



2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)

募集说明书摘要

本期债券发行规模：不超过人民币 10 亿元

发行期限：5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

担保情况：无担保

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

信用评级情况：主体：AAA，无债项评级

牵头主承销商、债券受托管理人

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

(住所：苏州工业园区星阳街5号)

联席主承销商

 中山证券
ZHONGSHAN SECURITIES

(住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方
大厦21层、22层)

签署日期：2022年3月7日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

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

本次债券面向专业投资者公开发行，凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等相关文件的要求，发行人承诺，本次债券的还款来源为公司自身经营性收益，不涉及新增地方政府债务。

本次债券的募集资金拟用于偿还有息债务，不用于偿还地方政府债务或不产生经营收入的公益性项目。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说

明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本次债券面向专业投资者公开发行。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本次债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通。

三、凡认购、受让并合法持有本次债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

四、本次公司债券发行结束后将申请在上海证券交易所上市流通。由于本次债券具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，公司无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

五、近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 73.74%、74.73%、75.83% 和 77.65%，负债总额分别为 641.30 亿元、736.03 亿元、834.06 亿元和 997.17 万元，资产负债率处于较高水平，负债规模持续上升。随着公司经营规模的不断扩大，公司负债总额规模呈逐年上升趋势。为满足公司的资金需求，未来公司负债规模可能继续增长，债务负担有可能加重，公司存在资产负债率较高的风险；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

六、近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,009,581.59 万元、2,740,793.14 万元、2,712,519.07 万元和 2,847,166.52 万元，占资产总额的比重分别为 23.11%、27.83%、24.66% 和 22.17%。发行人存货规模较大，且占资产的比例相对较高，存货主要由发行人开发中的地产项目、厂房项目、基建项目等构成。发行人开发的地产和物业的需求相对稳定，随着存货实现销售并逐步结算转化为销售收入。但如果未来房地产市场出现大幅波动，将可能影响发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

七、截至 2021 年 9 月末，发行人主要对外担保余额为 55.23 亿元，占公司净资产规模的 19.24%。目前，被担保企业大多经营状况良好，且均为高新区地方国企，公司出现代偿可能性较小。但由于宏观经济环境及国家政策的不确定性，被担保人的经营情况和偿债能力有可能出现波动，无法偿还发行人担保的债务，导致发行人出现的代偿风险。

八、近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 2,591,336.68 万元、2,341,082.41 万元、2,321,176.18 万元和 2,951,778.23 万元，占总资产的比例分别为 29.79%、23.77%、21.10% 和 22.99%。2021 年 9 月末，三年以上账龄的其他应收款净值为 686,583.62 万元，占当期其他应收款净额比例为 23.26%，发行人其他应收账款方主要是以苏州高新区政府机构为主，金额集中度较高。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中应收苏州西部生态旅游度假区管理委员会 434,366.93 万元，应收苏州高新区财政局 244,176.52 万元，应收苏州高新资产管理有限公司 236,938.36 万元，应收苏州高新万阳置地有限公司 214,965.57 万元，应收苏州万途企业管理咨询有限公司 129,822.38 万元。若上述单位情况恶化该部分资金无法按时回流，可能会对发行人未来经营收入水平产生一定的影响。

九、近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 759,772.62 万元、867,123.11 万元、932,791.54 万元和 1,001,995.66 万元，占资产总额的比重分别为 8.74%、8.80%、8.48% 和 7.80%，其中三年以上账龄的应收账款净值分别为 402,497.90 万元、482,877.33 万元、565,122.22 万元和 585,466.06 万元，占当期应收账款净额比例分别为 52.98%、55.69% 和 60.58% 和 58.43%；发行人对苏州高新区管委会、苏州西部生态旅游度假区管理委员会有较大额应收账款，该部分款项主要为应收高新区基础设施开发款。报告期内，发行人应收账款余额较大且中长期账龄应收

账款占比均较高，若未来高新区财政情况发生重大不利变化，则存在应收账款及其他应收款无法按时回收的风险。

十、近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 48,428.16 万元、-139,399.22 万元和-800,898.36 万元，呈下降趋势。近两年发行人投资活动产生的现金流量为负，主要系发行人对联营企业及参股公司的投资较大所致。如果未来发行人联营企业及参股公司的盈利能力出现波动，将对发行人投资收益的收回产生不利影响，可能导致偿债能力受到一定的影响。

十一、受限资产规模较大的风险。发行人负债结构以银行借款为主，部分借款采用土地使用权、固定资产、保证金抵质押方式担保。截至 2021 年 9 月末，公司受限资产 91.97 亿元，在总资产中的占比 7.16%，抵押资产主要为存货和房产。若未来发行人出现重大不利情况，需要出售资产偿还债务，而受限资产的变现收入不能优先用于偿还本次公司债券，存在偿债资金的限制性影响。

十二、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-46.33 亿元、-18.01 亿元和 36.65 亿元。近年来公司经营活动产生的现金流量呈现一定的波动性，主要是因为房地产开发属于资金密集行业，项目建设周期长，前期土地购置、前期投入与销售回款间隔时间较长且存在不确定性。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，从而使公司面临经营活动现金流波动的风险。

十三、投资收益占比较高的风险。近三年，发行人投资收益分别为 25,309.21 万元、25,131.57 万元和 61,671.75 万元，占净利润的比例分别为 27.23%、40.88% 和 107.01%。发行人盈利能力高度依赖投资收益，未来若被投资方或分红政策出现重大不利变化，将对发行人的盈利能力和本次债券偿付造成不利影响。

十四、承担担保责任或担保业务代偿款无法收回的风险。截至 2020 年末，发行人子公司担保业务代偿款金额为 0.92 亿元。发行人担保业务主要聚焦中小企业的融资需求。目前，国际形势复杂，中国经济存在下行风险，若中小企业盈利能力下降，融资环境恶化，可能导致发行人承担担保责任或担保业务代偿款无法收回的风险。

十五、新冠肺炎疫情对发行人经营有不利影响的风险。旅游业主要依赖人口流动，受社会、经济、重大疫情、自然灾害以及区域突发事件等多种复杂因素影

响显著，导致其对外部环境依赖性很强，新冠肺炎疫情对交通及人口流动造成了重大影响，使发行人旅游业务面临一定的经营风险。

十六、未来资本性支出较大的风险。发行人房地产业务板块在建项目计划总投资额 321.25 亿元，累计总投资额 228.27 亿元，预计未来投资额约为 92.98 亿元。此外，为了配合公司各项战略目标的实现，发行人目前大力发展战略板块业务相关项目建设，包括大阳山探险世界、白马涧生态区、彭城乐园等，以及其他基础设施业务项目建设。发行人在建主要项目已进入投资高峰期，预计未来投资额约为 30 亿元。发行人较大的未来资本性支出对公司产生较大融资压力。因此资金充裕与否是关系到项目能否及时推进、发行人发展战略能否落实到位的关键因素。

十七、近年来国家出台了一系列的调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。2016 年 9 月以来，全国各大主要城市颁布房产新政，并对市场过热的城市进行“限购限贷”，苏州也对土地拍卖、限购限贷、价格管理、市场监督等作出了进一步强化调控的要求。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。

十八、发行人已将原申报材料《苏州苏高新集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）募集说明书》中涉及“2020 年公开发行公司债券”表述现更换为“2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”，其他涉及“2020 年公开发行公司债券”的相关申报文件未做此更改。发行人承诺：本期债券各公告类文件全称更名后与原相应申请文件效力相同，原申请文件继续有效。

目 录

声明	II
重大事项提示	IV
释 义	1
第一节 发行条款	3
第二节 募集资金运用	8
第三节 发行人基本情况	11
第四节 财务会计信息	71
第五节 发行人信用状况	139
第六节 增信情况	144
第七节 备查文件	145

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/苏高新/苏高新集团	指	苏州苏高新集团有限公司。
股份公司	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司。
苏高新地产	指	苏州高新地产集团有限公司。
永新置地/永新	指	苏州永新置地有限公司。
徐州投资	指	苏州高新（徐州）投资发展有限公司。
徐州置地	指	苏州高新（徐州）置地有限公司。
徐州置业	指	苏高新（徐州）置业有限公司。
永华地产/永华	指	苏州永华房地产开发有限公司。
扬州置业	指	苏州高新地产（扬州）有限公司。
高新万科	指	苏州高新万科置地有限公司。
西部生态城	指	苏州西部生态城发展有限公司。
徐州苏科置业/徐州苏科	指	徐州苏科置业有限公司。
新辉皓辰	指	合肥新辉皓辰地产有限公司。
苏州高新区管委会	指	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会。
本次债券/本次公司债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币489,500.00万元的“苏州苏高新集团有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）”。
本期债券/本期公司债券	指	发行人发行的总额为不超过人民币100,000.00万元的“苏州苏高新集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”。
募集说明书/本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行期债券而制作的《苏州苏高新集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行期债券而制作的《苏州苏高新集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》。
董事会	指	苏州苏高新集团有限公司董事会。
牵头主承销商/债券受托管理人/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司。
联席主承销商/中山证券	指	中山证券有限责任公司。
债券持有人	指	本次债券的投资者。
发行人会计师	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）。
发行人律师	指	江苏竹辉律师事务所。
中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会。
上交所	指	上海证券交易所。
证券业协会	指	中国证券业协会。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。

《债券受托管理协议》	指	发行人与东吴证券签订的《苏州高新区经济发展集团总公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》。
《债券持有人会议规则》	指	发行人与东吴证券签订的《苏州高新区经济发展集团总公司 2020 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。
承销协议	指	发行人与主承销商东吴证券股份有限公司和中山证券有限责任公司为本次债券的发行签订的《苏州高新区经济发展集团总公司 2020 年公开发行公司债券承销协议》。
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》。
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》。
《公司章程》	指	苏州苏高新集团有限公司公司章程。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
工作日	指	东吴证券股份有限公司的对公营业日。
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元。

第一节 发行条款

一、本期债券主要发行条款

（一）发行主体

苏州苏高新集团有限公司。

（二）债券名称

苏州苏高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）发行总额

本期债券发行总额为不超过 100,000.00 万元（含 100,000.00 万元）。

（四）票面金额

本期债券每张票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（五）债券期限

本期债券的期限为 5 年，附第 3 末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）投资者回售选择权”。

（六）发行利率及其确定方式

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据簿记建档或询价结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）票面利率调整选择权”。

（七）发行方式

本期债券以公开方式通过上海证券交易所向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

（八）发行范围及对象

本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规规定的专业投资者。

（九）转让范围及对象

本期债券转让范围及对象与发行范围及对象相同。转让后，持有同次发行债券的投资者合计不得超过 200 名。

(十) 债券形式

实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在中国证券登记公司上海分公司开立的托管账户记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照交易所的规定进行债券的转让、质押等操作。

(十一) 还本付息方式

本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

(十二) 发行首日

本期债券发行期限的第一日，即 2022 年 3 月 16 日。

(十三) 起息日

本期债券的起息日为 2022 年 3 月 17 日。

(十四) 利息登记日

本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(十五) 付息日

本期债券存续期内每年的 3 月 17 日为上一个计息周期的付息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日）。

(十六) 到期日

本期债券的到期日为 2027 年 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）（若投资者行使回售选择权则为 2025 年 3 月 17 日）。

(十七) 兑付日

本期债券的兑付日为 2027 年 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）（若投资者行使回售选择权则为 2025 年 3 月 17 日）。

(十八) 计息期限

本期债券的计息期限自 2022 年 3 月 17 日至 2027 年 3 月 16 日止（若投资者行使回售选择权则为自 2022 年 3 月 17 日至 2025 年 3 月 16 日止）。

（十九）付息、兑付方式

本期债券的本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单；本息支付方式及其他具体安排按照本次债券登记机构的有关规定办理。

（二十）担保情况

本期公司债券无担保。

（二十一）募集资金专项账户

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订了《募集资金监管协议》及《偿债保障金监管协议》，并开设债券募集资金专项账户。在本期债券发行后，募集资金在扣除相关费用后直接划入该募集资金专项账户。

（二十二）承销方式

本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

（二十三）债券受托管理人

东吴证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。

（二十四）募集资金用途

本期债券募集资金拟用于偿还公司债券。

（二十五）质押式回购

发行人主体信用等级为 AAA，本期债券不进行评级，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

（二十六）税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的

相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、债券发行、登记托管结算及挂牌转让安排

（一）发行时间安排

发行公告刊登日期：2022年3月14日。

发行首日：2022年3月16日。

发行期限：2022年3月16日至2022年3月17日。

（二）上市安排

发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

第二节 募集资金运用

一、本次债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，发行人董事会作出关于本次债券发行的决议，并经公司股东批准，公司拟公开发行不超过人民币 489,500.00 万元(含 489,500.00 万元)的公司债券，采取分期发行。

二、本期债券募集资金用途

公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债券。这一计划将有利于公司调整债务结构，降低资金成本，满足公司的业务发展对流动资金的需求，进一步提高公司的盈利能力，降低公司的财务风险。

拟偿付公司债券明细情况为：

单位：万元

项目	偿还本金金额	本次债券用于 还款金额	借款性质	回售日
19 苏水 01	100,000.00	100,000.00	公司债	2022.03.26
合计	100,000.00	100,000.00	-	-

“19 苏水 01”已于 2022 年 3 月 4 日结束回售登记期，债券全额回售，回售结果不可撤销。发行人承诺“19 苏水 01”不实施转售。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

若发行人外部经营环境发生变化，发行人调整偿还有息负债的具体金额，或将募集资金用于补充流动资金的，应经过董事会决议通过并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金与偿债保障金专项账户管理安排

公司将于发行前开设本期债券的专项账户，用于本期债券的募集资金监管和偿债资金的归集。

六、本次债券募集资金运用对财务状况的影响

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 月；
- 2、财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为 100,000.00 万元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	8,733,670.05	8,733,670.05	-
非流动资产	4,108,136.06	4,108,136.06	-
总资产	12,841,806.11	12,841,806.11	-
流动负债	4,961,096.62	4,861,096.62	-100,000.00
非流动负债	5,010,556.77	5,110,556.77	100,000.00
总负债	9,971,653.39	9,971,653.39	-
资产负债率（%）	77.65	77.65	-
流动比率	1.76	1.80	0.04
速动比率	1.19	1.21	0.02

从上表可以看出，本期债券发行后，公司资产负债率保持不变，流动比率由1.76增至1.80，速动比率由1.19增至1.21，公司短期偿债能力有所提升。通过本期债券的发行，公司利用募集资金来调整债务结构，将有利于增强公司未来的持续经营和盈利能力，有利于公司未来发展。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照规定和募集说明书约定管理、使用募集资金，本期债券将不作为地方政府债务上报财政局、不涉及新增地方政府债务；发行人承诺不将募集资金违规转借给他人，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的还款来源为发行人自身经营性收益，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券募集资金不用于股票二级市场投资，不用于商业房地产业务。在本期债券存续期内，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人本次批文项下已发行的公司债券为21苏高01。

截至本募集说明书出具日，21苏高01（188409.SH）募集资金总额4亿元，已全部用于偿还“18苏高新”（150590.SH），与《募集说明书》约定一致。

截至本募集说明书出具日，22苏新01（185303.SH）募集资金总额10亿元，已全部用于偿还“17苏新01”（136843.SH），与《募集说明书》约定一致。

第三节 发行人基本情况

一、公司概况

公司名称：苏州苏高新集团有限公司

法定代表人：王星

公司性质：有限责任公司（国有独资）

设立日期：1988年2月8日

注册资本：人民币 779,751.57 万元

实缴资本：人民币 779,751.57 万元

住所：苏州高新区狮山桥西堍

邮编：215011

联系人：蔡金春

信息披露负责人：周飞

联系方式：0512-68096177

信息披露联络人：韩梦楠

联系方式：0512-68096226

传真：0512-68091903

统一社会信用代码：91320505251615712K

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

二、公司历史沿革

1、发行人的设立

发行人由苏州高新区管委会出资设立，1988 年起筹备，1992 年 9 月经苏州市计划委员会、苏州市经济体制改革委员会、苏州市经济委员会以苏计工[1992]199 号文函复批准组建，由苏州市人民政府苏州新区管理委员会（即苏州国家高新技术产业开发区管理委员会，苏州高新区管委会前身）履行出资者职能的国有企业。

1992 年 10 月，发行人取得苏州工商行政管理局颁发的注册资本为 5000 万元人民币《企业法人营业执照》（企业时名“苏州新区经济发展集团总公司”）。发行人的股东为苏州高新区管委会，苏州高新区管委会是其唯一出资人。

上述出资经中国人民建设银行苏州分行和苏州市审计事务所验证，并分别于 1990 年 12 月和 1992 年 5 月出具（024 号）验资证明和（苏社审证（92）字第 001 号）企业注册资金审计公证书。

2、发行人增资情况

1993 年 12 月 22 日，经苏州市人民政府苏州新区管理委员会同意及苏州市苏州新区财政税务局审核，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 1.5 亿元。本次增资经过苏州市中惠会计师事务所“苏中会验资全（93）77 号”《验资报告》验证。

1998 年 3 月 26 日，苏州高新区经济发展集团总公司经公司董事会决议通过，以现金方式增加注册资本 3.5 亿元，增至注册资本为 5 亿元。苏州高新区经济发展集团总公司本次增资经过大华会计师事务所“华业字（98）第 843 号”《验资报告》验证。

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

2003 年 7 月 30 日，经苏州高新区管委会“苏高新管[2003]197 号”批复批准，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 10 亿元。苏州高新区经济发展集团总公司本次增资经过苏州开诚会计师事务所有限公司“苏开会验内字[2003]第 206 号”《验资报告》验证。

2004 年 11 月 2 日，经苏州高新区管委会“苏高新管[2004]304 号”批复批准，苏州高新区经济发展集团总公司增至注册资本为 20 亿元，其中 29,320.11 万元以

苏州市运河路 8 号办公楼物业（含土地使用权）作为实物增资，70,679.89 万元以现金形式增资。本次增资经过苏州市苏信联合会计师事务所“苏信验字（2004）第 483 号”《验资报告》验证。

2006 年 12 月 26 日，经苏州高新区管委会办文单“请字[2006]508 号”批准，苏州高新区经济发展集团总公司将未分配利润共计 6 亿元转增至注册资本，增至注册资本为 26 亿元。本次增资经过苏州开诚会计师事务所有限公司“苏开会验内字[2007]第 005 号”《验资报告》验证。

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

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

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

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

2011 年 12 月 1 日，经苏州高新区管委会“苏高新管[2011]386 号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，苏州高新区经济发展集团总公司以现金方式将注册资本增至 535,469.505 万元，本次增

资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2011）106号”验资报告验证。

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

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

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

2014年8月28日，苏州高新区管委会“苏高新管[2014]148号”《关于苏州新区自来水建设发展管理公司改制的批复》，1、同意苏州新区自来水建设发展管理公司企业经济性质由“全民所有制”改制为“有限公司”，并将企业名称更名为“苏州高新区自来水有限公司”。2、根据中通诚资产评估有限公司评估报告（中通苏评报字[2014]145号），截至评估基准日2014年6月30日，公司净资产评估价值为491,796,962.32元，同意将其全部净资产作为转制后苏州高新区自来水有限公司的注册资本。3、同意将改制后的苏州高新区自来水公司的人、财、物全部划拨给苏州高新区经济发展集团总公司。2014年9月15日，苏州高新区国有资产监督管理委员会“苏高新国资委[2014]116号”《关于拟向苏州高新区经济发展集团总公司增资的批复》，同意将苏州高新区管委会持有的苏州高新区自来水建设发展管理公司的净资产全部划给苏州高新区经济发展集团总公司，同意将该笔资产作为苏州高新区经济发展集团总公司的增资。2014年9月23日，经苏

州高新区管委会“苏高新管[2014]159号”《高新区管委会关于同意为苏州高新区经济发展集团总公司增加注册资本的批复》，将苏州高新区管委会持有的苏州高新区自来水有限公司的净资产全部划给苏州高新区经济发展集团总公司，合计491,796,962.32元，将此笔资产作为对苏州高新区经济发展集团总公司的增资，苏州高新区经济发展集团总公司注册资本增至693,649.20万元。本次增资已经江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2014）007号”验资报告验证。

2019年1月31日，苏州国家高新技术产业开发区管理委员会、苏州市虎丘区人民政府《管委会（区政府）关于同意苏州高新区经济发展集团总公司公司制改制的批复》（苏高新管[2018]260号），苏州高新区经济发展集团总公司由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资），公司名称由“苏州高新区经济发展集团总公司”变更为“苏州苏高新集团有限公司”，并相应修改公司章程。本次工商登记变更手续已于2019年1月31日办理完毕，苏州市虎丘区市场监督管理局已经颁发最新的营业执照。本次变更后，发行人登记的注册资本为694,751.57万元，股东为苏州市虎丘区苏州市虎丘区人民政府（授权苏州高新区国资办履行出资人职责），江苏天衡会计师事务所有限公司苏州分所“天衡苏验字（2019）00003号”验资报告对本次变更进行了验证。

2019年3月15日，发行人股东对发行人进行了货币增资，此次增资后，发行人注册资本为779,751.57万元，苏州市高新区（虎丘区）市场监督管理局出具了公司准予变更登记通知书。

根据苏高新财【2020】135号文关于划转苏高新集团部分国有资本充实社保基金的通知和修改后的章程规定，以2019年12月31日为划转基准日，将苏州市虎丘区人民政府持有的本公司10.00%的国有股权无偿划转给江苏省财政厅。本次变更后注册资本不变，股东变更为苏州市虎丘区人民政府（授权委托苏州高新区国资办履行出资人职责），认缴出资701,776.571612万元，持股90.00%；江苏省财政厅，认缴出资77,975.00万元，持股10.00%。变更后基本情况已于2020年12月31日完成工商变更登记。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）公司股权结构

苏州市虎丘区人民政府（授权苏州高新区国资办履行出资人职责）为发行人控股股东，持有发行人 90% 的股权，江苏省财政厅持有发行人 10% 的股权。截至本募集说明书出具之日，公司股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	苏州市虎丘区人民政府	701,776.57	90.00%
2	江苏省财政厅	77,975.00	10.00%
合计	-	779,751.57	100.00%

（二）控股股东情况及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，苏州市虎丘区人民政府（授权苏州高新区国资办履行出资人职责）持有发行人 90% 股权，为发行人的控股股东和实际控制人。

截至本募集说明书签署日，苏州市虎丘区人民政府持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

（三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生过变更。

（四）发行人股权质押及争议情况

报告期内，发行人股东持有发行人的股权不存在质押或争议的情形。

四、公司重要权益投资情况

（一）发行人并表范围子公司情况

截至 2021 年 9 月末，公司纳入合并报表范围的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
苏州高新区中小企业融资担保有限公司	苏州	苏州	担保服务		99.67	同一控制下企业合并
苏州太湖金谷建设发展有限公司	苏州	苏州	商业服务		100.00	同一控制下企业合并
苏州市集合创业投资服务有限公司	苏州	苏州	商业服务		97.50	投资设立
苏州高新新联创业投资管理有限公司	苏州	苏州	商业服务		51.00	投资设立
苏州科锦物业服务有限公司	苏州	苏州	物业管理		100.00	投资设立
苏州高新启源创业投资有限公司	苏州	苏州	商业服务		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
苏州高新创业投资集团中小企业发展管理有限公司	苏州	苏州	商业服务		100.00	投资设立
太湖金谷（苏州）信息技术有限公司	苏州	苏州	商业服务		60.00	投资设立
苏州高新创业投资集团中小企业天使投资有限公司	苏州	苏州	商业服务		90.00	投资设立
苏州聚新中小科技创业投资企业（有限公司）	苏州	苏州	投资服务		100.00	投资设立
苏州太湖金谷酒店有限公司	苏州	苏州	酒店管理		100.00	投资设立
苏州市聚创科技小额贷款有限公司	苏州	苏州	贷款服务		70.00	非同一控制下企业合并
苏州高新创业投资集团太湖金谷资本管理有限公司	苏州	苏州	商业服务		100.00	投资设立
苏州市聚鑫商业保理有限公司	苏州	苏州	贸易融资		100.00	非同一控制下企业合并
太湖金谷（北京）咨询管理有限公司	北京	北京	管理咨询		100.00	投资设立
苏新美好生活服务股份有限公司	苏州	苏州	物业服务	85.00	15.00	投资设立
苏州新港市政绿化服务有限公司	苏州	苏州	物业服务	-	100.00	投资设立
苏州科尚物业服务有限公司	苏州	苏州	物业服务	-	80.00	投资设立
苏州苏高新科技产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业	100.00	-	投资设立
苏高新科技产业发展（溧阳）有限公司	常州	常州	服务业	-	66.67	投资设立
苏高新科技产业发展（张家港）有限公司	苏州	苏州	服务业		80.00	投资设立
苏州高新智泰创新发展有限公司	苏州	苏州	工业	100.00	-	投资设立
苏州苏铜科嘉机电工程有限公司	苏州	苏州	工业	-	100.00	投资设立
苏州医疗器械产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业	50.54	41.67	投资设立
苏州生物医学工程技术成果产业有限公司	苏州	苏州	服务业	-	51.00	投资设立
苏州西京湾商旅发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发	-	100.00	投资设立
苏州西部生态城发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发	75.00	-	投资设立
苏州华和创意设计有限公司	苏州	苏州	技术服务业		90.00	投资设立
苏州新区创新科技投资管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州金狮大厦发展管理有限公司	苏州	苏州	服务业	65.00	35.00	投资设立
苏州高新创业投资集团有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州高新区安建置业有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00		投资设立
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	60.00	-	投资设立
苏州太湖湿地酒店有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州高新区自来水有限公司	苏州	苏州	工业	92.90	7.10	投资设立
钟山苏新发展有限公司	香港	香港	贸易	90.00	-	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
GHINA TREE LIMITED (华树有限公司)	香港	香港	贸易		100.00	投资设立
苏高新国际 (BVI) 有限公司	香港	香港	贸易		100.00	投资设立
苏州新合盛融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁	13.73	86.27	投资设立
苏州聚昇创业投资有限公司	苏州	苏州	租赁、商务服务、		100.00	投资设立
太湖金谷 (苏州) 发展有限公司	苏州	苏州	租赁、商务服务		100.00	投资设立
苏州高新创业投资集团太湖金谷投资信息研究有限公司	苏州	苏州	科学研究、技术服务		100.00	投资设立
苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州	苏州	房地产开发	43.79		投资设立
苏州高新地产集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	15.06	84.94	同一控制下企业合并
苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	19.95	80.05	同一控制下企业合并
苏州永华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	投资设立
苏州新高旅游开发有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	投资设立
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
苏州高新地产 (扬州) 有限公司	扬州	扬州	房地产业		100.00	投资设立
苏州高新万科置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		51.00	投资设立
苏州高新地产综合服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
合肥新辉皓辰地产有限公司【注 1】	合肥	合肥	房地产业		40.00	投资设立
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	投资设立
苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		50.00	投资设立
苏州高新新吴置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		50.00	投资设立
苏州高新光耀万坤置地有限公司【注 2】	苏州	苏州	房地产业		30.00	投资设立
苏州高新 (滁州) 置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	投资设立
苏州新柏汇商业管理服务有限公司	苏州	苏州	服务业		51.00	投资设立
苏州工业园区园嶶捷建设发展有限公司【注 3】	苏州	苏州	房地产业		40.00	投资设立
苏州高薪水质净化有限公司	苏州	苏州	环保业	25.00	75.00	同一控制下企业合并
苏州高新静脉产业园开发有限公司	苏州	苏州	环保业		60.00	投资设立
苏州馨阳污泥处理有限公司	苏州	苏州	环保业		65.00	投资设立
苏州城西排水检测有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	投资设立
苏州新脉市政工程有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
苏州恒脉置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	投资设立
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
苏州高新旅游产业集团有限公司	苏州	苏州	文化旅游业	17.43	75.00	同一控制下企业合并
苏州乐园温泉世界有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	投资设立
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
苏州市苏迪旅游物业管理有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100.00	同一控制下企业合并
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
苏州高新(徐州)置地有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	投资设立
苏高新(徐州)置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		100.00	投资设立
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	投资设立
徐州苏科置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		51.00	投资设立
苏州高新福瑞融资租赁有限公司	苏州	苏州	融资租赁业		75.00	同一控制下企业合并
苏州高新投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业		100.00	投资设立
苏州高新环保产业(集团)有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	投资设立
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
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	投资设立
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
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
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
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
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
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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
苏州西京马业发展有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
苏州苏绣小镇发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		50.00	投资设立
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	苏州	苏州	服务业	38.00	30.00	非同一控制下企业合并
苏州国环节能环保创业园管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	非同一控制下企业合并
苏高新城建发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		投资设立
苏州狮山广场发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发	40.00		投资设立
苏州高创天使二号投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州高新创业投资集团聚晟资产管理有限公司	苏州	苏州	资产管理		100.00	投资设立
苏州聚新二号中小科技创业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	商业服务		100.00	投资设立
苏州市新合盛科技小额贷款有限公司	苏州	苏州	金融业		79.41	非同一控制下企业合并
苏州智汇高新科技产业发展有限公司	苏州	苏州	科学研究和技术服务业		60.00	投资设立
铜仁市万山区苏高新科技产业发展有限公司	贵州	贵州	批发和零售业		100.00	投资设立
苏州金合盛控股有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	65.00		投资设立
苏州高新物产有限公司	苏州	苏州	批发和零售业		100.00	投资设立
苏州创智融新能源科技有限公司	苏州	苏州	环保业		100.00	非同一控制下企业合并
苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产		51.00	投资设立
铜仁市万山区苏高新物业有限公司	铜仁	铜仁	服务业		100.00	投资设立
铜仁市苏高新科技产业投资有限公司	铜仁	铜仁	服务业		100.00	投资设立
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
苏州新晟捷置地有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00	投资设立
苏州新禹溪建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产		51.00	投资设立
苏州新碧捷置业有限公司	苏州	苏州	房地产		49.90	投资设立
苏州港阳新能源股份有限公司	苏州	苏州	环保业		44.00	投资设立
苏州新沃体育发展有限公司	苏州	苏州	服务业		55.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
苏高新教育产业发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	批发业	100.00		投资设立
苏州高新区高新技术产业转化促进中心有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	50.00	50.00	投资设立
苏州汇琪创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99.00	投资设立
苏州汇璋创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99.00	投资设立
苏州聚瀚创业投资合伙企业(有限合伙)	苏州	苏州	投资服务		99.00	投资设立
苏州汇城创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100.00	投资设立
苏州太湖金谷青创创业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100.00	投资设立
苏州工业园区园承捷建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		55.00	投资设立
苏州新微溪生物医药有限公司	苏州	苏州	制造业		90.00	投资设立
苏州协祥企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州皓泰企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州源悦企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州茂嘉企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州高新管网管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州汇璘创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50.00	投资设立
苏州科技城高创创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		60.00	投资设立
苏州合贸创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		44.44	投资设立
苏州金谷汇枫创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50.00	投资设立
苏州浒聚创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		62.27	投资设立
苏州高新区新迪数字信息发展有限公司	苏州	苏州	服务业	100.00		投资设立
苏州公共科学文化发展有限公司	苏州	苏州	批发业		100.00	投资设立
苏州锦云锋华企业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00	投资设立
苏州高新进口商贸有限公司	苏州	苏州	批发业		51.00	投资设立
苏州新泓捷房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产		100.00	投资设立
苏州高新科技招商中心有限公司	苏州	苏州	科技推广、应用服务业		100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
苏州狮山新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		30	投资设立
苏州枫泰汇创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		50	投资设立
苏州聚朔创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		99.5	投资设立
苏州合医创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		48.98	投资设立
苏州新鼎企业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州新常捷房地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		80	投资设立
苏州畅鑫企业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州新砾企业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州欣瑜企业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州新翀企业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州新嵒企业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州新埠企业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州高新地产（无锡）有限公司	无锡	无锡	房地产业		100	投资设立
苏州工业园区大正置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		30	非同一控制下企业合并
苏州新禹融建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	投资设立
苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	苏州	苏州	文化旅游业		100	投资设立
苏州创新设计制造中心发展有限公司	苏州	苏州	研究和试验发展		50	非同一控制下企业合并
苏州市合力电缆有限公司	苏州	苏州	制造业		100	非同一控制下企业合并
苏州高新环保工程技术有限公司	苏州	苏州	环保业		80	投资设立
苏州高新私募基金管理有限公司	苏州	苏州	投资管理业		100	投资设立
苏州高新股份（香港）有限公司	香港	香港	投资管理业		100	投资设立
苏州聚展创业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	非同一控制下企业合并
苏州高创天使电子商务产业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		100	非同一控制下企业合并
苏州高创天使三号投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务		80	非同一控制下企业合并
苏州苏高新城市更新有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100		投资设立
苏州苏高新商业发展有限公司	苏州	苏州	服务业	100		投资设立
苏州集成电路产业发展有限公司	苏州	苏州	服务业	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		设立方式
				直接	间接	
苏州高新医疗产业投资合伙企业(有限合伙)	苏州	苏州	服务业		99	投资设立
苏州汇琮创业投资合伙企业(有限合伙)	苏州	苏州	投资服务		50	投资设立
苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	苏州	苏州	投资服务		100	投资设立
苏州新恒捷置业有限公司	苏州	苏州	服务业		80	投资设立
苏州食行生鲜电子商务有限公司	苏州	苏州	服务业		51	非同一控制下企业合并
苏州食行企业服务有限公司	苏州	苏州	服务业		100	非同一控制下企业合并
铜仁食行生鲜供应链管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100	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%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%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%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】子公司苏州高新地产集团有限公司持有苏州高光耀万坤置地有限公司 30%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州傅德企业管理咨询有限公司（该公司持有苏州高光耀万坤置地有限公司 21%股权）签订了《关于苏地 2017-WG-43 号地块合作一致行动人协议》，双方约定苏州傅德企业管理咨询有限公司在苏州高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光耀万坤置地有限公司股东会拥有 51%表决权；苏州高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光耀万坤置地有限公司，故将苏州高光耀万坤置地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工业园区园嵘捷建设发展有限公司 40%股权，但因苏州高新地产集团有限公司与苏州融臻物业管理有限公司（该公司持有苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司 20%股权）签订了《关于苏园土挂 2018（03）号地块合作一致行动人协议》，双方约定，所有股东会决议事项，苏州融臻物业管理有限公司向股东

