

苏州市相城国有资本投资有限公司  
2026年面向专业投资者非公开发行公司债券  
(第二期) 募集说明书

发行金额	不超过人民币 8 亿元 (含人民币 8 亿元)
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
本期债券信用评级机构	大公国际资信评估有限公司
主承销商、受托管理人	东吴证券股份有限公司

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



(住所: 苏州工业园区星阳街 5 号)

签署日期: 2026 年 5 月 27 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

上海证券交易所对公司债券发行出具的无异议函，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

(一)截至 2025 年末，发行人及子公司对外担保余额为 1,094,703.25 万元。发行人担保对象主要为苏州市相城区的国有或集体企业，被担保企业生产经营状况良好，但如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，公司将承担连带担保责任，进而影响公司的经营和业绩。

(二)报告期内，发行人其他应收款分别为 2,281,398.99 万元和 1,874,014.27 万元，占总资产的比例分别为 16.85%和 13.19%，占比较大。虽然发行人其他应收款主要由国有企业或政府部门构成，发生坏账的可能性较小，但如果欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致公司资金链紧张，从而影响公司的资金周转和业务的正常经营。

(三)最近两年末，发行人应收账款余额分别为 2,118,262.86 万元和 2,372,979.14 万元，占总资产的比例分别为 15.64%和 16.70%，金额和占比均较大。发行人应收账款主要为应收政府单位及国有企业款项，回收风险较小，但规模较大的应收账款也在一定程度上影响了发行人的资产周转效率。

(四)截至 2025 年末，发行人的有息负债余额达到了 631.23 亿元，占负债总额比重为 72.10%，占比较大，主要是因为公司基础设施建设、安置房建设业务属于资金密集型业务，且建设周期长。发行人较高的有息债务和利息支出使公司未来面临较大的资金压力。

(五)发行人负债结构以银行借款为主，部分借款采用固定资产、保证金抵质押方式担保。截至 2025 年末，公司受限资产账面价值合计 149.24 亿元，在总资产中的占比 10.50%，抵押资产主要为投资性房地产。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期公司债券，存在偿债资金的限制性影响。

(六)报告期内，发行人合并口径资产负债率分别为 59.99%和 61.61%，最近两年，发行人合并口径 EBITDA 利息倍数分别为 0.66 和 0.77。发行人整体资产负债率合理，但 EBITDA 利息倍数较低。如发行人未能持续改善公司偿债能力，公司将面临流动性

紧缺风险，进而对本期债券的还本付息产生不利影响。

（七）报告期内，发行人存货分别为 3,542,879.84 万元和 3,501,164.51 万元，占总资产的比例分别为 26.17%和 24.64%，占比较大，总体周转率较慢。发行人存货主要为工程建设成本。未来随着相关项目的收入结转，发行人存货余额将会逐步下降，但仍不排除受国家产业政策调整或宏观经济周期性波动影响，导致发行人出现存货跌价损失的可能性。

（八）发行人为控股型公司，报告期内具体业务板块主要由子公司负责运营，发行人合并报表利润主要来源于下属子公司。发行人主要子公司章程规定由股东行使公司最高权利，且董事、监事主要由股东或实际控制人任命，因此发行人对子公司有较强的控制力，在必要的时候可进行集团内资金调度。但未来如因发行人对子公司控制能力减弱或子公司经营出现大幅下滑、分红政策出现重大不利变动，则有可能影响发行人母公司以及整个集团的盈利能力和偿债能力。

（九）城市基础设施建设是发行人的主要业务板块，该类板块业务前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，后续资本支出需求较大。如果公司不能很好地安排各项投资的资金投入，将在中短期内对公司的财务产生较大压力，带来一定风险。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。详见“第三节 募集资金运用”。

（二）受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（三）本期债券面向专业机构投资者非公开发行。专业机构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》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业机构投资者范围内交易流通。

（四）凡认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各

项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

（五）本期公司债券发行结束后将申请在上海证券交易所挂牌转让。交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

（六）发行人主体信用等级为 AAA，但本期债券为非公开发行，不符合质押式回购的基本条件。故本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（七）在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

（八）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（九）本期债券已根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号——投资者权益保护（参考文本）》（以下简称《投保指南》）设置投资者保护条款，具体见“第十节 投资者保护机制”。

（十）**违约与争议解决条款：**发行人对构成本期债券项下的违约情形做出了认定，约定了发行人应承担的违约责任及免除事项。发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，按照双方约定的通过向苏州仲裁委员会提起仲裁解决纠纷。具体内容请参见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

## 目录

声明	1
释义	7
第一节 风险提示及说明	9
一、发行人的相关风险	9
二、本期债券的投资风险	13
第二节 发行概况	15
一、本期债券的基本发行条款	15
二、债券发行及挂牌转让安排	16
第三节 募集资金运用	18
一、本期债券募集资金规模	18
二、本期债券募集资金使用计划	18
三、募集资金的现金管理	18
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	18
五、本期债券募集资金对公司财务状况的影响	20
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺	20
七、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况	21
第四节 发行人基本情况	22
一、发行人基本情况	22
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	22
三、发行人的股权结构	23
四、公司对其他企业的重要权益投资情况	23
五、公司组织结构	25
六、公司董事与高级管理人员情况	29
七、公司主营业务情况	30
八、其他与发行人主体相关的重要情况	54
第五节 发行人主要财务状况	55
一、发行人财务报告总体情况	55
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	57
三、发行人财务状况分析	64
四、关联方及关联交易情况	97
五、或有事项	105
六、资产权利限制	108
第六节 发行人信用状况	109
一、本期公司债券信用评级情况	109
二、发行人其他信用情况	111
第七节 增信情况	115
第八节 税项	116
一、增值税	116
二、所得税	116
三、印花税	116
第九节 信息披露安排	117
第十节 投资者保护机制	121
一、交叉保护承诺	121

二、救济措施.....	121
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	122
一、违约情形及认定.....	122
二、违约责任及免除.....	122
第十二节 持有人会议规则.....	124
第十三节 受托管理人.....	139
一、受托管理事项.....	139
二、发行人的权利与义务.....	139
三、债券受托管理人的职责、权利和义务.....	145
四、受托管理事务报告.....	149
五、利益冲突的风险防范机制.....	150
第十四节 发行有关机构.....	152
一、发行人.....	152
二、主承销机构、簿记管理人、受托管理人.....	152
三、律师事务所.....	152
四、会计师事务所.....	152
五、公司债券登记、托管、结算机构.....	153
六、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所.....	153
七、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	153
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明发行人声明 .....	154
第十六节 备查文件.....	170
一、本募集说明书的备查文件如下： .....	170
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：.....	170

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人、公司	指	苏州市相城国有资本投资有限公司
本次债券		指发行人根据无异议函发行的合计规模不超过人民币 180,000 万元的各期“苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券”
本期债券	指	指发行人发行的总额为不超过人民币 80,000 万元的“苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）”
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
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
新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
大公国际资信	指	大公国际资信评估有限公司
审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
相城城建	指	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司
相城市政	指	苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司
阳投公司	指	阳澄湖投资有限公司
阳澄湖生态	指	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司
通和房地产	指	苏州市通和房地产开发有限公司
水务公司	指	苏州市相城水务发展有限公司
水务集团	指	苏州市相城水务建设投资（集团）有限公司
立源测绘	指	苏州市相城区立源测绘地理信息有限公司
相城金控	指	苏州市相城金融控股（集团）有限公司
融金保理	指	苏州市相城融金商业保理有限公司
相城租赁	指	苏州市相城融资租赁有限公司
相城科贷	指	苏州市相城科技小额贷款有限公司
通胜建设	指	苏州通胜工程建设有限公司
和恒产投	指	苏州和恒产业投资有限公司
四城房产	指	苏州市四城房产置业有限公司
相城保障房	指	苏州市相城保障房建设开发有限公司
润城商业	指	苏州市润城商业物业管理有限公司
和兆资产	指	苏州市相城和兆资产经营管理有限公司
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上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与东吴证券签订的《苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非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《苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。
《募集资金及偿债保障金	指	发行人与受托管理人、监管银行签订的公司债券募集资金及

监管协议》		偿债保障金监管协议
承销协议	指	发行人与主承销商东吴证券股份有限公司为本期债券的发行签订的《苏州市相城国有资本投资有限公司面向专业投资者非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（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	苏州市相城国有资本投资有限公司公司章程
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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）
交易日	指	指上海证券交易所交易日（不包括我国的法定节假日和休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、近两年	指	2024年度和2025年度

在本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价公司此次发行的债券时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、发行人的相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、对外担保余额较大的风险

截至 2025 年末，发行人及子公司对外担保余额为 1,094,703.25 万元。发行人担保对象主要为苏州市相城区的国有或集体企业，被担保企业生产经营状况良好，但如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，公司将承担连带担保责任，进而影响公司的经营和业绩。

##### 2、其他应收款余额较大的风险

报告期内，发行人其他应收款分别为2,281,398.99万元和1,874,014.27万元，占总资产的比例分别为16.85%和13.19%，占比较大。虽然发行人其他应收款主要由国有企业或政府部门构成，发生坏账的可能性较小，但如果欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致公司资金链紧张，从而影响公司的资金周转和业务的正常经营。

##### 3、有息债务规模较高的风险

截至2025年末，发行人的有息负债余额达到了631.23亿元，占负债总额比重为72.10%，占比较大，主要是因为公司基础设施建设、安置房建设业务属于资金密集型业务，且建设周期长。发行人较高的有息债务和利息支出使公司未来面临较大的资金压力。

##### 4、投资活动现金流报告期内波动较大的风险

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-465,840.77万元和-664,625.02万元。最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金的金额较大所致。如相关投资无法收回，可能对发行人现金流产生一定影响，降低发行人财务结构的稳健程度。

##### 5、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，部分借款采用不动产、保证金抵质押方式

担保。截至2025年末，公司受限资产账面价值合计149.24亿元，在总资产中的占比10.50%，抵押资产主要为投资性房地产。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期公司债券，存在偿债资金的限制性影响。

#### 6、存货跌价风险

报告期内，发行人存货分别为3,542,879.84万元和3,501,164.51万元，占总资产的比例分别为26.17%和24.64%，占比较大。未来如果存货价格出现明显波动，公司计提的存货跌价准备存在无法完全覆盖存货价格波动的风险。发行人如相应提高存货减值准备金额，从而可能对发行人的短期盈利能力产生一定影响。

#### 7、应收账款规模较大的风险

最近两年末，发行人应收账款余额分别为2,118,262.86万元和2,372,979.14万元，占总资产的比例分别为15.64%和16.70%，金额和占比均较大。发行人应收账款主要为应收政府单位及国有企业款项，回收风险较小，但规模较大的应收账款也在一定程度上影响了发行人的资产周转效率。

#### 8、未来资本支出较大的风险

城市基础设施建设和安置房建设是发行人的主要业务板块，该类板块业务前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，后续资本支出需求较大。如果公司不能很好地安排各项投资的资金投入，将在中短期内对公司的财务产生较大压力，带来一定风险。

#### 9、EBITDA 利息保障倍数较小的风险

近两年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.66 和 0.77，近两年发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要原因是由于发行人基础设施建设大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司融资产生的付现利息金额较大。如果未来发行人盈利能力有所波动，则可能增加偿债风险。

### (二) 经营风险

#### 1、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及基础设施建设、安置房建设、水务经营、商业房地产开发、物业租赁、测绘及检测等多个业务板块，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。

如果公司未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对公司经营发展产生影响。

## 2、安全生产的风险

对于发行人承建的安置房、商品房、商业地产和基础设施建设等业务，项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。

## 3、收费定价风险

发行人的经营范围涉及城市供水等公用事业，以及安置房建设等促进社会和谐、保持社会稳定的业务，但该类业务价格一般由政府制定。若发行人的经营成本不断上升，而政府不能及时上调以上业务的销售价格，发行人的盈利水平将会降低，甚至可能出现亏损。

## 4、区域经济发展风险

公司的业务主要集中于苏州市相城区，因此相城区的经济发展状况和发展趋势对公司的发展影响较大。若相城区经济未来发展乏力，公司的基础设施建设、安置房建设、水务经营、商业房地产开发等业务板块将会受到不利影响，公司的经营业绩和未来发展就难以保障。

## 5、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等对均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，工程管理不到位也会影响项目的建设计划。

## 6、房地产市场波动风险

现阶段国内房地产市场处于调整期，市场波动较为剧烈，目前房地产市场依然处在探底过程中，不仅对投资增速修复带来较大拖累，并有可能将压力向地方财政、城投企业以及金融机构等其他领域传导。未来受房地产市场波动影响，若公司商品房销售价格下降、成本控制不力或者土地成本继续提高，可能会影响到发行人存货中涉及商业地产和安置房的价值以及发行人参股公司的经营情况，进而影响公司的盈利能力，从而对公司的偿债能力产生不利影响。

## 7、控股型公司的风险

发行人为控股型公司，发行人合并报表利润主要来源于下属子公司，如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

### （三）管理风险

#### 1、子公司较多的管理风险

公司近几年来经营情况良好，规模、业绩等方面得到稳步提高。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至2025年末，发行人拥有子公司136家。发行人子公司数量较多，涉及业务较多，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然公司对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

#### 2、突发事件导致公司治理结构发生变化的风险

发行人设股东、董事会、总经理。苏州市相城区人民政府为发行人实际控制人，对企业的生产经营决策产生重大影响。如果发生突发事件，出现涉及政治、经济、法律等方面的纠纷或者相关负面新闻，可能导致发行人股东、董事和经营管理层出现不能履职等情况，如有该类事件发生，将可能直接影响公司董事会决策机制的正常运行，公司现有治理结构将产生变化，可能对公司正常生产经营活动产生重大不利影响。

#### 3、在建工程和项目管理风险

发行人一般同时开工多个安置房建设和基础设施建设项目，这对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

### （四）政策风险

#### 1、宏观调控政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其在建项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资通道有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行

贷款等途径融资的难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

## 2、产业政策风险

发行人目前主要从事基础设施建设业务，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生不利影响。

## 3、环保政策风险

随着国家建立资源节约型和环境友好型社会要求的提高，发行人日常经营面临的环保压力进一步加大。如果公司不能达到所在行业相关环保指标要求，或由于不可抗力因素发生危及生态环境的污染事件，将会对发行人的正常生产经营造成不利影响。

# 二、本期债券的投资风险

## （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

## （二）流动性风险

本期债券发行结束后将在中国证券业协会备案，并申请在上海证券交易所挂牌转让。由于挂牌转让事宜在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期挂牌交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券的挂牌交易申请，或者本期债券挂牌后在债券二级市场交易不活跃，投资者可能面临流动性风险。

## （三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的

还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

#### （四）资信风险

发行人目前资产质量良好，预计能够按时偿付债务本息，且发行人在最近两年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。大公国际资信和新世纪评级均评定发行人的主体信用等级为 AAA。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。若本期债券存续期内，发行人信用评级发生变化，可能会对投资人的利益造成不利影响。

## 第二节 发行概况

### 一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**苏州市相城国有资本投资有限公司。

(二) **债券全称：**苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。

(三) **无异议函：**发行人于 2026 年 2 月 4 日获上海证券交易所出具的《关于对苏州市相城国有资本投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2026]531 号），发行规模为不超过 18.00 亿元。

(四) **发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）。

(五) **债券期限：**本期债券期限为 5 年。

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

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

(八) **发行对象：**本期债券面向专业投资者非公开发行。

(九) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

(十一) **起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 6 月 8 日。

(十二) **付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

(十四) **付息日期：**本期债券付息日期为 2027 年至 2031 年间每年的 6 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

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

**(十六) 兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

**(十八) 本金兑付日期：**本期债券的兑付日为 2031 年 6 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

**(十九) 偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**(二十) 增信措施：**本期债券无增信措施。

**(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司和大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用级别为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

**(二十二) 募集资金用途：**本期债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

**(二十四) 税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

**(二十五) 主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：**东吴证券股份有限公司。

## 二、债券发行及挂牌转让安排

### (一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 6 月 3 日
- 2、发行首日：2026 年 6 月 5 日
- 3、发行期限：2026 年 6 月 5 日至 2026 年 6 月 8 日

## **（二）登记结算安排**

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

## **（三）本期债券挂牌交易安排**

1、挂牌交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌交易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

## **（四）本期债券簿记建档、缴款等安排**

详见本期债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会于 2025 年 12 月 8 日决议通过、发行人股东于 2025 年 12 月 8 日批复同意，并经上海证券交易所出具的“关于对苏州市相城国有资本投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函[2026]531 号）”，本次债券发行总额不超过 18 亿元。本期债券发行总额不超过 8 亿元。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金拟将 8 亿元全部用于偿还到期公司债券本金，具体明细如下：

单位：亿元

债券名称	起息日	到期日	到期金额	本期债券偿还金额
23 苏投 02	2023-6-21	2026-6-21	8.00	8.00

发行人承诺本期公司债券募集资金中用于偿还的公司债不涉及地方政府隐性债务。发行人承诺，本期债券存续期内不会变更募集资金用途。

#### 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、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将建立募集资金监管和风险控制措施，确保募集资金用于披露的用途。具体情况和内容如下：

##### （一）签订三方监管协议并开立监管账户

##### 1、签订监管协议的情况

发行人将与监管银行、债券受托管理人在募集资金到达专项账户前签订募集资金专项账户三方监管协议并开立监管账户，由监管银行、债券受托管理人对专项账户进行共同监管。

##### 2、签订三方监管协议的主要内容

（1）为确保本期债券专户的专有性，发行人应保证专户不得同时作为其他债券/债务融资工具的募集资金监管账户。

(2) 专户不得透支，不得提现。监管银行不得为发行人开立网银转账功能、电话银行与手机银行等电子渠道功能。发行人仅可以通过向监管银行提交划款指令并经监管银行审核无误后划款，监管银行根据协议约定的划款指令办理划款，不得擅自自动用专户资金。

(3) 发行人承诺将根据《募集说明书》的规定使用募集资金，而不得用于其它用途。如发行人拟变更募集资金用途，应根据《募集说明书》的要求履行相应程序。

(4) 债券受托管理人有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专户中募集资金的存储与划转情况，债券受托管理人应当依据有关规定与监管银行共同对发行人募集资金使用情况进行监督。监管银行及债券受托管理人应当依据资金监管协议以及募集说明书的约定履行其督导职责，并可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人应当配合监管银行及债券受托管理人的调查与查询。

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

发行人应使用以下资金划转模式进行资金的划转：

划款指令划款模式。发行人将有效划款指令原件及加盖公章的划款证明材料以纸质材料或者电子邮件形式发送给监管银行，并抄送债券受托管理人。划款指令应写明用途、划款时间、划款金额、收付款账户信息等，并加盖划款指令授权书中预留的印章，并由指令签发人员签字。监管银行依照“划款指令授权书”规定的方法对指令进行表面审慎验证确认指令有效并根据监管协议进行审核后，方可执行指令。

(6) 监管银行应每季度向发行人出具对账单，并抄送债券受托管理人。监管银行应当保证对账单内容真实、准确、完整。

## (二) 制定债券受托管理人制度

本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商东吴证券担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。债券受托管理人可以采取现场检查、书

面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询，受托管理人与监管银行对监管账户进行共同监督。

（三）严格履行信息披露义务。债券受托管理人和公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行定期披露。

## 五、本期债券募集资金对公司财务状况的影响

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 2025 年末；
- 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 80,000.00 万元，假设全部用于偿还到期公司债券本金，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	8,756,586.65	8,756,586.65	-
非流动资产	5,452,619.84	5,452,619.84	-
总资产	14,209,206.49	14,209,206.49	-
流动负债	3,675,034.57	3,595,034.57	-80,000.00
非流动负债	5,079,869.28	5,159,869.28	80,000.00
总负债	8,754,903.84	8,754,903.84	-
资产负债率（%）	61.61	61.61	-
流动比率（倍）	2.38	2.44	0.06

根据上述分析，若本期债券募集资金全部用于偿还到期公司债券本金，模拟数据显示：资产负债率不变；公司流动比率将由 2.38 提升至 2.44，公司流动比率进一步提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，公司短期偿债能力进一步增强。

## 六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

（二）发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，同时作出如下承诺：

- 1、本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- 2、地方政府对本期公司债券不承担任何偿债责任；
- 3、本期债券的募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；
- 4、本期债券的募集资金用途不用于弥补亏损和非生产性支出；
- 5、本期债券的募集资金不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人；
- 6、本期债券的募集资金用途不用于房地产开发业务；
- 7、本期债券的募集资金不直接或间接用于购置土地。

### **七、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况**

发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

2026年3月25日，发行人成功发行苏州市相城国有资本投资有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)，规模10亿元，期限为5年期，票面利率为2.04%，募集资金为用于偿还到期公司债券本金。截至本募集说明书出具之日，募集资金已按规定用途使用完毕。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	苏州市相城国有资本投资有限公司
法定代表人	何剑
注册资本	人民币 500,000 万元
实缴资本	人民币 500,000 万元
设立（工商注册）日期	2017 年 3 月 29 日
统一社会信用代码	91320507MA1NNB873Q
住所（注册地）	苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号
邮政编码	215133
所属行业	综合类
经营范围	授权范围内的国有资本投资、运营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0512-65869305
信息披露事务负责人及其职位	周红玲（董事）

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立

2017 年 2 月 24 日，相城区人民政府【相政复[2017]5 号】批复文件批准同意设立苏州市相城区国有资本投资公司（最终名以工商核准为准），注册资本为 15 亿元。2017 年 3 月 29 日，发行人获苏州市相城区市场监督管理局核准设立登记，公司名称为苏州市相城国有资本投资有限公司，注册资本 15 亿元人民币，法定代表人金国强，股东为苏州市相城区国有资产监督管理局，其认缴比例为 100%。

#### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

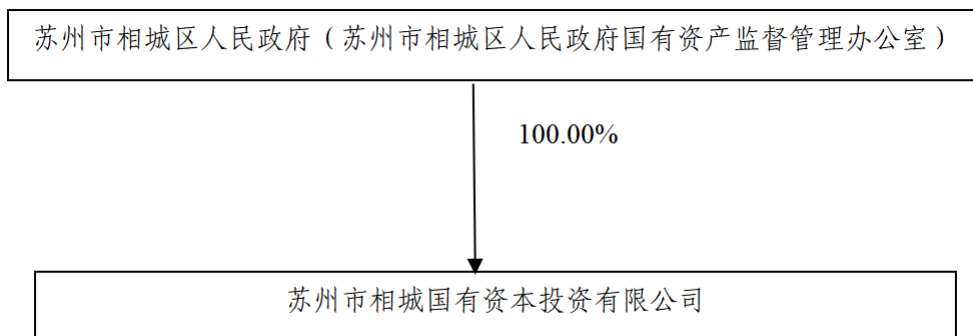
发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2017 年 8 月 14 日	增资	发行人股东苏州市相城区国有资产监督管理局出具股东决定，将发行人注册资本由 15 亿元增加至 50 亿元，新增 35 亿元注册资本由苏州市相城区国有资产监督管理局以股权形式出资，增资后苏州市相城区国有资产监督管理局持股比例仍为 100%
2	2021 年 1 月 4 日	股东名称变更	2020 年 12 月 28 日，发行人股东作出决定，股东名称由“苏州市相城区人民政府（苏州市相城区国有资产监督管理局）”变更为“苏州市相城区人民政府（苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室）”。上述变更登记于 2021 年 1 月 4 日由苏州市相城区市场监督管理局核准。

#### （三）重大资产重组情况

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

### 三、发行人的股权结构

截至 2025 年末，公司股权结构如下：



截至 2025 年末，发行人的唯一股东为苏州市相城区人民政府（苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室），持股比例为 100%，为其全资控股股东。截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东持有的公司股权不存在质押、冻结、查封等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。

截至 2025 年末，发行人实际控制人为苏州市相城区人民政府。

### 四、公司对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）主要子公司情况

截至 2025 年末，发行人子公司资产、负债或收入占合并口径超过 30% 的重要子公司有 2 家，分别为苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司和苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司。

单位：亿元

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	安置房建设、供水、供电	100.00	739.87	467.13	272.73	28.87	1.16	否

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
2	苏州市相城市政建设投资(集团)有限公司	道路交通设施建设租赁业务、测绘检测、水务环保	100.00	498.04	298.98	199.06	33.36	2.42	否

### 1、苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司成立于 2001 年 9 月 26 日，注册资本 1,000,000.00 万元。法定代表人为李定成，公司注册地址为苏州市高铁新城南天成路 58 号。经营范围包括：城市建设项目投资；房地产开发、投资；交通工程建设、投资；城市基础设施建设、投资；园林绿化；工业、物流项目开发及管理服务（涉及专项许可的凭许可证经营）；房屋租赁；会展服务；物业管理、酒店管理培训；工程维修服务。以下经营项目限分支机构经营：中、西餐制售；客房、美容、咖啡茶座、歌舞、桌球、棋牌桑拿、室内游泳；零售卷烟（雪茄烟）；食品经营（以许可证核准范围为准）。（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、苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司

苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司成立于 2002 年 3 月 29 日，注册资本 1,000,000.00 万元。法定代表人为施量，公司注册地址为苏州市高铁新城南天成路 58 号。经营范围包括：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至报告期末，存在 16 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，分别为：苏州市卉蓝绿化工程有限公司、苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司、苏州清澄湖畔旅游发展有限公司、苏州市相融建设工程有限公司、苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司、苏州城亿绿建科技股份有限公司、苏州阳澄苑物业管理有限公司、苏州市相融物业管理有限公司、苏州市创居工程建设有限

