
苏州高新国有资产经营管理集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书等材料披露有关内容。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司公司债券 2024 年中期报告》相比未发生重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	29
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	29
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	29
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	29
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人/本公司/公司	指	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司
本报告	指	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司公司债券 2024 年年度报告
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
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
科技城公司/科技城	指	苏州科技城发展集团有限公司
鑫狮/狮山商务创新	指	苏州狮山商务创新发展集团有限公司
科新文旅	指	苏州科技城科新文化旅游发展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
登记机构/中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《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》
《挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》
《公司章程》	指	《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日-12 月 31 日
上年同期	指	2023 年 1 月 1 日-12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司
中文简称	苏高新国资
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	闵建国
注册资本（万元）	850,935.18
实缴资本（万元）	850,935.18
注册地址	江苏省苏州市 高新区科普路 58 号
办公地址	江苏省苏州市 高新区科普路 58 号 13 号楼
办公地址的邮政编码	215163
公司网址（如有）	无
电子信箱	753034891@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	关帅
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事
联系地址	苏州高新区科普路 58 号 13 楼
电话	0512-68751397
传真	0512-68419830
电子信箱	784512023@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州高新区国有资本控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：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）

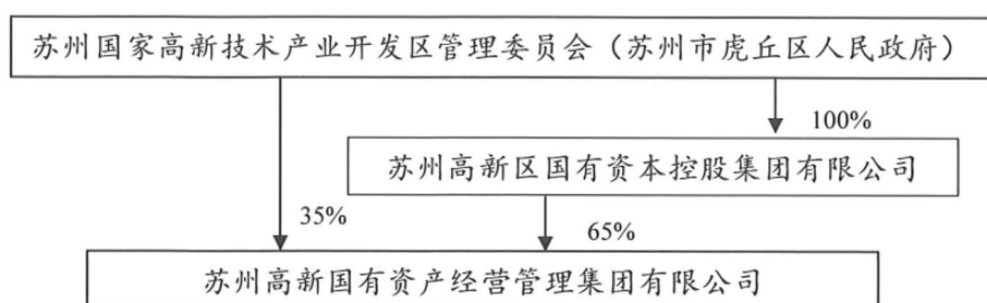
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：65.00%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：闵建国

发行人的董事长或执行董事：闵建国

发行人的其他董事：王卫东、金闻、关帅、徐俊燕

发行人的监事：毛红丹、李师钊、陆健

发行人的总经理：王卫东

发行人的财务负责人：关帅

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司本部及子公司经营范围主要包括市政公用设施投资及经营、房产开发及销售、现代物流业和保安等服务业、物业出租、物业管理等。

公司围绕加快高新区国有经济的结构调整，将国有资本集中配置到基础设施、公用事业、优势产业、高科技产业、现代服务业等涉及高新区经济和社会安全、稳定与可持续发展的行业，主营业务包括工程项目建设、人才公寓销售、孵化器建设、房产出租、土地运营管理和服务业等。主要业务内容如下：

1、工程项目建设业务

工程项目建设是发行人的核心业务，主要包括发行人本部运营的基础设施建设和科技城地区的基础设施建设。

为了促进高新区结构调整，完善核心区服务功能，成功退出第二产业，引进第三产业，促进产业结构调整及现代服务业快速发展，苏州高新区开展了“退二进三”项目建设。“退二进三”范围东至大运河、西至金枫路、北至马运河、南至苏福路，总面积 27.75 平方公里，涉及搬迁企业 36 家，搬迁面积 2,000 余亩。

2、孵化器建设业务

子公司科技城依据该板块业务布局需求，逐年开展项目建设，孵化器板块的用地为科研性质用地，公司通过在土地市场购买所得，并在取得建设用地后予以施工建设，并完成竣工及验收。

3、安置房业务

安置房业务主要由苏州科技城发展集团有限公司、苏州狮山商务创新发展集团有限公司负责。公司根据市政规划指定项目，自筹资金并通过土地公开拍卖获得建设用地，通过公开招投标将具体施工外包，公司按照工程进度确认收入。