会行使提案权和在股东会上行使表决权时与苏州高新地产集团有限公司保持一致，因此苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区园嶧捷建设发展有限公司股东会拥有 60% 表决权；苏州工业园区园嶧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嶧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嶧捷建设发展有限公司，故将苏州工业园区园嶧捷建设发展有限公司纳入公司合并范围。

发行人纳入合并报表范围的主要子公司情况如下：

1、苏州新区高新技术产业股份有限公司

苏州新区高新技术产业股份有限公司成立于 1994 年 6 月，注册资本 115,129.29 万元，法定代表人为王星，主营业务：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）

截至 2020 年末，该公司总资产 5,459,018.12 万元，总负债 3,912,195.43 万元，净资产 1,546,822.70 万元。2020 年度公司主营业务收入 1,004,097.44 万元，净利润 37,493.17 万元。

2、苏新美好生活服务股份有限公司

苏新美好生活服务股份有限公司成立于 1994 年 4 月，注册资本 7,500.00 万元，法定代表人为崔晓冬，主营业务：房屋及房屋配套设施的经营，室内装饰及维修，提供劳务服务，物业管理服务，园林绿化工程、园林绿化养护，植物租摆；销售：日用杂品、办公家具、五金、百货；零售：烟花爆竹；停车场经营；销售：办公用品、办公设备、食品、食用农产品、洗涤用品、化妆品、文化用品；信息服务软件开发与应用；计算机和网络产品的信息技术咨询与服务；办公用品、办公设备、办公家具、家用电器、仪表仪器、计算机软件（除计算机信息系统安全专用产品）租赁。

截至 2020 年末，该公司总资产 76,702.50 万元，总负债 60,731.04 万元，净资产 15,971.46 万元。2020 年度公司主营业务收入 35,505.31 万元，净利润 3,357.48 万元。

3、苏州苏高新科技产业发展有限公司

苏州苏高新科技产业发展有限公司成立于 2003 年 4 月，注册资本 765,139.02 万元，法定代表人为陆懿，主营业务：科技信息咨询和技术服务；高新技术研发

设计；企业投资；旅游配套项目及其他配套设施投资建设、经营，公共服务设施建设；建筑材料和金属材料销售；写字楼和酒店经营管理、物业管理、停车场管理、房屋装饰装修。（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 2020 年末，该公司总资产 971,850.43 万元，总负债 173,656.76 万元，净资产 798,193.67 万元。2020 年度公司主营业务收入 53,155.58 万元，净利润 30,173.80 万元。

4、苏州高新区自来水有限公司

苏州高新区自来水有限公司成立于 1994 年 6 月，注册资本 111,404.52 万元人民币，法定代表人为崔晓冬，主营业务：新区自来水的生产、建设，给水管网的设计、施工；新区自来水的规划，对室外消防栓安装管理；水质检测服务。（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 2020 年末，该公司总资产 429,147.57 万元，总负债 286,277.28 万元，净资产 142,870.28 万元。2020 年度公司主营业务收入 37,170.30 万元，净利润 1,602.77 万元。

5、苏州西部生态城发展有限公司

苏州西部生态城发展有限公司成立于 2009 年 9 月，注册资本 200,000 万元人民币，法定代表人为陆懿，主营业务：从事基础设施建设、经营；房地产相关配套设施的建设、销售、租赁；城镇相关地块改造，城乡一体化建设；公用服务设施、旅游服务及旅游项目的投资、开发建设，国内商业投资，高新技术产业的直接投资、参与企业孵化器的投资与建设；投资农业生产、农副产品加工及销售；物业管理；服务业经营管理；采购供应开发项目和配套设施所需的基建设材料和相关的生产资料，提供相关咨询业务；房地产开发。（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 2020 年末，该公司总资产 935,527.46 万元，总负债 728,574.48 万元，净资产 206,952.98 万元。2020 年度公司主营业务收入 21,284.56 万元，净利润 -2,647.92 万元。

公司亏损为收入确认方式调整所致，原西部生态城公司所有代建工程项目按完工百分比法确认收入，现因安置房项目确认收入时间为分房给拆迁农民并开具

发票时确认收入，代建基础设施工程项目仍按完工百分比法确认。例如锦湖三期需待实际交房给农民时再全部确认收入，所以收入降低，毛利降低。

（二）发行人主要合营、联营公司情况

截至 2021 年 9 月末，公司主要合营、联营公司情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)
苏州高新中锐科教发展有限公司	苏州	苏州	服务业	30
苏州新区报关有限公司	苏州	苏州	服务业	25
苏州新景天商务地产发展有限公司	苏州	苏州	房地产	25.5
苏州浒新置业有限公司	苏州	苏州	房地产	27.5
中节能绿建（苏州）发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	40
苏州创新设计制造中心发展有限公司	苏州	苏州	研究和试验发展	50
苏州高新景枫投资发展有限公司	苏州	苏州	房地产	50
中外运高新物流苏州有限公司	苏州	苏州	服务业	40
苏州华能热电有限责任公司	苏州	苏州	工业	30.31
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	苏州	苏州	管理业	52
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资业	37.02
苏州新创建建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产	49
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产	20
苏州高新资产管理有限公司	苏州	苏州	投资业	32.33
苏州高新鸿图影视动漫有限公司	苏州	苏州	专业技术服务业	23.68
苏州高新风投创业投资管理有限公司	苏州	苏州	管理服务	37
苏州高远创业投资有限公司	苏州	苏州	投资、服务	30.3
苏州科技城创业投资有限公司	苏州	苏州	投资、服务	40
苏州高投创业投资管理有限公司	苏州	苏州	管理服务	30
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	苏州	苏州	投资、服务	37
苏州高华创业投资管理有限公司	苏州	苏州	服务业	27
苏州高新友利创业投资有限公司	苏州	苏州	投资、服务	25
苏州高新华富创业投资企业	苏州	苏州	投资、服务	26.76
苏州高新明鑫创业投资管理有限公司	苏州	苏州	管理服务	30
苏州明鑫高投创业投资有限公司	苏州	苏州	投资、服务	25.45
苏州君实协立创业投资有限公司	苏州	苏州	投资、服务	20
天津国际融资服务有限责任公司	天津	天津	融资服务	26.95
江苏国际知识产权运营交易中心有限公司	苏州	苏州	知识产权运营	29
苏州高新万阳置地有限公司	苏州	苏州	房地产业	50
苏州高新美好商业管理有限公司	苏州	苏州	租赁、服务	51
苏州新合盛商业保理有限公司	苏州	苏州	金融业	45
中华大盛银行股份有限公司	苏州	苏州	金融业	18.75
苏州高新供应链管理有限公司	苏州	苏州	租赁、服务	49

东菱-喀山（合资）有限公司	俄罗斯	俄罗斯	贸易	49
苏州市狮山总部园发展有限公司	苏州	苏州	批发和零售业	50
苏州建融集团有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	50
苏州高新区新振建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	35.01
苏州新灏农业旅游发展有限公司	苏州	苏州	建筑业	32.96
苏州新狮重建发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	50
苏州新高绿建建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	20
苏州招商融新投资发展有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	35
苏州市新合盛资产监管有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	33
苏州新永物业管理有限公司	苏州	苏州	房地产业	49
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	苏州	苏州	租赁和商务服务业	49.65
苏州启悦建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	15
苏州高创业投资集团融晟投资管理有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	35
苏州高创业投资集团融享投资管理有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	35
苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	60
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	30
苏州苏新太浩股权投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	租赁和商务服务业	49
苏州福履投资管理有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	35
杭州银行股份有限公司	杭州	杭州	金融业	4.99
苏州高检测有限公司	苏州	苏州	专业技术服务业	40
东方国际创业股份有限公司	上海	上海	贸易业	4.73
苏州工业园区大正置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	9
苏州市盛澜美科房地产有限公司	苏州	苏州	房地产业	26.5
苏州苏高新怡养健康管理有限公司	苏州	苏州	服务业	49
苏州合曜创业投资合伙企业（有限合伙）	苏州	苏州	投资服务	6
苏州留学人员创业园有限公司	苏州	苏州	投资服务	100
苏州新侨置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	30.00
无锡业璟房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	26.00
苏州食行供应链管理有限公司	苏州	苏州	食品批发	80.00

发行人重要联营、合营公司情况如下：

1、苏州高资产管理有限公司

苏州高资产管理有限公司成立于2015年12月31日，注册资本30,000万元人民币，法定代表人为吕少锋，经营范围：资产管理，项目投资；实业投资；投资咨询、企业管理咨询、财务咨询、风险管理咨询、经济信息咨询；资产及项目评估；投标担保、履约担保、预付款担保、付款担保、补偿贸易担保；物业管理；

房屋租赁；设备租赁；从事货物及技术的进出口业务。（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2020年末，该公司总资产352,374.93万元，总负债325,028.41万元，净资产27,346.52万元。2019年度公司主营业务收入0.47万元，净利润2,463.53万元。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作，建立了董事会以及在董事会领导下的经营层，并设置了相关职能部门，形成了以董事会为决策机构、经理层为执行机构，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡的法人治理结构。董事会是股东的常设执行机构，由7人组成，对股东负责；公司设监事会，设监事5名，负责对董事会成员及高级管理人员进行监察；公司设总经理1名，负责公司日常经营管理工作；

1、董事会

公司设立董事会。董事会是公司的最高经营机构，决定公司除合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券等以外的重大事项。董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。董事会每届任期三年。董事会成员为七人（含职工董事一名）。董事会下设董事长一名，副董事长一名。董事长为公司的法定代表人。董事长应在董事会和公司章程确定的权限范围内行使其权力。职工董事由职工大会选举产生，其他董事会成员由区国资办委派，董事长、副董事长由区国资办从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制定公司的年度财务预算方案及决算方案；
- (3) 制定公司的利润分配方案或亏损弥补方案；
- (4) 制定公司增加或减少注册资本的方案；
- (5) 拟定公司合并、分立、变更公司形式或解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；

(7) 任免公司总经理。根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理、总会计师及其高级管理人员，并决定其报酬事项；

(8) 制定公司的基本管理制度；

(9) 其他应由董事会决定的重大事宜。

2、监事会

公司设立监事会，监事会成员为五人，其中职工监事三人。职工监事由公司职工大会选举产生，非职工监事由区国资办委派，监事会主席由区国资办从监事会成员中指定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使下列职权：

(1) 定期检查公司财务；

(2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规、或公司章程的行为进行监督；

(3) 当董事或经理的行为损害公司利益时，要求董事或经理予以纠正；

(4) 法律、法规、规章规定和苏州国家高新技术产业开发区管理委员会(苏州市虎丘区人民政府)规定的其他职权。

监事会主席列席公司董事会会议。

3、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设立总经理一名，副总经理等其他高级管理人员若干名。总经理负责公司日常经营管理工作，由董事会聘任或者解聘，对董事会负责。行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作；

(2) 组织实施董事会的决议或决定；

(3) 制定实施公司年度经营计划和投资方案；

(4) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(5) 拟定公司年度财务预算和利润分配方案；

(6) 拟定公司的基本管理制度；

(7) 制定公司的基本规章；

(8) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(9) 董事会赋予的其他职权。

（二）公司组织架构及运行情况

发行人自成立以来，按照《公司法》及相关法律法规的要求不断完善法人治理机制，规范公司运作，并按照现代企业制度建立健全了董事会、监事会。业务相关部门主要包括党政办公室、计划财务部、投资管理部、内控部、结算中心、人力资源部、安全管理办公室、纪委办公室及战略招商部共9个部门。

截至2021年9月末，发行人的组织结构示意图如下图所示：



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

（1）党政办公室

党政办公室围绕总公司经营目标和发展战略，开展政策研究，对内、对外宣传、内刊编辑和行政业务工作，促进企业文化建设；加强上下、横向之间沟通、协调和联系；负责集团行政文秘、文书档案管理、福利建设、安全行车等综合管理工作，负责上级视察、来宾来访、重大会议、重要活动等筹备、接待工作；做好安全生产和劳动保护的监督管理；负责集团信息管理和信息维护工作，健全和完善网络管理；做好集团党务、纪检、群团、信访工作，对工、青、妇等工作的组织领导和业务指导，推进两个文明建设，为总公司的经营管理和经济发展提供组织保证。

（2）计划财务部

计划财务部负责对集团全资、控股企业进行财务管理；健全、完善集团财务管理制度、会计核算制度等；完整、准确、及时反映集团财务状况和经营成果，及时进行集团各项经济活动的财务分析，为集团经营决策提供财务建议和筹划；

对成员企业进行日常财务核算、税务筹划等方面的指导和管理；整理、归档、保管各项业务所形成的各类档案等。

（3）投资管理部

投资管理部对公司发展战略、项目投资、资本运作及资产经营、工程预决算管理制度等事项进行研究并提出建议；对集团成员企业年度经营预算的编制审核、确认和下达年度考核指标；负责跟踪管理成员企业日常经营工作和对成员企业预算执行情况进行汇总和分析；负责组织对企业年度经营目标完成情况进行绩效考评工作；负责本部资产的租售管理；管理、审核和协调集团各项工程的预、决算相关工作；跟踪管理集团建设项目；建立和完善企业管理档案及企业重大资料数据库。

（4）内控部

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

（5）结算中心

结算中心负责公司信息披露事务，组织制定信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；负责公司信息披露的保密工作；负责制定和完善集团资金管理办法及资金内控操作流程；跟踪、收集与融资、金融监管有关的政策、制度、规定，研判并做出应对措施；加强与人民银行、银监、各金融机构的沟通交流，营造和谐的外部融资环境；拟定集团年度融资计划，报董事会批准后执行；统筹调度资金，提高集团资金使用效率，确保资金平衡；控制资金成本；加强资金统计、分析，挖掘资金潜力。

（6）人力资源部

人力资源部制定集团人力资源战略规划，招聘与配置、培训与开发、绩效管理、薪酬管理、劳动关系管理；负责领导干部选拔考察与任免、领导干部年度考核、领导干部因公（私）出国（境）管理、领导干部档案管理、军转干部和复员

退伍军人管理，制定和实施各项人力资源管理制度，培养集团所需的各类人才，调动员工的积极性，激发员工潜能，为集团健康可持续发展提供人才支持。

（7）安全管理办公室

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

（8）纪委办公室

纪委办公室负责维护党的章程和其他党内法规，监督检查基层党组织、党员和高级管理人员贯彻执行国家的法律法规、党的方针、政策和决议的执行情况，协助集团公司党委加强党风建设和组织协调反腐败工作；受理对党员、党组织及监察对象的检举控告以及这些人员的申诉，按照纪检监察机关的职能和规定的程序，处理和解决信访举报问题的工作；负责集团公司“三重一大”以及工程项目、大宗物资采购招投标的廉政监督工作；负责对集团公司系统党风廉政建设、行风建设、纠风工作、内部审计工作中发现的问题进行解剖分析，提出整改建议，需通报全集团的发出通报，构成违法乱纪案件的负责查处；认真完成集团纪委和上级纪检监察机关交办的有关工作。

（9）战略招商部

战略招商部负责制定战略规划。以三年为周期，为集团制定发展规划，制定战略落地工程推动规划实施，检查战略执行效果以及根据环境变化进行规划动态调整；负责统筹招商工作。协调统筹集团各板块产业招商资源，制定年度产业招商工作考核指标，优化配置推动招商项目落地；负责开展政策研究。聚焦现有主业，负责为集团提供最新宏观经济政策、区域发展政策以及行业竞争态势的专业解读，协助集团在宏观层面上制定应对措施；负责重大资本运作。以打造新的上市公司为目标，整合资源，培育新的上市主体；负责为集团提供股权投资、并购重组以及其他重大资本运作的方案和建议。

（三）公司的内部控制制度

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

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

2、在资金管理方面，公司制定了《资金管理办法》，加大资金管控力度。
公司设立有结算中心，同意进行融资方案的规划和实施以及资金结算和调度。公
司不允许子公司对外担保，对外融资和对外担保及抵押均由公司统一操作。通过
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。

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

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

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

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

7、信息披露方面，为加强信息披露事务管理，公司制定了信息披露管理制
度，建立了信息披露管理工作机制，明确各方职责，严格按照《公司法》、《债
券受托管理协议》等相关主管部门的相关规定履行信息披露义务。

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

9、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。

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

（四）公司独立经营情况

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

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置上独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人具有法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

六、公司董事、监事与高级管理人员情况

（一）董事、监事与高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职起止	持有发行人股权和债券情况
王星	董事长	2022 年至今	无
周飞	副董事长、总经理	2021 年至今	无
陈海鸥	董事	2018 年至今	无
吕少锋	董事、副总经理	2019 年至今	无
濮钧	董事、副总经理	2020 年至今	无
严惟玮	董事、副总经理	2021 年至今	无
刘建军	董事	2020 年至今	无
李超良	总经理助理	2017 年至今	无
崔晓冬	总经理助理	2021 年至今	无
金闻	监事会主席	2018 年至今	无
王小琴	监事	2018 年至今	无
王师	监事	2018 年至今	无
主燕妮	监事	2022 年至今	无
张献忠	监事	2022 年至今	无

（二）董事、监事与高级管理人员简介

1、发行人董事基本情况

王星，男，1974年5月出生，汉族，中共党员，西安交通大学EMBA，高级经济师。曾任苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司总经理、党支部书记，苏州西部生态城发展有限公司总经理、党支部书记，苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、副总经理、党委副书记，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、总经理、党委副书记。现任苏州苏高新集团有限公司董事长。

周飞，男，汉族，1975年10月出生，江苏邳州人，1998年9月参加工作，1996年11月加入中国共产党，1998年7月毕业于淮海工学院经济管理系会计学专业，大学学历，工学学士学位，高级经济师、助理会计师职称，现任苏州苏高新集团有限公司副董事长、党委副书记、总经理。

陈海鸥，男，汉族，1975年3月出生，江苏金湖人，1997年8月参加工作，2002年9月加入中国共产党，1997年7月毕业于苏州大学法学院经济法专业，本科学历，法律硕士学位，现任苏州苏高新集团有限公司党委副书记、纪委书记、董事。

吕少锋，男，汉族，1978年5月出生，本科学历，硕士学位，高级经济师职称。2008年5月至2011年5月，任山西汾平高速公路有限公司副总经理、董事会秘书；2001年5月至2016年3月，任徐州通达公路有限公司董事长；2016年3月至2017年7月，任江苏悦达集团有限公司改革办主任、江苏悦达农业公司董事长、总经理、党总支书记；现任苏州苏高新集团有限公司董事、副总经理。

濮钧，男，汉族，1974年7月出生，工学学士学位，高级工程师职称。2003年7月至2012年8月，历任苏州高新区、虎丘区建筑工程质量监督站土建科科长、副站长；2012年8月至2014年7月，任苏州西部生态城管委会（筹）规划建设部副主任；2014年7月至2017年5月，任镇湖街道办事处副主任；现任苏州苏高新集团有限公司董事、副总经理。

严惟玮，男，汉族，1982年5月出生，江苏苏州人，2004年8月参加工作，2008年6月加入中国共产党，2004年7月毕业于四川大学建筑与环境学院土木

工程专业，大学学历，工程硕士学位，高级工程师职称，现任苏州苏高新集团有限公司党委委员、副总经理、董事。

刘建军，男，汉族，1968年8月出生，江苏靖江人，1991年8月参加工作，1995年6月加入中国共产党，1991年7月毕业于东北工学院选矿工程专业，大学学历，工学学士学位，高级工程师职称，现任苏州苏高新集团有限公司董事、工联会主席，苏州苏高新科技产业发展有限公司党支部书记。

2、发行人监事基本情况

金闻，女，汉族，1975年10月出生，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，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。现任苏州高新区国有资产经营公司副总经理、苏州新区高新技术产业股份有限公司监事会主席和苏州苏高新集团有限公司监事会主席。

王小琴，女，汉族，1983年11月出生，本科学历，中级职称。2007年3月至2011年8月，历任苏州永盛混凝土有限公司集团财务部出纳、会计、财务副经理；2011年9月至2012年9月，任苏州汇思人力资源有限公司集团财务部大区财务经理；2012年10月至2013年6月，任苏州市吴中城区人力资源服务产业园有限公司财务部财务经理；2013年7月至2017年12月，任港龙控股集团有限公司集团财务管理处财务经理；2018年1月至今，就职于苏州高新区国有资产经营公司、兼任苏州新区高新技术产业股份有限公司和苏州苏高新集团有限公司监事。

王师，男，汉族，1974年4月出生，江苏盐城人，1996年8月参加工作，2013年11月入党，2003年7月毕业于中国人民大学企业管理专业，研究生学历，硕士学位，注册会计师、经济师职称，现任苏州苏高新集团有限公司监事、人力资源部主任。

主燕妮，女，汉族，1977年2月出生，山东莒南人，1996年7月参加工作，2002年5月加入中国共产党，1996年7月毕业于苏州大学办公现代化管理专业（大专），2003年12月毕业于中共江苏省委党校经济管理专业（在职教育），党校大学学历，助理经济师、高级人力资源管理师职称，现任苏州苏高新集团有限公司党政办公室主任，纪委委员，直属党总支书记、职工监事。

张献忠，男，汉族，1969年3月出生，江苏苏州人，1988年8月参加工作，2001年5月入党，2008年1月毕业于苏州科技学院工程管理专业大学，本科学历，助理工程师职称，现任苏州苏高新集团有限公司安全管理办公室主任、职工监事。

3、发行人高级管理人员基本情况

周飞，简历详见本节董事基本情况。

严惟玮，简历详见本节董事基本情况。

吕少锋，简历详见本节董事基本情况。

濮钧，简历详见本节董事基本情况。

李超良，男，汉族，1975年12月出生，本科学历，硕士学位，高级工程师职称。2000年12月至2002年7月，任盐城市天虹建筑工程总公司质管部副经理；2002年7月至2012年4月，历任盐城市机关事务局房产基建处办事员、科员、副处长、局团委书记；2012年4月至2017年12月，任盐城市灌东经济开发投资有限公司副总经理、党委委员；现任苏州苏高新集团有限公司总经理助理。

崔晓冬，男，汉族，1978年12月出生，江苏东台人，2003年1月参加工作，2001年12月加入中国共产党，2002年6月毕业于苏州科技学院旅游管理专业，2017年6月获得苏州科技大学建筑与土木工程领域工程硕士学位，大学学历，工程硕士学位，正高级经济师职称，现任苏州苏高新集团有限公司总经理助理，苏新美好生活服务股份有限公司总经理，苏州高新区自来水有限公司总经理。

（三）董事、监事与高级管理人员持有发行人股份情况

截至2021年9月末，不存在发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股份的情况。

（四）董事、监事与高级管理人员公务员兼职情况

截至 2021 年 9 月末，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

发行人董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的非公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

综上，公司现有治理架构较为完善，已按规定设立了董事会、监事会和高级管理层，董事、监事会及管理层的任免符合《公司章程》、《公务员法》等相关规定。

七、公司主要业务情况

（一）公司主营业务概况

经过多年来经营规模和实力的不断壮大，苏州苏高新集团有限公司已经发展成为综合性大型企业集团，形成了以旅游项目的开发建设为重点发展内容、房地产开发与经营和基础设施建设为基础、现代服务业（包括公用事业、物流、金融、医疗服务、物业管理等）为重要支持的产业体系。

公司近三年及一期营业收入、营业成本及毛利情况如下：

公司报告期内营业收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	432,239.15	56.43	948,015.06	74.48	775,204.93	69.38	659,312.91	70.32
产品销售	67,828.31	8.85	11.77	0.00	3,605.19	0.32	3,903.84	0.42
公用事业	80,246.87	10.48	110,227.00	8.66	95,479.72	8.55	78,228.09	8.34
旅游服务	23,952.93	3.13	25,219.75	1.98	19,984.31	1.79	18,252.87	1.95
基础设施开发	54,122.56	7.07	53,329.07	4.19	84,531.46	7.57	40,843.25	4.36
振动设备制造与检测收入	23,873.38	3.12	34,708.08	2.73	34,502.26	3.09	35,566.42	3.79
其他	83,725.89	10.93	101,386.52	7.97	103,987.91	9.31	101,541.50	10.83
合计	765,989.09	100.00	1,272,897.26	100.00	1,117,295.78	100.00	937,648.87	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 937,648.87 万元、1,117,295.78 万元、1,272,897.26 万元和 765,989.09 万元。发行人主营业务收入主要来源于房

地产开发销售、产品销售、公用事业、旅游服务、基础设施开发和其他收入，其中商品房销售收入占比较高。

房地产开发销售方面，近三年及一期，发行人实现收入 659,312.91 万元、775,204.93 万元、948,015.06 万元和 432,239.15 万元，占主营业务比重分别为 70.32%、69.38%、74.48% 和 56.43%，均为商品房销售收入。发行人该板块收入主要来源于子公司苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新地产集团有限公司、苏州永新置地有限公司等。2020 年度，受宏观经济影响，房地产销售逐步回暖，因此发行人子公司商品房项目销售收入较 2019 年大幅增加。

产品销售方面，近三年及一期，发行人实现产品销售收入 3,903.84 万元、3,605.19 万元、11.77 万元和 67,828.31 万元，占主营业务比重分别为 0.42%、0.32%、0.00% 和 8.85%，2017 年起，发行人对业务板块进行了重新分类，将钛白粉等的销售业务收入计入其他收入中，同时，子公司钟山苏新发展有限公司 2018 年度暂停了贸易业务。2021 年子公司钟山苏新发展有限公司重启铁矿石贸易业务，故三季度实现产品销售收入增长明显。

公用事业方面，近三年及一期，发行人实现公用事业收入 78,228.09 万元、95,479.72 万元、110,227.00 万元和 80,246.87 万元，占主营业务比重分别为 8.34%、8.55%、8.66% 和 10.48%。发行人该板块收入主要来源于子公司苏州高新区自来水有限公司的自来水销售收入、下属子公司苏州高新污水处理有限公司的污水处理收入以及子公司苏新美好生活服务股份有限公司和苏州金狮大厦发展管理有限公司的物业收入。

