

# 苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022年度第十二期超短期融资券募集说明书

发行人：苏州新区高新技术产业股份有限公司

主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

注册金额：人民币15.00亿元

本期发行金额：人民币4.00亿元

发行期限：75天

担保情况：无担保及其他信用增进措施

信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

发行人主体信用等级：AAA

募集说明书签署日期：2022年9月20日

## 声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书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。

发行人董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的部门）承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

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

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

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

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书

的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息，查阅方式详见“第十四章备查文件”。

## 目录

声明与承诺 .....	2
目录 .....	4
重要提示 .....	7
<b>第一章 释义 .....</b>	<b>10</b>
<b>第二章 风险提示及说明 .....</b>	<b>13</b>
一、本期债务融资工具相关的投资风险 .....	13
二、与发行人有关的风险 .....	13
<b>第三章 发行条款 .....</b>	<b>29</b>
一、主要发行条款 .....	29
二、发行安排 .....	30
<b>第四章 募集资金运用 .....</b>	<b>32</b>
一、募集资金用途 .....	32
二、发行人承诺 .....	33
三、偿债资金来源及偿债保障措施 .....	33
<b>第五章 发行人基本情况 .....</b>	<b>38</b>
一、基本情况 .....	38
二、历史沿革 .....	38
三、发行人股权结构情况 .....	45
四、发行人独立性情况 .....	46
五、发行人重要权益投资情况 .....	47
六、发行人治理结构与内控制度 .....	60
七、发行人人员基本情况 .....	69
八、发行人的经营范围及主营业务情况 .....	75
九、发行人在建工程、拟建工程情况 .....	102
十、发展战略 .....	108
十一、行业状况 .....	108
<b>第六章 发行人主要财务状况 .....</b>	<b>123</b>
一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况 .....	123
二、发行人近年主要财务数据 .....	150
三、发行人财务分析 .....	158
四、有息债务 .....	181

五、关联交易情况 .....	184
六、或有事项 .....	197
七、受限资产情况 .....	199
八、衍生产品情况 .....	200
九、重大投资理财产品 .....	200
十、海外投资 .....	200
十一、直接债务融资计划 .....	200
十二、预计亏损 .....	200
<b>第七章 发行人资信状况 .....</b>	<b>201</b>
一、评级 .....	201
二、授信情况 .....	202
三、违约记录 .....	203
四、企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况 .....	203
<b>第八章 税项 .....</b>	<b>207</b>
一、增值税 .....	215
二、所得税 .....	215
三、印花税 .....	215
<b>第九章 信息披露安排 .....</b>	<b>217</b>
一、发行人信息披露机制 .....	217
二、信息披露安排 .....	218
<b>第十章 持有人会议机制 .....</b>	<b>221</b>
一、持有人会议的目的与效力 .....	221
二、持有人会议的召开情形 .....	221
三、持有人会议的召集 .....	222
四、持有人会议参会机构 .....	224
五、持有人会议的表决和决议 .....	224
六、其他 .....	226
<b>第十一章 违约、风险情形及处置 .....</b>	<b>227</b>
一、违约事件 .....	227
二、违约责任 .....	227
三、偿付风险 .....	227
四、发行人义务 .....	227
五、发行人应急预案 .....	228
六、风险及违约处置基本原则 .....	228
七、处置措施 .....	228
八、不可抗力 .....	228
九、争议解决机制 .....	229
十、弃权 .....	229

<b>第十二章 发行有关机构</b> .....	<b>230</b>
一、发行人 .....	230
二、承销团成员 .....	230
三、承担存续期管理的机构 .....	230
四、律师事务所 .....	230
五、会计师事务所 .....	231
六、信用评级机构 .....	231
七、登记、托管、结算机构 .....	231
八、技术支持机构 .....	231
<b>第十三章 备查文件</b> .....	<b>233</b>
一、备查文件 .....	233
二、文件查询地址 .....	233
<b>附录：有关财务指标的计算公式</b> .....	<b>235</b>

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

##### 1、房地产行业波动风险

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

##### 2、新冠疫情带来的风险

针对新冠疫情对经济运行的影响，国家出台一系列逆周期调节政策，加大货币信贷投放、保障流动性合理充裕，后续研究出台阶段性、有针对性的减税降费措施，缓解企业经营困难。但是同时也坚持“房住不炒”，房地产不会因为疫情而出现过度刺激状况。同时，疫情的反复也对发行人的楼盘顺利开盘、游乐项目人流量等造成影响，将在一定程度上影响公司的短期经营业绩。

#### (二) 情形提示

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

##### 1、2021 年末经营性现金流量净额同比大幅下降

发行人 2021 年度经营性现金流量净额-254,747.60 万元，较上年同比下降 160.57%；大幅下滑的主要原因是销售回笼减少，支付土地款增加等因素所致。为进一步改善缓解经营性现金流量净额波动的问题，发行人着力做大做强主营业务，促进收入结构的多元化发展，保障经营活动现金流入、流出的稳定。

##### 2、发行人董事长发生变动

发行人于 2022 年 1 月 21 日召开第九届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》，董事会同意选举王平先生为公司董事长，王星同志不再担任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、董事职务。

本次相关人员变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响；相关人员变动不影响公司董事会决议有效性；相关人员变动后，公司治理结构符合法律规定和公司章程有关规定。

3、2022 年 6 月末预付款项、无形资产、一年内到期的非流动负债、应付债券和其他权益工具变化幅度超短 30%

发行人 2022 年 6 月末预付款项 55,210.16 万元，较上年同比下降 83.54%，大幅下滑的原因是前期预付项目土地款转入存货；无形资产 159,116.22 万元，较上年同比上升 53.86%，主要是因为购建长期资产支付的土地款增加所致；一年内到期的非流动负债 183,008.83 万元，较上年同比下降 46.20%，主要是因为融资结构优化，一年以内账期的长期负债减少；应付债券和其他权益工具分别为 709,179.53 万元和 283,958.43，主要因为融资规模扩大，新增债券和永续债发行。

4、2022 年 6 月末经营性现金流量净额同比大幅下降

发行人 2022 上半年经营性现金流量净额-480,271.08 万元，较上年同比下降 323.87%；大幅下滑的主要原因是土地储备增加，销售回笼同比减少等因素所致。

## 二、投资人保护机制相关提示

### （一）持有人会议机制

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

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90.00%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，特别议案包括：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；



- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

## **(二) 违约、风险情形及处置**

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

**重组并变更登记要素：**在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90.00%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

**请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。**

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/本企业/企业/苏高新股份	指苏州新区高新技术产业股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的规定，具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券。
本期债务融资工具/本期超短期融资券	指发行额度为人民币4.00亿元的苏州新区高新技术产业股份有限公司2022年度第十二期超短期融资券
本次发行	指本期债务融资工具的发行
募集说明书	指发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《苏州新区高新技术产业股份有限公司2022年度第十二期超短期融资券募集说明书》。
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《苏州新区高新技术产业股份有限公司2022-2024年度超短期融资券承销协议》。
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》。
主承销商	指具备债务融资工具主承销资质，并已在《承销协议》中被发行人委任的承销机构，本期发行牵头主承销商上海浦东发展银行股份有限公司。
本期债务融资工具存续期管理机构	指上海浦东发展银行股份有限公司
主承销方	指与发行人签署《承销协议》并接受发行人委任负责承销《承销协议》项下债务融资工具的主承销商。

承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构。
簿记管理人	指根据《承销协议》约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商，本期发行的簿记管理人为上海浦东发展银行股份有限公司。
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队。
余额包销	指主承销方按照《承销协议》约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式。
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册金额	指经交易商协会注册的“承销协议”项下债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定。
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指中国境内的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日及休息日)
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第1号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国(为本募集说明书之目的,在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区)境内有效实施的法律、法规、规章,以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件。
近三年	指【2019】年、【2020】年、【2021】年
近一年/一年	指【2021】年
近一期/一期	指【2021】年1-12月
元、万元、亿元	如无特别说明,均指人民币
新世纪评级	指上海新世纪资信评估投资服务有限公司

律师事务所	指江苏竹辉律师事务所
计息年度	指从起息日及其他存续期内对应日期起算到第二个年度的付息日为止。

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

## 第二章 风险提示及说明

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

### 一、本期债务融资工具相关的投资风险

#### （一）利率风险

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

#### （二）流动性风险

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

#### （三）偿付风险

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

### 二、与发行人有关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、经营性净现金流波动的风险

房地产项目投入资金大，建设周期长，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。受宏观调控政策以及房地产项目开发、销售周期的影响，公司的经营现金流量波动较大：近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-270,525.32万元、420,554.46万元和-254,747.60万元。公司报告期内经营活动产生的现金流量波动较大的原因系其所处行业的特性影响所致，房地产开发企业业务周期较长，前期购置土地和项目建设的投入规模往往较大，而此类支出属于经营活动产生的现金流出，所以房地产企业普遍会出现经营活动产生的现金流量净额为负数的现象。随着项目的陆续开发销售、购置土地的节奏趋于平稳，目前的项目储备将为本公司未来的收入和利润的稳定增长提供保障，但如果经营活动产生的现金流量持续为负，可能会降低公司财务结构的稳健程度，从而对公司债务本息的偿付产生一定的不利影响。

## 2、有息债务较高的风险

公司承接房地产项目，由于项目资金投入量较大，建设周期较长，资金需求量较大，资金回笼周期相对较长，对外融资形成的债务规模较大，在负债构成中，截至 2021 年末，发行人有息债务 241.35 亿元，其中含存续直接融资工具 68.60 亿元，如果公司有息负债水平一直维持在较高的水平，对偿债能力具有一定影响。

## 3、未分配利润占所有者权益比重较大的风险

近三年，发行人所有者权益分别为 1,523,563.32 万元、1,546,822.70 万元和 1,556,725.18 万元。其中未分配利润分别为 319,977.57 万元、330,307.68 万元和 355,819.09 万元，未分配利润逐年增加，且其占所有者权益比例保持在 20.00%左右，占比较大，若强制分红可能导致所有者权益有所变动。

## 4、未来资本性支出较大风险

公司作为苏州市高新技术产业开发区重要的国有控股上市房企，承担了地产开发任务，投资规模较大、建设周期较长，需要大规模的资金支持。未来几年，公司仍有较大的资本性支出计划。

截至 2021 年末，该公司在建的房产开发项目有 9 个，拟建项目 4 个。公司在建项目合计总投资 238.55 亿元，截至 2021 年末累计投资 153.38 亿元，尚需投资 85.17 亿元，2022 年、2023 年及 2024 年计划投资 28.73 亿元、21.81 亿元和 8.00 亿元。随着公司项目进入建设期，公司将面临持续性的融资需求，当前发行人投资资金来源主要依靠公司自有资金、银行贷款和信托等多种债务融资渠

道，一旦银行贷款、信托等债务融资成本和融资条件发生不利于公司的变化，将影响公司的持续融资规模和盈利能力。

#### **5、未来资本支出大幅增加及未来项目收益不确定的风险**

随着公司主营业务的高速发展，公司经营规模加速扩张，公司在未来几年内对资金的需求将大幅增加，这对公司的融资能力提出了更高的要求，因而存在公司融资能力能否满足发展资金需求的风险。同时，由于房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，因此，国家对房地产行业相关金融政策的改变，将会给公司带来未来资本支出大幅增加的风险。房地产开发项目的收入受市场供应量和价格、项目的开发成本、市场定位、目标客户、工程进度和成熟度、销售价格及变化趋势等诸多因素影响，任何因素的波动，都将增加项目及公司收入的不确定性，给公司带来未来项目收益不确定的风险。

#### **6、其他应收款集中度较高风险**

近三年，发行人其他应收款净额分别为 780,955.22 万元、923,379.64 万元和 818,635.55 万元，占资产总额的比重分别为 16.52%、16.91%和 13.30%。近两年，发行人其他应收款中前五大期末余额分别为 580,320.39 万元和 524,550.94 万元，前五大期末余额分别占其他应收款的比例为 62.60%和 63.60%，集中度较高。尽管公司其他应收账款客户主要为区内苏州高新万阳置地有限公司、万科等大型企业，其他应收账款质量较高，但一旦经济出现波动，公司其他应收账款无法按期正常收回，将会对发行人的资金周转带来一定的压力。

#### **7、期间费用占比较高的风险**

近三年，发行人销售费用、管理费用、研发费用、和财务费用共计分别为 101,738.30 万元、97,641.43 万元和 118,788.65 万元，占营业收入的比重分别为 11.13%、9.72%和 9.99%。尽管发行人已经持续进行了资金运作、内部运营和成本控制环节改善，但发行人期间费用总量仍呈现不稳定的趋势，若发行人期间费用仍保持不稳定增长，可能会对发行人利润增长带来一定风险。

#### **8、经营业绩主要依靠子公司的风险**

发行人主营业务为房地产开发、游乐服务、公用事业污水处理和振动试验设备制造与振动检测收入等。这些业务基本都在子公司进行运营，公司本身作为管理主体，营业收入较少，经营业绩主要依靠子公司。公司已经根据公司法制定了相关的管理规定，并加强对子公司的管理，但仍存在一定的风险。

此外，公司游乐服务板块收入主要依靠高新旅游产生，高新旅游于 2017 年下半年开始搬迁，苏州乐园整体搬迁会对公司近几年的游乐服务板块、房地产出租板块收入均造成一定影响。虽然部分设施已恢复运营，但在未来一到两年的时间里，公司游乐服务板块、房地产出租板块收入存在因苏州乐园的搬迁而产生下滑的风险。

#### **9、投资收益波动的风险**

近三年，发行人投资收益分别为-13,366.60 万元、35,491.56 万元和 58,345.44 万元，呈逐年上升趋势。2021 年度变动的主要原因是发行人处置子公司股权、处置交易性金融资产同比增加。根据发行人长期股权投资的情况来看，这种局面将在一定时间内存在，这就对发行人的盈利能力提出了更高要求，如果短期内投资收益波动幅度较大，可能会对发行人的利润增长带来一定的风险。

#### **10、长期股权投资金额变动的风险**

近三年，发行人长期股权投资金额分别为 74,072.74 万元、258,085.53 万元和 294,414.69 万元，变动较大。2021 年度长期股权投资继续增大，如果长期股权投资金额出现大幅波动，首先会对投资收益造成不利影响，进而对其利润增长带来不利影响。

#### **11、短期偿债压力较大的风险**

2019-2021 年末，公司的流动比率分别为 2.02、1.91 和 1.93，公司的速动比率分别为 0.71、0.77 和 0.75。总体来看，公司流动比率和速动比率指标处于正常水平，符合房地产企业特征。但如果发行人未来业务规模不断扩大，项目不断增加，投资额度不断增长，若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源不足，将导致短期内偿债压力较大。

#### **12、存货规模较大及跌价的风险**

2019-2021 年末，发行人存货金额分别为 254.66 亿元、255.39 亿元和 258.84 亿元，占资产总额的比重分别为 53.86%、46.78%和 42.04%。发行人存货规模较大，占资产的比例相对较高。存货主要为开发成本、开发产品构成，其中开发成本占比较高，开发成本主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。虽然公司已按照企业会计准则规定计提了相应的存货跌价准备，且目前公司存量房地产项目所在房地产市场价格较为平稳，但如果房地产价格出现大幅波动，存货减值可能面临计提不足的风险。



### 13、资产负债率较高的风险

2019-2021年末，公司的资产负债率分别为67.78%、71.66%和74.72%。总体来看，公司资产负债率偏高，这一方面是因为公司房地产销售形成一定规模的预收款项及合同负债，另一方面公司为保证未来发展的需要采取了较为积极的拓展战略，并主要通过债务融资方式筹集资金，符合房地产开发行业的一般特点。同时，公司资产负债结构持续保持稳定，资产负债率在可控范围内小幅波动。

### 14、投资性房地产金额变动的风险

2019-2021年末，公司的投资性房地产金额分别为34,855.40万元、100,317.41万元及133,520.49万元，金额逐年增长且变动较大，存在投资性房地产金额变动的风险。

### 15、受限资产规模较大的风险

截至2021年末，公司受限资产账面价值合计619,881.21万元，受限资产占总资产比重为10.58%。公司受限资产规模较大。近年来公司着力压降，受限资产规模已逐年下降，但未来若公司未及时偿还贷款致使债权人进行权益处置，将影响公司的正常经营。

### 16、应交税费余额较大的风险

2019-2021年末，公司应交税费金额分别为139,752.97万元、104,964.51万元及82,199.32万元，占流动负债的比重分别为7.16%、4.67%及3.32%，存在应交税费余额较大的风险。

## （二）经营风险

### 1、项目销售周期偏长的风险

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

### 2、过度依赖单一市场风险

虽然公司在苏州、扬州、徐州、合肥以及滁州等地积极开展房地产开发业务，但是营业收入的大部分来自于苏州地区，存在过度依赖单一市场的情况，应对区域市场需求变化的能力有限。然而进一步推广跨地区的发展战略规划将使公司在

未来面临全新的市场，如果对新的市场环境、竞争态势和消费偏好把握不准，可能导致公司开发的商品房定位不准确、销售不畅，从而对公司的经营状况产生不利影响。

### 3、市场竞争风险

近年来一些国际知名且拥有雄厚资金和管理实力的海外房地产基金和房地产开发企业纷纷看好中国房地产市场的前景，也相继进入中国开展业务，中国房地产市场的竞争日趋激烈。其突出的表现就是房地产企业对土地的需求快速增长、土地的取得成本大幅上升，这在一定程度上积累了房地产企业的经营风险。

另一方面，随着国家对房地产市场宏观调控的深化，房地产市场制度建设日趋完善，消费者购房消费日趋成熟，房地产市场的供求关系趋于向买方市场转换，商品房的空置率逐步走高，销售量趋于回落，房地产企业为了促进商品房销售纷纷推出各种促销手段，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。

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

### 4、宏观经济周期波动风险

受疫情及全球经济不确定性因素增加和国内经济日益显现的结构性问题影响，中国经济增速逐渐放缓。公司所涉及的房地产开发、旅游业、基础设施经营和工业等行业与宏观经济环境存在正相关性，其投资规模、发展速度和收益水平都会受到宏观经济周期及所在行业周期的影响。如果国家整体经济增速继续放缓，相关行业企业的盈利能力可能会出现下降，会对公司的经营产生负面影响，将可能影响公司的整体经营和持续发展。

### 5、项目开发风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。

同时，房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响。

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

#### **6、未能及时开发土地被收回的风险**

截至 2021 年末，发行人未开工的土地储备共 4 块，总建筑面积合计 156.36 万平方米，主要分布在苏州、常州等区域，土地储备处于正常水平。由于目前存量在建项目较多，占用资金量较大，可能影响土地储备项目的开发进程，从而又会影 响公司资金的周转率和利润率，给公司的经营带来风险。公司由于资金、市场等原因未能及时开发所储备土地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

#### **7、项目质量管理风险**

尽管公司已建立了较为完善的质量管理体系和控制标准，对项目质量有决定性影响的设计、施工和监理工作，一般以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，项目质量仍有可能出现问题，从而损害本公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。如果发生重大质量事故，则不但会严重影响项目的销售，更会对公司的经营活动造成重大损害。

#### **8、与市政规划不同步的风险**

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

#### **9、环保政策的风险**

我国目前对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规的可能

性，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

#### **10、安全生产风险**

公司经营领域涉及住宅商品房的开发、商业物业的经营、游乐园、公用事业和工业等，其中商业物业运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于公司工程安全管理制度的建立和健全；游乐园的运营需要开展相应大型公关活动，将涉及与治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境卫生管理安全相关的风险。

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

#### **11、声誉风险**

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

#### **12、土地储备风险**

发行人为了保证公司的持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。国家对于建设用地的相关管理政策中明确规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，企业将会面临土地闲置费的缴纳，甚至在极为极端的情况下需要面临无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，地方政府也可能调整城市规划，造成发行人储备用地所处的地理环境可能会发生不利变化，给发行人的经营带来一定的风险。

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

#### **13、房地产行业波动风险**

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

#### **14、房地产业务集中度高及市场较为集中风险**

目前，发行人虽经大力拓展，已在省外的合肥，滁州等地区都开展了相关业务。但从业务占比来看，较为集中在江苏省，特别是苏州地区，区域局限性明显。如果苏州乃至江苏省的经济发展速度放慢或经济下滑，将对发行人经营业绩和财务状况将产生不利影响。

#### **15、产品、原材料价格波动风险**

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

#### **16、突发事件引发的经营风险**

如遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他高级管理人员，丧失民事行为能力或涉及违法违规，或者引发负面新闻等情况，会对发行人的管理机制、决策机制、监督机制、声誉等造成影响，最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人债务融资工具注册、发行、兑付等事项。

#### **17、土地储备集中度很高的风险**

截至 2021 年末，公司持续深耕苏州及周边市场，适时补充土地储备，保证房地产业务平稳发展。年内新增土地储备 4 宗（含产业地产用地），位于苏州、常州，总建筑面积 156.36 万平方米。发行人面临着土地储备集中度较高的风险，一旦集中度较高的城市房价发生较大波动，会对发行人未来业绩产生较大影响。

#### **18、旅游业务亏损的风险**

发行人旅游板块营收主要由苏州乐园以及徐州乐园构成，近三年，游乐板块的营业收入分别为 1.88 亿元、2.49 亿元和 2.77 亿元。利润方面，近三年的毛利润分别为 3,313.02 万元、-3,852.01 万元、-9,629.10 万元。由于疫情的反复以及旅游业自带周期性，板块收入存在一定的不稳定性。营收无法覆盖成本则会有亏损风险。

#### **19、投资活动较多的风险**

近三年，发行人投资活动支付的现金流分别为 1,127,594.04 万元、878,763.29 万元和 436,059.86 万元，投资规模较大，且投资有部分涉及非房地产主业，存在投资活动较多的风险。苏州东菱振动试验仪器有限公司 2017 年被发行人收购后未完成业绩承诺，发行人已计提商誉减值损失。未来若被投资标的受内外在相关原因影响，无法为发行人带来相应的投资收益，则会对发行人资金面以及盈利情况带来不利影响。

## 20、苏州部分区域销售率低的风险

发行人部分产品，如吴江天城花园商业部分、天都大厦等整体销售率偏低。其中商业部分，由于银行对商业按揭的支持力度一般，以及后续交易税费等相关原因，整体去化情况较慢，此为市场普遍情况。发行人销售情况存在区域销售率较低的风险，若销售率较低的项目持续增加，则可能对发行人现金流等产生不利影响。

## 21、新冠疫情带来的风险

针对新冠疫情对经济运行的影响，国家出台一系列逆周期调节政策，加大货币信贷投放、保障流动性合理充裕，后续研究出台阶段性、有针对性的减税降费措施，缓解企业经营困难。同时，部分省市出台房地产行业扶持政策，内容主要包括还款困难的贷款可适度展期、预售条件放宽、部分税收减免、工期顺延、土地出让金可延期交付、简化审批程序等方面，缓解了部分流动性压力，但是随着市场回暖，后续房地产政策继续保持维稳的政策环境。疫情目前还存在反复的情况，楼盘的销售和游乐园板块营收承压，将在一定程度上影响公司的短期经营业绩。

### （三）管理风险

#### 1、跨区域管理的风险

公司开发项目目前分布于苏州、扬州、徐州、常州、无锡以及滁州等地，分别由控股公司负责经营管理。随着公司未来业务地区的不断扩大，对公司内部控制方面的要求也将越来越高。尽管公司在多年的经营运作中已经按照国家有关法律、法规的要求，建立了业务管理、资金管理、会计核算、内部审计等内控制度，但由于在人员、业务、财务、资金方面管理跨度大，环节多，仍然存在潜在的管理与控制风险。

随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。由于公司经营规模的扩张，

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

## 2、多元经营的风险

公司的经营领域主要包括创新地产、节能环保、非银金融及产业投资等板块，公司参控股企业较多且行业跨度较大，部分子公司盈利能力欠佳，营业毛利率近年有所波动。同时公司在非银金融及产业投资板块资金投入较大，风险管理压力较大。虽然公司正在逐步通过资产出让、合并等方式淘汰公司内一些盈利能力较差、竞争力较差的资产，增加公司优势产业的竞争力，但多元化的经营加大了公司在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面的管理难度，存在一定的管理风险。

## 3、合并范围变化频繁风险

发行人近三年有较多合并范围调整较多，根据公司发展战略，公司业务不断拓展，合并范围有所增加。但频繁的合并范围变化为公司稳定发展经营带来了一定风险。

## 4、在建工程及项目管理风险

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

## 5、资金监管的风险

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

## 6、投资性房地产公允价值变动风险

公司除自用以外，还自持部分物业用于出租经营，近三年发行人投资性房地产分别为 34,855.40 万元、100,317.41 万元和 133,520.49 万元，占资产总额的比例分别为 0.74%、1.84%和 2.17%。近年来自持物业总量虽有所上升，但自持物

业需要投入大量人力物力，且如果房地产出租业出现波动，公司投资性房地产可能存在跌价风险。

#### **7、下属子公司管理风险**

2021 年末，发行人拥有全资及控股子公司 86 家，子公司覆盖经营范围较广，层级较多，虽然发行人已建立了完善的管理流程及内部控制体系，但仍有可能因管理制度执行不到位等因素导致对子公司管理不力引发的风险，并进而影响发行人的战略实施和风险控制。

#### **8、突发事件引发的公司治理结构变化风险**

突发事件、自然灾害、生产事故、环境和公共关系等突发事件的发生会影响到发行人运营和业绩。要求发行人具备较强的应对突发事件的应急预案或处理机制，如遇突发事件，造成公司部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，将对公司治理结构产生较大影响，董事会和经营管理层不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### **9、关联交易的风险**

公司的关联方主要为公司股东、通过股权投资方式形成的控股、参股公司以及同受乙方控制的关联方。公司与该等关联方之间的关联交易主要包括采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、租赁和担保等。虽然关联交易产生的金额占比相对不大，但若公司存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵消不充分等情况，可能给公司带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对公司的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

### **(四) 政策风险**

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

#### **1、土地政策的风险**

土地是房地产开发必不可少的资源，涉及土地规划和城市建设等多个政府部



门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。

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

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

## 2、房地产政策的风险

2017 年是近几年以来，房地产调控政策出台最为密集的一年。2017 年全年，全国数十个城市发布了各种房地产调控政策达百余次。从限购、限贷、限价，到以北京 3·17 新政引发的新一轮“限售模式”。2017 年，房地产政策坚持：“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在十三届全国人大一次会议政府工作报告中强调：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”。落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。由于房地产行业受政策影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

2019 年，为确保房地产行业的健康、有序发展，国家对房地产行业的监管始终不放松。近两年来国家对房地产的调控持续趋严，政策主体基调系“房住不炒”，调控以“稳”为主，房地产市场健康发展长效机制由构建和完善转向初步实施的进程有所加快。围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，落实城市主体责任，“一城一策”调控逐步推进，地方根据区域特点承担更多的调控主体

责任。各地落实“因城施策”，有收有放，不断优化调控措施。国家层面高度关注房地产金融风险防范，相关管理部门从市场监测预警、货币闸口管控、资金通道监管三个方面构建起有效的风险防范机制。市场秩序维护方面，各地加强市场监管力度，包括专项整治房产经纪机构乱象、严禁商品房捆绑销售、打击捂盘惜售和变相收取价外价、严审购房资格等。2019 年以来房地产政策调控呈现前低后高、前稳后严的特点。一季度受整体政策对市场乐观预期推动，部分城市利率上浮水平有所下降、少部分城市调整了限价及摇号等政策、多城落户政策放宽。然而，自 4 月以来政策紧缩加强，部分城市利率上浮水平止降回升，公积金贷款政策有所收紧，部分城市收紧土拍政策，个别城市税费减免政策退场，体现出政策调整紧盯市场变化，同时政策分化亦将为常态。

2020 年突发新冠疫情，但是房地产政策主调仍然是平稳。2020 年 8 月，监管层出台“三道红线”：剔除预收款后资产负债率大于 70.00%、净负债率大于 100.00%、现金短债比小于 1 倍。这是国家对房地产企业从风险防范角度对房企有息负债增速的总体把握，意味着房企高杠杆高负债时代终结。2020 年 10 月 29 日，十九届五中全会在审议通过的《中共中央关于制定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的建议》中关于房地产的内容中，继续强调“房住不炒”，租购并举、因城施策，促进房地产行业平稳健康发展。

2021 年上半年，中央重要会议多次强调坚持“房住不炒”定位不变，坚持稳地价、稳房价、稳预期“三稳”目标不变。下半年，中央及各部委频繁释放房地产维稳信号，但“房住不炒”的总基调始终不变。为贯彻落实中央总基调，2021 年 3 月 9 日，苏州市人民政府印发《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》，提出坚持“房住不炒”的定位，不断建立和完善房地产调控机制，到 2025 年基本形成符合市情、购租并举、供需平衡的住房保障体系。

### 3、金融信贷政策变动的风险

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

地产企业项目开发成本。

**(1) 购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响**

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

**(2) 贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本**

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是房地产企业重要的资金来源。未来，国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的房地产公司的资金渠道，该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

**4、税收政策变动的风险**

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，从而对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于房地产行业在增值税缴纳方面缺乏实践经验，如在执行过程中不能妥善处理，可能会对发行人的经营成果、财务状况和现金流量造成不利影响。

**5、环保因素限制的风险**

公司开发的项目主要集中在二三线城市，公众对环境条件有一定的要求，政府对环保的要求也较为严格。由于政府提高了房地产开发中对环境和生态保护的

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

同时，公司各开发项目虽然都已取得相关的环保批文，但由于影响环保的因素较多，定性比较复杂，观点也不尽一致，因此环保因素引致的风险在一定程度上仍然存在。

## **6、土地价格变动的风险**

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

为进一步规范市场，在土地政策方面，各地政府逐步以拍卖、招投标等公开市场的方式出让土地。公司认为，政府在土地政策方面的变化将促进行业的规范操作，加强市场透明度。公司一贯以市场为前提的规范操作模式将在政策的变化中更加具备竞争的优势，但该等政策的变化也将给公司未来的发展和扩张带来相当的资金压力，此外土地政策的变化，将可能给公司已储备的土地带来一定范围内的不确定因素。

### 第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

#### 一、主要发行条款

债务融资工具名称	苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券
发行人	苏州新区高新技术产业股份有限公司
主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
簿记管理人	上海浦东发展银行股份有限公司
承担存续期管理的机构	上海浦东发展银行股份有限公司
企业待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司待偿还债务融资余额 88.30 亿元。其中，公司债 26.00 亿元、中期票据 28.30 亿元、定向工具 20.00 亿元，超短期融资券 12.00 亿元，项目收益票据 2.00 亿元。
《接受注册通知书》文号	中市协注【2022】SCP【】号
注册金额	人民币 15.00 亿元整（即 1,500,000,000.00RMB）
本期债务融资工具发行金额	人民币 4.00 亿元整（即 400,000,000.00RMB）
本期债务融资工具期限	75 天
计息年度天数	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
本期债务融资工具面值	人民币壹佰元（即 100 元）
发行价格及利率确定方式	本期债务融资工具按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元。利率通过集中簿记建档方式确定，采取固定利率方式。
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行。
托管方式	本期债务融资工具采取实名制记账方式在上海清算所进行登记、托管。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	【2022】年【】月【】日
发行日期	【2022】年【】月【】日
起息日期	【2022】年【】月【】日
缴款日	【2022】年【】月【】日
债权债务登记日	【2022】年【】月【】日
上市流通日	【2022】年【】月【】日
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付
兑付方式	本期超短期融资券到期一次性还本付息，通过上海清算所的登记托管系统

	进行。
兑付日期	【2022】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务。
信用评级机构及评级结果	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA 级，评级展望稳定。
担保情况及其他增信措施	无担保及其他信用增信措施
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司

## 二、发行安排

### （一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为上海浦东发展银行股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在发行日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具申购期间为【2022】年【】月【】日9时00分至17时00分。本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于1小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日20:00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次日一工作日11:00。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

### （二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

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

### （三）缴款和结算安排

1、缴款时间：【2022】年【】月【】日 12:00 点前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称《缴款通知书》），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

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

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

#### **（四）登记托管安排**

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

#### **（五）上市流通安排**

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（【2022】年【】月【】日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金用途

经交易商协会注册，发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还金额不超过 15.00 亿元的超短期融资券。本期超短期融资券发行金额 4.00 亿元，募集资金拟用于偿还发行人本部即将到期的债务融资工具本金。具体用途如下：

表 4-1 注册拟偿还债务融资工具明细

单位：万元

序号	债券简称	发行金额	起息日	到期日	期限	票面利率	拟使用募集资金金额	
							本金	利息
1	22 苏州高技 SCP008	40,000.00	2022/7/15	2022/9/28	75 天	2.00%	40,000.00	160.00
2	22 苏州高技 SCP009	40,000.00	2022/7/15	2022/9/28	75 天	2.00%	40,000.00	160.00
3	22 苏州高技 SCP010	20,000.00	2022/7/21	2022/9/28	69 天	2.00%	20,000.00	70.00
4	22 苏州高技 SCP011	20,000.00	2022/7/21	2022/9/28	69 天	1.98%	20,000.00	70.00
5	17 苏州高新 MTN002	140,000.00	2017/8/23	2022/8/23	5+N 年	6.05%	-	4,470.00
6	22 苏州高技 PPN001	100,000.00	2022/1/12	2025/1/12	3 年	3.60%	-	7,200.00
7	17 苏州高新 MTN001	140,000.00	2017/3/27	2024/3/27	5+2 年	3.20%	-	4,670.00
8	22 苏州高技 MTN001	70,000.00	2022/4/18	2025/4/18	3 年	3.26%	-	4,560.00
9	22 苏州高技 MTN002	85,000.00	2022/5/10	2025/5/10	3 年	3.25%	-	5,520.00
10	22 苏州高技 MTN003	55,000.00	2022/8/17	2025/8/17	3 年	2.85%	-	3,120.00
合计		710,000.00	-	-	-	-	120,000.00	30,000.00

注：以上已到期债券本息由发行人使用自筹资金完成兑付。募集资金 4,470.00 万元用于置换上述用于偿还已到期债券本息的自筹资金。

表 4-2 本次拟偿还债务融资工具明细

单位：万元



序号	债券简称	发行金额	起息日	到期日	期限	票面利率	拟使用募集资金金额
1	22 苏州高技 SCP008	40,000.00	2022/7/15	2022/9/28	75 天	2.00%	40,000.00

## 二、发行人承诺

发行人承诺本期债务融资工具募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

本期超短期融资券所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资，不用于支付房地产开发项目的相关用途，不用于购买银行理财等金融投资，仅用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

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

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

## 三、偿债资金来源及偿债保障措施

### （一）偿债计划安排

#### 1、设立本期超短期融资券偿付工作小组

为确保本期超短期融资券本息的正常兑付，维护持有人合法权益，发行人为本期超短期融资券按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定专门组织与人员、设计工作流程、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一整套确保债券安全兑付的内部机制。

#### 2、加强募集资金使用监督和管理

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

### 3、严格执行信息披露制度

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

## (二) 发行人偿债资金来源分析

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

### 1、偿债保障措施

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

#### (1) 公司持续的营业收入

近三年，发行人实现营业收入分别为 913,775.41 万元、1,004,097.44 万元和 1,189,514.10 万元，营业收入呈不断增长态势，为发行人的偿债提供了较好的经营保障。

一方面，房地产业是公司的主营业务，公司作为苏州市内的国有控股的 A 股上市房企，公司特色是旅游地产和产业地产，由于给地方政府带来了明显的经济效益及资源整合，得到了地方政府一定的支持。

另一方面，公司的房地产业主要位于苏州、徐州、常州、无锡和滁州等二、三线城市中消费能力较为旺盛的区域，目前公司在开发的项目价值随着所在区域价值的提升而提升，房地产项目以预收款方式对公司的现金流形成了有力的支撑，增加了公司盈利能力和偿债能力。

总体而言，公司遵循着以消化存量为主的方针，适度土地储备，公司主营优势明显，经营发展稳定，尽管受近三年来房市宏观调控政策的影响，但实际经营情况稳健良好。公司较为稳定的营业收入为贷款、本期超短期融资券等有息债务的偿付提供了较好的保障。

#### (2) 较为充足的货币资金

发行人货币资金较为充足，近三年，分别为 339,397.84 万元、406,957.85

万元和 639,919.06 万元，分别占公司总资产规模的 7.18%、7.45%和 10.39%，其中剔除受限制的货币资金，可正常使用的货币资金为分别为 263,780.71 万元、337,093.91 万元和 594,205.68 万元。总体来看，发行人未受限货币资金余额持续增长且较为充足，给发行人短期偿债提供了一定的保障。

表 4-1 发行人货币资金情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	639,919.06	406,957.85	339,397.84
受限制的货币资金	45,713.38	69,863.94	75,617.13
可使用的货币资金	594,205.68	337,093.91	263,780.71

## (3) 易变现的可变现资产

发行人可变现的资产分别为货币资金中非限制的部分、交易性金融资产、其他权益工具投资、回笼期限较短的应收账款以及可出售的以持有物业为主的投资性房地产，近三年可变现资产情况如下：

表 4-2 发行人近三年可变现资产情况

单位：万元

科目	2021 年	2020 年	2019 年
非限制的货币资金	594,205.68	337,093.91	263,780.71
交易性金融资产	39,458.66	61,741.49	64,439.74
其他权益工具投资	100,774.86	112,218.99	111,453.80
应收账款（1 年以内）	59,597.13	51,162.83	29,743.22
投资性房地产	133,520.49	100,317.41	34,855.40
合计	927,556.82	662,534.64	504,272.87

近三年，可变现的资产分别为 504,272.87 万元、662,534.64 万元和 927,556.82 万元，可变现的资产充足，因而对发行人近三年的有息债务提供了有力的保障。

近年来，发行人通过资本运作，在投资方面取得了较大的收益，给公司提供了较为稳定的现金流。截至目前为止，发行人的金融、股权投资主要涉及银行、基金以及拟上市企业股权投资。投资的江苏银行、中新集团、金埔园林已经完成上市。公司交易性金融资产主要系江苏银行的股权，2021 年末计量金额为 2.92 亿元，其他权益工具投资中包括中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 4.88 亿元，苏州高新创业投资集团有限公司 2.15 亿元，华泰柏瑞基金管理有限公司

0.92 亿元，南京金埔园林股份有限公司 1.00 亿元，苏州高新区自来水有限公司 1.10 亿元，苏州高新区新振建设发展有限公司 0.02 亿元。易变现的金融资产为本期超短期融资券提供了部分偿债保障。

#### (4) 较多可变现的存货

近三年，发行人存货余额分别为 2,546,644.00 万元、2,553,881.61 万元和 2,588,411.38 万元，占流动资产比重分别为 64.70%、59.63%和 54.29%。存货中较容易变现的开发成本为发行人在建的项目，由于未达到收入确认标准而未予以确认，因此可变现能力较强。

#### (5) 丰富的融资渠道

发行人多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各家银行拥有优良的信用记录，间接融资渠道较通畅。截至 2021 年末，公司共获得主要合作银行的综合授信额度 233.15 亿元，其中未使用的额度为 66.38 亿元，后续融资空间充足。发行人充足的银行授信不仅能保证正常的资金需求，也为本期超短期融资券的按时还本付息提供了重要保障。

#### (6) 资产规模较大，盈利能力较强

近三年，发行人总资产分别为 472.84 亿元、545.90 亿元和 615.67 亿元，净资产分别为 152.36 亿元、154.68 亿元和 155.67 亿元，净资产逐渐增加，资产规模不断扩大。

近三年，发行人实现净利润分别为 5.36 亿元、3.75 亿元和 4.79 亿元。近三年，公司销售毛利率分别为 32.18%、15.91%和 17.24%，盈利能力较强。较大的资产规模和较强的盈利能力为本期超短期融资券偿付提供了可靠保证。

### (三) 募集资金监管

发行人在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风险管理措施。对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用的有关规定及公司内部的财务管理制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。发行人将签订《募集资金监管协议》，采取专户资金监管模式，由上海浦东发展银行股份有限公司按照监管协议规定进行受托支付，确保募集资金的合理有效使用。

募集资金监管专户信息如下：

账户名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

开户行：浦发银行苏州高新区开发区支行

账号：89030078801600001132

中国人民银行支付系统号：310305000021

## 第五章 发行人基本情况

### 一、基本情况

(一) 注册名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

(二) 法定代表人：王平

(三) 注册资本：人民币 115,129.29 万元；实缴资本：人民币 115,129.29 万元

(四) 统一社会信用代码：9132000025161746XP

(五) 设立（工商注册）日期：1994 年 6 月 28 日

(六) 工商登记号：9132000025161746XP

(七) 注册地址：苏州市新区运河路 8 号

(八) 邮政编码：215163

(九) 联系人：王莉

(十) 联系电话：0512-67379047

(十一) 传真号码：0512-67379060

经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

### 二、历史沿革

#### (一) 公司概况

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

公司在 1996 年 11 月根据《国务院关于原有有限责任公司和股份有限公司依

照《中华人民共和国公司法》进行规范的通知》，对照《公司法》进行规范，并于 1996 年 12 月 31 日在江苏省工商行政管理局重新登记。

公司目前持有统一社会信用代码为 9132000025161746XP 的《营业执照》，公司住所：苏州市新区运河路 8 号；法定代表人：王平；注册资本：115,129.29 万元人民币；企业类型：股份有限公司（上市）；经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

## （二）公司首次发行上市时的股本结构如下

表 5-1 首次发行上市股本结构

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

## （三）公司上市后股本结构历次变动情况

### 1、发行人增加注册资本至 9,600.00 万元

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

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

公积”账户转入“股本”账户。

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

## 2、 发行人增加注册资本至 14,400.00 万元

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

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

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

## 3、 发行人增加注册资本至 28,176.00 万元

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

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

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



户。

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

#### 4、发行人增加注册资本至 42,264.00 万元

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

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

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

#### 5、发行人增加注册资本至 45,747.00 万元

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

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

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

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

#### 6、发行人增加注册资本至 48,976.00 万元

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

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

超过 1.00 亿股。

2007 年 10 月 15 日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2007）第 11846 号验资报告，确认公司非公开发行普通股 3,229.00 万股，截至 2007 年 10 月 15 日止，变更后的注册资本为 48,976.00 万元。

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

#### 7、发行人增加注册资本至 88,156.80 万元

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

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

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

#### 8、发行人增加注册资本至 105,788.16 万元

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

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

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

#### 9、发行人增加注册资本至 119,429.29 万元

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

2015 年 3 月 27 日，中国证监会出具证监许可[2015]458 号文《关于核准苏

州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票批复》，核准公司非公开发行股票不超过 38,348.08 万股。

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

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

#### 10、发行人减少注册资本至 115,129.29 万元

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

#### 11、发行人变更法人代表

2015 年 12 月 8 日，发行人负责人、法定代表人由徐明变更为孔丽。

2017 年 6 月 28 日，发行人负责人、法定代表人由孔丽变更为王星。

2022 年 1 月 26 日，发行人负责人、法定代表人由王星变更为王平。

### (四) 资产重组情况

公司已于 2015 年 12 月 9 日公告了《苏州新区高新技术产业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，公司拟通过发行股份及支付现金方式购买苏州苏高新集团有限公司以及苏州高新区国有资产经营公司所持有的苏州高新创业投资集团有限公司 100.00% 股权，预估值 11.26 亿元；同时向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金不超过 11.26 亿元用于本次交易现金对价的支付、交易完成后标的资产有关项目的建设以及中介机构费用等其他费用的支付。上述交易已经公司第八届董事会第五次会议审议通过，公司已于 2015 年 12 月 8 日与交易对方签订附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》，上述交易尚需江苏省国资委批复意见、公司股东大会批准以及中国证监会核准等。公司于 12 月 17 日收到上交所审核意见函，12 月 22 日提交反馈相关公告及复牌申请，已于 12 月 23 日复牌。