4、房屋出租业务

房产出租方面，主要为子公司科技城公司的房屋、产业园等物业出租和苏州高新区出口加工区投资开发有限公司的厂房租赁、苏狮集团的工业厂房出租等。房屋出租业务的业务模式为：公司将自有物业出租给商户，签署《租赁合同》，按期收取租金，租期通常为 1-5 年不等，租金收取期限通常为每季度或半年，具体以租赁合同为准。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

1、工程项目建设业务

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

苏州位于太湖之滨，长江南岸的入海口处，京沪铁路、京沪高铁和多条高速公路贯穿全境，是我国的特大城市。苏州是中国经济发达地区，也是江苏省的经济中心、工商业和物流中心城市，也是重要的文化、艺术、教育和交通中心，下辖的常熟市、昆山市、吴江市、太仓市和张家港市五个县级市的 GDP 均列全国百强县（市）前十位。“十四五”时期（2021-2025）是苏州高新区全力打造创新驱动发展示范区和高质量发展先行区，奋力走在国内作示范的创新型科技园区建设前列的重要阶段。

发行人是苏州国家高新技术产业开发区管理委员会的国有控股公司，是苏州高新区主要的基础设施建设主体之一，肩负着苏州高新区管委会赋予的国有资产运营和重点工程及重大项目的开发、建设、运营等重要职责。经过二十多年的经营和发展，发行人构建了以工程项目建设为核心、辅以房产销售及出租和其他相关业务的业务体系，全面提高了营运能力，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

2、孵化器建设业务

孵化器是国家创新体系的重要组成部分，通过为新成立的科技型中小企业提供物理空间和基础设施，以及提供一系列的包括技术、财务、HR、市场等资源支持，可以降低创业者的创业风险和创业成本、提高企业成功率、促进科技成果转化。

发行人主要孵化器建设业务业务集中在苏州高新区科技城，苏州科技城位于苏州高新区西部，滨临太湖，背靠大阳山国家森林公园，区域面积除原规划的 25 平方公里外，2013 年新延伸了东渚镇的 25 平方公里，是全国首家由科技部、江苏省政府和苏州市政府合作共建的大型科技创新基地，苏州市创建“国际新兴科技城市”十大工程之一，江苏省、苏州市“十一五”发展规划重大科技基础设施项目和现代服务业重点集聚区。

接下来，公司将进一步抢抓南大苏州校区、太湖科学城建设机遇，“一带一路”、长三角区域一体化国家战略等多重叠加的发展机遇，推动一批重大引领性、标志性、基石性产业资源导入和项目落地，推动高新区产业特色化、集群化发展。

3、安置房业务

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善。城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

4、房屋出租业务

房产出租方面，主要为子公司科技城公司的房屋、产业园等物业出租和苏州高新区出口加工区投资开发有限公司的厂房租赁、苏狮集团的工业厂房出租等。公司在租赁行业处于区域相对领先地位，市场相对稳定，持续经营能力强。未来随着高新区的发展，公司将迎来更广阔的发展空间，区域竞争优势更加突出，更有助于公司未来竞争能力的提升。

5、土地资源运营

发行人土地资源运营业务主要由子公司苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司负责开展。滨湖农业对项目范围内周边零散农村建设用地及低效工业用地进行异地盘活，盘活后产生的土地指标由苏州市自然资源和规划局验收通过后，按照“谁复垦、谁受益”的原则，优先确认给实施主体，即苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司。后续指标购买方主要是高新区国资企业等，指标购买方按照市场化原则进行优先购买或竞价交易，竞得后将交易价款全额结算支付至苏州市虎丘区滨湖农业发展有限公司。指标交易后，土地指标确认给指标购买方。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程项目 建设收入	35,870.49	34,189.19	4.69	14.14	58,532.52	55,814.74	4.64	15.05
房产出租 收入	86,936.05	9,583.79	88.98	34.28	67,429.10	10,562.11	84.34	17.34
服务、物 业、酒店 等收入	41,418.01	33,842.70	18.29	16.33	33,662.01	26,000.91	22.76	8.65
安置房、 人才公寓 建设收入	22,081.44	11,056.99	49.93	8.71	47,570.55	34,292.90	27.91	12.23
土地资源 运营收入	64,339.62	58,360.82	9.29	25.37	149,823.32	135,900.90	9.29	38.52
孵化器建 设收入	-	-	-	-	29,724.77	28,926.22	2.69	7.64
其他收入	2,991.70	2,510.84	16.07	1.18	2,207.64	1,549.10	29.83	0.57
合计	253,637.31	149,544.33	41.04	100.00	388,949.91	293,046.88	24.66	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司以板块为单位开展业务。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