旅游服务方面，近三年及一期，发行人实现旅游服务收入 18,252.87 万元、19,984.31 万元、25,219.75 万元和 23,952.93 万元，占主营业务比重分别为 1.95%、1.79%、1.98% 和 3.13%。2020 年度发行人旅游服务收入大幅增加，主要是因为 2020 年下半年疫情后旅游行情较好。旅游服务是公司未来重点发展板块，目前已初具规模，预计在未来将会有更大的突破。该板块收入主要来源于子公司苏州高新旅游产业集团有限公司。

基础设施开发方面，近三年及一期，发行人实现基础设施开发收入 40,843.25 万元、84,531.46 万元、53,329.07 万元和 54,122.56 万元，占主营业务比重分别为 4.36%、7.57%、4.19% 和 7.07%，2019 年该板块收入大幅增加，主

要是发行人当年实现华通八区动迁房结算收入 6.54 亿元。2020 年度，发行人基础设施开放业务收入较上年大幅下降，主要系上年度华通八区动迁房结算收入较大所致，该项目目前已全部完工。

振动设备制造与检测方面，近三年及一期，发行人实现振动设备制造与检测收入 35,566.42 万元、34,502.26 万元、34,708.08 万元和 23,873.38 万元，占主营业务比重分别为 3.79%、3.09%、2.73% 和 3.12%，占比较小。该板块收入由子公司苏州东菱振动试验仪器有限公司贡献。

其他收入方面，近三年及一期，发行人实现其他收入 101,541.50 万元、103,987.91 万元、101,386.52 万元和 83,725.89 万元，占主营业务比重分别为 10.83%、9.31%、7.97% 和 10.93%。该板块收入主要来源于房屋出租收入、物业费收入、担保费收入等。

公司报告期内营业成本情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	374,853.19	59.48	796,307.20	75.84	496,531.14	65.82	438,432.20	70.10
产品销售	60,075.74	9.53	6.55	0.00	3,881.96	0.51	3,817.23	0.61
公用事业	63,801.19	10.12	92,408.57	8.80	76,871.60	10.19	58,518.45	9.36
旅游服务	28,791.79	4.57	33,052.10	3.15	19,529.49	2.59	20,765.55	3.32
基础设施开发	48,741.34	7.73	47,322.15	4.51	88,356.74	11.71	39,176.31	6.26
振动设备制造与检测收入	15,750.25	2.50	22,030.72	2.10	21,384.62	2.83	21,295.67	3.40
其他	38,188.99	6.06	58,919.98	5.61	47,816.41	6.34	43,459.95	6.95
合计	630,202.49	100.00	1,050,047.27	100.00	754,371.95	100.00	625,465.37	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 625,465.37 万元、754,371.95 万元、1,050,047.27 万元和 630,202.49 万元。

近三年及一期，发行人房地产开发销售成本分别为 438,432.20 万元、496,531.14 万元、796,307.20 万元和 374,853.19 万元，占主营业务成本比重分别为 70.10%、65.82%、75.84% 和 59.48%，均为商品房销售成本，与收入变化趋势一致。

近三年，产品销售成本分别为 3,817.23 万元、3,881.96 万元和 60,075.74 万元，占主营业务成本比重分别为 0.61%、0.51% 和 9.53%，产品销售成本占比较低。2021 年子公司钟山苏新发展有限公司重启铁矿石贸易业务，故三季度产品销售成本增长明显。

近三年及一期，公用事业成本分别为 58,518.45 万元、76,871.60 万元、92,408.57 万元和 63,801.19 万元，占主营业务比重分别 9.36%、10.19%、8.80% 和 10.12%，与收入变动方向保持一致。

近三年及一期，旅游服务成本分别为 20,765.55 万元、19,529.49 万元、33,052.10 万元和 28,791.79 万元，占主营业务成本比重分别为 3.32%、2.59%、3.15% 和 4.57%，旅游服务业务是公司未来重点发展的板块，目前已初具规模，预计在不久的将来会有更大的突破。

近三年及一期，基础设施开发成本分别为 39,176.31 万元、88,356.74 万元、47,322.15 万元和 48,741.34 万元，占主营业务成本比重分别为 6.26%、11.71%、4.51% 和 7.73%，2019 年大幅增加，与收入变动保持一致。

近三年及一期，振动设备制造与检测成本分别为 21,295.67 万元、21,384.62 万元、22,030.72 万元和 15,750.25 万元，占主营业务成本比重为 3.40%、2.83%、2.10% 和 2.50%。

近三年及一期，其他业务成本分别为 43,459.95 万元、47,816.41 万元、58,919.98 万元和 38,188.99 万元，占主营业务成本比重分别为 6.95%、6.34%、5.61% 和 6.06%。

公司报告期内毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	57,385.96	42.26	151,707.86	68.08	278,673.79	76.79	220,880.71	70.75
产品销售	7,752.57	5.71	5.22	0.00	-276.77	-0.08	86.61	0.03
公用事业	16,445.68	12.11	17,818.43	8.00	18,608.12	5.13	19,709.64	6.31
旅游服务	-4,838.86	-3.56	-7,832.35	-3.51	454.82	0.13	-2,512.68	-0.80
基础设施开发	5,381.22	3.96	6,006.92	2.70	-3,825.28	-1.05	1,666.94	0.53

振动设备制造与检测收入	8,123.13	5.98	12,677.36	5.69	13,117.64	3.61	14,270.75	4.57
其他	45,536.90	33.54	42,466.54	19.06	56,171.50	15.48	58,081.55	18.60
合计	135,786.60	100.00	222,849.99	100.00	362,923.83	100.00	312,183.50	100.00

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 312,183.50 万元、362,923.83 万元、222,849.99 万元和 135,786.60 万元。发行人房地产开发销售板块毛利润分别 220,880.71 万元、278,673.79 万元、151,707.86 万元和 57,385.96 万元，占比分别为 70.75%、76.79%、68.08% 和 42.26%，均为商品房销售利润。

产品销售板块 2019 年毛利润亏损，主要是子公司钟山苏新发展有限公司 2018 年度暂停了贸易业务，2021 年 1-9 月实现毛利润 7,752.57 万元，较去年同期大幅增长，主要系子公司钟山苏新发展有限公司 2021 年初重启铁矿石贸易业务。2020 年度旅游服务板块毛利润亏损，主要由于该版块期间费用较大，并且持续受到疫情影响，收入无法覆盖成本，导致亏损。

公司报告期内毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
商品房销售	13.28	16.00	35.95	33.50
产品销售	11.43	44.35	-7.68	2.22
公用事业	20.49	16.17	19.49	25.20
旅游服务	-20.20	-31.06	2.28	-13.77
基础设施开发	9.94	11.26	-4.53	4.08
振动设备制造与检测	34.03	36.53	38.02	40.12
其他	54.39	41.89	54.02	57.20
合计	17.73	17.51	32.48	33.29

近三年，发行人主营业务毛利率分别为 33.29%、32.48% 和 17.51%，随着苏州房市回暖，未来商品房销售仍将成为发行人主要收入来源。

近三年，发行人商品房销售毛利率分别为 33.50%、35.95% 和 16.00%，2020 年度发行人商品房销售毛利率大幅下降，主要系当年销售楼盘拿地成本较高所致。

近三年，发行人公用事业业务毛利率较高，主要系 2016 年末开始水价上调且使用阶梯式计价方式，公共事业业务中自来水销售收入增加，导致毛利率上升。2019 年度，发行人公用事业毛利率较上年度下降 22.66%，主要系 2019

年度发行人新增苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发 PPP 项目的毛利润较低所致。

近三年，发行人旅游服务业务毛利率分别为-13.77%、2.28%和-31.06%，变动较大。2019 年度，发行人旅游服务业务毛利率较上年度有所增加，主要系 2019 年苏州乐园水上世界营业收入有所增加所致。2020 年 5 月，新苏州乐园(苏州乐园森林世界)重新开园。2020 年度，发行人旅游服务业务毛利率大幅下降，主要系 2020 年 5 月，发行人旗下苏州乐园重新开园，期间运营成本较高，受疫情影响，入园人数较低，收入增长尚未覆盖成本，导致该业务毛利率为负。

2019 年度，发行人基础设施开发业务利润为负，主要是因为 2019 年度发行人该板块收入主要来源于安置房华通八区项目，该项目目前已全部完工。2019 年度该项目收入部分结转，未能覆盖成本支出，因此毛利润为负。2020 年度，发行人该板块已扭亏为盈。

（二）公司主营业务模式

1、房地产开发销售板块

（1）经营策略

①经营的市场定位及主要消费者群体

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市场，以苏州市区内企业员工及政府职能部门人员为主要消费群体。

②主要从事房地产项目的类型及经营模式

发行人主要从事住宅房地产开发与销售，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的一整套完整、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。

③房地产项目的营销理念

发行人秉承“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。

④项目的主要融资方式

发行人目前以债务性融资为主。

⑤房地产项目的销售模式

发行人通过招标，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。

⑥房地产项目的定价模式

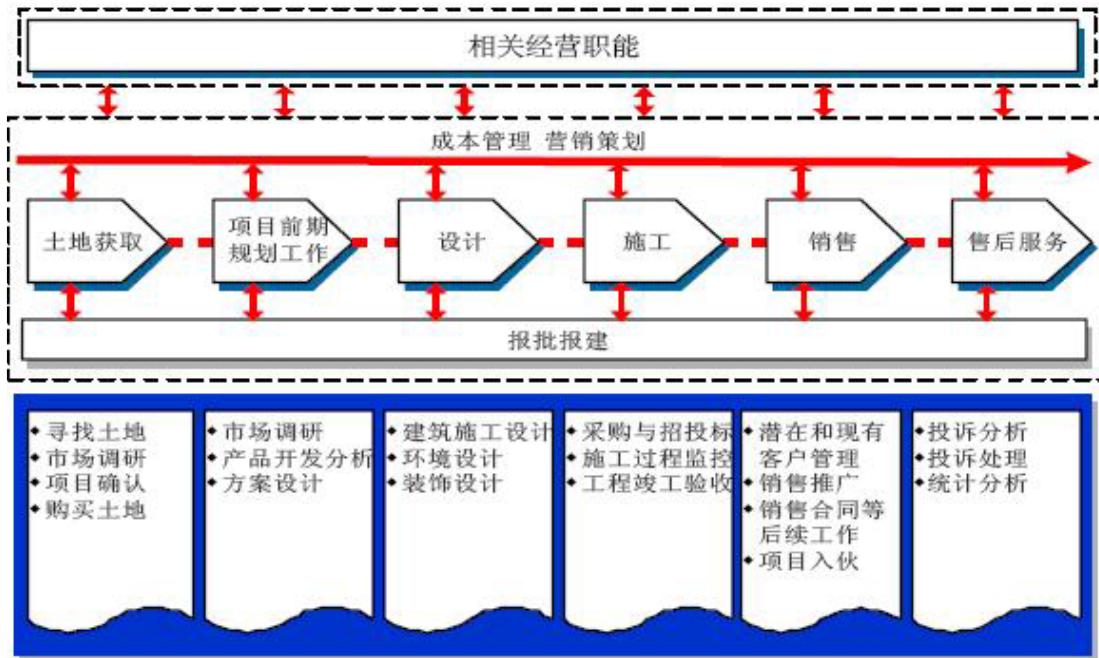
公司房地产项目的定价模式主要是成本导向定价法和需求导向定价法相结合的方式：即项目定价在考虑收回企业在生产经营中投入的全部成本和房地产项目自身供求关系因素以确定销售价格。首先，公司通过核算具体项目的开发成本确定该项目的基础价格，其次参考产品类型、楼层、楼栋位置、日照朝向等影响楼盘供求关系的自身因素，在基础价格上进行调整，最终确定项目销售价格。

⑦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。

（2）经营管理体制

发行人房地产开发的简要工作流程如下图所示：



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管理。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 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、工期。

（3）质量控制体系

①质量控制措施

发行人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% 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，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。

（4）经营情况

①经营概况

发行人报告期内房地产开发和销售情况良好，下表为 2018-2020 年度发行人房地产开工、销售情况。

发行人 2018 年房地产开发经营情况

指标	金额
开工面积（万平方米）	71.37
竣工面积（万平方米）	79.91
销售面积（万平方米）	49.72
结算面积（万平方米）	54.19
结算金额（亿元）	65.06
结算均价（万元/平方米）	1.20

发行人 2019 年房地产开发经营情况

指标	金额
开工面积（万平方米）	73.70
竣工面积（万平方米）	73.22
销售面积（万平方米）	30.68
结算面积（万平方米）	68.66
结算金额（亿元）	78.65
结算均价（万元/平方米）	1.15

发行人 2020 年房地产开发经营情况

指标	金额
开工面积（万平方米）	111.72
竣工面积（万平方米）	64.61
销售面积（万平方米）	48.08
结算面积（万平方米）	42.62
结算金额（亿元）	89.10
结算均价（万元/平方米）	2.09

2018 年，发行人已实现销售面积 49.72 万平方米，实现结算面积 54.19 万平方米，结算金额 65.06 亿元。

2018 年，发行人房地产业务结算均价为 1.20 万元/平方米，较 2017 年有所下降，主要是房价较低的徐州地区占比上升所导致。

2019 年，发行人已实现销售面积 30.68 万平方米，实现结算面积 68.66 万平方米，结算金额 78.65 亿元。

2019 年，发行人房地产业务结算均价为 1.15 万元/平方米，较 2018 年有所下降，主要是房价较低的合肥地区占比上升所导致。

2020 年，发行人已实现销售面积 48.08 万平方米，实现结算面积 42.62 万平方米，结算金额 89.10 亿元。

2020 年，发行人房地产业务结算均价为 2.09 万元/平方米，较 2019 年大幅上涨，主要是销售项目主要为苏州市项目所致。

②地区结构

近三年，发行人房地产业务地区分布如下：

单位：亿元、%

地区	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苏州	73.94	78.00	62.39	80.48	51.81	78.58
徐州	0.76	0.80	1.08	1.39	10.18	15.44
扬州	0.08	0.08	0.17	0.22	3.07	4.66
合肥	14.32	15.11	12.72	16.41	-	-
其他地区	5.70	6.01	1.16	1.50	0.87	1.32
合计	94.80	100.00	77.52	100.00	65.93	100.00

报告期内，发行人房地产业务主要分布在苏州、徐州、合肥及扬州地区，其中以苏州地区为主要市场，同时逐步开拓徐州、扬州等二三线城市市场。

③已完工项目情况

公司已完工在售的项目均计入资产负债表存货中，细分科目为开发产品。

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

截至 2020 年末主要已完工项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类别	总可售面积	累计销售面积	投资总额	销售进度	竣工时间	累计销售金额
天之运花园	苏州	地产集团	自主开发	住宅	23.30	23.30	23.00	100.00%	2015.12	32.80
天之云三期	苏州	地产集团	自主开发	商业	1.11	0.93	1.70	83.69%	2018.10	1.57
天城花园	苏州	地产集团	自主开发	住宅、商业	54.21	51.90	30.00	95.75%	2018.10	50.17
天都大厦	苏州	地产集团	自主开发	商业	3.38	0.13	13.60	0.00%	2019.09	0.24
扬州名仕花园	扬州	地产集团	自主开发	住宅	9.44	9.44	6.99	100.00%	2012.12	9.28
扬州名泽园	扬州	地产集团	自主开发	住宅、商业	10.78	10.69	9.51	99.17%	2015.12	9.53
大成琚	苏州	永新置地	自主开发	住宅、商业	26.67	26.67	25.21	100.00%	2015.12	32.05
龙驰山庄	苏州	永新置地	自主开发	住宅	5.77	5.06	9.87	87.71%	2013.12	10.16
苏里人家	苏州	永新置地	自主开发	住宅	4.50	4.50	3.83	100.00%	2016.05	6.58
金都城	苏州	永新置地	自主开发	商业	1.93	1.93	2.74	100.00%	2012.08	1.83
马顿风尚街	苏州	永佳房地产	自主开发	商业	0.78	0.78	0.40	100.00%	2009.03	0.56
公园里	苏州	新吴置地	合作开发	住宅、商业	35.01	34.98	31.62	99.93%	2019.12	46.56
遇见山	苏州	万科置地	合作开发	住宅	23.30	23.26	27.17	99.75%	2019.03	43.49
万悦城	徐州	徐州	自主	住宅	21.44	19.39	12.90	90.44%	2016.	14.45

一二期		置地	开发					02	
万悦城三期	徐州	徐州置地	自主开发	住宅	7.75	7.75	5.72	100.00%	2018.09
未来城	徐州	徐州苏科置业	合作开发	住宅、商业	8.58	8.54	5.78	99.53%	2018.12
熙境云庭	苏州	地产集团	自主开发	住宅	18.04	4.40	47.00	24.39%	2020.12
泊云庭	苏州	园嵘捷	合作开发	住宅	6.47	6.32	45.00	97.68%	2020.12
翡翠四季	苏州	光耀万坤	合作开发	住宅	4.57	4.57	9.72	100.00%	2020.11
									12.25

截至 2020 年末发行人在建项目情况

单位：万平方米、亿元

在建项目名称	所在地区	开发主体	开发模式	项目类型	总规划建筑面积	计划总投资额	累计完成投资金额	投资进度	开工时间	预计竣工时间
滨河四季云庭	江苏省苏州市	苏州新晟捷置地有限公司	合作开发	住宅	26.67	78.71	58.15	73.88%	2019年10月	2022年12月
东方玖著	安徽省滁州市	苏州高新(滁州)置地有限公司	自主开发	住宅	43.65	23.34	10.42	44.64%	2019年9月	2021年12月
海和云庭	江苏省苏州市	苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	合作开发	住宅	20.92	60.00	43.37	72.23%	2019年5月	2021年12月
合肥中央公馆	安徽省合肥市	合肥新辉皓辰地产有限公司	合作开发	住宅、商业	53.38	64.20	54.18	84.39%	2017年10月	2021年3月
悦云庭	江苏省苏州市	苏州工业园区园承捷建设发	合作开发	住宅	9.69	25.00	16.75	67.00%	2020年6月	2022年4月

		展有限公司							
山樾云庭	江苏省苏州市	苏州新碧捷置业有限公司	合作开发	住宅	17.36	30.00	17.79	59.30%	2020年6月
山云庭	江苏省苏州市	苏州新禹溪建设发展有限公司	合作开发	住宅	27.11	40.00	27.61	69.03%	2020年4月
合计	-	-	-	-	198.78	321.25	228.27	-	-

(5) 房地产经营合规性

发行人下属房地产企业均具有国家相应部门核发的房地产资质证书，情况如下：

发行人及下属子公司房地产开发资质情况

公司名称	证书	核发机关	核发日期	有效期至	开发资质
苏高新地产	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	2019.1.15	2021.12.31	壹级
滁州置地			2020.11.13	2021.11.12	暂定
新碧捷置业			2021.02.10	2022.03.09	暂定贰级
合肥新辉皓辰			2021.01.18	2022.01.17	暂定
高新新吴置地			2020.7.14	2021.7.21	暂定贰级
永新置地			2021.01.07	2022.01.06	暂定叁级
新禹溪建设			2021.04.25	2022.04.24	暂定贰级
永华房地产			2018.6.25	2021.6.24	贰级
工业园区园承捷			2020.5.19	2021.5.18	暂定贰级
工业园区园恒捷			2021.02.10	2022.03.13	暂定贰级
工业园区园嵘捷			2020.12.01	2021.12.10	暂定贰级
徐州置地			2021.03.26	2022.03.25	暂定贰级
徐州置业			2020.7.29	2021.7.28	暂定贰级
新晟捷置地			2020.8.19	2021.9.9	暂定贰级

新禹融		2021.04.02	2022.04.01	暂定贰级
新泓捷		2021.03.04	2022.03.03	暂定贰级
大正置业		2021.03.04	2022.03.03	暂定贰级
新常捷		2021.04.02	2022.04.01	暂定贰级
光耀万坤		2020.08.05	2021.08.04	暂定叁级

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

公司诚信合法经营，包括但不限于：

- a.公司历年来所开发的项目从未违反供地政策，项目土地性质合法合规；
- b.公司所建设的项目均以正常途径取得土地使用权，并签订相应的土地使用权出让合同，并支付相应土地款；
- 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；
- d.公司的下属房企取得土地使用权证，均明确显示土地使用权人为相应的项目对应公司，土地权属明了；
- e.公司历年来所开发的项目，未曾改变容积率和规划；
- f.公司历年来所开发的项目用地均未曾违反闲置用地规定，项目土地使用权出让合同签订后，并于合同规定日期缴清土地款项，获得土地使用权证后按立项批复要求动工或在合理期限内延期；
- g.公司所开发的项目合法合规性，相关批文齐全后开始动工，自有资金比例为均超过 30%，符合要求，且自有资金于金融机构融资前到位，到位后即投入使用；
- h.公司所开发的项目未存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”、“地王”等问题，未受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

2、旅游板块

目前，发行人致力于将西京湾项目在现有基础上进行创新以形成具有自身特点的模式，打造成旅游板块龙头项目。从价值来源、价值挖掘、价值破坏、价值创造、价值集成等五层面发现利润区，并进行深度挖掘，比如稀缺资源占有（太湖、苏绣等）、上下游服务一体化（吃、住、行、娱、购、游的系统化服务）、低成本甚至是免费模式（进园免费，通过增值服务盈利）、客户发掘模式创新（机场、车站等入口宣传，吸引苏州园林观光客）、垄断模式、联盟模式（通过联盟合作，垄断太湖资源）等。从简单的“吃住行”观光游模式向个性化的度假型和商务型模式转化：从文化型、科普型、生活型、自然保护型等简单的生态旅游提升至度假型、商务型生态旅游；从“吃住行”短暂观光旅游升级成“沉淀型”的“度假+商务”复合型旅游；结合太湖、苏州文化等对旅游板块进行个性化设计以及品味提升。

与此同时，在发挥自身优势的同时积极寻找合作伙伴，打造生态联盟，共同深耕旅游产业，可能的联盟方向有旅游基础设施建设公司，金融机构，提供餐饮、酒店、娱乐、医疗、交通商业等服务的公司，旅行社、旅游网等旅游推广机构，旅游咨询、创意项目开发公司等。在旅游产业链上精耕细作，跨地域、多元化、混合所有制等各层面寻找联盟合作者，以集团价值最大化、发展路径可控化、运作模式化、利润多维化为原则进行合作方案的优化设计，基于联盟合作与方案优化，依托产业链和产业集群构筑生态链联盟。

发行人在大力发展旅游业务的过程中充分强调品牌的重要性，实施品牌战略。打造生态旅游品牌，将旅游品牌战略与集团核心战略结合，注重品牌战略落实的监督与考核。结合行业特点与自身独特品质，对品牌进行精准定位，注重品牌核心价值理念的培育。持续进行产品、管理、服务等各方面创新，持续跟踪旅游新动态，以自主创新能力提升品牌的实力。加强品牌的多渠道宣传，通过品牌联盟、参与活动等提升品牌知名度。建立完善的品牌保护体系，注重知识产权、商标专利等保护。以客户体验为核心打造旅游景区、基础配套设施、周边商业、住宿等业态，不定期进行客户体验调研，持续提升客户体验。

旅游项目的开发建设是发行人近年来的重点发展领域和产业结构转型升级的突破口，公司加强市场研究，尝试全新旅游模式，加快推动旅游业转型升级，依托苏州乐园的市场渠道和品牌优势，整合高新区旅游资源，大力发展太湖休闲

游、山水生态游和乡村游，助推高新区成为广大游客的旅游目的地。发行人旅游板块业务主要由其下属子公司苏州西部生态城发展有限公司、苏州高新旅游产业集团有限公司等经营运作，负责旅游项目的建设开发，并完成后续的自主运营，发行人旅游板块不涉及代建项目。发行人旅游板块收入主要来源于门票收入，并搭配部分增值服务。

目前，发行人旅游业已形成了苏州和徐州两大旅游产业集群。苏州方面，苏州乐园于 1997 年开业，占地 54 万平方米，于 2000 年成为首批国家 AAAA 级旅游景区，被誉为“中国第三代主题乐园点睛之作”。游乐场以苏州乐园为核心，形成了包括水上世界、欢乐世界、糖果世界、温泉世界及湿地世界五大主题的游乐场所。其中，欢乐世界“水果部落”于 2014 年 5 月改造完成，并正式对游客开放，该项目填补了欢乐世界户外大型亲子类游乐项目的空白，提高了欢乐世界整体环境和吸引力。2017 年，苏州乐园全年共累计接待游客 201 万人次，营业收入达到 2.49 亿元。2018 年全年，苏州乐园共接待游客总数 74.75 万人次，实现营收 0.97 亿元。苏州乐园已于 2017 年 10 月正式闭园，仅水上世界继续运营，故 2018 年，发行人该板块收入大幅下滑。新苏州乐园已于 2020 年 5 月重新开园。徐州方面，徐州乐园位于徐州市云龙湖风景区，占地面积 810 亩，总投资 40 亿元。目前有水上世界（2012 年开园）、欢乐世界（2020 年开园）、糖果世界（2014 年 4 月开园）三个乐园。未来，欢乐世界将被打造成一个汇聚游客中心、餐饮零售、休闲娱乐、配套设施于一体的“第五代高科技主题公园”。

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

近年来，发行人布局西部大旅游，整合旅游资源，成立大阳山旅游开发公司，推进大阳山及大小贡山项目进程，已完成大贡山道路等基础建设及部分酒店建设，大阳山水上世界及翡翠谷项目方案已经确定。同时，公司依托“苏州乐园”的品牌效应，逐步向外输出品牌、输出管理，加大旅游地产项目的对外洽谈力度。告期末，苏州乐园森林世界已完成 57 栋单体建筑土建施工（总计 60 栋），已有 20 项游乐设备进场安装（总计 24 项）；徐州乐园欢乐世界已完成大型基建作

业，16 台室外设备完成调试（总计 18 台）。此外，公司在贵州铜仁新建泰迪农场，实现品牌和管理的异地输出。

整体来看，发行人旅游业务在苏州市场发展成熟，将抓住苏州高新区西部旅游大开发契机，助推区域旅游产业的升级及对外拓展。随着公司业务结构的调整，旅游业将成为公司重点投资的对象，未来其营业收入和对公司利润的贡献度有所提高。2020 年度，苏州乐园森林世界、徐州乐园欢乐世界积极克服疫情影响，顺利实现开园运营，翻开旅游品牌发展新篇章。年内旅游板块实现营收 2.52 亿元，接待游客 178 万人次。

3、基础设施开发板块

发行人承担的基础设施建设项目主要分为动迁房和市政项目两类。近三年，发行人实现基础设施开发收入 40,843.25 万元、84,531.46 万元和 53,329.07 万元，占主营业务比重分别为 4.36%、7.57% 和 4.19%，2019 年该板块收入大幅增加，主要是股份公司将华通八区项目收入计入基础设施开发板块所致。

（1）业务概况

发行人自成立以来，始终坚持积极拓展经营领域、构建多元化产业结构的同时，成功兼顾了高新区基础设施建设任务，为高新区区域发展贡献卓著。发行人陆续建设了浒关工业园、环保产业园、苏州高新区医疗器械产业园等一批高标准创新创业载体和产业化基地。

2010 年以来，根据高新区经济发展、产业结构调整和城市建设转型升级的需要，公司还陆续承担了高新区城中村改造和西部生态城安置房等多项重大基础设施建设和拆迁安置项目。上述项目为发行人带来较为稳定的收入来源，在资金、资源上也使发行人获得了高新区管委会充分的支持和倾斜，为公司其他业务板块发展奠定了基础。

高新区分为三大主导功能区和五大功能组团，分别是狮山片区（中心组团、横塘组团）、浒通片区（浒通组团）和湖滨片区（科技城组团、湖滨组团），未来整体投资压力不大。在狮山片区，苏州苏高新集团有限公司以打造狮山主城中心为目标，实施城中村改造工程。城中村改造范围位于东起大运河、西至金枫路、北及马运河、南迄苏福路的 26.6 平方公里的中心城区。城中村改造“新主城”项目按照商业住宅小区标准设计，分三期建设 30 栋建筑，房屋 3,400 余套。按照“整

体规划、分批供地、分块建设”的原则施工，“新主城”一期房屋 664 套于 2012 年交付使用；二期 1#地块、2#地块共计 1,012 套房屋于 2013 年交付使用，二期 3-1#地块与三期于 2013 年开工建设，截至 2018 年末已经竣工交付给街道。截至 2020 年末，“新主城”项目累计建设面积 40 万平方米，均已竣工交付。

在湖滨片区，以西部生态城建设为龙头，公司加快城乡一体化综合开发，促进城乡区域全面对接。2019 年，公司继续承建西部生态城动迁安置房项目，锦湖花园二期于 2014 年 12 月开工，总建筑面积 27.37 万平方米，总投资额 11.44 亿元，目前已完工；锦湖（秀岸）三期目前处于建设阶段，计划总投资额 10.00 亿元，于 2014 年取得立项批文，截至 2020 年末已投资 6.59 亿元。

在浒关片区，公司与浒关镇合作，推动浒关镇的基础设施建设和招商引资。动迁房建设方面，2015 年新浒花园四区动迁房二期 2 标 6 万平方米已竣工，具备交付条件，尚未交付是由于暂无动迁户分配。基础设施建设方面，截至 2020 年末，公司在浒关工业园和城铁新城区域内共维修市政道路 22 公里、新建道路 49 公里；分别完成地块整理约 212 万平方米和 105 万平方米；完成苏浒路以西沿河绿化景观工程约 8 万平方米；完成康诚仓储配套停车场 1.5 万平方米。

（2）经营模式

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

（3）盈利模式

发行人基础设施建设业务收益主要为代建收益，工程完工并验收合格后，将建设项目整体移交给政府，并按照相关合同约定收取代建费用，项目前期投资所需资金主要来自于自有资金和银行借款。代建收益为结算价格与项目实际发生的全部建设成本之差，结算价格为政府审核确定的项目成本价。基础设施建设资金有发行人先行筹措支付，待项目竣工建成后由苏州高新区管委会按审定的建设总成本全额划付。

2020 年西部生态城基础设施项目主要收入结算情况

单位：亿元

项目名称	开工时间	总投资	状态	协议签订时间	项目合规文件	2020年确认收入金额
锦湖二期	2014.4	10.00	完工	2012年	是	0.51
锦湖三期	2017.11	12.00	在建	2017年	是	0.59
镇湖中心小学	2014.5	2.18	完工	2014年	是	0.04
镇湖幼儿园	2017.4	0.60	完工	2014年	是	0.07
其他项目	-	3.27	-	-	是	0.33
合计	-	28.05	-	-	-	1.54

