是
25 苏新国资 MTN002	5.50	5.50	2025-02-25	5+N	2.60	是
25 苏科技城 MTN002	1.00	1.00	2025-09-18	3+N	2.40	是
合计	33.00	33.00	-	-	-	-

4、截至募集说明书签署日，经查询沪深北三所，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已占用额度	可使用额度	到期日
1	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	中期票据	交易商协会	30.00	2024-8-22	20.30	9.70	2026-8-22
2	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	定向工具	交易商协会	20.00	2024-4-3	-	20.00	2026-4-3
3	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	一般公司债	上交所	16.15	2025-3-27	4.65	11.50	2027-3-27
4	苏州科技城发展集团有限公司	中期票据	交易商协会	30.00	2024-7-18	20.50	9.50	2026-7-18
5	苏州科技城发展集团有限公司	中期票据	交易商协会	12.00	2025-8-21	1.00	11.00	2027-08-21

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已占用额度	可使用额度	到期日
6	苏州高新区枫桥工业园有限公司	中期票据	交易商协会	20.00	2024-9-13	18.00	2.00	2026-9-13
7	苏州天澜高新技术产业发展有限公司	私募债	上交所	5.00	2025-10-17	-	5.00	2026-10-17
8	苏州狮山商务创新发展集团有限公司	私募债	上交所	8.00	2025-10-09	-	8.00	2026-10-09
合计				141.15	-	64.45	76.70	-

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本次债券的持有人应遵守中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、规章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、规章发生变更，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次债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守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。

本次债券投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

根据《中华人民共和国增值税法》以及《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令 第 826 号）的相关规定，销售金融商品为增值税法项下的应税交易。在中国境内销售金融商品的单位和个人，为增值税的纳税人，应当缴纳增值税。投资人如发生应税交易，则应当按照前述规定缴纳增值税。

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本次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 日生效的《中华人民共和国印花税法》，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，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，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。对本次债券在证券交易所进行的上市流通，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

第九节 信息披露安排

一、**发行人承诺**，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、**发行人承诺**，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

企业未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务部门。

2、财务部门知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3、重大事项公告经各部门审批后，由财务部门办理后续公告事宜。

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

3、公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露

义务人履行信息披露义务。

2、公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

5、公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、对于公司定期信息披露，财务部门应当及时编制定期报告草案并履行完毕相关的内部审批和审计工作；公司财务部门负责组织定期信息披露的相关工作。

2、对于重大事项信息披露，应由董事会决策，明确保密范围、保密期限及信息披露时点，决策事项均应记录在案。

3、财务部门负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、企业子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

2、企业各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反上述承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下任何一项或数项救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

2、在 15 个自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。

3、增加其他投资者保护措施。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成违约情形及认定中第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成违约情形及认定中第6项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他

方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围另行约定。

3、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定应当向受托管理人住所地仲裁委员会提起仲裁。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本次债券）下任一期债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席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，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或

约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的词语与《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人

会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施

的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一

交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股

东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东

和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”

票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲

裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经按前述第 2 款确定的利益相关的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理

人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

通过向苏州仲裁委员会提起仲裁解决纠纷。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

东吴证券股份有限公司（以下简称东吴证券或债券受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任东吴证券，并接受债券受托管理人的监督。

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

一、受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。债券受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本次债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据债券受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与债券受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、债券受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受债券受托管理协议项下的相关约定，并受债券受托管理协议之约束。

4、本次债券分期发行的，各期债券均适用债券受托管理协议。

二、发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定

期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至债券受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在当期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，按季度及时向债券受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

6、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

- (2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、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；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;

(24) 发行人募投项目情况发生重大变化,可能影响募集资金投入和使用计划,或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性;

(25) 发行人拟修改债券持有人会议规则;

(26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

(27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;

(28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项;

(29) 法律、法规、规章、监管规定、证券交易场所规则、自律规则等规定的其他信息披露事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时,发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明,配合债券受托管理人要求提供相关证据、文件和资料,并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的,发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的,发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人,并配合债券受托管理人履行相应职责。