工程项目建设收入：该项业务营业收入和营业成本同比降幅较大主要系该板块存在不同种类、不同时期的基础设施建设项目，包括道路改造、景观改造及提升、生态修复等工程项目，不同种类及不同时期项目毛利率存在差异所致。

服务、物业、酒店等收入：成本大幅增长主要系酒店业务 2024 年 1-10 月进行了改造，产生了相关改造成本。

安置房、人才公寓建设收入：人才公寓建设进入收尾阶段占比较小，该项业务营业收入、营业成本同比降幅较大，主要系受公司安置房项目竣工结算周期影响，本期确认安置房收入较少所致。本期毛利率有所增加主要系不同安置房项目毛利率存在差异所致。

土地资源运营收入：本期营业收入和成本同比降幅较大，主要系本年验收入库交易的土地指标较少所致。

孵化器建设收入：部分孵化器进入尾盘销售阶段，本期无销售，导致收入成本有所下降。

其他业务：该项业务占比较小，正常生产经营所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司作为区工委、管委会下属的城市基础设施建设融资主体和对外股权投资主体，功能定位明确，工作思路清晰。

为更好地为高新区“两区两前列”工作服务，公司总体工作思路为：着力发挥国有资金的引领、杠杆作用，紧密围绕区工委管委会各项工作部署，在财政局、国资办领导下，发挥并放大投资主体、融资主体功能，全力做好融资、投资、担保、资产运营管理等各项工作，为高新区高端产业、创新业态快速发展，城市基础设施载体建设提供坚实资金保障，为高新区建设“产业科创主阵地”和奋力谱写“两区两前列”贡献国资国企力量。

未来，公司将继续强化工程项目建设、房产出租、产业园载体建设等业务板块。其中，工程项目建设收入来源于公司基础设施代建项目的回款收入，该板块业务近两年基本保持稳定，公司将做好存量、增量项目的会计核算、工程款支付、项目结算回款等相关事宜，保持现金流平衡。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司业务收入集中度较高，公司对相关业务收入的依赖度较高，不利于分散经营风险。截至目前，公司已陆续布局新业务板块，致力于稳步推进核心竞争实现高质量发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制如下：

1、定价政策

公司内部各子公司间的采购都要实行市场化竞争，鼓励内部子公司积极参与外部市场，公司不对内部子公司间的采购提供特殊的保护政策。但是在同等价格、质量等条件下，应该实行“优先内部采购”，并遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不存在损害公司和其他股东的利益。

2、决策程序

公司与关联自然人、关联法人发行的交易均应当报董事会审议，审议通过后方可实施。对于涉及金额重大的事项，视上级管理部门要求上报审批。

3、决策权限

所有关联交易应先由董事会进行管理交易的审查。如经董事会判断，拟审议的有关事项构成关联交易，则董事会应通知召开董事会。再董事会召开前，董事会应当通知关联人向董事会披露其关联关系的性质和程度。相关关联董事不得参与董事会相关议案的表决。

4、信息披露安排

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

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
利息支出	0.16
关联方应收款项	8.30
关联方应付款项	21.16

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为22.92 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况
☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况
☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体
☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）
单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 苏国 F2
3、债券代码	250712.SH
4、发行日	2023 年 4 月 28 日
5、起息日	2023 年 5 月 5 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 5 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

施	
---	--

1、债券名称	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 苏国 01
3、债券代码	137978.SH
4、发行日	2022 年 10 月 20 日
5、起息日	2022 年 10 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 24 日
8、债券余额	8.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.87
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 苏国 01
3、债券代码	138969.SH
4、发行日	2023 年 2 月 22 日
5、起息日	2023 年 2 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 24 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

1、债券名称	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	25 苏国 01
3、债券代码	258221.SH
4、发行日	2025 年 4 月 18 日
5、起息日	2025 年 4 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 4 月 22 日
8、债券余额	3.38
9、截止报告期末的利率(%)	2.18
10、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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	无