2020年股份公司基础设施项目主要收入结算情况

单位：亿元

项目名称	开工时间	总投资	状态	协议签订时间	项目合规文件	2020年确认收入金额
华通八区	2017.4	10.54	完工	2017年	是	1.63
合计	-	10.54	-			1.63

截至2020年末基础设施项目主要在建项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资	开工时间	预计完工时间	截至2020年已投资金额	资金来源	批文		
						立项批文	环评批文	土地批文
锦湖三期	100,000	2017	2021	47,400	金融机构借款	苏高新发改(2014)589号	苏新环项(2014)779号	苏高新地拨复(2017)2号、苏高新地拨复(2017)18号

4、公用事业板块

公用事业方面，发行人抓住城市供排水一体化的产业发展趋势，大力水务产业，积极推进子公司苏州高新区自来水有限公司和子公司苏州高新污水处理有限公司的生产运营和项目建设，并于2014年完成苏州高新区自来水有限公司对苏州新区新宁自来水发展有限公司的吸收合并，进一步优化结构，整合资源。同时介入前景看好的新能源产业，对华能苏州热电有限责任公司二期扩建增资。

公司具有苏州高新区供水特许经营权。根据取水（苏虎水）字[2018]第 01 号，公司被许可从北太湖取水 30 万立方米/每天，根据取水（吴中区）字[2015]第 A0506004 号，公司被许可从太湖渔洋山取水 5,475 万立方米/年。公司官网维护较好，漏损率处于合理水平。

截至 2020 年末，发行人下属子公司苏州高新区自来水有限公司日核定日制水量达 54 万吨，2020 年度实现营业收入 3.72 亿元；子公司苏州高新污水处理有限公司下属五座污水处理厂年处理能力达 10,220.00 万吨，2020 年度实际处理量 8,994.67 万吨，2020 年度实现营业收入 2.01 亿元。

同时，发行人子公司苏新美好生活服务股份有限公司和苏州金狮大厦发展管理有限公司的物业收入。发行人物业主要分布于苏州高新区。苏新美好生活服务股份有限公司管理面积 96.56 万平米，金狮物业管理面积 30 万平米左右。苏新美好生活服务股份有限公司作为发行人下属子公司，苏新美好生活服务股份有限公司将健康发展始终贯穿于企业战略规划中。2000 年，苏新美好生活服务股份有限公司率先获得江苏省物业管理二级资质。2002 年，公司又顺利获得了国家物业管理一级资质。经过二十多年的运行，苏新美好生活服务股份有限公司现拥有各类管理、专业技术人员 460 余人，总资产 1.50 亿。服务类型包括住宅小区、高层公寓、写字楼、别墅、工业厂房、政府大楼等多种形式，并先后在苏州工业园区、扬州、苏州科技城等地设立了分公司。

同时，发行人抓住城市发展机遇，大力推进子公司苏州金狮大厦发展管理有限公司的发展，使其紧紧围绕企业目标，创新服务和经营模式，整合资源，挖掘项目潜力，延伸物业有偿服务的同时积极拓展新的项目，并于 2015 年新增了锦峰大厦项目以及在 2016 年新增了新区公园项目和正大会员店项目。

截至募集说明书签署日，苏新美好生活服务股份有限公司受托管理物业面积约 581.66 万平方米，金狮大厦受托在管项目约 15 个。2020 年度，苏新美好生活服务股份有限公司实现物业收入 3.55 亿元，金狮大厦实现物业收入 1.28 亿元。

金狮大厦在管项目主要情况如下：

项目	合同面积	期限	单价	客户名称
高新广场	1692.44 m ²	17.08.09-20.09.30	23.06 元/m ² /月	方兴地产(苏州)有限公司
高新广场	3550.57 m ²	17.07.01-20.06.30	20 元/m ² /月	三井住友银行

				(中国)有限公司 苏州分行
高新广场	1057.76 m ²	18.03.15-21.03.14	20/23.06 元/m ² /月	阳光财产保险股 份有限公司苏州 中心支公司
正大会员店	承包	18.09.01-20.08.31	370 万/年	苏州西部生态城 发展有限公司
天都大厦	承包	18.01.01-19.12.31	207826 元/月	苏州泉屋百货有 限公司
第三置业	15072 m ²	19.01.01-19.12.31	11.5 元/m ² /月	苏州国家高技术 产业开发区商务局
金狮大厦	1515.89 m ²	19.1.1-20.12.31	11.7 元/m ² /月	中国联合网络通 信有限公司苏州 分公司
金邻公寓	174 间	18.12.01-19.11.30	300 元/间/月	佳能（苏州）有 限公司
金邻公寓	145 间	18.04.01-19.03.31 19.04.01-20.03.31	300 元/间/月	达昌电子科技 (苏州)有限公司
新区公园	承包	18.04.01-20.03.31	115 万元/季度	苏州高新区公园 和绿化管理处

注：到期物业项目均已续签合同。

5、振动设备制造与检测板块

公司振动设备制造与检测业务的运营主体为苏州东菱振动试验仪器有限公司。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，收购完成后，公司与苏高新集团下属的江苏省苏高新风险投资股份有限公司持有东菱振动全部股权。东菱振动具有一定的技术研发实力，截至2020年末，东菱振动获得授权专利406项（其中发明专利97项）。

2018~2020年东菱振动为公司贡献收入3.56亿元、3.45亿元和3.47亿元，毛利率分别为40.12%、38.02%和40.60%。

6、其他业务板块

近年来，发行人加大了对现代物流、金融、生态环保、物业服务、医疗等产业的投入，致力于全面构筑面向高新区、面向未来的层次化产业体系，实现长期可持续发展。2020 年度，发行人其他业务收入明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
房租收入	23,941.35	23.61
担保费收入	4,412.94	4.35
水电费收入	2,553.56	2.52
代建收入	31.65	0.03
利息收入	38,203.87	37.68
其他	32,243.16	31.80
合计	101,386.52	100.00

2020 年度，发行人其他业务成本明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
房租收入	19,996.08	33.94
担保费收入	341.50	0.58
水电费收入	2686.76	4.56
代建收入	0.00	-
利息收入	11,930.11	20.25
其他	23,965.53	40.67
合计	58,919.98	100.00

2020 年度，发行人其他业务毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
房租收入	3,945.27	9.29
担保费收入	4071.44	9.59
水电费收入	-133.20	-0.31
代建收入	31.65	0.07
利息收入	26,273.75	61.87
其他	8,277.62	19.49
合计	42,466.54	100.00

2020 年度，发行人其他业务毛利率情况如下

单位：%

项目	毛利率
房租收入	16.48
担保费收入	92.26
水电费收入	-5.22
代建收入	100.00
利息收入	68.77
其他	25.67
其他业务毛利率	41.89

（1）房屋出租板块

发行人房屋出租板块主要由发行人本部、子公司苏州科技城生物医学技术发展有限公司、苏州苏高新科技产业发展有限公司等的物业、厂房出租收入组成。2020 年度发行人该板块收入为 2.39 亿元。

（2）担保业务

金融方面，集团下属金融事业部成立于 2014 年 3 月，致力于建立与国际接轨，跨国经营能力强、产品丰富、盈利能力突出、管理风控水平一流、机制灵活创新、可盈利、可发展、可复制、在区域内有优势地位的综合金融服务商。集团下属金融业务主要由苏州高新区中小企业融资担保有限公司、苏州高新区新合盛融资担保有限公司和苏州新合盛融资租赁有限公司负责运营。

近三年末发行人担保业务担保余额情况如下：

单位：万元

指标	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
在保余额	256,324.10	189,930.90	190,955.35

苏州高新区中小企业融资担保有限公司成立于 2004 年 6 月，注册资本 3 亿元。经营范围包括：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。投资管理、投资策划、商务信息咨询服务。（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）。

近三年末，苏州高新区中小企业融资担保有限公司担保业务单笔金额较小，客户较为分散。近三年末经营业务的核心指标如下：

单位：万元

指标	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
在保余额	256,324.10	187,050.90	172,108.35
平均担保费率	1.44%	1.74%	1.85%
担保损失率	0.02%	0.98%	1.54%
拨备覆盖率	222.83%	239.56%	186.39%

苏州高新区新合盛融资担保有限公司（曾用名：苏州高新区新合盛担保有限公司）成立于 2015 年 2 月，注册资本 2.5 亿元，主要涉及融资性担保业务，包括贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保和财务顾问等中介服务。公司致力于服务中小企业，支持高新区内中小企业发展。

2018 年及 2019 年末经营业务的核心指标如下：

单位：万元

指标	2019年末/度	2018年末/度
在保余额	2,880.00	18,847.00
平均担保费率	2.5%	2%
担保损失率	-	-
拨备覆盖率	27.62%	143.80%

因业务整合，苏州高新区新合盛融资担保有限公司担保业务逐渐转移至苏州高新区中小企业融资担保有限公司，随着部分业务到期在保余额在减少，因此拨备覆盖率下降明显。

苏州高新区新合盛融资担保有限公司已于 2020 年被苏州高新区中小企业融资担保有限公司吸收合并。

截至 2020 年末，发行人子公司担保业务代偿款金额为 0.92 亿元。在债务人无法偿还债务时，由发行人子公司担代偿，代偿后，发行人子公司担仍有权向债务人追偿。

（3）融资租赁业务

苏州新合盛融资租赁有限公司成立于 2015 年 1 月，注册资本 1.96 亿元，主要为企业提供融资租赁业务，租赁财产的残值处理及维修、租赁交易咨询及担保，

以及直接租赁、杠杆融资租赁等租赁方式。公司立足于高新区，专注新能源、医疗器械、新型城镇化、轨道交通、财务优化等领域。

发行人融资租赁客户主要为苏州区域内的国营及民营企业，主要包括：苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司、苏州高新区自来水有限公司、苏州巨磁功能材料有限公司、江苏焕鑫新材料股份有限公司、安徽胜利精密制造科技有限公司及江苏康沃动力科技股份有限公司等。报告期内，发行人融资租赁业务未发生早偿、逾期、不良情况。

（4）其他业务

发行人工程项目收入主要为子公司苏州高新区自来水有限公司除主营业务以外的管道安装、装表维护等工程施工收入。2020 年，发行人其他业务收入中的代建业务收入共计 31.65 万元，占比较小，主要为子公司西部生态城的零星的基础设施代建收入。

（三）公司所在行业发展现状

1、房地产开发与经营

（1）房地产行业概况

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。自改革开放以来，中国房地产行业得到快速发展，国房景气指数持续提升并于 2007 年 11 月达到历史顶点 106.59 点。此后，受 2008 年次贷危机和紧缩货币政策影响，国内房价出现十年来的首次下跌；2009 年随着国家出台的信贷宽松政策，商品房销售情况有所好转；2010 年，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012 年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升，2013 年房地产市场延续上升势头，期内国房景气指数呈波动上升态势；2014 年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入 2015 年，随着一系列宽松的行业政策出台，中国房地产市场总体上呈现回暖趋势，国房景气指数自 2015 年 6 月始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至 2016 年上半年。2016

年 10 月以来部分重点城市陆续出台限购、限贷等房地产调控政策，国房景气指数有所调整。

从销售情况看，2010-2020 年商品房销售金额复合增速 12.7%，过去 10 年成交金额同样受价格驱动明显；2016 年以来销售面积、金额同比增速逐年放缓，2019 年同比增速创 2015 年以来新低。2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，销售额 149,973 亿元，分别同比增长 1.3% 和 12.2%。2019 年，全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，同比下降 0.10%，销售额 15.67 万亿元，同比增长 6.50%。2020 年，商品房销售面积 17.61 亿平方米，比上年增长 2.6%，销售额 17.36 万亿元，增长 8.7%。

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品种多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨厕洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

（2）房地产行业竞争格局

受市场竞争加剧、土地价格上升等因素的影响，房企的利润空间不断侵蚀，盈利能力有所下滑，行业内的兼并收购案例大幅增多，资金、项目及资源等逐步向大型房企聚集。与此同时，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度均进一步提升。2019 中国房地产销售面积 TOP100 发布的数据显示，2019 年 1-12 月 100 家企业的销售面积为 8.72 亿平方米，以 2019 年全年商品房累计销售面积为 17.61 亿平方米估算，市占率为 50.82%。

（3）苏州房地产市场格局

苏州市是长三角重要的中心城市之一，近年来大力发展战略新兴产业，经济结构持续优化，配套设施快速发展，使得城市具有很强的人口凝聚力。从人口结构来看，相较于区位相近的其他二线城市，苏州市外来人口占比较高，近年来苏州市外来人口占比均稳定在 30%~40% 之间，显示较强的人口吸附能力，对苏州

房地产市场发展形成支撑。同时，苏州地区将受到长三角高铁“网格化”的正面影响，加之经济发展方式逐渐向“苏州创造”转变，大批高端人才的引入将带来该地区人口结构转变，地区的住房需求也将随之提升。

受央行降息、降准、二套房首付比例下调、公积金新政及政府去库存为目标基调等因素的影响，2016年上半年苏州房地产市场延续着2015年以来供不应求状况，呈现量价齐升态势。2016年上半年苏州市商品房实现销售面积538.75万方，同比增加19.53%，同期销售均价为17,551元/平方米，同比增加47.83%。同时，由于土地资源较为稀缺，且房地产市场处于上升期，土地高溢价成交成为常态。从溢价率来看，苏州市2016年2月、4月、9月住宅用地成交平均溢价率分别为125.54%、169.66%和98.93%。在此背景下，苏州市政府较早开始实施调控政策。自2016年3月以来，苏州市相继出台了限价、限购、限贷等措施，从土地拍卖、限购限贷、价格管理、市场监管等多方面对当地房地产市场进行了多次调控。受此影响，2017年，苏州商品住宅全年交易量相比2016年有所下滑。2018年度，苏州房市稳中有升，全年商品住宅共成交74,188套。2019年，全年商品住宅共成交85,746套，成交面积1,043.98余万平方米。2020年，全年新房总签约108262套（含政策性住房），同比2019年下跌6.53%，其中新房住宅签约93255套（含政策性住房），同比2019年上涨7.98%；新房非住宅签约14980套，同比2019年下跌49.17%。2020年总签约数相较于2019年略有下滑。

2、旅游业

（1）旅游业行业概况

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

旅游业是我国经济发展的支柱性产业之一。“十一五”期间，我国旅游业实现了平稳较快发展：国内旅游人数年均增长12%、入境过夜旅游人数年均增长

3.5%、出境旅游人数年均增长 19%、全国旅游业总收入年均增长 15%、居民人均出游率 1.5 次、旅游消费对社会消费的贡献率超过 10%。我国业已跃居全球第三大入境旅游接待国和第四大出境旅游消费国，旅游业对我国经济社会发展的积极作用日益凸显。我国“十二五”规划纲要中明确指出要“因地制宜发展特色高效农业，利用农业景观资源发展观光、休闲、旅游等农村服务业，使农民在农业功能拓展中获得更多收益”，“全面发展国内旅游，积极发展入境旅游，有序发展出境旅游。坚持旅游资源保护和开发并重，加强旅游基础设施建设，推进重点旅游区、旅游线路建设。推动旅游业特色化发展和旅游产品多样化发展，全面推动生态旅游，深度开发文化旅游，大力发展红色旅游。完善旅游服务体系，加强行业自律和诚信建设，提高旅游服务质量”。

（2）苏州市旅游业概况

2016 年苏州获评“中国‘一带一路’旅游推广城市”，通过“国家休闲旅游示范区”验收，成为去全国首批、全省唯一的“国家全域旅游示范区”创建地级市，入选“中国国际特殊旅游目的地”创建城市。得益于苏州市丰富的旅游资源以及较高的知名度，苏州的旅游行业发展迅速。2020 年，苏州全市实现旅游总收入 2,607 亿元。全年接待国内外游客 9,410 万人次。

2020 年末，苏州市共有 5A 级景区 6 家（11 个点）、4A 级景区 34 家。5A 级景区在全国前列，省内第一。

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

3、基础设施建设

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件，其建设水平的提高对于促进国家和地方经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等均有着积极的作用。未来我国城市基础设施建设开发行业的主要发展方向是以建设资源节约型、环境友好型、社会和谐型城市为目标，以提高城市综合承载能力和城市综合管理水平为重点，促进城镇发展模式转变和城镇人居环境改善，推动国民经济和各项社会事业又好又快发展。

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

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

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

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

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

（四）公司主要竞争优势

1、区域经济优势

苏州高新区，全称苏州高新技术产业开发区。位于苏州古城西侧，东临京杭大运河，南邻吴中区，北接相城区，西至太湖。下辖枫桥、狮山、横塘、镇

湖 4 个街道及浒墅关、通安、东渚 3 个镇，下设通安、东渚、浒墅关 3 个分区和苏州高新区出口加工区。下设江苏省苏州浒墅关经济开发区、苏州科技城、苏州高新区综合保税区、苏州西部生态城。

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

2、地方政府的支持

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

3、良好的品牌形象

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

子公司苏州新区高新技术产业股份有限公司 1996 年 7 月在上海证券交易所挂牌上市，是苏州最早的上市公司之一，“苏州高新”（600736）现为“上证 180 指数”样本股，拥有中国“房地产上市公司地产绩优股 TOP10”、2009 年度“江苏省上市公司十强”、2010 年“年度投资者关系百强”、2012 年“上市公司优秀董事会”等称号。

子公司苏州高新旅游产业集团有限公司运营的苏州乐园是国家首批 AAAA 级旅游景区，是华东地区规模最大和最具吸引力的现代游乐场之一，有“东方迪士尼”之称，被誉为“中国第三代主题乐园的点睛之作”。

子公司苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司建设运营的苏州太湖国家湿地公园是全国首批 12 个正式授牌的国家级湿地公园和国家 AAAA 级旅游景区，已成为苏州休闲旅游的新地标。

子公司苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司于 2006 年被授予“中国环保产业园公众满意第一品牌”，对长三角地区及全国环保事业影响巨大。

子公司苏州高新创业投资集团有限公司在基金设立与管理、项目投资、企业服务、载体建设等方面成果卓著，在业内的品牌和影响力日益提高。

4、规范的管理模式

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

5、人员素质及管理优势

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

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

八、其他与发行人主体相关的重要情况

(一) 发行人报告期内的违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

(二) 发行人、发行人控股股东或实际控制人的重大负面舆情的情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情。

(三) 媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在受到媒体质疑的情形。

第四节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人聘请天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2018 年、2019 年及 2020 年的财务报表，包括 2018 年末、2019 年末及 2020 年末的资产负债表，2018 年度、2019 年度及 2020 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了天衡审字[2019]第 01625 号、天衡审字[2020]第 01358 号及天衡审字[2021]第 01658 号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中 2018 年、2019 年及 2020 年财务数据及相关财务指标的计算均源自上述审计报告。发行人 2021 年三季度财务数据未经审计。

公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

（二）重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

1、2018 年度

（1）重要会计政策变更

2018 年 6 月财政部发布财会〔2018〕15 号《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，针对企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。

公司根据通知要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对公司财务报表产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

公司报告期内无重要会计估计变更。

2、2019 年度

（1）重要会计政策变更

①财务报表列报

财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和财会〔2019〕16号《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，经公司董事会决议通过，公司根据通知要求进行了调整。

②执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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

经公司董事会决议通过，公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2018年度的比较财务报表进行调整。

首次施行新金融工具准则的影响：

合并报表：

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	重分类	重新计量	2019年01月01日
资产：				
交易性金融资产	-	517,322,257.75		517,322,257.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	41,802.26	-41,802.26		
应收票据	61,453,462.44	-61,453,462.44		

项目	2018年12月31日	重分类	重新计量	2019年01月01日
应收款项融资		61,453,462.44		61,453,462.44
应收账款	7,597,726,248.49	4,970,081.33	-1,420,671.53	7,601,275,658.29
其他应收款	25,913,366,780.11	-4,970,081.33	-6,135,408.62	25,902,261,290.16
其他流动资产	650,529,485.84	-6,080,000.00		644,449,485.84
债权投资		1,283,000,000.00		1,283,000,000.00
持有至到期投资	1,283,000,000.00	-1,283,000,000.00		-
可供出售金融资产	2,998,674,152.24	-2,998,674,152.24		-
长期股权投资	3,536,983,851.37	-	19,065,100.42	3,556,048,951.79
其他权益工具投资		864,071,697.51	180,639,441.07	1,044,711,138.58
其他非流动金融资产		1,553,950,984.19		1,553,950,984.19
其他非流动资产	119,611,643.23	69,451,015.05		189,062,658.28
递延所得税资产	329,860,589.51		1,533,852.16	331,394,441.67
短期借款	4,940,969,200.00	146,886,259.15		5,087,855,459.15
其他应付款	3,719,876,503.20	-146,886,259.15		3,572,990,244.05
递延所得税负债	165,326,210.88		45,159,860.27	210,486,071.15
其他综合收益	100,676,375.45	-95,505,160.03	59,326,508.43	64,497,723.85
未分配利润	1,652,599,161.30	95,505,160.03	6,687,624.83	1,754,791,946.16

母公司报表：

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	重分类	重新计量	2019年01月01日
资产：				
交易性金融资产		112,060,290.96		112,060,290.96
可供出售金融资产	1,140,056,949.54	-1,140,056,949.54		
其他权益工具投资		413,816,338.58		413,816,338.58
其他非流动金融资产		614,180,320.00		614,180,320.00
其他综合收益	4,099,452.12	19,427,537.88		23,526,990.00
未分配利润	21,796,471.86	-19,427,537.88		2,368,933.98

（2）重要会计估计变更

公司报告期内无重要会计估计变更。

（3）公司以按照财会〔2019〕6号及财会〔2019〕16号规定追溯调整后的比较报表为基础，对首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表情况列示如下：

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产:			-
货币资金	9,463,866,501.88	9,463,866,501.88	-
结算备付金			-
拆出资金			-
交易性金融资产		517,322,257.75	517,322,257.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	41,802.26		-41,802.26
衍生金融资产			-
应收票据	61,453,462.44		-61,453,462.44
应收账款	7,597,726,248.49	7,601,275,658.29	3,549,409.80
应收款项融资		61,453,462.44	61,453,462.44
预付款项	199,703,481.73	199,703,481.73	-
应收保费			-
应收分保账款			-
应收分保合同准备金			-
其他应收款	25,913,366,780.11	25,902,261,290.16	-11,105,489.95
买入返售金融资产			-
存货	20,095,815,948.86	20,095,815,948.86	-
持有待售资产	247,312,683.60	247,312,683.60	-
一年内到期的非流动资产	483,599,233.08	483,599,233.08	-
其他流动资产	650,529,485.84	644,449,485.84	-6,080,000.00
流动资产合计	64,713,415,628.29	65,217,060,003.63	503,644,375.34
非流动资产:			-
发放贷款和垫款	957,276,641.58	957,276,641.58	-
债权投资		1,283,000,000.00	1,283,000,000.00
可供出售金融资产	2,998,674,152.24		-2,998,674,152.24
其他债权投资			-
持有至到期投资	1,283,000,000.00		-1,283,000,000.00
长期应收款	1,315,401,155.80	1,315,401,155.80	-
长期股权投资	3,536,983,851.37	3,556,048,951.79	19,065,100.42
其他权益工具投资		1,044,711,138.58	1,044,711,138.58
其他非流动金融资产		1,553,950,984.19	1,553,950,984.19
投资性房地产	4,235,581,911.93	4,235,581,911.93	-
固定资产	3,934,283,406.08	3,934,283,406.08	-
在建工程	1,797,585,370.57	1,797,585,370.57	-
生产性生物资产	31,185.00	31,185.00	-
油气资产			-
无形资产	1,477,927,549.79	1,477,927,549.79	-
开发支出			-

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
商誉	203,671,772.35	203,671,772.35	-
长期待摊费用	70,331,498.96	70,331,498.96	-
递延所得税资产	329,860,589.51	331,394,441.67	1,533,852.16
其他非流动资产	119,611,643.23	189,062,658.28	69,451,015.05
非流动资产合计	22,260,220,728.41	21,950,258,666.57	-309,962,061.84
资产总计	86,973,636,356.70	87,167,318,670.20	193,682,313.50
流动负债：			-
短期借款	4,940,969,200.00	5,087,855,459.15	146,886,259.15
向中央银行借款			-
拆入资金			-
交易性金融负债			-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据	78,206,306.09	78,206,306.09	-
应付账款	5,029,608,458.57	5,029,608,458.57	-
预收款项	8,179,401,343.58	8,179,401,343.58	-
卖出回购金融资产款			-
吸收存款及同业存放			-
代理买卖证券款			-
代理承销证券款			-
应付职工薪酬	173,709,855.41	173,709,855.41	-
应交税费	781,718,994.28	781,718,994.28	-
其他应付款	3,719,876,503.20	3,572,990,244.05	-146,886,259.15
应付手续费及佣金			-
应付分保账款			-
持有待售负债			-
一年内到期的非流动负债	9,949,043,262.76	9,949,043,262.76	-
其他流动负债	3,888,933,171.05	3,888,933,171.05	-
流动负债合计	36,741,467,094.94	36,741,467,094.94	-
非流动负债：			-
保险合同准备金			-
长期借款	13,204,986,427.25	13,204,986,427.25	-
应付债券	13,755,939,357.66	13,755,939,357.66	-
其中：优先股			-
永续债			-
长期应付款	51,558,558.92	51,558,558.92	-
长期应付职工薪酬			-
预计负债	520,504.13	520,504.13	-

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
递延收益	195,301,452.45	195,301,452.45	-
递延所得税负债	165,326,210.88	210,486,071.15	45,159,860.27
其他非流动负债	15,256,481.63	15,256,481.63	-
非流动负债合计	27,388,888,992.92	27,434,048,853.19	45,159,860.27
负债合计	64,130,356,087.86	64,175,515,948.13	45,159,860.27
所有者权益（或股东权益）：			-
实收资本（或股本）	7,797,515,716.12	7,797,515,716.12	-
其他权益工具	1,991,000,000.00	1,991,000,000.00	-
其中：优先股			-
永续债	1,991,000,000.00	1,991,000,000.00	-
资本公积	77,299,061.75	77,299,061.75	-
减：库存股			-
其他综合收益	100,676,375.45	64,497,723.85	-36,178,651.60
专项储备			-
盈余公积	3,125,239.93	3,125,239.93	-
一般风险准备	23,388,904.36	23,388,904.36	-
未分配利润	1,652,599,161.30	1,754,791,946.16	102,192,784.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,645,604,458.91	11,711,618,592.17	66,014,133.26
少数股东权益	11,197,675,809.93	11,280,184,129.90	82,508,319.97
所有者权益（或股东权益）合计	22,843,280,268.84	22,991,802,722.07	148,522,453.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	86,973,636,356.70	87,167,318,670.20	193,682,313.50

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,351,233,637.45	4,351,233,637.45	-
交易性金融资产		112,060,290.96	112,060,290.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	3,631,723,641.25	3,631,723,641.25	-
应收款项融资		-	-
预付款项	768,947.73	768,947.73	-
其他应收款	17,750,734,296.44	17,750,734,296.44	-
其中：应收利息		-	-
应收股利	113,000,000.00	113,000,000.00	-

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计	25,734,460,522.87	25,846,520,813.83	112,060,290.96
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	1,140,056,949.54		-1,140,056,949.54
其他债权投资			-
持有至到期投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	8,136,634,534.15	8,136,634,534.15	-
其他权益工具投资		413,816,338.58	413,816,338.58
其他非流动金融资产		614,180,320.00	614,180,320.00
投资性房地产	2,114,042,141.23	2,114,042,141.23	-
固定资产	1,011,824,594.53	1,011,824,594.53	-
在建工程	263,332,904.93	263,332,904.93	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	12,800,675.27	12,800,675.27	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产	73,796.26	73,796.26	-
非流动资产合计	12,678,765,595.91	12,566,705,304.95	-112,060,290.96
资产总计	38,413,226,118.78	38,413,226,118.78	-
流动负债：			
短期借款	2,655,500,000.00	2,655,500,000.00	-
交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	193,496,415.27	193,496,415.27	-
预收款项		-	-
合同负债		-	-

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
应付职工薪酬	10,919,048.76	10,919,048.76	-
应交税费	46,566,436.91	46,566,436.91	-
其他应付款	2,893,114,294.24	2,893,114,294.24	-
其中：应付利息	10,771,388.88	10,771,388.88	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	6,692,431,775.22	6,692,431,775.22	-
其他流动负债	3,656,067,444.44	3,656,067,444.44	-
流动负债合计	16,148,095,414.84	16,148,095,414.84	-
非流动负债：			
长期借款	2,786,666,666.68	2,786,666,666.68	-
应付债券	9,636,231,732.38	9,636,231,732.38	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	24,695,424.85	24,695,424.85	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	12,447,593,823.91	12,447,593,823.91	-
负债合计	28,595,689,238.75	28,595,689,238.75	-
所有者权益：			
股本	7,797,515,716.12	7,797,515,716.12	-
其他权益工具	1,991,000,000.00	1,991,000,000.00	-
其中：优先股		-	-
永续债	1,991,000,000.00	1,991,000,000.00	-
资本公积	-	-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益	4,099,452.12	23,526,990.00	19,427,537.88
专项储备		-	-
盈余公积	3,125,239.93	3,125,239.93	-
未分配利润	21,796,471.86	2,368,933.98	-19,427,537.88
所有者权益合计	9,817,536,880.03	9,817,536,880.03	-
负债和所有者权益总计	38,413,226,118.78	38,413,226,118.78	-

3、2020年度

（1）重要会计政策变更

根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。

本公司自2020年1月1日起执行前述新收入准则。根据新收入准则的相关规定，本公司对首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2019年度的比较财务报表进行调整。

执行新收入准则对合并报表本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	影响数
资产:			
应收账款	8,671,231,078.62	8,647,384,176.31	-23,846,902.31
合同资产	-	23,846,902.31	23,846,902.31
其他流动资产	813,157,946.10	860,376,747.17	47,218,801.07
负债:			-
预收款项	8,871,772,623.87	53,536,394.92	-8,818,236,228.95
合同负债	-	8,169,921,362.59	8,169,921,362.59
其他流动负债	1,711,144,178.56	2,359,459,044.92	648,314,866.36
递延所得税负债	340,075,934.53	351,880,634.79	11,804,700.26
所有者权益:			
未分配利润	1,946,029,678.29	1,953,019,892.10	6,990,213.81
少数股东权益	12,913,921,098.18	12,942,344,985.18	28,423,887.00