上述交易中标的资产为苏州高新创业投资集团有限公司 100.00% 的股权的资产总额、资产金额（交易金额）与营业收入（上述数据为未审数）金额均未达到

上市公司相应金额的 50.00%，因此上述交易不构成重大资产重组。

因标的公司所处行业监管政策和市场环境发生变化，基于谨慎性原则和对交易各方负责的精神，为切实保护全体股东利益，公司拟对筹划发行各方及支付现金购买苏州高新创业投资集团有限公司 100.00% 股权并募集配套资金事项进行终止并撤回。2016 年 6 月 21 日，苏州新区高新技术产业股份有限公司第八届董事会第十六次会议审议并通过了《关于终止资产重组事项并撤回资产重组申请文件的议案》和《关于签署〈发行股份及支付现金购买资产协议之终止协议〉、〈盈利预测补偿及估值调整协议之终止协议〉的议案》。上述议案已于 2016 年 7 月 9 日获得苏州新区高新技术产业股份有限公司 2016 年第二次临时股东大会通过。

### （五）股份回购情况

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

公司拟用于回购的资金总额为不低于人民币 2.00 亿元、不超过人民币 4.00 亿元，资金来源为自筹资金，回购股份价格不超过董事会通过回购方案决议前十个交易日或者前三十个交易日公司股票平均收盘价的 150.00%（按照孰高原则），即 9.47 元/股，按照股份回购金额上限 4.00 亿元、回购价格上限 9.47 元/股进行测算，股份回购数量约为 4,223.86.00 万股，占公司总股本的 3.54%，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起 6 个月内。本次回购不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大影响，不会影响公司的上市地位。

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

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

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

### 三、发行人股权结构情况

#### (一) 股权结构情况

发行人为上市公司，截至 2021 年末，其控股股东为苏州苏高新集团有限公司，持有发行人 43.79% 的股权，发行人前十大股东结构情况如下表：

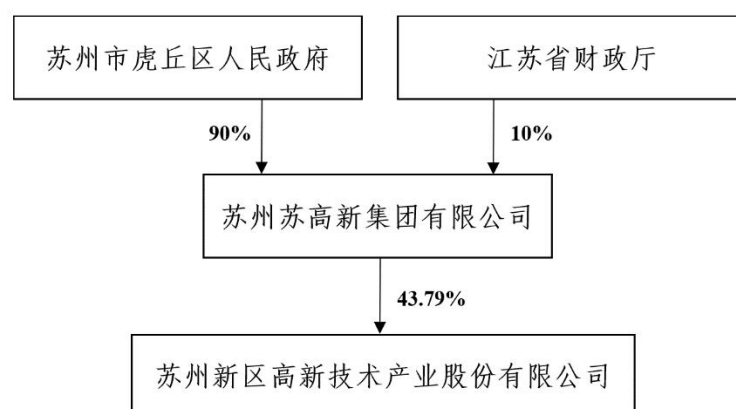
表 5-2 发行人股东情况

单位：股、%

股东名称（全称）	股东性质	持股数量	比例
苏州苏高新集团有限公司	国有法人	504,194,894.00	43.79
东方国际创业股份有限公司	国有法人	34,538,714.00	3.00
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	15,021,200.00	1.30
百年人寿保险股份有限公司-自有资金	境内非国有法人	13,341,133.00	1.16
华宝信托有限责任公司	国有法人	9,443,859.00	0.82
陈克春	境内自然人	9,269,968.00	0.81
杨捷	境内自然人	6,531,000.00	0.57
陈万源	境内自然人	6,307,861.00	0.55
中国对外经济贸易信托有限公司-苏高新企业并购管理事务管理单一信托 1 号	境内非国有法人	6,086,312.00	0.53
苏州创元投资发展（集团）有限公司	国有法人	4,975,686.00	0.43

目前，发行人控股股东及实际控制人之间的产权和控制关系如下图所示：

图 5-1 发行人股权结构图



从上述股权架构图可以看出，苏州苏高新集团有限公司持股 43.79%。苏州

苏高新集团有限公司是发行人的控股股东，而苏州市虎丘区人民政府 90.00% 直接持股苏州苏高新集团有限公司，因此是发行人实际控制人。

## （二）控股股东及实际控制人情况

苏州苏高新集团有限公司是苏州市虎丘区人民政府的控股子公司，成立于 1988 年 2 月 8 日，注册地址苏州高新区狮山桥西堍，办公地址是苏州高新区科技城锦峰路 199 号锦峰大厦 2202 室，法人代表王星。经营范围是：

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

苏高新集团目前注册资本 77.98 亿元人民币。苏高新集团是苏州高新区（国家高新技术产业开发区）投资和开发的主体，长期肩负着苏州高新区的重点工程及重大项目的开发、建造、运营和服务等重要职责，经营领域涉及基础设施建设与运营、高新技术、现代物流、金融服务、环保、水务、旅游、房地产等多个行业。截至 2021 年末，苏高新集团总资产达 1,341.39 亿元，总负债 1,032.35 亿元，净资产 309.05 亿元，2021 年营业收入 151.29 亿元，净利润 8.57 亿元。公司规模实力位居苏州市大型国有企业前列。

截至 2021 年 12 月 31 日，苏高新集团直接持有发行人 504,194,894 股，占发行人总股本的 43.79%，上述股份目前未发生任何质押情况，苏高新集团为公司的控股股东。

公司控股股东为苏高新集团。苏州市虎丘区人民政府持有苏高新集团 90.00% 的股权，为发行人的实际控制人。

## 四、发行人独立性情况

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

### **（一）资产独立性**

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

### **（二）人员独立性**

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

### **（三）机构独立性**

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

### **（四）财务独立性**

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

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

### **（五）业务独立性**

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

## **五、发行人重要权益投资情况**

### **（一）重要子公司情况**

截至2021年末，发行人拥有全资及控股子公司86家，详见下表：

### 1、全资及控股子公司

表 5-3 发行人全资及控股子公司情况表

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	苏州高新地产集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	84.94		同一控制下企业合并
2	苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		80.05	同一控制下企业合并
3	苏州永华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
4	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	设立
5	苏州永佳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
6	苏州高新地产(扬州)有限公司	扬州	扬州	房地产业		100.00	设立
7	苏州协祥企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
8	苏州高新万科置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
9	苏州高新地产综合服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
10	苏州茂嘉企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
11	苏州高新产业新城建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
12	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
13	苏州新禹溪建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
14	苏州工业园区园承捷建设发展有限公司(注2)	苏州	苏州	房地产业		35.00	设立
15	苏州新微溪生物医药有限公司	苏州	苏州	服务业		90.00	设立



16	苏州源悦企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
17	苏州锦云锋华企业 管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
18	苏州新禹融建设发 展有限公司(注3)	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立
19	苏州高新新吴置地 有限公司(注4)	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
20	苏州高新光耀万坤 置地有限公司(注5)	苏州	苏州	房地产业		30.00	设立
21	苏州高新(滁州)置 地有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
22	苏州皓泰企业管 理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
23	苏州工业园区园嵘 捷建设发展有限公 司(注6)	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立
24	苏州工业园区园恒 捷建设发展有限公 司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
25	苏州新晟捷置地有 限公司(注7)	苏州	苏州	房地产业		45.00	设立
26	苏州新碧捷置业有 限公司(注8)	苏州	苏州	房地产业		49.94	设立
27	苏州新泓捷房地产 发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
28	苏州新瀚企业管 理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
29	苏州高新地产(无 锡)有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
30	无锡业璟房地产开 发有限公司(注9)	苏州	苏州	服务业		26.00	设立
31	苏州新常捷房地产 发展有限公司(注 10)	苏州	苏州	房地产业		25.00	设立
32	苏州新崧企业管 理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券募集说明书

33	苏州新塿企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
34	常州新隽捷房地产 开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		60.00	设立
35	苏州畅鑫企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
36	苏州新璠企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
37	苏州欣瑜企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
38	苏州新翀企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
39	苏州新侨置业有限 公司(注 11)	苏州	苏州	服务业		41.00	设立
40	苏州新恒捷置业有 限公司	苏州	苏州	房地产业		80.00	设立
41	苏州新许惠产城建 设发展有限公司	苏州	苏州	服务业		97.00	设立
42	苏州新深惠产城建 设发展有限公司	苏州	苏州	服务业		90.00	设立
43	苏州高新水质净化 有限公司	苏州	苏州	环保业	75.00		同一控制下 企业合并
44	苏州港阳新能源股 份有限公司(注 12)	苏州	苏州	环保业		44.00	设立
45	苏州新脉市政工程 有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
46	苏州恒脉置业有限 公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
47	苏州钻石金属粉有 限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		同一控制下 企业合并
48	苏州高新旅游产业 集团有限公司	苏州	苏州	文化旅游 业	75.00		同一控制下 企业合并
49	苏州乐园国际旅行 社有限公司	苏州	苏州	文化旅游 业		100.00	同一控制下 企业合并
50	苏州市苏迪物业管 理有限公司	苏州	苏州	文化旅游 业		100.00	同一控制下 企业合并
51	苏州高新(徐州)商 旅发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游 业		70.00	设立

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券募集说明书

52	铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	铜仁	铜仁	文化旅游业		80.00	设立
53	铜仁市万山区苏高新物业有限公司	铜仁	铜仁	服务业		100.00	设立
54	苏州新沃体育发展有限公司(注 13)	苏州	苏州	服务业		55.00	设立
55	苏州高新进口商贸有限公司(注 14)	苏州	苏州	贸易		42.17	设立
56	苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
57	苏州新柏汇商业管理服务有限公司	苏州	苏州	服务业		51.00	设立
58	苏州高新(徐州)投资发展有限公司	徐州	徐州	投资管理业	100.00		设立
59	苏州高新(徐州)置地有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
60	苏高新(徐州)置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
61	苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司	徐州	徐州	服务业		100.00	设立
62	徐州苏科置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		51.00	设立
63	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁业	55.00		同一控制下企业合并
64	苏州高新投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业	100.00		设立
65	苏州高新环保产业(集团)有限公司	苏州	苏州	环保业	100.00		设立
66	苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	苏州	环保业		60.00	设立
67	苏州高新排水有限公司(原名:苏州高新管网管理有限公司)	苏州	苏州	环保业		100.00	设立

68	苏州高新大乘低碳环保新材发展有限公司	苏州	苏州	零售批发业		60.00	设立
69	苏州贡山生态旅游投资发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	设立
70	苏州东菱振动试验仪器有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		非同一控制下企业合并
71	苏州东菱科技有限公司	苏州	苏州	贸易业		100.00	非同一控制下企业合并
72	苏州世力源科技有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
73	苏州长菱测试技术有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
74	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	苏州	苏州	制造业		60.00	非同一控制下企业合并
75	苏州市合力电缆有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
76	美国振动疲劳实验室有限公司	美国	美国	服务业		68.00	非同一控制下企业合并
77	苏州苏高新能源服务有限公司	苏州	苏州	环保业	55.00		非同一控制下企业合并
78	苏州高新私募基金管理有限公司	苏州	苏州	服务业	100.00		设立
79	苏州高新股份(香港)有限公司	香港	香港	服务业	100.00		设立
80	苏州食行生鲜电子商务有限公司	苏州	苏州	零售批发业	51.00		非同一控制下企业合并
81	苏州食行企业服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
82	铜仁食行生鲜供应链管理有限公司	苏州	苏州	零售批发业		100.00	非同一控制下企业合并
83	苏州食行供应链管理有限公司	苏州	苏州	零售批发业		80.00	非同一控制下企业合并
84	苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		设立
85	苏州高新绿色光伏能源科技有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	非同一控制下企业合并

86	苏州高新朗绿能源科技有限公司	苏州	苏州	制造业		51.00	设立
----	----------------	----	----	-----	--	-------	----

注 1：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司 50.00% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司章程约定苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司另一股东苏州白马涧旅游发展有限公司让渡 1.00% 股东会表决权给苏州高新产业新城建设发展有限公司，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司股东会中拥有 51.00% 表决权；苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司，故将苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 2：子公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 35.00% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司与上海融创房地产开发集团有限公司（该公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 30.00% 股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-17 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定上海融创房地产开发集团有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司保持一致，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司股东会中拥有 65.00% 表决权；苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司委派 3 人、由上海融创房地产开发集团有限公司委派 2 人，故苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司能够控制苏州工业园区园承捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园承捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 3：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 40.00% 股权，但苏州高新产业新城建设发展有限公司与苏州融诚地产开发有限公司（该公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 30.00% 股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-81 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定苏州融诚地产开发有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新产业新城建设发展有限公司保持一致，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司股东会中拥有 70.00% 表决权；苏州新禹融建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人、由苏州融诚地产开发有限公司委派 2 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州新禹融建设发展有限公司，故将苏州新禹融建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 4：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新新吴置地有限公司 50.00% 股权，但苏州高新新吴置地有限公司章程约定苏州万途投资管理有限公司让渡苏州高新新吴置地有限公司 1.00% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司股东会拥有 51.00% 表决权；苏州高新新吴置地有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新新吴置地有限公司，故将苏州高新新吴置地有限公司纳入公司合并范围。

注 5：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 30.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州傅德企业管理咨询有限公司（该公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 21.00% 股权）签订了《关于苏地 2017-WG-43 号地块合作一致行动人协议》，双方约定苏州傅德企业管理咨询有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会拥有 51.00% 表决权；苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会中拥有多数

表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新光耀万坤置地有限公司，故将苏州高新光耀万坤置地有限公司纳入公司合并范围。

注 6：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 40.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州融臻物业管理有限公司（该公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 20.00% 股权）签订了《关于苏园土挂 2018（03）号地块合作一致行动人协议》，双方约定，所有股东会决议事项，苏州融臻物业管理有限公司向股东会行使提案权和在股东会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司股东会拥有 60.00% 表决权；苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 7：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新晟捷置地有限公司 45.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州恒泰商用置业有限公司（该公司持有苏州新晟捷置地有限公司 15.00% 股权）签订了《关于苏地 2019-WG-7 号地块合作之一致行动人协议》，双方约定苏州恒泰商用置业有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会拥有 60.00% 表决权；苏州新晟捷置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新晟捷置地有限公司，故将苏州新晟捷置地有限公司纳入公司合并范围。

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

注 9：子公司苏州高新地产（无锡）有限公司持有无锡业璟房地产开发有限公司 26.00% 股权，但因苏州高新地产（无锡）有限公司与深圳市盛均投资管理有限公司（该公司持有无锡业璟房地产开发有限公司持股 24.50% 股权）签订了《关于【锡国土（经）2021-24 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定深圳市盛均投资管理有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产（无锡）有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会拥有 50.05% 表决权；无锡业璟房地产开发有限公司董事会 5 人，苏州高新地产（无锡）有限公司拥有 2 席，深圳市盛均投资管理有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产（无锡）有限公司能够控制无锡业璟房地产开发有限公司，故将无锡业璟房地产开发有限公司纳入公司合并范围。

注 10：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新常捷房地产发展有限公司 25.00% 股权，但苏州新常捷房地产发展有限公司章程约定苏州上新地产发展有限公司让渡苏州新常捷房地产发展有限公司 26.25% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司股东会拥有 51.25% 表决权；苏州新常捷房地产发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新常捷房地产发展有限公司，故将苏州新常捷房地产发展有限公司纳入公司合并范围。

注 11：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新侨置业有限公司 41.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与江苏水利房地产开发有限公司（该公司持有苏州新侨置业有限公司 19.00% 股权）签署了《苏地 2021-WG-16 号地块合作开发协议》，双方约定江苏水利房地产开发有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地

产集团有限公司的意见保持一致,因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会拥有 60.00%表决权;苏州新侨置业有限公司董事会 5 人,苏州高新地产集团有限公司拥有 2 席,江苏水利房地产开发有限公司拥有 1 席,故苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司董事会中拥有多数表决权,因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新侨置业有限公司,故将苏州新侨置业有限公司纳入公司合并范围。

注 12: 子公司苏州高新水质净化有限公司持有苏州港阳新能源股份有限公司 44.00% 股权,但在苏州港阳新能源股份有限公司董事会中拥有多数表决权,因此能够控制苏州港阳新能源股份有限公司,故将苏州港阳新能源股份有限公司纳入公司合并范围。

注 13: 子公司苏州新沃体育发展有限公司已办理工商登记但尚未开展经营。

注 14: 子公司苏州高新旅游产业集团有限公司持有苏州高新进口商贸有限公司 42.17% 股权,但因苏州高新旅游产业集团有限公司与苏州综保通达供应链有限公司(该公司持有苏州高新进口商贸有限公司 24.50% 股权)签署了《一致行动人协议》,双方约定苏州综保通达供应链有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新旅游产业集团有限公司的意见保持一致,因此苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会拥有 66.67% 表决权;苏州高新进口商贸有限公司董事会 5 人,苏州高新旅游产业集团有限公司拥有 2 席,苏州综保通达供应链有限公司拥有 1 席,故苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司董事会中拥有多数表决权,因此苏州高新旅游产业集团有限公司能够控制苏州高新进口商贸有限公司,故将苏州高新进口商贸有限公司纳入公司合并范围。

注 15: 子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新美好商业管理有限公司 51% 股权,但苏州高新美好商业管理有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经公司股东会一致通过,对于董事会所议全部事项需要经全体董事中的三分之二以上审议通过,因此公司不能够控制苏州高新美好商业管理有限公司,故不将其纳入合并范围。

注 16: 子公司苏州高新投资管理有限公司、苏州白马涧生命健康小镇有限公司合计持有苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 60% 股权,但苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经代表三分之二以上表决权的股东同意通过,对于董事会所议主要事项需要经全体三分之二以上董事同意通过,因此公司不能够控制苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司,故不将其纳入合并范围。

## 2、主要全资及控股子公司情况

### (1) 苏州高新地产集团有限公司

苏州高新地产集团有限公司成立于 1999 年 5 月 28 日,公司法人为张晓峰,公司注册资本为 220,000.00 万元人民币,经营范围为房地产开发、经营、项目建设管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末,苏州高新地产集团有限公司总资产 45,465,789,774.82 元,净资产 3,821,666,076.38 元;营业收入 10,563,797,623.35 元,净利润为 202,766,429.67 元。

### (2) 苏州高新旅游产业集团有限公司

苏州高新旅游产业集团有限公司成立于 1994 年 9 月 28 日,公司法人为金宗韬,注册资本为 15,503.38 万美元,公司经营范围为经营游乐园及其它旅游配套服务设施;酒店管理;餐饮管理;自有物业的管理和出租;苗木、花卉、盆景的培植、设计、销售和售后服务;礼仪服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可

批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末，苏州高新旅游产业集团有限公司总资产 8,213,105,533.86 元，净资产 2,279,494,959.90 元；营业收入 262,333,053.60 元，净利润 -339,479,276.64 元。净利润为负主要原因是 2021 年苏州乐园和徐州乐园支出增加，同时全年受新冠疫情影响，入园人数受到限制，营业收入下降。

### (3) 苏州高新水质净化有限公司

苏州高新水质净化有限公司原名苏州高新污水处理有限公司，成立于 2003 年 1 月 22 日，法人代表为杜铁军，注册资本为 30,000.00 万元，经营范围为生活、工业污水的处理；污水厂、泵站的建设和管理；污水水质检测；环境污染治理设施运行，污泥接种技术服务；承接市政工程的施工、维修、养护；污水管网、污水泵站等排水设施的运营管理；河道、泵闸等水利设施运营管理；承建河湖水系工程、生态建设工程；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末，苏州高新水质净化有限公司总资产 2,784,371,675.78 元，净资产 418,517,945.00 元；营业收入 176,776,412.53 元，净利润 4,537,084.31 元。

### (4) 苏州高新（徐州）投资发展有限公司

苏州高新（徐州）投资发展有限公司成立于 2011 年 02 月 21 日，法人代表张晓峰，注册资本 100,000.00 万元，经营范围为项目投资及咨询；旅游资源开发；游乐场所管理服务；土木工程建筑施工；房屋中介代理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末，苏州高新（徐州）投资发展有限公司总资产 1,670,894,756.44 元，净资产 1,265,066,378.08 元；营业收入 37,646,715.48 元，净利润 66,029,376.59 元。

### (5) 苏州高新福瑞融资租赁有限公司

苏州高新福瑞融资租赁有限公司成立于 2015 年 01 月 28 日，法人代表徐征，注册资本 30,000.00 万元人民币，经营范围为融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和非融资性担保；兼营与主营业务有关的商业保理业务；医疗器械的批发。(国家限制和禁止的除外，涉及许可证项目的凭许可证经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准



后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末,苏州高新福瑞融资租赁有限公司总资产 2,215,963,013.34 元,净资产 392,107,364.44 元;营业收入 172,236,901.83 元,净利润 44,731,051.51 元。

#### (6) 苏州东菱振动试验仪器有限公司

苏州东菱振动试验仪器有限公司成立于 1996 年 08 月 08 日,法人代表府晓宏,注册资本 8,000.00 万元人民币,经营范围为振动、冲击、碰撞、功放(电源)、各类传感器、环境试验、疲劳试验设备及其测试仪器的开发、设计、制造、销售和维修服务;经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口的业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末,苏州东菱振动试验仪器有限公司总资产 811,962,877.50 元,净资产 445,624,813.30 元;营业收入 416,434,533.05 元,净利润 28,791,078.24 元。

#### (7) 苏州高新环保产业(集团)有限公司

苏州高新环保产业(集团)有限公司成立于 2018 年 1 月 8 日,法人代表杜铁军,注册资本 100,000.00 万元,主要经营范围为环保产业的投资;环保新技术、新设备、新产品、新材料的开发及示范推广及综合利用;环保工程、市政工程及工业给排水工程项目投资,建设以及运营管理;水环境综合开发治理;环保、市政工程设计、咨询以及相关技术服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)许可项目:消毒器械销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:环境保护专用设备销售;泵及真空设备销售;风机、风扇销售;配电开关控制设备销售;工业自动控制系统装置销售;阀门和旋塞销售;日用化学产品销售;专用化学产品销售(不含危险化学品);生活垃圾处理装备销售;气体、液体分离及纯净设备销售;环境应急技术装备销售;环境监测专用仪器仪表销售;生态环境监测及检测仪器仪表销售;水质污染物监测及检测仪器仪表销售;大气污染监测及检测仪器仪表销售;环境应急检测仪器仪表销售;实验分析仪器销售;生态环境材料销售;新型膜材料销售;销售代理;再生资源销售;互联网销售(除销售需

要许可的商品); 污水处理及其再生利用; 环境应急治理服务; 生态恢复及生态保护服务; 资源再生利用技术研发; 非常规水源利用技术研发; 环境保护监测; 资源循环利用服务技术咨询; 土壤污染治理与修复服务; 水污染防治服务; 大气污染防治服务; 土壤污染防治服务; 水污染治理; 固体废物治理; 大气污染治理; 人力资源服务 (不含职业中介活动、劳务派遣服务) (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)。

截至 2021 年末, 苏州高新环保产业(集团)有限公司总资产 314,910,249.94 元, 净资产 151,253,566.43 元; 营业收入 64,589,599.23 元, 净利润 11,859,678.11 元。

#### (8) 苏州高新投资管理有限公司

苏州高新投资管理有限公司成立于 2017 年 9 月 11 日, 法人代表宋才俊, 注册资本 59,702.97 万人民币, 经营范围为投资管理; 股权投资; 创业投资咨询、并购重组顾问; 投资策划、上市策划及其他资本运作策划业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2021 年末, 苏州高新投资管理有限公司总资产 347,830,290.15 元, 净资产 326,878,855.36 元; 营业收入 1,445,014.92 元, 净利润 65,589,826.81 元。

#### (9) 苏州苏高新能源服务有限公司

苏州苏高新能源服务有限公司成立于 2016 年 11 月 8 日, 法人代表府晓宏, 注册资本 20,000.00 万人民币, 经营范围为许可项目: 电力设施承装、承修、承试; 各类工程建设活动; 消防技术服务; 发电、输电、供电业务; 建设工程设计; 建筑智能化系统设计; 建筑智能化工程施工 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 在线能源监测技术研发; 在线能源计量技术研发; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 信息技术咨询服务; 太阳能发电技术服务; 工业互联网数据服务; 工程技术服务 (规划管理、勘察、设计、监理除外); 科技推广和应用服务; 信息系统集成服务; 热力生产和供应; 供冷服务; 工程管理服务; 安全咨询服务; 电池销售; 光伏设备及元器件销售; 光伏发电设备租赁; 制冷、空调设备销售; 合同能源管理; 节能管理服务; 运行效能评估服务; 人工智能行业应用系统集成服务; 互联网数据服务; 大数据服务; 工程和技术研究和试验发展; 园区管理服务; 非居住房地产租赁; 物业管理; 碳减排、碳转化、碳捕捉、

碳封存技术研发；环保咨询服务（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）。

截至 2021 年末，苏州苏高新能源服务有限公司总资产 35,539,179.15 元，净资产 20,639,949.79 元；营业收入 21,051,871.42 元，净利润-814,388.65 元。净利润为负主要原因是原材料价格上涨，收入无法覆盖成本。

## （二）主要参股公司及对发行人有重要影响的关联方

### 1、苏州高新万阳置地有限公司

苏州高新万阳置地有限公司成立于 2016 年 12 月 06 日，法人代表庄灿，注册资本 100,000.00 万元，注册地苏州高新区鸿禧路 148 号创业大厦 2 幢 3 层，经营范围为房地产开发、房地产销售；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，发行人间接持股 50.00%。苏州高新万阳置地有限公司总资产 5,161,452,857.97 元，净资产 387,349,345.18 元；营业收入 411,426,445.64 元，净利润-75,512,865.44 元。

### 2、杭州银行股份有限公司

杭州银行股份有限公司成立于 1996 年 9 月 25 日，法人代表陈震山，注册资本 593,020.04 万人民币，注册地址为浙江省杭州市下城区庆春路 46 号，经营范围为经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。截至 2021 年末，发行人直接持有其 1.99% 的股权。

截至 2021 年末，杭州银行股份有限公司总资产 1,390,564,530,000.00 元，净资产 90,070,586,000.00 元；营业收入 24,658,610,000.00 元，净利润 9,261,019,000.00 元。

### 3、东方国际创业股份有限公司

东方国际创业股份有限公司成立于 1998 年 11 月 18 日，法人代表赵晓东，注册资本 52,224.17 万元，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区张杨路 707 号 2221 室。经营范围为食品经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自营和代理除国家统一组织或核定经营的进出口商品以外的商品及技术进出口业务，“三来一补”和进料加工，生物、医药化工产品的开发、生产、销售，国

际货运代理，实业和高高新技术产业投资，对销贸易、转口贸易和服务贸易，销售：服装服饰、鞋帽、针织品、皮革制品、箱包、日用品；第二类医疗器械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，公司直接持有其 4.73% 的股权。东方国际创业股份有限公司总资产 18,434,321,472.74 元，净资产 6,914,584,205.39 元；营业收入 43,549,442,121.60 元，净利润 380,768,057.86 元。

## 六、发行人治理结构与内控制度

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

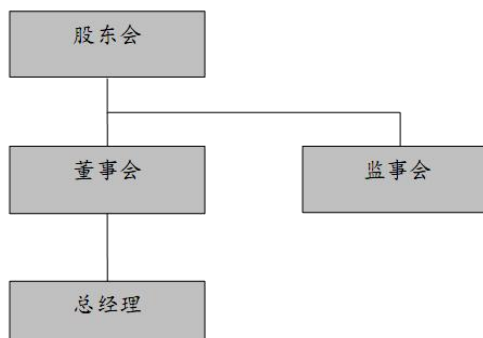
#### （1）发行人治理结构

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括股东大会、董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。其中，股东大会是公司的权力机构；截至本募集说明书出具日，董事会由 9 名董事组成（其中包括 3 名独立董事），对公司全体股东负责，以公司利益最大化为行为准则；监事会由 5 名监事组成（其中包括 2 名职工监事），依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，依法维护公司和公司全体股东的合法权益，对股东大会负责并报告工作。高级管理人员包括总经理、副总经理、总经理助理、财务总监和董事会秘书，总经理负责主持公司全面日常经营、管理工作，其他人员协助总经理工作，分工负责、各司其职。

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

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

图 5-2 苏高新股份公司治理结构图



## 1、 股东会

股东会是公司的最高权力机构，行使下列职权：

发行人的股东为依法持有公司股份的法人和自然人。发行人依据证券登记机构提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

股东享有以下权利：依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；或者委派股东代理人参加股东会议；依照其所持有的股份份额行使表决权；对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；法律、行政法规所赋予的其他权利；对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份。

发行人的股东承担下列义务：遵守公司章程；依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；除法律、法规规定的情形外，不得退股；法律、行政法规规定应当承担的其他义务；不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。

发行人的股东会由全体股东组成，每位股东按照出资比例行使表决权。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司经营方针和投资

计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议代表公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；审议法律、法规规定应当由股东大会决定的其他事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30.00%的事项。

## 2、 董事会

董事会为股东会的常设执行机构，对股东会负责，行使下列职权：

发行人的《公司章程》规定：公司设立董事会，对股东大会负责。目前董事会由八名董事组成，其中独立董事三名。董事任期三年，董事任期届满，可连选连任。

董事会主要行使下列职权：负责召集股东大会，并向大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散方案；在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；法律、法规规定以及股东大会授予的其他职权。

## 3、 监事会

监事会为常设的监督执行机构，行使以下职权：

《公司章程》规定：公司设监事会。监事会由五名监事组成，设监事会主席一名。监事会主席不能履行职权时，由监事会主席指定一名监事代行其职权。

监事会行使下列职权：检查公司的财务；对董事、总经理和其他高级管理人

员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；提议召开临时股东大会；列席董事会会议；股东大会授予的其他职权；应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；监事会每 6 个月至少召开一次会议。监事会可以召开临时监事会议。

#### 4、 总经理

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

《公司章程》规定：公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员，但兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员职务的董事不得超过公司董事总数的二分之一。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书和总经理助理为公司高级管理人员。《公司章程》第九十七条关于不得担任董事的情形、同时适用于高级管理人员。

总经理每届任期 3 年，总经理连聘可以连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；提议召开董事会临时会议；董事会授予的其他职权。

#### 5、 独立董事

发行人《公司章程》中对独立董事规定如下：独立董事每届任期与发行人其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但连任时间不得超过 6 年。

独立董事必须具有独立性，下列人员不得担任独立董事：在公司或公司的子公司、分公司任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳、女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）；直接或间接持有公司已发行股份百分之一以上或者位居公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属；在直接或间接持有公司已发行

股份百分之五以上或者位居公司前五名股东中的单位任职的人员及其直系亲属；最近一年内曾经具有前三项所列举情形的人员；与公司、公司关联人或公司管理层人士有利益关系的人员；在直接或间接地与公司存在业务联系或利益关系的机构任职的人员；为公司或者公司的子公司、分公司提供财务、法律、咨询等服务的人员或者在该等机构中任职的其他人员；在证券监管部门、证券经营机构、证券投资基金任职的人员；《公司法》或其他相关法律、法规规定不得担任公司董事的人 其作出独立客观判断的关系的人员；中国证监会认定的其他人员。

公司现有独立董事 3 人，分别是周中胜、方先明、史丽萍。上述独立董事达到了中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》中关于设立独立董事的要求。公司独立董事能够勤勉尽责，认真参加董事会会议并发挥积极作用。

2015 年以来公司独立董事对下列事项出具了独立意见：关于公司对外担保的专项说明及独立意见；关于聘任高级管理人员的独立意见；关于非公开发行股票方案的独立意见；关于关联交易的独立意见；关于修改公司章程的独立意见。

独立董事对发行人有关事项提出异议的情况如下表所示：

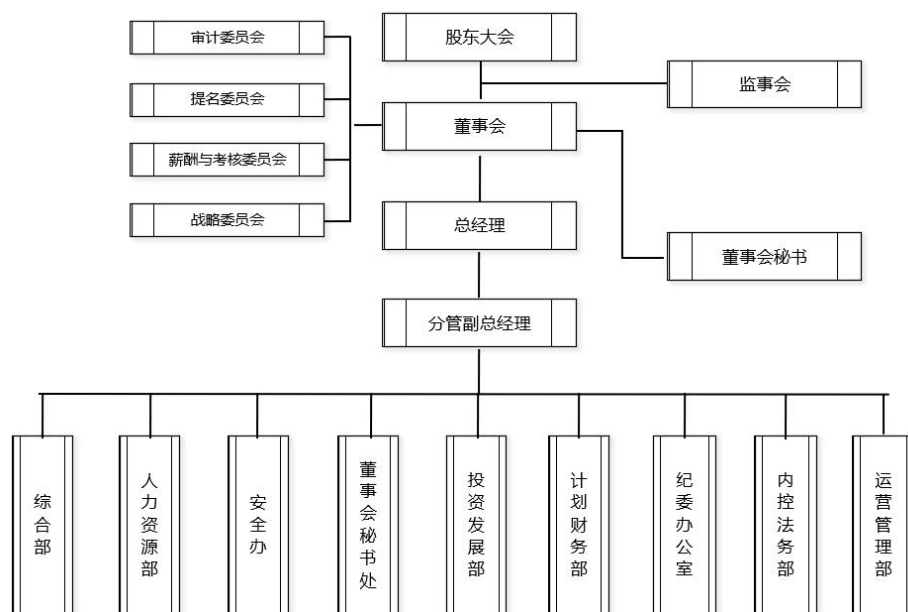
**表 5-4 发行人独立董事异议情况表**

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容
周中胜	无	-
方先明	无	-
史丽萍	无	-

## (2) 发行人内部机构设置

**图 5-3 发行人内部管理架构图**





发行人内设总经理室和专门委员会，其中总经理室下设计划财务部、投资发展部、综合部、内控法务部、董事会秘书处、运营管理部、人力资源部、纪委办公室和安全办 9 个部门，专门委员会设提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会。各个部门主要职能如下：

#### (1) 综合部

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

#### (2) 人力资源部

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

#### (3) 安全办

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

#### (4) 董事会秘书处

负责公司信息披露及组织三会召开相关事宜，维护与投资者、政府关系，参与公司及下属业务板块战略性投资、资本运作、并购重组、产业整合方案的研究与制定。

(5) 投资发展部

公司投资目标、投资方向、战略定位的整体规划；投资项目的可行性研究、项目操作的策划与组织实施；对下属参股企业的跟踪管理。

(6) 计划财务部

负责公司财务体系建设与财务核算；监控公司及下属各股东、参股企业的财务运营情况；参与公司有关税务管理、融资管理、资金管理事宜。

(7) 纪委办公室

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

(8) 内控法务部

通过系统化、规范化的方法，评价、改进公司和下属单位等组织架构、人员及其经营管理行为在风险管理、内部控制和公司治理过程中的效果；负责总部委派至子公司财务总监管理、经营管理审计、工程审计、离任审计及内控管理等。

(9) 运营管理部

负责制定公司定期经营计划、目标及跟踪经营计划执行情况；组织建立公司及下属公司流程管理体系，并对关键业务流程及关键成果进行统一管理；定期对公司项目进行工程质量、安全生产、文明施工及环境状况的专项或综合检查工作，形成相关报告，必要时提出整改方案并跟踪落实。

(二) 内控制度

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

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

2、财务管理制度。财务管理方面，公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，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《苏州新区高新技术产业股份有限公司会计核算制度》等基

本管理制度，并在此基础上制定了具体的管理办法，规范了财务核算流程。公司总部财务部根据《企业会计准则》的规定编制合并财务报表，季度报告、半年度报告和年度报告按照《证券法》以及上交所的相关规定，按时编制，按规定进行信息披露。

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

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

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

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

7、信息披露制度。在信息披露方面，为进一步规范内幕信息管理行为，加强公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，防范内幕信息知情人员滥用知情权进行内幕交易，保护广大投资者的合法权益，公司制定了《苏州新区高

新技术产业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司重大事务报备制度》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司投资者关系管理办法》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》等相关制度。

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

9、在资金管理方面，公司制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司资金管理办法》，加大资金管控力度。公司设立有结算中心，统一进行融资方案的规划和实施以及资金结算和调度。通过结算中心的设立，公司加强了资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，并可以有效地控制融资成本。

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

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

12、突发事件管理制度。突发事件应急管理制度方面：为落实危机监控与公关管理流程，及时有效处理可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件具备相应的应急处置方案，应急处置方案主要包括重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称领导小组），由董事长任组长，成员由其他高级管理人员及相关职能部门负责人组成。领导小组负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施，无法履行职责的，公司将及时安排其

他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。同时，针对信息披露，发生突发事件后，发行人将按照《苏州新区高新技术产业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

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

## 七、发行人人员基本情况

### （一）发行人员工情况

截至 2021 年末，发行人合并范围内共有员工 1,622 人，发行人从业人员构成情况如下：

表 5-5 发行人员工文化程度情况

教育类型	人数	占比 (%)
博士学历	4	0.25
硕士学历	150	9.25
大学本科学历	718	44.27
大学专科及以下	750	46.24
合计	1,622	100.00

按员工文化程度分类，大学专科及以下占比为 46.24%；大学本科学历人数占比 44.27%，硕士学历和博士学历较少，占比分别为 9.25%和 0.25%。

表 5-6 发行人员工岗位分类情况

岗位类型	人数	占比 (%)
生产类	365	22.50
销售类	135	8.32
技术类	428	26.39
财务类	99	6.10
行政类	595	36.68
合计	1,622	100.00

在员工构成中，行政类员工人数最多，占比为 36.68%；其次是技术类员工，占比为 26.39%；生产类、销售类员工、财务类员工占比分别为 22.50%、8.32%和 6.10%。

### （二）发行人董事、监事及其他高级管理人员情况

表 5-7 公司董事、监事及高管人员基本情况表

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董事会	王平	男	1971 年 11 月	董事长	2022/1/21-2025/5/17
	沈明	男	1981 年 12 月	副董事长	2021/2/23-2025/5/17
	屈晓云	女	1971 年 5 月	董事	2013/4/10-2025/5/17
	张晓峰	男	1970 年 2 月	董事	2019/4/18-2025/5/17
	陈乃轶	男	1979 年 2 月	董事	2021/8/3-2025/5/17
	方先明	男	1969 年 10 月	独立董事	2020/9/15-2025/5/17
	周中胜	男	1978 年 10 月	独立董事	2020/9/15-2025/5/17
	史丽萍	女	1960 年 10 月	独立董事	2021/5/20-2025/5/17
监事会	金闻	女	1975 年 10 月	监事会主席	2018/3/12-2025/5/17
	余传剑	男	1978 年 8 月	监事	2021/6/8-2025/5/17
	王小琴	女	1983 年 11 月	监事	2018/4/11-2025/5/17
	蔡栋	男	1974 年 8 月	职工监事	2019/4/18-2025/5/17
	张忆慈	女	1987 年 3 月	职工监事	2022/5/17-2025/5/17
经理层	沈明	男	1981 年 12 月	总经理	2021/1/28-2025/5/17
	屈晓云	女	1971 年 5 月	副总经理	2017/6/9-2025/5/17
	徐征	男	1978 年 7 月	副总经理	2017/6/9-2025/5/17
	张晓峰	男	1970 年 2 月	副总经理	2019/4/19-2025/5/17
	宋才俊	男	1980 年 11 月	董事会秘书	2015/10/14-2025/5/17
	蔡金春	男	1974 年 5 月	总经理助理兼 财务负责人	2022/3/24-2025/5/17
	府晓宏	男	1980 年 6 月	总经理助理	2022/3/24-2025/5/17

高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。发行人高管人员无公务员兼职的情况，符合中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》文件要求。

#### 1、 发行人董事简历

(1) 王平，男，1971年11月出生，汉族，中共党员，研究生学历，硕士学

位，高级经济师。曾任中外运高新物流（苏州）有限公司副总经理，苏州高新商旅发展有限公司副总经理，苏州科技城生物医学技术发展有限公司（现已更名为“苏州医疗器械产业发展有限公司”）总经理，苏州高新创业投资集团有限公司副总经理，苏州高新创业投资集团有限公司副董事长、党总支副书记、总经理，苏州高新区经济发展集团总公司（现已更名为“苏州苏高新集团有限公司”）副董事长、党委副书记、总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、党委副书记、总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委书记，苏州医疗器械产业发展有限公司董事长。

（2）沈明，男，1981年12月出生，汉族，中共党员，本科学历，毕业于南京审计学院国际审计学院审计学专业，审计师。曾任苏州高新区、虎丘区经济责任审计中心（原基建项目审核站）科员，苏州高新区、虎丘区财政局预算处处长，苏州高新区（虎丘区）财政局副局长，苏州高新区（虎丘区）财政局副局长、党组成员。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、党委副书记、总经理。

（3）屈晓云，女，1971年5月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级会计师、中级经济师。曾任苏州高新区经济发展集团总公司财务部科员、科长、结算中心主任、财务部主任助理、财务部主任，苏州高新区经济发展集团总公司董事、副总经理、党委副书记。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、党委副书记。

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

（5）陈乃轶，男，1979年2月1日出生，汉族，中共党员，本科学历，毕业于浙江工商大学投资经济专业，经济师。曾任东方国际创业股份有限公司综合办公室主任、资产经营部经理，上海东贸贸易有限公司董事。现任上海经贸国际货运实业有限公司董事，东方国际创业浦东服装进出口有限公司董事，东方国际创业闵行服装实业有限公司董事，东方金发国际物流有限公司董事，上海东松医疗科技股份有限公司董事，东方国际创业股份有限公司副总经理、财务总监、董事

会秘书，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。

(6) 方先明，男，1969年10月出生，汉族，中共党员，河海大学管理学博士，南京大学理论经济学博士后。现任南京大学商学院教授、金融学博士研究生导师，苏州新区高新技术产业股份有限公司、江苏太平洋石英股份有限公司、苏宁易购集团股份有限公司独立董事。

(7) 周中胜，男，1978年10月出生，汉族，中共党员，厦门大学会计学博士，中国社科院金融学博士后。现任苏州大学东吴商学院院长助理兼会计系主任、教授、博士研究生导师，国家社科基金和国家自然科学基金项目通讯评审专家、政府审计研究中心特约研究员、江苏省财政厅内部控制咨询专家、江苏省会计学会常务理事兼学术委员会主任委员、江苏省会计协同发展中心副主任，苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州科斯伍德油墨股份有限公司、苏州华源控股股份有限公司、莱克电气股份有限公司独立董事。

(8) 史丽萍，女，中国国籍，1960年10月出生，汉族，无党派人士，哈尔滨工程大学管理科学与工程博士，黑龙江省人民政府科技经济顾问委员会商贸流通专家组成员、黑龙江省管理学会常务理事、哈尔滨市南岗区政协常委（11届、12届、13届）。曾任哈尔滨工程大学经济管理学院工商管理专业教授、博导，黑龙江省危机科学与技术研究会理事会副会长。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事、兼任江苏恒顺醋业股份有限公司独立董事。