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	250712.SH
债券简称	23 苏国 F2
债券约定的投资者保护条款名称	已设置偿债保障措施、资信维持承诺、救济措施、调研发行人条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	无
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发执行

债券代码	137978.SH
债券简称	22 苏国 01
债券约定的投资者保护条款名称	已设置偿债保障措施、资信维持承诺、救济措施、调研发行人条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	无
投资者保护条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发执行
--	-----------

债券代码	138969.SH
债券简称	23 苏国 01
债券约定的投资者保护条款名称	已设置偿债保障措施、资信维持承诺、救济措施、调研发行人、交叉保护条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	无
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发执行

债券代码	258221.SH
债券简称	25 苏国 01
债券约定的投资者保护条款名称	已设置偿债保障措施、资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	无
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发执行

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：137978.SH、138969.SH、250712.SH、258221.SH

债券简称	22 苏国 01、23 苏国 01、23 苏国 F2、25 苏国 01
------	-------------------------------------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人将根据本期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内按募集说明书相关承诺执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001
签字会计师姓名	杨伟忠、赵兰州

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	250712.SH、137978.SH、138969.SH、258221.SH
债券简称	23 苏国 F2、22 苏国 01、23 苏国 01、25 苏国 01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼
联系人	金韬恂
联系电话	0512-62938152

（三）资信评级机构

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）重要会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第 17 号》

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

1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

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

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

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

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2）关于供应商融资安排的披露

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

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

3) 关于售后租回交易的会计处理

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

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

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

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

③执行《企业会计准则解释第 18 号》

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

1) 关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量

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

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

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

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

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

④根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更。本公司董事会决议在 2024 年 12 月 17 日对投资性房地产的后续计量模式自 2024 年起进行会计政策变更。本次会计政策变更后，公司对所有投资性房地产从采用成本法转为公允价值模式进行后续计量。本次会计政策变更，应当按照规定对可比期间信息进行调整。本公司会计变更的主要影响如下：

合并报表期初数及上期数

单位：元

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

母公司报表期初数及上期数

单位：元

科目名称	变更后金额	变更前金额	影响金额
投资性房地产	853,059,201.00	826,179,986.72	26,879,214.280
递延所得税负债	6,719,803.57	-	6,719,803.57
盈余公积	102,784,464.21	100,164,032.33	2,620,431.879

未分配利润	26,797,703.31	9,258,724.48	17,538,978.831
营业成本	539,462,908.10	566,441,356.82	-26,978,448.72
公允价值变动收益	7,960,643.00	-	7,960,643.00
所得税费用	66,631,394.19	57,896,621.26	8,734,772.93

（2）重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

（3）重大会计差错更正

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

单位：元

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

对 2023 年度合并财务报表项目及金额具体影响

单位：元

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

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

√适用 □不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
苏州科技城控股集团有限公司	综合开发	4.48	0.50	239.39	61.56	新增	同一控制下合并增加
苏州高新区国昇资本运营有限公司	对外投资	0.01	0.27	54.95	51.31	减少	按照区域规划无偿划拨转出股权

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：

上述合并报表范围调整预计对公司生产经营和偿债不构成重大不利影响。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应收款	其他应收款项	153.82	-9.71	不适用
存货	开发产品及开发成本等	139.98	16.18	不适用
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	101.49	-1.62	不适用
投资性房地产	房屋、建筑物	147.99	4.09	不适用

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	27.84	0.13	-	0.47
应收账款	46.17	24.12	-	52.24
存货	139.98	17.64	-	12.60
投资性房地产	147.99	94.97	-	64.17
固定资产	16.20	3.87	-	23.89

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账 面价值)	资产受限部分 的账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
子公司股权	-	1.00	-	100.00
在建工程	10.41	3.60	-	34.58
合计	388.59	145.33	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名 称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可 能产生的影 响
应收账款	46.17	-	24.12	长期借款质 押	对发行人偿 债能力不构 成重大不利 影响
投资性房地 产	147.99	-	94.97	长期借款质 押	对发行人偿 债能力不构 成重大不利 影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：9.03 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：4.42 亿元，收回：1.80 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：11.65 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：7.47 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.91%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