公司、苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司、苏州绿恒房地产有限公司、苏州富强置业有限公司、苏州锦恒房地产有限公司、苏州和琼置业有限公司、苏州市相城区恒胜房地产开发有限公司、苏州漕湖永润地产置业有限公司，主要原因为发行人对以上公司仅履行了出资义务，并未实施有效控制，上述公司的董事会人员和企业的管理层人员，由相城区国资委或其他公司委派，公司未派人参与，同时，未参与被投资单位的财务和经营管理，因此上述企业未纳入合并范围。

截至报告期末，存在持股比例不高于 50%但纳入合并范围的子公司，具体情况如下：

1、发行人子公司相城城建持有苏州市相城工业互联网产业发展有限公司 35% 的股份，为第一大股东，对企业拥有决策控制权，故将苏州市相城工业互联网产业发展有限公司纳入合并范围。

2、发行人孙公司苏州通标城市建设运营有限公司持有苏州申亿通智慧运营管理有限公司 50% 股份，为该公司第一大股东，并且该公司其余股东为财务投资者，不参与公司实际经营，发行人可以实际控制该公司，所以纳入合并范围。

3、发行人孙公司通胜工程建设有限公司持有苏州亿通数字交通科技有限公司 49% 股份，该公司另一股东苏州三元交通建设工程有限公司与通胜建设签署了表决权委托协议，苏州三元交通建设工程有限公司将其持有的股权对应的表决权委托给通胜建设行使，发行人可以控制该公司，所以纳入合并范围。

4、发行人孙公司苏州通标城市建设运营有限公司持有苏州环通再生资源科技有限公司 40%，为该公司第一大股东，并且该公司 7 名董事中有 3 名由市政任命，并且董事长由市政任命，可以控制董事会，所以纳入合并范围。

## （二）合营、联营及参股企业情况

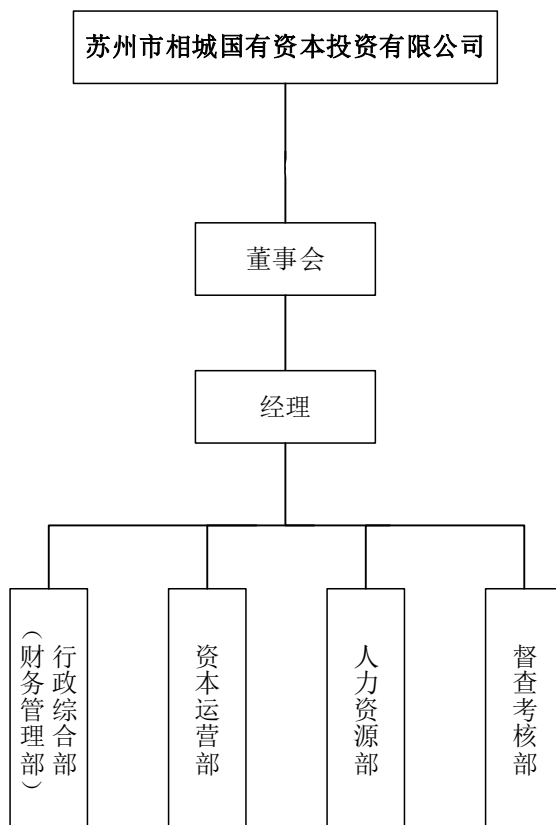
截至 2025 年末，发行人不存在账面价值占发行人总资产比例超过 10%，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10% 的合营、联营或参股公司。

## 五、公司组织结构

### （一）治理结构、组织架构设置及运行情况

#### 1、发行人组织结构

发行人在组织机构设置方面，坚持高效、精简的原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了行政综合部、资本运营部、人力资源部和督查考核部四个职能部门，组织结构图如下所示：



## 2、发行人治理结构

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，建立了股东、董事会和高级管理层，并设置了相关职能部门，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡。公司设董事会，由 5 人组成，对股东负责；公司设经理，对董事会负责，负责公司日常经营管理工作；

### 1、股东

公司不设股东会，由股东行使公司的最高权力，股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对发行公司债券作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 法律法规以及公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会。董事会由全体董事组成（含外部董事），其成员为七人，其中职工董事一人。非职工代表董事、执行公司事务的董事由公司股东任免和更换，职工董事由职工代表大会选举产生和更换。董事每届任期为三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事会设董事长一人。董事长由股东从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的或股东授予的其他职权。

## 3、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。

经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

总体来看，发行人治理结构完整，良好的治理水平为公司整体运营效率的提升提供了有效的制度保障。

## **(二) 发行人内部控制制度**

发行人结合自身特点和管理需要，从行政管理、人事管理、财务管理、担保管理、监督管控、资产管理六个方面完善了公司的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。发行人制定了一套旨在规范公司内部管理和风险防控的制度，内容涉及财务管理制度、办公室综合管理制度、经营管理制度等。

在财务管理方面，发行人制定了《财务管理制度》，以“严格执行财经纪律，以提高经济效益，壮大企业经济实力为宗旨”，采取“统一领导，集中管理，逐级审批”的管理体制，对组织收入、控制支出、加强经济管理、报销管理、财产保存和盘点等作出了详细的规定。

行政管理制度方面，发行人制定了《行政管理制度》、《人事管理制度》和《风险防控制度》，对人事考勤、绩效考核、流程审批、档案管理、合同管理、议事规则等作出了严格和详细的规定，严格控制员工失职、假公济私和徇私舞弊、档案散乱和丢失等风险。

融资管理制度方面，公司建立了《融资和担保管理制度》《债券信息披露管理制度（暂行）》《公司债券募集资金使用管理办法》，对公司本部和所属子公司融资、财产抵质押、和对外对内担保进行详细的规范，对公司所面临的财务风险进行了严格的把控。

总体来看，公司管理制度较为健全，能够满足公司经营现状。

## **(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与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，董事会下设审计委员会及经营管理层。发行人在人员设置上独立。

## 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门，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。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

## 六、公司董事与高级管理人员情况

### （一）董事、高级管理人员的基本情况

发行人报告期内不存在违法违规及受处罚的情况，现任董事与高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事与高级管理人员的基本情况如下：

发行人董事、高级管理人员情况表

姓名	现任职务	任职	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
何剑	董事长	2025年1月至今	是	否
项斌	董事、总经理	2025年1月至今	是	否

姓名	现任职务	任职	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
王婕妤	董事	2025年11月至今	是	否
匡泉生	外部董事	2025年1月至今	是	否
郁思云	外部董事	2025年1月至今	是	否
宋友辉	外部董事	2025年11月至今	是	否
周红玲	职工董事	2025年11月至今	是	否

## （二）董事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员不存在持有发行人股份或债券情况。

## （三）董事、高级管理人员公务员兼职情况

截至募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员中无公务员兼职，设置符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的要求。

## 七、公司主营业务情况

### （一）发行人营业总体状况

发行人是相城区最重要的国有资产运营主体，控股区域内多家国有企业，负责区域基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、物业租赁、测绘及检测等业务。

### （二）发行人最近两年营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

#### 公司近两年营业收入情况

单位：万元/%

项目	2025年度		2024年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设及代建	273,507.70	40.98	274,343.87	42.25
安置房及商品房销售	79,966.95	11.98	90,284.38	13.90
绿化保洁养护	90,977.65	13.63	79,326.16	12.22
自来水安装工程	25,978.49	3.89	34,679.67	5.34
物业租赁业务	39,873.57	5.97	35,779.04	5.51
污水处理	32,571.70	4.88	35,428.26	5.46
自来水销售	18,213.85	2.73	16,160.44	2.49
测绘检测	16,199.00	2.43	15,394.12	2.37
融资业务	14,297.12	2.14	14,361.97	2.21
供气业务	8,807.58	1.32	9,152.26	1.41
酒店经营	10,679.08	1.60	9,895.70	1.52
其他 <sup>1</sup>	56,267.65	8.43	34,530.05	5.32

<sup>1</sup> 发行人营业收入-其他主要由景区服务、管理运营、文化传媒、人力资源、售电、技术服务等业务构成。

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
合计	667,340.33	100.00	649,335.93	100.00

公司近两年营业成本情况

单位：万元/%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设及代建	246,374.70	45.92	244,921.30	47.01
安置房及商品房销售	70,722.76	13.18	81,030.17	15.55
绿化保洁养护	79,187.73	14.76	71,921.54	13.80
自来水安装工程	22,199.58	4.14	28,181.93	5.41
物业租赁业务	14,042.34	2.62	12,176.08	2.34
污水处理	24,911.82	4.64	21,829.97	4.19
自来水销售	14,924.85	2.78	13,089.90	2.51
测绘检测	9,517.83	1.77	8,786.07	1.69
融资业务	5,116.68	0.95	6,623.53	1.27
供气业务	8,111.85	1.51	8,980.03	1.72
酒店经营	8,979.43	1.67	8,314.29	1.60
其他	32,487.51	6.05	15,155.09	2.91
合计	536,577.08	100.00	521,009.92	100.00

公司近两年毛利润构成情况

单位：万元/%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设及代建	27,133.00	20.75	29,422.57	22.93
安置房及商品房销售	9,244.19	7.07	9,254.21	7.21
绿化保洁养护	11,789.92	9.02	7,404.62	5.77
自来水安装工程	3,778.91	2.89	6,497.74	5.06
物业租赁业务	25,831.23	19.75	23,602.96	18.39
污水处理	7,659.88	5.86	13,598.29	10.60
自来水销售	3,289.00	2.52	3,070.54	2.39
测绘检测	6,681.17	5.11	6,608.05	5.15
融资业务	9,180.44	7.02	7,738.44	6.03
供气业务	695.73	0.53	172.23	0.13
酒店经营	1,699.65	1.30	1,581.41	1.23
其他	23,780.14	18.19	19,374.96	15.10
合计	130,763.25	100.00	128,326.01	100.00

公司近两年毛利率情况

单位：%

项目	2025 年度	2024 年度
基础设施建设及代建	9.92	10.72
安置房及商品房销售	11.56	10.25
绿化保洁养护	12.96	9.33

项目	2025 年度	2024 年度
自来水安装工程	14.55	18.74
物业租赁业务	64.78	65.97
污水处理	23.52	38.38
自来水销售	18.06	19.00
测绘检测	41.24	42.93
融资业务	64.21	53.88
供气业务	7.90	1.88
酒店经营	15.92	15.98
其他	42.26	56.11
<b>合计</b>	<b>19.59</b>	<b>19.76</b>

发行人主要负责相城区基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、测绘及检测等业务。最近两年，发行人分别实现营业收入 649,335.93 万元和 667,340.33 万元。

从收入构成来看，基础设施建设及代建业务是公司营业收入最重要的来源，最近两年该板块分别实现业务收入 274,343.87 万元和 273,507.70 万元，占当期营业收入的比重分别为 42.25%和 40.98%，占比较大。发行人最近两年安置房及商品房销售业务分别实现收入 90,284.38 万元和 79,966.95 万元，安置房及商品房销售主要来自苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司和苏州市通和房地产开发有限公司。发行人最近两年绿化保洁养护收入分别为 79,326.16 万元和 90,977.65 万元，2025 年业务量有一定上升，导致该板块业务收入跃居集团第二。发行人最近两年污水处理业务收入分别为 35,428.26 万元和 32,571.70 万元；酒店经营业务收入分别为 9,895.70 万元和 10,679.08 万元，总体保持稳定。此外，公司物业租赁业务、融资业务等业务板块收入均对公司营业收入形成较好补充。

报告期内，公司营业毛利率分别为 19.76%和 19.59%，其中安置房及商品房销售板块毛利率分别为 10.25%和 11.56%，总体保持稳定，绿化保洁养护板块因业务量提升导致毛利率显著上升，自来水安装工程则因结算量下降导致毛利率随之下跌。

### （三）主要业务板块

#### 1、基础设施建设

发行人承担了相城区的基础设施建设及相关配套设施建设等任务，业务实施主体主要是子公司苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司、苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司、阳澄湖投资有限公司和苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司。其中，相城城建主要承接相城区公共基础设施建设；相城市政主要承接

相城区道路、桥梁等交通基础设施建设；阳投公司则主要承接盛泽湖区域（含环湖三镇：太平镇、阳澄湖镇、渭塘镇）土地开发整理、道路建设；阳澄湖生态主要负责阳澄湖度假区片区安置房项目、道路工程、景观改造项目等。

业务运营模式主要为：各业务实施主体与委托方签订委托建设协议，各项目主体负责项目建设、工程资金筹集等，项目竣工后由委托方进行回购，并按项目成本的一定比例进行成本加成。

最近两年，该业务收入包括发行人的基础设施建设业务收入和工程建设及代建收入，合计分别为 27.43 亿元和 27.35 亿元，分别占当期营业收入的 42.25%和 40.98%，呈下降趋势，主要是受完工进度和结算安排影响所致。

近年来，发行人主要完成了苏州市中环快速路北段工程（228 省道苏虞张公路改扩建工程/西环北延）、圣堂安置小区、G312 与 G524 节点等项目，项目总投资约 139.59 亿元，截至 2025 年末主要完工项目累计已确认收入 132.33 亿元。

**截至 2025 年末公司主要已完工基础设施建设项目情况**

单位：亿元

项目名称	总投资额	完工时间（年）	累计已确认收入	未来可确认收入	回款安排	业务主体	委托方
苏州市中环快速路北段工程	41.69	2016	35.36	10.50	预计 2030 年前逐步回款	相城市政	相城区交通运输局
G312 与 G524 节点	11.71	2020	12.37	-	预计 2026 年前逐步回款		相城保障房
524 国道城镇化	10.26	2019	10.50	-	预计 2026 年前逐步回款		相城保障房
南天成路西延	5.96	2021	5.93	0.63	预计 2027 年前逐步回款		相城保障房
G312 与 S228 节点	5.45	2020	3.95	0.01	预计 2026 年前逐步回款		相城保障房
黄蠡路（广济北路-金砖路）工程	1.60	2020	1.85	-	已回款		相城保障房
太平街道等相关区域实施拆迁、土地开发整理	6.00	2022	5.69	1.21	预计 2030 年前逐步回款	阳投公司	苏州市相城区太平街道集体资产经营公司
渭塘镇等相关区域实施拆迁、土地开发整理	4.69	2022	5.36	-	预计 2029 年前逐步回款		苏州民本工业投资有限公司
湿地公园	3.00	2022	5.58	-	预计 2029 年前逐步回款		苏州市相城区太平街道集体资产经营公司
盛泽湖规划项目	1.20	2023	1.32	-	预计 2029 年前逐步回款		苏州市阳澄湖城乡一体化建设发展有限公司

项目名称	总投资额	完工时间(年)	累计已确认收入	未来可确认收入	回款安排	业务主体	委托方
聚金路、盛泽荡路东段改造提升工程	1.15	2022	1.20	-	预计 2029 年前逐步回款		苏州市相城区太平街道集体资产经营公司
相城中学(高中部)	4.33	2023	1.79	3.19	预计 2030 年前逐步回款	相城城建	相城区政府
相城第二实验中学	2.76	2020	3.17	-	预计 2029 年前逐步回款		相城区政府
沈思港小学	2.18	2020	2.51	-	预计 2029 年前逐步回款		相城区政府
苏州工匠广场景观及配套工程	1.64	2021	-	1.89	预计 2029 年前逐步回款		相城区政府
苏州市第二工人文化宫	1.10	2020	1.27	-	已完成回款		相城区政府
服装城乐购广场	1.03	2016	1.19	-	已完成回款		相城区政府
圣堂安置小区	20.47	2024 <sup>1</sup>	17.80	-	预计 2030 年前逐步回款	阳澄湖生态	苏州市阳澄湖建设发展集团有限公司
沈周三期	13.37	2019	15.49	-	已完成回款		苏州市阳澄湖建设发展集团有限公司
<b>合计</b>	<b>139.59</b>	<b>-</b>	<b>132.33</b>	<b>17.43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

截至 2025 年末，公司主要在建基础设施建设项目包括苏州国际快速物流通道二期工程-春申湖路快速化改造工程和盛泽湖水环境综合整治等，项目计划总投资合计为 226.22 亿元，累计已投资 189.42 亿元。

### 截至 2025 年末公司主要在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资额	其中：资本金	资本金是否到位	开工年份	完工年份	累计已投资金额	2026 年计划投资额	2027 年计划投资额	2028 年以以后计划投资额	业务主体
盛泽湖水环境综合整治	12.95	1.00	部分到位	2021	2026	3.51	-	-	9.44	阳投公司
拆迁-批发市场	2.86	0.8	是	2023	2026	2.64	-	0.22	-	
拆迁-黄埭镇	1.26	0.3	是	2023	2026	1.10	-	0.16	-	
苏州国际快速物流通道二期工程	147.08	36.77	是	2017	2025	144.02	3.06	-	-	相城市政
X352 县道改扩建工程(漕湖大道东延)	48.62	12.16	是	2019	2025	33.96	14.66	-	-	
X203 澄阳路改扩建工程	7.37	1.84	是	2023	2025	2.71	4.66	-	-	
阳澄湖路改扩建工程	4.37	1.09	是	2023	2025	1.29	3.08	-	-	
发源路工程	1.71	0.43	是	2023	2024	0.19	1.52	-	-	
<b>合计</b>	<b>226.22</b>	<b>54.39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>189.42</b>	<b>26.98</b>	<b>0.38</b>	<b>9.44</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> 该项目体量较大，已于前期确认了部分安置房销售收入，2024 年为项目整体完工时间。

截至 2025 年末，发行人暂无拟建基础设施建设项目。

## 2、安置房建设

发行人安置房建设业务主要由子公司相城城建负责，相城城建接受相城区政府的委托，承接城区内的安置房建设任务。

业务运营模式：根据相城区政府与发行人于 2007 年签订的《关于安置房房款委托归集の確認函》，发行人作为专门承担相城区安置房建设经营的主体，负责区内安置房建设开发工作。发行人根据相城区的整体规划，利用自有资金或外部借款筹措项目资金，独立获取土地、开展方案设计及工程施工。因安置房性质特殊，在安置房建设完成达到销售条件后，发行人不宜作为对外收款的主体，故委托相城区政府代为销售收款，相城区政府按实际销售款划转给发行人，发行人根据安置房实际销售房款确认收入。《关于安置房房款委托归集の確認函》约定，相城区政府仅承担代为销售责任，不保证全部销售，若出现因退款、欠款、房屋质量纠纷、自然灾害等情况造成的损失，均由相城城投自行承担。

相城区政府根据所售安置房具体所在区域，设置相城区财政集中支付零余额账户、所在街道拆迁安置专户等专项账户进行款项归集。相城区政府根据各安置房的销售及房款归集情况，每年分批按实际归集的销售款从上述专项账户将房款划转给发行人。每年底，相城区政府与发行人确认代销安置房结算事项，发行人根据经确认后的安置房结算款确认收入，待收到项目回款后冲减应收账款。

安置房房款全部来自于被安置居民，政府账户只承担代收职责，截至 2025 年末，发行人已完工的安置房 418.64 万平方米，累计已完成投资 142.16 亿元，预计总销售金额 163.52 亿元，累计已销售金额 127.76 亿元，累计已回款 76.75 亿元。

### 截至 2025 年末公司已完工安置房项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资	累计已投资	总建筑面积	完工时间	预计总销售金额	累计已销售金额	累计已回款金额
御苑家园 E、F 区	3.56	3.56	16.36	2008.06	4.10	4.10	4.10
朝阳小区	3.86	3.86	13.41	2010.12	4.44	4.44	4.44
玉成小区一期	3.50	3.50	11.94	2009.09	4.03	4.03	4.03
玉成小区二期	9.40	9.40	44.00	2014.06	10.81	10.81	6.38
玉成小区三期	5.75	5.75	23.00	2013.12	6.61	6.92	6.17
唐家小区	1.55	1.55	5.96	2012.06	1.78	1.78	1.78

项目名称	计划总投资	累计已投资	总建筑面积	完工时间	预计总销售金额	累计已销售金额	累计已回款金额
安元佳苑小区扩建	2.05	2.05	6.42	2012.12	2.36	2.36	0.96
日益安置小区	2.90	2.90	7.30	2014.12	3.34	3.34	1.54
古巷小区二期	8.00	7.99	30.96	2015.12	9.20	9.20	2.11
众泾小区	3.90	3.90	13.68	2016.12	4.49	4.06	0.43
朱巷安置小区三期	25.01	25.59	75.67	2018.12	29.43	24.27	19.88
华元家园	9.44	9.24	23.59	2020.12	10.63	6.15	6.15
五众泾花园	25.65	25.65	59.38	2023.12	29.50	23.94	9.48
唐家花园一期	6.41	6.41	15.54	2023.12	7.37	3.41	2.16
雪泾花园一期	5.46	5.46	12.52	2023.12	6.28	5.46	3.63
唐家花园二期	4.47	4.47	10.70	2023.12	5.14	2.19	1.58
雪泾家园二期	3.63	3.63	7.31	2023.12	4.17	3.89	1.93
徐阳花园	17.25	17.25	40.90	2024.12	19.84	7.41	-
<b>合计</b>	<b>142.69</b>	<b>142.16</b>	<b>418.64</b>	<b>-</b>	<b>163.52</b>	<b>127.76</b>	<b>76.75</b>

截至 2025 年末，公司无拟建安置房项目。总体来看，安置房项目后续投资规模不大。

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

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）	2018 年 12 月 29 日	国务院	<p>第三十五条</p> <p>地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。</p> <p>经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。</p> <p>除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。</p> <p>除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。</p> <p>国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府</p>	禁止违规举债，禁止违规担保	经核查，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金，本期债券不存在地方政府通过发行人举借债务的情况。发行人及本期债券符合地方政府债务管理的相关规定。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			债务实施监督。		
政府投资条例	2019年4月14日	国务院	<p>第十一条</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门应当根据国民经济和社会发展规划、相关领域专项规划、产业政策等，从下列方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定：</p> <p>（一）项目建议书提出的项目建设的必要性；</p> <p>（二）可行性研究报告分析的项目的技术经济可行性、社会效益以及项目资金等主要建设条件的落实情况；</p> <p>（三）初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求；</p> <p>（四）依照法律、行政法规和国家有关规定应当审查的其他事项。</p> <p>投资主管部门或者其他有关部门对政府投资项目不予批准的，应当书面通知项目单位并说明理由。对经济社会发展、社会公众利益有重大影响或者投资规模较大的政府投资项目，投资主管部门或者其他有关部门应当在中介服务机构评估、公众参与、专家评议、风险评估的基础上作出是否批准的决定。</p>	规范政府投资项目	发行人基础设施建设业务及工程建设业务采用委托代建模式。发行人与业主方签署协议，接受委托从事工程建设，工程竣工验收合格后按实际造价加成一定比例进行结算。安置房业务中发行人利用自有资金或外部借款筹措项目资金，在安置房建设完成达到销售条件后，委托相城区政府代为销售，发行人根据安置房实际销售房款确认收入。综上，发行人相关业务不涉及政府投资。
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）	2014年9月21日	国务院	地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。	建立规范地方政府举债融资机制	经核查，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，因此发行人不存在为政府举债的情况。
			剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务	发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或投向公益性项目，地方政府不就本期债券承担任何偿债责任，不会违规以财政资金偿还本期债券，本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为，禁止违规担保	截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人对发行人的注资和财政补贴均按照合法合规的程序办理。本期债券未要求或接受由地方政府及其所属部门以任何方式提供担保。

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题	核查过程
			以 2013 年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。	存量债务甄别与管理	经与发行人确认，主承销商对发行人的地方政府债务甄别情况进行了核查，发行人本期债券发行不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。

### 3、商业地产开发

发行人商业房地产开发业务主要由相城城建、通和房地产和阳投公司负责，开发的商业房地产项目均位于相城区内，相关子公司均已取得房地产开发资质。公司商业房地产开发模式包括自主开发和合作开发，对于自主开发的项目，公司通过“招、拍、挂”手续市场化取得项目土地，项目开发资金主要来自项目贷款和预售房款。截至 2025 年末，公司主要已完工商业房地产项目包括水韵花都住宅一期、在水一方南住宅、水韵花都住宅二期、水韵花都商住三期、鹤云雅苑（即苏地 2018-WG-24 号地块商住项目）、领岛别墅项目等项目。

#### ①相城城建

相城城建涉及的商业性房地产开发业务主要包括普通住宅、高端别墅和商业地产。

运营及盈利模式：相城城建通过市场化招拍挂形式获得建设用地，按照规定程序取得可研批复、立项批复、建设用地许可证、工程规划许可证、施工许可证等相关项目文件，独立投资开发建设并取得预售许可证进行销售，实现销售收入。水韵花都住宅一期、在水一方南住宅、水韵花都住宅二期、水韵花都商住三期和鹤云雅苑均系住宅项目，由相城城建开发，项目总投资金额 45.86 亿元，截至 2025 年末累计实现销售收入 60.90 亿元，均已回款。

#### 截至 2025 年末相城城建主要已完工房地产项目情况

单位：亿元

项目名称	所在区域	已投资金额	建设期间	预售时间	已确认收入金额	回款金额
水韵花都住宅一期	相城区	10.95	2010.01-2011.12	2010.01	14.12	14.12
在水一方南住宅	相城区	5.03	2011.06-2014.06	2013.07	5.13	5.13
水韵花都住宅二期	相城区	12.84	2013.03-2015.12	2014.05	14.38	14.38
水韵花都商住三期	相城区	12.73	2016.03-2019.06	2018.11	22.77	22.77
鹤云雅苑	相城区	4.31	2019.07-2021.12	2020.08	4.54	4.54