首次施行新收入准则未对母公司财务报表产生影响。

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度合并财务报表相关项目的影响如下：

单位:元 币种:人民币

项目	报表数	假设按原准则	影响数
资产项目:			
应收账款	9,395,428,579.76	9,431,743,742.26	-36,315,162.50
合同资产	36,315,162.50	-	36,315,162.50
其他流动资产	1,682,906,805.85	1,617,600,939.60	65,305,866.25
负债项目:			
预收款项	68,250,519.44	12,726,557,777.93	-12,658,307,258.49
合同负债	11,677,562,527.20		11,677,562,527.20

项目	报表数	假设按原准则	影响数
其他流动负债	4,303,716,976.91	3,322,972,245.62	980,744,731.29
利润表项目：			-
营业成本	10,500,472,669.35	10,392,672,776.32	107,799,893.03
销售费用	395,726,098.77	497,833,878.09	-102,107,779.32
管理费用	619,035,954.11	624,728,067.82	-5,692,113.71

与原收入准则相比，执行新收入准则未对 2020 年度母公司财务报表相关项目产生影响。

①根据财政部 2017 年 7 月 5 日发布关于修订印发《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）的通知财会[2017]22 号的要求，公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。

②财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

A 关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

B 业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会[2019]22 号），适用于按照《碳排放权交易管理办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

④执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

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），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，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。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

除以上影响外，公司实施新收入准则对于公司业务模式、合同条款、收入确认等方面不会产生影响。

（2）重要会计估计变更

本公司报告期内无重要会计估计变更。

（3）2020 年起执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况：

合并资产负债表

单位:元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			-
货币资金	12,534,714,094.18	12,534,714,094.18	
结算备付金		-	
拆出资金		-	

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
交易性金融资产	780,346,309.99	780,346,309.99	
衍生金融资产		-	
应收票据	-	-	
应收账款	8,671,231,078.62	8,647,384,176.31	-23,846,902.31
应收款项融资	28,337,030.91	28,337,030.91	
预付款项	160,910,086.65	160,910,086.65	
应收保费		-	
应收分保账款		-	
应收分保合同准备金		-	
其他应收款	23,410,824,135.30	23,410,824,135.30	
买入返售金融资产		-	
存货	27,407,931,443.08	27,407,931,443.08	
合同资产		23,846,902.31	23,846,902.31
持有待售资产	224,189,498.28	224,189,498.28	
一年内到期的非流动资产	608,537,202.44	608,537,202.44	
其他流动资产	813,157,946.10	860,376,747.17	47,218,801.07
流动资产合计	74,640,178,825.55	74,687,397,626.62	47,218,801.07
非流动资产：			
发放贷款和垫款	961,312,933.02	961,312,933.02	
债权投资	1,029,700,000.00	1,029,700,000.00	
其他债权投资		-	
长期应收款	1,173,454,257.80	1,173,454,257.80	
长期股权投资	3,439,913,582.23	3,439,913,582.23	
其他权益工具投资	2,222,223,802.43	2,222,223,802.43	
其他非流动金融资产	1,852,323,277.05	1,852,323,277.05	
投资性房地产	4,128,093,332.87	4,128,093,332.87	
固定资产	3,822,680,588.51	3,822,680,588.51	
在建工程	2,880,080,226.35	2,880,080,226.35	
生产性生物资产	15,795.00	15,795.00	
油气资产		-	
无形资产	1,399,057,690.46	1,399,057,690.46	
开发支出		-	
商誉	150,894,472.35	150,894,472.35	
长期待摊费用	76,437,780.04	76,437,780.04	
递延所得税资产	397,898,249.37	397,898,249.37	
其他非流动资产	314,998,650.52	314,998,650.52	
非流动资产合计	23,849,084,638.00	23,849,084,638.00	-

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
资产总计	98,489,263,463.55	98,536,482,264.62	47,218,801.07
流动负债：			
短期借款	6,563,783,168.62	6,563,783,168.62	
向中央银行借款		-	
拆入资金		-	
交易性金融负债		-	
衍生金融负债		-	
应付票据	363,600,000.00	363,600,000.00	
应付账款	4,940,727,839.94	4,940,727,839.94	
预收款项	8,871,772,623.87	53,536,394.92	-8,818,236,228.95
卖出回购金融资产款		-	
吸收存款及同业存放		-	
代理买卖证券款		-	
代理承销证券款		-	
应付职工薪酬	209,198,636.64	209,198,636.64	
应交税费	1,508,034,210.16	1,508,034,210.16	
其他应付款	7,168,554,630.39	7,168,554,630.39	
应付手续费及佣金		-	
应付分保账款		-	
合同负债		8,169,921,362.59	8,169,921,362.59
持有待售负债		-	
一年内到期的非流动负债	6,043,581,869.28	6,043,581,869.28	
其他流动负债	1,711,144,178.56	2,359,459,044.92	648,314,866.36
流动负债合计	37,380,397,157.46	37,380,397,157.46	-0.00
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	17,055,716,690.31	17,055,716,690.31	
应付债券	18,622,029,581.59	18,622,029,581.59	
其中：优先股		-	
永续债		-	
长期应付款	21,990,240.32	21,990,240.32	
长期应付职工薪酬	1,818,307.89	1,818,307.89	
预计负债		-	
递延收益	171,096,586.65	171,096,586.65	
递延所得税负债	340,075,934.53	351,880,634.79	11,804,700.26
其他非流动负债	9,688,667.20	9,688,667.20	
非流动负债合计	36,222,416,008.49	36,234,220,708.75	11,804,700.26

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
负债合计	73,602,813,165.95	73,614,617,866.21	11,804,700.26
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	7,797,515,716.12	7,797,515,716.12	
其他权益工具	1,875,700,000.00	1,875,700,000.00	
其中：优先股		-	
永续债	1,875,700,000.00	1,875,700,000.00	
资本公积	93,565,532.99	93,565,532.99	
减：库存股		-	
其他综合收益	211,410,601.54	211,410,601.54	
专项储备		-	
盈余公积	12,931,995.52	12,931,995.52	
一般风险准备	35,375,674.96	35,375,674.96	
未分配利润	1,946,029,678.29	1,953,019,892.10	6,990,213.81
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,972,529,199.42	11,979,519,413.23	6,990,213.81
少数股东权益	12,913,921,098.18	12,942,344,985.18	28,423,887.00
所有者权益（或股东权益）合计	24,886,450,297.60	24,921,864,398.41	35,414,100.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	98,489,263,463.55	98,536,482,264.62	47,218,801.07

母公司资产负债表

单位:元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,356,440,103.63	1,356,440,103.63	
交易性金融资产	135,898,912.32	135,898,912.32	
衍生金融资产		-	
应收票据		-	
应收账款	3,508,220,158.15	3,508,220,158.15	
应收款项融资		-	
预付款项	681,240.34	681,240.34	
其他应收款	13,590,694,308.40	13,590,694,308.40	
其中：应收利息		-	
应收股利		-	
存货		-	
合同资产		-	
持有待售资产		-	
一年内到期的非流动资产		-	

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
其他流动资产		-	
流动资产合计	18,591,934,722.84	18,591,934,722.84	-
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	12,791,958,621.00	12,791,958,621.00	
其他权益工具投资	918,899,102.43	918,899,102.43	
其他非流动金融资产	590,869,700.00	590,869,700.00	
投资性房地产	2,049,465,575.64	2,049,465,575.64	
固定资产	986,758,402.09	986,758,402.09	
在建工程	307,594,008.78	307,594,008.78	
生产性生物资产		-	
油气资产		-	
使用权资产		-	
无形资产		-	
开发支出		-	
商誉		-	
长期待摊费用	8,533,783.52	8,533,783.52	
递延所得税资产		-	
其他非流动资产	27,498.22	27,498.22	
非流动资产合计	17,654,106,691.68	17,654,106,691.68	-
资产总计	36,246,041,414.52	36,246,041,414.52	-
流动负债：			
短期借款	4,050,583,333.33	4,050,583,333.33	
交易性金融负债		-	
衍生金融负债		-	
应付票据		-	
应付账款	185,145,670.61	185,145,670.61	
预收款项		-	
合同负债		-	
应付职工薪酬	12,673,135.71	12,673,135.71	
应交税费	26,783,683.40	26,783,683.40	
其他应付款	3,429,846,955.95	3,429,846,955.95	
其中：应付利息		-	
应付股利		-	
持有待售负债		-	
一年内到期的非流动负债	1,190,741,735.15	1,190,741,735.15	

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
其他流动负债	1,513,836,164.39	1,513,836,164.39	
流动负债合计	10,409,610,678.54	10,409,610,678.54	
非流动负债：			
长期借款	4,469,000,000.02	4,469,000,000.02	
应付债券	11,505,631,418.54	11,505,631,418.54	
其中：优先股		-	
永续债		-	
租赁负债		-	
长期应付款		-	
长期应付职工薪酬		-	
预计负债		-	
递延收益		-	
递延所得税负债	55,265,719.99	55,265,719.99	
其他非流动负债		-	
非流动负债合计	16,029,897,138.55	16,029,897,138.55	-
负债合计	26,439,507,817.09	26,439,507,817.09	-
所有者权益：			
股本	7,797,515,716.12	7,797,515,716.12	
其他权益工具	1,875,700,000.00	1,875,700,000.00	
其中：优先股		-	
永续债	1,875,700,000.00	1,875,700,000.00	
资本公积	-	-	
减：库存股		-	
其他综合收益	29,756,151.53	29,756,151.53	
专项储备		-	
盈余公积	12,931,995.52	12,931,995.52	
未分配利润	90,629,734.26	90,629,734.26	
所有者权益合计	9,806,533,597.43	9,806,533,597.43	
负债和所有者权益总计	36,246,041,414.52	36,246,041,414.52	

4、2021年三季度

2021年三季度无重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况。

（三）合并范围变化情况

发行人的合并报表范围符合企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

1、2018年度发行人合并报表范围变化情况

变动公司名称	变动方向	剥离/取得方式
苏州高新创业投资集团聚晨资产管理有限公司	新增	新设
苏州聚新二号中小科技创业投资企业（有限合伙）	新增	新设
苏州高新（滁州）置地有限公司	新增	新设
苏州恒脉置业有限公司	新增	收购股权
苏州高新环保产业发展有限公司	新增	新设
苏州高新北控中科成环保产业有限公司	新增	实际控制
苏州高新新吴置地有限公司	新增	实际控制
苏州高新光耀万坤置地有限公司	新增	收购股权
苏州市新合盛科技小额贷款有限公司	新增	实际控制
苏州智汇高新科技产业发展有限公司	新增	新设
铜仁市万山区苏高新科技产业发展有限公司	新增	新设
苏州高新物产有限公司	新增	新设
苏州金合盛控股有限公司	新增	新设
苏州白马涧生命健康小镇建设发展有限公司	新增	新设
苏州新柏汇商业管理服务有限公司	新增	实际控制
苏州工业园区园嵘捷建设发展有限公司	新增	新设
铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司	新增	新设
苏州大阳山投资发展有限公司	减少	转让股权
苏州浒润投资有限公司	减少	出售股权
苏州苏高新能源服务有限公司	减少	股权变更
东菱众创空间管理有限公司	减少	注销

2、2019年度发行人合并报表范围变化情况

变动公司名称	变动方向	剥离/取得方式
苏州汇琪创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州汇璋创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州聚瀚创业投资合伙企业(有限合伙)	新增	新设
苏州汇城创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州创智融新能源科技有限公司	新增	收购股权
苏州工业园区园恒捷建设发展有限公司	新增	新设
铜仁市万山区苏高新物业有限公司	新增	新设
铜仁市苏高新科技产业投资有限公司	新增	新设
苏州新晟捷置地有限公司	新增	新设
苏州新沃体育发展有限公司	新增	新设
苏州新禹溪建设发展有限公司	新增	新设
苏州新碧捷置业有限公司	新增	新设
苏州高新区高新技术产业转化促进中心有限公司	新增	新设
苏州苏高新能源服务有限公司	新增	收购股权
苏州东菱试验装备有限公司	减少	注销
东菱环测（北京）检测技术有限公司	减少	注销
西安东菱测试技术有限公司	减少	注销
苏州新锦城商旅发展有限公司	减少	注销

3、2020年度发行人合并报表范围变化情况

变动公司名称	变动方向	剥离/取得方式
苏州太湖金谷青创创业投资企业（有限合伙）	新增	新设
苏州汇璘创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州科技城高创创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州合贸创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州金谷汇枫创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州浒聚创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州工业园区园承捷建设发展有限公司	新增	新设
苏州新微溪生物医药有限公司	新增	新设
苏州协祥企业管理有限公司	新增	新设
苏州皓泰企业管理有限公司	新增	新设
苏州源悦企业管理有限公司	新增	新设
苏州茂嘉企业管理有限公司	新增	新设
苏州高新管网管理有限公司	新增	新设
苏州公共科学文化发展有限公司	新增	新设
苏州高新区新迪数字信息发展有限公司	新增	新设
苏州锦云锋华企业管理有限公司	新增	新设
苏州高新进口商贸有限公司	新增	新设
苏州新泓捷房地产发展有限公司	新增	新设
苏高新国际（BVI）有限公司	新增	新设
苏州高新区新合盛融资担保有限公司	减少	吸收合并
太湖数谷（苏州）信息科技有限公司	减少	注销
艾达极星医疗科技（苏州）有限公司	减少	注销
东菱科技美国公司	减少	注销
杭州爱盟科技有限公司	减少	注销
苏州苏迪旅游度假开发有限公司	减少	注销

4、2021年三季度发行人合并报表范围变化情况

变动公司名称	变动方向	剥离/取得方式
苏州高新科技招商中心有限公司	新增	新设
苏州狮山新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州枫泰汇创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州聚翊创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州合医创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州新鼎企业管理有限公司	新增	新设
苏州新常捷房地产发展有限公司	新增	新设
苏州畅鑫企业管理有限公司	新增	新设
苏州新璿企业管理有限公司	新增	新设
苏州欣瑜企业管理有限公司	新增	新设

苏州新翀企业管理有限公司	新增	新设
苏州新嵒企业管理有限公司	新增	新设
苏州新墀企业管理有限公司	新增	新设
苏州高新地产（无锡）有限公司	新增	新设
苏州工业园区大正置业有限公司	新增	吸收合并
苏州新禹融建设发展有限公司	新增	新设
苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司	新增	新设
苏州创新设计制造中心发展有限公司	新增	吸收合并
苏州市合力电缆有限公司	新增	吸收合并
苏州高新环保工程技术研发有限公司	新增	新设
苏州高新私募基金管理有限公司	新增	新设
苏州高新股份（香港）有限公司	新增	新设
苏州聚展创业投资企业（有限合伙）	新增	吸收合并
苏州高创天使电子商务产业投资合伙企业（有限合伙）	新增	吸收合并
苏州高创天使三号投资合伙企业（有限合伙）	新增	吸收合并
苏州苏高新城市更新有限公司	新增	新设
苏州苏高新商业发展有限公司	新增	新设
苏州高新集成电路产业发展有限公司	新增	新设
苏州高新医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州汇琮创业投资合伙企业（有限合伙）	新增	新设
苏州高新绿色低碳科技产业发展有限公司	新增	新设
苏州新恒捷置业有限公司	新增	新设
苏州食行生鲜电子商务有限公司	新增	吸收合并
苏州食行企业服务有限公司	新增	吸收合并
铜仁食行生鲜供应链管理有限公司	新增	吸收合并
苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	减少	转让股权

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	1,483,655.74	1,215,191.18	1,253,471.41	946,386.65

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
交易性金融资产	66,875.99	84,401.22	78,029.63	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	4.18
应收票据	389.98	-	-	6,145.35
应收账款	1,001,995.66	932,791.54	867,123.11	759,772.62
应收款项融资	92.85	841.48	2,833.70	-
预付款项	32,901.68	22,013.09	16,091.01	19,970.35
其他应收款	2,951,778.23	2,321,176.18	2,341,082.41	2,591,336.68
其中：应收利息	-	-	-	497.01
应收股利	-	2,842.21	5,864.92	-
存货	2,847,166.52	2,712,519.07	2,740,793.14	2,009,581.59
合同资产	3,597.31	3,631.52	-	-
持有待售资产	13,542.44	17,392.91	22,418.95	24,731.27
一年内到期的非流动资产	138,201.75	82,396.72	60,853.72	48,359.92
其他流动资产	193,471.89	168,290.68	81,320.79	65,052.95
流动资产合计	8,733,670.05	7,560,645.59	7,464,017.88	6,471,341.56
非流动资产：				
发放贷款及垫款	122,475.35	124,168.43	96,131.29	95,727.66
债权投资	78,005.00	68,435.99	102,970.00	-
可供出售金融资产	-	-	-	299,867.42
持有至到期投资	-	-	-	128,300.00
长期应收款	323,622.53	166,812.92	117,345.43	131,540.12
长期股权投资	867,578.35	714,039.07	343,991.36	353,698.39
其他权益工具投资	218,507.18	228,248.36	222,222.38	-
其他非流动金融资产	618,845.41	483,659.10	185,232.33	-
投资性房地产	724,095.49	580,189.43	412,809.33	423,558.19
固定资产	626,098.53	605,350.55	382,268.06	393,428.34
在建工程	254,196.59	197,237.96	288,008.02	179,758.54
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	1.58	3.12
使用权资产	7,683.13	-	-	-
无形资产	127,770.35	135,871.41	139,905.77	147,792.75
商誉	36,799.65	14,544.45	15,089.45	20,367.18
长期待摊费用	17,429.82	12,502.08	7,643.78	7,033.15
递延所得税资产	63,970.97	53,786.20	39,789.82	32,986.06
其他非流动资产	21,057.71	52,981.33	31,499.87	11,961.16
非流动资产合计	4,108,136.06	3,437,827.26	2,384,908.46	2,226,022.07
资产合计	12,841,806.11	10,998,472.86	9,848,926.35	8,697,363.64
流动负债：				
短期借款	850,462.68	502,860.85	656,378.32	494,096.92
应付票据	135,910.14	66,117.00	36,360.00	7,820.63
应付账款	316,555.57	557,662.84	494,072.78	502,960.85
预收款项	11,315.02	6,825.05	887,177.26	817,940.13
应付职工薪酬	10,051.51	21,577.77	20,919.86	17,370.99

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
应交税费	97,267.78	114,508.04	150,803.42	78,171.90
其他应付款	522,615.99	450,351.70	716,855.46	371,987.65
其中：应付利息	-	-	-	14,688.63
应付股利	-	266.76	1,071.61	1,071.61
合同负债	1,413,771.57	1,167,756.25	-	-
一年内到期的非流动负债	944,121.92	821,955.67	604,358.19	994,904.33
其他流动负债	659,024.44	430,371.70	171,114.42	388,893.32
流动负债合计	4,961,096.62	4,139,986.86	3,738,039.72	3,674,146.71
非流动负债：				
长期借款	2,745,027.88	2,132,688.49	1,705,571.67	1,320,498.64
应付债券	2,166,912.22	1,991,316.50	1,862,202.96	1,375,593.94
租赁负债	6,022.38	-	-	-
长期应付款	11,375.56	9,714.72	2,199.02	5,155.86
长期应付职工薪酬	38.85	78.66	181.83	-
预计负债	186.00	0.95	-	52.05
递延收益	19,955.36	20,012.75	17,109.66	19,530.15
递延所得税负债	57,667.78	44,688.45	34,007.59	16,532.62
其他非流动负债	3,370.74	2,112.94	968.87	1,525.65
非流动负债合计	5,010,556.77	4,200,613.46	3,622,241.60	2,738,888.90
负债合计	9,971,653.39	8,340,600.33	7,360,281.32	6,413,035.61
股东权益：				
股本	779,751.57	779,751.57	779,751.57	779,751.57
其他权益工具	385,040.00	261,040.00	187,570.00	199,100.00
资本公积	57,038.38	32,512.12	9,356.55	7,729.91
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	19,554.76	16,556.15	21,141.06	10,067.64
盈余公积	1,478.61	1,478.61	1,293.20	312.52
一般风险准备	4,278.53	4,130.23	3,537.57	2,338.89
未分配利润	247,138.51	226,553.65	194,602.97	165,259.92
归属母公司所有者权益合计	1,494,280.35	1,322,022.34	1,197,252.92	1,164,560.45
少数股东权益	1,375,872.36	1,335,850.19	1,291,392.11	1,119,767.58
股东权益合计	2,870,152.72	2,657,872.53	2,488,645.03	2,284,328.03
负债和股东权益总计	12,841,806.11	10,998,472.86	9,848,926.35	8,697,363.64

合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	765,989.09	1,272,897.26	1,117,295.78	937,648.87
二、营业总成本	796,448.56	1,251,566.40	1,046,362.83	862,351.83
营业成本	630,202.49	1,050,047.27	754,371.95	625,465.37
税金及附加	9,366.62	33,612.68	110,369.01	71,820.28
销售费用	24,718.71	39,572.61	48,178.41	35,093.68
管理费用	45,347.93	61,903.60	52,794.69	50,573.50
研发费用	1,713.42	1,966.55	2,218.82	2,245.57

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
财务费用	85,099.39	64,463.69	78,429.95	77,153.43
其中：利息费用		205,634.23	232,707.65	200,966.35
利息收入		145,489.12	158,996.82	131,539.94
加：公允价值变动收益	29,069.42	-489.09	7,607.81	-0.59
投资收益	73,122.50	61,671.75	25,131.57	25,309.21
资产减值损失	-1,482.60	-37,712.19	-18,236.60	-18,989.01
信用减值损失	-9,090.99	-17,854.78	-12,606.66	-
资产处置收益	26,947.69	4,172.28	21,490.07	60,600.64
其他收益	5,206.89	13,034.07	9,619.08	7,720.75
三、营业利润	93,313.45	44,152.91	103,938.22	149,938.05
加：营业外收入	2,257.57	51,820.68	1,270.84	2,733.51
减：营业外支出	689.63	1,671.23	1,557.62	4,336.66
四、利润总额	94,881.40	94,302.36	103,651.43	148,334.89
减：所得税费用	28,482.72	36,672.93	42,168.04	55,383.42
五、净利润	66,398.67	57,629.43	61,483.40	92,951.47
归属于母公司所有者的净利润	27,588.69	29,083.27	20,839.51	20,215.30
少数股东损益	38,809.99	28,546.17	40,643.88	72,736.18
六、其他综合收益的税后净额	12,479.60	-10,818.39	36,099.86	-8,979.00
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	9,396.86	-4,584.91	14,691.29	-6,023.05
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3,082.74	-6,233.48	21,408.57	-2,955.95
七、综合收益总额	78,878.28	46,811.04	97,583.26	83,972.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	41,892.73	24,498.36	35,530.80	14,192.24
归属于少数股东的综合收益总额	36,985.55	22,312.68	62,052.46	69,780.23

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,185,700.09	1,692,345.47	1,186,624.86	865,597.54
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
客户贷款及净减少额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	13,432.10	13,382.75	9,736.46
收到的税费返还	27,808.95	10,059.81	1,669.98	2,906.28
收到的其他与经营活动有关的现金	2,535,768.02	1,450,529.39	204,803.97	250,665.16
经营活动现金流入小计	3,749,277.05	3,166,366.77	1,406,481.56	1,128,905.44
购买商品、接受劳务支付的	732,051.85	976,186.56	1,018,849.51	1,088,777.51

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
现金				
客户贷款及垫款净增加额		33,328.43	7,182.40	2,272.66
支付利息、手续费及佣金的现金		1,917.23	3,628.84	2,628.13
支付给职工以及为职工支付的现金	67,289.13	86,399.30	81,649.36	77,413.79
支付的各项税费	151,014.07	225,975.00	164,907.76	124,693.55
支付的其他与经营活动有关的现金	2,798,467.87	1,476,013.78	310,319.15	296,408.34
经营活动现金流出小计	3,748,822.92	2,799,820.31	1,586,537.02	1,592,193.98
经营活动产生的现金流量净额	454.13	366,546.46	-180,055.45	-463,288.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	267,376.17	546,849.43	1,054,267.69	820,803.94
取得投资收益所收到的现金	32,143.49	50,635.73	24,351.53	41,745.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	12,428.18	38,826.63	45,689.97	85,503.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14,866.89	2,527.02	2,000.00	7,365.66
收到的其他与投资活动有关的现金	69,465.46	122,927.52	121,071.14	64,752.24
投资活动现金流入小计	396,280.18	761,766.33	1,247,380.34	1,020,170.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	193,862.33	201,955.71	140,239.52	138,437.88
投资所支付的现金	560,325.29	1,162,886.26	1,158,674.89	769,891.21
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	-
支付的其他与投资活动有关的现金	132,913.83	197,822.72	86,653.48	63,413.18
投资活动现金流出小计	904,950.09	1,562,664.69	1,386,779.56	971,742.27
投资活动产生的现金流量净额	-508,669.91	-800,898.36	-139,399.22	48,428.16
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	130,250.76	70,954.91	145,726.99	169,450.00
取得借款收到的现金	4,561,190.23	5,551,266.00	3,770,198.00	1,584,219.65
发行债券收到的现金		-	-	1,597,900.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	472,504.95	723,762.32	1,120,942.34	458,093.58
筹资活动现金流入小计	5,163,945.93	6,345,983.23	5,036,867.33	3,809,663.23
偿还债务支付的现金	3,052,253.69	4,669,402.47	3,373,779.96	1,876,468.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	244,482.32	265,518.76	298,254.74	231,450.06
支付其他与筹资活动有关的现金	1,089,918.50	952,511.16	774,460.12	953,683.23

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
筹资活动现金流出小计	4,386,654.50	5,887,432.39	4,446,494.82	3,061,602.13
筹资活动产生的现金流量净额	777,291.43	458,550.84	590,372.51	748,061.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-371.84	588.08	-461.49	43.61
五、现金及现金等价物净增加额	268,703.81	24,787.02	270,456.35	333,244.34
加：期初现金及现金等价物余额	1,142,020.05	1,117,233.04	846,776.69	513,532.35
六、期末现金及现金等价物余额	1,410,723.86	1,142,020.05	1,117,233.04	846,776.69

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	565,459.61	95,519.75	135,644.01	435,123.36
交易性金融资产	10,924.47	10,248.73	13,589.89	-
应收账款	350,822.02	350,822.02	350,822.02	363,172.36
预付款项	68.12	68.12	68.12	76.89
其他应收款	1,764,785.15	1,397,280.03	1,359,069.43	1,775,073.43
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	2,692,059.37	1,853,938.65	1,859,193.47	2,573,446.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	114,005.69
长期股权投资	1,805,544.74	1,707,330.11	1,279,195.86	813,663.45
其他权益工具投资	104,270.38	104,270.38	91,889.91	-
其他非流动金融资产	91,885.43	59,405.43	59,086.97	-
投资性房地产	146,406.54	164,346.26	204,946.56	211,404.21
固定资产	31,263.98	31,895.26	98,675.84	101,182.46
在建工程	32,899.73	32,858.25	30,759.40	26,333.29
长期待摊费用	-	-	853.38	1,280.07
其他非流动资产	0.28	0.84	2.75	7.38
非流动资产合计	2,212,271.07	2,100,106.53	1,765,410.67	1,267,876.56
资产合计	4,904,330.45	3,954,045.18	3,624,604.14	3,841,322.61
流动负债：				
短期借款	551,750.00	288,654.91	405,058.33	265,550.00
应付账款	333.27	447.96	18,514.57	19,349.64
应付职工薪酬		986.13	1,267.31	1,091.90
应交税费	-544.36	656.50	2,678.37	4,656.64
其他应付款	552,550.87	421,226.27	342,984.70	289,311.43
一年到期的非流动负债	427,600.00	470,879.62	119,074.17	669,243.18
其他流动负债	442,192.41	311,002.91	151,383.62	365,606.74
流动负债合计	1,973,882.19	1,493,854.29	1,040,961.07	1,614,809.54

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
非流动负债:				
长期借款	630,312.28	444,793.57	446,900.00	278,666.67
应付债券	1,072,540.35	924,566.30	1,150,563.14	963,623.17
递延所得税负债	7,284.95	7,116.01	5,526.57	2,469.54
非流动负债合计	1,710,137.57	1,376,475.88	1,602,989.71	1,244,759.38
负债合计	3,684,019.77	2,870,330.16	2,643,950.78	2,859,568.92
所有者权益:				
股本	779,751.57	779,751.57	779,751.57	779,751.57
其他权益工具	385,040.00	261,040.00	187,570.00	199,100.00
资本公积	41,532.56	23,000.00	-	-
其他综合收益	8,246.36	7,706.36	2,975.62	409.95
盈余公积	1,478.61	1,478.61	1,293.20	312.52
未分配利润	4,261.58	10,738.47	9,062.97	2,179.65
所有者权益合计	1,220,310.68	1,083,715.02	980,653.36	981,753.69
负债和所有者权益总计	4,904,330.45	3,954,045.18	3,624,604.14	3,841,322.61

母公司利润表

单位: 万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	7,665.67	19,166.30	21,258.97	24,289.15
减: 营业成本	6,543.37	8,938.89	6,457.66	7,199.75
税金及附加	1,082.38	3,297.04	1,961.41	2,208.97
销售费用		-	-	-
管理费用	4,006.10	8,880.89	8,240.64	7,791.25
财务费用	20,630.50	13,721.73	21,786.19	44,225.66
加: 公允价值变动收益	506.81	-2,267.03	2,183.12	-
投资收益	3,276.41	19,845.17	24,947.02	41,047.98
资产减值损失	-	-	-	711.12
资产处置收益	25,345.61	-	-	-0.64
其他收益	-	30.99	-	-
二、营业利润	4,532.15	1,936.88	9,943.23	3,199.74
加: 营业外收入	17.64	22.67	-	1.00
减: 营业外支出	24.06	105.44	136.47	75.50
三、利润总额	4,525.73	1,854.11	9,806.76	3,125.24
减: 所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	4,525.73	1,854.11	9,806.76	3,125.24
五、其他综合收益的税后净额	540.00	4,730.75	622.92	-2,661.00
六、综合收益总额	5,065.73	6,584.86	10,429.67	464.24