六、负债情况**（一） 有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 120.72 亿元和 93.54 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-22.51%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	29.50	54.50	84.00	89.80%
银行贷款	-	1.89	7.65	9.54	10.20%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	31.39	62.15	93.54	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 49.00 亿元，且共有 29.50 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 365.17 亿元和 365.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	59.50	101.50	161.00	44.07%
银行贷款	-	48.23	150.78	199.01	54.48%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	3.00	2.28	5.28	1.45%
合计	-	110.73	254.56	365.29	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 73.00 亿元，企业债券余额 4.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 84.00 亿元，且共有 59.50 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	53.20	31.31	69.90	生产经营所致本年新增较多应付款项
其他应付款	70.65	62.07	13.83	不适用
一年内到期的非流动负债	91.82	95.16	-3.51	不适用
长期借款	150.78	161.94	-6.89	不适用
应付债券	100.40	82.96	21.02	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：4.09 亿元

报告期非经常性损益总额：3.40 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	3.34	财政补贴等	3.34	不可持续
投资收益	2.57	权益法核算的长期股权投资收益、交易性金融资产在持有期间的投资收益等	-	包含权益法核算的长期股权投资收益、交易性金融资产在持有期间的投资收益等，具有一定持续性
公允价值变动损益	0.75	交易性金融资产、其他非流动金融资产、按公允价值计量的投资性房地产	-	包含交易性金融资产、其他非流动金融资产、按公允价值计量的投资性房地产，具有一定持续性
资产减值损失	-0.25	商誉减值损失	-	具有一定持续性
营业外收入	0.06	罚款、违约金收入等	0.06	不可持续
营业外支出	0.11	对外捐赠等	-	具有一定持续性

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
苏州高新区出口加工区投资开发有限公司	是	91.11%	产业园开发	19.19	7.26	1.26	0.89
苏州狮山商务创新发展集团有限公司	是	41.46%	综合开发	257.57	93.55	8.96	3.52

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□适用 √不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：37.07 亿元

报告期末对外担保的余额：40.25 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.18 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：22.93 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%： □是 √否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
魏朝平	苏州市金屋装饰广场有限公司	由于高新区进行“退二进三”工作，狮山、横塘街道要求苏州市金屋装饰广场有限公司（以下简称“金屋装饰广场”）清退租户，针对征收补偿问题，原告魏朝平与金屋装饰广	2019 年 7 月	苏州市中级人民法院	2.47 亿元	截至目前魏朝平已再次提交上诉状，将于近

	司	场存在纠纷，魏朝平于 2019 年 6 月向苏州市中级人民法院进行起诉，诉讼标的 2.47 亿元。苏州市中级人民法院于 2019 年 7 月作出《民事裁定书》冻结金屋装饰广场部分土地使用权及其上的房产，目前账面价值 3,156.61 万元。苏州市中级人民法院于 2020 年 12 月 31 日作出《民事判决书》判令金屋装饰广场赔偿魏朝平 8,088.57 万元，并驳回了魏朝平的其他诉求。针对次判决，双方均表示不服，已于 2021 年 1 月向江苏省高级人民法院提起上诉。2023 年 7 月 14 日，江苏省高级人民法院作出《民事裁定书》撤销苏州市中级人民法院作出的民事判决，并发回苏州市中级人民法院重审。2024 年 8 月底，苏州市中级人民法院出具重审判决，判令金屋装饰广场赔偿魏朝平 2,844.27 万元，并驳回了魏朝平的其他诉求。		院		日在江苏省高级人民法院进行开庭审理。
--	---	--	--	---	--	--------------------

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2024 年公司债券年度报告盖章页）

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司



2025 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,783,511,093.62	4,036,576,301.05
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	8,752,705.30	7,584,330.32
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	4,138,812.55	1,344,120.00
应收账款	4,616,937,247.21	4,274,503,692.23
应收款项融资	-	92,820.37
预付款项	3,547,328,185.01	4,667,727,101.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,381,627,144.62	17,036,445,853.35
其中：应收利息		
应收股利	8,880,788.65	-
买入返售金融资产		
存货	13,998,154,352.87	12,048,893,629.01
合同资产		
持有待售资产	-	151,069,417.32
一年内到期的非流动资产	4,483,392.02	4,273,967.61
其他流动资产	347,830,030.02	281,049,256.95
流动资产合计	40,692,762,963.22	42,509,560,489.60
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	7,938,217.98	670,048,129.12
长期股权投资	4,774,912,082.13	4,168,016,941.59
其他权益工具投资	10,148,884,302.88	10,315,676,112.02