项目名称	所在区域	已投资金额	建设期间	预售时间	已确认收入金额	回款金额
合计	-	45.86	-	-	60.94	60.94

### ②通和房地产

截至 2025 年末，通和房地产负责建设的溪云雅园项目总建筑面积合计 30.65 万平方米，计划总投资 65.34 亿元，截至 2025 年末已基本完工，已累计实现资金回笼 52.36 亿元。

#### 截至 2025 年末通和房地产主要在售房地产项目情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目名称	项目地点	建设起始日	土地面积	建筑面积	计划总投资	可售面积	销售均价	累计回笼资金
溪云雅园	苏州市相城区元和街道纪元路南、澄和路西	2020/1/10	9.75	30.65	65.34	19.78	30,000.00	52.36
合计	-	-	9.75	30.65	65.34	19.78	30,000.00	52.36

### ③阳投公司

阳投公司已完工的房地产项目主要为领岛别墅，该别墅建于 2005 年，立项批复总投资 2.00 亿，建筑面积 8.71 万平方米，可售面积 8.54 万平方米，截至 2025 年末，已累计销售面积 8.54 万平方米，累计确认收入 5.74 亿元，已回笼资金 5.74 亿元。

截至 2025 年末，阳投公司在建的房地产项目主要为云湖璞院，由阳投公司子公司苏州相铎置业有限公司负责开发，项目包含 15 栋 3 层联排别墅、31 栋 4 层叠加别墅及 3 栋 7 层精装洋房，可售房源 398 户，可售面积 7.20 万平方米，预计联排别墅销售均价为 26,000 元/平方米，叠加别墅销售均价为 21,500 元/平方米。该项目计划总投资 15.00 亿元，截至 2025 年末，已累计投入 11.46 亿元，其中土地出让金 7.52 亿元，已售 1.89 万平方米，累计实现资金回笼 4.19 亿元。

## 4、水务业务

发行人水务业务主要包括自来水销售、自来水工程安装和污水处理，其中自来水销售和自来水安装工程主要由子公司苏州市相城水务发展有限公司负责；污水处理主要由苏州市相城水务建设投资（集团）有限公司负责。2025 年，公司自来水售水量为 8,267 万吨，实现自来水销售收入 1.82 亿元。

#### 2024-2025 年公司自来水业务经营情况

项目	2025 年	2024 年
供水量（万吨）	9,556.00	9,242.00
售水量（万吨）	8,267.00	7,986.00
产销差率（%）	13.48	13.58
自来水销售收入（亿元）	1.82	1.62

水价方面，发行人按照相城区物价局、相城区财政局下发的相价[2017]7 号和相财预[2017]6 号文件执行，自 2017 年 4 月 1 日以来公司售水价格未发生变化。

相城区现行自来水价格表

单位：元/m<sup>3</sup>

用户分类			基本水价	水资源费	污水处理费	总水价
居民生活用水	第一阶梯	户均年用水量 0-216m <sup>3</sup> （含）	1.86	0.20	1.35	3.41
	第二阶梯	户均年用水量 216m <sup>3</sup> -300m <sup>3</sup> （含）	2.79	0.20	1.35	4.34
	第三阶梯	户均年用水量 300m <sup>3</sup> 以上	5.58	0.20	1.35	7.13
非居民生活用水			2.16	0.20	1.75	4.11
特种行业用水			3.16	0.20	2.02	5.38

水务工程建设方面，水务公司工程建设项目主要包括自来水安装工程、排水改造工程、城区防洪工程及产业园区给水工程等。2025 年，水务公司实现水务工程业务收入 2.60 亿元。截至 2025 年末，水务公司在建水务工程主要为 2023-2024 年相城区公共供水管网漏损治理工程及 2024-2025 年相城区公共供水管网漏损治理工程，项目计划总投资合计 2.04 亿元，累计已完成投资 1.54 亿元。截至 2025 年末，暂无拟建水务工程项目。

截至 2025 年末公司主要在建水务工程项目

单位：亿元

项目名称	计划总投资额	已投资额
2023-2024 年相城区公共供水管网漏损治理工程	0.35	0.35
2024-2025 年相城区公共供水管网漏损治理工程	1.69	1.19
合计	2.04	1.54

污水处理方面，根据《关于深入推进相城区水务一体化改革工作专题会议纪要》、《〈相城区水务（排水）一体化管理改革工作方案（试行）〉》（相委发〔2017〕32 号），相城区推进全区水务一体化改革，对污水处理厂实行一体化管理，发行人主要负责相城区除高铁新城区域外居民生活污水和非生活污水的处理。2020 年 4 月，水务集团与苏州市相城区水务局签订《苏州市相城区污水治理 ABO

项目授权合同》，由水务集团负责污水处理厂新改扩建、污水厂提标改造、污水管网建设等，项目总投资约 60.00 亿元，合作期限暂定 30 年，并约定付费方式为每吨污水处理费 3.00 元，污水处理费包括污水处理设施设备建设、污水处理成本、日常管理费用、设施设备更新维护费用、税金、保险等成本费用。根据《苏州市相城区污水治理 ABO 项目授权合同补充协议》，水务集团将污水治理项目的建设、运营、管理授权给下属子公司苏州市相润排水管理有限公司（简称“相润排水”），项目款项相城区水务局直接与相润排水结算。2023 年 3 月 22 日，根据《关于同意调整国有企业股权（第一批）的批复》（相政复[2023]9 号），将水务集团持有的相润排水 100% 股权无偿划转给公司，公司新增水务环保业务。2025 年，公司污水处理量为 9,723.34 万吨，实现污水处理费收入 3.26 亿元。截至 2025 年末，水务集团主要运营城区污水处理厂、城西污水处理厂、一泓污水处理厂等污水处理厂，污水处理能力合计为 32.10 万吨/天。

**截至 2025 年末公司主要运营污水处理厂情况**

污水处理厂名称	污水处理能力（万吨/天）	2025 年污水处理量（万吨）
城区污水处理厂	6.00	1,739.27
城西污水处理厂	12.00	3,666.52
一泓污水处理厂	4.00	1,000.47
漕湖污水处理厂一期	6.00	1,918.09
澄阳污水处理厂	2.00	878.27
黄埭污水处理厂	1.50	443.59
黄桥污水处理厂	0.60	77.13
<b>合计</b>	<b>32.10</b>	<b>9,723.34</b>

截至 2025 年末，水务集团主要在建污水处理厂项目为苏州市相城区黄埭高新区水质净化厂及再生资源中心项目，建设期为 2022-2028 年，项目计划总投资 15.27 亿元，截至 2025 年末已投入 5.22 亿元。

截至 2025 年末，发行人暂无拟建污水处理项目。

**5、测绘检测**

公司测绘及检测业务主要由子公司苏州市相城区立源测绘地理信息有限公司负责，业务主要集中在相城区，立源测绘主要提供建设工程质量检测与鉴定服务和排水管道检测服务。

盈利模式为：建设委托单位（甲方）委托发行人对工程进行检测，签订《建设工程质量检测委托合同》，合同约定项目的建设工程质量检测内容、工作条件、费用支付等条款，其中检测费用的单价以苏监协通【2015】06号关于公布《苏州市工程质量检测行业工程质量检测和建筑材料试验收费参考价》通知为依据，检测费用=检测数量\*单价，发行人出具委托费用清单，结算单位在确认清单内容后在约定时间内支付本次检测费，余款在工程竣工验收前全部付清。

截至 2025 年末，子公司立源测绘公司及其下属公司已取得业务相关资质及证书包括《检验检测机构资质认定证书》《建设工程质量检测机构资质证书及备案证书》和《乙级测绘资质证书》，可对水泥、钢筋原材料、钢筋焊接等项目、多个计量认证资质参数、行业资质参数进行检测。

序号	证书名称	内容或范围	证书编号	发证单位
1	检验检测机构资质认定证书	具备国家有关法律、行政法规规定的基本条件和能力，可以向社会出具具有证明作用的数据和结果。资质认定包括检验检测机构计量认定。	211020342058	江苏省质量技术监督局
2	建设工程质量检测机构资质证书及备案证书	见证取样检测；主体结构现场检测等。	苏建检字第 E028ABCE 号、苏建备字第 E028 号	江苏省住房和城乡建设厅
3	测绘资质证书	摄影测量与遥感、工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程、互联网地图服务等。	乙测资字 32512057	江苏省自然资源厅

目前，公司客户主要为相城区国有企业。排水管道检测服务主要是对污水接入市政管网的企业进行排水管网 CCTV 功能性检测，排查管网雨污混流等情况，主要集中于相城区。2025 年，公司测绘及检测收入为 1.62 亿元，同比有所增长。

## 6、类金融板块

发行人类金融板块主要由子公司苏州市相城金融控股(集团)有限公司负责。相城金控一方面承担相城区政府引导基金的运营管理职责，另一方面作为主发起人设立股权投资基金或直接进行股权投资。在基金及股权投资业务的基础上，相城金控还通过子公司开展商业保理、融资租赁和科技金融服务等业务。

相城金控主要承担着代区政府履行出资人职责，运用各类政府专项资金进行政府引导基金管理，由相城基金管理有限公司担任基金管理人，承担筛选子基金的基金管理人职责。区级政府引导基金的工商主体是相城金控下属子公司苏州市相城创新创业投资中心（有限合伙），成立于 2017 年 11 月 13 日。区级政

府引导基金设立规模为 100.00 亿元,首期规模 30.00 亿元,二期规模 50.00 亿元,截至 2025 年末,共有 70 只参股基金完成工商注册,引导基金已实缴出资 33.93 亿元,主要是投向智能制造、车联网、数字金融、生物医药领域。

相城母基金在投资子基金时,根据《苏州市相城金融控股(集团)有限公司相城创新产业母基金投资管理办法(试行)》的规定,对子基金的出资比例原则上不超过子基金认缴规模的 20%,且子基金应注册于相城区,存续期内不迁往区外;子基金已完成募集或认缴出资金额的比例原则上不低于拟设立基金规模的 60%;产业引导基金对单个企业的累计投资额不得超过基金注册资本或认缴出资额的 20%;子基金对相城区的反投比例为 1:1,即子基金向相城区的投资总额不低于产业引导基金的出资额;子基金的存续期限原则上不超过产业引导基金的存续期限。基金管理费方面,基金规模在 10 亿元及以下的,年度管理费以基金注册资本或认缴出资额作为计算基数,最高不超过 2%;基金规模在 10 亿元以上且区镇两级国有出资 20%及以上的,年度管理费以基金实缴出资额作为计算基数,最高不超过 2%。

2025 年末,相城创投自主组建的股权投资基金共成立基金 18 只,总规模 50.05 亿元,已实缴 30.31 亿元。截至 2025 年末,相城创投通过股权直投共参股 18 家公司,投资金额合计 8.80 亿元,退出金额 6.31 亿元。

相城金控保理业务主要由其二级子公司苏州市相城融金商业保理有限公司开展。融金保理成立于 2018 年 3 月,主要基于供应商转让的应收账款债权向其提供资金融通,从而为其提供融资支持。保理业务投放对象主要为区内中小企业、国有公司等,债务人均均为苏州市内国有企业,业务风险较小,回款来源较为可靠。截至 2025 年末,融金保理应收保理款余额为 15.65 亿元,客户行业分布于批发零售业和制造业,2025 年末应收保理款占比分别为 26.51%和 25.5%。2025 年实现保理收入 6,751.51 万元,截至 2025 年末无不良资产。

相城金控融资租赁业务主要由其二级子公司苏州市相城融资租赁有限公司开展。相城租赁成立于 2019 年 1 月,依托相城金控的平台资源,立足于相城区经济发展,业务聚焦公共事业和企业融资两大板块,以两大板块的行业龙头以及上市公司等为运营重点,为城市经济发展和社会效益提升提供金融服务,为企业设备购置及补充流动资金提供资金融通。同时,相城租赁也积极探索新的业务模式,寻求新的利润增长点,包括与市内国资融资租赁及商业保理公司推进联合租

赁及团保理业务、中小企业池保理业务、融资租赁通道业务以及远期信用证贴现业务等。截至 2025 年末，公司的融资租赁业务均为售后回租，应收融资租赁款余额为 5.92 亿元，期限在 1-5 年，承租人多为江苏省本地国企。2025 年，相城租赁实现营业收入 0.2 亿元，截至 2025 年末尚未出现不良资产。

相城金控小额贷款业务由子公司苏州市相城科技小额贷款有限公司开展，相城科贷成立于 2019 年 12 月。2025 年，相城科贷完成 29 笔小贷业务，合计 1.49 亿元，截至 2025 年末小贷余额 0.8 亿元，客户主要包括苏州华锐杰新材料科技有限公司、苏州惠业材料科技有限公司、江苏霁康科技有限公司等企业。

此外，相城金控还从事融资担保、不良资产处置、软件技术服务及科技金融服务等业务，目前业务规模均相对较小。

### 7、物业租赁业务

最近两年发行人实现物业租赁收入分别为 3.58 亿元和 3.99 亿元，业务毛利率分别为 65.97%和 64.78%，总体保持稳定。

相城市政主要租赁资产为繁花中心项目、繁花邻里项目及芯汇湖大厦。其中苏州市四城房产置业有限公司负责“繁花中心”项目的开发和运营、润城商业负责“繁花邻里”项目的开发和运营。

芯汇湖大厦系相城市政以 4.80 亿元的价格向苏州高铁新城文化旅游发展有限公司购买的写字楼，项目总建筑面积为 6.48 万平方米，包括地上 23 层，地下 3 层，截至 2025 年末整体出租率约 80%。

繁花中心项目为集购物、休闲、餐饮、娱乐、酒店、办公、居住为一体的城市商业综合体，总投资 26.00 亿元，于 2014 年 9 月完工。项目建设用地面积 6.93 万平方米，总建筑面积 30 万平方米，共建有 529 套酒店式公寓、1 幢酒店、293 套商业裙房、253 套写字楼、1.80 万平方米地下商业以及两层地下停车场。其中，441 套酒店式公寓和 165 套商业裙房用于销售，截至 2025 年末均已销售完毕。繁花中心剩余房产均由公司持有用于出租。

#### 截至 2025 年末繁花中心项目出售、租赁情况

单位：万元/%

物业类型	合计数 量	用于 出售 数量	已出 售数 量	已销售 金额	用于 出租 数量	出租率	租金收入	
							2024 年	2025 年
酒店式公寓 (套)	529	441	441	22,171	88	100.00	6,260.42	6,014.07

物业类型	合计数量	用于出售数量	已出售数量	已销售金额	用于出租数量	出租率	租金收入	
							2024年	2025年
写字楼（套）	253	-	-	-	253	79.00		
商业裙楼（套）	293	165	165	19,323	128	96.47		
地下商业（万平方米）	1.80	-	-	-	1.80			
停车位（个）	1,500	-	-	-	-	-		
酒店							整租	

“繁花邻里”项目由润城商业负责开发，该项目为苏州地铁二号线配套商业项目，围绕“儿童主题”、“餐饮美食”、“生活配套”、“康体娱乐”等业态，为周边社区居民提供基本生活需求。该项目总投资 3 亿元，项目占地面积 1.04 万平方米，规划建筑面积 3.80 万平方米，可供出租面积为 2.25 万平方米。

**截至 2025 年末繁花邻里项目出售、租赁情况**

单位：万元、万平方米

物业类型	可供出租面积	已出租面积	租金水平（元/平方米/月）	2025 年租金收入
商铺	1.11	0.93	41	253.59
酒店	0.38	0.38	36	155.85
写字楼	0.10	0.09	48	44.33
公寓	0.66	0.66	28	212.07
<b>合计</b>	<b>2.25</b>	<b>2.06</b>	-	<b>665.84</b>

阳澄·繁花里商业为邻里型商业综合体，用于租赁，于 2024 年 12 月完工，总建筑面积约 6 万方，总投资约 5.3 亿元，可供出租面积为 13,659.5 平（商业+酒店），截至 2025 年末出租率为 98.41%，平均租金为 35 元/平方米/月，2025 年度实现收入 475.34 万元。

发行人其他租赁资产情况如下：

**发行人 2025 年末主要出租物业情况表**

运营主体	项目名称	业态类型	可对外出租面积（万㎡）	出租率（%）	2025 年平均出租价格（元/平米/月）	2025 年度租金收入（万元）
相城金控	苏州（相城）数字经济创新产业园	产业园	1.11	100	105	1,398.93
和兆资产	采莲大厦主楼	办公	2.25	100	27.64	747.37
和兆资产	活力大厦	办公	11.55	81.71	30.89	3352.67
相城城建	活力岛中岛	商业	0.04	100	39.2	20
和兆资产	活力岛西岛	产业园	3.45	100	43.63	1764.83
和兆资产	元和塘小外滩 1-3 号楼	商业	0.39	100	39.51	185.7

运营主体	项目名称	业态类型	可对外出租面积 (万m <sup>2</sup> )	出租率 (%)	2025年平均出租价格 (元/平米/月)	2025年度租金收入 (万元)
和兆资产	元和塘小外滩 4-6 号楼	商业	3.02	100	28.78	1043.23
和兆资产	陆慕农贸市场	专业市场	0.96	100	36.63	422.77
和兆资产	润南大厦	办公	2.88	96.45	44.86	1463
和兆资产	市民活动中心 2 号楼	办公	2.83	100	50	1700
和兆资产	疾控中心南楼	办公	0.86	100	35	361.16
和兆资产	行政中心 4 号楼	办公	0.2	100	50.58	122.21
和兆资产	国检大厦	办公	0.58	100	50	350.46
和兆资产	书香苑商铺	商业	1.14	80.02	36.03	395.64
和兆资产	采莲路商铺	商业	0.7	100	25.22	211.16
和兆资产	台家大厦 6-7 层	其他	0.24	100	15.31	43.2
和兆资产	黄金大楼	商业	2.42	100	21	609.94
和兆资产	春申湖大酒店	酒店	4.59	100	9.08	500
和兆资产	富元雅苑 1 幢	酒店	0.66	100	40	118.63
和兆资产	在水一方大酒店	酒店	3.21	100	4.56	399.83
和兆资产	庆元路北侧加油站场地	其他	0.06	100	9	6.16
和兆资产	澄阳路西侧加油站场地	其他	0.06	100	9	6.16
和兆资产	御苑家园及水韵花都 30 套房屋	住宅	0.21	100	10	17.01
和兆资产	春丰街商铺	商业	0.6	100	56.92	410.46
和兆资产	万泾花园门面	商业	0.1	77.49	114.96	109.35
和兆资产	活力岛久遇里	商业	1.87	100	33.11	756.19
和兆资产	水韵花都久遇里	商业	1.63	74.16	57.52	881.24

截至 2025 年末，发行人在建物业租赁项目主要包括苏地 2021-WG-55 号地块项目（苏州相融商业中心项目）、青苔科学家村 67 号地块项目和青苔国际工业设计村等，总建筑面积 109.6 万平方米，计划总投资 106.27 亿元（含项目土地出让金），截至 2025 年末累计已投资 73.01 亿元。项目后续主要通过相关物业出租、出售来实现资金平衡。

截至 2025 年末发行人在建物业租赁项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	主要建设内容	计划总投资	总建筑面积	已完成投资
苏地 2021-WG-55 号地块项目（苏州相融商业中心项目）	酒店、服务型公寓和商业	14.01 <sup>1</sup>	14.18	10.20

<sup>1</sup> 包括项目土地出让金 2.15 亿元。

青苔科学家村 67 号地块项目	零售商业、餐饮、旅馆、商务金融	23.80 <sup>1</sup>	19.39	8.85
黄桥街道智慧商务街区项目	住宅、办公楼和商业	9.52	7.26	8.62
智慧制造产业园	研发办公楼、商业和其他配套	8.61	8.64	8.37
青苔国际工业设计村	国际设计产业综合体	12.28	7.08	10.68
春旺智能制造创新港北区项目	产业综合体，主要包括研发区、研发孵化小试及独栋生产厂房	10.04	13.00	4.72
航空航天产业园一期项目	产业园	14.51	18.42	11.26
相城（黄桥）生物科技项目	产业园	8.40	16.98	7.46
御惠望亭物流中心项目 <sup>2</sup>	物流园区和其他配套	5.10	4.65	2.85
<b>合计</b>	-	<b>106.27</b>	<b>109.6</b>	<b>73.01</b>

此外，发行人还开展景区及道路保洁服务业务，运营的景区主要包括苏州中国花卉植物园、荷塘月色湿地公园和苏州盛泽湖月季公园等，收入主要来自门票收入及景区服务收入。由于景区规模较小，该业务收入规模有限。保洁服务业务主要由发行人子公司苏州市相城环境卫生服务有限公司运营，主要负责元和、黄埭、北桥、黄桥、漕湖、澄阳、望亭七个板块的环卫保洁、河道保洁、公路保洁、航道保洁、餐厨垃圾处理等业务。

发行人酒店经营业务由苏州市相城生态文旅发展（集团）有限公司及其子公司负责，截至 2025 年末，公司在经营酒店及民宿包括苏州阳澄喜柯大酒店、苏州悦季·元来酒店及阳澄湖悦榕庄等。2025 年，公司实现酒店经营业务收入 1.07 亿元，随经营酒店数量增加，收入较上年也有所增加，业务毛利率为 15.92%。截至 2025 年末，公司在建酒店项目为阳澄湖健康颐养中心。

#### （四）公司所在行业发展现状

##### 1、安置房建设行业的发展现状及前景

安置房建设是一项政策性、法规性很强的工作，关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。同时，安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，推动住宅高层化、环境绿色化、配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房群众的切身利益。

<sup>1</sup> 包括项目土地出让金 4.13 亿元。

<sup>2</sup> 该项目为合作开发，项目公司为苏州御惠物流产业发展有限公司，其中和恒产投资持股比例为 70.00%，苏州市吴门望亭高新技术发展有限公司（实际控制人为相城区政府）持股比例为 30.00%。

城镇化的持续推进仍是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素，当前我国城镇化正处在快速发展中后期，从“规模扩张”全面转向“质量提升”。截至2025年末，我国城镇常住人口95380万人，占总人口比重为67.89%，圆满完成“十四五”规划目标。根据国家部署，到2030年城镇化率将达到71%，未来五年仍有超3000万农业转移人口进城。旧城改造和新城建设逻辑已转变为“留改拆并举、以保留改造为主”，安置房建设重点转向存量盘活与品质提升并重。

2023年8月国务院印发的《关于规划建设保障性住房的指导意见》奠定了行业发展基础框架，明确了加大保障性住房供给、推动房地产业转型两大目标。2025年12月全国住房城乡建设工作会议对2026年及“十五五”时期安置房建设作出全新部署，核心推动收购存量商品房用作安置房、提升建设品质、强化交付保障，并将安置房建设与城市更新、城中村改造有机结合。2026年以来，“先安置后拆迁”原则全面推行，中央财政和专项债持续加大支持力度，为行业发展提供了充足资金保障。

当前动迁安置房行业呈现出清晰的发展新趋势，存量安置成为主流，多地通过收购存量商品房加快安置进度并化解房地产库存；建设品质全面升级，安置房项目普遍执行绿色建筑标准，完善教育、医疗等公共服务配套；补偿方式日趋多元化，房票安置成为新主流，被征收人可自主选购住房并享受额外奖励；同时全国启动拆迁历史遗留问题专项清查，重点解决烂尾、办证难等问题，切实保障被征收群众的合法权益。

## 2、基础设施建设行业

我国城市建设步伐日益加快，目前正处于城镇化建设的加速发展阶段。伴随着城镇化建设进程的有序推进，消费需求和投资需求日益旺盛，成为我国经济增长的重要依托。其中，基础设施建设构成了投资需求的重要组成部分，有效地扩大内需，促进产业结构调整，提振了经济。2024年国内生产总值140.2万亿元，比上年增长5%。2025年8月15日，中共中央、国务院发布的《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》指出，要完善城市基础设施，通过优化城市基础设施布局、结构、功能，加强系统集成高效利用城市地下空间等，营造高品质城市生活空间。随着经济持续健康发展以及城镇化步伐的稳步推进，基础设施投资将进一步增加。与此同时，伴随着原有基础设施的更新改造和基础设施功能的提升，基础设施建设也将迎来新的增长契机。

苏州市相城区是经国务院批准于 2001 年 2 月设立的苏州市新城区，位于苏州北部，东依阳澄湖和昆山，西衔太湖，北接无锡和常熟，南临苏州老城区、工业园区和高新区。相城区下辖 4 个镇、7 个街道，拥有 1 个国家级经开区、1 个苏相合作区、1 个省级高新区、1 个高铁新城和 2 个省级旅游度假区，总面积 489.96 平方公里。相城区拥有阳澄湖水面的三分之二，水产资源丰富，阳澄湖大闸蟹驰名中外。在苏州市经济发展的巨大引擎推动下，相城区的经济水平逐年提高。2025 年相城区地区生产总值实现 1430.81 亿元，一般公共预算收入 159.51 亿元。经济实力的增强和固定资产投资力度的加大，为相城区的经济发展奠定了良好的基础。