## 2、 发行人监事简历

(1) 金闻，女，1975年10月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级会计师、注册会计师。曾任苏州新区创新科技投资管理有限公司、苏州高新生产资料商贸发展有限公司、苏州高新区国有资产经营公司、苏州高新区保税物流有限公司、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财务总监、苏州高新文旅集团有限公司监事会主席，主持苏州高新区国有资产经营公司、苏州高新有轨电车有限公司、苏州高新区保税物流有限公司、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监事机构工作。现任苏州高新国有资产经营管理集团有限公司副总经理，兼任苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州苏高新集团有限公司监事会主席。

(2) 余传剑，男，1978年8月出生，汉族，中共党员，研究生学历，毕业于西南政法大学法律专业。曾任苏州高新区监察局副局长、苏州市虎丘区监察委员



会委员。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司党委副书记、纪委书记、监事。

(3) 王小琴，女，1983年11月出生，汉族，本科学历，高级会计师。曾任苏州市吴中城区人力资源服务产业园有限公司财务经理、港龙控股集团有限公司财务经理。现任职于苏州高新国有资产经营管理集团有限公司，兼任苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州苏高新集团有限公司监事。

(4) 蔡栋，男，1974年8月出生，汉族，中共党员，研究生学历，毕业于南京理工大学项目管理专业，中级会计师。曾任苏州新区高新技术产业股份有限公司计划财务部副经理、运营管理部副经理、内控法务部副经理（主持工作）。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司内控法务部总经理、职工代表监事。

(5) 张忆慈，女，1987年3月出生，汉族，中共党员，本科学历，毕业于英国布拉德福德大学商业管理专业。曾任苏州高新商旅发展有限公司副总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司投资发展部高级总监。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司投资发展部总经理、职工代表监事。

### 3、 发行人高级管理人员简历

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

(2) 屈晓云，女，1971年5月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级会计师、中级经济师。曾任苏州高新区经济发展集团总公司财务部科员、科长、结算中心主任、财务部主任助理、财务部主任，苏州高新区经济发展集团总公司董事、副总经理、党委副书记。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、党委副书记。

(3) 徐征，男，1978年7月出生，汉族，农工党，研究生学历，同济大学技术经济学硕士。曾任苏州新区高新技术产业股份有限公司证券事务代表、董秘办主任，苏州高新创业投资集团有限公司投资部总经理，苏州高新创业投资集团有限公司科技金融部总经理，苏州高新创业投资集团有限公司风控部总经理，苏州高新创业投资集团有限公司总经理助理，苏州高新创业投资集团有限公司副总经

理兼太湖金谷新三板研究院院长。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理、苏州高新福瑞融资租赁有限公司董事长、政协苏州市虎丘区第八届委员会常委。

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

(5) 宋才俊，男，1980年11月出生，汉族，中共党员，苏州大学企业管理硕士研究生毕业。曾任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会秘书处主任、证券事务代表。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会秘书、苏州高新投资管理有限公司执行董事兼总经理、苏州高新私募基金管理有限公司执行董事兼总经理。

(6) 蔡金春，男，1974年5月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级会计师。曾任苏州苏高新集团有限公司计划财务部主任助理、副主任，结算中心副主任、主任，计划财务部主任。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理兼财务负责人。

(7) 府晓宏，男，1980年6月出生，汉族，中共党员，研究生学历，硕士学位，工程师。曾任苏州新区高新技术产业股份有限公司投资发展部经理，苏州东菱振动试验仪器有限公司董事长、总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理，苏州东菱振动试验仪器有限公司党支部书记、董事长、总经理，苏州高新区绿色低碳产业发展有限公司董事长。

根据发行人 2022 年 8 月 5 日《关于董事离任的公告》，董事龙娟因工作变动原因，不再担任公司第十届董事会董事职务。本次董事离任未导致董事会成员人数低于法定最低人数，相应披露程序等符合《公司法》及发行人章程规定，亦不影响公司董事会运作。

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

## 八、发行人的经营范围及主营业务情况

## (一) 业务板块构成

## 1、营业收入分析

表 5-8 发行人近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	1,052,663.00	88.50	890,988.15	88.74	757,247.02	82.87
动迁房开发	-	-	16,351.15	1.63	65,403.80	7.16
房地产出租	4,180.10	0.35	1,682.10	0.17	841.59	0.09
游乐服务	27,742.41	2.33	24,928.83	2.48	18,760.22	2.05
振动试验设备制造与振动检测	41,450.38	3.48	34,708.08	3.46	34,502.26	3.78
环保产业	23,473.63	1.97	22,727.16	2.26	20,825.13	2.28
工业品销售	-	-	-	-	3,539.36	0.39
代建工程	225.93	0.02	496.67	0.05	670.97	0.07
服务收入	117.92	0.01	118.11	0.01	1,785.59	0.20
融资租赁	15,755.32	1.32	10,486.39	1.04	8,240.19	0.90
批发零售	16,835.15	1.42	-	-	-	-
其他业务	7,070.25	0.59	1,610.81	0.16	1,959.27	0.21
合计	1,189,514.10	100.00	1,004,097.44	100.00	913,775.41	100.00

## (1) 营业收入产业构成

商品房销售收入是发行人营业收入最主要来源，近三年，发行人商品房开发销售分别实现营业收入 757,247.02 万元、890,988.15 万元和 1,052,663.00 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 82.87%、88.74%和 88.50%。其中住宅类的销售为公司主要收入来源，商业类销售占比相对较小。

振动试验设备制造与振动检测板块已经逐步成为发行人第二大收入来源，近一年该板块实现营业收入 41,450.38 万元，占同期主营业务收入的比重为 3.48%。

发行人游乐服务收入较为稳定，逐渐成为发行人的又一业务支柱。近三年，发行人游乐服务业分别实现营业收入 18,760.22 万元、24,928.83 万元和 27,742.41 万元，占同期主营业务收入的比重分别为 2.05%、2.48%和 2.33%。

近三年，发行人动迁房开发分别实现营业收入 65,403.80 万元、16,351.15 万元和 0.00 万元，分别占公司总营业收入 7.16%、1.63%和 0.00%。2020 年动迁房收入大幅减少原因是华通八区项目 2019 年已大部分结转。

近三年，发行人环保产业、批发零售、融资租赁、其他业务、房地产出租、代建工程和服务收入等合计实现营业收入 37,862.11 万元、37,121.24 万元和

67,658.30 万元，合计占同期主营业务收入的比重分别为 4.14%、3.70%和 5.69%。

未来一段时期内，公司以“高新技术产业培育与投资运营商”的战略定位为引领，一方面继续做好创新地产、节能环保、战略新兴产业等板块的日常经营工作，保持高质量发展；另一方面以非银金融与产业投资为纽带，以新产业、新技术、新业态、新模式为导向，强化股权投资，优化利润结构，推进产业转型。

## (2) 营业收入变动分析

2019 年，全年商品房项目施工面积 168.85 万平方米，同比增加 4.27%。全年完成商品房合同销售面积 30.68 万平方米、合同销售金额 71.22 亿元。同年，动迁房开发对同期主营业务收入的贡献为 7.16%，仅次于商品房销售收入占比。

2020 年，全年商品房项目施工面积 253.38 万平方米，同比增加 50.06%，增长较多。全年完成商品房合同销售面积 48.08 万平方米、合同销售金额 139.80 亿元。同年，动迁房开发对同期主营业务收入的贡献为 1.63%，下降较多，主要是动迁房项目大部分已经于 2019 年结转。

2021 年，全年商品房项目施工面积 218.34 万平方米，同比减少 13.83%。全年完成商品房合同销售面积 43.80 万平方米、合同销售金额 117.31 亿元。

同时，面对旅游市场的激烈竞争，发行人以创新的思路推进旅游综合体的发展，整合树山温泉等区域内旅游资源，形成各景区的整体联动，从单一的主题公园逐渐发展成为集旅游、度假、休闲于一体的综合体，报告期内受疫情等因素影响，游乐服务板块收入略有下滑。

## 2、营业成本分析

表 5-9 发行人近三年主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	866,816.79	88.05	750,433.40	88.88	485,021.58	78.27
动迁房开发	-	-	17,310.97	2.05	69,822.12	11.27
房地产出租	6,132.37	0.62	3,231.33	0.38	1,531.76	0.25
游乐服务	37,371.51	3.80	28,780.83	3.41	15,447.21	2.49
振动试验设备制造与振动检测	26,923.81	2.73	22,030.72	2.61	21,384.62	3.45
环保产业	18,948.79	1.92	15,727.82	1.86	16,251.81	2.62
工业品销售	-	-	-	-	3,875.41	0.63
代建工程	-	-	-	-	-	-
服务收入	343.79	0.03	338.84	0.04	1,160.63	0.19
融资租赁	9,306.82	0.95	5,552.31	0.66	3,758.57	0.61

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
批发零售	15,924.29	1.62	-	-	-	-
其他业务	2,711.26	0.28	918.26	0.11	1,439.71	0.23
合计	984,479.43	100.00	844,324.48	100.00	619,693.42	100.00

近三年，发行人营业成本分别为 619,693.42 万元、844,324.48 万元和 984,479.43 万元。总体来看，最近三年发行人主营业务成本稳步增长，发展趋势与主营业务收入发展趋势保持一致。

近三年，发行人商品房销售分别结算营业成本 485,021.58 万元、750,433.40 万元和 866,816.79 万元，占同期营业成本的比例分别为 78.27%、88.88%和 88.05%。

近三年，发行人游乐服务分别结算营业成本 15,447.21 万元、28,780.83 万元和 37,371.51 万元，占同期主营业务成本的比重分别为 2.49%、3.41%和 3.80%。

近三年，发行人振动试验设备制造与振动检测分别结算营业成本为 21,384.62 万元、22,030.72 万元和 26,923.81 万元，占同期主营业务成本的比重分别为 3.45%、2.61%和 2.73%。

### 3、毛利润及毛利率分析

表 5-10 发行人近三年主营业务毛利润构成情况表

单位：万元、%

行业名称	2021 年度			2020 年度			2019 年度		
	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比
商品房销售	185,846.21	17.65	90.64	140,554.75	15.78	87.97	272,225.44	35.95	92.57
动迁房开发	-	-	-	-959.82	-5.87	-0.60	-4,418.32	-6.76	-1.50
房地产出租	-1,952.27	-46.70	-0.95	-1,549.23	-92.10	-0.97	-690.16	-82.01	-0.23
游乐服务	-9,629.10	-34.71	-4.70	-3,852.01	-15.45	-2.41	3,313.02	17.66	1.13
振动试验设备制造与振动检测	14,526.57	35.05	7.08	12,677.36	36.53	7.93	13,117.64	38.02	4.46
环保产业	4,524.84	19.28	2.21	6,999.33	30.80	4.38	4,573.32	21.96	1.56
工业品销售	-	-	-	-	-	-	-336.06	-9.49	-0.11
代建工程	225.93	100.00	0.11	496.67	100.00	0.31	670.97	100.00	0.23
服务收入	-225.87	-191.55	-0.11	-220.73	-186.88	-0.14	624.96	35.00	0.21
融资租赁	6,448.50	40.93	3.15	4,934.08	47.05	3.09	4,481.63	54.39	1.52
批发零售	910.86	5.41	0.44	-	-	-	-	-	-
其他业务	4,358.99	61.65	2.13	692.55	42.99	0.43	519.56	26.52	0.18
合计	205,034.67	17.24	100.00	159,772.96	15.91	100.00	294,081.99	32.18	100.00

近三年，发行人分别实现了主营业务毛利润 294,081.99 万元、159,772.96 万元和 205,034.67 万元；同期主营业务毛利率分别为 32.18%、15.91%和 17.24%。

近三年，房地产销售分别实现毛利润 272,225.44 万元、140,554.75 万元和

185,846.21 万元；毛利率分别为 35.95%、15.78%和 17.65%。2020 年度毛利润和毛利率下降明显，主要是 2020 年以来房地产板块结转的项目土地系 2016 年以后获取，土地成本相比 2018 和 2019 年结转项目的土地成本高，同时苏州新房持续限价，利润空间被大幅压缩，盈利下滑明显。近年房地产板块毛利贡献均占综合毛利的 85.00%以上，是公司主要业绩来源。

游乐服务主要由于旧苏州乐园搬迁和新乐园部分项目在运行初期，2019 年较上年盈利有所恢复，2020 年和 2021 年受疫情影响及新乐园开园各项费用增加产生较大经营亏损。

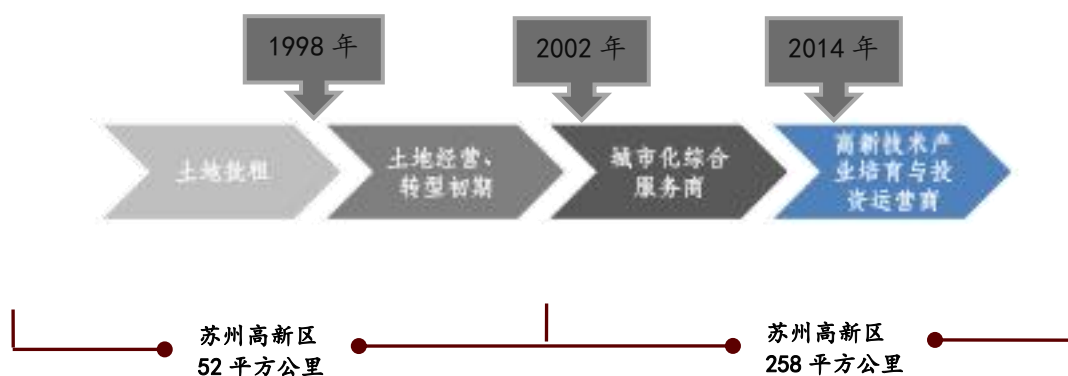
环保产业主要受益于产能利用率提升，带动收入和毛利率提升，因此毛利贡献有所提升，但占比仍不超过 5.00%。振动试验设备与振动检测属于先进制造业，毛利率较高，2019-2021 年分别为 38.02%、36.53%和 35.05%，系公司利润贡献第二大板块。

## （二）主要业务板块基本情况

公司作为苏州高新区建设发展的一支重要力量，多年来在随着苏州高新区的变革而不断调整、完善自身业务定位，积极适应苏州高新区开发的新趋势和国家对房地产行业宏观政策的新动向。

伴随着苏州高新区经济的发展，公司业务模式逐步调整完善，大致可分为如下四个阶段：

图 5-4 发行人业务模式调整图



公司上市初期至 1998 年以前，公司主要从事开发区土地一级开发，即土地批租业务。

公司主要依托开发区管委会，紧跟国家政策动向，从事开发区土地一级开发，

即土地批租业务。开发区推行优惠的土地利用政策进行工业性招商，引进了大批企业落户苏州高新区。

1998 年至 2002 年，公司完成了基础设施开发向工业房地产开发再到商品房开发的业务结构调整。

随着苏州高新区的发展，可批租土地资源的减少，以及国家土地政策的规范，开发区房地产开发企业普遍面临产业转型考验。公司通过战略决策，决定对内部资源进行整合和调整，利用两次配股的机会，运用募集资金，完成了从基础设施开发和工业房地产开发并行，向工业房地产和住宅商品房开发过渡的业务结构调整。

2002 年至 2013 年，公司把握苏州高新区“西进北扩”的扩区机会，积极调整业务重点，逐步成为以房地产为主的城市化综合服务商。

2014 年至今，公司对发展战略进行调整。当前，公司立足“高新技术产业培育与投资运营商”的战略定位，持续推进产业转型升级，深耕创新地产、节能环保、战略新兴产业，并以非银金融与产业投资为抓手实现产业链延伸布局，促进公司优化产业结构、提升盈利质量、增强抗风险能力。

公司伴随着苏州高新区的扩大发展，积极做强做大房地产主业，经营好房地产知名品牌，并努力向房地产价值链下游和终端延伸，拓宽房地产开发层级和模式，结合自身在旅游服务业上的特有经验，把旅游产业和房地产业有机结合在一起，以配套房地产项目带动旅游产品的人气，以旅游产品提升房地产项目的品味。

#### 1、房地产开发业务

(1) 房地产及相关业务板块近三年营业收入、营业成本、毛利及毛利率情况

表 5-11 发行人近三年房地产业务板块营收及毛利构成情况表

单位：万元、%

科目	2021 年度				2020 年度				2019 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
住宅	1,035,044.57	853,603.72	181,440.85	17.53	852,999.59	719,174.08	133,825.51	15.69	740,163.40	470,697.05	269,466.36	36.41
商业地产	17,618.43	13,213.07	4,405.36	25.00	37,988.55	31,259.32	6,729.23	17.71	17,083.61	14,324.53	113.92	0.67
保障房	-	-	-	-	16,351.15	17,310.97	-959.82	-5.87	65,403.80	69,822.12	-4,418.32	-6.76
合计	1,052,663.00	866,816.79	185,846.21	17.65	907,339.29	767,744.37	139,594.92	15.39	822,650.82	554,843.70	265,161.96	30.32

## (2) 经营主体

发行人房地产业务主要通过控股子公司苏州高新地产集团有限公司、苏州永新置地有限公司、苏州永华房地产有限公司及苏州高新（徐州）置地有限公司等主体实施开发，均具备了从事房地产开发业务的相应的房地产开发资质。自发行人下属第一家房地产公司于 1991 年成立至今，下属多个房企曾荣获多项荣誉和奖项，有着较为丰富的开发经验。

## (3) 经营策略

### ① 经营的市场定位及主要消费者群体

区域定位方面，发行人立足苏州地区，积极参与苏州市区及其他地区房地产，并积极开拓江苏省内部分二、三线城市房地产市场，形成若干重点销售区域。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发商业物业，发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。



## ②房地产项目的营销理念

秉承“关爱人文生活，创造高雅生活空间”开发理念，致力于改善居住环境，促进人与自然的和谐，促进开发项目的持续发展。

## ③项目的主要融资方式

目前以债务性融资为主。

## ④房地产项目的销售模式

通过招标，选取专业房地产营销代理公司进行整体策划，企划包装及代理销售，完成整个销售过程。

## ⑤房地产项目的定价模式

公司房地产项目的定价模式主要是成本导向定价法和需求导向定价法相结合的方式：即项目定价在考虑收回企业在生产经营中投入的全部成本和房地产项目自身供求关系因素以确定销售价格。首先，公司通过核算具体项目的开发成本确定该项目的基础价格，其次参考产品类型、楼层、楼栋位置、日照朝向等影响楼盘供求关系的自身因素，在基础价格上进行调整，最终确定项目销售价格。

## ⑥房地产项目采用的物业管理模式

通过招投标方式选择具有管理经验和国家认定资质物业公司，项目交付前对小区物业管理单位进行招投标，采用物业公司的管理模式。

## (4) 经营模式

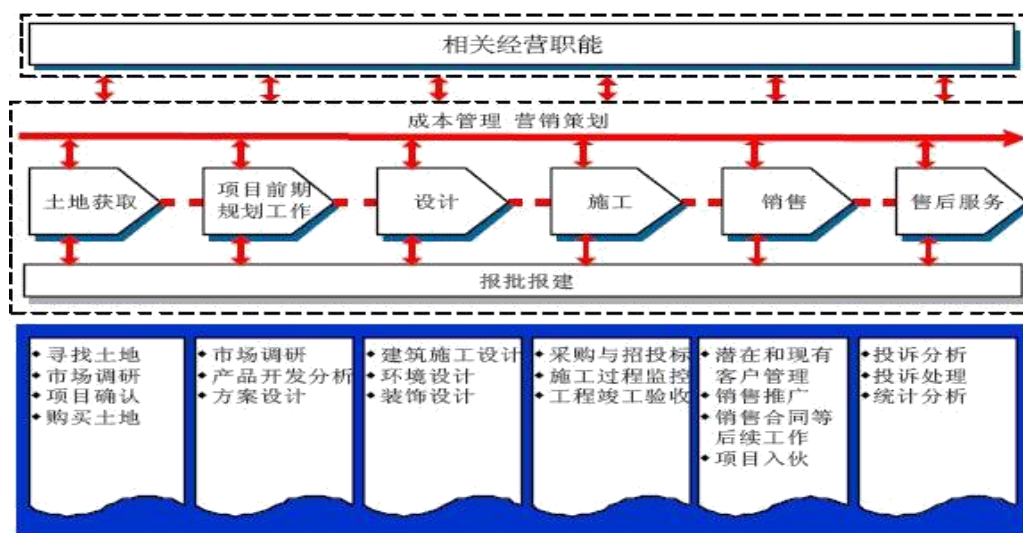
公司经营模式是以自主经营开发为主，近年来也通过以合资模式引进部分投资人组成联合开发体共同开发部分项目。

公司自主开发即指公司全资子公司或控股子公司对房地产项目的自主经营，即从土地的获取、项目前期规划、设计、施工均由下属子公司独立完成，因此公司已建立健全一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。

联合开发指公司与合作方进行协商按相应的股权比例共同出资设立项目子公司，共同参与房地产项目的开发工作，项目完工后，收益按照股权比例进行分配。

公司下属子公司房地产开发的简要工作流程如下图所示：

图 5-5 发行人房地产开发工作流程图



### ①对房地产项目的设计单位、设计方案的选择

公司采用招标方式选择设计单位。公司主要通过核实投标单位的资质，考察其信誉，判断其设计质量及服务水平等方式进行综合评审，确定设计单位。而后由评审委员会确定项目设计原则、制定适合项目开发地环境要求和满足公司设计要求的设计要点，委托设计单位设计出最佳方案，并进行项目工程施工建造。

### ②对施工单位选择和管理

公司采取招标方式选择施工单位，在审查资质的基础上，优先选用通过 ISO9000 认证的施工企业，对每一个工程项目都编制质量计划，明确对施工过程控制的要求，按照建设部颁布的《建设工程质量管理办法》对施工单位实行建设工程质量监督。

经过多年的实践，公司已经建立了比较完善的工程质量、工期、投资控制等制度体系，积累了丰富的项目建设管理经验，这些制度的实施，有效保证公司开发项目工程质量符合国家、地区有关建设工程质量标准，在客户中牢固树立公司产品“质量优秀”的良好形象。

### ③对监理单位的选择

根据开发项目地区《建设工程监理管理条例》规定要求对公司所开发每一项项目都实行工程监理制度，监理单位的选择标准是监理单位的资质和监理人员的专业水平。公司委托具有相应资质证书的监理单位进行工程监理，以保证工程质量和工期。

## (5) 公司质量控制体系

### ①质量控制措施

公司房地产开发项目质量控制主要分三个方面来控制。一是“事前控制”，针对易产生的问题及施工重点阶段，提前监控；二是“事中控制”，对主要工序要求监理 100.00% 监理检查，发现问题及时解决；三是“事后控制”，严把质量验收关。另外针对建设施工的特点，注重控制关键节点。形成重要工序的报告制度。

## ②质量纠纷情况与处理措施

根据发行人提供的相关材料及本次发行之律师工作报告，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的有关质量纠纷的诉讼、仲裁及行政处罚情况。

## (6) 经营状况

发行人近三年来房地产开发和销售情况良好，销售量远超辖区的其他同业。下为近三年公司房地产开工、销售详细情况：

表 5-12 发行人近三年房地产、基础设施和代建项目施工和销售合计情况

内容	2019 年	2020 年	2021 年
开工建设情况			
各类施工面积（万平方米）	212.34	273.08	234.62
其中商品房	168.85	253.38	218.34
其中动迁房	25.78	-	-
其中代建项目	17.71	-	-
其中经营性物业	-	19.70	16.28
其中苏州区域	154.06	170.96	167.10
扬州区域	-	-	-
徐州区域	-	-	8.26
合肥区域	40.25	58.47	-
滁州区域	19.05	43.65	44.25
无锡区域	-	-	15.02
各类竣工面积（万平方米）	98.99	64.61	84.11
其中商品房	73.22	64.61	84.11
其中动迁房	25.78	-	-
其中代建项目	-	-	-
其中经营性物业	-	-	-
其中苏州区域	98.99	49.45	65.06
扬州区域	-	-	-
徐州区域	-	-	-
合肥区域	-	15.15	-
滁州区域	-	-	19.05

内容	2019 年	2020 年	2021 年
年内新开工面积 (万平方米)	73.70	111.72	83.89
其中商品房	73.70	106.70	72.63
其中经营性物业	-	5.01	11.26
其中苏州区域	45.33	72.91	60.61
扬州区域	-	-	-
徐州区域	-	-	8.26
合肥区域	9.52	14.20	-
滁州区域	18.85	24.61	-
无锡区域	-	-	15.02
各类合同销售面积 (万平方米)	30.68	48.08	43.80
其中苏州区域	21.71	35.09	36.67
扬州区域	0.01	0.07	0.02
徐州区域	0.09	0.59	0.01
合肥区域	8.87	9.88	-
滁州区域	-	2.45	6.28
无锡区域	-	-	0.82
合同销售金额 (亿元人民币)	71.22	139.80	117.31
苏州	58.40	123.62	109.59
扬州	0.01	0.07	0.02
徐州	0.15	0.85	0.02
合肥	12.66	13.52	-
滁州	-	1.74	4.69
无锡	-	-	2.99
结转各类项目 (万平方米)	68.66	42.62	42.71
其中商品房	53.80	38.90	42.71
其中动迁房	14.86	3.72	-
其中厂房	-	-	-
结转各类销售收入 (亿元人民币)	78.65	90.73	105.27
其中商品房	72.11	89.10	105.27
其中动迁房	6.54	1.64	-
其中外商服务中心整体销售	-	-	-

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

近三年公司各类房地产开工面积平均为 240.01 万平方米，其中以商品房的建设为主，占全年开工量平均为 88.96%。公司亦参与建设一定的经营性物业，天都大厦等项目均有较好的收益。

近三年每年除存量项目的建设外，亦有一定的量的新开工项目，2021 年新开工面积 83.89 万平方米，且基本以商品房开发为主。

在销售结转方面，公司各类房地产销售面积和金额基本保持稳定。近三年各类合同销售面积为 30.68 万方、48.08 万方和 43.80 万方。虽然签约销售面积有波动，但由于销售单价的提升，签约销售金额逐年增长。结转方面，公司每年结转情况呈波动趋势，近三年，结转各类项目分别为 68.66 万方、42.62 万方和 42.71 万方。

#### (7) 已完工项目情况

公司近三年各类竣工面积分别为 98.99 万方、64.61 万方和 84.11 万方。

收入确认、支付及结算原则：

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

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

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

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

- 客户在公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

- 客户能够控制公司履约过程中在建的商品。

- 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- 公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

- 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

- 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

- 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

- 客户已接受该商品或服务。

表 5-13 截至 2021 年末发行人主要已完工项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	回款金额	销售进度	在售情况	未完成销售原因	项目批文情况
天都大厦	地产集团	自主	苏州	商业	3.38	0.41	0.76	0.76	12.13%	正常在售	按销售计划逐步销售	已取得“六证”
遇见山	高新万科	合作	苏州	住宅、商业	24.16	23.59	44.31	44.31	97.64%	尾盘在售	正进行尾盘清盘工作	已取得“六证”
泊云庭	园嵘捷	合作	苏州	住宅	12.51	12.48	44.56	44.50	99.80%	尾盘在售	正进行尾盘清盘工作	已取得“六证”
熙境云庭	地产集团	自主	苏州	住宅	18.04	12.87	36.07	35.93	71.36%	正常在售	按销售计划逐步销售	已取得“六证”
万悦城商业	徐州置地	自主	徐州	商业	2.63	0.01	0.02	0.02	0.49%	正常在售	按销售计划逐步销售	已取得“六证”
未来城	徐州苏科	合作	徐州	住宅	8.58	8.54	9.36	9.36	99.52%	尾盘在售	正进行尾盘清盘工作	已取得“六证”
海和云庭	园恒捷	合作	苏州	住宅	14.33	14.33	56.55	56.55	100.00%	已售罄	不涉及	已取得“六证”
山云庭	新禹溪	合作	苏州	住宅	19.70	4.75	11.62	10.64	24.12%	正常在售	按销售计划逐步销售	已取得“六证”
山樾云庭	新碧捷	合作	苏州	住宅	12.41	5.56	13.67	13.67	44.80%	正常在售	按销售计划逐步销售	已取得“六证”
<b>合计</b>					<b>115.73</b>	<b>82.54</b>	<b>216.92</b>	<b>215.74</b>	-	-		-

表 5-14 截至 2021 年末发行人在建房地产项目情况

单位：万平方米、元/m<sup>2</sup>

序号	项目主体/ 项目业务方	项目名称	开发类型	项目所 在地	项目建设期	施工方	楼面均价	建筑面积	可供出售面积	累计已售面积
1	滁州置地	东方玖著	住宅	滁州	2019.09-2023.11	安徽金鹏建设集团股份有限公司、 江苏省建筑工程集团有限公司	2,544.00	44.25	29.17	8.90
2	新晟捷	滨河四季 云庭	住宅	苏州	2019.10-2022.11	中建四局第六建设工程有限公司、 苏州建鑫建设集团有限公司	26,770.00	26.67	19.13	18.76
3	园承捷	悦云庭	住宅	苏州	2020.05-2022.06	江苏吴中建设集团有限公司	24,022.00	9.74	6.72	6.46
4	新泓捷	尚云庭	住宅	苏州	2021.06-2023.09	苏州市中港建筑有限公司	8,425.54	21.47	13.67	-
5	新常捷	高贤云庭	住宅	苏州	2021.05-2023.09	苏州市中港建筑有限公司	5,651.46	11.99	8.29	0.31
6	新禹融	山云轩	住宅	苏州	2021.04-2022.12	苏州中港建设有限公司、苏州市中 设建设集团有限公司	15,022.91	12.58	7.93	1.74
7	徐州置地	碧水栖庭	住宅	徐州	2021.05-2022.12	中亿丰建设集团股份有限公司	597.81	8.26	5.66	0.03
8	新侨置业	留云轩	住宅	苏州	2021.10-2023.12	苏州建鑫建设集团有限公司	25,239.13	3.31	2.23	-
9	无锡业璟	御璟天玺	住宅	无锡	2021.08-2024.06	江苏通州一建建设集团有限公司、 苏州建鑫建设集团有限公司	17,111.69	15.02	10.45	0.82
合计					-	-	-	153.29	103.25	37.02

表 5-15 截至 2021 年末发行人在建房地产项目情况（投资计划）



单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	项目总投资	截至 2021 年末已投资额	未来三年投资性支出			资本金是否到位	资金来源	收入确认情况	工程款支付及结算模式
					2022 年	2023 年	2024 年				
1	滁州置地	东方玖著	23.34	13.36	3.54	3.93	1.91	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
2	新晟捷	滨河四季云庭	78.71	60.63	4.00	1.56	0.30	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
3	园承捷	悦云庭	25.00	18.83	2.71	0.63	0.16	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
4	新泓捷	尚云庭	28.00	13.23	3.89	6.29	2.21	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
5	新常捷	高贤云庭	12.50	5.75	2.29	1.75	2.06	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
6	新禹融	山云轩	22.00	14.39	4.35	3.15	0.00	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
7	徐州置地	碧水栖庭	4.00	1.22	1.86	0.80	0.12	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
8	新侨置业	留云轩	10.00	6.02	1.73	0.90	0.00	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
9	无锡业璟	御璟天玺	35.00	19.95	4.36	2.80	1.24	是	自有资金/金融机构借款	待项目竣工结转后确认收入	根据工程进度按合同约定支付款项
合计			238.55	153.38	28.73	21.81	8.00	-	-	-	-

表 5-16 截至 2021 年末发行人在建房地产项目情况（批文情况）

序号	项目	项目立项/备案	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证
1	东方玖著	2018-341171-70-03-022226	皖(2018)滁州市不动产权第 1016608 号	地字第 341100201800095 号	建字第 20180088 号 建字第 20190069 号
2	滨河四季云庭	苏发改中心许可【2019】7 号	苏(2019)苏州市不动产权第 5085640 号	地字第 320505201900021 号	建字第 320505201900107 号 建字第 320505201900137 号
3	悦云庭	苏园行审备【2020】172 号	苏(2020)苏州工业园区不动产权第 000120 号	地字第 320594202000623 号	建字第 320594202006290101 号
4	尚云庭	昆行审核【2021】6 号	苏(2021)昆山市不动产权第 3030404 号	地字第 320583202100037 号	建字第 320583202100742 号
5	高贤云庭	常开管【2021】39 号	苏(2021)常熟市不动产权第 8111349 号	地字第 320581202100023 号	建字第 320581202100340 号
6	山云轩	苏虎行审投项【2021】25 号	苏(2021)苏州市不动产权第 5008728 号	地字第 320505202100024 号	建字第 320505202100055 号
7	碧水栖庭	徐发改行政许可服务核字【2014】16 号	徐土国用(2012)第 19945 号	地字第 320300201201049 号	建字第 320311202100013 号
8	留云轩	姑苏发投【2021】117 号	苏(2021)苏州市不动产权第 8020254 号	地字第 320508202100018 号	建字第 320508202100094 号
9	御璟天玺	锡经行审投许【2021】106 号	苏(2021)无锡市不动产权第 0194620 号	地字第 320200202100015 号	建字第 320200202100040 号

表 5-17 截至 2021 年末发行人在售项目后续安排计划

项目名称	销售进度	开工日期	完工日期	未完成销售原因	项目所在地	项目类别	后续销售安排及资金回笼计划
天都大厦	12.13%	2013	2019	正常在售	苏州	商业	正常销售,按销售计划回款
遇见山	97.64%	2016	2019	尾盘在售	苏州	住宅、商业	尾盘在售,拟尽快完成尾盘清盘工作
泊云庭	99.80%	2018	2020	尾盘在售	苏州	住宅	尾盘在售,拟尽快完成尾盘清盘工作
熙境云庭	71.36%	2018	2020	正常在售	苏州	住宅	正常销售,按销售计划回款

万悦城商业	0.49%	2013	2016	正常在售	徐州	商业	正常销售，按销售计划回款
未来城	99.52%	2017	2018	尾盘在售	徐州	住宅	尾盘在售，拟尽快完成尾盘清盘工作
山云庭	24.12%	2020	2022	正常在售	苏州	住宅	正常销售，按销售计划回款
山樾云庭	44.80%	2020	2021	正常在售	苏州	住宅	正常销售，按销售计划回款

## (8) 地区及类型结构

发行人的房地产业务主要以苏州地区为主，同时开拓扬州、徐州、合肥、滁州、常州和无锡等二、三线城市市场。

近两年，发行人房地产业务分区域经营，营业收入分布上仍然以苏州地区为主。2021 年苏州地区营业收入占到房地产销售收入的比重逾 90.00%；徐州、扬州地区因为在建项目的逐步完工销售完毕，占比出现下降趋势；滁州东方玖著项目逐渐结转收入，滁州区域营收占比有所上升。

表 5-18 近两年发行人房地产业务分地区营业收入

单位：万元、%

地区	2021年营业收入	占比	2020年营业收入	占比
苏州	993,631.10	94.39	755,914.60	83.31
扬州	276.79	0.03	795.83	0.09
徐州	3,764.67	0.36	7,585.91	0.84
滁州	54,990.44	5.22	-	-
合肥	-	-	143,042.95	15.77
合计	1,052,663.00	100.00	907,339.29	100.00

表 5-19 主营业务收入一二线占比情况

单位：万元、%

地区	2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比
一、二线城市	997,672.56	94.78	907,339.29	100.00
非一、二线城市	54,990.44	5.22	-	-
合计	1,052,663.00	100.00	907,339.29	100.00

近两年，通过发行人房地产分区域销售情况与发行人营业收入情况来看，去库存呈现一定效果。2020 年末，发行人待售面积合计 90.22 万平方米，到 2021 年末，发行人待售面积合计 67.02 万平方米，下降 23.20 万平方米，降幅 25.71%。

表 5-20 近两年发行人房地产业务分地区销售面积情况

单位：万平方米、%

地区	2021 年度				2020 年度			
	已售面积	占比	待售面积	占比	已售面积	占比	待售面积	占比
苏州	36.67	83.72	38.39	57.28	35.09	72.98	49.37	54.72
扬州	0.02	0.05	0.00	0.00	0.07	0.15	0.02	0.02
徐州	0.01	0.02	6.70	10.00	0.59	1.23	2.09	2.32
合肥	-	-	-	-	9.88	20.55	11.27	12.49
滁州	6.28	14.34	20.67	30.84	2.45	5.10	27.48	30.46
无锡	0.82	1.87	1.27	1.89	-	-	-	-
合计	43.80	100.00	67.02	100.00	48.08	100.00	90.22	100.00

从区域结构和去库存情况来看，发行人在苏州地区销售情况良好，业务集中度较高。随着滁州东方玖著项目逐渐结转收入，滁州区域营收占比有所上升，徐州、扬州地区虽非发行人主要房地产发展区域，但在售的房地产项目去库存进展尚可，具有一定的发展潜力。结构上来看，住宅始终是发行人的业务的核心部分，近两年发行人住宅销售收入分别为 852,999.59 万元和 1,035,044.57 万元，分别占商品房销售收入的 95.74%和 98.33%。

表 5-21 近两年发行人商品房销售分结构营业收入

单位：万元

项目	2021 年	2020 年
商品房销售收入	1,052,663.00	890,988.15
其中：住宅类收入	1,035,044.57	852,999.59

### (9) 社会效应

公益惠民。为响应国家“保自住、抑投资”的政策思路，发行人具有高度的社会责任意识，曾大规模参与区域内的保障性住房、自住商品房建设；且发行人房地产销售中，以中小户型普通商品房为主，占其所有开发面积的 75.00%以上，满足了市场的刚性需求，目前在建项目和未来拟开发的土地储备均仍以普通商品房为主。

公信诚实。发行人不存在“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“无证开发”等违法违规行为，亦未曾受到国土资源部、住房和城乡建设部等监管机构的处罚记录或造成严重社会负面的事件出现，发行人的房地产开发业务符合国家产业政策，拥有良好的社会声誉，具有高度的公信力，诚信

合法经营。

公开透明。发行人为我国 A 股上市公司，拥有完善的治理结构，具有丰富的公开市场融资经验，曾多次在非公开市场定向增发，信息披露记录透明详细，同时，发行人亦拥有国内市场直接债务融资的纪录，信息披露完备。

公众认可。发行人在公开市场发行过多期债务融资工具，并多次在非公开市场定向增发，在银行间市场具有一定的市场品牌效应，公众认可度较高。同时，发行人下属房地产企业均具有相应的房地产开发资质，多家企业拥有一级开发资质，区域覆盖苏州、扬州、徐州、滁州、常州和无锡，在长三角经济发达地区房地产市场占比较大。另外，发行人资产规模、经营数据良好，具有稳定的偿债能力，主体评级为 AAA。

## 2、工程代建及动迁房开发

公司工程代建业务主要为动迁房开发和基础设施项目代建，自2016年以来，工程代建业务主要由子公司苏州高新地产集团有限公司负责，业务模式及业务范围均无变化。

在苏州高新区自2002年开始由52.06平方公里拓展至223.36平方公里的过程中，发行人承建了高新区内较多的动迁房和部分基础设施建设项目。发行人代建业务收入主要由动迁房销售和苏州高新区财政局支付的代建费，代建费由苏州高新区财政局在核算审计工程成本的基础上按1.50%~2.00%支付。

动迁房开发业务模式：发行人与苏州国家高新技术产业开发区通安镇人民政府签署具体项目协议—《动迁安置房委托开发合同》，根据项目进度，政府方将动迁房建设资金全额支付给发行人，再由发行人支付给项目建设服务方。

动迁房会计处理方式：①对于项目建设过程中发生的前期费用、建筑安装工程费用等，以工程合同、工程进度暂估工程建设成本，列入“开发成本”科目，并以单个工程项目为对象设立明细账予以核算，同时贷记“其他应付款”科目；②在取得“商品房交付使用证书”、商品房已经移交、将发票结算账单提交买方、相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入，同时按销售面积结转销售成本，此时的“营业成本”为暂估成本，待项目完工后3-5年完成国家审计，以国家审计结果调整“营业成本”。

表 5-22 截至 2021 年末公司主要已完工动迁房项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	项目投资	已投资金额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款情况
								2022	2023	2024	
华通八区	2016.12-2019.12	2016-2022	8.72	6.82	是	9.20	7.35	0.79	0.60	0.46	是

基础设施代建业务模式：发行人与政府签署委托代建服务合同，由发行人提供项目立项、设计规划、招标、竣工验收等服务，根据项目进度，政府方将基础设施项目建设资金直接支付给项目建设服务方。

基础设施代建会计处理方式：基础设施项目完成竣工验收，发行人根据代建协议约定的管理费率和经审核的工程成本确认收入。截至 2021 年末，公司无在建代建项目。

截至本募集说明书签署日，经发行人自我核查并征询苏州国家高新技术产业开发区财政局，公司不涉及政府投资基金、回购其他主体项目，不存在 BT 模式、政府购买服务模式。

经发行人自我核查并征询苏州国家高新技术产业开发区财政局，发行人基础设施建设业务不存在替政府项目垫资的情形，在合法合规性方面，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文，以及“六真”原则要求。

### 3、旅游服务业务

公司旅游服务业务主要包括游乐服务和酒店经营，受益于苏州市优越的自然环境和旅游资源，以及大型国有企业的优势地位，旅游相关业务将是公司未来业务发展的又一大重点。由于目前公司大规模的景区处于在建和拟建阶段，因此目前收入规模不大。近三年，公司旅游服务业收入分别为 1.88 亿元、2.49 亿元和 2.77 亿元。公司旅游服务的主要经营主体如下：

表 5-23 公司旅游服务的主要经营主体

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)	
				直接	间接
1	苏州高新旅游产业集团有限公司	苏州	苏州	75.00	-
2	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	-	100.00

3	苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	苏州	苏州	-	100.00
4	苏州乐园国际旅行社有限公司	苏州	苏州	-	100.00
5	苏州市苏迪物业管理有限公司	苏州	苏州	-	100.00
6	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	徐州	徐州	-	100.00
7	铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	铜仁	铜仁	-	80.00
8	苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	徐州	徐州	-	100.00
9	苏州贡山生态旅游投资发展有限公司	苏州	苏州	100.00	-

### （1）游乐服务

目前，公司已投运主要游乐服务区包括苏州乐园温泉世界、苏州乐园森林水世界、苏州乐园森林世界，以及徐州乐园糖果世界、徐州乐园加勒比水世界、徐州乐园欢乐世界。随着升级改造工作有序推进，公司各景区资源接待能力不断提高。加上营销工作力度增加，公司景区接待人数和收入持续增长。

发行人主题乐园包括苏州乐园和徐州乐园两座：

①原苏州乐园位于苏州市虎丘区狮子山，于 1997 年建成，为国家首批 AAAA 级旅游景区，包括水上世界、温泉世界、欢乐世界、糖果世界及湿地世界等五大片区。受政府规划影响，自 2014 年起狮子山园区土地逐步收储，2017 年 10 月原狮子山苏州乐园已闭园，新苏州乐园逐步搬迁至西北约 10.00 公里处的虎丘区大阳山国家森林公园，搬迁之后的新园区规划有温泉世界、水世界和森林世界三个片区，其中温泉世界与水世界已分别于 2012 年、2016 年开业。目前在建的森林世界总投资 31.49 亿元，其中 22.80 亿元为园区的土建工程及其他基础设施投资，8.69 亿元为园区内配套商业项目建设投资。森林世界自 2017 年开始建设，已于 2020 年 5 月开园迎客。

②徐州乐园位于徐州云龙湖风景区西侧，总规划面积 1,230.00 亩，总投资 17.01 亿元，包含水上世界、糖果世界和欢乐世界三个片区，其中水上世界和糖果世界已于 2012 年及 2014 年开园，欢乐世界已于 2020 年 4 月开园迎客。