其他非流动金融资产	1,316,188,914.89	1,087,677,414.89
投资性房地产	14,799,072,920.00	14,217,122,642.54
固定资产	1,619,560,886.10	1,529,941,236.97
在建工程	1,041,409,449.71	797,925,526.95
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	57,303,046.35	81,315,834.14
无形资产	179,504,197.56	182,186,206.89
开发支出		
商誉	159,300,374.52	184,763,067.31
长期待摊费用	265,587,264.32	140,817,155.56
递延所得税资产	453,353,725.05	417,738,156.64
其他非流动资产	148,355,831.13	302,137,709.78
非流动资产合计	34,971,371,212.62	34,095,366,134.40
资产总计	75,664,134,175.84	76,604,926,624.00
流动负债：		
短期借款	2,263,414,819.83	2,408,713,791.66
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	-	34,000,000.00
应付账款	5,320,277,107.71	3,131,439,573.33
预收款项	69,325,292.70	69,619,452.28
合同负债	13,246,492.77	9,565,271.70
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	22,924,831.60	20,949,899.25
应交税费	125,182,023.60	321,246,610.44
其他应付款	7,065,171,337.13	6,206,880,631.56
其中：应付利息		
应付股利	86,580,578.10	50,038,263.89
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	9,181,677,861.57	9,515,749,008.62
其他流动负债	21,081,335.82	2,453,088,024.95
流动负债合计	24,082,301,102.73	24,171,252,263.79

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	15,077,992,496.99	16,194,275,471.88
应付债券	10,040,103,763.15	8,296,406,673.88
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	53,246,610.07	77,356,543.71
长期应付款	1,539,483,722.08	1,595,297,033.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	-	576,191.64
递延所得税负债	1,178,945,998.44	1,115,791,499.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,889,772,590.73	27,279,703,413.52
负债合计	51,972,073,693.46	51,450,955,677.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,509,351,893.17	8,509,351,893.17
其他权益工具	2,350,000,000.00	2,350,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,350,000,000.00	2,350,000,000.00
资本公积	-	1,759,030,365.93
减：库存股		
其他综合收益	-65,937,573.03	-130,405,118.76
专项储备		
盈余公积	-	107,614,710.38
一般风险准备		
未分配利润	-523,703,290.58	1,271,260,360.54
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,269,711,029.56	13,866,852,211.26
少数股东权益	13,422,349,452.82	11,287,118,735.43
所有者权益（或股东权益）合计	23,692,060,482.38	25,153,970,946.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75,664,134,175.84	76,604,926,624.00

公司负责人：闵建国 主管会计工作负责人：高进 会计机构负责人：关帅

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	97,974,154.95	545,120,021.05
交易性金融资产		
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		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,889,169,605.16	5,047,701,878.18
其中：应收利息		
应收股利		
存货	974,423,626.55	1,022,788,310.96
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	35,366,508.07	30,118,488.19
流动资产合计	3,996,933,894.73	6,645,728,698.38
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	11,080,994,840.52	13,630,816,647.99
其他权益工具投资	9,492,639,850.85	8,655,374,188.09
其他非流动金融资产		
投资性房地产	852,720,100.00	853,059,201.00
固定资产	6,727,874.85	6,794,895.86
在建工程		
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		
递延所得税资产	53,683,979.24	15,937,856.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	21,486,766,645.46	23,161,982,789.32
资产总计	25,483,700,540.19	29,807,711,487.70
流动负债：		

短期借款		
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	22,696,666.67	
预收款项	130,362.25	123,238.09
合同负债		
应付职工薪酬	176,938.08	1,382,420.25
应交税费	2,327,847.82	42,681,901.14
其他应付款	7,061,212,834.84	7,503,928,344.65
其中：应付利息		
应付股利	49,832,763.89	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,300,750,930.72	5,668,417,287.70
其他流动负债	-	303,010,849.32
流动负债合计	10,387,295,580.38	13,519,544,041.15
非流动负债：		
长期借款	765,000,000.00	1,286,647,200.00
应付债券	5,450,000,000.00	3,700,000,000.00
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	6,635,028.32	6,719,803.57
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,221,635,028.32	4,993,367,003.57
负债合计	16,608,930,608.70	18,512,911,044.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,509,351,893.17	8,509,351,893.17
其他权益工具	2,350,000,000.00	2,350,000,000.00
其中：优先股		
永续债	2,350,000,000.00	2,350,000,000.00
资本公积	-	305,866,382.29
减：库存股		
其他综合收益	16,579,616.50	-
专项储备		
盈余公积		102,784,464.21