作为苏州中心城市发展空间的主导方向之一，相城区极具发展潜力和活力。建区以来，相城区经济飞速发展，综合实力不断增强，城市基础设施建设也取得了巨大的成果。相城区深入贯彻落实科学发展观，切实转变发展方式，围绕建设“苏州新门户，城市新家园，产业新高地”的目标，全面实施城市化提升、创新转型、人才强区、民生优先、可持续发展战略，主动适应新常态，凝心聚力抓改革、促创新、惠民生，经济发展、社会事业、人民生活 and 城乡环境等各项工作取得明显进步，为率先全面建成小康社会奠定了坚实基础，在相城后发崛起的征程上迈出了坚实步伐。

### 3、房地产行业

2021 年 10 月，习近平在《扎实推进共同富裕》中指出“要积极稳妥推进房地产立法和改革，做好试点工作”。2022 年 3 月，李克强总理在《政府工作报告》强调，保障好群众住房需求，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，更好满足购房者合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2023 年我国政府工作报告明确提出，要有效防范化解头部房企风险，促进房地产平稳发展，为后续房地产调控利好政策奠定基调。此后，相关部委密集发力，住建部出台“认房不认贷”政策，一二线城市迅速响应，调整首套房认定政策；央行推动降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率，降低首套二套最低首付比例。中央金融工作会议再次强调促进金融与房地产良性循环，因城施策用好政策工具箱，并提出一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保障住房

市场中长期供需平衡,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,向更高水平的“住有宜居”迈进。

2024年,地产政策坚持“优化存量、严控增量”,从供求两端共同发力,稳地产政策力度空前、效果明显,楼市出现多重积极信号,力促房地产市场平稳运行。

2025年8月15日,中共中央、国务院发布的《中共中央国务院关于推动城市高质量发展的意见》提出,要系统推进“好房子”和完整社区建设,加快构建房地产发展新模式,更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求;全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平,大力推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”建设;坚持人口、产业、城镇、交通一体规划,建设创新型产业社区、商务社区;加快建设完整社区,完善城市社区嵌入式服务设施,构建城市便民生活圈。科学制定实施城市更新专项规划,一体化推进城市体检和城市更新,创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好城市环境,促进产城融合、职住平衡。

相城区位于苏州市中心城区北部,受益于苏州市“保护老城区”及“城市发展重心东进北拓”的城市发展战略,相城区近年来发展后劲逐步显现,城区面貌焕然一新,生态环境持续改善,已成为苏州人安家置业的主要区域,房地产开发规模不断扩大。未来,相城区将落实居民住房保障政策,逐步实行廉租房与公租房并轨。完善保障房准入、退出机制,逐步推进全区住房保障体系改革,统筹安排城镇危旧房屋改造、拆迁计划,逐步改善居住条件;科学合理调控房地产开发总量和结构。保持房地产开发投资和商品住宅供应满足市场合理需求,控制商业办公用房开发,促进房地产市场平稳健康发展。

#### **4、水务行业**

建国以来我国水务行业取得了突飞猛进的发展。统计显示,与建国初期相比我国当前城市供水综合生产能力增加了一百余倍,用水人口增加了约34倍;城市污水处理事业取得了蓬勃发展。水务行业作为市政公用事业的重要组成部分,其市场化、产业化开始起步并逐渐加快,初步建立了比较完善的水务行业法规体系和标准规范体系,形成相互配套的标准和技术规范。水务行业的快速发展为加快我国城市化进程、构建环境友好型社会起到了推动作用,城市供水设施不足的矛盾进一步得到缓解,居民用水质量得到明显改善和提高,城市污水处理也进入快速发展阶段。

在取得成效的同时，我国水务行业仍面临十分严峻的挑战。由于行业特性，水务行业是国内改革幅度和变化较小的行业，诸如经济效益低下、运作效率不高、对政府的依赖度过大、融资渠道狭窄等国有化、事业化传统体制的弊端仍较为明显，从根本上消除上述弊端，需要政府和水务行业长期的共同努力。同时，随着我国社会经济的快速发展，以及工业化、城市化进程的加快，工业用水、生活用水等需求明显增加，水资源短缺与水需求旺盛的矛盾日益突出，且工业废水、生活污水等污水排放量也不断增加，水环境治理与建设和谐生态社会的课题亟待破解。

进入 21 世纪以来，水能源短缺问题已成为世界各国瞩目的焦点问题。我国政府同样高度重视水资源短缺问题，大力促进水利水务行业的发展，水务行业已成为中国未来发展最快的产业之一。2012 年中央一号文件对我国水利问题高度关注，提出要“加快大中型灌区配套改造、灌排泵站更新改造、中小河流治理，扩大小型农田水利重点县覆盖范围，大力发展高效节水灌溉，加大雨水集蓄利用、堰塘整治等工程建设力度，提高防汛抗旱减灾能力”。2013 年召开的中央水利工作会议更是将水利建设提高到“事关我国社会主义现代化建设全局和中华民族长远发展重大而紧迫的战略任务”的高度。政府日益提高的节能环保要求、市政公用的继续开放、环境产业政策的推进以及投融资环境的日趋完善，将为水务行业的发展打下一个厚实的基础。可以预见，经过市场的供需调节以及国家政策的调整控制，水务行业将迎来一个潜力巨大的发展时期，特别是供水、污水处理的发展空间巨大。国务院于 2015 年 4 月 16 日印发《水污染防治行动计划》，从全面控制污染物排放、推动经济结构转型升级、着力节约保护水资源、强化科技支撑、充分发挥市场机制作用、严格环境执法监管、切实加强水环境管理、全力保障水生态环境安全、明确和落实各方责任、强化公众参与和社会监督等十个方面开展水污染防治行动，预计此项行动计划将进一步推动污水处理领域的投资需求。

相城区西衔太湖，东含阳澄湖，北由望虞河连接长江，南与苏州市区河网相连，全区总面积 496 平方公里，水面面积 192.82 平方公里，水面占有率 38.87%，为太湖水网低洼圩区及平原区的一部分，区内河道密布，水资源极为丰富。区内的阳澄湖作为江苏省重要的淡水湖泊之一，也是苏州市重要的工业用水和生活用水来源之一。根据《苏州相城区十四五规划和 2035 年远景目标纲要》，相城区将按照安全高效、互联互通、综合调配、健康生态的要求，提升用水安全保障能

力。

## （五）公司行业地位及主要竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

发行人是相城区最重要的国有资产运营主体，控股区域内多家国有企业，负责区域基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、物业租赁、测绘及检测等业务。

发行人是苏州市相城区基础设施建设、安置房建设和水务经营行业的龙头企业，在苏州市相城区内具有行业垄断地位，得到相城区政府重点扶持。发行人担负着苏州相城区内基础设施建设和安置房建设的任务，市场相对稳定，持续经营能力较强，经营的资产均具有长期稳定的收益。随着相城区经济社会的不断发展、人民生活水平的不断提高，公用事业行业产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加，发行人在区域内的行业垄断地位将更加凸显。

### 2、发行人的竞争优势

#### （1）区域经济优势

苏州市相城区是经国务院批准于 2001 年 2 月设立的苏州市新城区，位于苏州北部，东依阳澄湖和昆山，西衔太湖，北接无锡和常熟，南临苏州古城区、工业园区和高新区。相城区下辖 4 个镇、7 个街道，拥有 1 个国家级经开区、1 个苏相合作区、1 个省级高新区、1 个高铁新城和 2 个省级旅游度假区，总面积 489.96 平方公里。相城区拥有阳澄湖水面的三分之二，水产资源丰富，阳澄湖大闸蟹驰名中外。在苏州市经济发展的巨大引擎推动下，相城区的经济水平逐年提高。2024 年相城区地区生产总值实现 1,385.04 亿元，一般公共预算收入 157.31 亿元。经济实力的增强和固定资产投资力度的加大，为相城区的经济发展奠定了良好的基础。

产业规划方面，苏州市支持相城区：①积极参与长三角地区分工协作，争取上海虹桥国际中央商务区政策试点向高铁新城覆盖，加强与长三角地区龙头企业、科研平台、高校院所的对接合作，积极融入长三角产业链和供应链，加大对优质产业项目的招商力度，吸引更多优质教育、医疗、文旅、商贸等资源在高铁新城布局；②大力推进枢纽经济发展，推进人流、物流、信息流和资金流在高铁新城持续导入，加快吸引高层次的企业、人才、资本和技术落户，推动更多高能级的创新平台和总部经济扎根，支持新兴经济、科技研发、生产性服务业等产业发展

壮大，支持长三角国际研发社区，支持高铁新城建设创投、风投、基金等资本投资运作平台；③培育打造重点产业创新集群，把做强数字经济作为推动高铁新城转型发展的关键增量，聚焦数字金融、先进材料、智能车联网等重点领域，依托苏州实验室等重大平台，打造具有全国影响力的数字经济时代产业创新集群。

总体来看，相城区交通发达，经济发展状况突出，产业发展特色鲜明，地方政府财政收支状况良好。随着经济的持续发展，相城区财政实力不断增强，为全区的发展和基础设施建设提供了有力保障。

## **(2) 地方政府的支持**

发行人系苏州市相城区最重要的国有资产运营主体，业务涉及区域内基础设施建设、安置房建设、水务等领域，业务具有较强的区域专营性，在相城区国有企业中地位突出。公司实际控制人为相城区政府，相城区政府在资产、资金等方面存在对公司长期稳定且显著的支持。发行人各项业务的开展获得了地方政府的高度重视和大力支持。未来在长三角经济区快速发展的大环境下，发行人势必将获得更多的业务发展机会。随着业务规模逐渐增大，持续盈利能力不断增全，发行人的经营业务已经进入持续、稳定、快速的发展阶段，预计也将持续获得地方政府的大力支持。

## **(3) 垄断竞争优势**

发行人是苏州市相城区基础设施建设、安置房建设和水务经营行业的龙头企业，在苏州市相城区内具有行业垄断地位，得到相城区政府重点扶持。发行人担负着苏州相城区内基础设施建设和安置房建设的任务，市场相对稳定，持续经营能力较强，经营的资产均具有长期稳定的收益。随着相城区经济社会的不断发展、人民生活水平的不断提高，公用事业行业产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加，发行人在区域内的行业垄断地位将更加凸显。

随着相城区“创新引领、产业强区、城市提升、生态优先、民生为本”五大发展战略的实施，相城区经济将迎来更广阔的发展空间，区域竞争优势更加突出，这将更有助于发行人未来竞争能力的提升。

## **(4) 显著的协同效应和良好的信用水平**

发行人在各项业务运营管理之间具有显著的协同效应。房地产产业与水务工程的开发与建设带动基础设施业务的发展。同时，相城区城市基础设施的不断建设与完善也将给发行人各业务板块的发展提供更为快速、便捷的服务，具有良好

的互动互补性。

另外，发行人具有良好的信用水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，历年贷款不存在重大逾期贷款情况。发行人显著的协同效应、良好的信用水平和较强的融资能力，为公司的发展提供了较强的支撑。

#### **(5) 人才管理优势**

发行人及其子公司自成立以来，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，实现国有资产的保值和增值，在基础设施建设、安置房建设和水务经营方面的经验丰富。作为相城区城市基础设施建设的主力军，发行人承担着大量城市基础设施建设项目，多年的实践也培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，成功完成了相城区内多个重大项目的建设开发，在相城区具有突出的经营优势和人才管理优势。

### **八、其他与发行人主体相关的重要情况**

#### **(一) 发行人违法违规情况说明**

报告期内，发行人及其重要子公司不存在重大违法违规行为，未被列入失信被执行人名单。

报告期内，发行人董事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况，发行人董事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

#### **(二) 媒体质疑事项**

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人无被媒体质疑的重大事项。

#### **(三) 重大负面舆情**

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （二）会计政策变更

1、2024 年度：

无。

2、2025 年度：

无。

#### （三）会计估计变更

报告期内，发行人主要会计估计未发生变更。

#### （四）会计差错更正

报告期内，发行人无重大会计差错更正。

#### （五）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司 2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2024 年度、2025 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见的中兴华审字[2025]第 021322 号审计报告和中兴华审字[2026]第 00010910 号审计报告。

#### （六）报告期内发行人合并范围变化情况

最近两年合并范围变化情况			
2024 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	变动原因

最近两年合并范围变化情况			
1	苏州市陆慕老街开发投资有限公司	组织管理服务	新设
2	苏州市相城绿融生态建设有限公司	房地产开发经营	新设
3	苏映影业（苏州）有限公司	影视节目制作	新设
4	苏州高铁之心商业运营管理有限公司	综合管理服务	新设
5	澄商达（深圳）企业咨询有限公司	综合管理服务	新设
6	苏州班佑咨询管理有限责任公司	其他建筑业	取得控制权
7	苏州御惠物流产业发展有限公司	工程和技术研究和试验发展	取得控制权
8	长三角教研科技产业园(苏州)有限公司	工程和技术研究和试验发展	取得控制权
2024 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	变动原因
1	苏州市相城区生态园农副产品批发市场有限公司	市场设施租赁、市场管理服务	注销
2	苏州相城吴门望亭文化旅游发展有限公司	公共设施管理业	注销
3	苏州市相城区正通交通工程建设有限责任公司	市政工程建设及配套服务	注销
4	苏州市莱科元城镇建设发展有限公司	基础设施工程建设	注销
5	苏州市欣沃工程建设有限公司	市政工程建设及配套服务	注销
6	苏州市赛恒建设发展有限公司	市政工程建设及配套服务	注销
7	苏州市相城区翡柏绿化工程有限公司	绿化及养护工程	注销
8	苏州市相城绿联环卫服务有限公司	垃圾处理	注销
9	苏州市相城水务建设投资（集团）有限公司	水利管理业	注销
10	苏州市相润排水管网运维有限公司	检验检测服务	注销
11	苏州市相澄水业发展有限公司	酒、饮料和精制茶制造业	注销
12	苏州和琼置业有限公司	房地产开发经营	丧失控制权
13	苏州市相城基金管理有限公司	基金管理	股权转让
14	江苏金服数字集团有限公司	数字技术服务	股权转让
2025 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	变动原因
1	苏州市相融保洁服务有限公司	其他清洁服务	新设
2	苏州环通再生资源科技有限公司	金属废料和碎屑加工处理	新设
3	香港相城實業長風有限公司	实业投资	新设
4	苏州青苔商业发展有限公司	房地产业	新设
2025 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	变动原因
1	苏州市相城生态建设（集团）有限公司	生态景观开发、保护	注销
2	苏州市相城生态景区管理有限公司	公园、景区及商业配套设施运营和管理	注销
3	相旅（南京）商业管理服务有限公司	商务服务业	注销

最近两年合并范围变化情况			
4	苏州市相润环境检测有限公司	专业技术服务业	注销
5	苏州市智胜建设工程有限公司	市政工程建设及 配套服务	注销
6	苏州市相城环境卫生服务有限公司	城市生活垃圾处理	注销
7	长三角教研科技产业园（苏州）有限公司	工程和技术研究和 试验发展	注销
8	苏州市相城悦季佳宜房地产开发有限公司	房地产业	丧失控制权
9	苏州相数致连科技服务有限公司	科学研究和技术 服务业	注销

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近两年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

##### 公司报告期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
<b>流动资产：</b>		
货币资金	801,139.96	654,658.68
交易性金融资产	11,900.00	10,000.23
应收票据	600.41	524.98
应收账款	2,372,979.14	2,118,262.86
预付款项	27,036.64	127,658.75
其他应收款	1,874,014.27	2,281,398.99
存货	3,501,164.51	3,542,879.84
合同资产	6,591.78	4,694.58
一年内到期的非流动资产	18,339.33	21,575.94
其他流动资产	142,820.62	111,705.81
<b>流动资产合计</b>	<b>8,756,586.65</b>	<b>8,873,360.67</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	8,044.19	10,195.31
长期应收款	41,210.42	12,094.76
长期股权投资	219,092.38	247,188.56
其他权益工具投资	1,097,107.35	883,966.13
其他非流动金融资产	513,907.70	474,015.04
投资性房地产	1,102,135.13	993,185.62
固定资产	1,072,319.67	630,802.86
在建工程	835,957.37	885,075.74
使用权资产	220.63	812.64
无形资产	359,379.72	363,856.70
商誉	813.08	813.08
长期待摊费用	13,210.46	13,795.92

项目	2025 年末	2024 年末
递延所得税资产	6,641.56	6,666.18
其他非流动资产	182,580.19	144,101.29
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,452,619.84</b>	<b>4,666,569.84</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,209,206.49</b>	<b>13,539,930.51</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	497,600.49	285,245.66
应付票据	41,612.00	71,834.62
应付账款	328,465.80	340,029.63
预收款项	211.03	44.82
合同负债	117,695.08	91,171.35
应付职工薪酬	3,828.67	3,917.39
应交税费	263,358.85	248,873.69
其他应付款	1,183,165.44	1,026,432.72
一年内到期的非流动负债	1,190,843.72	1,201,916.20
其他流动负债	48,253.48	48,063.66
<b>流动负债合计</b>	<b>3,675,034.57</b>	<b>3,317,529.74</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,796,226.69	2,560,585.40
应付债券	1,782,578.90	1,779,891.39
租赁负债	163.55	249.94
长期应付款	400,793.46	369,002.04
递延收益	16,540.84	13,075.23
递延所得税负债	83,565.85	82,230.07
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,079,869.28</b>	<b>4,805,034.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,754,903.84</b>	<b>8,122,563.81</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收资本	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00
其中：优先股		-
永续债	100,000.00	100,000.00
资本公积	3,920,011.96	3,920,711.96
减：库存股		-
其他综合收益	163,735.01	163,735.01
盈余公积	382.25	230.18
一般风险准备	2,575.30	1,953.30
未分配利润	669,100.64	638,483.48
归属于母公司所有者权益合计	5,355,805.16	5,325,113.94
少数股东权益	98,497.48	92,252.76
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,454,302.64</b>	<b>5,417,366.70</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>14,209,206.49</b>	<b>13,539,930.51</b>

## 2、合并利润表

### 公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>667,340.33</b>	<b>649,335.93</b>
其中：营业收入	667,340.33	649,335.93
<b>二、营业总成本</b>	<b>641,142.66</b>	<b>618,339.69</b>
其中：营业成本	536,577.08	521,009.92
税金及附加	15,836.14	11,318.50
销售费用	6,546.48	6,222.24
管理费用	55,600.44	53,074.11
研发费用	1,534.96	1,443.37
财务费用	25,047.56	25,271.54
其中：利息费用	27,728.29	29,122.80
利息收入	4,277.13	5,908.30
加：其他收益	1,690.48	2,584.63
投资收益（损失以“-”号填列）	28,663.46	25,619.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,067.56	7,008.46
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8,807.18	7,761.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20.39	-395.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,347.30	2,456.03
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>67,726.48</b>	<b>69,021.64</b>
加：营业外收入	930.51	1,214.26
减：营业外支出	1,030.69	642.82
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>67,626.30</b>	<b>69,593.08</b>
减：所得税费用	23,105.92	24,548.34
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>44,520.38</b>	<b>45,044.73</b>
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	44,520.38	45,044.73
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）	42,737.84	44,253.99
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,782.54	790.74
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>838.41</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	838.41
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-

项目	2025 年度	2024 年度
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	838.41
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>44,520.38</b>	<b>45,883.14</b>
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	42,737.84	45,092.40
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,782.54	790.74

### 3、合并现金流量表

#### 公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	496,594.07	451,133.02
收取利息、手续费及佣金的现金	9,360.39	10,377.70
收到的税费返还	751.16	0.11
收到其他与经营活动有关的现金	1,318,847.44	946,970.85
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,825,553.06</b>	<b>1,408,481.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	506,417.66	498,527.49
客户贷款及垫款净增加额	47,200.00	42,981.44
支付利息、手续费及佣金的现金	2,413.94	2,808.99
支付给职工及为职工支付的现金	34,344.96	33,397.59
支付的各项税费	52,831.46	56,934.11
支付其他与经营活动有关的现金	608,014.94	717,310.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,251,222.96</b>	<b>1,351,959.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>574,330.10</b>	<b>56,521.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	79,378.23	119,081.78
取得投资收益收到的现金	22,097.06	19,277.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,159.15	3,045.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	327.05
收到其他与投资活动有关的现金	2,860.00	12,340.63
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>105,494.44</b>	<b>154,072.57</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	384,756.62	315,150.09
投资支付的现金	385,062.85	265,819.83
支付其他与投资活动有关的现金	300.00	38,943.41
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>770,119.47</b>	<b>619,913.34</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-664,625.02</b>	<b>-465,840.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	11,094.24	29,135.98
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,594.24	14,847.04

项目	2025 年度	2024 年度
取得借款收到的现金	2,844,794.92	2,406,117.69
收到其他与筹资活动有关的现金	21,672.87	124,413.65
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,877,562.03</b>	<b>2,559,667.32</b>
偿还债务支付的现金	2,407,081.09	1,875,681.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	205,441.10	226,945.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,132.14	2,290.36
支付其他与筹资活动有关的现金	2,063.51	36,687.24
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,614,585.70</b>	<b>2,139,314.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>262,976.33</b>	<b>420,352.55</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-124.86</b>	<b>-1.72</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>172,556.54</b>	<b>11,031.84</b>
加：期初现金及现金等价物余额	573,217.31	562,185.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>745,773.85</b>	<b>573,217.31</b>

发行人最近两年母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

#### 公司母公司报告期末资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
<b>流动资产：</b>		
货币资金	55,016.46	52,575.96
预付款项	0.85	1.47
其他应收款	349,950.16	375,322.99
<b>流动资产合计</b>	<b>404,967.47</b>	<b>427,900.41</b>
<b>非流动资产：</b>		
长期股权投资	2,493,627.03	2,491,627.03
固定资产	10.16	12.63
长期待摊费用	584.91	377.36
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,494,222.09</b>	<b>2,492,017.02</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,899,189.56</b>	<b>2,919,917.43</b>
<b>流动负债：</b>		
合同负债	3,583.86	4,589.39
应交税费	268.99	338.69
其他应付款	2,989.90	10.64
一年内到期的非流动负债	288,206.51	30,826.01
<b>流动负债合计</b>	<b>295,049.26</b>	<b>35,764.72</b>
<b>非流动负债：</b>		
应付债券	47,761.16	330,864.09
<b>非流动负债合计</b>	<b>47,761.16</b>	<b>330,864.09</b>
<b>负债合计</b>	<b>342,810.42</b>	<b>366,628.81</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-

项目	2025 年末	2024 年末
永续债	100,000.00	100,000.00
资本公积	1,956,127.03	1,951,627.03
减：库存股	-	-
盈余公积	382.25	230.18
未分配利润	-130.14	1,431.42
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,556,379.14</b>	<b>2,553,288.63</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,899,189.56</b>	<b>2,919,917.43</b>

## 2、母公司利润表

### 公司母公司报告期内利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>3,154.69</b>	<b>2,563.09</b>
减：营业成本	833.53	964.14
税金及附加	15.05	22.14
管理费用	934.60	884.90
财务费用	-684.68	-853.51
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,056.19</b>	<b>1,545.43</b>
加：营业外收入	1.78	
减：营业外支出	<0.01	0.01
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>2,057.97</b>	<b>1,545.42</b>
减：所得税费用	537.31	912.09
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,520.66</b>	<b>633.33</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,520.66	633.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,520.66</b>	<b>633.33</b>

## 3、母公司现金流量表

### 公司母公司报告期内现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,278.03	3,789.87
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	40,004.17	38,275.08
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>43,282.20</b>	<b>42,064.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	412.45	947.60
支付给职工及为职工支付的现金	737.96	-1.41
支付的各项税费	715.59	1,318.53
支付其他与经营活动有关的现金	3,712.97	102,250.19
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,578.98</b>	<b>104,514.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>37,703.22</b>	<b>-62,449.96</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		

项目	2025 年度	2024 年度
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.93	2.25
投资支付的现金	2,000.00	59,498.94
投资活动现金流出小计	<b>2,001.93</b>	<b>59,501.19</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-2,001.93</b>	<b>-59,501.19</b>
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	4,500.00	14,288.94
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	100,000.00
筹资活动现金流入小计	<b>4,500.00</b>	<b>114,288.94</b>
偿还债务支付的现金	24,000.00	24,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,384.15	13,414.00
筹资活动现金流出小计	<b>39,384.15</b>	<b>37,414.00</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>-34,884.15</b>	<b>76,874.94</b>
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	<b>817.15</b>	<b>-45,076.21</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	7,365.96	52,442.17
六、期末现金及现金等价物余额	<b>8,183.11</b>	<b>7,365.96</b>

(二) 财务数据和财务指标情况

财务指标	2025 年度/末	2024 年度/末
总资产 (亿元)	1,420.92	1,353.99
总负债 (亿元)	875.49	812.26
全部债务 (亿元)	635.39	594.45
所有者权益 (亿元)	545.43	541.74
营业总收入 (亿元)	66.73	64.93
利润总额 (亿元)	6.76	6.96
净利润 (亿元)	4.45	4.50
扣除非经常性损益后的净利润 (亿元)	2.89	3.13
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	4.27	4.43
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	57.43	5.65
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-66.46	-46.58
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	26.30	42.04
流动比率	2.38	2.67
速动比率	1.43	1.61
资产负债率 (%)	61.61	59.99
债务资本比率 (%)	53.81	52.32
营业毛利率 (%)	19.59	19.76
平均总资产回报率 (%)	0.69	0.75
加权平均净资产收益率 (%)	0.82	0.84
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.53	0.58
EBITDA (亿元)	14.80	14.48
EBITDA 全部债务比 (%)	2.33	2.44
EBITDA 利息倍数	0.77	0.66
应收账款周转率 (次)	0.30	0.32

