

证券代码：600736

证券简称：苏州高新

公告编号：2026-003

苏州新区高新技术产业股份有限公司 关于以债转股方式向控股公司增资的对外投资公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 投资标的名称：常州新隽捷房地产开发有限公司（以下简称“新隽捷公司”）
- 投资金额：以债转股方式增资 78,000 万元
- 本次交易未达到股东会审议标准

一、对外投资概述

(一) 本次交易概况

1、本次交易概况

新隽捷公司为苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“公司”）下属控股公司，成立于 2021 年 10 月 13 日，注册资本 2,000.00 万元，公司全资孙公司苏州新墀企业管理有限公司（以下简称“新墀公司”）持有新隽捷公司 60.00% 股权，常州路劲房地产开发有限公司（以下简称“常州路劲”）持有 1.19% 股权，宏智发展（香港）有限公司（以下简称“宏智公司”）持有 38.81% 股权。

为优化新隽捷公司资本结构，降低资产负债率，提升抗风险能力，新墀公司、常州路劲拟以债转股方式向新隽捷公司分别增资 78,000 万元、52,000 万元；本次交易完成后，新隽捷公司的注册资本将增至 132,000 万元，新墀公司的持股比例仍为 60.00%。

2、本次交易的交易要素

投资类型	<input type="checkbox"/> 新设公司
	<input checked="" type="checkbox"/> 增资现有公司 (<input type="checkbox"/> 同比例 <input checked="" type="checkbox"/> 非同比例)
	—增资前标的公司类型： <input type="checkbox"/> 全资子公司 <input checked="" type="checkbox"/> 控股子公司
	<input type="checkbox"/> 参股公司 <input type="checkbox"/> 未持股公司
	<input type="checkbox"/> 投资项目

	<input type="checkbox"/> 其他: _____
投资标的名称	常州新隽捷房地产开发有限公司
投资金额	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定, 具体金额(万元): <u>78,000</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
出资方式	<input type="checkbox"/> 现金 <input type="checkbox"/> 自有资金 <input type="checkbox"/> 募集资金 <input type="checkbox"/> 银行贷款 <input type="checkbox"/> 其他: _____ <input type="checkbox"/> 实物资产或无形资产 <input type="checkbox"/> 股权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他: <u>债权</u>
是否跨境	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(二) 公司于 2026 年 2 月 4 日召开第十一届董事会第十四次会议, 审议通过了《关于以债转股方式向控股公司增资的议案》, 表决情况: 同意 9 票, 反对 0 票, 弃权 0 票。

本次交易未达到股东会审议标准。

(三) 本次交易不属于关联交易和重大资产重组事项。

二、投资标的基本情况

(一) 投资标的概况

新隽捷公司为常州市 JZX20210901 号地块的开发主体, 该地块位于常州市钟楼区运河路北侧、新庆路东侧, 总面积 87,492 平方米, 容积率 $1.0 < R \leq 2.0$; 截至 2025 年 12 月 31 日, 该地块项目一期房源去化率 92.70%。

(二) 投资标的具体信息

1、增资标的基本情况

投资类型	<input checked="" type="checkbox"/> 增资现有公司 (<input type="checkbox"/> 同比例 <input checked="" type="checkbox"/> 非同比例)
标的公司类型 (增资前)	控股子公司
法人/组织全称	常州新隽捷房地产开发有限公司
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> <u>91320404MA277E5L72</u> <input type="checkbox"/> 不适用
法定代表人	吴军军

成立日期	2021/10/13
注册资本	2,000 万元
实缴资本	2,000 万元
注册地址	常州市钟楼区龙城大道 2188 号
主要办公地址	常州市钟楼区运河路新庆路路口（铂樾云庭会所）
控股股东	新堜公司持有新隽捷公司 60.00% 股权
主营业务	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
所属行业	K7010 房地产开发经营