未分配利润	-2,001,161,578.18	26,797,703.31
所有者权益（或股东权益）合计	8,874,769,931.49	11,294,800,442.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,483,700,540.19	29,807,711,487.70

公司负责人：闵建国 主管会计工作负责人：高进 会计机构负责人：关帅

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	2,536,373,058.70	3,889,499,087.02
其中：营业收入	2,536,373,058.70	3,889,499,087.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,768,876,424.31	3,715,150,293.28
其中：营业成本	1,495,443,300.51	2,930,468,786.80
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	225,904,183.89	171,786,084.88
销售费用	52,771,133.50	47,607,030.49
管理费用	313,280,010.53	231,382,336.01
研发费用		
财务费用	681,477,795.88	333,906,055.10
其中：利息费用	820,338,564.23	436,657,231.95
利息收入	141,447,716.65	106,924,679.78
加：其他收益	333,599,648.53	253,701,361.83
投资收益（损失以“－”号填列）	257,320,924.47	203,169,185.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	80,133,781.83	62,984,456.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	74,785,333.91	-54,969,177.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,076,459.02	9,578,052.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-25,432,644.44	-24,593,591.52
资产处置收益（损失以“－”号填列）	10,350,559.97	75,931,669.01
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	414,043,997.81	637,166,292.44
加：营业外收入	5,947,863.42	5,811,040.38
减：营业外支出	10,765,971.55	2,391,790.40
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	409,225,889.68	640,585,542.42
减：所得税费用	151,259,783.55	164,600,686.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	257,966,106.13	475,984,856.12
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	257,966,106.13	475,984,856.12
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	43,248,369.62	311,715,934.60
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	214,717,736.51	164,268,921.52
六、其他综合收益的税后净额	110,414,840.63	52,084,782.28
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	110,414,840.63	52,406,336.54
1.不能重分类进损益的其他综合收益	110,414,840.63	52,406,336.54
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	16,579,616.50	
（3）其他权益工具投资公允价值变动	93,835,224.13	51,780,509.61
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（5）投资性房地产公允价值变动		625,826.93
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合		

收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-321,554.26
七、综合收益总额	368,380,946.76	528,069,638.41
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	153,663,210.25	364,122,271.14
（二）归属于少数股东的综合收益总额	214,717,736.51	163,947,367.26
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：闵建国 主管会计工作负责人：高进 会计机构负责人：关帅

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	378,114,636.59	596,929,242.48
减：营业成本	330,079,887.00	539,462,908.10
税金及附加	7,997,573.70	9,677,324.71
销售费用		
管理费用	2,703,581.48	9,880,651.46
研发费用		
财务费用	290,383,618.04	-11,536,570.82
其中：利息费用	320,104,068.11	25,525,721.80
利息收入	30,050,573.86	37,396,904.82
加：其他收益	-	41,186.93
投资收益（损失以“—”号填列）	53,801,091.21	104,855,446.67
其中：对联营企业和合营企业	22,816,863.63	17,197,173.33

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-339,101.00	7,960,643.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-862.95	-16.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-34,221.36
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-199,588,896.37	162,267,967.59
加：营业外收入	21.42	55.01
减：营业外支出	437,566.28	162,538.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-200,026,441.23	162,105,484.49
减：所得税费用	-37,830,898.11	66,631,394.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-162,195,543.12	95,474,090.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-162,195,543.12	95,474,090.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	16,579,616.50	45,973,846.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	16,579,616.50	45,973,846.15
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	16,579,616.50	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	45,973,846.15
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-145,615,926.62	141,447,936.45
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：闵建国 主管会计工作负责人：高进 会计机构负责人：关帅