母公司现金流量表

单位: 万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现				

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,652.83	23,416.17	26,944.33	29,088.24
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	9,569.03	16,816.19	7,254.31	118,399.36
经营活动现金流入小计	20,221.86	40,232.36	34,198.64	147,487.60
购买商品、接受劳务支付的现金	350.82	132.63	1,112.37	1,130.33
支付给职工以及为职工支付的现金	2,385.27	3,589.77	2,867.64	2,632.79
支付的各项税费	4,566.42	13,394.13	9,360.07	4,514.34
支付的其他与经营活动有关的现金	4,069.52	8,563.45	33,915.86	91,010.18
经营活动现金流出小计	11,372.02	25,679.98	47,255.95	99,287.63
经营活动产生的现金流量净额	8,849.84	14,552.38	-13,057.31	48,199.96
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资所收到的现金		-	100,878.58	180,431.36
取得投资收益所收到的现金	15,724.23	6,639.99	14,245.13	33,226.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.23	-	-	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	2,437.24	184,025.42	143,295.68	198,963.23
投资活动现金流入小计	18,173.70	190,665.41	258,419.39	412,620.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	162.13	5,634.19	4,441.76	12,488.56
投资所支付的现金	136,720.50	349,500.00	589,107.10	211,431.79
支付其他与投资活动有关的现金	12,000.28	24,498.09	66,857.61	120,778.57
投资活动现金流出小计	148,882.91	379,632.28	660,406.46	344,698.91
投资活动产生的现金流量净额	-130,709.21	-188,966.87	-401,987.08	67,921.81
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	25,159.00	23,000.00	-	85,000.00
取得借款收到的现金	2,338,253.73	2,636,200.00	1,923,300.00	478,650.00
发行债券收到的现金	-	-	-	1,339,100.00

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
收到的其他与筹资活动有关的现金	378,694.41	512,320.29	887,236.83	291,936.78
筹资活动现金流入小计	2,742,107.13	3,171,520.29	2,810,536.83	2,194,686.78
偿还债务支付的现金	1,442,576.24	2,399,697.67	2,204,246.67	1,001,966.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,562.84	115,666.22	151,648.92	119,935.90
支付其他与筹资活动有关的现金	607,168.84	471,866.17	339,076.21	925,422.80
筹资活动现金流出小计	2,150,307.91	2,987,230.05	2,694,971.79	2,047,325.37
筹资活动产生的现金流量净额	591,799.22	184,290.24	115,565.03	147,361.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	469,939.86	9,875.74	-299,479.35	263,483.17
加：期初现金及现金等价物余额	95,519.75	85,644.01	385,123.36	121,640.19
六、期末现金及现金等价物余额	565,459.61	95,519.75	85,644.01	385,123.36

（二）最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2021年9月末/1-9月	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
总资产（亿元）	1,284.18	1,099.85	984.89	869.74
总负债（亿元）	997.17	834.06	736.03	641.30
全部债务（亿元）	735.66	582.59	501.63	455.85
所有者权益（亿元）	287.02	265.79	248.86	228.43
营业总收入（亿元）	76.60	127.29	111.73	93.76
利润总额（亿元）	9.49	9.43	10.37	14.83
净利润（亿元）	6.64	5.76	6.15	9.30
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-	-1.97	0.31	1.40
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.76	2.91	2.08	2.02
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.05	36.65	-18.01	-46.33
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-50.87	-80.09	-13.94	4.84
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	77.73	45.86	59.04	74.81
流动比率	1.76	1.83	2.00	1.76
速动比率	1.19	1.17	1.26	1.21

资产负债率	77.65	75.83	74.73	73.74
债务资本比率（%）	71.93	68.67	66.84	66.62
营业毛利率（%）	17.73	17.51	32.48	33.29
平均总资产回报率（%）	2.39	2.88	3.63	4.46
加权平均净资产收益率（%）	2.40	2.24	2.58	4.75
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	-0.77	0.13	0.72
EBITDA（亿元）	-	35.24	38.12	39.07
EBITDA 全部债务比（%）	-	6.05	7.60	8.57
EBITDA 利息倍数	-	1.26	1.28	1.61
应收账款周转率（次）	0.79	1.41	1.37	1.26
存货周转率（次）	0.23	0.39	0.44	0.39

注：1、上述财务指标计算方法如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期应付款中融资租赁款+其他流动负债中的超短期融资券

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

债务资本比率=全部债务/（所有者权益+全部债务）

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/总资产平均余额

加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/净资产平均余额

EBITDA=利润总额+利息支出+折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+利息支出）

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

2、应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率以当期（期初+期末）/2 的数值为依据。

3、2021 年三季度数据未经年化处理。

三、发行人财务状况分析

公司管理层根据最近三年及一期的财务报告，对公司的资产负债结构、财务状况、现金流量、盈利能力和偿债能力进行讨论与分析。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末公司的资产结构如下：

单位：万元/%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	8,733,670.05	68.01	7,560,645.59	68.74	7,464,017.88	75.79	6,471,341.56	74.41
非流动资产合计	4,108,136.06	31.99	3,437,827.26	31.26	2,384,908.46	24.21	2,226,022.07	25.59
资产总计	12,841,806.11	100.00	10,998,472.86	100.00	9,848,926.35	100.00	8,697,363.64	100.00

报告期内，公司资产总额随着业务规模的扩大呈上升趋势，其主要由流动资产构成，占比均在 65% 以上，表明公司短期偿债能力较强。其中流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。

1、流动资产分析

最近三年及一期末公司流动资产的构成如下：

单位：万元/%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,483,655.74	16.99	1,215,191.18	16.07	1,253,471.41	16.79	946,386.65	14.62
交易性金融资产	66,875.99	0.77	84,401.22	1.12	78,029.63	1.05	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	4.18	0.00
应收票据	389.98	0.00	-	-	-	-	6,145.35	0.09
应收账款	1,001,995.66	11.47	932,791.54	12.34	867,123.11	11.62	759,772.62	11.74
应收款项融资	92.85	0.00	841.48	0.01	2,833.70	0.04	-	-
预付款项	32,901.68	0.38	22,013.09	0.29	16,091.01	0.22	19,970.35	0.31
其他应收款	2,951,778.23	33.80	2,321,176.18	30.70	2,341,082.41	31.36	2,591,336.68	40.04
存货	2,847,166.52	32.60	2,712,519.07	35.88	2,740,793.14	36.72	2,009,581.59	31.05
合同资产	3,597.31	0.04	3,631.52	0.05	-	-	-	-
持有待售资产	13,542.44	0.16	17,392.91	0.23	22,418.95	0.30	24,731.27	0.38
一年内到期的非流动资产	138,201.75	1.58	82,396.72	1.09	60,853.72	0.82	48,359.92	0.75

其他流动资产	193,471.89	2.22	168,290.68	2.23	81,320.79	1.09	65,052.95	1.01
流动资产合计	8,733,670.05	100.00	7,560,645.59	100.00	7,464,017.88	100.00	6,471,341.56	100.00

近三年及一期末，公司流动资产余额分别为 6,471,341.56 万元、7,464,017.88 万元、7,560,645.59 万元和 8,733,670.05 万元。

①货币资金

近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 946,386.65 万元、1,253,471.41 万元、1,215,191.18 万元和 1,483,655.74 万元，占流动资产的比例分别为 14.62%、16.79%、16.07% 和 16.99%，金额和占比均较高，主要是发行人近年来业务发展，为了满足资金需求，发行了多期债务融资工具，导致发行人货币资金较多。报告期内，货币资金余额较大且以银行存款为主，为借入资金的兑付偿还提供了良好的保障。

货币资金明细如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	11.05	0.00	18.55	0.00	21.03	0.00	30.06	0.00
银行存款	1,423,381.28	95.94	1,142,001.50	93.98	1,117,212.01	89.13	846,746.63	89.47
其他货币资金	60,263.41	4.06	73,171.13	6.02	136,238.37	10.87	99,609.96	10.53
合计	1,483,655.74	100.00	1,215,191.18	100.00	1,253,471.41	100.00	946,386.65	100.00

②应收账款

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 759,772.62 万元、867,123.11 万元、932,791.54 万元和 1,001,995.66 万元，占流动资产的比例分别为 11.74%、11.62%、12.34% 和 11.47%。

发行人的账龄结构主要以 3 年以上为主，截至 2021 年 9 月末，占应收账款总额的 58.43%。其中，三年以上的应收账款主要为应收高新区基础设施开发款，无回收风险，因此未对此计提大额坏账准备。

近一年及一期末，发行人以账龄结构列示应收账款及计提的坏账准备情况列示如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比

1 年以内	245,889.73	24.54	203,602.79	21.83
1-2 年	145,088.97	14.48	126,037.28	13.51
2-3 年	25,550.89	2.55	38,029.26	4.08
3 年以上	585,466.06	58.43	565,122.22	60.58
合计	1,001,995.66	100.00	932,791.54	100.00

发行人应收账款已按照会计准则足额计提坏账准备。

截至 2021 年 9 月末，应收账款前五大客户情况如下：

单位：万元/%

序号	单位名称	金额	占比	性质	是否关联方
1	苏州高新技术产业开发区管理委员会	350,822.01	35.01	应收开发款	是
2	苏州西部生态旅游度假区管理委员会	311,346.23	31.07	应收动迁房销售款	否
3	苏州高新技术产业开发区管理委员会	34,759.71	3.47	应收房屋销售款	是
4	CHANGZHOU DONGFANG SPECIAL STEEL CO.,LTD	26,194.84	2.61	应收销售业务款	否
5	苏州国家高新技术产业开发区通安镇人民政府	16,515.51	1.65	应收销售业务款	否
合计		739,638.30	73.82	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款主要由苏州国家高新技术产业开发区管理委员会和苏州西部生态旅游度假区管理委员会所欠工程款构成，其中应收苏州国家高新技术产业开发区管理委员会款项为高新区内 6.8 平方公里基础设施建设工程款及相应利息，应收苏州西部生态旅游度假区管理委员会款项为子公司苏州西部生态城发展有限公司进行的生态城建设代垫款项。

截至 2021 年 9 月末，苏州国家高新技术产业开发区管理委员会累计回款 95,344.28 万元，高新区管委会书面承诺将于 2018 年至 2025 年内偿还所有欠款。截至 2021 年 9 月末，西部生态城建设项目尚未回款，西部生态旅游度假区管理委员会书面承诺将于 2025 年前偿还所有欠款。

发行人应收苏州国家高新技术产业开发区管理委员会、苏州西部生态旅游度假区管理委员会及苏州国家高新技术产业开发区通安镇人民政府工程款项所涉及工程均为 2017 年以前代建项目所形成，不涉及近年来新增确认收入的代建项目所形成的应收账款。

③其他应收款

发行人其他应收款主要包括应收利息、应收股利及其他应收款。近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 2,591,336.68 万元、2,341,082.41 万元、2,321,176.18 万元和 2,951,778.23 万元，分别占流动资产的 40.04%、31.36%、30.70% 和 33.80%，金额较大。

近一年及一期末，发行人其他应收款账龄分析情况列示如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,347,486.76	45.65	968,910.60	41.74
1-2 年	553,163.24	18.74	422,999.25	18.22
2-3 年	364,544.61	12.35	276,703.80	11.92
3 年以上	686,583.62	23.26	652,562.53	28.11
合计	2,951,778.23	100.00	2,321,176.18	100.00

在账龄结构方面，发行人其他应收款账龄集中在 2 年以内，截至 2021 年 9 月末，发行人 2 年以内其他应收款占比为 64.39%。

2021 年 9 月末发行人其他应收款主要客户情况表

单位：万元/%

序号	客户名称	金额	占比	性质	是否关联方
1	苏州西部生态旅游度假区管理委员会	434,366.93	14.72	代建款及结息	否
2	高新区财政局	244,176.52	8.27	往来款	否
3	苏州高新资产管理有限公司	236,938.36	8.03	往来款	是
4	苏州高新万阳置地有限公司	214,965.57	7.28	往来款	是
5	苏州万途企业管理咨询有限公司	129,822.38	4.40	往来款	否
合计		1,260,269.76	42.70		-

发行人应收苏州西部生态旅游度假区管理委员会代建款及结息均为 2017 年之前项目所产生，不涉及报告期内新增业务收入所致的应收款项。

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款按照性质分类如下：

单位：万元/%

其他应收款	金额	占比
经营性其他应收款	2,707,601.71	91.73
非经营性其他应收款	244,176.52	8.27
合计	2,951,778.23	100.00

经营性其他应收款主要包含了垫付的拆迁款和土地出让款。

非经营性其他应收款余额为 244,176.52 万元，其形成原因、主要债务方、回款安排及报告期内的回款情况如下：

债务方	占款金额(万元)	形成原因	是否为关联方	回款安排	报告期内回款情况
苏州高新区财政局	244,176.52	资金往来款及相应利息	否	高新区财政局将于2018至2025年间归还相应款项及其形成的利息，且原则上不再新增对发行人非经营性往来借款。	已回款51,533.39万元
合计	244,176.52	-	-	-	-

发行人应收苏州高新万阳置地有限公司、苏州高新资产管理有限公司等公司的往来款项为业务过程中产生的业务往来，为经营性其他应收款。

发行人资金往来决策权限及决策程序：

根据发行人制定的《苏州苏高新集团有限公司资金往来规范管理制度》，发行人与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允的原则前提下，应当按照发行人规定的权限和程序，由发行人相应的机构按照规定的程序进行决策审批。在发行人的相应机构按照程序批准后，发行人必须与相应的对方按照批准的内容签订相应的交易协议。发行人与相关方签订的协议不得违背发行人决策机构批准的决议或决定。

发行人与关联方及非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来，应当在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

- a.对于一般额度的非经营性资金往来由财务总监和总经理联签审批。
- b.对于重大的非经营性资金往来由财务总监及总经理审批后报董事会审议通过。
- c.对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报经管委会决议通过。

发行人董事会或主管的高级管理人员应当按照公司规定的资金审批权限和相应的协议约定的金额和支付时间批准资金支付。发行人董事及高级管理人员不得在未经公司相应的决策机构依照法定程序批准的情况下，要求财务人员对外支

付资金，也不得违背相应的决策机构做出的决议或决定以及公司依法与有关对方签订的协议，要求财务人员向对方支付资金。

公司发生的非经营性资金款项结算时，公司的财务部门必须收到下列文件方可支付资金：

- a.股东或者董事会或者总经理、财务总监关于批准该关联交易的决议或决定；
- b.相应的协议；
- c.公司董事长或主管的高级管理人员批准资金支付的审批单。

发行人内控审计部对控股股东及其他关联方、非关联方占用公司资金情况进行定期检查工作，并对相关内部控制执行情况进行监督、检查和评价，提出改进和处理意见，确保公司资金安全和经营活动的正常进行。

截至 2021 年 9 月末，单项金额重大的其他应收款主要包括应收苏州西部生态旅游度假区管理委员会 434,366.93 万元，其形成原因为发行人子公司西部生态城公司协助苏州西部旅游度假区管理委员会进行拆迁而代垫的拆迁款。应收苏州高新区财政局 244,176.52 万元，其形成原因为资金往来及相应利息。应收苏州高新万阳置地有限公司 214,965.57 万元，该公司为发行人与苏州傅恒企业管理咨询有限公司共同投资成立。发行人为支持其业务发展，向其出借资金用于支付土地出让金。应收苏州高新资产管理有限公司 236,938.36 万元。

根据发行人制定的《苏州苏高新集团有限公司募集资金管理制度》，本期债券募集资金将严格限定用于发行人在发行申请文件中承诺的募集资金用途，募集资金不得转借他人；募集资金必须专户存储以便于管理；除非国家法律法规、规范性文件另有规定，发行人募集资金项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；发行人不得将募集资金用于质押、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资；禁止对发行人具有实质控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金，发行人应采取有效措施避免关联人利用募集资金获取不当利益。

发行人将为本期债券开立资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动以及偿债资金的归集与支付，将严格按照募集说明书披露的募集资金用途，确保专款专用。

此外，本次债券引入了受托管理制度，东吴证券股份有限公司担任受托管理人，在本次债券存续期间，受托管理人将对发行人本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。发行人、专项资金账户开户行、债券受托管理人将签署债券资金账户管理协议，约定专项资金账户开户行应加强对监管账户资金的监管，确保资金安全。在本次债券存续期内，债券受托管理人将每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

发行人承诺本次债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款或因资金拆借而形成的其他应收账款余额。若因特殊情况发生，非经营性往来占款将严格执行如下决策程序和披露原则：

决策程序：对于一般额度的非经营性资金往来由财务总监和总经理联签审批；对于重大的非经营性资金往来由财务总监及总经理审批后报董事会审议通过；对于特别重大的非经营性资金往来还应在董事会审批后报经管委会决议通过。

披露原则：对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其新增金额不超过净资产 20% 的，由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向专业投资者定向披露。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其新增金额超过净资产 20% 的，由受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向专业投资者定向披露。

④存货

发行人存货以开发产品和开发成本为主。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,009,581.59 万元、2,740,793.14 元、2,712,519.07 万元和 2,847,166.52 万元，分别占流动资产的 31.05%、36.72%、35.88% 和 32.60%。2019 年末较 2018 年末上升 36.39%，主要是因为新增海和云庭、滨河四季云庭两处楼盘计入开发成本所致。

存货科目明细如下：

单位：万元

存货类别	2021年9月末	2020年末
原材料	5,764.84	4,170.87
在产品	10,630.02	6,272.64
库存商品	1,433.72	793.67
开发产品	316,068.27	505,007.72
开发成本	2,366,273.77	2,191,965.29
低值易耗品	223.66	9.11
工程施工	14,729.77	1,680.04
委托加工物资	605.84	436.90
发出商品	1,350.77	2,182.83
拟开发土地	130,085.86	0.00
合计	2,847,166.52	2,712,519.07

发行人开发产品构成情况表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
东湖林语	3,053.36	0.95	3,243.14	0.63
名仕花园	399.50	0.12	399.50	0.08
吴江天城花园	1,291.95	0.40	3,013.61	0.59
扬州名泽园	3,115.37	0.97	3,320.63	0.65
万悦城	15,263.32	4.77	15,559.51	3.04
遇见山	3,743.35	1.17	3,211.23	0.63
四季风景花园	594.01	0.19	1,165.60	0.23
未来城	813.75	0.25	1,925.69	0.38
中央公馆	0.00	0.00	4,987.96	0.98
翡翠四季花园	566.89	0.18	758.90	0.15
泊云庭	3,256.98	1.02	6,509.82	1.27
熙境云庭	182,753.11	57.12	327,061.98	63.98
天都大厦	76,047.55	23.77	125,247.11	24.50
金融小镇	9,315.91	2.91	9,315.91	1.82
苏高新南大新兴产业园一期	222.04	0.07	935.56	0.18
南大新兴产业园二期	506.65	0.16	955.48	0.19
苏高新科技(张家港)节能环保创新园一期	5,457.79	1.71	3,557.45	0.70
苏高新南大创新园二期北区	13,575.55	4.24	0.00	0.00
合计	319,977.08	100.00	511,169.08	100.00

发行人开发成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
万悦城	8,162.96	0.34	4,392.11	0.20
遇见山	0.00	0.00	770.93	0.03
中央公馆	0.00	0.00	269,675.14	12.09
东方玖著	122,588.92	5.15	110,118.68	4.94
海和云庭	227,089.24	9.54	433,705.27	19.44
滨河四季云庭	597,213.75	25.08	581,495.41	26.07
山云庭	340,161.78	14.29	324,940.40	14.57
山云雅院	136,037.00	5.71	0.00	0.00
山樾云庭	205,417.63	8.63	190,853.39	8.56
悦云庭	177,958.07	7.47	173,095.08	7.76
公园里	0.00	0.00	0.00	0.00
尚云庭	123,990.33	5.21	0.00	0.00
悦见云庭	199,142.94	8.36	0.00	0.00
高贤云庭	52,829.33	2.22	0.00	0.00
南大新兴产业园二期北区	0.00	0.00	5,612.07	0.25
苏高新南大新兴产业园三期	15,109.21	0.63	1,117.50	0.05
苏高新科技（张家港）节能环保创新园一期	0.00	0.00	2,311.23	0.10
苏地 2011-B-78 号地块	66,174.19	2.78	72,687.94	3.26
西京湾项目	25,342.79	1.06	3,190.59	0.14
西部锦湖花园	34,106.66	1.43	7,181.50	0.32
苏绣小镇	3.38	0.00	163.64	0.01
78 号地块 2 期	7,112.53	0.30	465.44	0.02
狮山广场	40,867.28	1.72	18,275.08	0.82
苏州环境创新研发产业园	0.00	0.00	17,077.49	0.77
铜仁苏州大厦项目	0.00	0.00	13,423.12	0.60
高线公园（苏高新城建）	56.77	0.00	56.77	0.00
环保园 B 区 1#厂房	1,558.36	0.07	0.00	0.00
环保园 A 区 40#楼项目	221.90	0.01	0.00	0.00
合计	2,381,145.02	100.00	2,230,608.78	100.00

发行人存货中的代建项目明细如下：

单位：亿元

项目名称	对手方	开工时间	总投资	截至 2020 年末已投	状态	协议签订时间	项目合规文件	2019 年确认收入金额

				资金额				
锦湖二期	苏州西部生态旅游度假区管理委员会	2014.4	10.00	10.00	完工	2012 年	是	0.51
锦湖三期	苏州西部生态旅游度假区管理委员会	2017.11	12.00	4.74	在建	2017 年	是	0.59
华通花园八区	苏州国家高新技术产业开发区通安镇人民政府	2017.4	10.54	10.54	完工	2017 年	是	6.54

除上述项目以外，发行人存货中不存在其他代建项目。

2、非流动资产分析

最近三年及一期末公司非流动资产的构成如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
发放贷款及垫款	122,475.35	2.98	124,168.43	3.61	96,131.29	4.03	95,727.66	4.30
债权投资	78,005.00	1.90	68,435.99	1.99	102,970.00	4.32	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	299,867.42	13.47
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	128,300.00	5.76
长期应收款	323,622.53	7.88	166,812.92	4.85	117,345.43	4.92	131,540.12	5.91
长期股权投资	867,578.35	21.12	714,039.07	20.77	343,991.36	14.42	353,698.39	15.89
其他权益工具投资	218,507.18	5.32	228,248.36	6.64	222,222.38	9.32	-	-
其他非流动金融资产	618,845.41	15.06	483,659.10	14.07	185,232.33	7.77	-	-
投资性房地产	724,095.49	17.63	580,189.43	16.88	412,809.33	17.31	423,558.19	19.03
固定资产	626,098.53	15.24	605,350.55	17.61	382,268.06	16.03	393,428.34	17.67
在建工程	254,196.59	6.19	197,237.96	5.74	288,008.02	12.08	179,758.54	8.08
工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	1.58	0.00	3.12	0.00
使用权资产	7,683.13	0.19	-	-	-	-	-	-
无形资产	127,770.35	3.11	135,871.41	3.95	139,905.77	5.87	147,792.75	6.64
商誉	36,799.65	0.90	14,544.45	0.42	15,089.45	0.63	20,367.18	0.91
长期待摊费用	17,429.82	0.42	12,502.08	0.36	7,643.78	0.32	7,033.15	0.32
递延所得税资产	63,970.97	1.56	53,786.20	1.56	39,789.82	1.67	32,986.06	1.48
其他非流动资产	21,057.71	0.51	52,981.33	1.54	31,499.87	1.32	11,961.16	0.54

非流动资产合计	4,108,136.06	100.00	3,437,827.26	100.00	2,384,908.46	100.00	2,226,022.07	100.00
---------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,226,022.07 万元、2,384,908.46 万元、3,437,827.26 万元和 4,108,136.06 万元，占总资产比例分别为 25.59%、24.21%、31.26% 和 31.99%。2020 年末发行人非流动资产较 2019 年末上升了 1,052,918.80 万元，增幅 44.15%，主要是长期股权投资、其他非流动金融资产和固定资产增加所致。发行人非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程。

①长期股权投资

发行人长期股权投资主要包括对合营企业、联营企业的投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 353,698.39 万元、343,991.36 万元、714,039.07 万元和 867,578.35 万元，占非流动资产比重分别 15.89%、14.42%、20.77% 和 21.12%。2020 年末，长期股权投资较 2019 年末上升了 370,047.71 万元，增幅 107.57%，主要是新增对杭州银行股份有限公司的投资。

2021 年 9 月末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	期末余额	减值准备
苏州新区报关有限公司	58.39	
苏州新灏投资发展有限公司	3,051.39	
苏州新狮重建发展有限公司	55,913.52	
苏州高新区新振建设发展有限公司	40,323.61	
苏州高新金屋工程建设发展有限公司	9,743.44	
苏州高薪资产管理有限公司	13,929.64	
苏州高新中锐科教发展有限公司	4,106.19	
苏州浒新置业有限公司	6,406.45	
苏州市健康养老产业发展集团有限公司	14,832.03	
苏州高新检测有限公司	920.97	
苏州建融集团有限公司	68,882.14	
苏州高新景枫投资发展有限公司	3,259.76	
苏州市狮山总部园发展有限公司	19,548.74	
苏州高新鸿图影视动漫有限公司	633.07	633.07
苏州汇融商旅发展有限公司	5,700.00	
苏州新高绿建建设发展有限公司	665.36	
中节能绿建（苏州）发展有限公司	4,487.13	
苏州启悦建设发展有限公司	1,889.40	
杭州银行股份有限公司	340,175.76	
苏州汇璘创业投资合伙企业（有限合伙）	2,510.00	
苏州高新区人力资源服务产业园有限公司	1,149.73	
苏州高新区人力资源开发有限公司	2,820.07	

苏州苏高新怡养健康管理有限公司	753.16	
苏州高新友利创业投资有限公司	2,389.02	
苏州高新风投创业投资管理有限公司	203.58	
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	5,443.56	
苏州高新创业投资集团融晟投资管理有限公司	49.61	
苏州高新创业投资集团融享投资管理有限公司	107.04	
苏州高远创业投资有限公司	671.66	
苏州明鑫高投创业投资有限公司	3,620.29	
苏州科技城创业投资有限公司	7,444.87	
苏州高投创业投资管理有限公司	423.64	
苏州高华创业投资管理有限公司	5.17	
苏州高新华富创业投资企业	1,289.32	
天津国际融资服务有限责任公司	1,106.56	
苏州高新明鑫创业投资管理有限公司	524.62	
苏州君实协立创业投资有限公司	1,986.95	
江苏国际知识产权运营交易中心有限公司	1,496.90	
苏州福履投资管理有限公司	259.30	
苏州招商融新投资发展有限公司	12,883.83	
苏州新合盛商业保理有限公司	3,174.58	
苏州高新供应链管理有限公司	271.67	
苏州合曜创业投资合伙企业（有限合伙）	37,850.00	
苏州留学人员创业园有限公司	23,205.10	
苏州高新万阳置地有限公司	23,681.26	332.93
苏州高新美好商业管理有限公司	126.85	
苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司	12,838.68	
中外运高新物流苏州有限公司	13,963.97	
苏州华能热电有限责任公司	21,363.00	
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	307.38	
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	8,476.59	
中华大盛银行股份有限公司	4,825.18	
苏州苏新太浩股权投资合伙企业（有限合伙）	4,724.84	
东方国际创业股份有限公司	33,749.20	
苏州新创建设发展有限公司	3,524.09	
苏州新永物业管理有限公司	999.69	
合肥新辉皓辰地产有限公司	20,706.00	
苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	10.08	
苏州明善汇德投资企业（有限合伙）	9,445.95	
江苏省环保集团苏州有限公司	1,000.00	
苏州新侨置业有限公司	584.7	
无锡业璟房地产开发有限公司	2,049.67	
合计	868,544.35	966.00

②投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 423,558.19 万元、412,809.33 万元、580,189.43 万元和 724,095.49 万元，占非流动资产比重分别为 19.03%、17.31%、16.88% 和 17.63%。2020 年末，投资性房地产较 2019 年末上

升了 167,380.10 万元，增幅 40.55%，主要是存货、固定资产、在建工程转入的房屋、建筑物增加。发行人投资性房地产为已出租的建筑物和持有并准备增值后转让的土地使用权，均按照成本模式进行后续计量，其主要房产为科技大厦，出口加工区厂房，大同路酒店，苏州乐园酒店，水上世界商业广场，以及天城花园等小区的商铺。

发行人投资性房地产明细情况表

单位：万元/%

类别	2021 年 9 月末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	704,424.61	97.28	549,551.16	94.72
土地使用权	19,670.88	2.72	30,638.27	5.28
合计	724,095.49	100.00	580,189.43	100.00

③固定资产

发行人固定资产主要包括房屋建筑物、生产设备、专用设备等，近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 393,428.34 万元、382,268.06 万元、605,350.55 万元和 626,098.53 万元，分别占非流动资产的 17.67%、16.03%、17.61% 和 15.24%，呈波动上升趋势。2020 年末，固定资产较 2019 年末上升了 223,082.49 万元，增幅 58.36%，主要是在建工程中的专用设备及房屋及建筑物转入固定资产。

发行人固定资产明细情况表

单位：万元/%

类别	2021 年 9 月末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋建筑物	329,761.35	52.67	381,459.71	63.01
生产设备	94,092.96	15.03	35,177.64	5.81
专用设备	192,535.67	30.75	179,056.53	29.58
运输设备	3,005.57	0.48	2,973.63	0.49
办公及其他设备	4,986.33	0.80	5,621.24	0.93
固定资产改良支出	286.49	0.05	355.45	0.06
电子设备	1,430.16	0.23	706.35	0.12
合计	626,098.53	100.00	605,350.55	100.00

④在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 179,758.54 万元、288,008.02 万元、197,237.96 万元和 254,196.59 万元，占非流动资产的比重分别为 8.08%、12.08%、5.74% 和 6.19%。2020 年末，在建工程较 2019 年末下降了 90,770.06 万

元，降幅 31.52%，主要是在建工程中的专用设备及房屋及建筑物转入固定资产。发行人在建工程主要包括白马涧生态区、新区第一污水厂迁建综合改造项目、南大项目和医疗器械加速器等项目。