苏州乐园与徐州乐园统一采用“一票制”收费模式，即一次购买门票，即可在景区内所有游乐项目中自动选择和反复消费。现园区内的商业门店数量及规模有限，由公司自营。除线下售票外，公司还与苏州的旅行社 60 余家及江浙沪皖其他地区旅行社进行合作，与驴妈妈、美团网、同程网、携程网、去哪儿网开展



票务合作。2019-2021 年，两座乐园合计门票收入分别为 0.98 亿元、1.42 亿元和 1.64 亿元。

2019 年旅游人次及票务收入有所提升，2020 年初受新冠疫情影响，2020 年 2-5 月乐园暂时关闭造成收入大幅减少，但 2020 年 4-5 月，徐州乐园欢乐世界和苏州乐园森林世界开园，7-8 月暑假期间为水乐园主题乐园和温泉乐园传统旺季，带动当年门票收入增长；2021 年，两座乐园门票收入合计增长 0.22 亿元，增幅 15.49%，主要得益于全年开园顺利，疫情影响较小。

竞争环境方面，在苏北区域徐州乐园规模和知名度较高，周边无同级别乐园参与竞争。苏州市及周边，位于苏州市吴江区的苏州湾梦幻水世界以及无锡融创乐园陆续于 2019 年开业，或对苏州乐园产生一定分流，但苏州乐园在知名度、运营历史与经验上占有一定竞争优势。

表 5-24 近三年主题公园售票情况

单位：万人、亿元

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	售票人次	门票收入	售票人次	门票收入	售票人次	门票收入
苏州乐园	79.00	0.52	96.00	0.77	133.22	0.95
徐州乐园	60.00	0.46	70.00	0.65	85.91	0.69
合计	139.00	0.98	166.00	1.42	219.13	1.64

公司与贵州铜仁市政府签订合作协议，合作开发牙溪生态农场项目。该项目通过将万山区谢桥街道牙溪村 90 栋民房租下（租期 20 年），按照农旅一体化的模式建设牙溪生态农场、蔬果采摘区、精品民宿区、侗寨宗祠等 10 多个项目。项目总投资约 1.00 亿元，一期工程已完工并交付使用，建有客房 120 间。牙溪生态农场项目已于 2020 年 7 月起试运营，当年实现收入约 100.00 万元。

苏州乐园与徐州乐园收入的确认：在游客购买入园门票并检票进入乐园游玩后确认收入的实现。酒店收入的确认：在旅客办理完毕酒店入住手续，酒店提供住宿服务后确认客房收入的实现。

## （2）酒店经营

除主题乐园外，该公司还有酒店在运营，但整体收入规模较小。2019-2021 年酒店服务收入分别为 0.42 亿元、0.31 亿元和 0.26 亿元，2020 年受新冠肺炎疫情影响收入下滑，2021 年在营酒店减少致收入持续下滑。由于区内国企资源整合，公司的苏州乐园浒关酒店于 2021 年 2 月转让，对价为 5,043.37 万元（含

税)。四季悦温泉精品酒店（苏州大阳山）2021 年停业。目前公司在营 2 家酒店，分别为徐州乐园度假酒店和华美达酒店（苏州），客房数分别为 207 间和 264 间。

表 5-25 截至 2021 年末公司主要酒店情况

单位：万平方米、间

项目名称	位置	类型	客房数	开业时间	建筑面积
徐州乐园度假酒店	徐州云龙湖风景区玉带大道 9 号	度假酒店	207	2015 年	2.24
华美达酒店	苏州高新区马墩路 9 号	准四星酒店	264	2016 年	2.56

#### 4、振动试验设备制造与振动检测收入

振动试验设备制造和振动检测服务业务的运营主体为苏州东菱振动试验仪器有限公司（简称“东菱振动”）。2017 年 5 月公司出资 2.65 亿元收购王孝忠等 7 人持有的东菱振动 73.53% 股权，2021 年 10 月公司出资 4,992.75 万元收购了东菱振动剩余的 26.47% 股权，东菱振动成为公司的全资子公司。随后公司对东菱振动现金增资 2.50 亿元。

2019-2021 年，东菱振动分别为公司贡献收入 3.45 亿元、3.47 亿元和 4.15 亿元，毛利率分别为 38.02%、36.53% 和 35.05%，盈利能力较好。2019 年东菱振动处置了部分子公司导致收入有所下降。2020 年以来，随订单量恢复，东菱振动收入及盈利情况有所回升。

东菱振动具有一定的技术研发实力。2021 年度东菱振动共申请专利 29 项，已获授权专利 20 项。截至 2021 年末，东菱振动已累计申请专利 522 项，获得授权专利 424 项（其中发明专利 100 项）。

东菱振动可生产推力从 50N 至 600kN 的不同系列的振动试验系统，以及冲击、碰撞、稳态加速度、多轴多自由度振动试验系统、复合环境试验装备、航空发动机零部件专用测试装备等多种测试设备和测试系统，产品广泛应用于国防军工、科研院所、高端装备制造业等领域。此外，东菱振动还提供振动检测服务，其测试服务平台具有独立第三方地位，是专业从事力学及气候环境适应性和可靠性试验的高新技术服务平台。该平台已取得了中国合格评定国家认可委员（CNAS）和国防科技工业实验室认可委员会（DILAC）的授权认可。

表 5-26 东菱振动近三年产品产销情况

单位：台

产品分类	项目	2019 年	2020 年	2021 年
5 吨以下电	产能	400	420	485

产品分类	项目	2019 年	2020 年	2021 年
动台	产量	382	313	482
	销量	380	294	425
5 吨(含)-10 吨电动台	产能	110	125	158
	产量	100	102	158
	销量	100	94	132
10 吨(含)-20 吨(含) 电动台	产能	50	55	73
	产量	48	50	73
	销量	51	52	59
20 吨以上电 动台	产能	5	5	10
	产量	5	3	10
	销量	5	4	6
机械台	产能	100	130	160
	产量	97	100	123
	销量	86	99	84

注：以质量单位“吨”代指力学单位“牛顿”为通俗说法，如 5 吨代指 50KN。

因振动检测装置定制化程度较高，东菱振动主要以销定产，产销率持续维持在较高水平，主要受跨季度订单的影响（由于非标准化定制订单较多，因此设备的制造周期为 1-6 月不等），当订单量逐步上升时易体现为当期产销率下降。销售回款方面，东菱振动一般在接到订单时预收 30.00%，至发货收时收取至 60.00%，购买方验收后付款至 90.00%，剩余 10.00%价款作为质保金，在 6 个月至 1 年的时间内回收。

原材料采购方面，东菱振动涉及的原材料种类较多，包括控制仪、变压器、漆包线、磁缸盖、磁缸底、磁缸体等，供应商较分散。东菱振动一般与供应商签订年度采购协议，并约定在每次到货后 3 个月内支付货款。

2020 年 7 月东菱振动投资 1.5 亿元、占地面积 35 亩的“环境与可靠性试验服务产业园”正式投产运营，进一步提升其服务能力，延伸服务领域。2021 年东菱振动出资 7,126.00 万元收购了苏州市合力电缆有限公司（简称“合力电缆”，又称浒关厂房），为后续稳步发展奠定基础。

行业竞争方面，东菱振动的竞争对手主要有苏州苏试试验集团股份有限公司（简称“苏试试验”）和北京航天希尔测试技术有限公司等。东菱振动和苏试试验分别在振动试验设备销售和振动检测服务方面具有一定市场优势。

### （三）业务合规性情况

#### 1、 房地产项目开发主体具备相应的资质

表 5-27 发行人房地产开发资质情况

序号	单位	证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
1	苏州高新地产集团有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	2021.12.31	2024.12.31	壹级
2	苏州高新(滁州)置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	滁州市住房和城乡建设局	2022.08.11	2025.08.10	贰级
3	苏州新碧捷置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
4	苏州新禹融建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
5	苏州高新新吴置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.08.19	2025.08.18	贰级
6	苏州新禹溪建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
7	苏州永华房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.08.19	2025.08.18	贰级
8	苏州工业园区园承捷建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	2022.05.27	2025.05.26	贰级
9	苏州高新(徐州)置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
10	苏州新晟捷置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.07.08	2025.07.07	贰级
11	苏州新泓捷房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
12	苏州新常捷房地产发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.01.24	2025.01.23	贰级
13	无锡业璟房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.07.28	2025.07.27	贰级
14	常州新隽捷房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.3.31	贰级
15	苏州新恒捷置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
16	苏州新浒惠产城建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
17	苏州新深惠产城建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.04.01	2025.03.31	贰级
18	苏州高新万科置地有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.06.24	2025.06.23	贰级
19	苏州新侨置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	江苏省住房和城乡建设厅	2022.07.18	2025.07.17	贰级

## 2、其他业务经营资质

截至 2021 年末，公司取得的主要其他业务经营资质如下：

表 5-28 发行人其他业务经营资质情况

序号	单位	证书	经营范围	核发机关	核发日期	有效期至
1	温泉世界	苏虎丘公特旅字第 0339 号《特种行业许可证》	住宿	苏州市公安局虎丘分局	2015.9.2	-
2	乐园国旅	苏旅行[2009]233 号《旅行社业务经营许可证》	国内旅游业务，入境旅游业务	江苏省旅游局	2014.5.15	-
3	徐州商旅	苏卫公证字 2020 第 320300-000002 号《卫生许可证》	游泳场、游艺厅、影剧院	徐州市卫生健康委员会	2020.2.20	2024.2.19

### 3、 企业信息披露

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

### 4、 公司诚信合法经营

a. 公司历年来所开发的项目从未违反供地政策，项目土地性质合法合规；

b. 公司所建设的项目均以正常途径取得土地使用权，并签订相应的土地使用权出让合同，并支付相应土地款；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件、分割等情况；

c. 公司从未拖欠土地款，均按合同要求，支付拍地保证金并于按时缴纳剩余土地款项，且取得土地证；不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等情况；

d. 公司的下属房企取得土地使用权证，均明确显示土地使用权人为相应的项目对应公司，土地权属明了；不存在土地权属存在问题的情况；

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

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

情况；

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

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

## 九、发行人在建工程、拟建工程情况

### (一) 在建工程情况

表 5-29 近一年发行人在建工程明细

单位：亿元、%

项目名称	2021 年末		总投资额	已投资额	相关批文取得情况
	账面价值	占比			
徐州乐园欢乐世界项目	0.91	7.16	13.53	12.34	立项、环评、四证
苏州乐园森林世界项目	3.04	23.92	31.49	18.76	立项、环评、四证
牙溪生态农场项目	0.04	0.31	1.00	0.98	贵州投资项目备案证明
基因工程药物和疫苗生产用房项目	1.30	10.23	3.00	0.84	立项、环评、四证
狮山水质净化厂迁建综合改造项目	4.41	34.70	7.57	4.56	立项、环评、四证
63 号地块建设项目	0.90	7.08	1.88	0.82	立项、环评、四证
污水处理白荡厂二期扩建及提标改造工程	0.87	6.85	3.69	0.93	立项、环评、四证
污水处理浒东厂二期扩建及提标改造工程	1.24	9.76	3.77	1.24	立项、环评、四证
<b>合计</b>	<b>12.71</b>	<b>100.00</b>	<b>65.93</b>	<b>40.47</b>	-

1、徐州乐园欢乐世界项目位于徐州云龙湖风景区，为徐州乐园片区之一，徐州乐园总规划面积 1,230.00 亩，包含糖果世界、加勒比水世界和欢乐世界三个片区，其中糖果世界和加勒比水世界已于 2012 年及 2014 年开园，目前正在建的欢乐世界总投资 13.53 亿元，截至 2021 年底已投资 12.34 亿元，已于 2020 年 4 月 18 日起试营业。

2、苏州乐园森林世界为苏州乐园新园核心板块，自 2017 年开始建设，总投资 31.49 亿元，其中 22.80 亿元为园区的土建工程及其他基础设施投资，8.69 亿元为园区内商业中心建设投资，主体部分于 2020 年 5 月 20 日开园试运行。

3、狮山水质净化厂迁建综合改造项目预计建成后将新增污水处理能力 8.00 万吨/日，该项目总投资 7.57 亿元，截至 2021 年底累计已投资 4.56 亿元。

(二) 土地储备和拟建项目情况

(1) 截至 2022 年 6 月末，公司土地储备 2 块，详见下表：

表 5-30 截至 2022 年 6 月末发行人土地储备情况

单位：万平方米、亿元

地块名称	土地性质	城市	获取日期	获取方式	总建筑面积	权益建筑面积	总土地/收购成本	权益土地款	已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
苏地 2022-WG-10 号	住宅	苏州	2022/5/9	市场竞拍	5.27	5.27	6.85	6.85	3.43	自有资金	住宅
苏地 2022-WG-28 号	住宅	苏州	2022/6/23	市场竞拍	12.77	12.77	25.53	25.53	12.77	自有资金	住宅

(2) 截至 2021 年末，发行人拟建项目 4 个，拟建项目待开发面积 156.36 万平方米。截止募集说明书出具日，所有土地出让金已缴纳。

表 5-31 截至 2021 年末发行人拟建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体	项目名称	开发模式	项目所在地	建筑面积	项目类别	预计建设期	预计总投资额	已投资	未来三年投资	资金来源		项目批文等合规性情况
											方式	金额	
1	新恒捷	澄阳四季云庭	合作开发	苏州	16.92	住宅	2022.04-2024.09	31.00	21.35	7.75	自有资金	0.20	报批过程中
											股东借款	0.22	
											金融机构借款	7.33	



2	新隽捷	铂樾云庭	合作开发	常州	23.77	商住	2022.01-2024.06	40.00	19.91	10.43	自有资金 金融机构借款	1.49 9.00	报批过程中
3	新浒惠	苏地 2021-WG-74 号	合作开发	苏州	61.59	商住	2022.06-2026.04	91.50	18.72	39.56	自有资金 金融机构借款	29.58 9.98	报批过程中
4	新深惠	苏地 2021-WG-75 号	合作开发	苏州	54.08	商住	2022.06-2027.05	78.80	16.33	36.31	自有资金 金融机构借款	22.04 14.27	报批过程中

### (三) 2021 年以来土地竞拍情况

2021年以来，发行人通过市场竞拍方式取得11块土地使用权，具体拍地情况如下：

表5-32 2021年以来土地竞拍情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

序号	土地名称	地块所在地	兴建项目类别	成交地价	已交出让金	溢价率	资金来源	后续出让金资金来源	总占地面积	总建筑面积	楼面地价	土地取得时间
1	常熟市 2021B-001号	常熟	住宅	4.70	4.70	12.95%	自有资金	自有资金	3.70	11.99	0.55	2021/1/11
2	锡国土（经） 2021-24号	无锡	住宅	17.70	17.70	10.09%	自有资金	自有资金	7.57	15.02	1.71	2021/4/30
3	苏地 2020-WG-81号	苏州	住宅	11.90	11.90	13.89%	自有资金	自有资金	7.96	12.58	1.50	2021/1/25
4	常州市 JZX20210901号	常州	商住	19.25	19.25	2.10%	自有资金	自有资金	8.75	23.77	1.10	2021/9/10
5	苏地 2021-WG-41号	苏州	住宅	20.65	20.65	0.00%	自有资金	自有资金	4.72	16.92	1.75	2021/9/16
6	苏地 2021-WG-74号	苏州	商住	37.43	37.43	0.00%	自有资金	自有资金	20.08	61.59	1.28	2021/11/25
7	苏地 2021-WG-75号	苏州	商住	32.66	32.66	0.00%	自有资金	自有资金	16.52	54.08	1.28	2021/11/25
8	苏地 2021-WG-16号	苏州	住宅	5.64	5.64	13.38%	自有资金	自有资金	1.85	3.31	2.52	2021/5/31
9	苏地 2022-WG-10号	苏州	住宅	6.85	3.43	0.00%	自有资金	自有资金	4.39	5.27	1.30	2022/5/9
10	苏新国土	苏州	工业	0.01	0.01	0.00%	自有资金	自有资金	0.36	0.97	0.01	2022/1/28

	2021-WG-12 号											
11	苏地 2022-WG-28 号	苏州	住宅	25.53	12.77	0.00%	自有资金	自有资金	6.38	12.77	2.00	2022/6/23

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

## 十、发展战略

公司立足“高新技术产业培育与投资运营商”的战略定位，以产业投资为抓手推动创新地产、节能环保、战略新兴产业板块升级，围绕转型产业打造“产业园运营+高新技术产业投资”双轮驱动的商业模式，推动实现高质量发展。

创新地产板块，围绕高端居住和城市地标，坚持筑造精品，发挥好业绩“压舱石”作用，并以此为支撑，在积累生命健康小镇建设、招商、运营经验的基础上，着力拓展医疗器械类产业园运营业务，加速传统地产向创新地产转型。

节能环保板块，在开展污水处理、危废固废、能源管理等业务的同时，以绿色低碳产业为突破口提速板块升级发展，抓住政策红利和行业机遇，打造示范项目、落地应用场景，加速绿色建筑等产业的发展。

战略新兴产业板块，深化产学研合作并加强自身人才队伍建设，持续提升核心研发实力与先进制造能力；依托“职能总部+测试服务基地+加工制造基地”发展格局，加速由力学环境测试向环境综合测试延伸，健全测试服务产业链。

非银金融与产业投资：以“资本链”赋能“产业链”，围绕绿色低碳、智能制造等领域，储备更多“高”、“新”资源，做好投资组合策略、丰富投资手段，从产业布局和利润贡献两个方面更好地支撑公司战略转型。

## 十一、行业状况

### （一）行业管理体制

#### 1、行业主管部门与行业监管体制

公司是以房地产开发为主业、旅游服务、基础设施开发经营和工业为辅的综合性房地产开发企业，按照《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司属于“K房地产业”中的“70房地产业”。行业主管部门是住房和城乡建设部，住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范。行业引导和服务职能由中国房地产协会承担。同时，各地方政府的发展改革委员会、住房和城乡建设委员会、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

#### 2、行业主要法律法规及产业政策

##### （1）主要法律法规

随着房地产行业的发展，我国房地产业的法律法规正逐步完善，已经形成了从土地出让、规划设计、建设施工到房屋销售等包括房地产开发各个阶段的法律、法规体系。我国现行与房地产业直接相关的法律法规主要有《中华人民共和国土

地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国城市规划法》等。

表 5-33 房地产行业主要法律法规

主要法律法规	实施日
《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	自 1990 年 5 月 19 日起施行
《中华人民共和国城市房地产管理法》	自 1995 年 1 月 1 日起施行
《中华人民共和国建筑法》	自 1998 年 3 月 1 日起施行
《城市房地产开发经营管理条例》	自 1998 年 7 月 20 日起施行
《中华人民共和国土地管理法》	自 1999 年 1 月 1 日起施行
《商品房销售管理办法》	自 2001 年 6 月 1 日起施行
《物业管理条例》	自 2003 年 9 月 1 日起施行
《中华人民共和国城乡规划法》	自 2008 年 1 月 1 日起施行
《国有土地上房屋征收与补偿条例》	自 2011 年 1 月 21 日起施行

## (2) 主要行业政策

房地产业作为关系国计民生的支柱产业，行业辐射面广、关联度高、带动性强，引导和促进房地产业健康可持续发展，不仅有利于满足广大群众的基本住房消费需求，对保持国民经济的平稳较快发展也起到重大作用。

2016 年 2 月 17 日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自 2016 年 2 月 22 日起开始实施房地产交易环节契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房 144.00 平方米以上房屋契税由 3.00% 降至 1.50%；二套房契税由 3.00% 降至 1.00%（90.00 平方米以下），由 3.00% 降至 2.00%（90.00 平方米以上）；2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第 1 项优惠，第 2 项和第 3 项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5.00%，2 年（含）以上普通住房免征增值税，2 年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5.00%，2 年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售

额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016 年 9 月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。

2017 年，“两会”期间，李克强总理做出了 2017 年政府工作报告，会上对 2016 年工作进行回顾，并对 2017 年工作进行了部署，确定了 2017 年重点工作任务。报告中提及房地产工作重点有：去库存取得积极成效，继续实施房地产分类调控，棚户区改造完成 600.00 万套，合理增加房价上涨压力大的城市的住宅用地，加快建设房地产长效机制，支持中小城市和特色小城镇发展，深化户籍改革，货币政策稳健中性。两会过后，全国多个重点热点城市楼市收紧政策，两会后开始掀起限购、限贷潮。

2018 年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。住建部强调，2018 年要深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，抓好房地产市场分类调控，租金房地产市场平稳健康发展。长效机制构建方面，住建部《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提到 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50.00% 以上。此外，全国统一的不动产登记信息管理基础平台已进入全面运行阶段，为房地产税的征收提供了关键数据支撑。

2019 年，为确保房地产行业的健康、有序发展，国家对房地产行业的监管始终不放松。近两年来国家对房地产的调控持续趋严，政策主体基调系“房住不炒”，调控以“稳”为主，房地产市场健康发展长效机制由构建和完善转向初步实施的进程有所加快。围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，落实城市主体责任，“一城一策”调控逐步推进，地方根据区域特点承担更多的调控主体责任。各地落实“因城施策”，有收有放，不断优化调控措施。国家层面高度关注房地产金融风险防范，相关管理部门从市场监测预警、货币闸口管控、资金通道监管三个方面构建起有效的风险防范机制。市场秩序维护方面，各地加强市场监管力度，包括专项整治房产经纪机构乱象、严禁商品房捆绑销售、打击捂盘惜售和变相收取价外价、严审购房资格等。2019 年以来房地产政策调控呈现前低

后高、前稳后严的特点。一季度受整体政策对市场乐观预期推动，部分城市利率上浮水平有所下降、少部分城市调整了限价及摇号等政策、多城落户政策放宽。然而，自 4 月以来政策紧缩加强，部分城市利率上浮水平止降回升，公积金贷款政策有所收紧，部分城市收紧土拍政策，个别城市税费减免政策退场，体现出政策调整紧盯市场变化，同时政策分化亦将为常态。

2020 年突发新冠疫情，但是房地产政策主调仍然是平稳。2020 年 8 月，监管层出台“三道红线”：剔除预收款后资产负债率大于 70.00%、净负债率大于 100.00%、现金短债比小于 1 倍。这是国家对房地产企业从风险防范角度对房企有息负债增速的总体把握，意味着房企高杠杆高负债时代终结。2020 年 10 月 29 日，十九届五中全会在审议通过的《中共中央关于制定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的建议》中关于房地产的内容中，继续强调“房住不炒”，租购并举、因城施策，促进房地产行业平稳健康发展。

2021 年上半年，中央重要会议多次强调坚持“房住不炒”定位不变，坚持稳地价、稳房价、稳预期“三稳”目标不变。下半年，中央及各部委频繁释放房地产维稳信号，但“房住不炒”的总基调始终不变。为贯彻落实中央总基调，2021 年 3 月 9 日，苏州市人民政府印发《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》，提出坚持“房住不炒”的定位，不断建立和完善房地产调控机制，到 2025 年基本形成符合市情、购租并举、供需平衡的住房保障体系。

## （二）行业基本情况

### 1、我国房地产业发展现状及发展前景

#### （1）我国房地产业发展现状

##### ①房地产行业已成为国民经济的重要支柱产业，房产投资需求旺盛

经过多年发展，房地产业已成为我国经济的主要支柱性产业之一。2010-2019 年我国房地产开发投资完成额从 4.83 万亿元升至 13.22 万亿元，其中住宅开发投资完成额从 3.40 万亿元升至 9.71 万亿元，占比保持在 70.00%上下。2020 年以来，一季度受新冠肺炎疫情影响行业运行基本停滞，房地产开发投资增速为 -7.70%。随着 3 月份开始全国各地陆续复工复产，二季度起各企业加快了建设进度，6 月全国房地产开发投资累计同比由负转正。2020 年全年全国房地产开发投资完成额为 14.14 万亿元，同比增长 7.00%，其中住宅开发投资完成额为 10.44

万亿元，同比增长 7.60%，相比 2019 年，增速有所收窄。从各地区开发投资增长情况看，东部地区增长 7.60%，中部地区增长 4.40%，西部地区增长 8.20%，东北地区增长 6.20%。2021 年，交易量“前高后低”，下半年市场活跃度骤降。根据统计数据，全国商品房销售面积 17.90 亿平方米，同比增长 1.90%；商品房销售额 18.20 万亿元，同比增长 4.80%。分季度看，全国商品房销售额同比增速依次为 88.50%、17.20%、-14.10%和-18.70%。苏州区域，2021 年苏州商品房销售面积 925.17 万平方米，同比增长 7.40%；商品房销售单价 2.59 万元/平方米，同比下降 2.00%。

总体而言，房地产市场由政府调控逐渐向市场主导切换，供需矛盾逐渐解决，行业发展回归理性，房地产投资增速在未来有望保持稳定。

## ②房地产行业调控政策常态化

2021 年以来我国房地产政策延续 2020 年主基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策差异化调控，房地产市场平稳健康发展的长效管理调控逐步实施。针对疫情对经济造成的重大不利影响，强调不把房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产政策的连续性、一致性、稳定性。各地政府围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，根据区域市场特点出台不同的调控政策，承担更多的调控主体责任。各地落实“因城施策”，有收有放，不断优化调控措施，保持房地产市场健康稳定发展。

## 3) 房地产市场销售趋于稳定

近三年我国商品房销售面积呈小幅增长态势。2019-2021 年我国商品房销售面积分别为 17.16 亿平方米、17.61 亿平方米、17.94 亿平方米，增速分别为 -0.10%、2.62%和 1.87%。2019 年我国商品房销售面积出现负增长，但销售均价小幅提升，销售额仍有所增长，全年商品房销售额为 15.97 万亿元，同比增长 6.50%，其中住宅销售额增长 10.30%。2020 年全年我国商品房销售面积为 17.61 亿平方米，同比增长 2.60%；其中住宅销售面积增长 3.20%，办公楼销售面积下降 10.40%，商业营业用房销售面积下降 8.70%。2021 年全年我国商品房销售面积为 17.94 亿平方米，同比增长 1.87%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.10%，办公楼销售面积增长 1.20%，商业营业用房销售面积下降 2.60%。整体呈现小幅增长态势，并处于基本稳定状态。

## (2) 我国房地产业发展趋势



始于 2019 年 12 月的新冠疫情快速扩散，企业停工停产，限制人员流动，对我国经济发展造成较大负面影响。2020 年初，针对新冠肺炎疫情对经济运行的影响，国家出台一系列逆周期调节政策，加大货币信贷投放、保障流动性合理充裕。随着市场逐渐回暖，部分地区对市场出现过高预期或过热形势，4 月中旬和 7 月底，政治局会议两次重申“房住不炒”定位，促进房地产市场平稳健康发展。8 月，多个部门开始释放调控房地产市场和收紧房地产企业融资阀门的政策信号，后续对房地产融资按“三条红线”进行分类监管。

针对疫情对经济造成的重大不利影响，强调不把房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产政策的连续性、一致性、稳定性。各地政府围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，根据区域市场特点出台不同的调控政策，承担更多的调控主体责任。各地落实“因城施策”，有收有放，不断优化调控措施，保持房地产市场健康稳定发展。

## 2、 行业竞争格局

经过近年的一系列政策调控，房地产市场向头部企业集中的趋势愈加明显。大型房企凭借广泛的城市布局、充足的项目储备、外部融资、土地获取、销售策略等优势，在调控中的防御能力较为突出，而中小房企或由于项目布局过于集中，或由于融资能力受限，面临更大的市场竞争压力和整合风险。在销售端增速放缓下头部企业对资源的把控将对中小房企形成挤压，后者信用风险趋于上升。以规模房企商品房销售额占全国商品房销售总额的比值来衡量行业集中度，2016-2018 年全国前 50 强房企销售占比分别为 32.00%、35.00%和 51.00%，2018 年呈快速提升的态势。2019 年以来房地产行业集中度继续提升。2019 年 Top10/Top20/Top50 该比值由 2018 年的 25.00%/35.00%/51.00% 提升至 25.00%/37.00%/54.00%。预计未来行业集中度将进一步提升。

## 3、 房地产行业壁垒

### (1) 规模经济壁垒

规模经济壁垒指相较于在位企业达到的成本最低的有效规模，潜在竞争企业进入市场必须克服的规模劣势。由于房地产行业是资金密集型行业，进入本行业需要的资金量比较大，只有达到一定规模的企业才有能力运用较低成本的资金购置土地储备、聘请管理、建筑、设计团队。

### (2) 政策壁垒

政策壁垒是指政府为优化市场资源配置,采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。我国房地产市场处于行业政策调控之下,主要调控方式包括土地供给政策、信贷政策、税收政策等。对于房地产企业,土地与金融信贷政策方面的紧缩,带来的是房地产行业准入壁垒的提高。

### (三) 公司主要开发项目所在地的市场分析

#### 1、 江苏苏州地区

##### (1) 苏州地区概况

苏州自公元前 514 年建城以来就长期是中国江南地区的经济和文化中心,后又发展为中国南方、华东乃至全国的经济文化中心。目前苏州是中国发展最快的城市,也是经济最发达的城市之一,是长江三角洲经济圈重要的经济中心,苏南地区的工业中心,拥有中国乃至亚洲最大的内河航运港口、江苏第一大港、中国大陆第九大港——苏州港,四通八达的铁路和公路交通网与全国各大城市相连,交通运输十分便利。以 2021 年的经济总量计算,苏州现在是仅次于上海、北京、深圳、广州、重庆的中国大陆排名第六的城市,位列全国地级市之首。

苏州地区主要经济指标长期以来连续在江苏省,乃至全国范围内保持领先水平。2021 年全市实现地区生产总值 2.27 万亿元,比上年增长 12.38%。根据抽样调查,全市常住居民人均可支配收入 6.82 万元,比上年增长 9.00%。其中城镇常住居民人均可支配收入 7.69 万元,比上年增长 8.34%。

表 5-34 近三年苏州城镇居民人均可支配收入情况

苏州市	2019 年	2020 年	2021 年
城镇常住居民人均可支配收入(元)	68,629.00	70,966.00	76,888.00
增长率(%)	8.10	3.41	8.34

数据来源:苏州市国民经济和社会发展统计公报、政府工作报告

##### (2) 苏州市房地产市场供求情况

苏州市 2021 年全年完成房地产开发投资 2,869.80 亿元,比上年增长 7.30%。全市房屋新开工面积 2,728.30 万平方米,比上年下降 13.70%;房屋施工面积 11,921.30 万平方米,比上年下降 3.70%;房屋竣工面积 1,238.90 万平方米,比上年下降 19.80%;商品房销售面积 2,275.40 万平方米,比上年增长 3.80%,其中住宅销售面积 2,088.30 万平方米,比上年增长 4.70%。

表 5-35 近五年苏州市房地产开发销售情况

单位：万平方米

苏州市	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
商品房竣工面积	2,146.00	2,034.00	1,284.00	1,545.70	1,238.90
商品房销售面积	1,936.00	1,994.00	2,178.00	2,192.20	2,275.40
竣工销售面积比	1.10	1.02	0.59	0.71	0.54

数据来源：苏州市国民经济和社会发展统计公报

## 2、江苏徐州地区

## (1) 徐州地区概况

徐州位于华北平原的东南部，江苏省的西北部，地处江苏、山东、河南和安徽的四省交界处，素有“五省通衢”之称，是全国重要水陆交通枢纽和东西、南北经济联系的重要“十字路口”，也是国务院批准的国家历史文化名城，享有地方立法的“较大的城市”。

2021 年，徐州全市实现地区生产总值（GDP）8,117.44 亿元，按可比价计算，比上年增长 8.70%。其中，第一产业增加值 743.34 亿元，增长 3.80%；第二产业增加值 3,376.02 亿元，增长 8.70%；第三产业增加值 3,998.08 亿元，增长 9.60%。全市人均地区生产总值 8.96 万元。

居民收入持续增长。全年全市居民人均可支配收入 34,217.00 元，比上年增长 9.80%。城镇居民人均可支配收入 40,842.00 元，增长 8.80%；

表 5-36 近三年徐州市城镇居民人均可支配收入情况

徐州市	2019 年	2020 年	2021 年
城镇居民人均可支配收入（元）	36,215.00	37,523.00	40,842.00
增长率（%）	7.80	3.60	8.80

数据来源：徐州市国民经济与社会发展统计公报、政府工作报告

## (2) 徐州市房地产市场供求关系

徐州市 2021 年房地产市场较快发展。全年房地产开发投资比上年下降 1.50%。全年商品房施工面积为 7,736.98 万平方米，增长 5.50%；新开工面积 1,981.97 万平方米，增长 4.90%；竣工面积 838.68 万平方米。全年商品房销售面积 1,658.59 万平方，增长 0.10%，其中住宅 1,534.39 万平方米，下降 2.70%；商品房销售额 1,461.65 亿元，下降 1.10%，其中住宅 1,367.92 亿元，下降 3.10%。

表 5-37 五年徐州市房地产开发销售情况

单位：万平方米、%

徐州	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
商品房竣工面积	520.53	766.19	657.24	1,230.66	838.68
商品房销售面积	1,183.80	1,253.45	1,474.07	1,657.69	1,658.59
竣工销售面积比	0.44	0.61	0.45	0.74	0.51

数据来源：徐州市国民经济与社会发展统计公报

### 3、安徽合肥地区

#### (1) 合肥地区概况

合肥地处华东地区、江淮之间、环抱巢湖，是安徽省省会，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。有“江南之首”、“中原之喉”的美誉。

2021 年，合肥全市实现地区生产总值（GDP）11,412.80 亿元，按可比价计算，比上年增长 9.20%。其中，第一产业增加值 351.05 亿元，增长 5.10%；第二产业增加值 4,171.21 亿元，增长 10.60%，其中工业增加值 2,472.25 亿元，增长 15.70%；第三产业增加值 6,890.54 亿元，增长 8.60%。

居民收入持续增长。全年城镇和农村居民人均可支配收入分别达 53,208.00 元和 26,856.00 元，分别增长 10.20%和 10.60%。

表 5-38 近三年合肥市城镇居民人均可支配收入情况

徐州市	2019 年	2020 年	2021 年
城镇居民人均可支配收入（元）	45,404.00	48,283.00	53,208.00
增长率（%）	9.50	6.30	10.20

数据来源：合肥市国民经济与社会发展统计公报、政府工作报告

#### (2) 合肥市房地产市场供求关系

合肥市 2021 年房地产市场较快发展。全年房地产开发投资 1,466.42 亿元，比上年下降 5.20%，其中住宅投资 1,193.17 亿元，下降 3.60%。新建商品房销售面积 1,836.59 万平方米，增长 23.60%；商品房销售额 2,457.72 亿元，增长 15.50%；年末商品房待售面积 357.27 万平方米，增长 30.50%。

表 5-39 五年合肥市房地产开发销售情况

单位：万平方米、%

徐州	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
商品房竣工面积	1,179.34	1,419.79	1,481.60	1,613.70	1,896.80
商品房销售面积	1,283.40	1,389.58	1,321.87	1,486.11	1,836.59
竣工销售面积比	0.92	1.02	1.12	1.09	1.03

数据来源：合肥市国民经济与社会发展统计公报

#### (四) 发行人在房地产行业的地位与竞争优势

##### 1、发行人在房地产行业地位

根据 2015 年 3 月 24 日，中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心在“2015 中国房地产 500 强测评成果发布会暨 500 强峰会”上联合发布的《2015 中国房地产开发企业 500 强》，发行人名列第 220 名，在全国范围房地产企业来看，具有一定品牌优势。

发行人在苏州籍入围房企中，亦有一定地位。发行人是苏州高新区区域内的龙头骨干企业，经过连续多年的自我积累、快速发展和市场竞争的磨练，发行人已经打下了良好的经营基础，积累了较强的经济实力。发行人自上市以来，一直以业绩良好，稳步成长，规范透明的形象出现在证券市场上，受到广大投资者的青睐和关注，并陆续获得了多项殊荣，1996 年被评为“江苏省高新技术企业”，1998 年被《亚洲周刊》评为“中国大陆 100 上市公司”，2000 年被上交所认定为“信息披露优秀公司”，2009 年 6 月中旬被上海证券交易所选入“上证 180 指数”，2009 年苏州高新获得江苏省上市公司十强称号。2015 年 8 月，苏州高新地产集团荣获“苏州房地产开发综合实力 20 强企业”称号。2016 年 3 月，第二届中国游乐行业“摩天奖”颁奖晚会在首都北京召开，苏州乐园在此次颁奖晚会中，一举斩获“2015 中国十大主题乐园奖”、“2015 最受欢迎水上乐园奖”两项殊荣，苏州乐园总经理顾俊发还荣获了“中国游乐行业领军人物奖”。2016 年 10 月，苏州高新地产集团有限公司荣获中国华东房地产公司品牌价值 TOP10。2016 年 12 月，苏州高新股份公司在第十二届中国上市公司董事会“金圆桌奖”评选活动上荣获第十二届“金圆桌奖”优秀董事会荣誉。2016 年 12 月，在中国首席集团战略与集团管控专家华彩咨询主办的“2017 年中国战略家”年会上，苏高新股份公司荣获“最佳战略实践奖”。2017 年 6 月，公司旗下地产集团荣获苏房企信用等级 A 级。2017 年 7 月，公司旗下徐州商旅公司荣获“江苏省放心消费创建示范先进单位”称号。2017 年 7 月，公司旗下地产集团蝉联“江苏省房地产开发行业综合实力 50 强企业”。2017 年 8 月，公司象山路、罗家湾路宕口整治工程荣获“2017 苏州市园林绿化示范工程”。2017 年 9 月，公司荣获“2017 中国产业园区运营商优秀品牌”。2017 年 9 月，公司荣获“2017 中国产业园区运营商品品牌价值 TOP10”。2017 年 12 月，旗下东菱振动公司荣获“2017 年度苏州市最具影响力十大研发设计公司奖”。2018 年 4 月，旗下东菱振动公司获评“国家

知识产权示范企业”称号。2018 年 5 月，旗下苏高新地产集团荣获“2017 年度江苏省房地产开发行业综合实力五十强企业”称号。2018 年 8 月，旗下苏高新地产集团荣获“苏州市房地产开发综合竞争力 20 强企业”称号。2018 年 10 月，旗下东菱振动公司获评“中国仪器仪表学会科学技术奖”。2018 年 10 月，旗下苏高新能源公司 SD 智慧售电管理系统软件获得软件产品证书和国家版权局计算机软件著作权登记证书。2018 年 11 月，旗下福瑞租赁公司获评“江苏省融资租赁优秀项目”。2018 年 12 月，旗下东菱振动公司产品 ES-600 型电动振动试验系统被选树为“改革开放 40 周年机械工业杰出产品”。2019 年 5 月，旗下徐州商旅评为“徐州市‘童享阳光’公益计划‘心阳光’关爱基地”。2019 年 6 月，旗下苏高新地产被评为“苏州市房地产开发综合竞争力 20 强企业”。2019 年 12 月，旗下东菱振动公司被评为“庆祝新中国成立 70 周年-江苏高质量发展标杆企业”。2020 年 7 月，旗下苏高新地产被评为“苏州市房地产开发综合竞争力 20 强企业”。2020 年 9 月，旗下苏高新地产被评为“2019 年度江苏省房地产开发行业综合实力五十强企业”。2020 年 10 月，旗下高新旅游荣获 2020 年中国最具人气文旅目的地奖和中国文旅行业振兴突出贡献奖。2020 年 11 月，旗下福瑞租赁公司荣获“江苏省融资租赁优秀项目奖”。2020 年 12 月，旗下新区污水厂迁建项目荣获江苏省住建厅“2020 年建筑产业现代化示范项目”。2020 年 12 月，旗下高新旅游被评为“全国市场质量信用 A 等用户满意企业”。2020 年 12 月，旗下高新旅游荣获 2020 “游乐界金冠奖”中国杰出主题乐园奖、中国杰出新乐园奖、中国杰出水乐园奖、主题乐园活动奖以及杰出温泉度假区奖五项大奖。2020 年 12 月，旗下健康小镇公司建设项目荣获江苏省建筑施工标准化星级工地。2021 年 1 月，旗下苏高新能源公司荣获江苏省电力行业信用评价 AA 级。2021 年 1 月，旗下东菱振动公司以第一完成单位荣获 2020 年度江苏省科学技术一等奖。2021 年 3 月，旗下水质净化公司荣获苏州市“安全生产五星示范单位”。2021 年 3 月，股份公司荣获“第五届时代金桔奖高质量发展上市公司”。2021 年 3 月，旗下地产集团荣获“2020 年度苏州房地产品牌影响力企业”“2020 年度苏州房地产品牌影响力楼盘”。2021 年 5 月，旗下东菱公司荣获 2020 年度上海市科技进步奖一等奖。2021 年 5 月，旗下旅游集团荣获“中国文旅行业履行社会责任优秀企业案例”和“品质文旅项目”奖。2021 年 5 月，旗下东菱公司助力天舟二号奔赴空间站。2021 年 6 月，新区净水厂迁建项目获“全国第二届工程建设行业 BIM 大赛”三

等成果奖。2021 年 7 月，旗下地产集团获评“苏州市房地产开发综合竞争力 20 强企业”。2021 年 10 月，旗下地产集团获评“江苏省房地产开发行业 2020 年度综合实力 50 强企业”。2021 年 11 月，股份公司荣获“全省脱贫攻坚暨对口帮扶支援合作先进集体”称号。2021 年 12 月，旗下苏州乐园森林世界景区入选江苏省 2022 年度国家 4A 级旅游景区创建名单。2021 年 12 月，旗下苏州乐园森林世界入选 2021 年度苏州市海绵城市建设示范项目。2021 年 12 月，旗下水质净化公司水务项目获“2021 年度苏州市建筑信息模型（BIM）技术应用示范项目”称号。

## 2、公司在行业中竞争情况

公司作为苏州高新区主要的房地产开发企业之一，以苏州市区，特别是苏州高新区，作为房地产业务发展的重心。近年来，随着苏州房地产投资开发额的稳步增长，万科集团、绿地集团、中海地产、招商地产等房地产开发企业纷纷进入苏州，使得公司面临的竞争对手不仅包括区域内的房地产开发企业，还有来自全国范围内实力更加强劲的同业开发商。与万科、绿地等全国性的房地产开发企业相比，公司规模相对较小，但公司通过在苏州地区多年的发展，积累了良好的客户口碑和品牌影响力。

未来公司将更加积极地进行苏州地区和异地项目的土地储备，在立足苏州的同时加快向外扩张的步伐。通过旅游产业和房地产业的有机结合，打造“旅游文化地产先锋”，以差异化竞争为公司未来的可持续发展打下基础。

## 3、公司的竞争优势

### （1）区域优势

两千五百多年的历史沉淀，苏州人文、社会、文化的和谐发展使苏州成为名副其实的宜居城市；改革开放之后快速工业化与繁荣的经济吸引了大量的外来移民，苏州是我国第二大移民城市，加之苏州目前方兴未艾的城市化改造和城镇化建设，诸多因素都带动了苏州房地产市场的持续发展。

1) 苏州地区经济总量排名靠前，2021 年苏州地区 GDP 排名全国地级市之首。

2) 公司总部所处的苏州国家高新技术产业开发区目前开发建设范围为 258.00 平方公里，经济总量约占苏州大市的 1/10，占苏州市区的 1/3。多年来，苏州高新区经济发展始终位居全国高新区的前列，成为苏州经济的重要增长点。