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	11,449,410,124.74	2,626,446,675.28
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	9,978,313.86	24,633,357.90
收到其他与经营活动有关的现金	3,321,824,811.40	832,241,812.22
经营活动现金流入小计	14,781,213,250.00	3,483,321,845.40
购买商品、接受劳务支付的现金	8,163,791,096.75	1,144,852,064.17
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	230,631,324.35	174,060,205.33
支付的各项税费	695,716,954.76	591,452,148.43

支付其他与经营活动有关的现金	1,235,667,055.04	58,697,610.82
经营活动现金流出小计	10,325,806,430.90	1,969,062,028.75
经营活动产生的现金流量净额	4,455,406,819.11	1,514,259,816.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,829,611,221.19	4,797,960,961.55
取得投资收益收到的现金	105,717,049.04	85,060,935.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	145,316,098.07	134,126,116.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	73,536,530.05	33,756,600.00
收到其他与投资活动有关的现金	573,713,417.13	1,502,606,459.35
投资活动现金流入小计	21,727,894,315.48	6,553,511,072.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,655,109,931.41	903,809,480.43
投资支付的现金	23,148,370,262.23	6,270,031,414.60
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,335,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	680,692,966.53	748,583,760.18
投资活动现金流出小计	25,484,173,160.17	7,922,424,655.21
投资活动产生的现金流量净额	-3,756,278,844.69	-1,368,913,582.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,328,677,700.00	1,912,345,147.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,300,000,000.00	1,132,289,300.00
取得借款收到的现金	15,549,185,000.41	7,325,528,571.86
发行债券收到的现金	4,939,850,000.00	5,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,062,756,777.93	6,064,444,002.17
筹资活动现金流入小计	29,880,469,478.34	20,802,317,721.83
偿还债务支付的现金	21,134,673,903.69	10,347,895,705.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,795,174,630.26	2,059,192,832.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	8,891,990,923.80	7,271,832,827.73
筹资活动现金流出小计	31,821,839,457.75	19,678,921,366.43
筹资活动产生的现金流量净额	-1,941,369,979.41	1,123,396,355.40
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	-1,242,242,004.99	1,268,742,589.48

加：期初现金及现金等价物余额	4,012,520,575.04	2,743,777,985.56
六、期末现金及现金等价物余额	2,770,278,570.05	4,012,520,575.04

公司负责人：闵建国 主管会计工作负责人：高进 会计机构负责人：关帅

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,183,094,259.71	632,679,067.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,134,735,314.20	11,896,812.61
经营活动现金流入小计	3,317,829,573.91	644,575,880.37
购买商品、接受劳务支付的现金	4,190,504.40	3,523,942.29
支付给职工及为职工支付的现金	1,792,509.23	6,389,031.23
支付的各项税费	75,791,075.64	65,971,482.59
支付其他与经营活动有关的现金	3,232,718.37	3,771,549.10
经营活动现金流出小计	85,006,807.64	79,656,005.21
经营活动产生的现金流量净额	3,232,822,766.27	564,919,875.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,368,809,955.34	2,245,528,461.54
取得投资收益收到的现金	24,547,262.96	14,759,570.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	21,139.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,393,357,218.30	2,260,309,171.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	118,044.20
投资支付的现金	6,788,928,700.00	2,081,008,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	6,788,928,700.00	2,081,126,744.20
投资活动产生的现金流量净额	-395,571,481.70	179,182,427.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	28,677,700.00	780,055,847.80
取得借款收到的现金	369,500,000.00	550,000,000.00
发行债券收到的现金	4,700,000,000.00	4,400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,039,002,300.64	26,525,721.80

筹资活动现金流入小计	7,137,180,000.64	5,756,581,569.60
偿还债务支付的现金	6,471,947,200.00	3,926,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	679,480,652.95	1,037,573,694.07
支付其他与筹资活动有关的现金	3,270,149,298.36	1,986,400,073.70
筹资活动现金流出小计	10,421,577,151.31	6,950,473,767.77
筹资活动产生的现金流量净额	-3,284,397,150.67	-1,193,892,198.17
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	-447,145,866.10	-449,789,895.40
加：期初现金及现金等价物余额	545,120,021.05	994,909,916.45
六、期末现金及现金等价物余额	97,974,154.95	545,120,021.05

公司负责人：闵建国 主管会计工作负责人：高进 会计机构负责人：关帅