财务指标	2025 年度/末	2024 年度/末
存货周转率（次）	0.15	0.15
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：上述财务指标计算公式如下：

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

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

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元/%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	801,139.96	5.64	654,658.68	4.84
交易性金融资产	11,900.00	0.08	10,000.23	0.07
应收票据	600.41	<0.01	524.98	<0.01
应收账款	2,372,979.14	16.70	2,118,262.86	15.64
预付款项	27,036.64	0.19	127,658.75	0.94
其他应收款	1,874,014.27	13.19	2,281,398.99	16.85
存货	3,501,164.51	24.64	3,542,879.84	26.17
合同资产	6,591.78	0.05	4,694.58	0.03
一年内到期的非流动资产	18,339.33	0.13	21,575.94	0.16
其他流动资产	142,820.62	1.01	111,705.81	0.83
<b>流动资产合计</b>	<b>8,756,586.65</b>	<b>61.63</b>	<b>8,873,360.67</b>	<b>65.53</b>
发放贷款和垫款	8,044.19	0.06	10,195.31	0.08
长期应收款	41,210.42	0.29	12,094.76	0.09

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	219,092.38	1.54	247,188.56	1.83
其他权益工具投资	1,097,107.35	7.72	883,966.13	6.53
其他非流动金融资产	513,907.70	3.62	474,015.04	3.50
投资性房地产	1,102,135.13	7.76	993,185.62	7.34
固定资产	1,072,319.67	7.55	630,802.86	4.66
在建工程	835,957.37	5.88	885,075.74	6.54
使用权资产	220.63	<0.01	812.64	0.01
无形资产	359,379.72	2.53	363,856.70	2.69
商誉	813.08	0.01	813.08	0.01
长期待摊费用	13,210.46	0.09	13,795.92	0.10
递延所得税资产	6,641.56	0.05	6,666.18	0.05
其他非流动资产	182,580.19	1.28	144,101.29	1.06
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,452,619.84</b>	<b>38.37</b>	<b>4,666,569.84</b>	<b>34.47</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,209,206.49</b>	<b>100.00</b>	<b>13,539,930.51</b>	<b>100.00</b>

最近两年末,发行人总资产分别为 13,539,930.51 万元和 14,209,206.49 万元。流动资产规模分别为 8,873,360.67 万元和 8,756,586.65 万元,非流动资产规模分别为 4,666,569.84 万元和 5,452,619.84 万元。从资产结构来看,发行人近两年流动资产占总资产的比例平均约为 64%,公司流动资产变现能力较好,短期偿债能力较强。

### 1、货币资金

最近两年末,发行人的货币资金分别为 654,658.68 万元和 801,139.96 万元,占总资产的比例分别为 4.84%和 5.64%。发行人的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。

最近两年末,发行人货币资金余额情况如下:

单位:万元

项目	2025 年末	2024 年末
库存现金	4.33	2.03
银行存款	745,490.69	574,437.00
其他货币资金	54,142.48	72,491.96
数字人民币	1,502.46	7,727.69
<b>合计</b>	<b>801,139.96</b>	<b>654,658.68</b>

截至 2025 年末,发行人受限货币资金为 55,366.11 万元,主要为票据保证金。

### 2、应收账款

最近两年末,发行人的应收账款余额分别为 2,118,262.86 万元和 2,372,979.14 万元,占总资产的比例分别为 15.64%和 16.70%,呈增长趋势。最近两年末,发

行人重要应收账款构成如下：

### 2025 年末公司重要应收账款构成

单位：万元/%

单位名称	期末余额	占比	是否关联方	款项性质
苏州市相城区财政局	1,044,727.60	43.92	否	工程款
苏州市相城保障房建设开发有限公司	348,560.55	14.65	否	工程款
苏州市阳澄湖城乡一体化建设发展有限公司	120,050.87	5.05	否	工程款
苏州市相城区太平街道集体资产经营公司	90,634.44	3.81	否	工程款
苏州民本工业投资有限公司	84,533.57	3.55	否	工程款
<b>合计</b>	<b>1,688,507.03</b>	<b>70.98</b>	-	-

### 2024 年末公司重要应收账款构成

单位：万元/%

项目	金额	占比	是否关联方	款项性质
苏州市相城区财政局	896,159.56	42.29	否	工程款
苏州市相城保障房建设开发有限公司	312,933.77	14.77	否	工程款
苏州市阳澄湖城乡一体化建设发展有限公司	119,263.15	5.63	否	工程款
苏州市相城区太平街道集体资产经营公司	92,587.11	4.37	否	工程款
苏州民本工业投资有限公司	71,988.51	3.40	否	工程款
<b>合计</b>	<b>1,492,932.10</b>	<b>70.46</b>	-	-

总体来看，公司应收账款客户资质佳且集中度高，一般不会产生无法收回情况。

### 最近两年末应收账款按账龄构成

单位：万元/%

账龄	2025 年末	占比	2024 年末	占比
1 年以内	630,470.95	26.57	560,367.43	26.45
1 至 2 年	312,221.26	13.16	246,256.51	11.63
2 至 3 年	185,882.16	7.83	97,687.97	4.61
3 至 4 年	95,816.04	4.04	145,597.57	6.87
4 至 5 年	144,286.23	6.08	207,429.28	9.79
5 年以上	1,004,834.03	42.34	861,499.73	40.67
<b>小计</b>	<b>2,373,510.67</b>	<b>100.02</b>	<b>2,118,838.48</b>	<b>100.03</b>
减：坏账准备	531.53	0.02	575.62	0.03
<b>合计</b>	<b>2,372,979.14</b>	<b>100.00</b>	<b>2,118,262.86</b>	<b>100.00</b>

根据上表，发行人应收账款账龄分布较为均匀，账龄在 5 年以上的应收款对象主要为政府部门及国有企业，为项目建设回款，未来将与对手方积极沟通加快项目回款。

最近一年及一期末，发行人应收账款坏账计提情况如下所示：

**发行人 2025 年末应收账款坏账计提情况**

单位：万元

类别	账面余额	坏账准备	账面价值
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,373,510.67	531.53	2,372,979.14
其中：			
账龄分析法组合	4,503.50	531.53	3,971.97
其他组合	2,369,007.17	-	2,369,007.17
<b>合计</b>	<b>2,373,510.67</b>	<b>531.53</b>	<b>2,372,979.14</b>

**发行人 2024 年末应收账款坏账计提情况**

单位：万元

类别	账面余额	坏账准备	账面价值
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,118,838.48	575.62	2,118,262.86
其中：			
账龄分析法组合	20,773.32	575.62	20,197.70
其他组合	2,098,065.16	-	2,098,065.16
<b>合计</b>	<b>2,118,838.48</b>	<b>575.62</b>	<b>2,118,262.86</b>

**3、其他应收款**

最近两年末，发行人的其他应收款分别为 2,281,398.99 万元和 1,874,014.27 万元，占总资产的比例分别为 16.85%和 13.19%，主要系发行人与苏州市相城区财政局、苏州绿恒房地产有限公司和苏州相宜置业有限公司等发生的业务往来款。

**截至 2025 年末发行人其他应收款前五名客户情况表**

单位：万元/%

单位名称	是否关联方	期末余额	占其他应收款比例	款项性质
苏州绿恒房地产有限公司	是	374,349.19	19.83	往来款
苏州市相城区财政局	否	71,471.48	3.79	往来款
苏州相宜置业有限公司	是	137,966.31	7.31	往来款
苏州锦恒房地产有限公司	是	210,940.12	11.17	往来款
苏州太平城乡一体化建设发展有限公司	否	87,152.64	4.62	往来款
<b>合计</b>	-	<b>881,879.75</b>	<b>46.71</b>	-

**截至 2024 年末发行人其他应收款前五名客户情况表**

单位：万元/%

单位名称	是否关联方	期末余额	占其他应收款比例	款项性质
苏州绿恒房地产有限公司	是	401,248.19	17.48	往来款
苏州市相城区财政局	否	146,561.57	6.38	往来款
苏州富强置业有限公司	是	227,772.73	9.92	往来款
苏州相宜置业有限公司	是	137,966.31	6.01	往来款
苏州太平城乡一体化建设发展有限公司	否	106,582.40	4.64	往来款
<b>合计</b>	-	<b>1,020,131.20</b>	<b>44.43</b>	-

**(1) 经营性/非经营性其他应收款划分标准:**

发行人将以下情形确认为经营性其他应收款:

- (一) 发行人因开展自身经营性业务或者项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项;
- (二) 发行人开展小额贷款等类金融业务形成的拆借款项;
- (三) 发行人受政府委托或者授权, 作为区域内借款主体向政策性银行统一贷款后, 转贷给区域内其他国有企业形成的应收款项;
- (四) 发行人按照所属集团公司资金归集要求, 向集团或者集团财务公司进行日常资金归集形成的应收款项;
- (五) 发行人属于合作开发项目的参与方, 因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项;
- (六) 发行人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项;

其余与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用的目的应收款项划分为非经营性其他应收款。发行人已根据上述界定标准及有关其他应收款的具体情况, 对经营性和非经营性其他应收款进行分类, 并承诺披露内容充分、准确。

发行人根据款项形成原因对最近一年末的其他应收款进行分类, 情况如下:

**最近一年末公司其他应收款分类情况表**

单位: 万元/%

其他应收款性质	金额	占其他应收款比重	占总资产比重
非经营性	483,521.10	25.80	3.40
经营性	1,390,493.17	74.20	9.79
<b>合计</b>	<b>1,874,014.27</b>	<b>100.00</b>	<b>13.19</b>

**(2) 经营性其他应收款主要对手方基本情况和划分的依据:**

**2025 年末公司经营性其他应收款主要情况表**

单位：万元/%

单位名称	形成原因及划分依据	项目名称	项目性质	金额	未来结算方式和回款安排
苏州绿恒房地产有限公司	主要系发行人子公司苏州和恒产业投资有限公司同苏州绿恒房地产有限公司合作开发地块项目产生的业务往来款，系经营性款项	苏地 2021-WG-44 号地块项目	合作开发项目	374,349.19	将通过项目公司股权转让或合作项目出售后回款，预计在 2028 年前逐步实现回款。
苏州相宜置业有限公司	主要系发行人子公司和恒产投同苏州相宜置业有限公司联合合作开发地块项目产生业务往来款，系经营性款项	苏地 2021-WG-58 号地块项目	合作开发项目	137,966.31	将通过项目公司股权转让或合作项目出售后回款，预计在 2028 年前逐步实现回款。
苏州漕湖永润地产置业有限公司	主要系发行人子公司通和房地产同苏州漕湖永润地产置业有限公司联合合作开发地块项目产生的业务往来款项，系经营性款项	苏地 2021-WG-71 号地块项目	合作开发项目	112,103.72	将通过项目公司股权转让或合作项目出售后回款，预计在 2028 年前逐步实现回款。
苏州锦恒房地产有限公司	主要系发行人子公司和恒产投同苏州锦恒房地产有限公司联合合作开发地块项目产生的业务往来款项，系经营性款项	苏地 2022-WG-14 号地块项目	合作开发项目	210,940.12	将通过项目公司股权转让或合作项目出售后回款，预计在 2029 年前逐步实现回款。
苏州新恒捷置业有限公司	主要系发行人子公司和恒产投同苏州新恒捷置业有限公司联合合作开发地块项目产生的业务往来款项，系经营性款项	苏地 2021-WG-41 号地块项目	合作开发项目	48,895.79	将通过项目公司股权转让或合作项目出售后回款，预计在 2028 年前逐步实现回款。
苏州京兆房地产开发有限公司	主要系发行人子公司四城房产同苏州京兆房地产开发有限公司联合合作开发地块项目产生的业务往来款项，系经营性款项	2021-WG-42 号地块项目	合作开发项目	37,196.22	将通过项目公司股权转让或合作项目出售后回款，预计在 2028 年前逐步实现回款。
<b>合计</b>	-	-	-	<b>921,451.35</b>	-

截至 2025 年末，发行人非经营性往来款项 483,521.10 万元，占同期末总资产的比重为 3.40%，主要包括应收政府部门的款项和应收区域内其他国有公司的拆借款。发行人主要的非经营性往来款对手方明细如下：

单位：万元

单位名称	是否关联	金额	款项性质及形成原因	未来回款安排
苏州市相融建设工程有限公司	是	58,000.00	资金往来	预计 2032 年前逐步回款
苏州市相城区财政局	否	71,471.48	资金往来	预计 2030 年前逐步回款
苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	66,600.00	资金往来	预计 2029 年前逐步回款
苏州太平城乡一体化建设发展有限公司	否	87,152.64	资金往来	预计 2029 年前逐步回款

单位名称	是否关联	金额	款项性质及形成原因	未来回款安排
苏州市相融建设工程有限公司	是	58,000.00	资金往来	预计 2032 年前逐步回款
苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	是	33,000.00	资金往来	预计 2027 年前逐步回款
苏州市相城建设发展有限责任公司	是	61,380.17	资金往来	预计 2029 年前逐步回款
<b>合计</b>	-	<b>377,604.29</b>	-	-

为加强资金管理、规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人已针对非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款制定了《关联交易管理制度》和《非经营性其他应收款管理办法》，主要内容为：（1）对于单笔 10,000 万元（含）以下的由财务部签批后，由总经理签批并报董事长审批；（2）对于单笔 10,000 万元以上的由财务部签批后，报公司董事会审批；（3）与关联方发生的金额在 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易需由公司董事会会议审议决定。

截至 2025 年末，发行人所有应收款中存在 1,270,045.95 万元的政府性应收款项，占扣除重点关注资产后的净资产比重为 27.31%，其中应收账款中应收政府机构的款项余额为 1,198,438.78 万元，其他应收款中应收政府机构的款项余额为 71,607.17 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2025 年末余额
<b>应收账款：</b>	
相城区财政局	1,004,597.83
苏州市相城区交通局	50,675.88
苏州市相城区财政局	40,129.77
苏州市相城区水务局	39,941.76
苏州市相城区黄埭镇市容市政管理局	18,583.49
苏州市相城区黄埭镇人民政府	13,865.59
其他	30,644.46
<b>小计</b>	<b>1,198,438.78</b>
<b>其他应收款：</b>	
相城区财政局	71,438.48
其他	168.69
<b>小计</b>	<b>71,607.17</b>
<b>合计</b>	<b>1,270,045.95</b>

#### 4、存货

最近两年末，发行人的存货分别为 3,542,879.84 万元和 3,501,164.51 万元，占总资产的比例分别为 26.17%和 24.64%。发行人存货主要为合同履行成本和开

发产品。

最近两年末，发行人的存货构成明细如下表：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
原材料	1,086.03	1,158.50
库存商品	1,057.98	106,274.49
周转材料	5.05	8.53
合同履约成本	3,335,951.89	3,372,774.29
开发成本	27,197.43	29,507.39
开发产品	126,106.44	23,395.88
消耗性生物资产	9,759.69	9,760.75
<b>合计</b>	<b>3,501,164.51</b>	<b>3,542,879.84</b>

截至 2025 年末，发行人合同履约成本项目主要包括苏州国际快速物流通道二期工程-春申湖路快速化改造工程、X352 县道改扩建工程、云湖璞院、苏州市中环快速路北段工程（228 省道苏虞张公路改扩建工程/西环北延）等。截至 2025 年末，发行人合同履约成本中项目明细如下：

单位：万元

项目名称	金额
苏州国际快速物流通道二期工程-春申湖路快速化改造工程	1,440,215.99
X352 县道改扩建工程	283,855.73
云湖璞院（苏地 2023-WG-38 号、苏地 2023-WG-39 号地块项目）	125,127.53
五众泾花园二期	119,015.95
徐阳花园	105,340.10
苏州市中环快速路北段工程（228 省道苏虞张公路改扩建工程/西环北延）	88,346.94
污水处理厂	52,411.42
太东路工程	48,464.98
苏地 2024-WG-Z42 号地块	47,817.37
苏地 2022-WG-16 号地块	45,032.33
苏州市公共医疗中心配套工程（康元路东延）	42,000.00
商贸城 E3 地块(商业)	41,727.02
湖畔花苑三期	39,575.49
相城大道扩建工程（建元路--太东公路）	38,826.72
绕城沈周复线工程	37,823.69
永方路工程	36,364.18
永峰路工程	32,248.27
日益路工程	32,015.36
湖畔花苑二期	29,687.22
荟韶华公寓	28,678.41
五众泾花园一期	28,516.73
太平镇政府-拆迁款	27,537.28
X203 澄阳路改扩建工程	27,072.41
华元西路工程	26,815.19

项目名称	金额
水韵花都二期	25,710.36
苏地 2024-WG-Z41 号地块	25,369.92
塔桥塔楼工程	24,636.75
雪泾家园一期	22,448.86
唐家花园二期	21,353.54
雪泾家园二期	21,115.13
鹤云雅苑	20,884.33
唐家花园一期	20,688.59
湖畔花苑一期	17,835.97
相城生态园五亭山项目	17,432.08
华元嘉园	13,328.25
阳澄湖路改扩建工程	12,949.46
制造基地 B 地块-苏相国土 2023-WG-13 号	12,838.45
苏州工匠广场景观及配套工程	11,236.53
拆迁-批发市场	10,973.21
聚金路南延工程	8,987.40
制造基地 A 地块-苏相国土 2023-WG-12 号	8,751.58
相城区永方路北延（黄蠡路-春秋路）市政工程	8,126.23
活力岛东岛	8,044.80
阳澄湖环湖西路一期工程	8,000.00
南天成路西延工程	5,774.18
众泾家园	5,232.35
拆迁-黄埭镇	5,000.00
元和活力岛城市副中心提升改造工程	4,585.67
相城第二实验中学	4,565.77
运营开发-绿化养护	3,417.32
X303 春秋路（沪宁高速-西塘河路段）改造工程	2,839.07
书香公园	2,802.97
水韵花都一期	2,378.20
市民活动中心装修改造	2,157.59
安元佳苑扩建	2,130.69
运营开发-运营管理	2,129.00
朱巷安置小区三期	2,081.19
其他工程	145,630.16
<b>合计</b>	<b>3,335,951.89</b>

截至 2025 年末，发行人开发产品中项目明细如下：

单位：万元

项目名称	金额	项目类型	是否为代建项目
钓鱼台别墅	23,395.88	商业住宅项目	否
四季云景华庭	58,057.36	商业住宅项目	否
溪云雅园	44,653.20	商业住宅项目	否
<b>合计</b>	<b>126,106.44</b>	-	-

发行人委托代建业务整体规模较大，项目完工后验收决算和工程审计程序较长，整体回款周期较长。发行人已经就上述代建项目与委托方合规签订委托代建

协议，约定了项目完成验收决算和审计程序后的回款期限，同时考虑到委托建设项目的委托方为苏州相城区内相关部门及国有企业，整体资信情况良好。未来，随着发行人代建项目完工决算逐步推进，发行人将逐步收回代建成本及加成服务费，保证其日常业务持续经营，加强其盈利能力和偿债能力。

### 5、长期股权投资

最近两年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 247,188.56 万元和 219,092.38 万元，占总资产的比例分别为 1.83%和 1.54%。

最近两年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	2025 年末	2024 年末
苏州市相之悦房地产开发有限公司	77,430.04	77,622.37
苏州市仁通房地产开发有限公司	8,905.65	45,561.26
苏州京兆房地产开发有限公司	-	38,692.95
苏州魔速科技有限公司	22,086.07	-
苏州高铁枢纽投资开发有限公司	19,622.55	7,783.51
苏州市相城区燃气有限责任公司	12,786.86	12,355.69
苏州市相城资产管理有限公司	12,056.23	11,969.33
苏州国发商业保理有限公司	12,213.27	11,198.66
江苏金服数字有限公司	8,580.36	2,871.94
先导（苏州）数字产业投资有限公司	8,361.84	8,344.68
苏州三佳交通工程有限公司	5,100.01	1,886.86
苏州新亿泰建材有限公司	5,121.05	5,160.90
中交一公局（苏州）建设工程有限公司	4,942.55	4,937.21
江苏东吴保险经纪股份有限公司	2,964.16	2,979.71
苏州城泽新能源有限公司	2,514.50	1,458.04
苏州市相城私募基金管理有限公司	3,164.01	2,489.10
苏州市相城数字科技有限公司	2,391.64	2,282.94
苏州市相城澄湖石化有限责任公司	2,038.94	1,962.53
苏州菱惠能源科技有限公司	1,767.95	1,621.72
苏州太湖中法环境技术有限公司	1,100.01	1,214.12
苏州市瑞立谷电子有限公司	910.89	1,059.63
中亿丰（苏州）生态园林建设有限公司	1,165.24	-
其他	3,868.55	3,735.40
<b>合计</b>	<b>219,092.38</b>	<b>247,188.56</b>

### 6、其他权益工具投资

2021 年 1 月 1 日起，发行人开始执行新金融工具准则，将可供出售金融资产转入其他权益工具投资核算。最近两年末，发行人其他权益工具投资分别为 883,966.13 万元和 1,097,107.35 万元，占总资产的比例分别为 6.53%和 7.72%，主要包括对苏州市轨道交通集团有限公司、苏州市铁路投资有限公司通苏嘉铁路

项目、苏州市相融建设工程有限公司、苏州国际物流快速通道建设有限公司等的投资。

最近两年末，发行人其他权益工具投资明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	2025 年末余额	2024 年末余额
苏州市轨道交通集团有限公司	344,043.87	344,043.87
苏州市铁路投资有限公司通苏嘉铁路项目	149,366.00	149,366.00
苏州市相融建设工程有限公司	110,500.00	30,500.00
苏州国际物流快速通道建设有限公司	101,674.86	101,674.86
苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	89,979.15	9,979.15
苏州市卉蓝绿化工程有限公司	45,000.00	5,000.00
苏州东吴财产保险股份有限公司	20,800.00	16,000.00
苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司	20,000.00	20,000.00
江西银行股份有限公司	19,573.70	19,573.70
苏州和琼置业有限公司	19,566.68	19,566.68
苏州工业园区苏相合作区开发有限公司	18,145.80	15,000.00
苏州资产管理有限公司	17,289.42	14,300.00
苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	16,500.00	16,500.00
东吴人寿保险股份有限公司	16,200.00	16,200.00
苏州阳澄新材料有限公司	11,415.56	11,415.56
苏州银行股份有限公司	10,400.00	10,400.00
苏州市创居工程建设有限公司	10,000.00	10,000.00
苏州国发融资担保有限公司	7,866.67	7,866.67
苏州城亿绿建科技股份有限公司	6,566.00	8,040.00
苏州东桂房地产开发有限公司	6,000.00	6,000.00
苏州中新产业开发投资有限公司	5,355.00	4,275.00
苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	5,000.00	5,000.00
苏州市公交集团有限公司	4,982.66	4,982.66
苏州市锡太高速公路投资有限公司	4,020.31	4,020.31
苏州悦恒置地有限公司	4,000.00	4,000.00
苏州国发融资租赁有限公司	3,266.45	3,266.45
苏州绿恒房地产有限公司	3,000.00	3,000.00
苏州沪通大桥投资有限公司	2,586.00	2,586.00
苏州量子科技产业发展有限公司	2,500.00	
苏州相宜置业有限公司	2,145.88	2,145.88
苏州锦恒房地产有限公司	2,000.00	2,000.00
苏州市水务投资建设有限公司	2,000.00	2,000.00
苏州市融资再担保有限公司	2,000.00	2,000.00
苏州沪宁城际铁路有限公司	1,856.85	1,856.85
苏州市朝雨房地产开发有限公司	1,800.00	1,800.00
苏州市相城区阳澄湖镇澄阳污水处理有限公司	1,592.49	1,592.49
苏州城际铁路有限公司	1,517.00	1,517.00
苏州市相城区恒胜房地产开发有限公司	1,400.00	1,400.00
苏州坤聿置业有限公司	1,268.76	1,268.76
苏州产权交易中心有限公司	1,000.00	1,000.00

被投资单位	2025 年末余额	2024 年末余额
其他	2,928.26	2,828.26
合计	<b>1,097,107.35</b>	<b>883,966.13</b>

### 7、其他非流动金融资产

最近两年末，公司其他非流动金融资产分别为 474,015.04 万元和 513,907.70 万元，在资产总额中占比分别为 3.50%和 3.62%，主要包括对苏州市相城区相行创业投资中心（有限合伙）、苏州君联相道股权投资合伙企业（有限合伙）、苏州环秀湖芯程产业投资基金合伙企业（有限合伙）等的股权投资。

截至 2025 年末，发行人前十大其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

被投资企业名称	期末余额
苏州市相城区相行创业投资中心（有限合伙）	40,266.43
苏州君联相道股权投资合伙企业（有限合伙）	30,214.92
苏州和谐超越二期投资中心（有限合伙）	25,635.31
苏州申祺利纳绿色股权投资合伙企业（有限合伙）	22,250.00
苏州耀途进取创业投资合伙企业（有限合伙）	21,745.67
苏州环秀湖芯程产业投资基金合伙企业（有限合伙）	15,856.11
苏州孟溪创业投资中心（有限合伙）	15,805.46
苏州市相城区奥传邦德投资合伙企业（有限合伙）	15,647.18
苏州海松硬核科技股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,182.89
苏州金闾二期股权投资合伙企业（有限合伙）	14,377.48
合计	<b>216,981.45</b>