2014 年 10 月 20 日，国务院正式批复支持南京、苏州、无锡、常州、昆山、

江阴、武进、镇江等 8 个高新技术产业开发区和苏州工业园区建设苏南国家自主创新示范区。批复同意苏南国家自主创新示范区参照执行《国务院关于同意支持中关村科技园区建设国家自主创新示范区的批复》（国函[2009]28 号）中确定支持中关村科技园区的各项政策及其配套措施。苏南成为继北京中关村、武汉东湖、上海张江、深圳之后第五个国家自主创新示范区。这也意味着苏州高新区将有进一步腾飞的机会。

作为具备开发区背景的上市公司，苏州高新具有得天独厚的区域经济背景与产业基础优势。

### （2）资源整合的优势

公司目前房地产业务不仅集中在苏州地区，近年来公司在徐州、扬州、滁州、常州和无锡等地区都有房地产项目的开发。凭借公司在主题乐园开发经营上的经验优势，公司在徐州地区开发徐州乐园和配套的万悦城住宅项目，以“旅游+地产”的创新模式带动公司房地产业务的发展。

公司产业涉足房地产、旅游、基础设施及金融、股权投资等产业，产业资源丰富，产业结构逐步优化，产业协同效应显现。公司能够借助在区域的本土化优势实现对各产业资源的整合，推进产业间资源互补和共享，从而实现公司整体收益。

### （3）战略性市场定位的优势

房地产行业与宏观经济环境密切相关，经济发达地区的房地产发展相对较快，同时行业竞争相对激烈。鉴于目前国内实力强、规模大的开发商大多集中在经济发达的一线城市，而二三线城市本身又具有总体数量多，发展潜力大，房地产开发周期短等特点。为规避大城市“投入高、收益慢”以及竞争相对激烈的不利因素，公司市场定位除立足于苏州地区，适当参与到徐州、扬州、无锡和常州这样的二三线城市。准确的市场定位使公司在激烈的市场竞争中处于比较有利的地位。

### （4）治理结构的优势

经过十多年的规范发展，股东大会、董事会、监事会、独立董事等相关制度日臻成熟。公司拥有一支成熟的管理团队，高素质的员工队伍，公司治理结构较好，建立了科学的决策机制、财务制度、人事管理制度等。

### （5）区域房地产品牌优势



作为我国从事经济技术开发区开发建设的先行者，公司积累了丰富的开发建设经验，能够有效的针对特定区域的产业发展、功能定位进行土地开发、基础设施建设，充分发挥产业聚集效应，提升城市价值，有力地奠定了企业在苏州地区开发建设领域里的知名度，2015 年起苏州地区对外品牌为“苏高新地产”。

房地产开发过程中进行土地储备需要资金实力做支持，规划和监理需要丰富的管理经验，尤其是在今后房地产市场走向平稳的时候，优质开发企业无疑也具有相对优势，品牌开发商竞争压力小于中小企业，其理由主要是来源于我国居民特有的消费心理，尤其是对高收入阶层来说，今后很可能更多地着眼于品牌开发商的产品，即使销售速度减慢，品牌开发商有更好的条件应对市场波动带来的经营压力。

#### (6) 与地方政府良好合作的优势

作为一家国资背景的经济技术开发区类上市公司，公司与苏州高新区的快速发展一脉相承。苏州市虎丘区人民政府作为公司的实际控制人，对公司的大力支持，为公司的持续稳定发展提供了诸多便利条件。在苏州区域内，政府对部分项目优先考虑公司作为项目开发主体。另外，公司通过高新区大量项目开发的成功经验，在徐州、扬州、合肥、滁州等地续做项目，徐州项目以旅游地产形式进入徐州市场后，徐州政府给予支持，以 60.00 万/亩成交价格获得了住宅、商业开发用地约 800.00 亩，而周边绿城、华润等大型房地产商获取土地价格在 300.00-500.00 万/亩，其开发成本远高于公司。

#### (7) 多样化的融资渠道的优势

公司自成立以来，就与多家银行、信托公司等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。且公司自成立以来，未发生过对银行借款的本息逾期，人民银行征信信息显示其信用良好。因而，多家银行给予其有力的授信支持，四大行中的工商银行、农业银行、建设银行和中国银行均与其签订了战略合作协议，对其未来合法合规的项目，在授信上给予了更大力度的支持。

#### (8) 融资创新与资金管控能力

融资创新和资金管控能力。公司在产业扩张的过程中，不断拓展融资平台的建设和加大资金管控的力度。自 2014 年以来，发行人分别在银行间债券市场、交易所市场通过发行 PPN、CP、PRN、MTN、私募公司债以及一般公司债进行直接

融资，有丰富的直接债务融资的经验，资本运作能力较强，综合融资成本也进一步下降。公司通过自身设立的结算中心，金蝶 EAS 系统的上线，现金池的引入，提升了公司财务信息化管理水平，大大提高了资金的使用效率。

## 第六章 发行人主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅公司完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于公司财务指标的解释。

### 一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

#### （一）编制基础

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2019年、2020年和2021年的审计报告。

发行人提供的合并及母公司报表执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号-存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）和 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发〈企业会计准则-应用指南〉的通知》（财会[2006]18 号）进行编制。近一年经审计的财务报表按照新会计准则编制，审计机构具有证券从业资格。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

#### （二）重大会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）（简称“新租赁准则”）。

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额（单位：元）	
		合并	母公司
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的 经营租赁的调整	预付款项	-45,108.00	-
	使用权资产	47,666,437.48	6,261,394.20
	一年到期的非流动负债	5,654,801.93	2,318,386.44
	租赁负债	41,966,527.55	3,943,007.76
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的 融资租赁的调整	使用权资产	82,342.60	63,607.77
	固定资产	-82,342.60	-63,607.77

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额 (单位: 元)	
		合并	母公司
	长期应付款	-37,453.42	-35,367.27
	租赁负债	37,453.42	35,367.27
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的转租的调整	长期应收款	14,943,407.75	-
	使用权资产	7,685,996.16	-
	一年到期的非流动负债	8,092,734.54	-
	租赁负债	9,031,352.42	-
	未分配利润	4,676,216.22	-
	少数股东权益	829,100.73	-

(2) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会〔2021〕9 号), 自 2021 年 5 月 26 日起施行, 将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”, 其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理, 对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理, 并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整, 但不调整前期比较财务报表数据; 对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让, 根据该通知进行调整。

(3) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号, 以下简称“解释第 15 号”), “关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行, 可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资

金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。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。

### (三) 审计情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2019-2021 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了信会师报字[2020]第 ZA11716 号、信会师报字[2021]第 ZA12522 号和信会师报字[2022]第 ZA11838 号标准无保留意见审计报告。

### (四) 重要合并范围变动情况

#### 1、发行人2019年末报表合并范围变化情况

2019 年末，纳入当期合并报表的子公司共 58 家。

#### (1) 非同一控制下企业合并

表 6-1 非同一控制下企业合并情况表

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
苏州苏高新能源服务有限公司	2019 年 5 月	1,943,424.00	8.00	货币资金购买	2019 年 5 月 31 日	截至 2019 年 5 月 29 日,经公司 4 月办公例会审议通过,双方签订股权转让协议,并收购款已支付且办理完毕工商变更手续。	12,843,518.77	2,375,204.85

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
苏州创智融新能源科技有限公司	2019年6月	12,094,200.00	100.00	货币资金购买	2019年6月30日	截至2019年6月18日,经公司第八届董事第六十九次会议审议通过,双方签订股权转让协议,并收购款已支付且办理完毕工商变更手续。	3,916,704.35	-10,204.92

注：公司于2018年12月收购了苏州苏高新能源服务有限公司47.00%股权。本次收购后，公司持有苏州苏高新能源服务有限公司55.00%股权。

## (2) 其他原因的合并范围变动

a. 公司子公司苏州高新地产集团有限公司于2019年1月出资设立苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司，苏州高新地产集团有限公司持股51.00%，故将该公司纳入2019年度合并范围。

b. 公司子公司铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司于2019年2月设立铜仁市万山区苏高新物业有限公司，铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司持股100.00%，故将该公司纳入2019年度合并范围。

c. 公司子公司苏州高新地产集团有限公司于2019年6月出资设立苏州新晟捷置地有限公司，苏州高新地产集团有限公司持股45.00%，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州恒泰商用置业有限公司（持股15.00%）签订《关于【苏地2019-WG-7号地块】合作之一致行动人协议》，苏州恒泰商用置业有限公司在苏

州新晟捷置地有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，且苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司董事会中拥有半数以上董事会席位，故将该公司纳入 2019 年度合并范围。

d. 公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司于 2019 年 7 月设立苏州新沃体育发展有限公司，苏州高新旅游产业集团有限公司持股 55.00%，故将该公司纳入 2019 年度合并范围。

e. 公司子公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司于 2019 年 12 月出资设立苏州新禹溪建设发展有限公司，苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司持股 51.00%，故将该公司纳入 2019 年度合并范围。

f. 公司子公司苏州高新地产集团有限公司于 2019 年 12 月出资设立苏州新碧捷置业有限公司，苏州高新地产集团有限公司持股 49.90%，但因苏州高新地产集团有限公司与另一方股东苏州盈进企业管理咨询有限公司在《苏地 2019-WG-61 号地块项目合作协议》约定，苏州新碧捷置业有限公司设立后，苏州盈进企业管理咨询有限公司与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，将目标地块土地使用权证办理至苏州新碧捷置业有限公司名下，其后股东双方对苏州新碧捷置业有限公司增资，增资完成后实现苏州高新地产集团有限公司持股 50.10%，且苏州高新地产集团有限公司在苏州新碧捷置业有限公司董事会中拥有半数以上董事会席位，故将该公司纳入 2019 年度合并范围。

g. 公司子公司苏州东菱振动仪器试验有限公司于 2019 年 2 月注销了子公司苏州东菱试验装备有限公司，故不再将该公司纳入 2019 年度合并范围。

h. 公司子公司苏州东菱振动仪器试验有限公司于 2019 年 6 月注销了子公司东菱环测（北京）检测技术有限公司，故不再将该公司纳入 2019 年度合并范围。

i. 公司子公司苏州东菱振动仪器试验有限公司于 2019 年 11 月注销了子公司西安东菱测试技术有限公司，故不再将该公司纳入 2019 年度合并范围。

表 6-2 发行人 2019 年并表公司情况表

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	苏州高新地产集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	84.94	-	同一控制下企业合并
2	苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	80.05	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
3	苏州永华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
4	苏州苏迪旅游度假开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
5	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	设立
6	苏州永佳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	非同一控制下企业合并
7	苏州高新地产(扬州)有限公司	扬州	扬州	房地产业	-	100.00	设立
8	苏州高新万科置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
9	苏州高新地产综合服务有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	设立
10	合肥新辉皓辰地产有限公司(注1)	合肥	合肥	房地产业	-	40.00	设立
11	苏州高新产业新城建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
12	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司(注2)	苏州	苏州	房地产业	-	50.00	设立
13	苏州新禹溪建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
14	苏州高新新吴置地有限公司(注3)	苏州	苏州	房地产业	-	50.00	设立
15	苏州高新光耀万坤置地有限公司(注4)	苏州	苏州	房地产业	-	30.00	设立
16	苏州高新(滁州)置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
17	苏州新柏汇商业管理服务有限公司	苏州	苏州	服务业	-	51.00	设立
18	苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司(注5)	苏州	苏州	房地产业	-	40.00	设立
19	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
20	苏州新晟捷建设发展有限公司(注6)	苏州	苏州	房地产业	-	45.00	设立
21	苏州新碧捷置业有限公司(注7)	苏州	苏州	房地产业	-	49.90	设立
22	苏州高新污水处理有限公司	苏州	苏州	环保业	75.00	-	同一控制下企业合并
23	苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	苏州	环保业	-	60.00	设立
24	苏州港阳新能源股份有限公司(注8)	苏州	苏州	环保业	-	44.00	设立
25	苏州馨阳污泥处理有限公司	苏州	苏州	环保业	-	65.00	设立
26	苏州城西排水检测有限公司	苏州	苏州	环保业	-	100.00	设立
27	苏州新脉市政工程有限公司	苏州	苏州	环保业	-	100.00	设立
28	苏州恒脉置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
29	苏州钻石金属粉有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00	-	同一控制下企业合并
30	苏州高新旅游产业集团有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	75.00	-	同一控制下企业合并
31	苏州乐园温泉世界有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	设立
32	苏州乐园国际旅行社有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	同一控制下企业



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
							合并
33	苏州市苏迪物业管理有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	同一控制下企业合并
34	苏州高新(徐州)商旅发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游业	-	100.00	设立
35	铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	铜仁	铜仁	文化旅游业	-	80.00	设立
36	铜仁市万山区苏高新物业有限公司	铜仁	铜仁	服务业	-	100.00	设立
37	苏州新沃体育发展有限公司(注9)	苏州	苏州	服务业	-	55.00	设立
38	苏州高新(徐州)投资发展有限公司	徐州	徐州	投资管理业	100.00	-	设立
39	苏州高新(徐州)置地有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	100.00	设立
40	苏高新(徐州)置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	100.00	设立
41	苏州高新(徐州)文化商业发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游业	-	100.00	设立
42	苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司	徐州	徐州	服务业	-	100.00	设立
43	徐州苏科置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	51.00	设立
44	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁业	55.00	-	同一控制下企业合并
45	苏州贡山生态旅游投资发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	100.00	-	设立
46	苏州高新投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业	100.00	-	设立
47	苏州东菱振动试验仪器有限公司	苏州	苏州	制造业	73.53	-	非同一控制下企业合并
48	苏州东菱科技有限公司	苏州	苏州	贸易	-	100.00	非同一控制下企业合并
49	苏州世力源科技有限公司	苏州	苏州	制造业	-	100.00	非同一控制下企业合并
50	杭州爱盟科技有限公司	杭州	杭州	软件业	-	51.00	非同一控制下企业合并
51	苏州长菱测试技术有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
52	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	苏州	苏州	制造业	-	60.00	非同一控制下企业合并
53	美国振动疲劳实验室有限公司	美国	美国	服务业	-	68.00	非同一控制下企业合并
54	东菱科技美国有限公司	美国	美国	贸易	-	100.00	非同一控制下企业合并
55	苏州高新环保产业发展有限公司	苏州	苏州	环保业	100.00	-	设立
56	苏州高新北控中科成环保产业有限公司	苏州	苏州	环保业	-	51.00	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
57	苏州苏高新能源服务有限公司	苏州	苏州	环保业	55.00	-	非同一控制下企业合并
58	苏州创智融能源科技有限公司	苏州	苏州	环保业	100.00	-	非同一控制下企业合并

注 1：子公司苏州高新地产集团有限公司持有合肥新辉皓辰地产有限公司 40.00% 股权，但合肥新辉皓辰地产有限公司章程约定合肥新辉皓辰地产有限公司另一股东成都璟辰企业管理有限公司让渡 11.00% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在合肥新辉皓辰地产有限公司股东会中持有 51.00% 表决权；合肥新辉皓辰地产有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制合肥新辉皓辰地产有限公司，故将合肥新辉皓辰地产有限公司纳入公司合并范围。

注 2：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司 50.00% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司章程约定苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司另一股东苏州白马涧旅游发展有限公司让渡 1.00% 股东会表决权给苏州高新产业新城建设发展有限公司，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司股东会中拥有 51.00% 表决权；苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司，故将苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 3：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新新吴置地有限公司 50.00% 股权，但苏州高新新吴置地有限公司章程约定苏州万途投资管理有限公司让渡苏州高新新吴置地有限公司 1.00% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司股东会拥有 51.00% 表决权；苏州高新新吴置地有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新新吴置地有限公司，故将苏州高新新吴置地有限公司纳入公司合并范围。

注 4：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 30.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州傅德企业管理咨询有限公司（该公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 21.00% 股权）签订了《关于苏地 2017-WG-43 号地块合作一致行动人协议》，双方约定苏州傅德企业管理咨询有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会拥有 51.00% 表决权；苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此拥有苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新光耀万坤置地有限公司，故将苏州高新光耀万坤置地有限公司纳入公司合并范围。

注 5：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 40.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州融臻物业管理有限公司（该公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 20.00% 股权）签订了《关于苏园土挂 2018（03）号地块合作一致行动人协议》，双方约定，所有股东会决议事项，苏州融臻物业管理有限公司向

股东会行使提案权和在股东会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司股东会拥有 60.00%表决权；苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此拥有苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 6：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新晟捷置地有限公司 45.00%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州恒泰商用置业有限公司（该公司持有苏州新晟捷置地有限公司持股 15.00%股权）签订了《关于苏地 2019-WG-7 号地块合作之一致行动人协议》，双方约定，苏州恒泰商用置业有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会拥有 60.00%表决权；苏州新晟捷置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此拥有苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新晟捷置地有限公司，故将苏州新晟捷置地有限公司纳入公司合并范围。

注 7：公司子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新碧捷置业有限公司 49.90%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与另一方股东苏州盈进企业管理咨询有限公司在《苏地 2019-WG-61 号地块项目合作协议》约定，苏州新碧捷置业有限公司设立后，苏州盈进企业管理咨询有限公司与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，将目标地块土地使用权证办理至苏州新碧捷置业有限公司名下，其后股东双方对苏州新碧捷置业有限公司增资，增资完成后实现苏州高新地产集团有限公司持股 50.10%，且苏州新碧捷置业有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新碧捷置业有限公司董事会中拥有多数表决权，故将苏州新碧捷置业有限公司纳入公司合并范围。

注 8：子公司苏州高新污水处理有限公司持有苏州港阳新能源股份有限公司 44.00%股权，但在苏州港阳新能源股份有限公司董事会中拥有多数表决权，因此能够控制苏州港阳新能源股份有限公司，故将苏州港阳新能源股份有限公司纳入公司合并范围。

注 9：子公司苏州新沃体育发展有限公司已办理工商登记但尚未开展经营。

注 10：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新美好商业管理有限公司 51.00%股权，但苏州高新美好商业管理有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经公司股东会一致通过，对于董事会所议全部事项需要经全体董事中的三分之二以上审议通过，因此公司不能够控制苏州高新美好商业管理有限公司，故不将其纳入合并范围。

注 11：子公司苏州高新投资管理有限公司、苏州白马涧生命健康小镇有限公司合计持有苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 60.00%股权，但苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经代表三分之二以上表决权的股东同意通过，对于董事会所议主要事项需要经全体三分之二以上董事同意通过，因此公司不能够控制苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司，故不将其纳入合并范围。

## 2、发行人 2020 年末报表合并范围变化情况

2020 年末，纳入当期合并报表的子公司共 64 家。

### (1) 其他原因的合并范围变动

a. 2020 年 4 月，公司孙公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司与苏州工业园区建屋发展集团有限公司、上海融创房地产开发集团有限公司合资成

立了苏州工业园区园承捷建设发展有限公司,苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司持股 55.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

b. 2020 年 4 月,公司孙公司苏州高新地产综合服务有限公司成立了苏州茂嘉企业管理有限公司,苏州高新地产综合服务有限公司持股 100.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

c. 2020 年 4 月,公司孙公司苏州高新产业新城建设发展有限公司成立了苏州源悦企业管理有限公司,苏州高新产业新城建设发展有限公司持股 100.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

d. 2020 年 4 月,公司孙公司苏州高新(滁州)置地有限公司成立了苏州皓泰企业管理有限公司,苏州高新(滁州)置地有限公司持股 100.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

e. 2020 年 4 月,公司子公司苏州高新环保产业(集团)有限公司成立了苏州高新管网管理有限公司,苏州高新环保产业(集团)有限公司持股 100.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

f. 2020 年 5 月,公司孙公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司与江苏坤力生物制药有限责任公司合资成立了苏州新微溪生物医药有限公司,苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司持股 90.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

g. 2020 年 5 月,公司孙公司苏州高新地产(扬州)有限公司成立了苏州协祥企业管理有限公司,苏州高新地产(扬州)有限公司持股 100.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

h. 2020 年 9 月,公司孙公司苏州高新产业新城建设发展有限公司与苏州高新区枫桥新天地文化旅游发展有限公司合资成立了苏州锦云锋华企业管理有限公司,因苏州高新区枫桥新天地文化旅游发展有限公司未实际出资并且苏州锦云锋华企业管理有限公司已于 2020 年 11 月启动对苏州高新区枫桥新天地文化旅游发展有限公司的减资程序(减资工商变更于 2021 年 2 月完成),故苏州高新产业新城建设发展有限公司实际持股 100.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

i. 2020 年 10 月,公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司与苏州综保通达供应链有限公司合资成立了苏州高新进口商贸有限公司,苏州高新旅游产业集团有限公司持股 51.00%,故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

j. 2020 年 12 月，公司子公司苏州高新地产集团有限公司成立了苏州新泓捷房地产发展有限公司，苏州高新地产集团有限公司持股 100.00%，故将该公司纳入 2020 年度合并范围。

k. 2020 年 1 月，公司孙公司东菱科技美国公司注销，故不再纳入公司 2020 年度合并范围。

l. 2020 年 3 月，公司孙公司杭州爱盟科技有限公司注销，故不再纳入公司 2020 年度合并范围。

m. 2020 年 7 月，公司孙公司苏州苏迪旅游度假开发有限公司注销，故不再纳入公司 2020 年度合并范围。

表 6-3 发行人 2020 年并表公司情况表

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	苏州高新地产集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	84.94	-	同一控制下企业合并
2	苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	80.05	同一控制下企业合并
3	苏州永华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
4	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	设立
5	苏州永佳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	非同一控制下企业合并
6	苏州高新地产（扬州）有限公司	扬州	扬州	房地产业	-	100.00	设立
7	苏州协祥企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	设立
8	苏州高新万科置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
9	苏州高新地产综合服务有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	设立
10	苏州茂嘉企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	设立
11	合肥新辉皓辰地产有限公司（注 1）	合肥	合肥	房地产业	-	40.00	设立
12	苏州高新产业新城建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
13	苏州源悦企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	设立
14	苏州锦云锋华企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
15	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司(注2)	苏州	苏州	房地产业	-	50.00	设立
16	苏州新禹溪建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
17	苏州工业园区园承捷建设发展有限公司(注3)	苏州	苏州	房地产业	-	35.00	设立
18	苏州新微溪生物医药有限公司	苏州	苏州	服务业	-	90.00	设立
19	苏州高新新吴置地有限公司(注4)	苏州	苏州	房地产业	-	50.00	设立
20	苏州高新光耀万坤置地有限公司(注5)	苏州	苏州	房地产业	-	30.00	设立
21	苏州高新(滁州)置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
22	苏州皓泰企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	设立
23	苏州新柏汇商业管理服务服务有限公司	苏州	苏州	服务业	-	51.00	设立
24	苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司(注6)	苏州	苏州	房地产业	-	40.00	设立
25	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	51.00	设立
26	苏州新晟捷建设发展有限公司(注7)	苏州	苏州	房地产业	-	45.00	设立
27	苏州新碧捷置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	50.10	设立
28	苏州新泓捷房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
29	苏州高新水质净化有限公司	苏州	苏州	环保业	75.00	-	同一控制下企业合并
30	苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	苏州	环保业	-	60.00	设立
31	苏州港阳新能源股份有限公司(注8)	苏州	苏州	环保业	-	44.00	设立
32	苏州馨阳污泥处理有限公司	苏州	苏州	环保业	-	65.00	设立
33	苏州城西排水检测有限公司	苏州	苏州	环保业	-	100.00	设立
34	苏州新脉市政工程有限公司	苏州	苏州	环保业	-	100.00	设立
35	苏州恒脉置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	设立
36	苏州钻石金属粉有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00	-	同一控制下企业合并
37	苏州高新旅游产业集团有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	75.00	-	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
							并
38	苏州乐园温泉世界有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	设立
39	苏州乐园国际旅行社有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	同一控制下企业合并
40	苏州市苏迪物业管理有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	-	100.00	同一控制下企业合并
41	苏州高新(徐州)商旅发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游业	-	100.00	设立
42	铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	铜仁	铜仁	文化旅游业	-	80.00	设立
43	铜仁市万山区苏高新物业有限公司	铜仁	铜仁	服务业	-	100.00	设立
44	苏州新沃体育发展有限公司	苏州	苏州	服务业	-	55.00	设立
45	苏州高新进口商贸有限公司(注9)	苏州	苏州	贸易	-	51.00	设立
46	苏州高新(徐州)投资发展有限公司	徐州	徐州	投资管理业	100.00	-	设立
47	苏州高新(徐州)置地有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	100.00	设立
48	苏高新(徐州)置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	100.00	设立
49	苏州高新(徐州)文化商业发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游业	-	100.00	设立
50	苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司	徐州	徐州	服务业	-	100.00	设立
51	徐州苏科置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	-	51.00	设立
52	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁业	55.00	-	同一控制下企业合并
53	苏州贡山生态旅游投资发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	100.00	-	设立
54	苏州高新投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业	100.00	-	设立
55	苏州东菱振动试验仪器有限公司	苏州	苏州	制造业	73.53	-	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
56	苏州东菱科技有限公司	苏州	苏州	贸易	-	100.00	非同一控制下企业合并
57	苏州世力源科技有限公司	苏州	苏州	制造业	-	100.00	非同一控制下企业合并
58	苏州长菱测试技术有限公司	苏州	苏州	服务业	-	100.00	非同一控制下企业合并
59	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	苏州	苏州	制造业	-	60.00	非同一控制下企业合并
60	美国振动疲劳实验室有限公司	美国	美国	服务业	-	68.00	非同一控制下企业合并
61	苏州高新环保产业(集团)有限公司	苏州	苏州	环保业	100.00	-	设立
62	苏州高新管网管理有限公司	苏州	苏州	环保业	-	100.00	设立
63	苏州苏高新能源服务有限公司	苏州	苏州	环保业	55.00	-	非同一控制下企业合并
64	苏州创智融能源科技有限公司	苏州	苏州	环保业	100.00	-	非同一控制下企业合并

注 1：子公司苏州高新地产集团有限公司持有合肥新辉皓辰地产有限公司 40.00% 股权，但合肥新辉皓辰地产有限公司章程约定合肥新辉皓辰地产有限公司另一股东成都璟辰企业管理有限公司让渡 11.00% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在合肥新辉皓辰地产有限公司股东会中持有 51.00% 表决权；合肥新辉皓辰地产有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制合肥新辉皓辰地产有限公司，故将合肥新辉皓辰地产有限公司纳入公司合并范围。

注 2：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司 50.00% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司章程约定苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司另一股东苏州白马涧旅游发展有限公司让渡 1.00% 股东会表决权给苏州高新产业新城建设发展有限公司，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司股东会中拥有 51.00% 表决权；苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司，故将苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司纳入公司合并范围。



注 3: 子公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司原持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 55.00% 股权, 本年度苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司将 20.00% 股权转让给上海融创房地产开发集团有限公司(该公司原持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 10.00% 股权), 又苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司与受让方上海融创房地产开发集团有限公司签署了一致行动人协议, 上海融创房地产开发集团有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司保持一致, 因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司股东会中拥有 65.00% 表决权; 苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会 7 人, 由苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司委派 3 人、由上海融创房地产开发集团有限公司委派 2 人, 故苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权, 因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司能够控制苏州工业园区园承捷建设发展有限公司, 故将苏州工业园区园承捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 4: 子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新新吴置地有限公司 50.00% 股权, 但苏州高新新吴置地有限公司章程约定苏州万途投资管理有限公司让渡苏州高新新吴置地有限公司 1.00% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司, 故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司股东会拥有 51.00% 表决权; 苏州高新新吴置地有限公司董事会 5 人, 由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人, 故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司董事会中拥有多数表决权, 因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新新吴置地有限公司, 故将苏州高新新吴置地有限公司纳入公司合并范围。

注 5: 子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 30.00% 股权, 但因苏州高新地产集团有限公司与苏州傅德企业管理咨询有限公司(该公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 21.00% 股权)签订了《关于苏地 2017-WG-43 号地块合作一致行动人协议》, 双方约定苏州傅德企业管理咨询有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致, 因此苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会拥有 51.00% 表决权; 苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会 7 人, 苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席, 故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会中拥有多数表决权, 因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新光耀万坤置地有限公司, 故将苏州高新光耀万坤置地有限公司纳入公司合并范围。

注 6: 子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 40.00% 股权, 但因苏州高新地产集团有限公司与苏州融臻物业管理有限公司(该公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 20.00% 股权)签订了《关于苏园土挂 2018(03)号地块合作一致行动人协议》, 双方约定, 所有股东会决议事项, 苏州融臻物业管理有限公司向股东会行使提案权和在股东会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致, 因此苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司股东会拥有 60.00% 表决权; 苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会 5 人, 苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席, 故苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权, 因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司, 故将苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 7: 子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新晟捷置地有限公司 45.00% 股权, 但因苏州高新地产集团有限公司与苏州恒泰商用置业有限公司(该公司持有苏州新晟捷置地有限公司 15.00% 股权)签订了《关于苏地 2019-WG-7 号地块合作之一致行动人协议》, 双方约定, 苏州恒泰商用置业有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会、董事会上行使表决

权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会拥有 60.00%表决权；苏州新晟捷置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新晟捷置地有限公司，故将苏州新晟捷置地有限公司纳入公司合并范围。

注 8：子公司苏州高新水质净化有限公司持有苏州港阳新能源股份有限公司 44.00%股权，但在苏州港阳新能源股份有限公司董事会中拥有多数表决权，因此能够控制苏州港阳新能源股份有限公司，故将苏州港阳新能源股份有限公司纳入公司合并范围。

注 9：子公司苏州新沃体育发展有限公司已办理工商登记但尚未开展经营。

注 10：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新美好商业管理有限公司 51.00%股权，但苏州高新美好商业管理有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经公司股东会一致通过，对于董事会所议全部事项需要经全体董事中的三分之二以上审议通过，因此公司不能够控制苏州高新美好商业管理有限公司，故不将其纳入合并范围。

注 11：子公司苏州高新投资管理有限公司、苏州白马涧生命健康小镇有限公司合计持有苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 60.00%股权，但苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经代表三分之二以上表决权的股东同意通过，对于董事会所议主要事项需要经全体三分之二以上董事同意通过，因此公司不能够控制苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司，故不将其纳入合并范围。

### 3、发行人 2021 年末报表合并范围变化情况

2021 年末，纳入当期合并报表的子公司共 86 家。

#### (1) 非同一控制下企业合并

单位：元、%

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
苏州食行生鲜电子商务有限公司 (含其子公司)	2021.06.24	199,000,000.00	51.00	收购与增资	2021 年 7 月	注 1	220,968,941.55	-21,192,946.53
苏州市合力电缆有限公司	2021.06.02	71,260,000.00	100.00	收购	2021 年 6 月	注 2	2,424,076.26	545,500.10
无锡业璟房地产开发有限公司	2021.09.07	21,060,000.00	26.00 (注 4)	增资	2021 年 9 月	注 3		-10,606,313.20

注 1：截至 2021 年 7 月 1 日，经公司第九届董事会第三十七次会议决议通过，双方签订增资及股权转让协议，并办理完毕工商变更手续。

注 2：截至 2021 年 6 月 2 日，经苏州东菱振动试验仪器有限公司董事会决议通过，双方签订股权转让协议，并办理完毕工商变更手续。

注 3：截至 2021 年 9 月 7 日，苏州高新地产（无锡）有限公司完成对无锡业璟房地产开发有限公司的增资，并办理完毕工商变更手续。

注 4：注 4：因苏州高新地产（无锡）有限公司与深圳市盛均投资管理有限

公司（该公司持有无锡业璟房地产开发有限公司持股 24.5%股权）签订了《关于【锡国土（经）2021-24 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定，深圳市盛均投资管理有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产（无锡）有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会拥有 50.05%表决权；无锡业璟房地产开发有限公司董事会 5 人，苏州高新地产（无锡）有限公司拥有 2 席，深圳市盛均投资管理有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产（无锡）有限公司能够控制无锡业璟房地产开发有限公司。

(2) 处置子公司

单位：元、%

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	149,070,000.00	100.00	转让	2021.06.23	注	73,080,201.15						

注：截至 2021 年 6 月 23 日，经苏州高新（徐州）投资发展有限公司第四届董事会第三次会议决议通过，双方签订股权转让协议，并办理完毕工商变更手续。

(3) 其他原因的合并范围变动

a、2021 年 1 月，公司孙公司苏州城西排水检测有限公司工商注销，故不再纳入公司 2021 年度合并范围。

b、2021 年 1 月，公司设立苏州高新股份（香港）有限公司，公司持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

c、2021 年 1 月，公司设立苏州高新私募基金管理有限公司，公司持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

d、2021 年 2 月，公司子公司苏州高新地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）与联营企业苏州上新地产发展有限公司共同设立苏州新常捷房地产发展有限公司，地产集团持股 80%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

e、2021 年 2 月，地产集团子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司（以下简称“产业新城公司”）与安徽烨灏房地产开发有限公司共同设立苏州新禹融建设发展有限公司，产业新城公司持股 40%。2021 年 3 月，安徽烨灏房地产开发有限公司转让其持有的 30% 股权给苏州融诚地产开发有限公司。因产业新城公司与苏州融诚地产开发有限公司签订了《关于苏地 2020-WG-81 号地块合作一致行动人协议》，双方约定：苏州融诚地产开发有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与产业新公司保持一致，因此产业新城公司在苏州新禹融建设发展有限公司股东会中拥有 70% 表决权；苏州新禹融建设发展有限公司董事会 7 人，由产业新城公司委派 3 人、由苏州融诚地产开发有限公司委派 2 人，故产业新城公司在苏州新禹融建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此产业新城公司能够控制苏州新禹融建设发展有限公司，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

f、2021 年 3 月，公司子公司地产集团设立苏州欣瑜企业管理有限公司，地产集团持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

g、2021 年 3 月，地产集团子公司苏州新泓捷建设发展有限公司（以下简称“新泓捷”）设立苏州新齋企业管理有限公司，新泓捷持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

h、2021 年 4 月，成都璟辰企业管理有限公司将其持有的合肥新辉皓辰地产有限公司 20% 股权转让给合肥万科企业有限公司，股权变更后地产集团仅持有合肥新辉 40% 的表决权，故不再将该公司纳入 2021 年度合并范围。

i、2021 年 4 月，公司子公司地产集团设立苏州新嶂企业管理有限公司，地产集团持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

j、2021 年 4 月，公司子公司地产集团设立苏州畅鑫企业管理有限公司，地产集团持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

k、2021 年 4 月，公司子公司苏州高新环保产业集团有限公司（以下简称“环保集团”）与苏州大乘环保产业新材有限公司共同设立苏州高新环保工程技术研发有限公司（现名：苏州高新大乘低碳环保新材发展有限公司），环保集团持股

60%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

l、2021 年 4 月，公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司（以下简称“旅游集团”）成立了苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司，旅游集团持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

m、2021 年 4 月，地产集团子公司苏州畅鑫企业管理有限公司（以下简称“畅鑫公司”）设立苏州新璩企业管理有限公司，畅鑫公司持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

n、2021 年 4 月，地产集团子公司苏州欣瑜企业管理有限公司（以下简称“欣瑜公司”）设立苏州新翀企业管理有限公司，欣瑜公司持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

o、2021 年 5 月，地产集团子公司苏州新嶂企业管理有限公司（以下简称“新嶂公司”）设立苏州新墀企业管理有限公司，新嶂公司持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

p、2021 年 5 月，公司地产集团设立苏州高新地产（无锡）有限公司，地产集团持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

q、2021 年 6 月，地产集团与南京新侨文化旅游发展有限公司、江苏水利房地产开发有限公司共同设立苏州新侨置业有限公司。因地产集团持股 41%、江苏水利房地产开发有限公司持股 19%，又地产集团与江苏水利房地产开发有限公司签订了补充协议，协议约定江苏水利房地产开发有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会、董事会上行使表决权时与地产集团的意见保持一致，因此地产集团在苏州新侨置业有限公司股东会拥有 60%表决权；苏州新侨置业有限公司董事会 5 人，地产集团拥有 2 席，江苏水利房地产开发有限公司拥有 1 席，故地产集团在苏州新侨置业有限公司董事会中拥有多数表决权，因此地产集团能够控制苏州新侨置业有限公司，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

r、2021 年 7 月，旅游集团子公司苏州乐园温泉世界有限公司工商注销，故不再将该公司纳入 2021 年度合并范围。

s、2021 年 8 月，公司设立了苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司，公司持股 100%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

t、2021 年 9 月，公司子公司地产集团与苏州仁恒置地有限公司共同设立了苏州新恒捷置业有限公司，地产集团持股 80%，故将该公司纳入 2021 年度合并

范围。

u、2021 年 9 月，公司孙公司苏州馨阳污泥处理有限公司注销，故不再将该公司纳入 2021 年度合并范围。

v、2021 年 10 月，地产集团子公司苏州新墀企业管理有限公司（以下简称“新墀公司”）与常州路劲房地产开发有限公司共同设立常州新隽捷房地产开发有限公司，新墀公司持股 60%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

w、2021 年 11 月，公司子公司苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司（以下简称“绿色低碳公司”）与上海朗绿建筑科技股份有限公司合资成立了苏州高新郎绿能源科技有限公司，绿色低碳公司持有 51% 股权，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

x、2021 年 12 月，公司子公司苏州食行生鲜电子商务有限公司（以下简称“苏州食行”）取得苏州食行供应链管理有限公司 80% 股权对应的表决权，且苏州食行供应链管理有限公司董事会 5 人，苏州食行持有 3 席，故苏州食行能够控制该公司，因而将该公司纳入 2021 年度合并范围。

y、2021 年 12 月，地产集团与苏州永昌置业有限公司共同设立苏州新浒惠产城建设发展有限公司，地产集团持股 97%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

z、2021 年 12 月，地产集团与苏州永昌置业有限公司、深圳市科之谷投资有限公司共同设立苏州新深惠产城建设发展有限公司，地产集团持股 90%，故将该公司纳入 2021 年度合并范围。

表 6-4 发行人 2021 年并表公司情况表

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	苏州高新地产集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	84.94		同一控制下企业合并
2	苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		80.05	同一控制下企业合并
3	苏州永华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
4	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	设立

5	苏州永佳房地产开发 有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	非同一控制 下企业合并
6	苏州高新地产(扬 州)有限公司	扬州	扬州	房地产业		100.00	设立
7	苏州协祥企业管 理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
8	苏州高新万科置 地有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
9	苏州高新地产综 合服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
10	苏州茂嘉企业管 理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
11	苏州高新产业新 城建设发展有限 公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
12	苏州白马涧生命 健康小镇建设发 展有限公司(注 1)	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
13	苏州新禹溪建设 发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
14	苏州工业园区园 承捷建设发展有 限公司(注 2)	苏州	苏州	房地产业		35.00	设立
15	苏州新微溪生物 医药有限公司	苏州	苏州	服务业		90.00	设立
16	苏州源悦企业管 理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
17	苏州锦云锋华企 业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
18	苏州新禹融建设 发展有限公司(注 3)	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立
19	苏州高新新吴置 地有限公司(注 4)	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
20	苏州高新光耀万 坤置地有限公司 (注 5)	苏州	苏州	房地产业		30.00	设立
21	苏州高新(滁州) 置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立

22	苏州皓泰企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
23	苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司(注6)	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立
24	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
25	苏州新晟捷置地有限公司(注7)	苏州	苏州	房地产业		45.00	设立
26	苏州新碧捷置业有限公司(注8)	苏州	苏州	房地产业		49.94	设立
27	苏州新泓捷房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
28	苏州新齋企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
29	苏州高新地产(无锡)有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
30	无锡业璟房地产开发有限公司(注9)	苏州	苏州	服务业		26.00	设立
31	苏州新常捷房地产发展有限公司(注10)	苏州	苏州	房地产业		25.00	设立
32	苏州新嶂企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
33	苏州新堦企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
34	常州新隽捷房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		60.00	设立
35	苏州畅鑫企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
36	苏州新璠企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
37	苏州欣瑜企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
38	苏州新翀企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立



39	苏州新侨置业有限公司(注 11)	苏州	苏州	服务业		41.00	设立
40	苏州新恒捷置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		80.00	设立
41	苏州新浒惠产城建发展发展有限公司	苏州	苏州	服务业		97.00	设立
42	苏州新深惠产城建发展发展有限公司	苏州	苏州	服务业		90.00	设立
43	苏州高新水质净化有限公司	苏州	苏州	环保业	75.00		同一控制下企业合并
44	苏州港阳新能源股份有限公司(注 12)	苏州	苏州	环保业		44.00	设立
45	苏州新脉市政工程有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
46	苏州恒脉置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
47	苏州钻石金属粉有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		同一控制下企业合并
48	苏州高新旅游产业集团有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	75.00		同一控制下企业合并
49	苏州乐园国际旅行社有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	同一控制下企业合并
50	苏州市苏迪物业管理有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	同一控制下企业合并
51	苏州高新(徐州)商旅发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游业		70.00	设立
52	铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	铜仁	铜仁	文化旅游业		80.00	设立
53	铜仁市万山区苏高新物业有限公司	铜仁	铜仁	服务业		100.00	设立
54	苏州新沃体育发展有限公司(注 13)	苏州	苏州	服务业		55.00	设立
55	苏州高新进口商贸有限公司(注 14)	苏州	苏州	贸易		42.17	设立
56	苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立

57	苏州新柏汇商业管理服务服务有限公司	苏州	苏州	服务业		51.00	设立
58	苏州高新(徐州)投资发展有限公司	徐州	徐州	投资管理业	100.00		设立
59	苏州高新(徐州)置地有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
60	苏高新(徐州)置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
61	苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司	徐州	徐州	服务业		100.00	设立
62	徐州苏科置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		51.00	设立
63	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁业	55.00		同一控制下企业合并
64	苏州高新投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业	100.00		设立
65	苏州高新环保产业(集团)有限公司	苏州	苏州	环保业	100.00		设立
66	苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	苏州	环保业		60.00	设立
67	苏州高新排水有限公司(原名:苏州高新管网管理有限公司)	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
68	苏州高新大乘低碳环保新材发展有限公司	苏州	苏州	零售批发业		60.00	设立
69	苏州贡山生态旅游投资发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	设立
70	苏州东菱振动试验仪器有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		非同一控制下企业合并
71	苏州东菱科技有限公司	苏州	苏州	贸易业		100.00	非同一控制下企业合并
72	苏州世力源科技有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
73	苏州长菱测试技术有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并

74	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	苏州	苏州	制造业		60.00	非同一控制下企业合并
75	苏州市合力电缆有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
76	美国振动疲劳实验室有限公司	美国	美国	服务业		68.00	非同一控制下企业合并
77	苏州苏高新能源服务有限公司	苏州	苏州	环保业	55.00		非同一控制下企业合并
78	苏州高新私募基金管理有限公司	苏州	苏州	服务业	100.00		设立
79	苏州高新股份(香港)有限公司	香港	香港	服务业	100.00		设立
80	苏州食行生鲜电子商务有限公司	苏州	苏州	零售批发业	51.00		非同一控制下企业合并
81	苏州食行企业服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
82	铜仁食行生鲜供应链管理有限公司	苏州	苏州	零售批发业		100.00	非同一控制下企业合并
83	苏州食行供应链管理有限公司	苏州	苏州	零售批发业		80.00	非同一控制下企业合并
84	苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		设立
85	苏州高新绿色光伏能源科技有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	非同一控制下企业合并
86	苏州高新郎绿能源科技有限公司	苏州	苏州	制造业		51.00	设立

注 1：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司 50.00% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司章程约定苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司另一股东苏州白马涧旅游发展有限公司让渡 1.00% 股东会表决权给苏州高新产业新城建设发展有限公司，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司股东会中拥有 51.00% 表决权；苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司，故将苏州高新白马涧生命健康小镇建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 2：子公司苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 35.00% 股权，但苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司与上海融创房地