8、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册,并承担相应费用。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的,发行人应当出席债券持有人会议,接受债券持有人等相关方的问询,并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的,不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

10、发行人在本次债券存续期间,应当履行如下债券信用风险管理义务:

(1) 制定债券还本付息(含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等,下同)管理制度,安排专人负责债券还本付息事项;

(2) 提前落实偿债资金,按期还本付息,不得逃废债务;

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

11、预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和债券受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的追加偿债保障措施包括：

- (1) 追加担保；
- (2) 不向股东分配利润；
- (3) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (4) 调停或者停发董事和高级管理人员的奖金；
- (5) 主要责任人不得调离。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

债券受托管理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。具体承担方式根据债券受托管理协议第 3.19 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 19 条）之约定执行。

12、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说

明书约定承担相应责任。

13、发行人无法按时偿付本次债券本息时，债券受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

14、本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更，应及时告知债券受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

15、发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

16、发行人应当对债券受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人【关帅、财务部副主任、17751283002】负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知债券受托管理人。

17、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

18、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

19、发行人应当根据债券受托管理协议第 4.21 条（本节“三、债券受托管理人的职责、权利和义务”第 21 条）的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按照以下

规定按照其持有的本次未偿还债券的比例共同垫付或根据债券持有人会议决议垫付，垫付方有权向发行人进行追偿：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的相关费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将相关费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉相关费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，债券受托管理人可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序的，债券受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用。

（4）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的相关费用，但如债券受托管理人主动垫付该等相关费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

20、发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

三、债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照

每季度一次查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。债券受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债券受托管理协议第 3.7 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 7 条）约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年不少于一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年不少于一次调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每年不少于一次对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每年不少于一次约见发行人或者增信主体进行谈话；

（6）每年不少于一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年不少于一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年不少于一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

债券受托管理人应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募

集资金专项账户存在资金混同存放的，债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每季度一次检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当每季度一次检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，债券受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过交易所和证监会要求的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

7、债券受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现债券受托管理协议第 3.7 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 7 条）情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

9、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有

人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

11、债券受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和债券受托管理协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照债券受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，由此产生的相关费用承担方式根据债券受托管理协议第 3.19 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 19 条）之约定执行。

12、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、债券受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本次债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保。由此产生的相关费用由发行人承担。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

17、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

18、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

19、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，债券受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

本次债券发行人出具了资信维持承诺，若违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人采取救济措施，具体内容参见募集说明书。

20、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

21、债券受托管理人有权依据债券受托管理协议的约定获得受托管理报酬。

债券受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师见证费等合理费用；

（2）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行债券受托管理协议项下的受托管理职责而聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和《募集说明书》项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用；

(4) 因追加担保或采取其他偿债保障措施等所产生的费用；

(5) 因登记、保管、管理本次债券担保措施等所产生的费用；

(6) 代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时由发行人支付，债券受托管理人无义务垫付。如债券受托管理人垫付该等费用的，发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向债券受托管理人支付。发行人若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

四、受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 债券受托管理人履行职责情况；

(2) 发行人的经营与财务状况；

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 偿债能力和意愿分析；

(9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施。

3、本次债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知

道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）债券受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现第 3.7 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 7 条）第（1）项至第（24）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司

住所：苏州高新区科发路 101 号 18 楼

法定代表人：徐俊燕

联系人：孙洋

联系地址：苏州高新区科发路 101 号 18 楼

电话号码：0512-66800676

传真号码：0512-68419830

邮政编码：215000

二、承销机构/受托管理人/簿记管理人

名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：汤佳伟、武景涛、潘希文

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼 1601 室

电话号码：0512-62938152

传真号码：0512-62938665

邮政编码：215021

三、分销商

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市上城区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：睦滢