### 8、投资性房地产

最近两年末，公司投资性房地产分别为 993,185.62 万元和 1,102,135.13 万元，在资产总额中占比分别为 7.34%和 7.76%，主要为下属子公司持有的商业地产、酒店等，均以公允价值进行计量。2025 年末，发行人投资性房地产账面价值上升约 10 亿元，主要是因为子公司相城市政购入芯汇湖大厦和花语云萃 95 套人才房，合计约 7.4 亿元。此外，子公司相城生态的悦元悦湖酒店等资产本年转入了投资性房地产。

截至 2025 年末，发行人投资性房地产如下所示：

序号	资产名称	坐落位置	产权证书编号	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地性质	土地用途	账面价值(万元)
1	蝶来酒店	相城区渭塘镇盛泽荡路 8 号	苏(2019)苏州市不动产权第 7001552 号	4,791.70	出让	商服用地/商业服务	28,862.06
2	青漪酒店	相城区太平街道盛泽荡路 3 号	苏(2017)苏州市不动产权第 7009664 号	19,892.64	出让	住宿餐饮用地/非居住	28,798.79
3	繁花中心	相城区元和街道人民	苏房权证相城字第	267,911.23	出让	商务金融	379,732.93

		路 4555 号繁花商业中心	30260351 号-30260356 号、苏房权证相城字第 30260362 号-30261369 号、苏房权证相城字第 30261342 号-30260359 号、苏（2018）苏州市不动产权第 7006888 号-7007919 号、苏（2016）苏州市不动产权第 7010048 号-7010066 号			用地/非居住	
4	陆慕邻里生活广场（繁花邻里）	相城区元和街道采莲路 616 号、666 号陆慕邻里生活广场	苏（2022）苏州市不动产权第 7006111 号、苏（2022）苏州市不动产权第 7006113 号	29,794.38	出让	商服用地/商业服务	34,349.58
5	上海虹桥商务楼（34 套）	申虹路 958 弄	沪（2019）闵字不动产权第 012280 号--沪（2019）闵字不动产权第 012397 号	11,102.58	出让	住办	60,177.00
6	芯汇湖大厦	相城区高铁新城陆港街 66 号芯汇湖大厦 1 幢 1501 室	苏（2024）苏州市不动产权第 7926063 号	1,649.80	出让	商务金融用地/经营	1,792.00
7	华泰大楼	嘉定区金运路 199 弄 9 号	沪（2019）嘉字不动产权第 013759、013761、013762、013770 号	1,532.69	出让	商办	9,254.02
8	活力大厦（商贸城 E3 地块商业）	苏州市相城区聚茂街 185 号活力商务广场	苏（2019）苏州市不动产权第 7025397 号	140,980.67	出让	商服用地/经营	140,445.19
9	水韵花都商住三期	聚茂街 188 号	苏（2021）苏州市不动产权第 7016692 号等	4,984.62	出让	商服用地	9,047.86
10	水韵花都住宅二期	聚茂街 198 号	苏（2021）苏州市不动产权第 7017952 号等	10,558.18	出让	商服用地	19,036.74
11	元和活力岛城市副中心提升改造	苏州市相城区元和街道东活力岛 1、2 号	苏（2021）苏州市不动产权第 7029425 号	38,871.73	出让	零售商业用地	51,515.81
12	在水一方酒店	相城区元和街道尊园路 1 号	苏（2022）苏州市不动产权第 7006620 号	32,125.84	划拨	旅馆用地/旅游	46,938.52
13	润南大厦	苏州相城区元和街道润元路南、村巷港河东	未办理权证	40,644.44	出让	商务金融用地	28,514.35
14	春申湖大酒店	苏州市相城区黄埭镇春秋路 9 号	苏（2019）苏州市不动产权第 7009817 号	45,881.55	出让	住宿餐饮用地/商业服务	72,419.44
15	采莲大厦	苏州市相城区元和街道春申湖中路 371、373、393 号	苏（2021）苏州市不动产权第 7021179 号	23,769.26	划拨	换成中心/公交运输	22,437.18
16	行政中心 4 号楼	相城区元和街道阳澄湖东路 8 号-4 号楼	苏（2016）苏州市不动产权第 7036882 号	2,013.52	出让	其他商服用地/非居住	1,971.84
17	黄金大楼	苏州市相城区聚元街 18 号	苏(2024)苏州市不动产权第 7002272 号等	24,204.08	出让	商业用地/非居住	28361.46
18	云栖时光花园	相城区书香路 169 号	苏（2024）苏州市不动产权第 7932885 号等	12,345.78	出让	城镇住宅用地/成套	28,020.21

						住宅	
19	溪云雅园	相城区纪元路 699 号	苏（2024）苏州市不动产权第 7001965 号等	6,691.28	出让	城镇住宅用地/成套住宅	15,057.82
20	芯汇湖大厦	相城区高铁新城陆港街 66 号	苏 2025 苏州市不动产权第 7000280 号等 18 本	36,601.31	出让	商服用地/商业服务	45,214.20
21	花语云萃华庭	花语云萃华庭	苏（2025）苏州市不动产权第 7027605 号	11,732.28	出让	城镇住宅用地/成套住宅	28,405.65
22	阳澄繁花商业广场	相城区阳澄湖镇湘洲路 8 号	苏（2025）苏州市不动产权第 7033610 号、苏（2025）苏州市不动产权第 7033608 号	22,144.56	出让	商服用地/商业服务	21,782.48
合计			-	<b>790,224.12</b>	-	-	<b>1,102,135.13</b>

### 9、固定资产

最近两年末，公司固定资产分别为 630,802.86 万元和 1,072,319.67 万元，在资产总额中占比分别为 4.66%和 7.55%，呈上升趋势，主要为房屋建筑物。发行人 2025 年末固定资产较 2024 年末增加 441,516.81 万元，增幅 69.99%，主要系原在建工程的三角咀商务中心、相城（黄桥）生物科技等项目转固所致。

最近两年末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元/%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物及构筑物	830,143.73	77.43	392,668.18	62.26
机器设备	114,473.58	10.68	108,509.97	17.21
运输设备	3,611.07	0.34	3,722.10	0.59
电子及办公设备	8,034.27	0.75	5,422.86	0.86
其他设备	115,903.91	10.81	120,353.23	19.08
合计	<b>1,072,166.56</b>	<b>100.00</b>	<b>630,676.33</b>	<b>100.00</b>

### 10、在建工程

最近两年末，公司在建工程余额分别为 885,075.74 万元和 835,957.37 万元，占资产总额比重分别为 6.54%和 5.88%，主要由市政基础设施工程、供水工程等构成。

截至 2025 年末，公司在建工程明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年末
市政基础设施工程	243,624.31
青苔科学家村项目	162,845.75
健康颐养酒店项目	104,527.31
青苔国际工业设计村	88,980.64

三角咀商务中心	42,878.36
喜澄酒店一期改造、二期	39,054.22
航空航天产业园一期项目	33,722.75
供水工程	22,907.42
供气管道	18,744.42
画师湖智能装备制造工厂	15,799.87
元和塘大楼	11,463.93
生态园项目	9,124.74
养猪场项目	8,743.91
冯梦龙村文旅建设	8,018.51
仓坊一期工程	6,309.30
蟹博馆及国际交流中心项目	4,162.80
苏州消泾“中日手工艺术村”旅游项目	3,186.30
全空间无人体系示范区项目	2,634.43
莲花岛景区改造提升项目	2,518.19
其他	6,710.20
<b>合计</b>	<b>835,957.37</b>

## 11、无形资产

最近两年末，公司无形资产净额分别为 363,856.70 万元和 359,379.72 万元，在资产总额中占比分别为 2.69%和 2.53%，总体保持稳定，主要为水域滩涂养殖权。根据苏州市相城区国有资产监督管理局出具的《关于将水面养殖权注入阳澄湖投资有限公司的批复》，苏州市相城区人民政府同意将水域滩涂养殖权注入阳澄湖投资有限公司。同时，苏州市国土资源局相城分局、苏州市规划局相城分局出具了所属区域符合项目用途的说明。公司已聘请具有证券资质的评估机构对申报的 2,984.20 公顷水域滩涂养殖权进行了评估，并按评估值入账，入账金额为人民币 231,497.78 万元。政府注入公司的水域、滩涂养殖权到期后，无偿以阳澄湖投资有限公司名义续办水域、滩涂养殖权新证。

根据苏州市相城区人民政府出具的《关于苏州市相城区海源水产养殖有限公司水域、滩涂使用权到期后续办新证的说明》，水域滩涂养殖权到期后，无偿以阳投公司子公司苏州市相城区海源水产养殖有限公司的名义续期办理。2020 年苏州市相城区海源水产养殖有限公司已聘请具有证券资质的评估机构对申报的 506.557 公顷水域滩涂养殖权进行了评估，入账金额为人民币 24,121.00 万元。最近一年末水域滩涂养殖权的减少主要为发行人子公司阳投公司的水面滩涂养殖权的正常摊销。

最近两年末，公司无形资产明细情况如下：

单位：万元/%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
软件	1,254.32	0.35	610.99	0.17
土地使用权	34,463.60	9.59	35,456.47	9.74
专利权及其他	5.58	<0.01	6.72	<0.01
水域滩涂养殖权	231,497.78	64.42	231,993.83	63.76
特许经营权	92,158.43	25.64	95,788.69	26.33
<b>合计</b>	<b>359,379.72</b>	<b>100.00</b>	<b>363,856.70</b>	<b>100.00</b>

截至 2025 年末，发行人无形资产中的主要土地使用权明细如下：

序号	权属人	坐落位置	产权证书编号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	用途	账面价值 (万元)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司	相城区元和街道金砖路西、安元路南	苏（2022）苏州市不动产权第 7001445 号	13,028.00	出让	科研用地	2,391.21	否	是
2	苏州市悦季邻湖建设管理有限公司	相城区望亭镇御亭路 888 号	苏（2022）苏州市不动产权第 7021307 号	12,628.00	出让	旅馆用地	2,664.91	是	是
3	苏州市悦季尚端建设管理有限公司	相城区元和街道金砖路 666 号	苏（2023）苏州市不动产权第 7002832 号	8,438.00	出让	旅馆用地	5,998.07	是	是
4	苏州阳澄丽景旅游发展有限公司	相城区阳澄湖度假区中横路北、百娄路东	苏（2019）苏州市不动产权第 7001714 号	84,691.00	出让	餐饮用地	14,780.41	是	是
5	苏州市相城水务发展有限公司	相城区元和街道广登路 162 号	苏（2019）苏州市不动产权第 7045782 号	93,822.40	划拨	公用设施用地	474.71	否	否
6	苏州市相城黄桥生物科技有限公司	黄桥街道旺盛路北、旺湖路西	苏（2021）苏州市不动产权第 7003706 号	32,413.00	出让	工业用地	763.67	否	是
-	<b>合计</b>	-	-	<b>245,020.40</b>	-	-	<b>27,072.98</b>	-	-

截至 2025 年末，发行人水域滩涂养殖权明细如下：

序号	权属单位	养殖证编号	类型	坐落位置	面积 (公顷)	金额 (万元)	取得方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府（淡）养证 [2013]第 0004 号	淡水水域、滩涂	相城区渭塘乡（镇）村	114.67	231,497.78	划拨	否	否
2	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府（淡）养证 [2013]第 0005 号	淡水水域、滩涂	相城区元和街道乡（镇）村	662.47				
3	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府（淡）养证 [2013]第 0006 号	淡水水域、滩涂	相城区北桥街道乡（镇）村	453.6				

序号	权属单位	养殖证编号	类型	坐落位置	面积 (公顷)	金额(万元)	取得方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
4	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第0007号	淡水水域、滩涂	相城区经济开发区乡(镇)村	361.2				
5	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第0008号	淡水水域、滩涂	相城区太平街道乡(镇)村	214.67				
6	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第0009号	淡水水域、滩涂	相城区望亭乡(镇)村	249.47				
7	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第0010号	淡水水域、滩涂	相城区黄埭乡(镇)村	546.4				
8	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第0011号	淡水水域、滩涂	相城区太平街道乡(镇)盛泽村	381.73				
-	合计	-	-	-	3,440.35	231,497.78	-	-	-

## 12、其他非流动资产

最近两年末，公司其他非流动资产金额分别为 144,101.29 万元和 182,580.19 万元，在资产总额中占比分别为 1.06%和 1.28%，近两年末，发行人其他非流动资产明细如下：

单位：万元

类别及内容	2025 年末	2024 年末
代管资产	140,530.71	102,058.32
土地竞拍保证金	15,881.21	15,881.21
基金投资	1,200.00	1,200.00
管网及其配套设施	18,537.93	18,537.93
电影投资款项	600.00	600.00
金砖博物馆	4,163.83	4,157.33
苏州市相城区大数据产业联盟	3.50	3.50
演唱会投资款项	1,660.00	1,660.00
苏州市相城区上市公司联盟协会	3.00	3.00
合计	182,580.19	144,101.29

## 13、重点关注资产

截至 2025 年末，发行人重点关注资产为 804,368.32 万元，明细如下：

单位：万元

重点关注资产类型	会计科目	房屋权属人/内容	金额
未办理产权证书的房屋	投资性房地产	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	28,514.35
未办理产权证书的房屋	固定资产	苏州通标城市建设运营有限公司	7,763.73
未办理产权证书的房屋	固定资产	苏州市相润排水管理有限公司	89,698.16
未办理产权证书的房屋	固定资产	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司及下属子公司	464,816.86
未办理产权证书的房屋	固定资产	苏州阳澄喜澄酒店有限公司	9,983.36
未办理产权证书的房屋	固定资产	苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	6,640.03
未办理产权证书的房屋	无形资产-土地使用权	苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	1,771.95
未办理产权证书的房屋	无形资产-土地使用权	苏州阳澄喜澄酒店有限公司	4,965.22
公益性资产	其他非流动资产	艺术馆	7500.00
公益性资产	其他非流动资产	路灯	15089.08
公益性资产	其他非流动资产	绿化	46000.00
公益性资产	其他非流动资产	生物资产	33,248.68
公益性资产	固定资产	公益性资产泵站	88,376.89
<b>合计</b>	-	-	<b>804,368.32</b>

截至 2025 年末，发行人账面净资产为 5,454,302.64 万元，发行人扣除以上重点关注资产后的净资产为 4,649,934.33 万元。

#### 14、涉及城投业务的相关核查

发行人实际控制人为苏州市相城区人民政府（苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室），是相城区最重要的国有资产运营主体，控股区域内多家国有企业，负责区域基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、物业租赁、测绘及检测等业务，是苏州市相城区主要的基础设施建设主体，在区域内具有垄断地位。

（1）最近两年末发行人总资产构成中，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额合计分别为 4,187,445.08 万元和 4,141,630.63 万元，占比分别为 30.93%和 29.15 %。

（2）近两年发行人营业收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入分别为 346,852.57 万元和 347,621.34 万元，占营业收入比例分别为 53.42%和 52.09%。发行人不存在贸易业务收入和来自上市公司子公司的收入。

(3) 近两年发行人净利润分别为 45,044.73 万元和 44,520.38 万元，其中政府补贴的金额分别为 2,534.80 万元和 1,664.49 万元，占比分别为 5.63%和 3.74%。

## (二) 负债结构分析

最近两年末发行人负债的总体构成如下表所示：

单位：万元/%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	3,675,034.57	41.98	3,317,529.74	40.84
非流动负债合计	5,079,869.28	58.02	4,805,034.07	59.16
<b>负债合计</b>	<b>8,754,903.84</b>	<b>100.00</b>	<b>8,122,563.81</b>	<b>100.00</b>

最近两年末，发行人负债总额分别为 8,122,563.81 万元和 8,754,903.84 万元，其中流动负债分别为 3,317,529.74 万元和 3,675,034.57 万元，占同期负债总额的比重分别为 40.84%和 41.98%。发行人非流动负债分别为 4,805,034.07 万元和 5,079,869.28 万元，占同期负债总额的比重分别为 59.16%和 58.02%。

单位：万元/%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	497,600.49	5.68	285,245.66	3.51
应付票据	41,612.00	0.48	71,834.62	0.88
应付账款	328,465.80	3.75	340,029.63	4.19
预收款项	211.03	<0.01	44.82	<0.01
合同负债	117,695.08	1.34	91,171.35	1.12
应付职工薪酬	3,828.67	0.04	3,917.39	0.05
应交税费	263,358.85	3.01	248,873.69	3.06
其他应付款	1,183,165.44	13.51	1,026,432.72	12.64
一年内到期的非流动负债	1,190,843.72	13.60	1,201,916.20	14.80
其他流动负债	48,253.48	0.55	48,063.66	0.59
<b>流动负债合计</b>	<b>3,675,034.57</b>	<b>41.98</b>	<b>3,317,529.74</b>	<b>40.84</b>
长期借款	2,796,226.69	31.94	2,560,585.40	31.52
应付债券	1,782,578.90	20.36	1,779,891.39	21.91
租赁负债	163.55	<0.01	249.94	<0.01
长期应付款	400,793.46	4.58	369,002.04	4.54
递延收益	16,540.84	0.19	13,075.23	0.16
递延所得税负债	83,565.85	0.95	82,230.07	1.01
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,079,869.28</b>	<b>58.02</b>	<b>4,805,034.07</b>	<b>59.16</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,754,903.84</b>	<b>100.00</b>	<b>8,122,563.81</b>	<b>100.00</b>

### 1、短期借款

最近两年末，公司短期借款余额分别为 285,245.66 万元和 497,600.49 万元，占总负债的比例分别为 3.51%和 5.68%，报告期内，公司短期借款主要为保证借

款。2025 年末公司短期借款较 2024 年末增加 212,354.83 万元，增幅 74.45%，主要系保证借款增加所致。最近两年末，发行人短期借款类别明细如下：

单位：万元

借款类别	2025 年末	2024 年末
保证借款	476,380.73	283,993.65
信用借款	21,000.00	1,000.00
应付利息	219.76	252.01
<b>合计</b>	<b>497,600.49</b>	<b>285,245.66</b>

## 2、应付账款

最近两年末，发行人应付账款分别为 340,029.63 万元和 328,465.80 万元，占总负债的比例分别为 4.19%和 3.75%。发行人应付账款的账龄主要集中在 1 年以内。报告期末，发行人应付账款明细如下：

### 2025 年末发行人应付账款账龄结构

单位：万元

项目	期末余额
1 年以内	175,763.59
1 至 2 年	101,363.67
2 至 3 年	39,198.90
3 年以上	12,139.65
<b>合计</b>	<b>328,465.80</b>

### 2025 年末发行人应付账款前五大明细

单位：万元/%

单位名称	期末余额	占比	款项性质
中亿丰建设集团股份有限公司	42,856.34	13.05	工程款
通州建总集团有限公司	20,178.58	6.14	工程款
苏州第一建筑集团有限公司	16,244.76	4.95	工程款
南通五建控股集团有限公司	16,239.89	4.94	工程款
苏州建设（集团）有限责任公司相城分公司	16,617.17	5.06	工程款
<b>合计</b>	<b>112,136.74</b>	<b>34.14</b>	-

## 3、其他应付款

最近两年末，发行人其他应付款分别为 1,026,432.72 万元和 1,183,165.44 万元，包括其他应付款和应付股利，占总负债的比例分别为 12.64%和 13.51%。报告期末，发行人其他应付款明细如下：

### 2025 年末发行人其他应付款账龄结构

单位：万元

项目	期末余额
1 年以内	722,168.10
1 至 2 年	65,010.76

项目	期末余额
2至3年	48,806.83
3年以上	347,179.75
合计	<b>1,183,165.44</b>

截至2025年末，公司其他应付款前五名明细如下：

单位：万元/%

单位名称	金额	占期末总额比例
苏州市财政局	451,664.15	38.17%
苏州国际物流快速通道建设有限公司	67,331.42	5.69%
空天动力技术（苏州）有限公司	55,209.45	4.67%
苏州城投地产发展有限公司	41,878.42	3.54%
苏州市相城区望亭镇集体资产经营公司	33,150.00	2.80%
合计	<b>649,233.44</b>	<b>54.87%</b>

#### 4、一年内到期的非流动负债

最近两年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,201,916.20万元和1,190,843.72万元，占总负债的比例分别为14.80%和13.60%。最近两年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

##### 一年内到期的非流动负债情况

单位：万元/%

借款类别	2025年末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	567,343.92	47.64	531,770.25	44.24
一年内到期的应付债券	591,587.21	49.68	623,439.93	51.87
一年内到期的租赁负债	84.91	0.01	468.55	0.04
一年内到期的长期应付款	-	-	2,835.43	0.24
企业债券利息	28,725.48	2.41	39,550.24	3.29
借款应付利息	3,102.20	0.26	3,851.80	0.32
合计	<b>1,190,843.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,201,916.20</b>	<b>100.00</b>

#### 5、长期借款

最近两年末，发行人长期借款分别为2,560,585.40万元和2,796,226.69万元，占总负债的比例分别为31.52%和31.94%。

最近两年末，发行人长期借款类别明细如下表所示：

单位：万元

项目	2025年末	2024年末
保证借款	2,062,084.29	1,649,523.30
抵押借款	514,744.80	449,896.48
质押借款	148,446.00	313,754.45
信用借款	57,179.35	90,897.00
组合借款	581,116.16	588,284.42
减：1年内到期的长期借款	567,343.92	531,770.25

项目	2025 年末	2024 年末
合计	2,796,226.69	2,560,585.40

## 6、应付债券

最近两年末，发行人应付债券分别为 1,779,891.39 万元和 1,782,578.90 万元，占总负债的比例分别为 21.91%和 20.36%。

最近两年末，发行人应付债券明细如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
21 苏投债	71,761.16	95,540.72
23 苏投 01	99,948.78	99,785.97
23 苏投 02	79,938.59	79,804.76
23 苏投 03	79,877.42	79,732.64
22 阳澄湖 PPN001	-	39,972.32
22 阳澄湖 PPN002	-	29,968.93
22 相城 F1	-	94,967.20
22 相城城建 MTN001	-	29,958.65
22 相城 02	-	49,913.81
22 相城 F2	-	99,896.63
22 相城 F3	-	99,896.64
22 相城 F4	-	16,976.64
22 相城 F5	-	29,948.45
23 相城 F1	149,961.07	149,728.94
23 相城 01	49,981.90	49,910.10
23 相城 F2	44,916.91	44,777.27
24 相城 F1	4,992.26	4,984.76
24 相城城建 MTN001	149,768.10	149,543.17
24 相城城建 MTN002	30,944.44	30,898.16
24 相城城建 MTN003	123,762.19	123,543.66
24 相城城建 MTN004	43,899.42	43,818.11
24 相城城建 MTN005	49,879.58	49,787.73
24 相城 F2	32,778.83	32,709.28
24 相城 01	99,440.36	100,000.00
25 相城 F1	94,276.92	-
25 相城 01	49,706.89	-
25 相城 F2	99,273.27	-
25 相城 F3	99,262.90	-
25 相城 F4	16,872.91	-
25 相城城建 MTN001	39,852.66	-
25 相城城建 MTN002	29,881.38	-
22 交投 01	-	84,695.22
22 相城交投 MTN001	-	59,981.93
22 相城交投 MTN002	-	47,958.73
22 交投 02	-	99,669.06
22 交投 03	-	114,596.40

项目	2025 年末	2024 年末
23 相城市政 MTN001	61,914.47	61,828.93
24 市政 01	79,897.63	79,837.64
24 市政 02	49,927.79	49,890.53
24 相城市政 MTN001	19,944.29	19,922.21
24 市政 03	69,484.53	69,397.20
25 市政 01	85,000.00	-
25 市政 02	100,000.00	-
25 市政 03	115,000.00	-
25 相城市政 MTN001	59,788.78	-
25 相城市政 MTN002	47,807.48	-
24 相金 K1	19,892.11	19,856.99
24 相金 01	49,883.51	49,791.00
24 相金 K2	19,874.45	19,840.93
25 相金 02	24,904.72	-
25 相金 K1	29,868.42	-
小计	<b>2,374,166.11</b>	<b>2,403,331.32</b>
减：一年内到期的应付债券	591,587.21	623,439.93
合计	<b>1,782,578.90</b>	<b>1,779,891.39</b>

### 7、长期应付款

最近两年末，发行人长期应付款分别为 369,002.04 万元和 400,793.46 万元，占总负债的比例分别为 4.54%和 4.58%。

最近两年末，发行人长期应付款构成如下表：

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
长期应付款	75,525.39	43,669.35
专项应付款	325,268.06	325,332.69
合计	<b>400,793.46</b>	<b>369,002.04</b>

### （三）所有者权益分析

最近两年末发行人所有者权益的总体构成如下表所示：

单位：万元/%

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
实收资本	500,000.00	9.17	500,000.00	9.23
其他权益工具	100,000.00	1.83	100,000.00	1.85
资本公积	3,920,011.96	71.87	3,920,711.96	72.37
其他综合收益	163,735.01	3.00	163,735.01	3.02
盈余公积	382.25	0.01	230.18	<0.01
一般风险准备	2,575.30	0.05	1,953.30	0.04
未分配利润	669,100.64	12.27	638,483.48	11.79
归属于母公司所有者权益合计	<b>5,355,805.16</b>	<b>98.19</b>	<b>5,325,113.94</b>	<b>98.30</b>