产开发集团有限公司（该公司持有苏州工业园区园承捷建设发展有限公司 30.00%股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-17 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定上海融创房地产开发集团有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司保持一致，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司股东会中拥有 65.00%表决权；苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司委派 3 人、由上海融创房地产开发集团有限公司委派 2 人，故苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司在苏州工业园区园承捷建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司能够控制苏州工业园区园承捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园承捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 3：子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 40.00%股权，但苏州高新产业新城建设发展有限公司与苏州融诚地产开发有限公司（该公司持有苏州新禹融建设发展有限公司 30.00%股权）签署了《关于【苏地 2020-WG-81 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定苏州融诚地产开发有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新产业新城建设发展有限公司保持一致，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司股东会中拥有 70.00%表决权；苏州新禹融建设发展有限公司董事会 7 人，由苏州高新产业新城建设发展有限公司委派 3 人、由苏州融诚地产开发有限公司委派 2 人，故苏州高新产业新城建设发展有限公司在苏州新禹融建设发展有限公司董事会上拥有多数表决权，因此苏州高新产业新城建设发展有限公司能够控制苏州新禹融建设发展有限公司，故将苏州新禹融建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 4：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新新吴置地有限公司 50.00%股权，但苏州高新新吴置地有限公司章程约定苏州万途投资管理有限公司让渡苏州高新新吴置地有限公司 1.00%股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司股东会拥有 51.00%表决权；苏州高新新吴置地有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新新吴置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新新吴置地有限公司，故将苏州高新新吴置地有限公司纳入公司合并范围。

注 5：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 30.00%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州傅德企业管理咨询有限公司（该公司持有苏州高新光耀万坤置地有限公司 21.00%股权）签订了《关于苏地 2017-WG-43 号地块合作一致行动人协议》，双方约定苏州傅德企业管理咨询有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司股东会拥有 51.00%表决权；苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州高新光耀万坤置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州高新光耀万坤置地有限公司，故将苏州高新光耀万坤置地有限公司纳入公司合并范围。

注 6：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 40.00%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州融臻物业管理有限公司（该公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 20.00%股权）签订了《关于苏园土挂 2018（03）号地块合作一致行动人协议》，双方约定，所有股东会决议事项，苏州融臻物业管理有限公司向股东会行使提案权和在董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司股东会拥有 60.00%表

决议；苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 3 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

注 7：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新晟捷置地有限公司 45.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州恒泰商用置业有限公司（该公司持有苏州新晟捷置地有限公司 15.00% 股权）签订了《关于苏地 2019-WG-7 号地块合作之一致行动人协议》，双方约定苏州恒泰商用置业有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司股东会拥有 60.00% 表决权；苏州新晟捷置地有限公司董事会 7 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 4 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新晟捷置地有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新晟捷置地有限公司，故将苏州新晟捷置地有限公司纳入公司合并范围。

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

注 9：子公司苏州高新地产（无锡）有限公司持有无锡业璟房地产开发有限公司 26.00% 股权，但因苏州高新地产（无锡）有限公司与深圳市盛均投资管理有限公司（该公司持有无锡业璟房地产开发有限公司持股 24.50% 股权）签订了《关于【锡国土（经）2021-24 号地块】合作一致行动人协议》，双方约定深圳市盛均投资管理有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产（无锡）有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司股东会拥有 50.05% 表决权；无锡业璟房地产开发有限公司董事会 5 人，苏州高新地产（无锡）有限公司拥有 2 席，深圳市盛均投资管理有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产（无锡）有限公司在无锡业璟房地产开发有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产（无锡）有限公司能够控制无锡业璟房地产开发有限公司，故将无锡业璟房地产开发有限公司纳入公司合并范围。

注 10：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新常捷房地产发展有限公司 25.00% 股权，但苏州新常捷房地产发展有限公司章程约定苏州上新地产发展有限公司让渡苏州新常捷房地产发展有限公司 26.25% 股东会表决权给苏州高新地产集团有限公司，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司股东会拥有 51.25% 表决权；苏州新常捷房地产发展有限公司董事会 5 人，由苏州高新地产集团有限公司委派 3 人，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新常捷房地产发展有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新常捷房地产发展有限公司，故将苏州新常捷房地产发展有限公司纳入公司合并范围。

注 11：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州新侨置业有限公司 41.00% 股权，但因苏州高新地产集团有限公司与江苏水利房地产开发有限公司（该公司持有苏州新侨置业有限公司 19.00% 股权）签署了《苏地 2021-WG-16 号地块合作开发协议》，双方约定江苏水利房地产开发有限公司在苏州新侨置业有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司

股东会拥有 60.00%表决权；苏州新侨置业有限公司董事会 5 人，苏州高新地产集团有限公司拥有 2 席，江苏水利房地产开发有限公司拥有 1 席，故苏州高新地产集团有限公司在苏州新侨置业有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新地产集团有限公司能够控制苏州新侨置业有限公司，故将苏州新侨置业有限公司纳入公司合并范围。

注 12：子公司苏州高新水质净化有限公司持有苏州港阳新能源股份有限公司 44.00%股权，但在苏州港阳新能源股份有限公司董事会中拥有多数表决权，因此能够控制苏州港阳新能源股份有限公司，故将苏州港阳新能源股份有限公司纳入公司合并范围。

注 13：子公司苏州新沃体育发展有限公司已办理工商登记但尚未开展经营。

注 14：子公司苏州高新旅游产业集团有限公司持有苏州高新进口商贸有限公司 42.17%股权，但因苏州高新旅游产业集团有限公司与苏州综保通达供应链有限公司（该公司持有苏州高新进口商贸有限公司 24.50%股权）签署了《一致行动人协议》，双方约定苏州综保通达供应链有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会、董事会上行使表决权时与苏州高新旅游产业集团有限公司的意见保持一致，因此苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司股东会拥有 66.67%表决权；苏州高新进口商贸有限公司董事会 5 人，苏州高新旅游产业集团有限公司拥有 2 席，苏州综保通达供应链有限公司拥有 1 席，故苏州高新旅游产业集团有限公司在苏州高新进口商贸有限公司董事会中拥有多数表决权，因此苏州高新旅游产业集团有限公司能够控制苏州高新进口商贸有限公司，故将苏州高新进口商贸有限公司纳入公司合并范围。

注 15：子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高新美好商业管理有限公司 51%股权，但苏州高新美好商业管理有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经公司股东会一致通过，对于董事会所议全部事项需要经全体董事中的三分之二以上审议通过，因此公司不能够控制苏州高新美好商业管理有限公司，故不将其纳入合并范围。

注 16：子公司苏州高新投资管理有限公司、苏州白马涧生命健康小镇有限公司合计持有苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司 60%股权，但苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司章程约定股东会决议的全部事项需经代表三分之二以上表决权的股东同意通过，对于董事会所议主要事项需要经全体三分之二以上董事同意通过，因此公司不能够控制苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司，故不将其纳入合并范围。

## 二、发行人近年主要财务数据

### （一）近三年发行人合并财务报表

表 6-5 发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	639,919.06	406,957.85	339,397.84
交易性金融资产	39,458.66	61,741.49	64,439.74
应收票据和应收账款	80,021.47	67,409.75	50,766.08
其中：应收票据	548.55	1,006.83	-
应收账款	79,472.92	66,402.91	50,766.08
应收款项融资	1,014.52	642.06	2,440.49
预付款项	335,452.16	15,328.16	8,049.60
其他应收款	818,635.55	923,379.64	780,955.22
其中：应收股利	1,398.76	-	-

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收利息	-	-	-
其他应收款	817,236.78	923,379.64	780,955.22
存货	2,588,411.38	2,553,881.61	2,546,644.00
合同资产	3,946.46	3,631.52	-
持有待售资产	-	17,392.91	13,023.67
一年内到期非流动资产	115,536.80	82,396.72	60,853.72
其他流动资产	145,437.85	150,078.86	69,638.33
<b>流动资产合计</b>	<b>4,767,833.91</b>	<b>4,282,840.56</b>	<b>3,936,208.70</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期应收款	83,032.29	66,882.07	49,977.49
长期股权投资	294,414.69	258,085.53	74,072.74
其他权益工具投资	100,774.86	112,218.99	111,453.80
其他非流动金融资产	7,705.88	2,749.94	725.99
投资性房地产	133,520.49	100,317.41	34,855.40
固定资产	390,787.38	364,680.37	168,149.69
在建工程	128,303.89	77,488.94	167,800.21
使用权资产	11,771.51	-	-
无形资产	103,415.18	114,985.62	116,353.77
商誉	25,219.61	10,314.43	10,859.43
长期待摊费用	11,861.12	7,620.21	667.54
递延所得税资产	54,253.20	41,297.30	30,799.28
其他非流动资产	43,828.24	19,536.75	26,487.11
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,388,888.34</b>	<b>1,176,177.57</b>	<b>792,202.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,156,722.25</b>	<b>5,459,018.12</b>	<b>4,728,411.14</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	3,905.67	5,007.78	7,014.09
应付票据和应付账款	425,260.59	447,822.00	402,405.41
其中：应付票据	3,170.95	25,117.00	5,360.00
应付账款	422,089.64	422,705.00	397,045.41
预收款项	5,018.20	3,730.76	772,367.94
合同负债	970,061.84	1,113,043.85	-
应付职工薪酬	9,158.09	9,153.27	9,724.10
应交税费	82,199.32	104,964.51	139,752.97
其他应付款	553,686.60	277,244.67	489,617.70
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	473.56	81.45	81.45
一年内到期的非流动负债	340,135.66	187,864.47	129,750.41
其他流动负债	85,070.98	97,880.11	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,474,496.95</b>	<b>2,246,711.44</b>	<b>1,950,632.62</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,601,964.36	1,063,245.50	600,376.67

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付债券	467,451.95	553,605.04	611,639.82
租赁负债	8,205.58	-	-
长期应付款	10,552.68	9,113.78	1,409.26
长期应付职工薪酬	18.83	78.66	181.83
预计负债	197.26	0.95	-
递延收益	11,502.32	11,361.20	9,839.76
递延所得税负债	24,960.06	27,736.74	30,366.09
其他非流动负债	647.08	342.13	401.77
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,125,500.12</b>	<b>1,665,483.99</b>	<b>1,254,215.20</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,599,997.07</b>	<b>3,912,195.43</b>	<b>3,204,847.82</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	115,129.29	115,129.29	115,129.29
其它权益工具	188,008.43	247,530.17	247,530.17
资本公积	163,523.93	157,675.07	157,347.10
其他综合收益	50,479.26	56,787.01	56,915.19
盈余公积	43,583.94	38,716.42	35,662.78
未分配利润	355,819.09	330,307.68	319,977.57
归属于母公司所有者权益合计	916,543.95	946,145.64	932,562.09
少数股东权益	640,181.23	600,677.06	591,001.23
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,556,725.18</b>	<b>1,546,822.70</b>	<b>1,523,563.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,156,722.25</b>	<b>5,459,018.12</b>	<b>4,728,411.14</b>

表 6-6 发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
<b>营业总收入</b>	<b>1,189,514.10</b>	<b>1,004,097.44</b>	<b>913,775.41</b>
营业收入	1,189,514.10	1,004,097.44	913,775.41
<b>营业总成本</b>	<b>1,100,925.70</b>	<b>962,444.05</b>	<b>824,081.68</b>
营业成本	984,479.43	844,324.48	619,693.42
税金及附加	-2,342.38	20,478.15	102,649.96
销售费用	36,837.31	33,546.17	36,452.61
管理费用	34,318.12	26,479.20	26,813.16
研发费用	2,489.91	1,966.55	2,106.35
财务费用	45,143.31	35,649.51	36,366.18
加：其他收益	2,465.98	2,322.94	4,659.56
投资收益	58,345.44	35,491.56	-13,366.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,606.85	25,118.88	-29,978.37
公允价值变动净收益	9,030.58	-9,800.91	8,494.81



项目	2021 年	2020 年	2019 年
信用减值损失	-4,976.66	-1,704.10	-2,842.96
资产减值损失	-85,578.95	-37,712.19	-18,236.60
资产处置收益	623.61	1,141.03	21,488.38
<b>营业利润</b>	<b>68,498.40</b>	<b>31,391.73</b>	<b>89,890.32</b>
加：营业外收入	491.36	22,180.98	807.93
减：营业外支出	763.42	1,013.83	529.90
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
<b>利润总额</b>	<b>68,226.34</b>	<b>52,558.88</b>	<b>90,168.34</b>
减：所得税	20,304.84	15,065.71	36,531.57
<b>净利润</b>	<b>47,921.50</b>	<b>37,493.17</b>	<b>53,636.77</b>
减：少数股东损益	7,375.40	7,287.51	18,303.24
归属于母公司所有者的净利润	40,546.10	30,205.66	35,333.53
加：其他综合收益	247.75	2,268.84	30,859.90
<b>综合收益总额</b>	<b>48,169.24</b>	<b>39,762.01</b>	<b>84,496.68</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	7,369.74	7,308.81	18,316.03
归属于母公司普通股股东综合收益总额	40,799.50	32,453.20	66,180.64

表 6-7 发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
<b>经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,309,127.22	1,500,823.25	957,404.35
收到税费返还	26,562.96	9,140.18	1,392.79
收到其他与经营活动有关的现金	2,301,787.98	1,376,944.00	92,717.70
经营活动现金流入小计	3,637,478.16	2,886,907.43	1,051,514.84
购买商品、接受劳务支付的现金	1,353,874.01	810,231.07	862,142.07
支付给职工以及为职工支付的现金	42,849.29	42,985.84	39,555.24
支付的各项税费	128,630.07	180,244.36	135,348.89
支付其他与经营活动有关的现金	2,366,872.40	1,432,891.70	284,993.96
经营活动现金流出小计	3,892,225.76	2,466,352.97	1,322,040.16
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-254,747.60</b>	<b>420,554.46</b>	<b>-270,525.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	230,109.80	432,944.61	968,777.11
取得投资收益收到的现金	27,452.53	17,115.31	7,628.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收	12,524.69	32,034.42	45,618.56

项目	2021 年	2020 年	2019 年
回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14,866.89	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	99,487.82	27,133.84	30,783.46
投资活动现金流入小计	384,441.72	509,228.18	1,052,808.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	99,263.68	76,388.07	90,448.47
投资支付的现金	240,627.52	627,052.50	1,016,138.04
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,848.63	-	1,211.66
支付其他与投资活动有关的现金	78,320.03	175,322.72	19,795.88
投资活动现金流出小计	436,059.86	878,763.29	1,127,594.04
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-51,618.13</b>	<b>-369,535.11</b>	<b>-74,785.97</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	67,048.30	6,490.00	74,257.69
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	67,048.30	6,490.00	74,257.69
取得借款收到的现金	1,889,670.03	1,759,851.25	1,083,630.00
收到其他与筹资活动有关的现金	331,767.09	315,959.84	453,562.42
筹资活动现金流入小计	2,288,485.41	2,082,301.09	1,611,450.11
偿还债务支付的现金	1,313,032.73	1,297,297.40	664,202.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	123,392.18	119,395.18	90,009.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	315.00	669.39	610.83
支付其他与筹资活动有关的现金	288,562.90	643,291.31	438,848.68
筹资活动现金流出小计	1,724,987.81	2,059,983.89	1,193,061.07
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>563,497.60</b>	<b>22,317.20</b>	<b>418,389.04</b>
汇率变动对现金的影响	-20.10	-23.34	27.76
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>257,111.76</b>	<b>73,313.21</b>	<b>73,105.51</b>
期初现金及现金等价物余额	337,093.92	263,780.71	190,675.19
期末现金及现金等价物余额	594,205.68	337,093.92	263,780.71

## (二) 发行人近三年母公司报表

表 6-8 发行人近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	246,628.67	233,150.24	131,033.19
交易性金融资产	29,150.00	47,455.56	48,439.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	1,370,343.64	1,026,945.99	1,119,360.59
存货	-	-	-
持有待售资产	-	-	543.83
其他流动资产	0.71	1.13	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,646,123.03</b>	<b>1,307,552.92</b>	<b>1,299,377.35</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
长期股权投资	765,777.85	686,393.33	515,457.30
其他权益工具投资	100,550.11	111,974.28	111,228.98
投资性房地产	-	-	-
固定资产	5,038.54	149.07	116.68
在建工程	-	-	-
使用权资产	3.64		
无形资产	111.98	133.80	116.96
长期待摊费用	10.36	204.94	280.02
递延所得税资产	2,119.40	4,719.63	4,742.75
<b>非流动资产合计</b>	<b>873,611.88</b>	<b>803,575.05</b>	<b>631,942.70</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,519,734.91</b>	<b>2,111,127.97</b>	<b>1,931,320.05</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	206.83	113.03	113.03
应付职工薪酬	1,550.79	1,241.76	1,218.62
应交税费	34.47	11.20	98.61
其他应付款	726,612.99	602,465.80	356,080.21

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	235,122.58	134,262.37	61,654.05
<b>流动负债合计</b>	<b>963,527.66</b>	<b>738,094.16</b>	<b>420,908.03</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	494,285.00	138,620.00	213,600.00
应付债券	388,662.99	517,842.30	586,960.44
租赁负债	1.27	-	-
长期应付款	-	3.54	7.60
递延所得税负债	21,578.57	26,942.40	29,132.71
<b>非流动负债合计</b>	<b>904,527.84</b>	<b>683,408.24</b>	<b>829,700.74</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,868,055.50</b>	<b>1,421,502.40</b>	<b>1,250,608.77</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>			
实收资本(或股本)	115,129.29	115,129.29	115,129.29
其它权益工具	188,008.43	247,530.17	247,530.17
资本公积	155,786.56	156,493.13	156,493.13
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	50,443.36	56,731.29	56,866.67
盈余公积	43,781.56	38,914.03	35,860.39
未分配利润	98,530.23	74,827.66	68,831.63
<b>所有者权益合计</b>	<b>651,679.42</b>	<b>689,625.57</b>	<b>680,711.28</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,519,734.91</b>	<b>2,111,127.97</b>	<b>1,931,320.05</b>

表 6-9 发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
<b>营业总收入</b>	-	-	-
营业收入	-	-	-
<b>营业总成本</b>	<b>59,196.27</b>	<b>59,142.88</b>	<b>55,795.41</b>
营业成本	-	-	-
税金及附加	123.30	45.26	64.5
销售费用	-	-	-
管理费用	6,422.94	5,024.20	5,835.46
研发费用	-	-	-
财务费用	52,650.03	54,073.43	49,895.45
加：其他收益	12.16	17.97	89.76
投资收益	94,493.99	72,940.97	62,749.26

项目	2021 年	2020 年	2019 年
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	23,521.41	10,096.79	3,182.28
公允价值变动收益	4,833.27	-10,152.64	8,487.17
信用减值损失	-343.44	92.51	-279.15
资产减值损失	-841.00	-545.00	-5,277.73
资产处置收益	4.66	1,063.93	1.38
<b>营业利润</b>	<b>38,963.37</b>	<b>4,274.86</b>	<b>9,975.28</b>
加:营业外收入	4.20	20,752.22	35.2
减:营业外支出	-	75.00	19.46
<b>利润总额</b>	<b>38,967.57</b>	<b>24,952.08</b>	<b>9,991.02</b>
减:所得税	-237.31	-2,515.79	2,656.34
<b>净利润</b>	<b>39,204.88</b>	<b>27,467.87</b>	<b>7,334.68</b>
持续经营净利润	39,204.88	27,467.87	7,334.68
加:其他综合收益	273.22	2,240.35	30,859.40
<b>综合收益总额</b>	<b>39,478.10</b>	<b>29,708.22</b>	<b>38,194.08</b>

表 6-10 发行人近三年母公司现金流量表

单位:万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
<b>经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,280,322.64	4,669,633.28	1,901,026.99
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,280,322.64</b>	<b>4,669,633.28</b>	<b>1,901,026.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	3,540.16	3,259.10	3,390.62
支付的各项税费	452.10	122.98	331.68
支付其他与经营活动有关的现金	8,403,370.05	4,647,378.44	1,778,230.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>8,407,362.31</b>	<b>4,650,760.52</b>	<b>1,781,952.73</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-127,039.67</b>	<b>18,872.76</b>	<b>119,074.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	73,658.58	324,202.38	865,197.55
取得投资收益收到的现金	76,654.48	68,823.66	57,316.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	1,544.51
收到其他与投资活动有关的现金	1,094,868.96	1,231,828.43	348,045.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,245,182.02</b>	<b>1,624,854.47</b>	<b>1,272,103.96</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,210.30	208.46	127.25
投资支付的现金	96,543.18	481,853.25	876,735.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-

项目	2021 年	2020 年	2019 年
支付其他与投资活动有关的现金	1,435,772.74	1,134,595.75	604,599.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,537,526.22</b>	<b>1,616,657.47</b>	<b>1,481,462.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-292,344.21</b>	<b>8,197.00</b>	<b>-209,358.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金	1,101,840.83	751,970.00	627,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,272,698.08	727,623.45	565,476.49
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,374,538.91</b>	<b>1,479,593.45</b>	<b>1,192,976.49</b>
偿还债务支付的现金	834,622.00	823,380.00	475,350.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,165.36	77,733.33	59,182.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,028,875.80	504,442.76	554,673.37
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,940,663.16</b>	<b>1,405,556.09</b>	<b>1,089,205.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>433,875.75</b>	<b>74,037.35</b>	<b>103,770.80</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>14,491.87</b>	<b>101,107.11</b>	<b>13,486.86</b>
期初现金及现金等价物余额	232,121.15	131,014.05	117,527.19
期末现金及现金等价物余额	246,613.03	232,121.15	131,014.05

### 三、发行人财务分析

#### （一）资产负债情况分析

##### （1）资产构成情况分析

近三年，发行人总资产分别为 4,728,411.14 万元、5,459,018.12 万元和 6,156,722.25 万元，资产总量呈现出增长趋势，资产结构基本保持相对稳定。基于公司房地产开发业务占比较大的特点，报告期内公司资产构成中主要以流动资产为主，近三年流动资产占总资产的比例平均为 79.71%。近三年，发行人存货资产总量均增加，因此发行人流动资产总量有所上升。

表 6-11 发行人资产结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	639,919.06	10.39	406,957.85	7.45	339,397.84	7.18
交易性金融资产	39,458.66	0.64	61,741.49	1.13	64,439.74	1.36
应收票据和应收	80,021.47	1.30	67,409.75	1.23	50,766.08	1.07

资产项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
账款						
其中：应收票据	548.55	0.01	1,006.83	0.02	-	-
应收账款	79,472.92	1.29	66,402.91	1.22	50,766.08	1.07
应收账款融资	1,014.52	0.02	642.06	0.01	2,440.49	0.05
预付款项	335,452.16	5.45	15,328.16	0.28	8,049.60	0.17
其他应收款	818,635.55	13.30	923,379.64	16.91	780,955.22	16.52
其中：应收利息	1,398.76	0.02	-	-	-	-
其他应收款	817,236.78	13.27	923,379.64	16.91	780,955.22	16.52
存货	2,588,411.38	42.04	2,553,881.61	46.78	2,546,644.00	53.86
合同资产	3,946.46	0.06	3,631.52	0.07	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	17,392.91	0.32	13,023.67	0.28
一年内到期非流动资产	115,536.80	1.88	82,396.72	1.51	60,853.72	1.29
其他流动资产	145,437.85	2.36	150,078.86	2.75	69,638.33	1.47
<b>流动资产合计</b>	<b>4,767,833.91</b>	<b>77.44</b>	<b>4,282,840.56</b>	<b>78.45</b>	<b>3,936,208.70</b>	<b>83.25</b>
长期应收款	83,032.29	1.35	66,882.07	1.23	49,977.49	1.06
长期股权投资	294,414.69	4.78	258,085.53	4.73	74,072.74	1.57
其他权益工具投资	100,774.86	1.64	112,218.99	2.06	111,453.80	2.36
其他非流动金融资产	7,705.88	0.13	2,749.94	0.05	725.99	0.02
投资性房地产	133,520.49	2.17	100,317.41	1.84	34,855.40	0.74
固定资产	390,787.38	6.35	364,680.37	6.68	168,149.69	3.56
在建工程	128,303.89	2.08	77,488.94	1.42	167,800.21	3.55
使用权资产	11,771.51	0.19	-	-	-	-
无形资产	103,415.18	1.68	114,985.62	2.11	116,353.77	2.46
商誉	25,219.61	0.41	10,314.43	0.19	10,859.43	0.23
长期待摊费用	11,861.12	0.19	7,620.21	0.14	667.54	0.01
递延所得税资产	54,253.20	0.88	41,297.30	0.76	30,799.28	0.65
其他非流动资产	43,828.24	0.71	19,536.75	0.36	26,487.11	0.56
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,388,888.34</b>	<b>22.56</b>	<b>1,176,177.57</b>	<b>21.55</b>	<b>792,202.44</b>	<b>16.75</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,156,722.25</b>	<b>100.00</b>	<b>5,459,018.12</b>	<b>100.00</b>	<b>4,728,411.14</b>	<b>100.00</b>

### 1、货币资金

近三年年末，发行人货币资金余额分别为339,397.84万元、406,957.85万元和639,919.06万元，分别占公司总资产规模的7.18%、7.45%和10.39%。货币资金总量基本保持稳定。货币资金的构成主要是银行存款和其他货币资金，还包括少

量现金。

表 6-12 发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	14.45	8.22	5.21
银行存款	594,210.37	335,064.38	263,906.54
其他货币资金	45,694.24	71,885.25	75,486.08
合计	<b>639,919.06</b>	<b>406,957.85</b>	<b>339,397.84</b>

截至2021年末，发行人受限的货币资金总额为45,713.38万元，其中主要为承兑汇票保证金3,170.95万元、期房按揭保证金4,356.28万元、工程项目保证金8,035.74万元、房款监管保证金27,848.46万元。

## 2、 应收账款

近三年，发行人应收账款分别为50,766.08万元、66,402.91万元和79,472.92万元，占资产总额的比例分别为1.07%、1.22%和1.29%。较发行人总资产而言，发行人整体应收账款占比较低，与房地产企业经营模式相符。

从应收账款账龄结构来看，公司应收账款中主要部分账龄在1年以内，总体来看账龄结构较好。截至2021年末，应收账款前五名客户合计23,512.89万元，占应收账款总额的27.89%，具体明细情况如下：

表 6-13 2021 年末发行人应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例
苏州国家高新技术产业开发区通安镇人民政府	15,753.06	18.69
苏州高新区城乡发展局	5,371.31	6.37
Famtech Co.,Ltd	946.28	1.12
上海随易网络有限公司	749.95	0.89
无锡食行生鲜电子商务有限公司	692.29	0.82
合计	<b>23,512.89</b>	<b>27.89</b>

## 3、 预付款项

近三年，公司预付款项期末余额分别为8,049.60万元、15,328.16万元和335,452.16万元，占资产总额的比重分别为0.17%、0.28%和5.45%，占比较低，但金额整体呈上升趋势，主要原因是发行人房地产开发项目的增加及合并报表范围的扩大。从预付账款账龄结构来看，截至2021年末，账龄基本在1年以内。



发行人预付款项的款项性质主要为土地出让金、预付工程款和采购款等。

截至 2021 年末，公司前五名预付款项金额为 331,730.32 万元，占预付款项总额的 98.89%，具体明细情况如下：

表 6-14 2021 年末发行人预付账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
苏州市自然资源和规划局	323,027.50	96.30
国网江苏省电力有限公司苏州供电公司	7,930.99	2.36
国网江苏省电力有限公司苏州市吴江区供电公司	375.04	0.11
中建四局第六建设有限公司	224.91	0.07
上海驴妈妈兴旅国际旅行社有限公司	171.89	0.05
<b>合计</b>	<b>331,730.32</b>	<b>98.89</b>

#### 4、其他应收款

近三年，发行人其他应收款净额分别为 780,955.22 万元、923,379.64 万元和 818,635.55 万元，占资产总额的比重分别为 16.52%、16.91%和 13.30%。

表 6-15 发行人 2021 年末其他应收款前五大应收明细

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
苏州高新万阳置地有限公司	与联营公司资金往来	212,965.57	1 年以内；1-2 年； 2-3 年；3-4 年；4-5 年，5 年以上	25.82
苏州万途企业管理咨询有限公司	合并范围内子公司与其少数股东往来款	128,822.38	3-4 年；4-5 年；5 年以上	15.62
苏州市盛澜美科房地产有限公司	与联营公司资金往来	70,019.44	1 年以内	8.49
苏州万科企业有限公司	合并范围内子公司与其少数股东的控股股东往来款	67,290.24	1 年以内；1-2 年； 2-3 年；3-4 年；4-5 年，5 年以上	8.16
苏州万驰投资管理咨询有限公司	合并范围内子公司与其少数股东往来款	45,453.31	3-4 年；4-5 年；	5.51
<b>合计</b>		<b>524,550.94</b>		<b>63.60</b>

#### 5、存货

存货是公司流动资产的主要组成部分，近三年，发行人存货账面价值分别为 2,546,644.00 万元、2,553,881.61 万元和 2,588,411.38 万元，占总资产比重分

别为 53.86%、46.78%和 42.04%，平均达 47.56%。公司存货主要为公司进行房地产开发而购买的土地储备、在开发的房产以及开发产品。

近三年发行人存货呈小幅增长态势。近三年存货余额总体保持稳定。

① 存货构成明细

最近一年，发行人存货结构如下表所示：

表 6-16 近一年发行人存货及跌价准备计提情况

单位：万元

项目	2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,763.12	175.10	4,588.01
在产品	7,410.49	198.20	7,212.29
库存商品	3,307.98	170.13	3,137.85
周转材料	262.43	-	262.43
开发成本	1,934,116.11	41,618.22	1,892,497.89
开发产品	704,616.99	27,084.40	677,532.60
委托加工物资	562.78	-	562.78
发出商品	2,704.65	87.13	2,617.52
<b>合计</b>	<b>2,657,744.56</b>	<b>69,333.18</b>	<b>2,588,411.38</b>

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

② 开发成本明细

最近一年，发行人开发成本明细如下表所示：

表 6-17 最近一年发行人开发成本明细

单位：万元、%

项目名称	2021 年末	
	金额	占比
东方玖著	71,456.15	3.69
滨河四季云庭	615,202.93	31.81
山樾云庭	11,159.29	0.58
悦云庭	196,157.10	10.14

项目名称	2021 年末	
	金额	占比
尚云庭	134,917.56	6.98
澄阳四季云庭	214,014.28	11.07
铂樾云庭	199,170.67	10.30
山云轩	154,533.67	7.99
御璟天玺	204,378.73	10.57
高贤云庭	60,434.78	3.12
留云轩	60,156.58	3.11
碧水栖庭	12,534.36	0.65
<b>合计</b>	<b>1,934,116.11</b>	<b>100.00</b>

## ③开发产品明细

最近一年，发行人开发产品明细如下表所示：

表 6-18 最近一年发行人开发产品明细

单位：万元、%

项目名称	2021 年末	
	金额	占比
东湖林语	3,251.27	0.46
名仕花园	399.50	0.06
吴江天城花园	1,291.95	0.18
扬州名泽园	3,100.68	0.44
万悦城	15,029.50	2.13
遇见山	4,657.09	0.66
四季风景花园	274.99	0.04
未来城	489.30	0.07
中央公馆	-	0.00
翡翠四季花园	365.80	0.05
泊云庭	2,567.32	0.36
熙境云庭	136,639.56	19.39
东方玖著	36,690.99	5.21
海和云庭	1,193.52	0.17
山云庭	305,599.21	43.37
山樾云庭	128,317.12	18.21
天都大厦	64,749.20	9.19
其他楼盘	-	0.00
<b>合计</b>	<b>704,616.99</b>	<b>100.00</b>

## 6、一年内到期的非流动资产

公司一年内到期的非流动资产主要是公司一年内到期的长期应收款实际为

公司的融资租赁款。近三年，发行人一年内到期的非流动资产分别为 60,853.72 万元、82,396.72 万元和 115,536.80 万元，分别占发行人总资产的 1.29%、1.51% 和 1.88%，占总资产的比重较小且相对稳定。

#### 7、其他流动资产

其他流动资产主要系公司预缴的税费，近三年，发行人其他流动资产余额分别为 69,638.33 万元、150,078.86 万元和 145,437.85 万元，分别占发行人总资产的 1.47%、2.75% 和 2.36%，占总资产的比重较小。

#### 8、长期应收款

公司于 2015 年开办了融资租赁服务，发行人近三年长期应收款金额分别为 49,977.49 万元、66,882.07 万元和 83,032.29 万元，分别占发行人总资产的 1.06%、1.23% 和 1.35%。长期应收款大部分为子公司高新福瑞的租赁业务产生。

表 6-19 最近一年发行人长期应收款明细

单位：万元

项目名称	2021 年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	84,311.07	1,278.78	83,032.29
其中：未实现融资收益	3,998.86	-	3,998.86
合计	84,311.07	1,278.78	83,032.29

发行人长期应收款中涉及政府、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。

#### 9、长期股权投资

近三年，长期股权投资金额分别为 74,072.74 万元、258,085.53 万元和 294,414.69 万元，占发行人总资产比例分别为 1.57%、4.73% 和 4.78%。2019 年末长期股权投资约较上年末减少 24,922.28 万元，降幅 25.18%，主要系合营企业苏州高新万阳置地有限公司计提存货跌价准备，故地产集团按照其持股比例确认投资损益。2020 年末长期股权投资较 2019 年末增加 184,012.79 万元，增幅 248.42%，主要原因为认购杭州银行、东方创业股权。2021 年末长期股权投资较 2020 年末增加 36,329.16 万元，增幅 14.08%，增长的原因主要系对苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司追加投资 0.48 亿元、合肥新辉皓辰地产有限公司因控制权发生变化不再纳入合并范围改权益法核算增加其权益 1.97 亿元。

表 6-20 最近一年发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2021 年末
苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	13,615.89
苏州高新美好商业管理有限公司	128.46
苏州高新万阳置地有限公司	19,367.47
中外运高新物流苏州有限公司	10,958.77
苏州华能热电有限责任公司	19,778.44
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	238.59
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	7,992.27
苏州新创建设发展有限公司	2,914.07
中华大盛银行股份有限公司	4,945.71
苏州苏新太浩股权投资合伙企业（有限合伙）	4,738.08
杭州银行股份有限公司	142,577.07
东方国际创业股份有限公司	32,821.82
苏州高新检测有限公司	388.34
江苏省环保集团苏州有限公司	993.05
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	11,158.63
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	10.11
苏州新永物业管理有限公司	1,038.32
苏州工业园区大正置业有限公司	1,014.63
合肥新辉皓辰地产有限公司	19,734.97
<b>合计</b>	<b>294,414.69</b>

#### 10、其他权益工具投资

2019 年 1 月 1 日起，公司执行了新的金融工具准则，其他权益工具投资科目为重分类后新增科目，2019-2021 年，发行人其他权益工具投资余额分别为 111,453.80 万元、112,218.99 万元和 100,774.86 万元，占资产总额的比例分别为 2.36%、2.06%和 1.64%。

#### 11、投资性房地产

公司将相关房产出租后用于酒店或商铺经营形成投资性房地产。近三年发行人投资性房地产分别为 34,855.40 万元、100,317.41 万元和 133,520.49 万元，占资产总额的比例分别为 0.74%、1.84%和 2.17%，总体呈上升趋势。2019 年末投资性房地产余额较上年增加 8,258.61 万元，增幅 31.05%，主要原因是新增生荣产业园项目。2020 年末投资性房地产余额较上年增加 65,462.01 万元，增幅 187.81%，主要原因是商业房项目部分出租，转入投资性房地产。2021 年末投资性房地产余额较上年增加 33,203.08 万元，增幅 33.10%，主要原因是商业房部分项目出租，转入投资性房地产。

#### 12、固定资产

公司的固定资产由房屋及建筑物、生产设备、专用设备、运输设备、办公及其他设备、固定资产装修组成。固定资产整体波动不大。近三年，发行人固定资产净值分别为 168,149.69 万元、364,680.37 万元和 390,787.38 万元，占资产总额的比例分别为 3.55%、6.68%和 6.35%。2020 年末固定资产较上年末增加 196,530.68 万元，增幅 116.88%，主要原因为乐园建设项目竣工转入固定资产。2021 年末固定资产变动幅度较上年变动不大。

### 13、 在建工程

近三年，发行人在建工程分别为 167,800.21 万元、77,488.94 万元和 128,303.89 万元，占资产总额的比例分别为 3.55%、1.42%和 2.08%。公司在建工程的余额与占总资产比例在报告期内基本保持稳定，主要是由污水处理、游乐设施以及基因工程药物和疫苗生产用房项目等项目构成。

表 6-21 近一年发行人在建工程明细

单位：万元、%

项目名称	2021 年末	
	账面价值	占比
徐州乐园欢乐世界项目	9,070.87	7.10
苏州乐园森林世界项目	30,429.36	23.83
牙溪生态农场项目	395.54	0.31
基因工程药物和疫苗生产用房项目	13,002.28	10.18
狮山水质净化厂迁建综合改造项目	44,094.73	34.53
63 号地块建设项目	8,993.05	7.04
污水处理白荡厂二期扩建及提标改造工程	8,690.99	6.81
污水处理浒东厂二期扩建及提标改造工程	12,378.50	9.69
苏州市高新区排水管网多点紧急修复工程	495.81	0.39
其他零星项目	141.32	0.11
<b>合计</b>	<b>127,692.45</b>	<b>100.00</b>

### 14、 无形资产

公司无形资产主要由土地使用权和专利权等组成。近三年，发行人无形资产余额分别为 116,353.77 万元、114,985.62 万元和 103,415.18 万元，占资产总额的比例分别为 2.46%、2.11%和 1.68%，变动幅度不大。

### 15、 递延所得税资产

公司的递延所得税资产主要为资产减值准备、可抵扣亏损以及计提已发生但尚未取得发票的成本。近三年，发行人递延所得税资产余额分别为 30,799.28 万元、41,297.30 万元和 54,253.20 万元，占资产总额的比例分别为 0.65%、0.76%

和 0.88%。公司报告期内递延所得税资产金额呈增长趋势。

## (2) 负债结构分析

近三年，发行人负债合计分别为 3,204,847.82 万元、3,912,195.43 万元和 4,599,997.07 万元，呈逐年增长趋势，这主要是由于发行人银行借款、发行债券等外部融资增加以及其他应付款大幅增加所致。

2019 年末，发行人负债规模较 2018 年末增长 844,587.57 万元，增幅 35.78%，主要是长期借款和应付债券增长较多。其中长期借款从 2018 年末的 366,412.50 万元增长至 600,376.67 万元，增幅达到 63.85%，应付债券方面，从期初的 411,970.76 万元增长至 611,639.82 万元，增幅为 48.47%。

2020 年末，发行人负债规模较上年末增加 707,347.61 万元，增幅 22.07%，主要是长期借款和长期应付款增加较多，分别较上年末增加 462,868.83 万元和 7,704.52 万元。

2021 年末，发行人负债规模较上年末增加 687,801.64 万元，增幅 17.58%，主要是长期借款和一年内到期的非流动负债增长较多，分别较上年末增加 538,718.86 万元和 152,271.19 万元。

表 6-22 发行人负债结构分析表

单位：万元、%

负债项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	3,905.67	0.08	5,007.78	0.13	7,014.09	0.22
应付票据和应付账款	425,260.59	9.24	447,822.00	11.45	402,405.41	12.56
其中：应付票据	3,170.95	0.07	25,117.00	0.64	5,360.00	0.17
应付账款	422,089.64	9.18	422,705.00	10.80	397,045.41	12.39
预收款项	5,018.20	0.11	3,730.76	0.10	772,367.94	24.10
合同负债	970,061.84	21.09	1,113,043.85	28.45	-	-
应付职工薪酬	9,158.09	0.20	9,153.27	0.23	9,724.10	0.30
应交税费	82,199.32	1.79	104,964.51	2.68	139,752.97	4.36
其他应付款	553,686.60	12.04	277,244.67	7.09	489,617.70	15.28
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-
应付股利	473.56	0.01	81.45	<0.01	81.45	<0.01
一年内到期的非流动负债	340,135.66	7.39	187,864.47	4.80	129,750.41	4.05
其他流动负债	85,070.98	1.85	97,880.11	2.50	-	-
流动负债合计	2,474,496.95	53.79	2,246,711.44	57.43	1,950,632.62	60.87

负债项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
长期借款	1,601,964.36	34.83	1,063,245.50	27.18	600,376.67	18.73
应付债券	467,451.95	10.16	553,605.04	14.15	611,639.82	19.08
租赁负债	8,205.58	0.18	-	-	-	-
长期应付款	10,552.68	0.23	9,113.78	0.23	1,409.26	0.04
长期应付职工薪酬	18.83	<0.01	78.66	<0.01	181.83	<0.01
预计负债	197.26	0.00	0.95	<0.01	-	-
递延收益	11,502.32	0.25	11,361.20	0.29	9,839.76	0.31
递延所得税负债	24,960.06	0.54	27,736.74	0.71	30,366.09	0.95
其他非流动负债	647.08	0.01	342.13	0.01	401.77	0.01
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,125,500.12</b>	<b>46.21</b>	<b>1,665,483.99</b>	<b>42.57</b>	<b>1,254,215.20</b>	<b>39.13</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,599,997.07</b>	<b>100.00</b>	<b>3,912,195.43</b>	<b>100.00</b>	<b>3,204,847.82</b>	<b>100.00</b>

目前发行人负债结构较为稳定，流动负债为公司的主要负债来源，但随着发行人的业务发展和结构调整，发行人的流动负债总负债占比呈波动下降趋势。近三年，发行人流动负债分别为 1,950,632.62 万元、2,246,711.44 万元和 2,474,496.95 万元，分别占公司总负债的 60.87%、57.43%和 53.79%。

#### 1、 短期借款

近三年，发行人短期借款期末余额分别为 7,014.09 万元、5,007.78 万元和 3,905.67 万元，占负债总额的比重分别为 0.22%、0.13%和 0.08%。公司短期借款主要用于非房地产板块日常经营周转需要。

#### 2、 应付账款

发行人应付账款主要系与房产开发施工有关、与原材料采购业务有关及与构建长期资产相关等款项。近三年，发行人应付账款余额分别为 397,045.41 万元、422,705.00 万元和 422,089.64 万元，占发行人总负债的 12.39%、10.80%和 9.18%。2020 年末，发行人应付账款较上年末增加 25,659.59 万元，增幅 6.46%。2021 年末，发行人应付账款较上年末减少 615.36 万元，增幅-0.15%。

表 6-23 近一年发行人应付款账龄明细

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内	272,422.44	64.54
1—2 年（含 2 年）	41,245.55	9.77
2—3 年（含 3 年）	90,797.16	21.51



3 年以上	17,624.49	4.18
<b>合计</b>	<b>422,089.64</b>	<b>100.00</b>
<b>项目</b>	<b>2020 年末</b>	
	<b>金额</b>	<b>占比</b>
1 年以内	266,027.65	62.93
1—2 年 (含 2 年)	131,839.81	31.19
2—3 年 (含 3 年)	8,899.81	2.11
3 年以上	15,937.73	3.77
<b>合计</b>	<b>422,705.00</b>	<b>100.00</b>