2、增资标的最近一年又一期财务数据

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)	2024 年 12 月 31 日 (经审计)
资产总额	179,200.06	216,182.02
负债总额	209,225.41	242,438.66
所有者权益总额	-30,025.35	-26,256.64
资产负债率	116.76%	112.15%
科目	2025 年 1-9 月 (未经审计)	2024 年度 (经审计)
营业收入	43,697.88	79,850.72
净利润	-3,768.71	-17,771.14

3、增资前后股权结构

单位：万元

序号	股东名称	增资前		增资后	
		出资金额	占比(%)	出资金额	占比(%)
1	苏州新堜企业管理有限公司 (上市公司全资孙公司)	1,200.00	60.00	79,200.00	60.00
2	常州路劲房地产开发有限公司	23.80	1.19	52,023.80	39.41
3	宏智发展（香港）有限公司	776.20	38.81	776.20	0.59
合计		2,000.00	100.00	132,000.00	100.00

（三）出资方式及相关情况

新墀公司、常州路劲拟以债转股方式向新隽捷公司分别增资 78,000 万元、52,000 万元。

三、增资标的其他股东基本情况

(一) 共同增资方

1、基本信息

法人/组织全称	常州路劲房地产开发有限公司
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 91320412053493945A <input type="checkbox"/> 不适用
法定代表人	蔡玉芝
成立日期	2012/09/11
注册资本	86,000 万元
实缴资本	86,000 万元
注册地址	武进高新技术产业开发区人民东路 158 号（创业中心 768 号）
主要办公地址	常州市武进区花园街路劲大厦 20 楼
控股股东	北京路劲隽御房地产开发有限公司持有常州路劲 100% 股权
与标的公司的关系	本次增资前，常州路劲持有标的公司 1.19% 股权； 本次增资后，常州路劲将持有标的公司 39.41% 股权。
主营业务	房地产开发、经营。出租及管理自行开发的商业及住宅楼宇以及与之配套的公共设施，并提供相关服务。（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）

2、最近一年又一期财务数据

单位：万元

科目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	529,936.05	584,000.45
负债总额	424,612.11	509,977.42
所有者权益总额	105,323.94	74,023.03
资产负债率	80.13%	87.32%
科目	2025 年 1-9 月	2024 年度
营业收入	559.81	7,178.11
净利润	-4,583.24	-21,251.30

(二) 其他股东

法人/组织全称	宏智發展（香港）有限公司
统一社会信用代码	<input type="checkbox"/> _____ <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
法定代表人	方兆良
成立日期	2010/09/03
注册资本	1 港币
实缴资本	1 港币
注册地址	香港九龙尖沙咀广东道 9 号港威大厦第 6 座 5 楼 506 室
主要办公地址	香港九龙尖沙咀广东道 9 号港威大厦第 6 座 5 楼 506 室
控股股东/实际控制人	路劲基建有限公司持有宏智公司 100% 股权
与标的公司的关系	本次增资前，宏智公司持有标的公司 38.81% 股权； 本次增资后，宏智公司将持有标的公司 0.59% 股权。
主营业务	INVESTMENT HOLDING

四、交易标的的评估、定价情况

根据江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司出具的《常州新隽捷房地产开发有限公司拟增资涉及的股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(天地恒安[2025]资评字第 3043 号)，在评估价值日 2025 年 7 月 31 日，经采用资产基础法评估，新隽捷公司全部权益评估价值为 -26,719.18 万元，比账面价值增值 1,420.02 万元，增值率 5.05%。

经协商，本次增资价格为 1 元/注册资本。

五、对外投资对上市公司的影响

本次增资有助于优化新隽捷公司的资本结构，降低资产负债率，提升抗风险能力；本次增资的形式为债转股，不涉及新增现金出资，不会对公司现金流造成重大影响。

六、对外投资的风险提示

商品房开发项目的去化速度、销售价格受宏观及行业等因素影响，公司将持续跟踪市场趋势，通过调整产品策略、实施差异化营销等方式提升产品竞争力、加速去化。敬请广大投资者注意投资风险！

特此公告。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

董事会

2026 年 2 月 6 日