项目	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
少数股东权益	98,497.48	1.81	92,252.76	1.70
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,454,302.64</b>	<b>100.00</b>	<b>5,417,366.70</b>	<b>100.00</b>

最近两年末,发行人所有者权益合计分别为 5,417,366.70 万元和 5,454,302.64 万元,报告期内所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

### 1、实收资本

最近两年末,发行人的实收资本均为 500,000.00 万元。

### 2、资本公积

最近两年末,发行人资本公积分别为 3,920,711.96 万元和 3,920,011.96 万元,占各期末所有者权益之比分别为 72.37%和 71.87%。

### 3、未分配利润

最近两年末,发行人未分配利润分别为 638,483.48 万元和 669,100.64 万元,占各期末所有者权益之比分别为 11.79%和 12.27%。

## (四) 发行人有息债务情况

### (1) 有息债务构成

最近两年末,发行人有息负债余额分别为 587.22 亿元及 631.23 亿元,占同期末总负债的比例分别为 72.29%及 72.10%。发行人有息债务包括:短期借款、一年内到期非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债(有息部分)及长期应付款。截至 2025 年末,发行人有息债务余额 631.23 亿元,银行借款余额为 386.44 亿元,占有息负债总额的比例为 61.22%,远超过 30%,银行借款与公司债券(含企业债)外其他公司信用类债券余额为 457.52 亿元,占有息负债总额的比例为 72.48%,超过 50%。

报告期各期末,发行人有息负债余额、类型和期限结构如下:

单位:亿元、%

项目	一年以内(含1年)		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>106.81</b>	<b>61.62</b>	<b>386.44</b>	<b>61.22</b>	<b>338.15</b>	<b>57.58</b>
<b>其中担保贷款</b>	<b>14.93</b>	<b>8.61</b>	<b>341.14</b>	<b>54.04</b>	<b>319.78</b>	<b>54.46</b>
其中:政策性银行	0.49	0.28	11.03	1.75	10.74	1.83
国有六大行	53.35	30.78	202.48	32.08	187.85	31.99
股份制银行	46.74	26.96	161.70	25.62	129.61	22.07
地方城商行	-	-	-	-	-	-
地方农商行	6.22	3.59	11.22	1.78	9.95	1.69

项目	一年以内（含1年）		2025年末		2024年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他银行	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>66.53</b>	<b>38.38</b>	<b>244.79</b>	<b>38.78</b>	<b>248.79</b>	<b>42.37</b>
其中：企业债券	2.49	1.44	7.26	1.15	9.71	1.65
公司债券	52.49	30.28	166.45	26.37	164.68	28.04
债务融资工具	11.56	6.67	71.08	11.26	74.40	12.67
资产证券化	-	-	-	-	-	-
<b>非标融资</b>	-	-	-	-	<b>0.28</b>	<b>0.05</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	0.28	0.05
保险融资计划	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-
其他非标融资	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	-	-	-	-	-	-
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>173.34</b>	<b>100.00</b>	<b>631.23</b>	<b>100.00</b>	<b>587.22</b>	<b>100.00</b>

注：以上余额均包含有息负债本金和利息

截至2025年末，发行人不存在非标融资。

## （2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

详见本募集说明书第六节之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况”。

## （五）现金流量分析

最近两年，发行人合并报表的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

科目	2025年度	2024年度
经营活动现金流入小计	1,825,553.06	1,408,481.68
经营活动现金流出小计	1,251,222.96	1,351,959.90
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>574,330.10</b>	<b>56,521.78</b>
投资活动现金流入小计	105,494.44	154,072.57
投资活动现金流出小计	770,119.47	619,913.34
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-664,625.02</b>	<b>-465,840.77</b>
筹资活动现金流入小计	2,877,562.03	2,559,667.32
筹资活动现金流出小计	2,614,585.70	2,139,314.77
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>262,976.33</b>	<b>420,352.55</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>172,556.54</b>	<b>11,031.84</b>

### （1）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	496,594.07	451,133.02
收取利息、手续费及佣金的现金	9,360.39	10,377.70
收到的税费返还	751.16	0.11
收到其他与经营活动有关的现金	1,318,847.44	946,970.85
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,825,553.06</b>	<b>1,408,481.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	506,417.66	498,527.49
客户贷款及垫款净增加额	47,200.00	42,981.44
支付利息、手续费及佣金的现金	2,413.94	2,808.99
支付给职工以及为职工支付的现金	34,344.96	33,397.59
支付的各项税费	52,831.46	56,934.11
支付其他与经营活动有关的现金	608,014.94	717,310.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,251,222.96</b>	<b>1,351,959.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>574,330.10</b>	<b>56,521.78</b>

最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 56,521.78 万元和 574,330.10 万元。公司经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。最近两年，销售商品、提供劳务收到的现金流入占营业收入的比例分别为 69.48%和 74.41%，收到其他与经营活动有关的现金占营业收入的比例分别为 145.84%和 197.63%，占比较大，主要系收到往来款所致。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金。

## (2) 投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
收回投资收到的现金	79,378.23	119,081.78
取得投资收益收到的现金	22,097.06	19,277.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,159.15	3,045.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	327.05
收到其他投资活动有关的现金	2,860.00	12,340.63
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>105,494.44</b>	<b>154,072.57</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	384,756.62	315,150.09
投资支付的现金	385,062.85	265,819.83
支付其他与投资活动有关的现金	300.00	38,943.41
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>770,119.47</b>	<b>619,913.34</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-664,625.02</b>	<b>-465,840.77</b>

最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-465,840.77 万元和-664,625.02 万元，公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金，公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及

投资支付的现金。最近两年发行人投资活动净现金流出持续扩大，主要是因为收回投资收到的现金有所下降的同时，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及投资支付的现金有所增加。

最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额为负的主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及投资支付的现金的金额较大。

最近两年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 315,150.09 万元和 384,756.62 万元，主要原因 2024 年发行人增加了对健康颐养酒店、青苔科学家村项目、青苔国际工业设计村、三角咀商务中心、相城（黄桥）生物科技项目等在建工程的投资；2025 年发行人增加了对青苔科学家村项目、青苔国际工业设计村和市政基础设施工程等项目的投资，分别导致 2024 年度和 2025 年度发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较多。

最近两年，发行人投资支付的现金规模均较大，分别为 265,819.83 万元和 385,062.85 万元，主要体现在增加了其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产等。

2024 年，发行人投资支付的现金主要投向如下：

单位：万元

投资项目	所属科目	2024 年
理财、结构性存款	交易性金融资产	45,210.00
国债逆回购	交易性金融资产	137,650.47
苏州申祺利纳绿色股权投资合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	7,500.00
国机（苏州）先进装备与产业基础投资基金（有限合伙）	其他非流动金融资产	3,600.00
苏州市铁路投资有限公司通苏嘉铁路项目	其他权益工具投资	14,280.00
苏州中新产业开发投资有限公司	其他权益工具投资	2,375.00
苏州市锡太高速公路投资有限公司	其他权益工具投资	4,020.31
苏州市相城区恒胜房地产开发有限公司	其他权益工具投资	1,400.00
苏州和琮置业有限公司	其他权益工具投资	19,566.68
苏州东吴财产保险股份有限公司	其他权益工具投资	16,000.00
苏州三佳交通工程有限公司	长期股权投资	2,094.81
江苏金服数字有限公司	长期股权投资	1,500.00
其他	-	10,622.56
合计	-	265,819.83

2025 年，发行人投资支付的现金主要投向如下：

投资项目	所属科目	2025 年
------	------	--------

理财、结构性存款	交易性金融资产	53,000.00
国债逆回购	交易性金融资产	16,500.49
苏州天使投资引导基金（有限合伙）	其他非流动金融资产	11,008.85
苏州未来产业天使投资合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	6,000.00
银河航天（北京）网络技术有限公司	其他非流动金融资产	5,300.00
国机（苏州）先进装备与产业基础投资基金（有限合伙）	其他非流动金融资产	4,800.00
苏州申祺利纳绿色股权投资合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	4,750.00
苏州金阖三期股权投资合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	4,668.08
中金接续元亨（郑州）股权投资合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	2,150.00
江苏苏州人工智能产业专项母基金（有限合伙）	其他非流动金融资产	2,010.00
苏州苏创数字新兴产业基金合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	1,780.00
泽适（苏州）先进技术成果转化基金（有限合伙）	其他非流动金融资产	1,500.00
苏州广祺智行产业投资基金合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	1,500.00
苏州农业产业科技创新投资合伙企业（有限合伙）	其他非流动金融资产	1,200.00
苏州市相融建设工程有限公司投资款	其他权益工具投资	80,000.00
苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司投资款	其他权益工具投资	40,000.00
苏州市卉蓝绿化工程有限公司投资款	其他权益工具投资	40,000.00
苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司投资款	其他权益工具投资	40,000.00
苏州东吴财产保险股份有限公司	其他权益工具投资	4,800.00
苏州工业园区苏相合作区开发有限公司	其他权益工具投资	3,145.80
苏州资产管理有限公司	其他权益工具投资	2,989.42
苏州量子科技产业发展有限公司	其他权益工具投资	2,500.00
苏州中新产业开发投资有限公司	其他权益工具投资	1,080.00
苏州魔速科技有限公司	长期股权投资	22,050.00
苏州高铁枢纽投资开发有限公司	长期股权投资	12,001.09
江苏金服数字有限公司	长期股权投资	7,000.00
苏州三佳交通工程有限公司	长期股权投资	3,180.00
其他	-	10,149.11
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>385,062.85</b>

报告期内发行人投资所支付的现金金额较大，投资的主要方向其一为流动性较好的结构性存款和国债逆回购等，该类投资回收周期较短，变现能力较强；其二为股权基金投资，预计收益实现方式为通过基金的被投资企业上市、股权转让或回购等方式实现，回收周期主要由基金投资阶段及被投资企业发展情况决定；其三为长期股权投资和其他权益工具投资，该部分收益实现方式主要为取得被投资企业分红，回收周期主要由被投资企业未来经营情况决定，由于被投资企业所处行业较为分散，经营风险也较为分散，整体收益较为稳定。

### （3）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度
吸收投资收到的现金	11,094.24	29,135.98
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,594.24	14,847.04
取得借款所收到的现金	2,844,794.92	2,406,117.69
收到其他与筹资活动有关的现金	21,672.87	124,413.65
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,877,562.03</b>	<b>2,559,667.32</b>
偿还债务所支付的现金	2,407,081.09	1,875,681.95
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	205,441.10	226,945.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,132.14	2,290.36
支付其他与筹资活动有关的现金	2,063.51	36,687.24
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,614,585.70</b>	<b>2,139,314.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>262,976.33</b>	<b>420,352.55</b>

最近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 420,352.55 万元和 262,976.33 万元，公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金，最近两年筹资活动现金流为净流入。最近两年，公司取得借款所收到的现金分别为 2,406,117.69 万元和 2,844,794.92 万元，偿还债务所支付的现金分别为 1,875,681.95 万元和 2,407,081.09 万元，与发行人有息负债规模增长情况相匹配。

## （六）偿债能力分析

### 1、主要偿债指标

最近两年，发行人合并报表范围的偿债能力指标如下：

项目	2025 年末/2025 年度	2024 年末/2024 年度
流动比率（倍）	2.38	2.67
速动比率（倍）	1.43	1.61
资产负债率（%）	61.61	59.99
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额\*100%；

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)。

### 2、短期偿债能力分析

最近两年末，发行人流动比率分别为 2.67 和 2.38；速动比率分别为 1.61 和 1.43。整体来看，发行人流动比率和速动比率维持在较为健康的水平，短期偿债能力较强。

### 3、长期偿债能力分析

最近两年末，发行人资产负债率分别为 59.99%和 61.61%。报告期内，发行人资产负债率维持在同行业的合理水平。报告期内，发行人未出现逾期应付债务或利息。

### 4、公司偿债能力总体评价

总体来看，发行人各项偿债能力指标处于正常范围，资产流动性较强，负债水平较为合理，整体偿债能力较好，并且发行人具有良好的银行资信，与金融机构的关系较好，融资能力较强，偿债风险总体较低。未来随着发行人业务的发展，盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高。

#### （七）盈利能力分析

发行人是相城区最重要的国有资产运营主体，控股区域内多家国有企业，负责区域基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、物业租赁、测绘及检测等业务。

最近两年，发行人合并利润表主要财务数据如下表所示：

报告期内发行人盈利情况

单位：万元/%

项目	2025 年度	2024 年度
营业收入	667,340.33	649,335.93
营业成本	536,577.08	521,009.92
其他收益	1,690.48	2,584.63
投资收益	28,663.46	25,619.22
营业利润	67,726.48	69,021.64
营业外收入	930.51	1,214.26
营业外支出	1,030.69	642.82
利润总额	67,626.30	69,593.08
净利润	44,520.38	45,044.73
营业毛利率	19.59	19.76
加权平均净资产收益率	0.82	0.84

#### 1、期间费用分析

单位：万元/%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	6,546.48	0.98	6,222.24	0.96
管理费用	55,600.44	8.33	53,074.11	8.17
研发费用	1,534.96	0.23	1,443.37	0.22
财务费用	25,047.56	3.75	25,271.54	3.89

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
合计	88,729.44	13.30	86,011.26	13.25

最近两年，发行人期间费用分别为 86,011.26 万元和 88,729.44 万元，占营业收入的比例分别为 13.25%和 13.30%，总体较小。

## 2、投资收益分析

最近两年，发行人分别实现投资收益 25,619.22 万元和 28,663.46 万元，主要包括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和其他权益工具投资在持有期间的投资收益等。

发行人最近两年投资收益明细如下：

单位：万元/%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
权益法核算的长期股权投资收益	2,067.56	7.21	7,008.46	27.36
处置长期股权投资产生的投资收益	-339.26	-1.18	489.91	1.91
交易性金融资产在持有期间的投资收益	188.78	0.66	461.75	1.80
其他权益工具投资持有期间取得的收益	11,710.75	40.86	8,547.40	33.36
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	11,860.64	41.38	8,793.04	34.32
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	3,174.99	11.08	318.65	1.24
合计	28,663.46	100.00	25,619.22	100.00

最近两年，发行人权益法核算的长期股权投资收益的主要构成如下：

单位：万元

长期股权投资收益	2025 年度	2024 年度
苏州市相之悦房地产开发有限公司	-0.02	3,525.17
苏州市仁通房地产开发有限公司	-655.61	-222.63
苏州新亿泰建材有限公司	62.15	12.75
苏州京兆房地产开发有限公司	-	689.06
苏州高铁枢纽投资开发有限公司	-162.05	-162.45
苏州太湖中法环境技术有限公司	1.00	127.89
苏州菱惠能源科技有限公司	146.23	237.79
苏州三佳交通工程有限公司	33.14	-207.95
苏州市相城区燃气有限责任公司	1,231.17	1,474.79
苏州市相城澄湖石化有限责任公司	545.67	536.68
苏州交通旅游客运有限公司	10.63	23.28
苏州相明创意科技有限公司	245.51	219.66
苏州市瑞立谷电子有限公司	-148.74	-212.99
苏州市相城资产管理有限公司	286.89	663.46
苏州国发商业保理有限公司	1,014.61	952.15
苏州市相城数字科技有限公司	73.85	-98.45
江苏金服数字有限公司	-1,291.57	-128.06

长期股权投资收益	2025 年度	2024 年度
苏州市相城私募基金管理有限公司	674.92	922.00
先导（苏州）数字产业投资有限公司	17.16	-1,448.35

发行人投资的参股公司行业分散，数量较多，因而综合来看权益法核算的长期股权投资收益可持续，预计权益法核算的长期股权投资收益未来仍会是发行人投资收益的重要来源。

最近两年，发行人其他非流动金融资产在持有期间的投资收益分别为 8,793.04 万元和 11,860.64 万元，主要为发行人子公司苏州市相城金融控股（集团）有限公司金融投资产生的利息收益。相城金控其他非流动金融资产为权益工具投资，预计未来年度具有可持续性。

发行人投资收益中另一组成部分是其他权益工具投资（可供出售金融资产）持有期间取得的投资收益。最近两年，发行人其他权益工具投资持有期间取得的投资收益分别为 8,547.40 万元和 11,710.75 万元，发行人其他权益工具投资分红较为稳定，随着优质投资项目增加和规模扩大，该部分收益呈上升趋势，具有一定的可持续性。

综上，发行人投资收益在报告期内有所波动主要受参股公司经营业绩影响较大，但由于发行人投资的参股公司数量众多，行业分散，综合来看具有一定的可持续性。

### 3、其他收益分析

发行人最近两年的其他收益为 2,584.63 万元和 1,690.48 万元，占净利润的比重分别为 5.74%和 3.80%，总体而言公司利润对政府补贴的依赖程度较小。

### （八）运营能力分析

#### 最近两年发行人主要运营指标

项目	2025 年度/末	2024 年度/末
营业收入（万元）	667,340.33	649,335.93
营业成本（万元）	536,577.08	521,009.92
应收账款（万元）	2,372,979.14	2,118,262.86
存货（万元）	3,501,164.51	3,542,879.84
应收账款周转率（次）	0.30	0.32
存货周转率（次）	0.15	0.15

最近两年，发行人应收账款周转率分别为 0.32 次和 0.30 次。最近两年公司应收账款周转率总体保持稳定。最近两年，公司存货周转率分别为 0.15 次和 0.15 次，总体处于较低水平，随着公司未来业务的进一步发展以及前期投资项目逐步

进入回报期，未来公司营运能力将相应得到提升。

总体看来，公司主要营运指标符合其所处行业特征和业务特点。

### （九）投资控股型构架对发行人盈利能力和偿债能力的影响分析

#### 1、发行人母公司财务状况

最近两年，母公司主要财务数据如下：

单位：亿元、%

项目	2025 年末/2025 年度			2024 年末/2024 年度		
	母公司报表	合并报表	占比	母公司报表	合并报表	占比
总资产	289.92	1,420.92	20.40	291.99	1,353.99	21.57
总负债	34.28	875.49	3.92	36.66	812.26	4.51
所有者权益	255.64	545.43	46.87	255.33	541.74	47.13
营业收入	0.32	66.73	0.48	0.26	64.93	0.40
净利润	0.15	4.45	3.37	0.06	4.50	1.33
经营活动现金流入	4.33	182.56	2.37	4.21	140.85	2.99

#### 2、子公司分红政策

发行人各子公司分红政策根据《公司法》等法律法规及规章制度的规定制定。根据公司法和发行人子公司的公司章程，公司利润分配方案由公司股东会审议批准，所以母公司可以通过股东决定方式进行利润分配。

#### 3、对子公司的控制能力

发行人对子公司具有控制权。具体表现为以下几个方面：

（1）根据各子公司的公司章程，在人事管理方面，子公司依法设立董事会或执行董事、监事会或监事。在人员任命方面，发行人下属主要子公司的主要董事等管理人员由发行人统一委派，发行人母公司可以有效控制下属各主要子公司的主要人员的任命与管理。

（2）子公司定期或应母公司要求，会向母公司汇报子公司的生产经营情况，以及及时向母公司报告信息披露事务管理制度所规定的重大事项。

（3）财务管理方面，发行人作为各子公司的控股股东，可以对子公司新项目的投资、股权投资、证券投资、资本运作、核心资产处置、对外融资、财务预算、收益的分配等重大财务事项进行决策，重大财务事项的建议、拟定、论证、决策后的实施以及除上述统一管理和集中决策事项以外的其他财务事项实行分级授权管理。

#### 4、投资控股型架构对偿债能力的影响分析

发行人业务板块主要分布在各个子公司。最近两年，发行人母公司营业收入占合并口径营业收入比重分别为 0.40%和 0.48%；发行人母公司净利润占合并口径净利润的比重分别为 1.33%和 3.37%。因此发行人母公司偿债能力在较大程度上受到子公司经营情况以及分红情况的影响。最近两年，发行人母公司经营活动现金流入分别为 4.21 亿元和 4.33 亿元，占合并口径经营活动现金流入的比重分别为 2.99%和 2.37%。

综上所述，发行人重要子公司的经营管理及财务管理情况受到母公司严密且健全的监督和管理，从组织结构、人员管理等多方面因素考量，发行人对主要子公司具有较强的管控力度。母公司的经营管理情况正常，保持良好的资信记录，对核心子公司的控制力较强，因此发行人的投资控股型架构对偿债能力无重大不利影响。

#### 四、关联方及关联交易情况

##### （一）关联方关系

##### 1、控股股东及实际控制人

参见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“发行人的股权结构”。

##### 2、子公司情况

截至 2025 年末，公司子公司情况如下：

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	子公司级次	取得方式
苏州市通和房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	二级	划拨
苏州相城先进材料科技有限公司	研究和试验发展	51.00	二级	投资设立
苏州市相城招商（集团）有限公司	商务服务业	100.00	一级	投资设立
苏州数园通科技产业园运营管理有限公司	科技推广和应用服务业	100.00	二级	投资设立
苏州数经通科技服务有限公司	研究和试验发展	100.00	二级	投资设立
苏州数研通科技产业发展有限公司	科技推广和应用服务业	52.00	二级	投资设立
苏州数商通城市发展有限公司	房地产业	52.00	二级	投资设立
苏州数制通高端智能制造产业投资管理有限公司	资本市场服务	52.00	二级	投资设立
苏州市相城数据产业发展有限公司	互联网和相关服务	100.00	二级	投资设立
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	城市建设项目投资	100.00	一级	划拨
苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	旅游	100.00	二级	划拨
苏州市相城城市建设发展有限公司	城镇化项目投资	100.00	二级	划拨
苏州和淼投资有限公司	资产经营、管理	100.00	二级	划拨

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	子公司级次	取得方式
苏州市和业建设发展有限公司	建设基础设施和配套设施	100.00	二级	划拨
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	资产经营、管理	100.00	二级	划拨
苏州和恒产业投资有限公司	房地产开发与经营	100.00	二级	划拨
苏州华惠能源有限公司	电力、热力生产和供应业	65.00	二级	划拨
苏州市相城住房租赁有限公司	房地产开发	65.00	二级	划拨
苏州市相城水务发展有限公司	污水处理	100.00	二级	划拨
苏州市相城供水有限公司	供水服务及其供水技术咨询	100.00	二级	划拨
苏州市相城黄桥生物科技有限公司	科技推广和应用服务业	70.00	二级	投资设立
苏州市相城生物医药产业发展有限公司	研究和试验发展	52.00	二级	划拨
苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	国内旅游业务、入境旅游业务经营	100.00	二级	划拨
苏州阳澄湖美人半岛市政工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00	二级	划拨
苏州美人半岛现代农业发展有限公司	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	100.00	二级	划拨
苏州市景洲绿化工程有限公司	绿化工程	100.00	二级	划拨
苏州阳澄湖文商旅发展有限公司	文化旅游	100.00	二级	划拨
苏州市相城生态建设管理有限公司	生态环境治理工程	100.00	二级	划拨
苏州市相城绿联物业管理有限公司	物业、绿化管理	100.00	二级	划拨
苏州东大工程咨询管理有限公司	土木工程建筑业	95.00	二级	划拨
苏州市远景物业管理有限公司	物业管理	100.00	二级	划拨
苏州市相旅物业管理有限公司	房地产业	60.00	二级	划拨
苏州申惠科技产业发展有限公司	研究和试验发展	100.00	二级	新设
苏州新相数字经济产业发展有限公司	综合管理服务	51.00	二级	投资设立
江苏和景盛原工程咨询有限公司	咨询与调查	70.00	二级	投资设立
苏州市相融商业管理有限公司	商业综合体管理服务	100.00	二级	投资设立
苏州市相融酒店管理有限公司	酒店管理	100.00	二级	投资设立
苏州市相城工业互联网产业发展有限公司	建设工程设计	35.00	二级	投资设立
苏州智汇湾产业投资有限公司	建设工程施工	70.00	二级	投资设立
苏州聚元住房租赁有限公司	房地产开发经营	51.00	二级	投资设立
苏州市相城领惠住房租赁有限公司	房地产开发经营	100.00	二级	投资设立
苏州市相城金融控股(集团)有限公司	资本市场服务	100.00	一级	投资设立
苏州市相城实业投资有限公司	股权投资	100.00	二级	投资设立
融隼(上海)商业管理服务有限公司	商业服务	100.00	二级	投资设立