表 6-24 2021 年末发行人应付账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	关联方
苏州市中港建筑有限公司	33,580.90	7.96	否
苏州市中设建设集团有限公司	11,884.64	2.82	否
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	9,331.76	2.21	否
江苏吴中建设集团有限公司	9,180.90	2.18	否
通州建总集团有限公司	7,321.72	1.73	否
<b>合计</b>	<b>71,299.92</b>	<b>16.89</b>	

## 3、预收款项

公司预收款项主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同,但未达到商品销售收入确认条件时已经支付给公司的购房款所形成的负债。在相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时,相应的预收账款结转为营业收入。

近三年,发行人预收款项分别为 772,367.94 万元、3,730.76 万元和 5,018.20 万元,占负债总额的比例分别为 24.10%、0.10%和 0.11%。公司预收账款主要由预售房屋销售款、货款、房屋租金组成,其中预售房屋销售款为预收款项最主要的组成部分。2020 年末,预收账款较 2019 年减少 768,637.18 万元,主要为执行新收入准则,调出至合同负债。2021 年末,预收账款较 2020 年增长 1,287.44 万元,主要是与融资租赁有关的服务费增长所致。

表 6-25 最近一年发行人预收账款结构情况

单位：万元、%

<b>项目</b>	<b>2021 年末</b>	
	<b>金额</b>	<b>占比</b>
房屋租金	768.85	15.32
与融资租赁有关的服务费	4,249.36	84.68
<b>合计</b>	<b>5,018.20</b>	<b>100.00</b>

#### 4、 合同负债

自 2020 年开始，公司执行新收入准则，合同负债由预收款项调入。合同负债主要包括：房屋销售款、预收搬迁补偿款、货款、服务费等。其中主要为房屋销售款。

**表 6-26 房屋销售款明细**

单位：万元

项目名称	期末余额	已竣工/预计竣工时间
熙境云庭	5,556.53	已竣工
吴江天城花园	2,032.42	已竣工
遇见山	2,266.14	已竣工
海和云庭	1,194.50	已竣工
滨河四季云庭	656,592.14	2022 年
山樾云庭	1,769.42	已部分竣工
御璟天玺	9,574.96	2023 年
高贤云庭	1,602.62	2023 年
东方玖著	1,385.28	已部分竣工
山云轩	30,731.50	2022 年
山云庭	7,868.02	已部分竣工
悦云庭	206,277.90	2022 年
其他楼盘	671.70	
<b>合计</b>	<b>927,523.13</b>	

#### 5、 其他应付款

发行人其他应付款主要为押金保证金、子公司与其少数股东及少数股东关联方往来款、应付工程设备款项、往来款、暂收款及代垫款等。近三年，公司其他应付款余额分别为 489,617.70 万元、277,244.67 万元和 553,686.60 万元，占负债总额的比重分别为 15.28%、7.09%和 12.04%。

2019 年，发行人其他应付款较年初增加了 276,371.88 万元，增幅 129.60%，主要原因是合作范围扩大，合作项目往来款增加。2020 年末较 2019 年末其他应付款减少 212,373.02 万元，降幅 43.38%，原因为合作项目与少数股东往来款项减少。2021 年较 2020 年末其他应付款增加 276,441.93 万元，原因为合作项目与少数股东往来款项增加。

2021 年末，发行人其他应付款中包含应付股利 473.56 万元，除此之外，2021 年末发行人其他应付款账龄结构如下表所示：

表 6-27 近一年发行人其他应付款账龄明细

单位：万元

项目	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内	476,180.93	86.08
1—2 年（含 2 年）	66,248.78	11.98
2—3 年（含 3 年）	1,201.80	0.22
3 年以上	9,581.52	1.73
合计	553,213.04	100.00

截至 2021 年末，其他应付款前五名客户合计 247,004.87 万元，占其他应付款总额的 44.61%。具体明细情况如下：

表 6-28 2021 年末发行人其他应付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方
苏州翔溢房地产开发有限公司	69,996.78	28.34	否
常州路劲房地产开发有限公司	61,283.54	24.81	否
苏州和恒置地有限公司	43,541.65	17.63	否
无锡隽锐企业管理有限公司	36,274.94	14.69	否
深圳市盛钧投资管理有限公司	35,907.96	14.54	否
合计	247,004.87	100.00	-

#### 6、 一年内到期的非流动负债

近三年，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 129,750.41 万元、187,864.47 万元和 340,135.66 万元，占负债总额的比重分别为 4.05%、4.80% 和 7.39%。上述一年内到期的非流动负债主要由一年内需偿还的长期借款、应付债券构成，报告期内呈现逐步上升的趋势。

#### 7、 长期借款

近三年，公司长期借款期末余额分别为 600,376.67 万元、1,063,245.50 万元和 1,601,964.36 万元，占负债总额的比重分别为 18.73%、27.18% 和 34.83%。

公司长期借款主要用于日常运营和项目建设。2019 年末公司长期借款规模较年初增长 233,964.17 万元，增幅为 63.85%，主要原因是新增银行借款。2020 年末公司长期借款规模较年初增长 462,868.83 万元，增幅为 77.10%，主要原因是银行借款增加。2021 年末公司长期借款规模较年初增长 538,718.86 万元，增幅 50.67%，主要原因是保证借款和信用借款增加。

表 6-29 近一年发行人长期借款分类

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
质押借款	64,575.00	4.03
抵押借款	557,705.36	34.81
保证借款	760,195.00	47.45
信用借款	219,489.00	13.70
合计	1,601,964.36	100.00

## 8、 应付债券

近三年，发行人应付债券期末余额分别为 611,639.82 万元、553,605.04 万元和 467,451.95 万元，占负债总额的比重分别为 19.08%、14.15%和 10.16%。债券融资已经逐步成为公司外部融资的主要来源之一，通过面向直接融资市场，公司一方面拓宽了融资渠道不再单一依赖银行等间接融资渠道，优化了债务结构，另一方面通过债券融资也获得了更多的低成本资金。

表 6-30 截至 2021 年末发行人应付债券明细

单位：万元、年

债券名称	发行日	发行期限	期末余额
16 苏州乐园 PRN001	2016/10/27	7	9,899.93
17 苏州乐园 PRN001	2017/4/11	7	3,974.65
17 苏州高新 MTN001	2017/3/27	5+2	139,901.18
20 苏新债 01	2020/11/17	3+2	169,168.66
21 苏新 01	2021/4/1	3+2	79,593.15
G21 苏旅 1	2021/7/15	3	9,963.69
21 苏新旅游 PPN01	2021/10/28	3	49,952.84
21 苏高新旅游（乡村振兴） ZR001	2021/9/1	1+1	4,997.83
合计	-	-	467,451.95

## 9、 长期应付款

公司长期应付款主要为应付融资租赁款、融资租赁保证金和福瑞外方股东回购义务。近三年，公司长期应付款分别为 1,409.26 万元、9,113.78 万元和 10,552.68 万元，占负债总额的比例分别为 0.04%、0.23%和 0.23%。长期应付款占比较小，且相对稳定。

## (二) 所有者权益分析

近三年，公司所有者权益合计分别为 1,523,563.32 万元、1,546,822.70 万元和 1,556,725.18 万元，公司经营情况良好，带动未分配利润持续增长。

表 6-31 发行人所有者权益分析表

单位：万元、%

权益项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
股本	115,129.29	7.40	115,129.29	7.44	115,129.29	7.56
其它权益工具	188,008.43	12.08	247,530.17	16.00	247,530.17	16.25
资本公积	163,523.93	10.50	157,675.07	10.19	157,347.10	10.33
其它综合收益	50,479.26	3.24	56,787.01	3.67	56,915.19	3.74
盈余公积	43,583.94	2.80	38,716.42	2.50	35,662.78	2.34
未分配利润	355,819.09	22.86	330,307.68	21.35	319,977.57	21.00
归属于母公司所有者权益	916,543.95	58.88	946,145.64	61.17	932,562.09	61.21
少数股东权益	640,181.23	41.12	600,677.06	38.83	591,001.23	38.79
所有者权益合计	1,556,725.18	100.00	1,546,822.70	100.00	1,523,563.32	100.00

#### 1、实收资本

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

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

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

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

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

截至 2021 年末，发行人注册资本为 115,129.29 万元。

## 2、其他权益工具

公司 2017 年 8 月发行的“苏州新区高新技术产业股份有限公司 2017 年度第二期中期票据”，发行金额为 14.00 亿元，发行利率 6.05%，期限为 5+N，还本付息方式为按年付息。

公司 2018 年 3 月发行的“苏州新区高新技术产业股份有限公司 2018 年度第一期债权融资计划”，发行金额为 5.00 亿元，发行利率 6.50%，期限为 5+N，还本付息方式为按年付息。

公司 2018 年 9 月发行的“苏州新区高新技术产业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据”，发行金额为 6.00 亿元，发行利率 6.30%，期限为 3+N，本年已还完。

## 3、资本公积

近三年，发行人资本公积分别为 157,347.10 万元、157,675.07 万元和 163,523.93 万元，占所有者权益总额的比重分别为 10.33%、10.19%和 10.50%。

表 6-32 发行人 2021 年资本公积变动情况

单位：万元

项目	2020 年末	2021 年末
资本溢价（股本溢价）	158,922.08	164,999.25
其他资本公积	-1,247.01	-1,475.32
<b>合计</b>	<b>157,675.07</b>	<b>163,523.93</b>

注 1：公司本年度偿还了 2018 年度第一期中期票据，发行费用 4,782,600.00 元冲减资本公积—股本溢价。

注 2：公司子公司苏州高新地产集团有限公司本年度转让了苏州新碧捷置业有限公司 0.159% 股权，因转让收益大于按转让的股权比例计算的子公司净资产份额，故公司将差额按持有苏州高新地产集团有限公司的股权比例调增资本公积—股本溢价 47,022.03 元。

注 3：公司子公司苏州高新地产集团有限公司控股的苏州新常捷房地产发展有限公司本年度接受股东单方面增资，因增资后子公司苏州高新地产集团有限公司享有的苏州新常捷房地产发展有限公司净资产份额大于增资前享有的净资产份额，故公司将差额按持有苏州高新地产集团有限公司的股权比例调增资本公积—股本溢价 353,273.01 元。

注 4：公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司控股的苏州高新（徐州）商旅发展有限公司本年度接受股东单方面增资，因增资后子公司苏州高新旅游产业集团有限公司享有的苏州高新（徐州）商旅发展有限公司净资产份额大于增资前享有的净资产份额，故公司将差额按持有苏州高新旅游产业集团有限公司的股权比例调增资本公积—股本溢价 69,105,093.26 元。

注 5：公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司控股的苏州高新进口商贸有限公司本

年度接受股东单方面增资,因增资后子公司苏州高新旅游产业集团有限公司享有的苏州高新进口商贸有限公司净资产份额大于增资前享有的净资产份额,故公司将差额按持有苏州高新旅游产业集团有限公司的股权比例调增资本公积—股本溢价 13,451.10 元。

注 6: 公司本年度收购了子公司苏州东菱振动试验仪器有限公司 26.47% 股权,因支付的对价大于按转让的股权比例计算的子公司净资产份额,故公司将差额调减资本公积—股本溢价 3,964,502.99 元。

注 7: 因公司联营企业杭州银行股份有限公司除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动,公司调增资本公积—其他资本公积 14,039.56 元。

注 8: 因公司联营企业东方国际创业股份有限公司除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动,公司调减资本公积—其他资本公积 2,297,164.19 元。

#### 4、盈余公积

近三年,公司盈余公积期末余额分别为 35,662.78 万元、38,716.42 万元和 43,583.94 万元,占所有者权益总额的比重分别为 2.34%、2.50% 和 2.80%。盈余公积以法定盈余公积为主,基本稳定,变动较小。

#### 5、未分配利润

近三年,公司未分配利润期末余额分别为 319,977.57 万元、330,307.68 万元和 355,819.09 万元,占所有者权益总额的比重分别为 21.00%、21.35% 和 22.86%。近三年,公司未分配利润持续稳步增长,主要是因为公司经营情况良好,净利润持续转入所致。

#### 6、少数股东权益

近三年,公司少数股东权益期末余额分别为 591,001.23 万元、600,677.06 万元和 640,181.23 万元,占所有者权益总额的比重分别为 38.79%、38.83% 和 41.12%。

公司少数股东权益期末余额稳定上升,主要是发行人新增了并表公司及房地产合作开发项目所致。2019 年末发行人新增苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司等子公司并表,少数股东权益增加。2020 年末发行人新增苏州工业园区园承捷建设发展有限公司等子公司并表,少数股东权益增加。2021 年末发行人新增苏州高新郎绿能源科技有限公司等子公司并表,少数股东权益增加。

### (三) 现金流量情况分析

表 6-33 发行人现金流量分析表

单位: 万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
经营活动现金净流量	-254,747.60	420,554.46	-270,525.32

项目	2021 年	2020 年	2019 年
其中：现金流入量	3,637,478.16	2,886,907.43	1,051,514.84
现金流出量	3,892,225.76	2,466,352.97	1,322,040.16
<b>投资活动现金净流量</b>	<b>-51,618.13</b>	<b>-369,535.11</b>	<b>-74,785.97</b>
其中：现金流入量	384,441.72	509,228.18	1,052,808.07
现金流出量	436,059.86	878,763.29	1,127,594.04
<b>筹资活动现金净流量</b>	<b>563,497.60</b>	<b>22,317.20</b>	<b>418,389.04</b>
其中：现金流入量	2,288,485.41	2,082,301.09	1,611,450.11
现金流出量	1,724,987.81	2,059,983.89	1,193,061.07
现金净增加额	257,111.76	73,313.21	73,105.51

### 1、经营活动现金流分析

2019-2021年，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-270,525.32万元、420,554.46万元和-254,747.60万元，公司经营活动现金流量呈上下波动态势。2019年经营活动产生的现金流净额为-270,525.32万元，较上年增加179,075.14万元，虽然当期整体公司的销售情况不错，但考虑到当期为增加土地储备支付大量土地款，流入的金额不足以覆盖经营活动现金流出金额，导致现金流为负值。2020年经营性现金流净额较上年增加691,079.78万元。主要是开盘销售项目较多，现金回笼情况较好，当期经营性现金流量净额呈现净增加状态。2021年经营性现金流净额较上年大幅减少675,302.06万元，降幅160.57%，原因是销售回笼减少，支付土地款增加。

### 2、投资活动现金流分析

2019-2021年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-74,785.97万元、-369,535.11万元和-51,618.13万元。2019年投资活动产生的现金流量净额为-74,785.97万元，较上年减少145,901.93万元，主要原因是发行人购置长期资产同比增加，土地收储流入同比减少。2020年投资活动产生的现金流量净额为-369,535.11万元，较上年减少294,749.14万元，主要原因为发行人长期股权投资增加，为联营企业提供股东经营性借款增加，融资租赁投放增加。2021年投资活动产生的现金流量净额为-51,618.13万元，较上年增加317,916.98万元，主要原因为对外投资减少。

### 3、筹资活动现金流分析

2019-2021年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为418,389.04万元、22,317.20万元和563,497.60万元。2019年公司筹资活动产生的现金流量净额较



上年增加15,128.93万元，主要原因是公司新增融资同比增加，偿还债务同比减少，债务结构的变动所导致。2020年筹资活动产生的现金流量净额较上年减少396,071.84万元，主要原因为地产项目推盘销售回笼资金较多，项目公司偿还了部分少数股东借款。2021年筹资活动产生的现金流量净额较上年增加541,180.40万元，主要原因是公司融资规模扩大。

#### (四) 财务指标分析

##### 1、发行人盈利能力分析

近三年，发行人毛利润率分别为32.18%、15.91%和17.24%，2019年随着房地产市场销售回暖，公司商业类房地产进入加速去化的进程，发行人商品房销售利润实现增长，毛利率、毛利润占比均实现增长。2020年公司毛利率下降，主要系房地产成本结转同比增加，同时苏州地区实施新房限价，商品房销售业务成本增幅高于收入增幅。2021年公司毛利率小幅回升，主要系收入增幅高于成本增幅，且公司投资收益有所增长所致。

近三年，发行人净资产收益率分别为3.52%、2.44%和3.09%。总资产收益率分别为1.13%、0.69%和0.83%。总体来看，近三年公司净资产收益率和总资产收益率有企稳回升的趋势，主要系房地产限价、疫情传播和房企控成本自救等多重因素叠加影响所致。

表 6-34 盈利能力指标表

单位：万元、%

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	1,189,514.10	1,004,097.44	913,775.41
营业成本	984,479.43	844,324.48	619,693.42
销售费用	36,837.31	33,546.17	36,452.61
管理费用	34,318.12	26,479.20	26,813.16
研发费用	2,489.91	1,966.55	2,106.35
财务费用	45,143.31	35,649.51	36,366.18
投资收益	58,345.44	35,491.56	-13,366.60
营业利润	68,498.40	31,391.73	89,890.32
利润总额	68,226.34	52,558.88	90,168.34
净利润	47,921.50	37,493.17	53,636.77
主营业务毛利率	17.24	15.91	32.18
净资产收益率	3.09	2.44	3.52
总资产收益率	0.83	0.69	1.13

## (1) 营业收入

近三年，公司的营业收入分别为 913,775.41 万元、1,004,097.44 万元和 1,189,514.10 万元。由于土地成本上升，发行人通过区域布局调整、产业资源整合、产业组合扩张、产品结构优化等措施，不断提高经营效率与效益。随着整体经济的复苏和房市的升温，公司销售随之转好，销售收入逐步提升。

## (2) 期间费用

表 6-35 发行人期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	36,837.31	3.10	33,546.17	3.34	36,452.61	3.99
管理费用	34,318.12	2.89	26,479.20	2.64	26,813.16	2.93
研发费用	2,489.91	0.21	1,966.55	0.20	2,106.35	0.23
财务费用	45,143.31	3.80	35,649.51	3.55	36,366.18	3.98
<b>期间费用合计</b>	<b>118,788.65</b>	<b>9.99</b>	<b>97,641.43</b>	<b>9.72</b>	<b>101,738.30</b>	<b>11.13</b>

近三年，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 101,738.30 万元、97,641.43 万元和 118,788.65 万元，占营业收入的比重分别为 11.13%、9.72%和 9.99%，有所波动，主要是近年来发行人加强了资金运作、内部运营和成本控制等环节管理，管理费用、财务费用、销售费用和研发费用存量增加，占比稳中出现小幅上升。

近三年，发行人销售费用分别为 36,452.61 万元、33,546.17 万元和 36,837.31 万元，公司销售费用分别占营业收入的 3.99%、3.34%和 3.10%。主要销售费用支出集中在职工薪酬、企业宣传费用及销售佣金上。

近三年，发行人管理费用分别为 26,813.16 万元、26,479.20 万元和 34,318.12 万元，占营业收入的比重分别为 2.93%、2.64%和 2.89%，基本保持稳定，公司管理费用主要支出在员工薪酬及劳务费、咨询顾问费、无形资产及固定资产的摊销折旧上，随着公司的持续稳健经营，管理费用将继续保持稳定。

近三年，发行人研发费用分别为 2,106.35 万元、1,966.55 万元和 2,489.91 万元，占营业收入的比重分别为 0.23%、0.20%和 0.21%，比重较小。主要原因是研发人员的职工薪酬、研发相关的固定资产折旧和物料消耗比重较小。

近三年，发行人财务费用分别为 36,366.18 万元、35,649.51 万元和 45,143.31 万元，占营业收入的比重分别为 3.98%、3.55%和 3.80%，财务费用呈小幅波动，主要原因是发行人有多种融资渠道，通过不断调整融资方式有效控制利息支出。

### (3) 资产处置收益分析

近三年，发行人资产处置收益分别为 21,488.38 万元、1,141.03 万元和 623.61 万元，占营业收入的比重分别为 2.35%、0.11%和 0.05%，占比呈下滑趋势，且 2020 年下滑幅度较大，主要是 2020 年旗下旅游集团已于 2019 年完成土地收储，土地收储同比减少所致。

### (4) 利润总额分析

近三年，发行人利润总额分别为 90,168.34 万元、52,558.88 万元和 68,226.34 万元，呈现波动趋势，2020 年同比下滑 41.71%，大幅下滑的主要原因是房地产业务结转成本增幅高于收入增幅、资产处置收益大幅下降、计提资产减值损失、公允价值变动净收益大幅减少等因素所致。资产处置收益下降原因为 2017-2019 年年原苏州乐园土地收储产生的处置收益较高，而到了 2020 年已经完成收储工作，较 2019 年度减少 20,347.35 万元；公允价值变动净收益大幅减少主要是持有的交易性金融资产公允价值变动。

## 2、发行人偿债能力分析

表 6-36 偿债能力指标表

项目	2021 年	2020 年	2019 年
资产负债率 (%)	74.72	71.66	67.78
流动比率	1.93	1.91	2.02
速动比率	0.75	0.77	0.71
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.31	1.03	1.65

房地产行业属于资金密集型行业，对资金实力要求较高，而受宏观调控政策的影响，公司目前资金来源主要是经营活动现金流入、直接融资和银行贷款三个方面。公司在业务规模扩大过程中，最大程度地利用了债权融资，报告期内公司合并报表资产负债率波动上升，在一定程度上加重了公司长期偿债压力。

从短期偿债指标看，近三年，公司的流动比率分别为 2.02、1.91 和 1.93，公司的速动比率分别为 0.71、0.77 和 0.75。总体来看，公司流动比率和速动比率指标处于正常水平，符合房地产企业特征。

近三年，公司的资产负债率分别为67.78%、71.66%和74.72%。总体来看，公司资产负债率偏高，这一方面是因为公司房地产销售形成一定规模的预收款项及合同负债，另一方面公司为保证未来发展的需要采取了较为积极的拓展战略，并主要通过债务融资方式筹集开发资金，符合房地产开发行业的一般特点。同时，公司资产负债结构持续保持稳定，资产负债率在可控范围内小幅波动。

近三年，公司的EBITDA利息保障倍数分别为1.65、1.03和1.31，指标总体保持在较好的水平且稳定，表现出公司较好的利息支付保障能力。

### 3、发行人资产运营效率分析

表 6-37 资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率	16.31	17.14	19.82
存货周转率	0.38	0.33	0.28
总资产周转率	0.20	0.20	0.22

#### (1) 应收账款周转率

近三年，公司应收账款周转率分别为19.82次/年、17.14次/年和16.31次/年，公司房地产销售收入通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高，符合房地产企业特征。

#### (2) 存货周转率

近三年，公司存货周转率分别为0.28次/年、0.33次/年和0.38次/年。总体来看，公司存货周转率较低，这与房地产行业特征相符。2018年以来，由于公司增加苏州、徐州、合肥、滁州等地块储备，存货金额大幅增加，导致存货周转率出现大幅度下降。

#### (3) 总资产周转率

近三年，公司总资产周转率分别为0.22次/年、0.20次/年和0.20次/年，整体维持稳定。

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

## 四、有息债务

表 6-38 2021 年末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

科目	2021 年末	
	余额	占比
短期借款	3,905.67	0.16
一年内到期的非流动负债	340,135.66	14.09
长期借款	1,601,964.36	66.38
应付债券	467,451.95	19.37
合计	2,413,457.64	100.00

表 6-39 2021 年末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

项目	短期借款	长期借款/ 一年内到期的 长期借款	应付债券/ 一年内到期的 应付债券	合计	占比
抵押借款		568,154.27		568,154.27	23.76
保证借款	3,905.67	830,726.00	96,000.00	930,626.00	38.93
质押借款		67,075.00		67,075.00	2.81
信用借款		234,890.00	590,000.00	824,890.00	34.50
合计	3,905.67	1,700,845.27	686,000.00	2,390,745.27	100.00

注：与报表科目差异：表中均为借款本金及债券票面金额，不含利息。

表 6-40 2021 年末发行人有息债务类型

单位：万元、%

项目	合计	占比
银行借款	1,667,745.27	69.76
非银借款	37,000.00	1.55
信用债券	590,000.00	24.68
担保债券	96,000.00	4.02
合计	2,390,745.27	100.00

## (一) 银行借款情况

截至2021年末，公司在各家银行授信总额度为233.15亿元，其中已使用授信额度166.77亿元，尚余授信66.38亿元。截至2021年末，发行人银行借款总额1,667,745.27万元，其中短期借款3,900.00万元，一年内到期的长期借款98,880.91万元，长期借款1,564,964.36万元，发行人贷款期限及担保结构如下：

表 6-41 发行人近一年银行贷款期限结构表

单位：万元、%

项目	2021 年	
	金额	占比
短期借款	3,900.00	0.23
1 年内到期的长期借款	98,880.91	5.93
长期借款	1,564,964.36	93.84
合计	1,667,745.27	100.00

表 6-42 截至 2021 年末发行人银行贷款担保结构表

单位：万元、%

项目	长期借款	短期借款	1年内到期的长期借款	金额合计	占比
抵押借款	557,705.36	-	10,448.91	568,154.27	34.07
质押借款	64,575.00	-	2,500.00	67,075.00	4.02
保证借款	723,195.00	3,900.00	70,531.00	797,626.00	47.83
信用借款	219,489.00	-	15,401.00	234,890.00	14.08
合计	1,564,964.36	3,900.00	98,880.91	1,667,745.27	100.00

公司选取截至 2021 年末主要金融机构借款，明细如下表所示：

表 6-43 截至 2021 年末发行人主要银行借款情况表

单位：万元

借款主体	借款银行	借款金额	借款起息日	借款到期日	担保条件	借款种类
本部	浦发银行	29,650.000	2020.11.25	2023.11.25	保证	流贷
	招商银行	29,998.000	2021.01.05	2023.06.20	保证	流贷
	工商银行	28,000.000	2021.07.09	2024.07.02	保证	流贷
	中国银行	48,000.000	2021.01.13	2024.01.12	保证	流贷
新晟捷	中国银行	77,500.000	2019.12.26	2024.12.24	保证	项目贷
园承捷	中国银行	28,000.000	2020.07.21	2025.07.20	保证	项目贷
新碧捷	农业银行	18,900.000	2020.06.11	2023.06.09	保证	项目贷
	建设银行	16,400.000	2020.06.12	2023.06.09	保证	项目贷
净水公司	国开行	22,800.000	2017.10.31	2028.03.21	质押	项目贷
徐州商旅	建设银行	22,400.000	2018.06.01	2025.01.01	保证	项目贷
旅游集团	江阴银行	7,680.000	2020.08.26	2023.08.25	保证	流贷
合计		329,328.00				

## (二) 非银机构借款情况

表 6-44 截至 2021 年末发行人非银借款情况表

单位：万元

借款主体	借款机构	借款金额	借款起息日	借款到期日	担保条件	借款种类
旅游集团	华泰保债	37,000.00	2021.11.26	2028.11.26	保证	保险融资
合计		37,000.00				

### (三) 存续的直接债务融资情况

截至本募集说明书签署日，公司存续期直接债务融资工具情况如下：

表 6-45 直接债务融资工具情况

单位：亿元

债券种类	债券简称	企业名称	金额	发行日	到期日	期限(年)	发行利率	担保
项目收益票据	16 苏州乐园 PRN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	1.60	2016/10/26	2023/10/27	7	5.20%	苏州高新担保
中期票据	17 苏州高新 MTN001	本部	7.30	2017/3/24	2024/3/27	5+2	3.20%	信用
项目收益票据	17 苏州乐园 PRN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	0.40	2017/4/10	2024/4/11	7	5.20%	苏州高新担保
公司债	20 苏新 01	本部	17.00	2020/11/13	2025/11/17	3+2	3.95%	信用
公司债	21 苏新 01	本部	8.00	2021/3/30	2026/4/1	3+2	3.85%	信用
私募债	G21 苏旅 1	苏州高新旅游产业集团有限公司	1.00	2021/7/13	2024/7/15	3	4.30%	苏州高新担保
定向工具	21 苏新旅游 PPN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	5.00	2021/10/26	2024/10/28	3	4.50%	信用
定向工具	22 苏州高技 PPN001	本部	10.00	2022/1/10	2025/1/12	3	3.60%	信用
定向工具	22 高新水质 PPN001	苏州高新水质净化有限公司	5.00	2022/3/3	2024/3/7	2	3.50%	信用
中期票据	22 苏州高技 MTN001	本部	7.00	2022/4/14	2025/4/18	3	3.26%	信用
中期票据	22 苏州高技 MTN002	本部	8.50	2022/5/6	2025/5/10	3	3.25%	信用
超短期融资债	22 苏州高技 SCP008	本部	4.00	2022/7/14	2022/9/28	0.21	2.00%	信用

券								
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP009	本部	4.00	2022/7/14	2022/9/28	0.21	2.00%	信用
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP010	本部	2.00	2022/7/20	2022/9/28	0.19	2.00%	信用
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP011	本部	2.00	2022/7/20	2022/9/28	0.19	1.98%	信用
中期票据	22 苏州高技 MTN003	本部	5.50	2022/8/15	2025/8/17	3.00	2.85%	信用
合计			88.30	-	-	-	-	-

发行人有息债务不存在由政府性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权融资、发储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或部门为担保人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情况，符合国家相关规定。

## 五、关联交易情况

### (一) 关联方

#### 1、 有控制关系的关联方

##### (1) 母公司

表 6-46 发行人的控股母公司情况

母公司名称	关系	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例
苏州苏高新集团有限公司	控股母公司	项目投资开发等	77.98亿元	43.79%

##### (2) 子公司（截至 2021 年末）

表 6-47 发行人子公司情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	苏州高新地产集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	84.94		同一控制下企业合并



2	苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		80.05	同一控制下企业合并
3	苏州永华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
4	苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	设立
5	苏州永佳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
6	苏州高新地产(扬州)有限公司	扬州	扬州	房地产业		100.00	设立
7	苏州协祥企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
8	苏州高新万科置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
9	苏州高新地产综合服务服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
10	苏州茂嘉企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
11	苏州高新产业新城建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
12	苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司(注1)	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
13	苏州新禹溪建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
14	苏州工业园区园承捷建设发展有限公司(注2)	苏州	苏州	房地产业		35.00	设立
15	苏州新微溪生物医药有限公司	苏州	苏州	服务业		90.00	设立
16	苏州源悦企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
17	苏州锦云锋华企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
18	苏州新禹融建设发展有限公司(注3)	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立

19	苏州高新新吴置地有限公司(注 4)	苏州	苏州	房地产业		50.00	设立
20	苏州高新光耀万坤置地有限公司(注 5)	苏州	苏州	房地产业		30.00	设立
21	苏州高新(滁州)置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
22	苏州皓泰企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
23	苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司(注 6)	苏州	苏州	房地产业		40.00	设立
24	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	设立
25	苏州新晟捷置地有限公司(注 7)	苏州	苏州	房地产业		45.00	设立
26	苏州新碧捷置业有限公司(注 8)	苏州	苏州	房地产业		49.94	设立
27	苏州新泓捷房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
28	苏州新鑫企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
29	苏州高新地产(无锡)有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
30	无锡业璟房地产开发有限公司(注 9)	苏州	苏州	服务业		26.00	设立
31	苏州新常捷房地产发展有限公司(注 10)	苏州	苏州	房地产业		25.00	设立
32	苏州新崑企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
33	苏州新墀企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
34	常州新隼捷房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		60.00	设立
35	苏州畅鑫企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券募集说明书

36	苏州新瓊企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
37	苏州欣瑜企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
38	苏州新翀企业管理 有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
39	苏州新侨置业有限 公司(注 11)	苏州	苏州	服务业		41.00	设立
40	苏州新恒捷置业有 限公司	苏州	苏州	房地产业		80.00	设立
41	苏州新许惠产城建 设发展有限公司	苏州	苏州	服务业		97.00	设立
42	苏州新深惠产城建 设发展有限公司	苏州	苏州	服务业		90.00	设立
43	苏州高新水质净化 有限公司	苏州	苏州	环保业	75.00		同一控制下 企业合并
44	苏州港阳新能源股 份有限公司(注 12)	苏州	苏州	环保业		44.00	设立
45	苏州新脉市政工程 有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
46	苏州恒脉置业有限 公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	设立
47	苏州钻石金属粉有 限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		同一控制下 企业合并
48	苏州高新旅游产业 集团有限公司	苏州	苏州	文化旅游 业	75.00		同一控制下 企业合并
49	苏州乐园国际旅行 社有限公司	苏州	苏州	文化旅游 业		100.00	同一控制下 企业合并
50	苏州市苏迪物业管 理有限公司	苏州	苏州	文化旅游 业		100.00	同一控制下 企业合并
51	苏州高新(徐州)商 旅发展有限公司	徐州	徐州	文化旅游 业		70.00	设立
52	铜仁市万山区苏高 新文化旅游有限公 司	铜仁	铜仁	文化旅游 业		80.00	设立
53	铜仁市万山区苏高 新物业有限公司	铜仁	铜仁	服务业		100.00	设立

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券募集说明书

54	苏州新沃体育发展有限公司(注 13)	苏州	苏州	服务业		55.00	设立
55	苏州高新进口商贸有限公司(注 14)	苏州	苏州	贸易		42.17	设立
56	苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	设立
57	苏州新柏汇商业管理服务有限公司	苏州	苏州	服务业		51.00	设立
58	苏州高新(徐州)投资发展有限公司	徐州	徐州	投资管理业	100.00		设立
59	苏州高新(徐州)置地有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
60	苏高新(徐州)置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	设立
61	苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司	徐州	徐州	服务业		100.00	设立
62	徐州苏科置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		51.00	设立
63	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁业	55.00		同一控制下企业合并
64	苏州高新投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业	100.00		设立
65	苏州高新环保产业(集团)有限公司	苏州	苏州	环保业	100.00		设立
66	苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	苏州	环保业		60.00	设立
67	苏州高新排水有限公司(原名:苏州高新管网管理有限公司)	苏州	苏州	环保业		100.00	设立
68	苏州高新大乘低碳环保新材发展有限公司	苏州	苏州	零售批发业		60.00	设立
69	苏州贡山生态旅游投资发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	设立

70	苏州东菱振动试验仪器有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		非同一控制下企业合并
71	苏州东菱科技有限公司	苏州	苏州	贸易业		100.00	非同一控制下企业合并
72	苏州世力源科技有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
73	苏州长菱测试技术有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
74	苏州东菱智能减振降噪技术有限公司	苏州	苏州	制造业		60.00	非同一控制下企业合并
75	苏州市合力电缆有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00	非同一控制下企业合并
76	美国振动疲劳实验室有限公司	美国	美国	服务业		68.00	非同一控制下企业合并
77	苏州苏高新能源服务有限公司	苏州	苏州	环保业	55.00		非同一控制下企业合并
78	苏州高新私募基金管理有限公司	苏州	苏州	服务业	100.00		设立
79	苏州高新股份(香港)有限公司	香港	香港	服务业	100.00		设立
80	苏州食行生鲜电子商务有限公司	苏州	苏州	零售批发业	51.00		非同一控制下企业合并
81	苏州食行企业服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
82	铜仁食行生鲜供应链管理有限公司	苏州	苏州	零售批发业		100.00	非同一控制下企业合并
83	苏州食行供应链管理有限公司	苏州	苏州	零售批发业		80.00	非同一控制下企业合并
84	苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00		设立
85	苏州高新绿色光伏能源科技有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	非同一控制下企业合并
86	苏州高新朗绿能源科技有限公司	苏州	苏州	制造业		51.00	设立

(3) 合营及联营公司

表 6-48 合营及联营公司情况表

合营或联营企业名称	与本企业关系
苏州高新美好商业管理有限公司	合营企业
苏州新创建设发展有限公司	联营企业
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	联营企业
苏州新永物业管理有限公司	联营企业
苏州苏迪投资管理有限公司	联营企业
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	联营企业
苏州工业园区大正置业有限公司	联营企业
苏州市盛澜美科房地产有限公司	联营企业
苏州上新地产发展有限公司	联营企业
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业
苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	联营企业
苏州苏迪投资发展有限公司	联营企业
东方国际创业股份有限公司	联营企业
东方国际集团上海利泰进出口有限公司	联营企业东方国际创业股份有限公司子公司

## 2、其他关联方

表 6-49 其他关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
苏州西部生态城发展有限公司	受同一母公司控制
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	受同一母公司控制
苏州金狮大厦发展管理有限公司	受同一母公司控制
苏新美好生活服务股份有限公司(原苏州新港物业服务服务有限公司)	受同一母公司控制
苏州高新区自来水有限公司	受同一母公司控制
苏州新港市政绿化服务有限公司	受同一母公司控制
苏州高新区国有资产经营集团有限公司	法定代表人系公司董事
苏州市天澜物业有限公司	苏州高新区国有资产经营集团有限公司之全资子公司
苏州科技城发展集团有限公司	苏州高新区国有资产经营集团有限公司之控股子公司
苏州科技城科新文化旅游发展有限公司	苏州科技城发展集团有限公司之控股子公司
苏州高新区建新审图技术有限公司	苏州高新区国有资产经营集团有限公司之全资子公司
苏州新灏农业旅游发展有限公司	母公司联营企业
苏州高新区新振建设发展有限公司	母公司联营企业
苏州新景天商务地产发展有限公司	母公司联营企业
苏州高新商旅发展有限公司	注

注：因苏州高新商旅发展有限公司母公司苏州高新酒店管理集团有限公司董事龙娟女士于 2021 年 3 月 11 日经公司 2021 年第二次临时股东大会选举成为公司董事，故从 2021 年 3 月 11 日起公司与苏州高新商旅发展有限公司发生的交易为关联交易。

## (二) 关联交易

公司基于其日常生产经营需要，存在向关联方采购部分商品的行为。交易定价依据为市场定价，结算方式为货到付款。从交易金额来看，关联交易的金额不大，在公司日常收付中占比极低，不涉及关联方资金占用。

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

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

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

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 6-50 2021 年发行人向关联方购销商品、提供和接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏州新灏农业旅游发展有限公司	采购水及电	883,686.80	815,296.74
华能苏州热电有限责任公司	采购商品		69,738.60
华能苏州热电有限责任公司	接受污泥处置劳务	16,350,011.37	2,096,822.92
苏新美好生活服务股份有限公司	接受物业管理服务	331,703.82	1,506,358.72
苏州金狮大厦发展管理有限公司	接受物业管理服务	1,144,417.07	1,378,526.42
苏州新永物业管理有限公司	接受物业管理服务	20,580,890.10	15,480,769.23
苏州高新区自来水有限公司	接受工程劳务	17,865,217.25	18,755,993.30
苏州市天澜物业有限公司	接受代理服务		396,108.34
苏州高新美好商业管理有限公司	接受咨询服务		712,362.60
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	采购商品	1,018,342.00	960,811.00
苏州新创建设发展有限公司	接受管理服务	1,651,315.76	729,428.69
苏州高新区建新审图技术有限公司	接受审图服务	298,245.62	361,553.14
苏州高新区新振建设发展有限公司	接受物业管理服务		914.29
中外运高新物流（苏州）有限公司	接受物流服务	811,718.70	680,547.92
苏州新景天商业地产发展有限公司	接受维修服务	24,724.53	
东方国际创业股份有限公司	采购商品	5,639,374.86	

表 6-51 出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏州高新万阳置地有限公司	提供管理服务	1,415,094.34	1,415,094.34
苏州高新美好商业管理有限公司	提供管理服务	87,893.08	197,759.43
苏州新创建设发展有限公司	提供销售代理服务	235,849.06	235,849.06
苏州工业园区大正置业有限公司	提供管理服务	867,924.53	
合肥新辉皓辰地产有限公司	提供管理服务	754,716.98	
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	提供管理服务	850,955.52	
苏州市天澜物业有限公司	提供代建服务	196,627.17	
苏州高新商旅发展有限公司	销售商品	39,207.92	
华能苏州热电有限责任公司	销售商品	272,200.86	
苏州高新区自来水有限公司	销售商品	520,340.50	
东方国际集团上海利泰进出口有限公司	销售商品	7,832,882.68	
苏州高新商旅发展有限公司	提供租赁服务	1,672,858.47	

## 2、关联租赁情况

表 6-52 2021 年发行人关联租赁情况表

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
苏州高新商旅发展有限公司	售后回租	3,619,078.43	
出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
苏州新灏农业旅游发展有限公司	“四季悦”温泉项目	4,242,476.16	6,363,713.24
苏州科技城科新文化旅游发展有限公司	办公用房	1,885,631.62	
苏新美好生活服务股份有限公司	办公用房	33,080.04	30,000.00

## 3、关联担保情况

表 6-53 2021 年发行人关联担保情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州工业园区大正置业有限公司	28,200.00	2021/8/17	2024/4/28	否

## 4、关联方资金拆借

2020 年 12 月末，公司子公司苏州高新地产集团有限公司应收苏州高新万阳置地有限公司拆借资金及利息与服务费合计 2,249,655,698.79 元。2021 年度，苏州高新地产集团有限公司向苏州高新万阳置地有限公司收取服务费 1,500,000.00 元（含税），从苏州高新万阳置地有限公司收回 120,000,000.00 元及上年服务费 1,500,000.00 元。截至 2021 年 12 月 31 日止，苏州高新地产集团有限公司应收苏州高新万阳置地有限公司 2,129,655,698.79 元（其中，服务



费 1,500,000.00 元，借款本金及利息 2,128,155,698.79 元）。

2020 年 12 月末，公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司应收苏州苏迪投资发展有限公司拆借资金及利息合计 6,768,319.21 元。2021 年度，苏州高新旅游产业集团有限公司拆借资金 384,998.95 元给苏州苏迪投资发展有限公司。截至 2021 年 12 月 31 日止，苏州高新旅游产业集团有限公司应收苏州苏迪投资发展有限公司 7,153,318.16 元。

2020 年 12 月末，公司子公司苏州高新地产集团有限公司应收苏州工业园区大正置业有限公司拆借资金及利息合计 554,356,504.33 元。2021 年度，苏州高新地产集团有限公司向苏州工业园区大正置业有限公司收取利息 27,189,042.04 元（含税）及服务费 3,780,000.00 元（含税），从苏州工业园区大正置业有限公司收回本金 272,700,000.00 元、利息 7,653,073.64 元。截至 2021 年 12 月 31 日止，苏州高新地产集团有限公司应收苏州工业园区大正置业有限公司 304,972,472.73 元（其中，服务费 3,780,000.00 元，借款本金及利息 301,192,472.04 元）。

2020 年 12 月末，公司孙公司苏州锦云锋华企业管理有限公司应收苏州市盛澜美科房地产有限公司拆借资金及利息合计 978,444,355.76 元。2021 年度，苏州锦云锋华企业管理有限公司从苏州市盛澜美科房地产有限公司收回 79,500,000.00 元，并将剩余债权 898,944,355.76 元转让给公司子公司苏州高新地产集团有限公司。2021 年度，苏州高新地产集团有限公司向苏州市盛澜美科房地产有限公司收取利息 68,670,601.82 元（含税），从苏州市盛澜美科房地产有限公司收回本金 198,750,000.00 元、利息 68,670,601.82 元。截至 2021 年 12 月 31 日止，苏州高新地产集团有限公司应收苏州市盛澜美科房地产有限公司 753,194,355.76 元。

2021 年度，公司子公司苏州高新地产集团有限公司拆借资金 71,124,982.94 元（其中：代付土拍保证金 24,960,000.00 元）给苏州上新地产发展有限公司并向苏州上新地产发展有限公司收取利息 2,946,149.56 元，从苏州上新地产发展有限公司收回本金 24,960,000.00 元及利息 170,504.53 元。截至 2021 年 12 月 31 日止，苏州高新地产集团有限公司应收苏州上新地产发展有限公司本金及利息 48,950,627.97 元。此外，苏州上新地产发展有限公司因其联营企业发生亏损而导致其 2021 年末净资产为负数，苏州高新地产集团有限公司因承担超额亏损