2021 年 9 月末发行人在建工程情况表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
白马涧生态区	32,899.74	32,858.25
新区第一污水厂迁建综合改造项目	40,624.97	31,244.29
徐州欢乐世界项目	11,091.15	10,746.47
其他零星项目	1,436.51	216.01
大阳山探险世界	26,122.81	22,732.93
徐州 B 地块工程项目	-	233.36
金控系统平台维修	131.61	131.61
科技金融广场车库工程	0.53	0.53
环山路生活垃圾集运中心	3,681.30	2,178.52
科技城生活垃圾集运中心	17,729.42	16,199.12
企业服务中心	91.92	29.16
太湖金谷会议中心酒廊	31.78	-
军民融合产业园建设工程	-	4,370.57
金融文化展示馆	3,097.18	2,625.13
马场与马文化中心	228.33	174.2
苏绣小镇	2,096.16	1,765.13
南大项目	88,270.85	32,232.72
医疗器械加速器	-	30,237.15
万山牙溪村泰迪旅游综合体项目	-	1,235.78
63 号地块建设项目	2,928.72	1,907.34
白荡厂二期扩建及提标改造工程	5,879.85	85.28
浒东厂二期扩建及提标改造工程	7,210.82	76.48
泰山路厂房二期	209.4	1.78
供水管网分区计量项目	1,232.68	993.31
业财一体化项目	63.71	-
二水厂水源地防藻围栏项目	-	322.4
基因工程药物和疫苗生产用房项目	6,599.00	4,640.45
环保园 21 幢孵化器改造项目	901.95	-
智汇高科装修改造	232.46	-
苏高科北京分公司内装项目	480.36	-
清华环境研究院改造	356.24	-
党校改造装修	567.14	-
合计	254,196.59	197,237.96

发行人在建工程均为自有项目，不涉及代建项目。

⑤无形资产

发行人无形资产以土地使用权为主。近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 147,792.75 万元、139,905.77 万元、135,871.41 万元和 127,770.35 万元，占非流动资产比重分别为 6.64%、5.87%、3.95% 和 3.11%，总体占比较小，整体保持稳定。

⑥发放贷款及垫款

近三年及一期末，发行人的发放贷款及垫款分别为 95,727.66 万元、96,131.29 万元、124,168.43 万元和 122,475.35 万元，占非流动资产的比例分别为 4.30%、4.03%、3.61% 和 2.98%，总体占比较小，整体呈现增长趋势。

最近三年末发行人发放贷款及垫款主要情况表

单位：万元

类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
发放贷款及垫款	138,598.25	105,055.33	100,906.99
应收利息	458.65	-	-
减：贷款损失准备	14,888.48	8,924.04	5,179.33
发放贷款及垫款净额	124,168.43	96,131.29	95,727.66

2018 年末发行人发放贷款及垫款风险特征分类情况表

单位：万元

项目	2018 年末		
	余额	计提比例 (%)	贷款损失准备
正常类	85,666.53	1.50	1,285.00
关注类	8,846.88	3.00	265.41
次级类	2,418.95	30.00	725.69
可疑类	2,678.50	60.00	1,607.10
损失类	1,296.14	100.00	1,296.14
合计	100,906.99	-	5,179.33

2019 年末发行人发放贷款及垫款风险特征分类情况表

单位：万元

项目	2019 年末		
	余额	计提比例 (%)	贷款损失准备
正常类	84,312.19	1.50	1,264.68
关注类	6,422.65	3.00	192.68
次级类	3,876.08	30.00	1,162.82
可疑类	10,351.40	60.00	6,210.84
损失类	93.01	100.00	93.01
合计	105,055.33	-	8,924.04

2020 年末发行人发放贷款及垫款风险特征分类情况表

单位：万元

项目	2020 年末		
	余额	计提比例 (%)	贷款损失准备

项目	2020年末		
	余额	计提比例(%)	贷款损失准备
正常类	111,825.68	1.50	1,677.39
关注类	1,550.17	3.00	46.51
次级类	8,495.42	30.00	2,548.63
可疑类	15,277.57	60.00	9,166.54
损失类	1,449.42	100.00	1,449.42
合计	138,598.25	-	14,888.48

⑦长期应收款

近三年及一期末，发行人的长期应收款分别为 131,540.12 万元、117,345.43 万元、166,812.92 万元和 323,622.53 万元,占非流动资产的比例分别为 5.91%、4.92%、4.85% 和 7.88%。报告期内，发行人长期应收款主要为应收融资租赁款。2019 年末，发行人长期应收款比 2018 年末减少了 14,194.69 万元，降幅为 10.79%，主要系融资租赁应收款减少所致。2020 年末，发行人长期应收款比 2019 年末增加了 49,467.49 万元，增幅为 42.16%，主要系融资租赁应收款增加所致。2021 年 9 月末，发行人长期应收款比 2020 年末增加了 156,809.61 万元，增幅为 94.00%，主要系融资租赁应收款增加所致。

最近一年及一期末发行人长期应收款情况表

单位：万元

项目	2021年9月末			2020年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	288,898.31	1,531.39	287,366.92	163,405.37	1,048.07	162,357.30
其中：未实现融资收益	22,192.06	0.00	22,192.06	14,666.51	-	14,666.51
应收代建款	36,255.61	0.00	36,255.61	4,455.61	-	4,455.61
合计	325,153.92	1,531.39	323,622.53	167,860.99	1,048.07	166,812.92

⑧其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人的其他权益工具投资分别为 0.00 万元、222,222.38 万元、228,248.36 万元和 218,507.18 万元,占非流动资产的比例分别为 0.0%、9.32%、6.64% 和 5.32%。

截至 2020 年末发行人其他权益工具投资前五大明细表

单位：万元

项目	金额
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	66,345.99
苏州聚展创业投资企业（有限合伙）	11,900.00
苏州高新区保税物流中心有限公司	10,459.01
苏州科技城城乡一体化发展有限公司	10,000.00
苏州高新城市交通发展有限公司	10,000.00

项目	金额
合计	108,705.00

⑨债权投资

近三年及一期末，发行人的债权投资分别为 0.00 万元、102,970.00 万元、68,435.99 万元和 78,005.00 万元，占非流动资产的比例分别为 0.00%、4.32%、1.99% 和 1.90%。2019 年末，发行人债权投资较上年末大幅增加，主要系 2019 年度发行人执行新金融工具准则导致会计政策变更，将持有至到期投资科目调整为债权投资科目所致。2020 年末，发行人债权投资情况如下：

截至 2020 年末发行人债权投资明细表

单位：万元

项目	2020 年末
资产管理计划及资产管理计划收益权	38,805.00
信托计划及信托受益权	14,200.00
债权投资	15,430.99
合计	68,435.99

（二）负债结构分析

最近三年及一期末公司的负债结构如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	4,961,096.62	49.75	4,139,986.86	49.64	3,738,039.72	50.79	3,674,146.71	57.29
非流动负债合计	5,010,556.77	50.25	4,200,613.46	50.36	3,622,241.60	49.21	2,738,888.90	42.71
负债总计	9,971,653.39	100.00	8,340,600.33	100.00	7,360,281.32	100.00	6,413,035.61	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 6,413,035.61 万元、7,360,281.32 万元、8,340,600.33 万元和 9,971,653.39 万元，负债总额较大；其中流动负债占比分别为 57.29%、50.79%、49.64% 和 49.75%，非流动负债占比分别为 42.71%、49.21%、50.36% 和 50.25%。报告期内，发行人负债规模保持增长，为公司业务的扩张提供了资金支持。

1、流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债的构成如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

短期借款	850,462.68	17.14	502,860.85	12.15	656,378.32	17.56	494,096.92	13.45
应付票据	135,910.14	2.74	66,117.00	1.60	36,360.00	0.97	7,820.63	0.21
应付账款	316,555.57	6.38	557,662.84	13.47	494,072.78	13.22	502,960.85	13.69
预收款项	11,315.02	0.23	6,825.05	0.16	887,177.26	23.73	817,940.13	22.26
应付职工薪酬	10,051.51	0.20	21,577.77	0.52	20,919.86	0.56	17,370.99	0.47
应交税费	97,267.78	1.96	114,508.04	2.77	150,803.42	4.03	78,171.90	2.13
其他应付款	522,615.99	10.53	450,351.70	10.88	716,855.46	19.18	371,987.65	10.12
合同负债	1,413,771.57	28.50	1,167,756.25	28.21	-	-	-	-
一年到期的非流动负债	944,121.92	19.03	821,955.67	19.85	604,358.19	16.17	994,904.33	27.08
其他流动负债	659,024.44	13.28	430,371.70	10.40	171,114.42	4.58	388,893.32	10.58
流动负债合计	4,961,096.62	100.00	4,139,986.86	100.00	3,738,039.72	100.00	3,674,146.71	100.00

报告期内，公司的流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。近三年及一期末，公司流动负债余额分别为 3,674,146.71 万元、3,738,039.72 万元、4,139,986.86 万元和 4,961,096.62 万元。

① 短期借款

发行人短期借款主要用于满足经营过程中的短期资金需求。近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 494,096.92 万元、656,378.32 万元、502,860.85 万元和 850,462.68 万元，占流动负债比重分别为 13.45%、17.56%、12.15% 和 17.14%。发行人业务开展，资金需求较大，导致短期借款较多。

报告期内，发行人短期借款主要为担保借款。

发行人短期借款明细表

单位：万元/%

借款类别	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	163,500.00	19.22	56,059.81	11.15
担保借款	686,962.68	80.78	424,490.98	84.42
抵押借款	-	-	-	-
质押借款	-	-	22,310.06	4.44
合计	850,462.68	100.00	502,860.85	100.00

② 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 502,960.85 万元、494,072.78 万元、557,662.84 万元和 316,555.57 万元，分别占流动负债的 13.69%、13.22%、13.47% 和 6.38%，主要为应付工程款。

③ 预收款项

近三年及一期末，发行人预收账款余额分别为817,940.13万元、887,177.26万元、6,825.05万元和11,315.02万元，占流动负债比重分别为22.26%、23.73%、0.16%和0.23%。2020年末，该板块余额大幅下降，主要是发行人将预收房屋销售款、预收工程款等转入合同负债科目。

④ 其他应付款

发行人其他应付款包括应付利息、应付股利及其他应付款。

近三年及一期末，发行人科目中的其他应付款余额（扣除应付利息和应付股利）分别为356,227.41万元、715,783.85万元、450,351.70万元和522,615.99万元，占流动负债比重分别为9.70%、19.15%、10.88%和10.53%。2019年末较2018年末增加359,556.44万元，增幅100.93%，主要是因为因公司与其他房产公司共同设立项目公司开发房地产，在项目融资不足或无法融资时，由各方股东按股权比例借款给项目公司，故公司合作开发项目增多，应付往来款上升。2020年末较2019年末减少266,503.76万元，减幅37.18%，主要是结清了部分往来款项。

⑤ 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 994,904.33 万元、604,358.19 万元、821,955.67 万元和 944,121.92 万元，占当期末流动负债的比例分别为 27.08%、16.17%、19.85% 和 19.03%。公司最近两年末一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元/%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
一年内到期的长期借款	177,614.54	18.81	268,556.05	32.67
一年内到期的应付债券	761,291.58	80.63	553,106.93	67.29
一年内到期的长期应付款	5,215.80	0.55	292.69	0.04
合计	944,121.92	100.00	821,955.67	100.00

最近三年末，公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。2019年末较2018年末减少390,546.14万元，减幅39.25%，主要是2019年度转入一年内到期的非流动负债的长期借款较少。2020

年末较 2019 年末增加 217,597.48 万元，增幅 36.00%，主要是因为一年内到期的应付债券大幅增加。

⑥ 其他流动负债

近三年及一期末，公司其他流动负债余额分别为 388,893.32 万元、171,114.42 万元、430,371.70 万元和 659,024.44 万元，占当期末流动负债的比例分别为 10.58%、4.58%、10.40% 和 13.28%。报告期内，发行人其他流动负债主要为发行人发行的超短期融资券。2019 年末，发行人其他流动负债比 2018 年末减少了 217,778.90 万元，降幅为 56.00%，2020 年末，发行人其他流动负债比 2019 年末增加了 259,257.28 万元，增幅为 151.51%。发行人其他流动负债变动较大，主要系超短期融资券变动所致。

2021 年 9 月末，公司其他流动负债构成如下：

单位：万元/%

项目	余额
担保赔偿准备	20,677.36
未到期责任准备	2,014.22
合同负债对应的增值税	122,066.33
已背书未到期的商业承兑汇票	0.00
超短期融资券	514,192.10
预提其他费用	74.43
合计	659,024.44

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债的构成如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,745,027.88	54.78	2,132,688.49	50.77	1,705,571.67	47.09	1,320,498.64	48.21
应付债券	2,166,912.22	43.25	1,991,316.50	47.41	1,862,202.96	51.41	1,375,593.94	50.22
租赁负债	6,022.38	0.12						
长期应付款	11,375.56	0.23	9,714.72	0.23	2,199.02	0.06	5,155.86	0.19
长期应付职工薪酬	38.85	0.00	78.66	0.00	181.83	0.01	-	-
预计负债	186	0.00	0.95	0.00	-	-	52.05	0.00
递延收益	19,955.36	0.40	20,012.75	0.48	17,109.66	0.47	19,530.15	0.71
递延所得税负债	57,667.78	1.15	44,688.45	1.06	34,007.59	0.94	16,532.62	0.60
其他非流动负债	3,370.74	0.07	2,112.94	0.05	968.87	0.03	1,525.65	0.06
非流动负债合计	5,010,556.77	100.00	4,200,613.46	100.00	3,622,241.60	100.00	2,738,888.90	100.00

从上表可以看出，公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，近三年及一期末，公司非流动负债分别为 2,738,888.90 万元、3,622,241.60 万元、4,200,613.46 万元和 5,010,556.77 万元，呈逐年上升趋势。

①长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,320,498.64 万元、1,705,571.67 万元、2,132,688.49 万元和 2,745,027.88 万元，分别占非流动负债的 48.21%、47.09%、50.77% 和 54.78%。公司最近两年末长期借款明细如下：

单位：万元/%

借款类别	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	156,176.81	7.32	79,200.00	4.64
担保借款	830,138.75	38.92	833,285.00	48.86
抵押借款	961,845.32	45.10	657,766.67	38.57
质押借款	184,527.61	8.65	135,320.00	7.93
合计	2,132,688.49	100.00	1,705,571.67	100.00

②应付债券

为改善财务结构，降低融资成本，发行人积极拓展直接债务融资工具等融资渠道，降低对银行长期借款的依赖。近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 1,375,593.94 万元、1,862,202.96 万元、1,991,316.50 万元和 2,166,912.22 万元，分别占非流动负债的 50.22%、51.41%、47.41% 和 43.25%。近年来，发行人在直接融资市场上积极融资，以长期的债券代替短期的银行借款，从而将债务期限与业务周期匹配，降低短期偿债风险。

3、发行人有息负债情况

(1) 有息债务构成

2021 年 9 月末，发行人有息债务余额为 7,215,501.00 万元，其中短期借款 850,462.68 万元、一年内到期的长期借款 177,614.54 万元、一年内到期的应付债券 761,291.58 万元、计入其他流动负债的超短期融资券 514,192.10 万元、长期借款 2,745,027.88 万元、应付债券 2,166,912.22 万元。发行人有息负债明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	850,462.68	11.79
其中：银行借款	850,462.68	11.79
一年内到期的长期借款	177,614.54	2.46

其中：银行借款	177,614.54	2.46
一年内到期的应付债券	761,291.58	10.55
其中：公司债券	310,000.00	4.30
非金融企业债务融资工具	400,000.00	5.54
其他	51,291.58	0.71
其他流动负债	514,192.10	7.13
其中：非金融企业债务融资工具	514,192.10	7.13
长期借款	2,745,027.88	38.04
其中：银行借款	2,745,027.88	38.04
应付债券	2,166,912.22	30.03
其中：公司债券	730,000.00	10.12
非金融企业债务融资工具	1,159,424.44	16.07
其他	277,487.78	3.85
合计	7,215,501.00	100.00

按借款类型分类如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	3,773,105.10	52.29
公司债券	1,040,000.00	14.41
非金融企业债务融资工具	2,073,616.54	28.74
其他	328,779.36	4.56
合计	7,215,501.00	100.00

(2) 有息债务期限结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债的期限结构如下：

单位：万元、%

项目	短期借款	一年内到期的长期借款	一年内到期的应付债券	其他流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
1 年以内	850,462.68	177,614.54	761,291.58	514,192.10	75,580.58	-	2,379,141.48	32.97
1-2 年	-	-	-	-	476,110.86	5,000.00	481,110.86	6.67
2-3 年	-	-	-	-	779,631.99	1,211,912.22	1,991,544.21	27.60
3-4 年	-	-	-	-	55,703.25	-	55,703.25	0.77
4-5 年	-	-	-	-	545,562.18	785,000.00	1,330,562.18	18.44
5 年以上	-	-	-	-	812,439.02	165,000.00	977,439.02	13.55
合计	850,462.68	177,614.54	761,291.58	514,192.10	2,745,027.88	2,166,912.22	7,215,501.00	100.00

发行人自成立以来经营运作规范，信用记录良好，与各大商业银行保持着良好的合作关系，发行人一年内到期的有息负债余额为 2,379,141.48 万元，短期借款占比较高。

(3) 有息债务信用融资与担保融资分布情况

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务担保方式如下表所示：

单位：万元、%

项目	短期借款	其他流动负债	长期借款(含一年内到期的长期借款)	应付债券(含一年内到期的应付债券)	合计	占比
信用借款	163,500.00	514,192.10	700,654.00	2,602,401.08	3,980,747.18	55.17
担保借款	686,962.68	-	1,480,443.02	325,802.72	2,493,208.42	34.55
抵押借款	-	-	620,895.39	-	620,895.39	8.61
质押借款	-	-	120,650.00	-	120,650.00	1.67
合计	850,462.68	514,192.10	2,922,642.41	2,928,203.80	7,215,500.99	100.00

(4) 已发行尚未兑付的债券明细

详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

近三年及一期发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	3,749,277.05	3,166,366.77	1,406,481.56	1,128,905.44
经营活动现金流出小计	3,748,822.92	2,799,820.31	1,586,537.02	1,592,193.98
经营活动产生的现金流量净额	454.13	366,546.46	-180,055.45	-463,288.53
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	396,280.18	761,766.33	1,247,380.34	1,020,170.44
投资活动现金流出小计	904,950.09	1,562,664.69	1,386,779.56	971,742.27
投资活动产生的现金流量净额	-508,669.91	-800,898.36	-139,399.22	48,428.16
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	5,163,945.93	6,345,983.23	5,036,867.33	3,809,663.23
筹资活动现金流出小计	4,386,654.50	5,887,432.39	4,446,494.82	3,061,602.13
筹资活动产生的现金流量净额	777,291.43	458,550.84	590,372.51	748,061.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-371.84	588.08	-461.49	43.61
五、现金及现金等价物净增加额	268,703.81	24,787.02	270,456.35	333,244.34
六、期末现金及现金等价物余额	1,410,723.86	1,142,020.05	1,117,233.04	846,776.69

1、经营活动现金流分析

近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-463,288.53万元、-180,055.45万元和366,546.46万元。2018年起，发行人项目开发现金投入较大，现金流回笼速度较慢，导致经营性净现金流呈现大幅下降。发行人未来将加强业务管理，稳健经营，保障财务安全。2020年度，随着发行人项目资金回流增加，经营活动现金流已由负转正。

2、投资活动现金流分析

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 48,428.16 万元、-139,399.22 万元和-800,898.36 万元，呈下降趋势，近两年投资活动现金流均为负，主要是发行人项目投资力度加大，投资所支付的现金较多。

3、筹资活动现金流分析

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 748,061.10 万元、590,372.51 万元和 458,550.84 万元。筹资活动流入及流出金额都较大，主要是由于公司以债务融资为业务扩张提供资金支持，也表明公司的融资能力较强，市场认可度高。

综上，最近三年，发行人现金及现金等价物余额保持稳定，对外投资积极，且公司筹资能力较强，体现出公司较为稳健的经营方针和稳定可靠的盈利能力。本次债券的成功发行，将有利于发行人改善资产负债结构，为发行人带来更多营运资金以推进业务拓展，升级基础设施，进一步提高发行人的经营和盈利能力。

（四）偿债能力分析

近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产负债率(%)	77.65	75.83	74.73	73.74
流动比率	1.76	1.83	2.00	1.76
速动比率	1.19	1.17	1.26	1.21
EBITDA 利息保障倍数	-	1.26	1.28	1.61

从短期偿债能力指标看，近三年末，发行人流动比率分别为 1.76、2.00 和 1.83，速动比率分别为 1.21、1.26 和 1.17，相对平稳，公司短期资产足以覆盖短期负债，短期偿债能力较好。从长期偿债能力指标来看，近三年末，发行人资产负债率分别为 73.74%、74.73% 和 75.83%。目前公司的对外融资规模较大，但报告期内公司资产负债率保持相对稳定。近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.61、1.28 和 1.26，EBITDA 基本可以覆盖利息。未来，随着高新区经济持续稳定发展，公司利润水平和利息保障倍数有望稳步提高，偿债能力有望进一步增强。

（五）盈利能力分析

1、主要盈利能力

单位：万元/%

项目	2021年9月末	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	765,989.09	1,272,897.26	1,117,295.78	937,648.87
营业成本	630,202.49	1,050,047.27	754,371.95	625,465.37
毛利润	135,786.60	222,849.99	362,923.83	312,183.50
利润总额	94,881.40	94,302.36	103,651.43	148,334.89
营业外收入	2,257.57	51,820.68	1,270.84	2,733.51
净利润	66,398.67	57,629.43	61,483.40	92,951.47
营业毛利率	17.73	17.51	32.48	33.29
加权平均净资产收益率	2.40	2.24	2.58	4.75

近三年，发行人实现营业收入分别为 937,648.87 万元、1,117,295.78 万元和 1,272,897.26 万元，分别实现净利润 92,951.47 万元、61,483.40 万元和 57,629.43 万元，2019 年度发行人净利润较 2018 年度下降 31,468.07 万元，降幅 33.85%，主要是发行人资产处置收益下降导致的。近三年，发行人资产处置收益主要来源于苏州乐园土地收储，2018 年度，苏州乐园土地收储获得的收益为 5.35 亿元，2019 年度，该板块收益下降至 2.14 亿元，2020 年度，该板块收益金 4,172.28 万元。发行人加权平均净资产收益率分别为 4.75%、2.58% 和 2.24%，由于发行人主营业务以旅游项目开发建设、房地产开发、公共事业与基础设施建设业务为主，业务开展呈现一定的持续性，未来随着项目的持续完工，营业情况将会逐渐回暖。

2、企业最近三年及一期的主要业务收入及主要业务成本明细

发行人营业收入主要来源于房地产销售和产品销售，公司近三年及一期营业收入、营业成本及毛利情况如下：

公司报告期内营业收入情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	432,239.15	56.43	948,015.06	74.48	775,204.93	69.38	659,312.91	70.32
产品销售	67,828.31	8.85	11.77	0.00	3,605.19	0.32	3,903.84	0.42
公用事业	80,246.87	10.48	110,227.00	8.66	95,479.72	8.55	78,228.09	8.34
旅游服务	23,952.93	3.13	25,219.75	1.98	19,984.31	1.79	18,252.87	1.95
基础设施开发	54,122.56	7.07	53,329.07	4.19	84,531.46	7.57	40,843.25	4.36
振动设备制造与检测收入	23,873.38	3.12	34,708.08	2.73	34,502.26	3.09	35,566.42	3.79
其他	83,725.89	10.93	101,386.52	7.97	103,987.91	9.31	101,541.50	10.83
合计	765,989.09	100.00	1,272,897.26	100.00	1,117,295.78	100.00	937,648.87	100.00

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 937,648.87 万元、1,117,295.78 万元、1,272,897.26 万元和 765,989.09 万元。发行人主营业务收入主要来源于房地产开发销售、产品销售、公用事业、旅游服务、基础设施开发和其他收入，其中商品房销售收入占比较高。

房地产开发销售方面，近三年及一期，发行人实现收入 659,312.91 万元、775,204.93 万元、948,015.06 万元和 432,239.15 万元，占主营业务比重分别为 70.32%、69.38%、74.48% 和 56.43%，均为商品房销售收入。发行人该板块收入主要来源于子公司苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新地产集团有限公司、苏州永新置地有限公司等。2020 年度，受宏观经济影响，房地产销售逐步回暖，因此发行人子公司商品房项目销售收入较 2019 年大幅增加。

产品销售方面，近三年及一期，发行人实现产品销售收入 3,903.84 万元、3,605.19 万元、11.77 万元和 67,828.31 万元，占主营业务比重分别为 0.42%、0.32%、0.00% 和 8.85%，2017 年起，发行人对业务板块进行了重新分类，将钛白粉等的销售业务收入计入其他收入中，同时，子公司钟山苏新发展有限公司 2018 年度暂停了贸易业务。2021 年子公司钟山苏新发展有限公司重启铁矿石贸易业务，故三季度实现产品销售收入增长明显。

公用事业方面，近三年及一期，发行人实现公用事业收入 78,228.09 万元、95,479.72 万元、110,227.00 万元和 80,246.87 万元，占主营业务比重分别为 8.34%、8.55%、8.66% 和 10.48%。发行人该板块收入主要来源于子公司苏州高新区自来水有限公司的自来水销售收入、下属子公司苏州高新污水处理有限公司的污水处理收入以及子公司苏新美好生活服务股份有限公司和苏州金狮大厦发展管理有限公司的物业收入。

旅游服务方面，近三年及一期，发行人实现旅游服务收入 18,252.87 万元、19,984.31 万元、25,219.75 万元和 23,952.93 万元，占主营业务比重分别为 1.95%、1.79%、1.98% 和 3.13%。2020 年度发行人旅游服务收入大幅增加，主要是因为 2020 年下半年疫情后旅游行情较好。旅游服务是公司未来重点发展板块，目前已初具规模，预计在未来将会有更大的突破。该板块收入主要来源于子公司苏州高新旅游产业集团有限公司。

基础设施开发方面,近三年及一期,发行人实现基础设施开发收入 40,843.25 万元、84,531.46 万元、53,329.07 万元和 54,122.56 万元,占主营业务比重分别为 4.36%、7.57%、4.19% 和 7.07%,2019 年该板块收入大幅增加,主要是发行人当年实现华通八区动迁房结算收入 6.54 亿元。2020 年度,发行人基础设施开放业务收入较上年大幅下降,主要系上年度华通八区动迁房结算收入较大所致,该项目目前已全部完工。

振动设备制造与检测方面,近三年及一期,发行人实现振动设备制造与检测收入 35,566.42 万元、34,502.26 万元、34,708.08 万元和 23,873.38 万元,占主营业务比重分别为 3.79%、3.09%、2.73% 和 3.12%,占比较小。该板块收入由子公司苏州东菱振动试验仪器有限公司贡献。

其他收入方面,近三年及一期,发行人实现其他收入 101,541.50 万元、103,987.91 万元、101,386.52 万元和 83,725.89 万元,占主营业务比重分别为 10.83%、9.31%、7.97% 和 10.93%。该板块收入主要来源于房屋出租收入、物业费收入、担保费收入等。

公司报告期内营业成本情况

单位:万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	374,853.19	59.48	796,307.20	75.84	496,531.14	65.82	438,432.20	70.10
产品销售	60,075.74	9.53	6.55	0.00	3,881.96	0.51	3,817.23	0.61
公用事业	63,801.19	10.12	92,408.57	8.80	76,871.60	10.19	58,518.45	9.36
旅游服务	28,791.79	4.57	33,052.10	3.15	19,529.49	2.59	20,765.55	3.32
基础设施开发	48,741.34	7.73	47,322.15	4.51	88,356.74	11.71	39,176.31	6.26
振动设备制造与检测收入	15,750.25	2.50	22,030.72	2.10	21,384.62	2.83	21,295.67	3.40
其他	38,188.99	6.06	58,919.98	5.61	47,816.41	6.34	43,459.95	6.95
合计	630,202.49	100.00	1,050,047.27	100.00	754,371.95	100.00	625,465.37	100.00

近三年及一期,发行人营业成本分别为 625,465.37 万元、754,371.95 万元、1,050,047.27 万元和 630,202.49 万元。

近三年及一期,发行人房地产开发销售成本分别为 438,432.20 万元、496,531.14 万元、796,307.20 万元和 374,853.19 万元,占主营业务成本比重分别

为 70.10%、65.82%、75.84% 和 59.48%，均为商品房销售成本，与收入变化趋势一致。

近三年，产品销售成本分别为 3,817.23 万元、3,881.96 万元和 60,075.74 万元，占主营业务成本比重分别为 0.61%、0.51% 和 9.53%，产品销售成本占比较低。2021 年子公司钟山苏新发展有限公司重启铁矿石贸易业务，故三季度产品销售成本增长明显。

近三年及一期，公用事业成本分别为 58,518.45 万元、76,871.60 万元、92,408.57 万元和 63,801.19 万元，占主营业务比重分别 9.36%、10.19%、8.80% 和 10.12%，与收入变动方向保持一致。

近三年及一期，旅游服务成本分别为 20,765.55 万元、19,529.49 万元、33,052.10 万元和 28,791.79 万元，占主营业务成本比重分别为 3.32%、2.59%、3.15% 和 4.57%，旅游服务业务是公司未来重点发展的板块，目前已初具规模，预计在不久的将来会有更大的突破。

近三年及一期，基础设施开发成本分别为 39,176.31 万元、88,356.74 万元、47,322.15 万元和 48,741.34 万元，占主营业务成本比重分别为 6.26%、11.71%、4.51% 和 7.73%，2019 年大幅增加，与收入变动保持一致。

近三年及一期，振动设备制造与检测成本分别为 21,295.67 万元、21,384.62 万元、22,030.72 万元和 15,750.25 万元，占主营业务成本比重为 3.40%、2.83%、2.10% 和 2.50%。

近三年及一期，其他业务成本分别为 43,459.95 万元、47,816.41 万元、58,919.98 万元和 38,188.99 万元，占主营业务成本比重分别为 6.95%、6.34%、5.61% 和 6.06%。

公司报告期内毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	57,385.96	42.26	151,707.86	68.08	278,673.79	76.79	220,880.71	70.75
产品销售	7,752.57	5.71	5.22	0.00	-276.77	-0.08	86.61	0.03
公用事业	16,445.68	12.11	17,818.43	8.00	18,608.12	5.13	19,709.64	6.31