联系地址：浙江省杭州市上城区五星路 201 号

电话号码：0571-87903230

传真号码：0571-87902508

邮政编码：310016

四、律师事务所

名称：江苏竹辉律师事务所

住所：苏州市工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼南

负责人：汤敏

联系人：袁飞

联系地址：苏州市工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼南

电话号码：0512-69330269

传真号码：0512-69330269

邮政编码：215021

五、会计师事务所

会计师事务所 1：

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：苏州南环东路 28 号 5 楼

负责人：余瑞玉

联系人：谈建忠

联系地址：苏州南环东路 28 号 5 楼

电话号码：13306202003

传真号码：025-84724882

邮政编码：215007

会计师事务所 2：

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001

负责人：胡柏和

联系人：杨伟忠

联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001

电话号码：010-68360123

传真号码：010-68360123-3000

邮政编码：100044

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200120

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话号码：021-68802562

传真号码：021-68807177

邮政编码：200120

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



徐俊燕

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司（公章）



2026 年 1 月 22 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

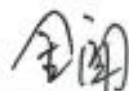
全体董事（签字）：



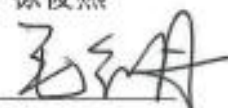
徐俊燕



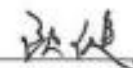
关帅



金闻



/ 毛红丹



陆健

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司（公章）



2026 年 1 月 22 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字


汤佳伟


武景涛


潘希文

法定代表人（或授权代表）签字：


姜瑞源

东吴证券股份有限公司

2026年11月22日



法定代表人授权委托书

东证授【2026】3号

授权人：范 力 东吴证券股份有限公司董事长

被授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

根据《公司法》、《公司章程》、《公司治理准则》和公司基本管理制度等规定，兹授权公司副总裁姚眺同志行使以下权力：

1. 代表法定代表人对外签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他债券以及相关财务顾问、投资顾问的各项业务协议和业务文件。

2. 代表法定代表人对外签署与资金运营相关的各项协议和业务文件。

以上授权，授权人也有权。被授权人可以在本授权书明确的权限内转授权，转授权内容需经授权人同意。

本授权委托书的有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律责任。

特此授权。



东吴证券股份有限公司

授权书

授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

被授权人：姜瑞源 东吴证券股份有限公司

固定收益业务管理委员会副总经理

姜瑞源

根据《法定代表人授权委托书》（东证授【2026】3号），
经法定代表人同意，兹转授权东吴证券股份有限公司固定收益
业务管理委员会副总经理姜瑞源行使以下权力：

签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他
债券以及相关财务顾问的各项业务协议和业务文件。

本授权委托书的有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12
月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担
相应的经济和法律责任。

特此授权。

法定代表人（签名）：

授权人（签名）：



2026 年 1 月 5 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书,确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师(签字):


汤敏


袁飞

律师事务所负责人(签字):


汤敏

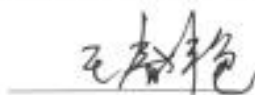
江苏竹辉律师事务所(公章)

2026年10月22日

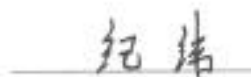
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

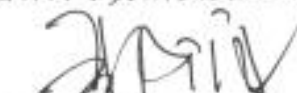


王春艳



纪伟

会计师事务所负责人（签字）：



郭漠

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）

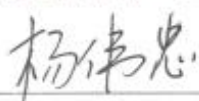


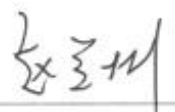
2026 年 1 月 22 日

审计机构声明

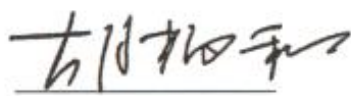
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


杨伟忠


赵兰州

会计师事务所负责人（签字）：


胡柏和

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



2026年11月22日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

(一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 法律意见书；

(四) 债券持有人会议规则；

(五) 债券受托管理协议；

(六) 中国证券监督管理委员会出具的批复；

二、查阅地点

投资者可在以下地址或上海证券交易所网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司

联系地址：苏州高新区科发路 101 号 18 楼

联系人：孙洋

联系电话：0512-66800676

邮政编码：215000

(二) 主承销商/债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系人：汤佳伟、武景涛、潘希文

联系电话：0512-62938152

邮政编码：215021