冲减了对苏州上新地产发展有限公司的借款 9,800,000.00 元。

2021 年 4 月，合肥新辉皓辰地产有限公司因控制权变更，公司子公司苏州高新地产集团有限公司从 4 月起不再将其纳入合并范围。2021 年 3 月末，苏州高新地产集团有限公司应收合肥新辉皓辰地产有限公司 21,184,836.63 元。2021 年 4-12 月，苏州高新地产集团有限公司从合肥新辉皓辰地产有限公司收到款项 140,000,000.00 元，返还返回合肥新辉皓辰地产有限公司预分配款项 120,000,000.00 元，并向合肥新辉皓辰地产有限公司收取管理费 800,000.00 元（含税）。截至 2021 年 12 月 31 日止，苏州高新地产集团有限公司应收合肥新辉皓辰地产有限公司 1,984,836.63 元（其中，服务费 800,000.00 元，借款 1,184,836.63 元）。

2021 年度，公司向苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司拆入资金 96,000,000.00 元。

2021 年度，公司孙公司苏州新常捷房地产发展有限公司向苏州上新地产发展有限公司拆入资金 163,985,425.15 元（其中土拍保证金 24,960,000.00 元），计提利息 18,196,719.01 元，偿还借款 72,000,000.00 元。截至 2021 年 12 月 31 日止，苏州新常捷房地产发展有限公司应付苏州上新地产发展有限公司本金及利息 110,182,144.16 元。

#### 5、关联方资产转让、债务重组情况

2021 年，公司向苏州科技城科新文化旅游发展有限公司购买了苏州高新区锦峰国际大厦 1601 室、1701 室，交易价格 4,997.62（含税）万元。

2021 年 12 月 31 日，苏州高新地产集团有限公司与苏州高新国有资产经营管理集团有限公司、苏州市天澜物业有限公司就天都商业广场 1 幢南楼租金分期偿还期限及苏州市天澜物业有限公司开具租赁发票税费等事项达成补充协议，协议约定苏州高新地产集团有限公司应收天都商业广场 1 幢南楼剩余租金由苏州市天澜物业有限公司扣除增值税、城建税、教育费附加、房产税后分四期归还苏州高新地产集团有限公司。因此公司确认债务重组损失 10,605,293.19 元。

2021 年，公司子公司苏州高新地产集团有限公司和联营企业苏州上新地产发展有限公司（苏州高新地产集团有限公司持股 35%）共同设立苏州新常捷房地产发展有限公司，苏州新常捷房地产发展有限公司成立时注册资本 2,000 万元，苏州高新地产集团有限公司持有 80% 股权。2021 年 9 月，苏州上新单方面向苏州新

常捷房地产发展有限公司增资 6,400 万元,增资后苏州高新地产集团有限公司持有苏州新常捷房地产发展有限公司的股权比例变更为 25%。同时,苏州高新地产集团有限公司将对苏州新常捷房地产发展有限公司的债权 67,455,978.44 元转让给苏州上新地产发展有限公司并向苏州上新地产发展有限公司收取了苏州新常捷房地产发展有限公司成立之日起至股权变更日 55%股权对应的股东借款利息 11,405,725.68 元(含税)。

#### 6、关键管理人员报酬

表 6-54 2021 年发行人关键管理人员报酬情况表

单位:万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	826.46	908.05

#### 7、关联方应收应付款项

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

##### (1) 应收项目

表 6-55 2021 年末发行人关联应收项目情况表

单位:万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华能苏州热电有限责任公司	12.42	0.12	-	-
应收账款	苏新美好生活服务股份有限公司	12.66	0.13	-	-
应收账款	苏州高新区自来水有限公司	9.34	0.09	-	-
应收账款	苏州市天澜物业有限公司	20.84	0.10	-	-
应收账款	苏州高新商旅发展有限公司	28.76	5.73	-	-
应收账款	东方国际集团上海利泰进出口有限公司	310.33	1.55	-	-
预付款项	苏州金狮大厦发展	-	-	0.13	-

	管理有限公司				
预付款项	苏州高新区自来水有限公司	111.90	-	1,579.37	-
预付款项	苏州新永物业管理 有限公司	10.36	-	6.22	-
其他应收款	苏州市天澜物业有 限公司	2,143.55	107.18	3,395.20	169.76
其他应收款	苏州苏迪投资发展 有限公司	715.33	715.33	676.83	676.83
其他应收款	苏州科技城发展集 团有限公司	6.50	0.03	24.74	0.12
其他应收款	苏新美好生活服务 股份有限公司	4.56	1.55	5.06	0.03
其他应收款	苏州金狮大厦发展 管理有限公司	0.02	0.00	0.04	0.00
其他应收款	苏州高新万阳置地 有限公司	212,965.57	212.97	224,965.57	224.97
其他应收款	苏州高新生命健康 小镇建设发展有限 公司	200.00	0.20	200.00	0.20
其他应收款	苏州高新区自来水 有限公司	108.62	0.54	91.53	0.46
其他应收款	苏州苏高新集团有 限公司	0.06	0.00	0.06	0.00
其他应收款	苏州高新美好商业 管理有限公司	11.15	0.01	-	-
其他应收款	华能苏州热电有限 责任公司	-	-	0.10	0.00
其他应收款	苏州新景天商务地 产发展有限公司	-	-	14.38	0.07
其他应收款	苏州新永物业管理 有限公司	0.05	0.00	0.09	0.00
其他应收款	苏州高新区新振建 设发展有限公司	0.41	0.00	0.41	0.00
其他应收款	苏州市盛澜美科房 地产有限公司	70,019.44	70.02	97,844.44	97.84
其他应收款	苏州工业园区大正 置业有限公司	30,497.25	30.50	55,435.65	55.44
其他应收款	苏州上新地产发展 有限公司	3,915.06	3.92	-	-
其他应收款	合肥新辉皓辰地产 有限公司	198.48	0.20	-	-
一年内到期	苏州高新商旅发展	4,148.39	62.23	-	-

的非流动资产	有限公司				
--------	------	--	--	--	--

## (2) 应付项目

表 6-56 2020 年末发行人关联应付项目情况表

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	苏新美好生活服务股份有限公司	608.81	612.15
应付账款	华能苏州热电有限责任公司	16.53	40.17
应付账款	苏州高新区自来水有限公司	141.91	128.39
应付账款	苏州新永物业管理有限公司	202.63	41.15
应付账款	中外运高新物流（苏州）有限公司	4.29	7.34
应付账款	东方国际创业股份有限公司	260.86	-
其他应付款	苏新美好生活服务股份有限公司	435.63	438.13
其他应付款	苏州苏高新集团有限公司	279.32	345.18
其他应付款	苏州新创建发展有限公司	47.09	39.94
其他应付款	苏州科技城发展集团有限公司	16.05	16.05
其他应付款	苏州新灏农业旅游发展有限公司	424.25	33.63
其他应付款	苏州高新区自来水有限公司	11.75	11.41
其他应付款	苏州高新美好商业管理有限公司	-	78.37
其他应付款	苏州新永物业管理有限公司	117.14	346.08
其他应付款	苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	5,708.42	4,242.30
其他应付款	苏州新港市政绿化服务有限公司	1.00	1.00
其他应付款	苏州金狮大厦发展管理有限公司	-	0.26
其他应付款	中外运高新物流（苏州）有限公司	5.02	2.80
其他应付款	苏州上新地产发展有限公司	11,018.21	-
其他应付款	苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	9,600.00	-
其他应付款	东方国际创业股份有限公司	56.08	-
合同负债	苏州新景天商务地产发展有限公司	0.02	-

## 六、或有事项

## (一) 对外担保事项

截至 2021 年末，发行人合并范围内对外担保金额 2.82 亿元。

## (二) 未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，本公司没有重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

## (三) 重大承诺及其他或有事项

## 1、重要承诺事项

### 资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日止, 公司用于对外借款抵押的无形资产—土地使用权的账面价值为 430,743,126.36 元; 存货—土地使用权的账面价值为 5,310,935,190.47 元。

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日止, 公司子公司苏州高新水质净化有限公司将其污水集中收集处理系统及附属设施收入收益权予以质押用于对外借款, 质押期至 2032 年 10 月 29 日。

(3) 截至 2021 年 12 月 31 日止, 公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司将水上世界乐园与温泉世界乐园的收费权予以质押用于对外借款, 质押期至 2034 年 12 月 10 日。

(4) 2020 年, 公司与苏州高新福瑞融资租赁有限公司(以下简称“合资公司”)外方股东福田金属箔粉工业株式会社和常青资本(香港)有限公司签订《苏州高新福瑞融资租赁有限公司合资合同补充协议(2020 年版)》, 协议约定: 在发生以下任一情况下, 福田金属箔粉工业株式会社或常青资本(香港)有限公司有权要求公司一次性回购其在合资公司的全部股权: (1) 合资公司在 2020 至 2022 三年间平均资本回报率低于 8%(不含 8%)的, (2) 合资公司在 2020 至 2022 三年期内, 当年财务报表如出现亏损, 亏损当年福田金属箔粉工业株式会社或常青资本(香港)有限公司有权要求公司一次性回购其全部股权。回购价格为各自出资金额加上以下两种情况中较高的金额: (1) 各自股权对应 2015 年至 2022 年的净利润之和减去各自利润已分配金额; (2) 各自出资金额 2015 年至 2022 年利息之和减去各自利润已分配金额, 其中利息以中国国内一年期贷款 LPR 利率上浮 15%为标准, 采取单利计算。

(5) 2021 年 6 月, 公司子公司苏州高新地产(无锡)有限公司与重庆华宇集团有限公司、无锡隽锐企业管理有限公司、无锡业璟房地产开发有限公司与深圳市盛均投资管理有限公司签署了《关于锡国土(经)2021-24 号地块项目合作协议》。协议约定在标的项目已售部分销售面积达到总可销售面积的 95%(含 95%)以上, 深圳市盛均投资管理有限公司(持有无锡业璟 24.75%股权)有权要求苏州高新地产(无锡)有限公司回购其持有的无锡业璟股权。

## 2、或有事项

(1) 2020 年 7 月，通州建总集团有限公司向江苏省徐州市中级人民法院提起诉讼，要求法院判令苏州高新(徐州)置地有限公司给付工程款 152,846,856.7 元及利息(以应付工程款 152,846,856.7 为计算基数，以 2016 年 3 月 26 日起至判决生效确定给付工程款之日止，按银行同期贷款利率标准给付)并承担诉讼费用。上述案件一审已经判决，通州建总集团有限公司不服一审判决，已提起上诉，案件正在审理之中。

(2) 2021 年 7 月 20 日，谢海明向江苏省扬州市广陵区人民法院提起诉讼，请求法院判令公司子公司苏州高新地产(扬州)有限公司双倍返还购房定金 766,836.00 元、退还房款 1,533,672.00 元、承担本案律师费暂计 20,000.00 元、承担本案诉讼费、保全费。上述案件正在审理之中。截至 2021 年 12 月 31 日，因上述案件，苏州高新地产(扬州)有限公司银行存款 1,666,604.52 元被冻结。

## 七、受限资产情况

表 6-57 2021 年末发行人受限资产明细

单位：万元、%

项目	账面价值	占比	所有权或使用权受限制的原因
货币资金	45,713.38	7.37	因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制
存货	531,093.52	85.68	银行借款抵押
无形资产	43,074.31	6.95	银行借款抵押
合计	619,881.21	100.00	-

表 6-58 2021 年末发行人受限资产抵押明细

单位：万元

抵押权银行	贷款金额(万元)	贷款到期日	抵押物	抵押物账面价值	抵押人
建设银行	131,288.27	2025.06.15	苏(2020)苏州市不动产权第 5004622 号	77,465.47	新禹溪
建设银行	54,500.00	2026.06.10	苏(2021)苏州市不动产权第 5008728 号	100,286.88	新禹融
中国银行	38,000.00	2024.08.23	苏(2021)常熟市不动产权第 8111349 号	47,501.39	新常捷
建设银行	60,750.00	2024.10.26	苏(2021)无锡市不动产权第 0194620 号	183,862.58	无锡业璟
中国银行	118,500.00	2026.10.20	苏(2021)昆山市不动产权第 3030404 号	121,977.19	新泓捷
建设银行	23,000.00	2026.05.16	苏(2020)苏州市不动产权第 5016168 号	771.18	新微溪

中国银行	219,000.00	2035.03.05	苏（2021）苏州市不动产权第 5001294 号	42,303.14	旅游集团
<b>合计</b>	<b>645,038.27</b>			<b>574,167.83</b>	

#### 八、衍生产品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无任何商品期货、期权及各类金融衍生品情况。

#### 九、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大投资理财产品情况。

#### 十、海外投资

截至本募集说明书签署之日，除已披露的信息外，公司无任何海外投资情况。

#### 十一、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期超短期融资券外，发行人无其他正在报批或已批准拟发行的企业债、公司债及其他各类债务融资工具。未来不排除发行人在符合监管政策的前提下继续通过在银行间债券市场发行其他债务融资工具进行融资的可能性。

#### 十二、预计亏损

无。



## 第七章 发行人资信状况

### 一、评级

#### (一) 近三年历史主体评级

发行人自2007年2月27日进行首次评级，发行人目前主体评级为AAA，近三年评级情况如下：

2020年12月，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析评定，苏州新区高新技术产业股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2021年3月，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析评定，苏州新区高新技术产业股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2021年6月，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析评定，苏州新区高新技术产业股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2021年7月，经中诚信国际资信评估有限责任公司综合分析评定，苏州新区高新技术产业股份有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2021年8月，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析评定，苏州新区高新技术产业股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2022年3月，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析评定，苏州新区高新技术产业股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2022年8月，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合分析评定，苏州新区高新技术产业股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

表 7-1 近三年历史主体评级

评级时间	主体评级等级	评级机构	评级展望	标识所代表的涵义
2020.12	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	稳定	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
2021.03	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	稳定	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
2021.06	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	稳定	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
2021.07	AA+	中诚信国际资信评估有限责任公司	稳定	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低

2021.08	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	稳定	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
2022.03	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	稳定	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
2022.08	AAA	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	稳定	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低

## 二、授信情况

截至2021年末，公司在各家银行授信总金额为233.15亿元，其中已使用授信额度166.77亿元，尚余授信66.38亿元。

表 7-2 发行人主要银行授信情况表

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用授信额	剩余授信额度
工商银行	189,675.00	176,375.00	13,300.00
农业银行	241,242.00	161,942.00	79,300.00
中国银行	411,115.00	362,115.00	49,000.00
建设银行	353,837.00	230,607.00	123,230.00
交通银行	180,152.00	158,652.00	21,500.00
浦发银行	31,550.00	30,550.00	1,000.00
中信银行	53,000.00	17,000.00	36,000.00
华夏银行	35,000.00	10,000.00	25,000.00
光大银行	105,000.00	89,600.00	15,400.00
江苏银行	46,143.00	35,643.00	10,500.00
招商银行	99,900.00	69,238.00	30,662.00
民生银行	65,000.00	54,900.00	10,100.00
苏州银行	63,000.00	27,000.00	36,000.00
兴业银行	74,000.00	25,000.00	49,000.00
农发行	9,000.00	9,000.00	-
国家开发银行	55,800.00	22,800.00	33,000.00
宁波银行	86,250.00	70,814.00	15,436.00
广发银行	33,000.00	29,550.00	3,450.00
上海银行	58,800.00	3,800.00	55,000.00

授信银行	授信总额	已使用授信额	剩余授信额度
浙商银行	49,000.00	49,000.00	-
南京银行	21,000.00	7,000.00	14,000.00
南昌银行	5,000.00	-	5,000.00
渤海银行	30,000.00	-	30,000.00
江阴农商行	35,060.00	27,160.00	7,900.00
<b>合计</b>	<b>2,331,524.00</b>	<b>1,667,746.00</b>	<b>663,778.00</b>

### 三、违约记录

公司近三年借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

### 四、企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司直接债务融资工具发行金额总计 224.00 亿元，目前尚在存续期内的债券累计金额 88.30 亿元，存续期内发行人未出现延迟支付本金和利息的情况。

表 7-3 发行人已发行债务融资工具情况（不含债权融资计划）

单位：亿元、年、%

债券种类	债券简称	企业名称	发行规模	余额	起息日	到期日	期限	发行利率	担保	状态
一般公司债	09 苏高新	苏州新区高新技术产业股份有限公司	10.00	0.00	2009-11-09	2014-11-09	5.00	6.30	苏州高新担保	到期
私募债	13 苏新债	苏州高新水质净化有限公司	2.00	0.00	2013-07-19	2016-07-19	3.00	7.80	苏州高新担保	到期
私募债	14 苏污水	苏州高新水质净化有限公司	3.00	0.00	2014-10-31	2017-10-31	3.00	8.20	苏州高新担保	到期
一般公司债	14 苏新债	苏州新区高新技术产业股份有限公司	7.00	0.00	2015-05-29	2018-05-29	3.00	4.67	信用	到期
一般中期票据	15 苏州高新 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	9.00	0.00	2015-08-07	2018-08-07	3.00	4.70	信用	到期
一般公司债	16 苏新债	苏州新区高新技术产业股份有限公司	10.00	0.00	2016-01-25	2021-01-25	5.00	4.00	信用	到期
一般短期融资券	16 苏州乐园 GP001	苏州高新旅游产业集团有限公司	1.00	0.00	2016-02-23	2017-02-23	1.00	4.50	信用	到期

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券募集说明书

项目收益票据	16 苏州乐园 PRN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	2.00	1.60	2016-10-27	2023-10-27	7.00	5.20	苏州高新担保	存续
一般中期票据	17 苏州高新 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	14.00	7.30	2017-03-27	2024-03-27	7.00	3.20	信用	存续
项目收益票据	17 苏州乐园 PRN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	0.50	0.40	2017-04-11	2024-04-11	7.00	5.20	苏州高新担保	存续
一般中期票据	17 苏州高新 MTN002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	14.00	0.00	2017-08-23	2022-08-23	5.00	6.05	信用	到期
私募债	18 苏新 01	苏州新区高新技术产业股份有限公司	11.00	0.00	2018-08-16	2023-08-16	5.00	4.00	信用	到期
一般中期票据	18 苏州高技 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	6.00	0.00	2018-09-21	2021-09-21	3.00	6.30	信用	到期
私募债	18 苏新 02	苏州新区高新技术产业股份有限公司	4.00	0.00	2018-11-23	2023-11-23	5.00	5.09	信用	到期
定向工具	19 苏州高技 PPN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	10.00	0.00	2019-01-18	2022-01-18	3.00	4.70	信用	到期
定向工具	19 苏州高技 PPN002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	10.00	0.00	2019-05-17	2022-05-17	3.00	4.69	信用	到期
私募债	20 污水债	苏州高新水质净化有限公司	1.00	0.00	2020-05-06	2022-05-06	2.00	3.68	苏州高新担保	到期
一般公司债	20 苏新 01	苏州新区高新技术产业股份有限公司	17.00	17.00	2020-11-17	2025-11-17	5.00	3.95	信用	存续
定向工具	20 苏州高技 PPN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	1.00	0.00	2020-12-08	2023-12-08	3.00	4.00	信用	到期
超短期融资债券	21 苏州高技 SCP001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	1.50	0.00	2021-03-03	2021-03-31	0.08	2.60	信用	到期
一般公司债	21 苏新 01	苏州新区高新技术产业股份有限公司	8.00	8.00	2021-04-01	2026-04-01	5.00	3.85	信用	存续
私募债	G21 苏旅 1	苏州高新旅游产业集团有限	1.00	1.00	2021-07-15	2024-07-15	3.00	4.30	苏州高新担保	存续

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券募集说明书

		公司								
超短期融资债券	21 苏州高技 SCP002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2.40	0.00	2021-09-09	2021-12-08	0.25	2.35	信用	到期
超短期融资债券	21 苏州高技 SCP003	苏州新区高新技术产业股份有限公司	4.80	0.00	2021-09-28	2021-12-27	0.25	2.40	信用	到期
定向工具	21 苏新旅游 PPN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	5.00	5.00	2021-10-28	2024-10-28	3.00	4.50	苏州高新担保	存续
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	3.40	0.00	2022-01-07	2022-03-28	0.22	2.47	信用	到期
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2.90	0.00	2022-01-11	2022-03-28	0.21	2.47	信用	到期
定向工具	22 苏州高技 PPN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	10.00	10.00	2022-01-12	2025-01-12	3.00	3.60	信用	存续
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP003	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2.90	0.00	2022-01-14	2022-03-27	0.20	2.47	信用	到期
定向工具	22 高新水质 PPN001	苏州高新水质净化有限公司	5.00	5.00	2022-03-07	2024-03-07	2.00	3.50	信用	存续
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP004	苏州新区高新技术产业股份有限公司	5.40	0.00	2022-04-15	2022-06-24	0.19	2.30	信用	到期
一般中期票据	22 苏州高技 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	7.00	7.00	2022-04-18	2025-04-18	3.00	3.26	信用	存续
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP005	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2.00	0.00	2022-04-19	2022-06-28	0.19	2.30	信用	到期
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP006	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2.10	0.00	2022-04-22	2022-06-28	0.18	2.27	信用	到期
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP007	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2.10	0.00	2022-04-22	2022-06-28	0.18	2.25	信用	到期
一般中期票据	22 苏州高技 MTN002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	8.50	8.50	2022-05-10	2025-05-10	3.00	3.25	信用	存续
超短期融资债券	22 苏州高	苏州新区高新	4.00	4.00	2022-07-15	2022-09-28	0.21	2.00	信用	存续

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2022 年度第十二期超短期融资券募集说明书

券	技 SCP008	技术产业股份 有限公司								
超短期融资债 券	22 苏州高 技 SCP009	苏州新区高新 技术产业股份 有限公司	4.00	4.00	2022-07-15	2022-09-28	0.21	2.00	信用	存续
超短期融资债 券	22 苏州高 技 SCP010	苏州新区高新 技术产业股份 有限公司	2.00	2.00	2022-07-21	2022-09-28	0.19	2.00	信用	存续
超短期融资债 券	22 苏州高 技 SCP011	苏州新区高新 技术产业股份 有限公司	2.00	2.00	2022-07-21	2022-09-28	0.19	1.98	信用	存续
一般中期票据	22 苏州高 技 MTN003	苏州新区高新 技术产业股份 有限公司	5.50	5.50	2022-08-17	2025-08-17	3.00	2.85	信用	存续
<b>合计</b>	-	-	<b>224.00</b>	<b>88.30</b>	-	--	-	-	-	-

## 第八章 发行人 2022 年 1-6 月基本情况

## 一、发行人 2022 年 1-6 月主营业务情况

表 8-1 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	414,443.73	78.77	1,052,663.00	88.50	890,988.15	88.74	757,247.02	82.87
动迁房开发	-	-	-	-	16,351.15	1.63	65,403.80	7.16
房地产出租	2,441.17	0.46	4,180.10	0.35	1,682.10	0.17	841.59	0.09
游乐服务	7,471.82	1.42	27,742.41	2.33	24,928.83	2.48	18,760.22	2.05
振动试验设备制造 与振动检测	9,525.67	1.81	41,450.38	3.48	34,708.08	3.46	34,502.26	3.78
环保产业	17,072.03	3.24	23,473.63	1.97	22,727.16	2.26	20,825.13	2.28
工业品销售	-	-	-	-	-	-	3,539.36	0.39
代建工程	9.24	0.00	225.93	0.02	496.67	0.05	670.97	0.07
服务收入	-	-	117.92	0.01	118.11	0.01	1,785.59	0.20
融资租赁	9,959.53	1.89	15,755.32	1.32	10,486.39	1.04	8,240.19	0.90
批发零售	62,178.38	11.82	16,835.15	1.42	-	-	-	-
其他业务	3,018.80	0.57	7,070.25	0.59	1,610.81	0.16	1,959.27	0.21
合计	526,120.37	100.00	1,189,514.09	100.00	1,004,097.44	100.00	913,775.41	100.00

表 8-2 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	351,934.79	77.70	866,816.79	88.05	750,433.40	88.88	485,021.58	78.27
动迁房开发	-	-	-	-	17,310.97	2.05	69,822.12	11.27
房地产出租	3,295.31	0.73	6,132.37	0.62	3,231.33	0.38	1,531.76	0.25
游乐服务	15,489.64	3.42	37,371.51	3.80	28,780.83	3.41	15,447.21	2.49
振动试验设备制 造与振动检测	7,306.14	1.61	26,923.81	2.73	22,030.72	2.61	21,384.62	3.45
环保产业	12,776.96	2.82	18,948.79	1.92	15,727.82	1.86	16,251.81	2.62
工业品销售	-	-	-	-	-	-	3,875.41	0.63
代建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
服务收入	89.65	0.02	343.79	0.03	338.84	0.04	1,160.63	0.19
融资租赁	4,717.13	1.04	9,306.82	0.95	5,552.31	0.66	3,758.57	0.61
批发零售	56,212.71	12.41	15,924.29	1.62	0.00	0.00	0.00	0.00

其他业务	1,106.26	0.24	2,711.26	0.28	918.26	0.11	1,439.71	0.23
合计	452,928.59	100.00	984,479.43	100.00	844,324.48	100.00	619,693.42	100.00

表 8-3 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月毛利润构成情况表

单位：万元、%

行业名称	2022 年 1-6 月			2021 年度			2020 年度			2019 年度		
	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比	金额	毛利率	占比
商品房销售	62,508.94	15.08	85.40	185,846.21	17.65	90.64	140,554.75	15.78	87.97	272,225.44	35.95	92.57
动迁房开发	-	-	-	-	-	-	-959.82	-5.87	-0.60	-4,418.32	-6.76	-1.50
房地产出租	-854.14	-34.99	-1.17	-1,952.27	-46.70	-0.95	-1,549.23	-92.10	-0.97	-690.16	-82.01	-0.23
游乐服务	-8,017.82	-107.31	-10.95	-9,629.10	-34.71	-4.70	-3,852.01	-15.45	-2.41	3,313.02	17.66	1.13
振动试验设备制造与振动检测	2,219.53	23.30	3.03	14,526.57	35.05	7.08	12,677.36	36.53	7.93	13,117.64	38.02	4.46
环保产业	4,295.07	25.16	5.87	4,524.84	19.28	2.21	6,999.33	30.80	4.38	4,573.32	21.96	1.56
工业品销售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-336.06	-9.49	-0.11
代建工程	9.24	100.00	0.01	225.93	100.00	0.11	496.67	100.00	0.31	670.97	100.00	0.23
服务收入	-89.65		-0.12	-225.87	-191.55	-0.11	-220.73	-186.88	-0.14	624.96	35.00	0.21
融资租赁	5,242.40	52.64	7.16	6,448.50	40.93	3.15	4,934.08	47.05	3.09	4,481.63	54.39	1.52
批发零售	5,965.67	9.59	8.15	910.86	5.41	0.44	-	-	-	-	-	-
其他业务	1,912.54	63.35	2.61	4,358.99	61.65	2.13	692.55	42.99	0.43	519.56	26.52	0.18
合计	73,191.78	13.91	100.00	205,034.66	17.24	100.00	159,772.96	15.91	100.00	294,081.99	32.18	100.00



2022 年 1-6 月，发行人营业收入为 52.61 亿元，同比增加了 189.55%，主要系房地产结转收入同比增加。商品房销售收入依然是发行人营业收入最主要来源，2022 年 1-6 月，商品房销售实现营业收入 414,443.73 万元，对同期主营业务收入的贡献为 78.77%；批发零售业务已成为发行人营业收入的第二大来源，实现营业收入 62,178.38 万元，占公司总营业收入 11.82%；环保业务实现营业收入 17,072.03 万元，占公司总营业收入 3.24%；融资租赁业务实现营业收入 9959.53 万元，占公司总营业收入 1.89%；振动试验设备制造与振动检测业务实现营业收入 9,525.67 万元，占公司总营业收入 1.81%；游乐服务板块实现营业收入 7,471.82 万元，占同期主营业务收入的比重为 1.42%。

2022 年 1-6 月，发行人营业成本为 45.29 亿元，同比增加了 193.09%，主要系房地产成本结转同比增加。

2022 年 1-6 月，发行人实现了主营业务毛利润 7.32 亿元，毛利率 13.91%，发行人主营业务毛利率较为稳定。

## 二、发行人 2022 年 1-6 月财务情况

发行人 2022 年 1-6 月财务报表，发行人会计报表编制基础、重大会计政策未发生变更；发行人财务数据未进行追溯调整或重述；发行人财务报表未经审计；发行人会计师事务所未发生变更；其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况如下：

1、2022 年 1 月，公司子公司苏州高新私募基金管理有限公司与苏州高新投资管理有限公司成立苏州苏新股权投资合伙企业（有限合伙），公司合计持股比例 100%，故将该公司纳入 2022 年度合并范围。

2、2022 年 3 月，公司子公司苏州高新私募基金管理有限公司与苏州高新投资管理有限公司、苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司成立苏州苏新绿碳产业投资合伙企业（有限合伙），公司合计持股比例 100%，故将该公司纳入 2022 年度合并范围。

3、2022 年 5 月，公司子公司苏州高新地产集团有限公司设立苏州新京捷置地有限公司，地产集团持股 100%，故将该公司纳入 2022 年度合并范围。

4、2022 年 5 月，公司子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司与南京朗拓物业管理有限公司共同设立苏州高朗绿色生活服务有限公司，产业新城公司持股 60%，故将该公司纳入 2022 年度合并范围。

5、2022 年 5 月，公司子公司苏州高新产业新城建设发展有限公司与苏州朗韬管理咨询有限公司共同设立苏州高朗地产营销有限公司，产业新城公司持股 60%，故将该公司纳入 2022 年度合并范围。

6、2022 年 3 月，公司子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司设立苏州高新区新洁水处理有限公司，环保集团持股 100%，故将该公司纳入 2022 年度合并范围。

7、2022 年 5 月，公司子公司苏州高新环保产业（集团）有限公司设立苏州高新区白荡水质净化有限公司，环保集团持股 100%，故将该公司纳入 2022 年度合并范围。

**表 8-4 发行人主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因**

单位：万元、%

科目	2022 年 6 月末	2021 年末	变动比例	情况说明
交易性金融资产	13,380.89	39,458.66	-66.09	主要是持有金融资产减持所致
预付款项	55,210.16	335,452.16	-83.54	主要是前期预付项目土地款转入存货所致
长期应收款	125,388.87	83,032.29	51.01	主要是融资租赁项目投放增加所致
无形资产	159,116.22	103,415.18	53.86	主要是构建长期资产支付的土地款所致
总资产	6,300,376.92	6,156,722.25	2.33	同比正增长，变动不大
一年内到期的非流动负债	183,008.83	340,135.66	-46.20	主要是融资结构优化，一年以内账期的长期负债减少所致
应付债券	709,179.53	467,451.95	51.71	主要是融资规模扩大，新增债券发行所致
总负债	4,645,129.40	4,599,997.07	0.98	同比正增长，变动不大
其它权益工具	283,958.43	188,008.43	51.03	主要是新增永续债发行所致
净资产	1,655,247.52	1,556,725.18	6.33	同比正增长，变动不大
科目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	变动比例	情况说明
营业收入	526,120.37	181,702.03	189.55	主要是房地产收入结转大幅增加所致
营业成本	452,928.59	154,533.53	193.09	与营业收入变化幅度基本一致
净利润	26,615.87	5,256.41	406.35	房地产收入增长幅度大于成本增长幅度
经营活动产生的现金流量净额	-480,271.08	214,530.01	-323.87	竞拍土地导致经营性现金净流出，同时房产销售回笼减少

### 三、发行人 2022 年 1-6 月资信状况变动情况

#### （一）发行人近一年评级变动情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体评级 AAA，近一年无变动。

#### （二）授信情况

发行人与中国银行、建设银行、农业银行等金融机构保持良好的合作，截至

2022 年 6 月 30 日，发行人银行授信总额 265.52 亿元，已使用 202.32 亿元，未使用 63.20 亿元。具体授信情况如下：

表 8-5 截至 2022 年 6 月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
1	工商银行	259,617.50	241,817.50	17,800.00
2	农业银行	250,384.00	216,784.00	33,600.00
3	中国银行	508,103.00	387,103.00	121,000.00
4	建设银行	416,712.50	340,782.50	75,930.00
5	交通银行	216,803.50	167,491.00	49,312.50
6	浦发银行	47,650.00	29,650.00	18,000.00
7	中信银行	50,800.00	49,800.00	1,000.00
8	华夏银行	35,000.00	19,700.00	15,300.00
9	光大银行	114,000.00	88,500.00	25,500.00
10	江苏银行	59,342.50	36,342.50	23,000.00
11	招商银行	85,000.00	79,138.00	5,862.00
12	民生银行	65,000.00	64,800.00	200.00
13	苏州银行	91,000.00	26,000.00	65,000.00
14	兴业银行	69,306.00	47,206.00	22,100.00
15	国家开发银行	21,550.00	21,550.00	0.00
16	宁波银行	75,000.00	50,514.00	24,486.00
17	广发银行	34,000.00	29,250.00	4,750.00
18	上海银行	52,400.00	52,400.00	0.00
19	浙商银行	89,000.00	0.00	89,000.00
20	南京银行	14,000.00	6,850.00	7,150.00
21	江西银行	5,000.00	4,750.00	250.00
22	苏州农商行	20,000.00	0.00	20,000.00
23	渤海银行	30,000.00	30,000.00	0.00
24	江阴农商行	39,570.00	26,770.00	12,800.00
25	农发行	6,000.00	6,000.00	0.00
合计		2,655,239.00	2,023,198.50	632,040.50

#### 四、发行及偿付债务融资工具及其他直接融资工具情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属企业的债务融资工具及其他直接融资工具情况如下表所示：

表 8-6 债务融资工具及其他直接融资工具存续情况

单位：亿元

债券种类	债券简称	企业名称	金额	发行日	到期日	期限(年)	发行利率	担保
项目收益票据	16 苏州乐园 PRN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	1.60	2016/10/26	2023/10/27	7	5.20%	苏州高新担保
中期票据	17 苏州高新 MTN001	本部	7.30	2017/3/24	2024/3/27	5+2	3.20%	信用
项目收益票据	17 苏州乐园 PRN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	0.40	2017/4/10	2024/4/11	7	5.20%	苏州高新担保
公司债	20 苏新 01	本部	17.00	2020/11/13	2025/11/17	3+2	3.95%	信用
公司债	21 苏新 01	本部	8.00	2021/3/30	2026/4/1	3+2	3.85%	信用
私募债	G21 苏旅 1	苏州高新旅游产业集团有限公司	1.00	2021/7/13	2024/7/15	3	4.30%	苏州高新担保
定向工具	21 苏新旅游 PPN001	苏州高新旅游产业集团有限公司	5.00	2021/10/26	2024/10/28	3	4.50%	信用
定向工具	22 苏州高技 PPN001	本部	10.00	2022/1/10	2025/1/12	3	3.60%	信用
定向工具	22 高新水质 PPN001	苏州高新水质净化有限公司	5.00	2022/3/3	2024/3/7	2	3.50%	信用
中期票据	22 苏州高技 MTN001	本部	7.00	2022/4/14	2025/4/18	3	3.26%	信用
中期票据	22 苏州高技 MTN002	本部	8.50	2022/5/6	2025/5/10	3	3.25%	信用
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP008	本部	4.00	2022/7/14	2022/9/28	0.21	2.00%	信用
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP009	本部	4.00	2022/7/14	2022/9/28	0.21	2.00%	信用
超短期融资债券	22 苏州高技 SCP010	本部	2.00	2022/7/20	2022/9/28	0.19	2.00%	信用

超短期融资债券	22 苏州高技 SCP011	本部	2.00	2022/7/20	2022/9/28	0.19	1.98%	信用
中期票据	22 苏州高技 MTN003	本部	5.50	2022/8/15	2025/8/17	3.00	2.85%	信用
合计			88.30	-	-	-	-	-

## 五、发行人截至 2022 年 6 月末重大或有事项情况

## (一) 受限资产情况

表 8-7 2022 年 6 月末发行人受限资产明细

单位：万元

所有权人	抵/质押权人	抵/质押到期日	类别(抵押/质押)	抵/质押物类别	抵押物名称	账面价值
新常捷	中国银行	2024.08.23	抵押	土地使用权	苏(2021)常熟市不动产权第 8111349 号	47,501.39
无锡业璟	建设银行	2024.10.26	抵押	土地使用权	苏(2021)无锡市不动产权第 0194620 号	183,862.58
新侨置业	建设银行	2025.01.24	抵押	土地使用权	苏(2021)苏州市不动产权第 8020254 号	58,222.64
新恒捷	农业银行	2027.05.31	抵押	土地使用权	苏(2021)苏州市不动产权第 7035665 号	212,677.06
新隽捷	建设银行	2025.04.22	抵押	土地使用权	苏(2021)常州市不动产权第 3013574 号	200,589.38
旅游集团	中国银行	2035.07.20	抵押	土地使用权	苏(2021)苏州市不动产权第 5001294 号	41,838.27
新微溪	建设银行	2026.05.16	抵押	土地使用权	苏(2020)苏州市不动产权第 5016168 号	757.61
合计	-	-	-	-	-	745,448.93

## (二) 对外担保情况

截至 2022 年 6 月末，发行人合并范围内对外担保余额 2.67 亿元。

## 六、其他事项

2022 年半年度，发行人触发“经营性现金流量净额同比大幅下降”的重要事项。2022 年 1-6 月，发行人经营性现金流量净额为-480,271.08 万元，较去年同期减少 694,801.09 万元，降幅 323.87%，主要原因是土地储备增加，销售回笼同比减少，公司经营活动现金流总体呈流出状态，半年度经营性现金流量净额同比骤降。发行人整体经营稳定，经营性现金流量净额同比大幅下降不会对偿债能力造成重大影响。

为进一步改善缓解经营性现金流量净额波动的问题，发行人着力做大做强主营业务，促进收入结构的多元化发展，保障经营活动现金流入、流出的稳定。

2022 年半年度，发行人经营、财务、资信情况良好，除上述重要事项外无其他不利事项。

## 第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据,投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。



## 第十章 信息披露安排

### 一、发行人信息披露机制

#### (一) 信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》(中国人民银行令〔2008〕第1号)、《公司信用类债券信息披露管理办法》、(中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号)、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》(2021版)及《苏州新区高新技术产业股份有限公司章程》等相关规定,制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》,真实、准确、完整、及时地披露信息,不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

#### (二) 信息披露管理机制

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

#### (三) 信息披露事务负责人

姓名: 宋才俊

职位: 董事会秘书

联系地址: 苏州市科技城锦峰路 199 号锦峰商务广场 A 座 20 楼

电话: 0512-67379025

传真: 0512-67379060

电子信箱: szgx600736@sndnt.com

## 二、信息披露安排

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

### （一）发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前至少 1 个工作日，发行人将通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表。

### （二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

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

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

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

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

### （三）存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20.00%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10.00%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10.00%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10.00%，或者新增借款超过上年末净资产的 20.00%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重  
大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

#### **（四）本息兑付的信息披露**

发行人应当在本期债务融资工具本息兑付日前五个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

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

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

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

## 第十一章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

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

(二) 除法律法规另有规定外, 持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人, 包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人, 以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人, 具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

(一) 上海浦东发展银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

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

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期(债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的, 以宽限期届满后未足额兑付为召开条件)足额兑付;

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务;

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排, 或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化;

4、发行人拟减资(因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的, 且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【11.51】亿元的 5.00%的除外)、合并、分立、解散, 申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照;

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策(因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外)或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10.00%或者 24 个月内累计超过净资产(以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准)的 10.00%, 或者虽未达到上述指标, 但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响;

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 9、单独或合计持有 30.00%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；
- 11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) 召集人在知悉上述持有人会议召开情形后, 在实际可行的最短期限内召集持有人会议, 拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构发生上述情形的, 应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的, 单独或合计持有 30.00%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议, 履行召集人的职责。

(四) 在债务融资工具存续期间, 发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的 (上述约定须持有人会议召开情形除外), 召集人可以主动召集持有人会议, 也可以根据单独或合计持有 10.00%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的, 应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

### 三、持有人会议的召集

(一) 召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项:

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;

3、会议时间和地点；

4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；**

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) 召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三) 发行人、提供信用增进服务的机构、单独或合计持有 10.00% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四) 召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

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

(六) 若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现发行人信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90.00%的持有人同意后方可生效。

#### **四、持有人会议参会机构**

(一) 债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四) 持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

#### **五、持有人会议的表决和决议**

(一) 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

1、发行人控股股东、实际控制人；



- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权他人代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50.00%，会议方可生效。

(五) 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(七) 除法律法规另有规定或发行文件另有约定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50.00%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90.00%的持有人同意后方可生效。

(八) 持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

(一) 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构应按照本节中对提供信用增进服务的机构的要求履行相应义务。

(四) 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

## 第十二章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

#### (一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

### 二、违约责任

(一) 如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的，自宽限期届满之日起)到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机

构指定账户。

## 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划、舆情监测与管理。

## 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

## 七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

### （一）重组并变更登记要素

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1. 将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。
2. 重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和上海清算所提交变更申请材料。
3. 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

## 八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

### （三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

## 十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十三章 发行有关机构

### 一、发行人

名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

住所：苏州市新区运河路 8 号

法定代表人：王平

联系人：王莉

联系电话：0512-67379047

传真：0512-67379060

### 二、承销团成员

#### (一) 主承销商/簿记管理人

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

住所：上海市中山东一路12号

法定代表人：郑杨

联系人：钱品瑜

联系电话：021-31887525

传真：021-63604215

### 三、承担存续期管理的机构

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

住所：上海市中山东一路12号

法定代表人：郑杨

联系人：纪天聪

联系电话：0512-62600968

传真：0512-62601459

### 四、律师事务所

名称：江苏竹辉律师事务所

住所：苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼

法定代表人：汤敏

联系人：原浩

联系电话：0512-69330269

传真：0512-69330269

#### **五、会计师事务所**

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

法定代表人：朱建弟、杨志国

联系人：蒋承毅

联系电话：021-23280746

传真：021-23280749

#### **六、信用评级机构**

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：覃斌

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

#### **七、登记、托管、结算机构**

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

#### **八、技术支持机构**

名称：北京金融资产交易所有限公司

住所：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。



## 第十四章 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 《接受注册通知书》(中市协注〔2022〕SCP【】号)
- (二) 本期债务融资工具募集说明书
- (三) 发行人近三年经审计的财务报告及近一期未经审计财务报表
- (四) 本期债务融资工具的法律意见书
- (五) 信用评级报告
- (六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

### 二、文件查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站 (www.cfae.cn)、中国货币网 (www.chinamoney.com.cn) 和上海清算所网站 (www.shclearing.com)。

#### (一) 发行人

名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

法定代表人：王平

注册地址：苏州市新区运河路 8 号

查询地址：苏州市新区科技城锦峰路 199 号锦峰商务广场 A 座 19 楼

联系电话：0512-67379047

传真：0512-67379060

联系人：王莉

#### (二) 主承销商

主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

查询地址：上海市浦东新区白莲泾路 29 号浦发银行大厦 8 楼

法定代表人：郑杨

联系电话：021-31887525

传真：021-63604215

联系人：钱品瑜

## 附录：有关财务指标的计算公式

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

（本页以下无正文）

(本页无正文,为《苏州新区高新技术产业股份有限公司2022年度第十二期超短期融资券募集说明书》之盖章页)

苏州新区高新技术产业股份有限公司