旅游服务	-4,838.86	-3.56	-7,832.35	-3.51	454.82	0.13	-2,512.68	-0.80
基础设施开发	5,381.22	3.96	6,006.92	2.70	-3,825.28	-1.05	1,666.94	0.53
振动设备制造与检测收入	8,123.13	5.98	12,677.36	5.69	13,117.64	3.61	14,270.75	4.57
其他	45,536.90	33.54	42,466.54	19.06	56,171.50	15.48	58,081.55	18.60
合计	135,786.60	100.00	222,849.99	100.00	362,923.83	100.00	312,183.50	100.00

近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 312,183.50 万元、362,923.83 万元、222,849.99 万元和 135,786.60 万元。发行人房地产开发销售板块毛利润分别 220,880.71 万元、278,673.79 万元、151,707.86 万元和 57,385.96 万元，占比分别为 70.75%、76.79%、68.08% 和 42.26%，均为商品房销售利润。

产品销售板块 2019 年毛利润亏损，主要是子公司钟山苏新发展有限公司 2018 年度暂停了贸易业务，2021 年 1-9 月实现毛利润 7,752.57 万元，较去年同期大幅增长，主要系子公司钟山苏新发展有限公司 2021 年初重启铁矿石贸易业务。2020 年度旅游服务板块毛利润亏损，主要由于该版块期间费用较大，并且持续受到疫情影响，收入无法覆盖成本，导致亏损。

公司报告期内毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
商品房销售	13.28	16.00	35.95	33.50
产品销售	11.43	44.35	-7.68	2.22
公用事业	20.49	16.17	19.49	25.20
旅游服务	-20.20	-31.06	2.28	-13.77
基础设施开发	9.94	11.26	-4.53	4.08
振动设备制造与检测	34.03	36.53	38.02	40.12
其他	54.39	41.89	54.02	57.20
合计	17.73	17.51	32.48	33.29

近三年，发行人主营业务毛利率分别为 33.29%、32.48% 和 17.51%，随着苏州房市回暖，未来商品房销售仍将成为发行人主要收入来源。

近三年，发行人商品房销售毛利率分别为 33.50%、35.95% 和 16.00%，2020 年度发行人商品房销售毛利率大幅下降，主要系当年销售楼盘拿地成本较高所致。

近三年，发行人公用事业业务毛利率较高，主要系 2016 年末开始水价上调且使用阶梯式计价方式，公共事业业务中自来水销售收入增加，导致毛利率上升。2019 年度，发行人公用事业毛利率较上年度下降 22.66%，主要系 2019 年度发行

人新增苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发 PPP 项目的毛利润较低所致。

近三年，发行人旅游服务业务毛利率分别为-13.77%、2.28%和-31.06%，变动较大。2019 年度，发行人旅游服务业务毛利率较上年度有所增加，主要系 2019 年苏州乐园水上世界营业收入有所增加所致。2020 年 5 月，新苏州乐园（苏州乐园森林世界）重新开园。2020 年度，发行人旅游服务业务毛利率大幅下降，主要系 2020 年 5 月，发行人旗下苏州乐园重新开园，期间运营成本较高，受疫情影响，入园人数较低，收入增长尚未覆盖成本，导致该业务毛利率为负。

2019 年度，发行人基础设施开发业务利润为负，主要是因为 2019 年度发行人该板块收入主要来源于安置房华通八区项目，该项目目前已全部完工。2019 年度该项目收入部分结转，未能覆盖成本支出，因此毛利润为负。2020 年度，发行人该板块已扭亏为盈。

3、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

单位：万元/%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
销售费用	24,718.71	3.23	39,572.61	3.11	48,178.41	4.31	35,093.68	3.74
管理费用	45,347.93	5.92	61,903.60	4.86	52,794.69	4.73	50,573.50	5.39
研发费用	1,713.42	0.22	1,966.55	0.15	2,218.82	0.20	2,245.57	0.24
财务费用	85,099.39	11.11	64,463.69	5.06	78,429.95	7.02	77,153.43	8.23
合计	156,879.45	20.48	167,906.45	13.19	181,621.87	16.26	165,066.18	17.60

近三年，发行人销售费用分别为 35,093.68 万元、48,178.41 万元和 39,572.61 万元，占营业总收入比重分别为 3.74%、4.31% 和 3.11%；管理费用分别为 50,573.50 万元、52,794.69 万元和 61,903.60 万元，占营业总收入比重分别为 5.39%、4.73% 和 4.86%；研发费用分别为 2,245.57 万元、2,218.82 万元和 1,966.55 万元，占营业总收入比重分别为 0.24%、0.20% 和 0.15%；财务费用分别为 77,153.43 万元、78,429.95 万元和 64,463.69 万元，占营业总收入比重分别为 8.23%、7.02% 和 5.06%。总体而言，发行人报告期内费用基本保持稳定。

4、投资收益及政府补贴分析

(1) 发行人最近三年投资收益明细如下:

单位: 万元

项目	2018 年度
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	8,774.57
权益法核算的长期股权投资收益	5,696.88
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	51.30
处置可供出售金融资产产生的投资收益	-6,624.93
处置长期股权投资产生的投资收益	6,258.43
其他(理财产品投资收益)	11,152.96
合计	25,309.21

(续)

项目	2020 年度	2019 年度
购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	-	27.36
债权投资在持有期间产生的利息收入	5,891.54	11,256.17
权益法核算得长期股权投资收益	37,698.58	-13,582.08
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	-	3,835.18
持有其他权益工具投资期间取得的投资收益	1,743.90	693.06
处置股权产生的投资收益	616.60	14,371.87
交易性金融资产在持有期间的投资收益	14,038.17	2,911.36
债务重组产生的投资收益	150.29	-
其他(理财产品投资收益)	1,532.68	5,618.66
合计	61,671.75	25,131.57

注: 由于 2019 年度发行人使用了最新会计准则, 取消了持有至到期投资及可供出售金融资产科目, 转入了交易性金融资产、债权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产及其他非流动资产科目。

发行人投资收益来源较为丰富, 未来, 若发行人经营情况不发生重大不利变化, 发行人的投资收益将较为稳定。

(2) 发行人政府补助可持续性分析

发行人 2020 年度获得政府补贴合计 13,079.35 万元。报告期内, 发行人政府补助收入主要是来自于发行人所在区域的市政工程设施建设、旅游设施建设以及与各地政府合作建设产业园区所获得的补贴, 与发行人的主营业务具有较强的关联性, 并且未来随着发行人业务的持续运营, 仍将有较大可能性获得较为稳定的政府补助。

5、非经常性损益

近三年，发行人非经常性损益明细如下：

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产处置损益	-	2.08	6.06
其中：苏州乐园土地收储（玉山路 158 号，162 号，166 号，168 号）	-	2.08	-
苏州乐园土地收储（长江路 397 号，379 号，383 号，387 号，401 号，403 号）	-	-	5.35
其他资产处置	0.19	-	0.71
投资收益	0.98	1.28	2.53
政府补助	0.78	0.93	0.77
其他	2.92	1.55	-1.46
合计	4.88	5.84	7.90

注：2020 年度其他非经常性损益主要是投资杭州银行取得的差价收益。

发行人非经常性损益金额较大，对其盈利能力有一定影响。

（六）营运能力分析

主要营运能力指标

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款周转率（次）	0.79	1.41	1.37	1.26
存货周转率（次）	0.23	0.39	0.44	0.39

近三年末，发行人应收账款周转率分别为 1.26、1.37 和 1.41，存货周转率分别为 0.39、0.44 和 0.39，近三年发行人上述两项指标总体保持稳定。随着未来相关建设项目的完工及款项回收，发行人存货周转效率预计将会有所提高。

（七）公司关联交易情况

1、关联方情况

（1）发行人股东情况

发行人母公司情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人股东及实际控制人情况”。

（2）发行人子公司情况

公司控股及全资子公司为公司关联方，具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、公司重要权益投资情况”之“（一）发行人并表范围子公司情况”。

（3）发行人合营及联营企业情况

公司合营和联营为公司关联方，具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、公司重要权益投资情况”之“（二）发行人主要合营、联营公司情况”

（4）其他关联方情况

截至 2020 年末，发行人其他关联方情况如下：

关联方名称	与发行人的关系
苏州锦华苑资产经营有限公司	参股公司
苏州高新区保税物流中心有限公司	参股公司
苏州新浒投资发展有限公司	参股公司
苏州新高置地有限公司	参股公司

2、关联交易情况

（1）采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州新灏农业旅游发展有限公司	购水电	81.53	32.11	61.89
华能苏州热电有限责任公司	采购商品	6.97	-	25.75
苏州高新美好商业管理有限公司	接受咨询服务	71.24	110.03	203.71
苏州高新美好商业管理有限公司	提供管理服务	-	6.59	-
苏州高新北控中科成环保产业有限公司	接受代建管理服务	-	-	114.31
苏州新创建发展有限公司	接受管理服务	72.94	73.05	31.25
苏州新永物业管理有限公司	接受物业管理服务	1,548.08	496.49	-
华能苏州热电有限责任公司	接受污泥处置劳务	209.68	238.16	156.88
苏州高新区新振建设发展有限公司	接受物业管理服务	0.09	-	-
合计	-	1,990.53	956.43	593.79

（2）出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州高新万阳置地有限公司	提供管理服务	141.51	141.51	62.23
苏州高新美好商业管理有限公司	提供管理服务	19.78	6.59	0.00
苏州新创建建设发展有限公司	提供销售代理服务	23.58	47.17	94.34
合计	-	184.87	195.27	156.57

(3) 公司承租情况

单位：万元

出租方	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州新灏农业旅游发展有限公司	“四季悦”温泉项目相关资产	636.37	636.37	636.37
苏州科技城发展集团有限公司	办公用房	0.00	0.00	82.21
苏州新景天商务地产发展有限公司	办公用房	45.20	60.74	0.00
合计	-	681.57	697.11	718.58

(4) 公司出租情况

单位：万元

承租方	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州高新新吴置地有限公司	商铺	-	-	12.35
合计	-	-	-	12.35

(5) 关联方应收应付款项

①应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会	385,581.73	350,822.02	363,172.36
预付账款	苏州新永物业管理有限公司	6.22	-	-
	苏州新景天商务地产有限公司	-	15.07	-
其他应收款	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会	6,751.32	-	-
	苏州新浒投资发展有限公司	20,000.00	114,000.00	104,000.00
	苏州高新资产管理有限公司	245,100.00	146,000.00	105,000.00
	苏州新景天商务地产有限公司	93,000.00	75,500.00	69,500.00
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	80,000.00	49,235.81	60,000.00
	苏州苏迪投资发展有限公司	-	-	256.87
	苏州科技城发展集团有限公司	-	-	31.14
	苏州新创建设发展有限公司	-	11,221.77	39,182.17
	苏州高新万阳置地有限公司	224,965.57	216,965.57	188,129.66
	苏州高新生命健康小镇建设发展有限公司	200.00	200.00	200.00
	苏州菱云试验系统有限公司	-	-	1.00

项目名称	关联方	2020年末	2019年末	2018年末
	苏州市狮山总部园发展有限公司	-	41,400.00	116,537.33
	苏州新狮重建发展有限公司	-	-	40,000.00
	苏州新振建设发展有限公司	70,000.00	4,535.61	40,000.00
	苏州新高置地有限公司	105,239.06	99,987.23	155,951.82
	苏州高新美好商业管理有限公司	-	6.99	-
	华能苏州热电有限责任公司	0.10	5.00	-
	苏州新景天商务地产发展有限公司	14.38	14.38	-
	苏州新永物业管理有限公司	0.09	-	-
	苏州高新区新振建设发展有限公司	0.41	-	-
	苏州市盛澜美科房地产有限公司	97,844.44	-	-
	苏州工业园区大正置业有限公司	55,435.65	-	-
合计		1,384,138.97	1,109,909.45	1,281,962.35

②应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020年末	2019年末	2018年末
应付账款	苏州苏迪投资发展有限公司	-	-	1.44
	华能苏州热电有限责任公司	40.17	102.74	78.10
	苏州新永物业管理有限公司	41.15	148.25	-
其他应付款	苏州锦华苑资产经营有限公司	287.50	287.50	287.50
	苏州新狮重建发展有限公司	30,101.59	30,101.59	-
	苏州高新区保税物流中心有限公司	10,984.77	11,064.77	11,064.77
	苏州创新设计制造中心发展有限公司	1,300.00	3,300.00	4,000.00
	苏州新创建建设发展有限公司	39.94	32.17	33.12
	苏州科技城发展集团有限公司	-	-	16.05
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	33.64	13.32	2.38
	苏州高新美好商业管理有限公司	78.37	118.93	-
	苏州新永物业管理有限公司	346.08	132.62	-
合计		47,495.51	48,185.35	15,483.37

3、关联交易决策权限、决策程序与定价机制

公司在资产、业务、人员、机构、财务等方面均独立于各关联方，具备面向市场的独立运营能力。为充分保障公司以及股东的合法权益，控制关联交易的风险，使公司的关联交易符合公开、公平、公正、互利原则，公司根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，结合公司实际情况，制定了相关管理办法。发行人关联交易定价需遵循市场原则，不得高于或低于向其他第三方提供同类产品的价格，以确保关联交易的公开、公允、合理，从而保护公司及全体股东的利益。

4、报告期内公司资金占用、关联担保情况

截至2021年9月末，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况。

（八）对外担保情况

截至2021年9月末，发行人对外担保余额为552,300.00万元，具体担保明细如下表所示：

截至2021年9月末发行人主要对外担保情况表

单位：万元

序号	借款单位	担保金额
1	苏州高新区保税物流中心有限公司	17,500.00
2	苏州高新区枫桥工业园有限公司	100,000.00
3	苏州科技城发展集团有限公司	200,000.00
4	苏州高新区新振建设发展有限公司	48,000.00
5	苏州高新商旅发展有限公司	46,800.00
6	江苏省海外企业集团有限公司	140,000.00
小计		552,300.00

近三年末发行人担保业务担保余额情况如下：

单位：万元

指标	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
在保余额	256,324.10	189,930.90	190,955.35

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至募集说明书签署日，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（十）资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产合计 91.97 亿元，具体情况如下：

截至2021年9月末发行人资产抵押情况

单位：万元

抵押权银行	贷款金额	贷款到期日	抵押物	账面价值	抵押人
工商银行	19,750	2035.12.20	科灵路 37 号科技金融广场	15,262	苏州太湖金谷建设发展有限公司
国家开发银行	5,000	2026.6.29	华佗路 99 号金融小镇办公用房	12,955	苏州太湖金谷建设发展有限公司
建设银行	14,269	2035.9.24	竹园路 209 号创业园 1 号楼	23,103	苏州太湖金谷建设发展有限公司
中国银行苏州新区支行	6,500	2026.12.16	由苏州苏高新集团有限公司担保，同时将苏州高新区大同路 12 号房产及土地使用权(第三置业商务楼)抵押。	16,221	苏州苏高新科技产业发展有限公司
中国银行苏州新区支行	3,818	2028.8.10	由苏州苏高新集团有限公司担保，同时将苏州高新区鹿山路 369 号房产及土地使用权(环保产业园)抵押。	9,244	苏州苏高新科技产业发展有限公司
宁波银行苏州分行	5,500	2028.12.28	锦峰国际商务广场 1 棱 1801 室-2101 室房产及土地使用权抵押。	8,026	苏州苏高新科技产业发展有限公司
中国工商银行新区支行	13,330	2029.5.18	由苏州苏高新集团有限公司担保，同时将苏州高新区科明路南、光启路东苏(2019)不动产权第 5129721 号土地使用权抵押	1,777	苏州苏高新科技产业发展有限公司
中国民生银行新区支行	2,565	2030.6.1	苏州工业园区苏虹中路北苏(2016)苏州工业园区不动产权第 0000003 号不动产使用权抵押。	2,511	苏州苏高新科技产业发展有限公司
宁波银行苏州分行	5,000	2030.6.1	苏州高新区竹园路 288 号苏(2020)苏州市不动产权第 5008503 号不动产使用权抵押	8,026	苏州苏高新科技产业发展有限公司

宁波银行苏州分行	4,000	2025.7.13	由苏州苏高新集团有限公司担保，同时将昆仑山路2号苏(2020)苏州市不动产权第5009598号房产及土地使用权抵押。	5,785	苏州苏高新科技产业发展有限公司
交通银行苏州分行	8,000	2021.12.31	珠江路117号6幢苏房权证新区字第00125323号房产、5幢苏房权证新区字第00125324号房产及苏新区用(2009)第016977号土地使用权。	5,744	苏州创新设计制造中心发展有限公司
中国银行	10,300	2031.04.01	南区一期房产、土地	19,676	苏州医疗器械产业发展有限公司
民生银行	6,218	2030.03.16	南区二期房产、土地	15,318	苏州医疗器械产业发展有限公司
吴江农商行	4,620	2027.03.16	北区一期/二期房产、土地	12,171	苏州医疗器械产业发展有限公司
国开行(加速器银团融资)	52,500	2030.03.21	加速器房产、土地	112,242	苏州医疗器械产业发展有限公司
中国银行(加速器银团融资)	40,000	2031.08.28			苏州医疗器械产业发展有限公司
建设银行(加速器银团融资)	13,200	2031.03.21			苏州医疗器械产业发展有限公司
农业银行(加速器银团融资)	12,500	2031.08.28			苏州医疗器械产业发展有限公司
工行、交行银团	93,167	2032.12.20	科技大厦2期	146,407	苏州高新区经济发展集团总公司
宁波银行	13,656	2028.11.22	苏新美好生活服务股份有限公司商业用房抵押	6,557	苏新美好生活服务股份有限公司
建设银行(银团牵头行)	58,103	2025.06.15	苏(2020)苏州市不动产权第5004622号	94,741	苏州新禹溪建设发展有限公司
建设银行(银团牵头行)	49,500	2026.06.10	苏(2021)苏州市不动产权第5008728号	119,048	苏州新禹融建设发展有限公司
中国银行(银团牵头行)	38,000	2024.08.23	苏(2021)常熟市不动产权第8111349号	46,963	苏州新常捷房地产发展有限公司
中国银行(银团牵头行)	129,900	2035.03.05	苏2018不动产权第5082893号	42,536	苏州高新旅游产业集团有限公司
建设银行(银团牵头行)	11,500	2026.05.16	苏(2020)苏州市不动产权第5016168号	778	苏州新微溪生物医药有限公司
合计	620,895			725,092	

截至2021年9月末发行人资产质押情况

单位：万元

质押权银行	贷款金额	贷款到期日	质押物	账面价值	质押人
-------	------	-------	-----	------	-----

工商银行	36,400.00	2026.5.20	创投股权	45,000.00	苏州金合盛控股有限公司
			太湖金谷建设股权	70,000.00	太湖金谷（苏州）发展有限公司
			集合创业股权	975.00	太湖金谷（苏州）发展有限公司
			太湖金谷信息股权	2,000.00	太湖金谷（苏州）发展有限公司
交通银行	62,500.00	2025.12.20	创投股权	39,530.00	苏州金合盛控股有限公司
			创新科技股权	25,800.00	苏州金合盛控股有限公司
光大银行	19,000.00	2022.12.20	应收账款	11,300.00	苏州新合盛融资租赁有限公司
合计	144,230.00			194,605.00	

（十一）资产负债表日后事项

（1）2021年1月8日，公司子公司苏州城西排水检测有限公司注销。

（2）2021年1月11日，公司子公司苏州高新技术产业股份有限公司独资设立苏州高新股份（香港）有限公司，该公司注册资本港币1,000万元。

（3）2021年1月11日，公司子公司苏州高新地产集团有限公司通过市场竞争方式取得江苏省常熟市2021B-001号宗地土地使用权。2021B-001号宗地土地面积37,045平方米，最终成交总价46,963.1251万元。

（4）2021年1月，公司子公司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增资2,820万元，从而持有苏州工业园区大正置业有限公司30%股权。由于苏州高新地产集团有限公司与杭州焱乐实业投资有限公司签署了《一致行动人协议》，故苏州高新地产集团有限公司在苏州工业园区大正置业有限公司股东会上实际拥有60%的表决权。

（5）2021年2月，公司子公司苏州高新地产集团有限公司与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，该公司注册资本人民币2,000万元，苏州高新地产集团有限公司持股80%。

（6）2021年2月，公司子公司苏州高新产业新城建设发展有限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，该公司注册资本2,000万元，公司持股40%。

(7) 2021 年 3 月 3 日, 公司及公司子公司苏州贡山生态旅游投资发展有限公司与苏州市自然资源和规划局签署了《国有土地使用权出让合同解除协议书》, 三方解除苏地 2016-WG-68 号地块出让合同 (包括其补充协议), 苏州市自然资源和规划局退还苏州贡山生态旅游投资发展有限公司土地出让金 6,213.4105 万元和行政规费 730.5895 万元。2021 年 3 月 31 日, 苏州贡山生态旅游投资发展有限公司将土地移交给苏州国家高新技术产业开发区镇湖街道办事处。

(8) 2021 年 3 月 29 日, 公司子公司苏州高新技术产业股份有限公司认购杭州银行可转债 2,984,490 张, 单价为 100 元/张, 共计投资资金 29,844.90 万元。

(9) 2021 年 4 月 6 日, 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, 股权变更后公司子公司苏州高新地产集团有限公司仅持有合肥新辉皓辰地产有限公司 40% 的表决权, 苏州高新地产集团有限公司拥有的董事席位也由 3 席变动为 2 席, 故苏州高新地产集团有限公司不再控制合肥新辉皓辰地产有限公司, 从 2021 年 4 月起不再将合肥新辉皓辰地产有限公司纳入合并范围。

(10) 2021 年 2 月 24 日, 苏州伟领宏业环保科技有限公司向苏州市虎丘区人民法院提起诉讼, 要求法院判令公司子公司苏州高新水质净化有限公司向苏州伟领宏业环保科技有限公司支付污泥处置费 1,218,778.50 元、溧阳溧阳河桥水域返航污泥的补偿款 582,642.90 元, 并赔偿其他损失合计 1,867,349.65 元, 以上各项合计金额为 3,668,771.05 元。上述案件正在审理之中。

(11) 2021 年 1 月 21 日, 公司子公司苏州高新技术产业股份有限公司独资设立苏州高新私募基金管理有限公司, 该公司注册资本人民币 3,000 万元。

第五节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

(一) 信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限公司于 2021 年 6 月出具的《苏州苏高新集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）信用评级报告》（CCXI-20211521D-01），发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，发行人未对本期债券进行评级。

(二) 报告期内信用评级变更情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年 6 月 27 日出具的评级报告中，将对发行人的主体信用评级由 AA+调升为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司此次调级主要是因为苏州高新区持续增长的实力为公司发展提供的良好环境、公司地位重要，得到政府大力支持、公司实现改制、业务结构多元化等因素对公司未来整体信用状况的影响。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2021 年 9 月末，公司银行授信情况如下：

单位：万元

机构	总授信额度	已用授信额度	未用授信额度
工商银行	475,168.75	365,628.75	109,540.00
农业银行	459,000.00	223,050.00	235,950.00
中国银行	783,900.00	573,895.59	210,004.41
建设银行	464,545.00	309,699.90	154,845.10
交通银行	419,000.00	371,816.67	47,183.33
浦发银行	184,450.00	169,617.00	14,833.00
中信银行	159,900.00	124,900.00	35,000.00
华夏银行	288,000.00	47,570.00	240,430.00
光大银行	343,700.00	150,000.00	193,700.00
江苏银行	129,142.50	115,442.50	13,700.00
招商银行	280,500.00	199,437.00	81,063.00
民生银行	139,500.00	130,080.00	9,420.00

苏州银行	193,027.00	113,926.67	79,100.33
兴业银行	137,000.00	2,500.00	134,500.00
恒丰银行	15,000.00	0	15,000.00
华一银行	18,000.00	6,000.00	12,000.00
国家开发银行	602,800.00	179,800.00	423,000.00
宁波银行	244,150.00	163,311.25	80,838.75
广发银行	87,000.00	73,250.00	13,750.00
上海银行	138,800.00	138,300.00	500
浙商银行	133,000.00	39,000.00	94,000.00
南京银行	40,000.00	1,000.00	39,000.00
平安银行	125,000.00	121,000.00	4,000.00
苏州农商行	23,300.00	9,520.00	13,780.00
农业发展银行	16,200.00	9,461.00	6,739.00
常熟农商行	21,000.00	6,000.00	15,000.00
江南农商行	4,990.00	0	4,990.00
江西银行	5,000.00	0	5,000.00
江阴银行	69,520.00	51,520.00	18,000.00
合计	6,000,593.25	3,695,726.33	2,304,866.92

（二）报告期内与主要客户业务往来的违约情况

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

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 128 只，发行总额 647.70 亿元，发行境外债券 1 只，发行总额 3 亿美元。

截至 2021 年 9 月末，发行人及其并表子公司存续的债务融资工具以及偿还情况如下，所有债务均按时还本付息，并未发生逾期或未偿付现象：

序号	发债主体	证券名称	余额 (亿元)	发行日期	发行 期限(年)	偿债情况 是否正常
1	苏州苏高新集团有限公司	16 苏州高新 PPN001	10	2016/12/12	5	正常
2		17 苏新 01	10	2017/1/20	5	正常
3		17 苏新 02	10	2017/8/4	5	正常
4		17 苏州经济 MTN001	10	2017/11/2	5	正常
5		18 苏州高新	15	2018/1/9	5	正常

	MTN001				
6	18 苏高新	5	2018/7/30	5	正常
7	18 苏州高新 PPN003	10	2018/10/31	3	正常
8	18 苏州高新 MTN003	10	2018/12/24	3	正常
9	19 苏新 01	10	2019/5/29	3+2	正常
10	19 苏新 02	10	2019/7/2	3+2	正常
11	20 苏州高新 MTN001	10	2020/6/10	3	正常
12	20 苏州高新 MTN002	10	2020/6/23	3	正常
13	21 苏高 01	4	2021/7/15	3+2	正常
14	21 苏州高新 MTN002	10	2021/3/3	3	正常
15	21 苏高新 GN001	2	2021/3/9	3	正常
16	21 苏高新 PPN001	3	2021/3/17	3	正常
17	21 苏州高新 MTN003(乡 村振兴)	3	2021/4/19	3+3+N	正常
18	21 苏州高新 MTN004	10	2021/4/21	3	正常
19	21 苏州高新 MTN005	10	2021/6/21	3+3+N	正常
20	21 苏州高新 MTN006	10	2021/8/18	3+3+N	正常
21	21 苏州高新 MTN007	10	2021/8/23	5	正常
22	21 苏州高新 SCP009	5	2021/6/7	270 天	正常
23	21 苏州高新 SCP010	2	2021/6/23	180 天	正常
24	21 苏州高新 SCP011	6	2021/7/13	150 天	正常
25	21 苏州高新 SCP012	8	2021/7/16	150 天	正常
26	21 苏州高新 SCP013	6	2021/7/21	120 天	正常

27	苏州新区高新技术产业股份有限公司	21 苏州高新 SCP014	3	2021/7/22	120 天	正常
28		21 苏州高新 SCP015	3	2021/8/3	120 天	正常
29		21 苏州高新 SCP016	6	2021/8/12	270 天	正常
30		21 苏州高新 SCP017	5	2021/8/18	150 天	正常
31		19 苏州高技 PPN001	10	2019/1/17	3	正常
32		19 苏州高技 PPN002	10	2019/5/15	3	正常
33		20 苏州高技 PPN001	1	2020/12/7	1+1+1	正常
34		17 苏州高新 MTN002	14	2017/8/21	5+N	正常
35		17 苏州高新 MTN001	14	2017/3/24	7	正常
36		20 苏新 01	17	2020/11/13	3+2	正常
37		21 苏新 01	8	2021/3/30	3+2	正常
38		21 苏州高技 SCP002	2.4	2021/9/8	90 天	正常
39		21 苏州高技 SCP003	4.8	2021/9/27	90 天	正常
40	苏州高新旅游产业集团有限公司	17 苏州乐园 PRN001	0.5	2017/4/10	7	正常
41		16 苏州乐园 PRN001	1.6	2016/10/26	7	正常
42		G21 苏旅 1	1	2021/7/13	3	正常
43	苏州高新区自来水有限公司	19 苏水 01	10	2019/3/22	3+2	正常
44	苏州金合盛控股有限公司	20 苏金 01	1	2020/2/19	3+2	正常
45		20 苏金 02	4	2020/4/10	3+2	正常
46		20 苏金 03	3.4	2020/6/9	3+2	正常
47		20 苏金 04	3	2020/8/24	3+2	正常
48		20 苏金 05	3.6	2020/10/23	3+2	正常
49		20 金合盛 PPN001	3	2020/11/9	3	正常

50		21 金合盛 PPN005	4	2021/9/16	3	正常
51		21 金合盛 PPN004	3	2021/7/21	3	正常
52		21 金合盛 PPN003	2	2021/6/15	3	正常
53		21 金合盛 PPN002	2	2021/3/11	3	正常
54		21 金合盛 PPN001	3	2021/3/16	3	正常
55	苏州苏高 新科技产 业发展有 限公司	20 苏高 01	3	2020/6/10	3+2	正常
56		21 苏高 F1	5	2021/7/21	3+2	正常
57	苏州高新 水质净化 有限公司	20 污水债	1	2020/5/6	2	正常
58	苏高新国 际(BVI)有 限公司	苏高新国际 2.7% B20231214	3.00 (美 元)	2020/12/14	3	正常

第六节 增信情况

本期债券无增信。

第七节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年财务报告及审计报告、近一期财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

投资者可以在本次债券存续期内到上海证券交易所网站专区或下列地点查阅上述备查文件：

(一) 发行人：苏州苏高新集团有限公司

联系地址：苏州高新区狮山桥西堍

联系人：蔡金春

联系电话：0512-68096447

邮政编码：215011

(二) 东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系人：王秋鸣、潘希文

联系电话：0512-62938297

邮政编码：215021

(三) 中山证券有限责任公司

联系地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道东265号现代传媒广场38楼B室

联系人：张竺仁

联系电话：0512-67682308

邮政编码：215021

（本页无正文，为《苏州苏高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开
发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》签署页）