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	子公司级次	取得方式
江苏相融金服科技有限公司	区块链技术	100.00	二级	投资设立
苏州市相城创业投资有限责任公司	股权投资	100.00	二级	股权划拨
苏州市相城区澄悦创业投资有限责任公司	股权投资	100.00	二级	投资设立
苏州市相盈资本有限公司	股权投资	100.00	二级	股权划拨
苏州市相城融金商业保理有限公司	商业保理	83.33	二级	投资设立
苏州市相城科技小额贷款有限公司	科技贷款	70.00	二级	投资设立
苏州市相城融资租赁有限公司	融资租赁	65.00	二级	投资设立
苏州市相城融资担保有限公司	融资担保	100.00	二级	投资设立
苏州市相城数字金融服务中心有限公司	科技服务	100.00	二级	投资设立
苏州市相城创新产业创业投资中心(有限合伙)	股权投资	99.50	二级	投资设立
苏州市相城二期新兴产业创业投资中心(有限合伙)	股权投资	94.50	二级	投资设立
苏州相城澄悦一期科创天使创业投资中心(有限合伙)	股权投资	61.67	二级	投资设立
苏州市相城数字经济产业创业投资中心(有限合伙)	股权投资	99.00	二级	投资设立
阳澄湖投资有限公司	项目投资及配套设施管理	100.00	二级	划拨
苏州市环湖建设发展有限公司	工程建设与管理	100.00	二级	划拨
苏州阳澄丽景旅游发展有限公司	公共设施管理业	100.00	二级	划拨
苏州市湖亭城乡建设发展有限公司	工程建设与管理	100.00	二级	划拨
苏州市阳澄湖特种水产生态养殖有限公司	养殖管理	100.00	二级	划拨
苏州市悦季尚端建设管理有限公司	管理服务	100.00	二级	划拨
苏州市悦季邻湖建设管理有限公司	管理服务	100.00	二级	划拨
苏州市相城悦季荟文化产业发展有限公司	娱乐业	100.00	二级	划拨
苏州市相城悦季宜业产业园开发有限公司	商务服务业	70.00	二级	划拨
苏州市青台造物建设管理有限公司	房地产业	70.00	二级	划拨
苏州市相城区盛泽湖水务发展有限公司	管网建设管理	100.00	二级	划拨
苏州江南阳澄项目管理有限公司	项目管理	51.00	二级	划拨
苏州市阳澄青漪酒店有限公司	酒店经营管理	100.00	二级	划拨
苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	农业项目综合开发	100.00	二级	划拨
苏州中国花卉植物园有限公司	旅游景观、花卉苗木引进种植、销售	100.00	二级	划拨
苏州市相城区海源水产养殖有限公司	水产养殖、销售	100.00	二级	划拨

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	子公司级次	取得方式
苏州市相城区荷花湿地公园开发有限公司	旅游景点经营、管理	100.00	二级	划拨
苏州市悦元酒店管理有限公司	酒店经营	100.00	二级	投资设立
苏州悦湖酒店有限公司	酒店经营	100.00	二级	投资设立
苏州市悦季澜景酒店管理有限公司	酒店经营	100.00	二级	划拨
苏州市相韵文化旅游有限公司	旅游业务	100.00	二级	投资设立
苏州市相城生态文旅发展（集团）有限公司	商务服务业	100.00	一级	划拨
苏州相城文化旅游发展有限公司	文化艺术业	100.00	二级	划拨
苏州市相城旅游管理有限公司	商务服务业	100.00	二级	划拨
苏州市相城农业投资发展有限公司	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	100.00	二级	划拨
苏州市相城文化传媒有限公司	文化艺术业	100.00	二级	划拨
苏州市相城人力资源管理有限公司	商务服务业	100.00	二级	划拨
苏州阳澄渔隐酒店管理有限公司	住宿业	100.00	二级	划拨
苏州犹龙文化旅游发展有限公司	商务服务业	60.00	二级	划拨
苏州冯梦龙培训有限公司	教育	60.00	二级	划拨
长三角产业园运营管理（苏州）有限公司	房地产业	100.00	二级	划拨
相旅（上海）商业管理服务服务有限公司	商务服务业	100.00	二级	划拨
苏州阳澄湖畔酒店管理有限公司	住宿业	100.00	二级	划拨
苏州阳澄湖莲花岛旅游有限公司	公共设施管理业	100.00	二级	划拨
苏州消泾手工艺艺术村开发有限公司	文化艺术业	60.00	二级	划拨
苏州相旅国际贸易有限公司	多式联运和运输代理业	80.00	二级	划拨
苏州市相旅酒店管理有限公司	酒店管理	100.00	二级	设立
苏州市阳澄怡养酒店管理有限公司	酒店服务	100.00	二级	设立
苏州市相旅商业管理有限公司	商业管理	100.00	二级	投资设立
苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司	道路运输业	100.00	一级	划拨
苏州市四城房产置业有限公司	房地产业	100.00	二级	划拨
苏州市广鑫投资有限公司	实业投资、物业管理	100.00	二级	划拨
苏州通标城市建设运营有限公司	道路工程运行维护	100.00	二级	划拨
苏州市相城经济发展有限公司	企业改制、实业	100.00	二级	划拨
苏州市相城区立源测绘地理信息有限公司	工程测量绘制	100.00	二级	划拨
苏州市苏运通建设管理有限公司	专业技术服务业	60.00	二级	划拨
苏州市润城商业物业管理有限公司	房地产业	100.00	二级	划拨
苏州市博茂建设有限公司	基础设施工程建设	100.00	二级	划拨
苏州申亿通智慧运营管理有限公司	公共设施管理业	50.00	二级	划拨

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	子公司级次	取得方式
苏州市相城检测股份有限公司	建设工程质量检测与鉴定	88.40	二级	划拨
苏州市相固工程科技有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00	二级	划拨
苏州亿通数字交通科技有限公司	专业技术服务业	49.00	二级	划拨
苏州城亿通生态资源发展有限公司	生态保护和环境治理业	65.00	二级	新设
苏州市友森环保科技有限公司	科技推广和应用服务业	100.00	二级	新设
苏州市相城慧通停车管理有限公司	环境卫生管理	100.00	二级	划拨
苏州市相润排水管理有限公司	污水处理及管网运行	100.00	二级	划拨
苏州通胜工程建设有限公司	市政管网建设及维护	100.00	二级	划拨
苏州通源投资发展有限公司	环境规划与环境影响评价	100.00	二级	划拨
苏州相润环境科技有限公司	生态保护和环境治理业	91.18	二级	收购
苏州埃睿迪数字科技有限公司	专业技术服务业	51.00	二级	新设
苏州通泽新能源有限公司	电力、热力生产和供应业	100.00	二级	新设
苏州通恒市政公用建设管理有限公司	建设工程设计	100.00	二级	投资设立
苏州市和惠能源产业发展有限公司	新兴能源技术研发	54.00	二级	投资设立
苏州阳澄喜澄酒店有限公司	住宿业	100.00	二级	投资设立
苏州相铎置业有限公司	房地产业	100.00	二级	投资设立
苏州阳澄喜柯酒店管理有限公司	住宿业	51.00	二级	投资设立
苏州市环阳澄文化旅游有限公司	公共设施管理业	100.00	二级	投资设立
苏州市相城区黄埭老街投资开发建设有限公司	房地产业	70.00	二级	投资设立
苏州市陆慕老街开发投资有限公司	组织管理服务	70.00	二级	投资设立
苏州市相城绿融生态建设有限公司	房地产开发经营	60.00	二级	投资设立
苏映影业（苏州）有限公司	影视节目制作	100.00	二级	投资设立
苏州高铁之心商业运营管理有限公司	综合管理服务	51.00	二级	投资设立
澄商达（深圳）企业咨询有限公司	综合管理服务	100.00	二级	投资设立
苏州班佑咨询管理有限责任公司	其他建筑业	100.00	二级	投资设立
苏州御惠物流产业发展有限公司	工程和技术研究和试验发展	70.00	二级	投资设立
苏州市相融保洁服务有限公司	其他清洁服务	100.00	二级	投资设立
苏州环通再生资源科技有限公司	金属废料和碎屑加工处理	40.00	二级	投资设立
香港相城實業長風有限公司	实业投资	100.00	二级	投资设立
苏州青苔商业发展有限公司	综合管理服务	60.00	二级	投资设立

### 3、合营、联营企业情况

截至 2025 年末，公司主要合营和联营企业情况如下：

合营企业或联营企业名称	业务性质	持股比例 (%)
苏州市相之悦房地产开发有限公司	房地产开发经营	49.90
苏州市相城区龙捷汽车服务有限公司	汽车、摩托车等修理与维护	49.00
苏州市仁通房地产开发有限公司	房地产开发经营	40.00
苏州新亿泰建材有限公司	石墨及其他非金属矿物制品制造	34.00
苏州高铁枢纽投资开发有限公司	组织管理服务	25.00
中交一公局（苏州）建设工程有限公司	其他土木工程建筑	49.00
苏州太湖中法环境技术有限公司	环境治理业	29.00
苏州菱惠能源科技有限公司	工程和技术研究和试验发展	39.00
苏州城泽新能源有限公司	电力生产	49.00
苏州市相城环保技术有限公司	环境与生态监测检测服务	50.00
苏州三佳交通工程有限公司	其他土木工程建筑	20.00
苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	组织管理服务	10.00
苏州市相城区燃气有限责任公司	燃气生产和供应业	20.00
苏州市相城澄湖石化有限责任公司	汽车、摩托车、零配件和燃料及其他动力销售	30.00
苏州市相城数字科技有限公司	软件开发	49.00
江苏中杰建兆人力资源服务有限公司	人力资源服务	35.00
苏州交通旅游客运有限公司	公路旅客运输	35.00
苏州高铁新城传媒文化有限公司	广告业	18.60
苏州市苏康养相养健康养老有限公司	提供住宿社会工作	40.00
苏州市苏作阳澄湖文化产业发展有限公司	文化体育娱乐活动与经纪代理服务	40.00
苏州明相创意科技有限公司	工程和技术研究和试验发展	49.00
苏州黄桥德逸健康养老产业发展有限公司	房地产开发经营	10.00
富吉（苏州）医疗健康科技有限公司	医药及医疗器材批发	15.00
苏州市瑞立谷电子有限公司	电子元件及电子专用材料制造	30.00
苏州市相城资产管理有限公司	组织管理服务	40.00
苏州国发商业保理有限公司	其他金融业	33.00
江苏东吴保险经纪股份有限公司	保险中介服务	40.00
江苏金服数字集团有限公司	软件开发	30.00
苏州市相城私募基金管理有限公司	组织管理服务	20.00
先导（苏州）数字产业投资有限公司	组织管理服务	40.35
苏州魔速科技有限公司	信息技术咨询	49.00
苏州吴都泽望新能源有限公司	供电业务	39.90
中亿丰(苏州)生态园林建设有限公司	建设工程施工	49.00

#### 4、其他关联方

截至 2025 年末，公司主要其他关联方情况如下：

关联公司名称	与本公司的关系
苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	参股公司
苏州绿恒房地产有限公司	参股公司
苏州锦恒房地产有限公司	参股公司
苏州市卉蓝绿化工程有限公司	参股公司
苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	参股公司
苏州市相融建设工程有限公司	参股公司
苏州城亿绿建科技股份有限公司	参股公司
苏州市相融物业管理有限公司	参股公司
苏州市创居工程建设有限公司	参股公司
苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司	参股公司
苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	参股公司
苏州市相城区恒胜房地产开发有限公司	参股公司
苏州和琮置业有限公司	参股公司
苏州富强置业有限公司	参股公司
苏州漕湖永润地产置业有限公司	参股公司
苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	参股公司
苏州国际物流快速通道建设有限公司	参股公司
苏州市相城城乡发展投资有限公司	参股公司
苏州市相城建设发展有限责任公司	参股公司

## (二) 关联方的主要关联交易情况

### 1、应收项目

单位：万元

项目名称	2025 年末
<b>其他应收款：</b>	
苏州锦恒房地产有限公司	210,940.12
苏州绿恒房地产有限公司	374,349.19
苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	6,000.00
苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	33,000.00
苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	1,250.00
苏州市创居工程建设有限公司	60,749.86
苏州市相城建设发展有限责任公司	61,380.17
苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	34,736.75
<b>合计</b>	<b>782,406.09</b>
<b>应收账款：</b>	
苏州城亿绿建科技股份有限公司	1,457.38
苏州绿恒房地产有限公司	174.91
苏州高铁枢纽投资开发有限公司	351.60
苏州城泽新能源有限公司	155.17
苏州漕湖永润地产置业有限公司	1,287.79
<b>合计</b>	<b>3,426.84</b>
<b>预付账款：</b>	

项目名称	2025 年末
苏州市相城区燃气有限责任公司	468.16
<b>合计</b>	<b>468.16</b>

## 2、应付项目

单位：万元

项目名称	2025 年末
<b>其他应付款：</b>	
苏州市相融物业管理有限公司	40.00
苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	350.00
苏州国际物流快速通道建设有限公司	67,331.42
苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	5,000.00
苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	220.00
苏州市相城环保技术有限公司	202.46
<b>合计</b>	<b>73,143.88</b>
<b>应付账款：</b>	
苏州市相城建设发展有限责任公司	616.89
苏州市相城数字科技有限公司	451.39
苏州市相融物业管理有限公司	177.35
苏州新亿泰建材有限公司	479.63
苏州市相之悦房地产开发有限公司	288.40
苏州太湖中法环境技术有限公司	1,374.35
<b>合计</b>	<b>3,387.99</b>

## 3、关联担保

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保金额	担保方式
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	22,500.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	7,200.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	25,000.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	12,600.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	2,800.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	1,550.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	8,100.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	3,800.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	9,225.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	22,000.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	12,600.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	15,000.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	765.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	17,300.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	28,900.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	6,975.00	保证

担保单位	被担保单位名称	担保金额	担保方式
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	4,250.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	4,250.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	1,700.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	36,502.65	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	17,900.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	4,997.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	4,500.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	19,000.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州绿恒房地产有限公司	70,658.00	保证
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	6,125.60	保证
苏州和恒产业投资有限公司	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	25,000.00	保证
苏州和恒产业投资有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	5,000.00	保证
苏州和恒产业投资有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	4,325.00	保证
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	9,500.00	保证
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	10,000.00	保证
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	5,000.00	保证
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	10,000.00	保证
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	12,000.00	保证
苏州市和淼投资有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	600.00	保证
苏州市和淼投资有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	1,200.00	保证
苏州市和淼投资有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	20,000.00	保证
苏州通源投资发展有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	5,780.00	保证
苏州市相城融资担保有限公司	苏州市瑞立谷电子有限公司	1,000.00	保证
<b>合计</b>	-	<b>475,603.25</b>	-

## 五、或有事项

### （一）对外担保

截至 2025 年末，发行人的对外担保余额为 1,094,703.25 万元，占最近一期末净资产的比例为 20.07%，具体明细如下：

单位：万元

担保方	被担保方	是否关联方	担保余额
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	是	22,500.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	是	7,200.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	是	25,000.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	12,600.00

担保方	被担保方	是否关联方	担保余额
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	2,800.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	1,550.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	8,100.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	3,800.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	9,225.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	22,000.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	12,600.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	15,000.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	765.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	17,300.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	28,900.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	6,975.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	4,250.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	4,250.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	1,700.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	36,502.65
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	17,900.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	是	4,997.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	是	4,500.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	是	19,000.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州绿恒房地产有限公司	是	70,658.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	是	6,125.60
苏州和恒产业投资有限公司	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	是	25,000.00
苏州和恒产业投资有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	是	5,000.00
苏州和恒产业投资有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	4,325.00
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州市创居工程建设有限公司	是	9,500.00
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	是	10,000.00
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	是	5,000.00
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	是	10,000.00
苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	是	12,000.00
苏州市和淼投资有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	是	600.00
苏州市和淼投资有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	是	1,200.00
苏州市和淼投资有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	20,000.00
苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司	苏州相城高新技术产业发展有限公司	否	160,000.00
苏州通源投资发展有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	是	5,780.00
苏州市相城融资担保有限公司	苏州市腾飞市政工程有限公司	否	950.00
苏州市相城融资担保有限公司	苏州市相城区新和城镇建设发展有限公司	否	950.00
苏州市相城融资担保有限公司	苏州市相城区聚金企业配套服务有限公司	否	1,000.00
苏州市相城融资担保有限公司	苏州相城经济开发区太平工业园发展有限公司	否	1,000.00

担保方	被担保方	是否关联方	担保余额
苏州市相城融资担保有限公司	苏州市瑞立谷电子有限公司	是	1,000.00
苏州市相城融资担保有限公司	苏州猫尔科技有限公司	否	500.00
苏州市相城融资担保有限公司	苏州猫尔科技有限公司	否	500.00
苏州市相城国有资本投资有限公司	苏州相城高新控股集团有限公司	否	50,000.00
苏州市相城国有资本投资有限公司	苏州太平国有资产投资管理有限公司	否	50,000.00
苏州市相城国有资本投资有限公司	苏州相城高新技术产业发展有限公司	否	200,000.00
苏州市相城国有资本投资有限公司	苏州相城高新控股集团有限公司	否	50,000.00
苏州市相城国有资本投资有限公司	苏州相城高新控股集团有限公司	否	50,000.00
苏州市相城国有资本投资有限公司	苏州市三角咀生态园开发有限公司	否	50,000.00
苏州市相城生态文旅发展（集团）有限公司	苏州梦龙农业文化旅游发展有限公司	否	4,200.00
<b>合计</b>			<b>1,094,703.25</b>

截至 2025 年末，发行人及子公司对外担保余额为 1,094,703.25 万元，对外担保对象主要为苏州市相城区的国有或集体企业，主要包括对苏州相城高新技术产业发展有限公司的 360,000.00 万元担保、对苏州市相融建设工程有限公司的 168,142.65 万元担保、对苏州相城高新控股集团有限公司的 150,000.00 万元担保、对苏州绿恒房地产有限公司的 70,658.00 万元担保等。截至 2025 年末，发行人净资产为 5,454,302.64 万元，不存在单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计担保金额超过最近一期末净资产 10%的情况。

截至 2025 年末，上述被担保方公司生产经营状况正常，资信情况良好，不存在特殊的偿债违约风险，因而发行人发生代偿的可能性较小，代偿风险可控。

发行人对外担保对象中苏州新亿泰建材有限公司为民营企业，截至 2025 年末，担保余额为 5,780.00 万元。苏州新亿泰建材有限公司为发行人子公司和中亿丰建设集团股份有限公司合作出资设立，其中民营企业中亿丰建设集团股份有限公司持股 51%，剩余 49%为相城区其他两家国有企业持股，其中发行人子公司持股比例为 34%。目前苏州新亿泰建材有限公司主要为中亿丰建设集团股份有限公司和相城区国有企业的基础设施建设和代建项目的施工方提供建筑原材料，主要包括混凝土、商品砂浆、机制砂、混凝土预制构件、路基材料、建筑结构墙体材料等。该企业与当地国企合作较为紧密，营业收入和利润均较为良好。截至 2025 年末，苏州新亿泰建材有限公司生产经营状况正常，资信情况良好，不存在特殊的偿债违约风险，因而发行人发生代偿的可能性较小，代偿风险可控。

## （二）未决诉讼或仲裁事项

截至 2025 年末，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

### （三）重要承诺事项

截至 2025 年末，发行人无其他重大承诺事项。

### （四）其他重要事项

截至 2025 年末，除以上对外事项外，发行人无其他重要事项。

## 六、资产权利限制

截至 2025 年末，发行人受限资产总额为 1,492,391.39 万元，占同期末总资产的比例为 10.50%，具体情况如下表：

截至2025年末发行人资产受限情况

单位：万元

受限资产名称	受限金额	受限原因
货币资金	55,366.11	承兑汇票及按揭保证金、存单质押等
存货	236,964.87	借款抵押
投资性房地产	742,711.09	借款抵押
固定资产	202,809.49	借款抵押
无形资产	115,601.82	借款抵押
在建工程	138,938.01	借款抵押
<b>合计</b>	<b>1,492,391.39</b>	-

除上表外，截至 2025 年末发行人尚有受限情况如下：

发行人子公司苏州市相城和兆资产经营管理有限公司在中国建设银行股份有限公司苏州相城支行办理固定资产贷款，金额 4.5 亿元，期限 18 年（债务履行期限为 2025.1.1-2042.12.31），将该公司位于相城区春秋路 9 号春申湖大酒店经营权形成的所有应收账款质押给中国建设银行股份有限公司苏州相城支行。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、本期公司债券信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际资信评估有限公司评定，根据《苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，发行人违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，本期债券违约风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

- 1、在建及拟建项目尚需投入较多资金，公司面临较大资本支出压力；
- 2、公司存货和应收类款项占比较高，影响资产流动性；
- 3、截至 2025 年末，公司期末现金及现金等价物对短期有息债务覆盖较弱，面临较大短期偿债压力；
- 4、公司对外担保规模较大，存在一定或有风险。

#### （三）报告期历次主体评级

2023 年 1 月 12 日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2023 年 1 月 17 日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2023 年 3 月 27 日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2023 年 3 月 29 日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2023 年 6 月 15 日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2023 年 6 月 19 日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

2023年6月25日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2023年11月17日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2023年11月21日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2023年11月28日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2023年12月13日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2024年3月14日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2024年6月20日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2024年6月24日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2024年12月12日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2024年12月13日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2025年6月20日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2025年6月25日，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2026年3月2日，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2026年5月，根据大公国际资信评估有限公司出具的评级报告，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

#### **（四）跟踪评级安排**

在信用评级报告所载信用等级有效期内，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）将持续关注评级对象外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及评级对象履行债务的情况，并根据相关监管规定以及评级委托协议约定对其进行跟踪评级。

大公国际将在发生可能影响评级对象信用质量的重大事项后，启动不定期跟踪评级程序，并在评级分析结束后，将跟踪评级报告和评级结果向评级对象、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

如未能及时提供跟踪评级所需资料，或出现监管规定的其他情形，大公国际可根据相关监管规定延迟披露跟踪评级报告，或根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或采取宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效、终止评级等评级行动。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年末，发行人已获得银行综合授信额度 527.31 亿元，其中已使用授信 417.53 亿元，尚未使用授信额度为 109.78 亿元。

#### 截至 2025 年末公司银行授信额度使用情况

单位：万元

授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
工商银行	630,245.78	543,720.78	86,525.00
农业银行	387,018.66	313,018.66	74,000.00
光大银行	250,625.00	175,240.00	75,385.00
华夏银行	215,850.00	164,650.00	51,200.00
江苏银行	159,906.72	149,731.72	10,175.00
宁波银行	344,200.00	325,680.73	18,519.27
浦发银行	62,393.42	27,193.42	35,200.00
建设银行	495,253.54	468,772.58	26,480.96
中国银行	843,261.73	704,460.68	138,801.04
中信银行	82,900.00	70,700.00	12,200.00
苏州农商行	47,950.00	34,450.00	13,500.00
江南农商行	23,690.00	23,690.00	-
兴业银行	65,999.00	59,999.00	6,000.00
苏州银行	196,200.00	160,020.00	36,180.00
国家开发银行	123,206.33	109,156.33	14,050.00
招商银行	196,300.00	184,025.00	12,275.00
渤海银行	110,851.00	91,937.00	18,914.00
平安银行	93,400.00	81,200.00	12,200.00
交通银行	47,200.00	46,100.00	1,100.00

授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
广发银行	80,000.00	26,900.00	53,100.00
民生银行	88,250.00	78,950.00	9,300.00
北京银行	29,800.00	29,800.00	-
常熟农商行	7,800.00	7,800.00	-
恒丰银行	10,690.00	10,690.00	-
南京银行	51,000.00	51,000.00	-
江阴农商行	4,020.00	4,020.00	-
无锡农商行	33,860.00	33,860.00	-
上海银行	52,000.00	50,000.00	2,000.00
江南银行	9,700.00	9,700.00	-
中行、农行、民生银团	94,500.00	74,518.00	19,982.00
建行、苏州银行银团	75,000.00	28,500.00	46,500.00
工行、农行、中行银团	224,000.00	10,768.00	213,232.00
江阴银行	9,000.00	4,000.00	5,000.00
中国农发行	1,000.00	1,000.00	-
邮储银行	11,000.00	-	11,000.00
浙商银行	115,000.00	20,000.00	95,000.00
<b>合计</b>	<b>5,273,071.18</b>	<b>4,175,251.91</b>	<b>1,097,819.27</b>

### (二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期内没有发生过重大违约现象。

### (三) 发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 36 只/215.7 亿元，累计偿还债券 155.9 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 257.10 亿元，明细如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	26 相城 01	2026-03-26	-	2031-03-26	5	5.00	1.99	5.00
2	24 相城 01	2024-12-12	-	2029-12-12	5	10.00	2.14	10.00
3	25 相城 01	2025-03-07	-	2030-03-07	5	5.00	2.05	5.00
4	24 相金 K1	2024-03-08	-	2029-03-08	5	2.00	2.74	2.00
5	24 相金 K2	2024-10-23	-	2029-10-23	5	2.00	2.48	2.00
6	25 相金 K1	2025-10-17	-	2028-10-17	3	3.00	2.38	3.00
<b>公募公司债券小计</b>		-	-	-	-	<b>27.00</b>		<b>27.00</b>
7	23 相城 F2	2023-08-11	-	2026-08-11	3	4.50	3.15	4.50
8	24 相城 F1	2024-01-09	-	2027-01-09	3	0.50	3.06	0.50
9	24 相城 F2	2024-09-12	-	2029-09-12	5	3.30	2.29	3.30
10	25 相城 F1	2025-03-07	-	2030-03-07	5	9.50	2.44	9.50
11	25 相城 F2	2025-06-10	-	2030-06-10	5	10.00	2.24	10.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
12	25 相城 F3	2025-06-23	-	2030-06-23	5	10.00	2.18	10.00
13	25 相城 F4	2025-07-23	-	2030-07-23	5	1.70	2.17	1.70
14	26 相城 F1	2026-02-06	-	2031-02-06	15	15.00	2.30	15.00
15	26 苏投 01	2026-03-25	-	2031-03-25	5	10.00	2.04	10.00
16	23 苏投 02	2023-06-21	-	2026-06-21	3	8.00	3.35	8.00
17	23 苏投 03	2023-11-27	-	2026-11-27	3	8.00	3.08	8.00
18	24 苏投 Y1	2024-03-18	-	2029-03-18	5	10.00	2.93	10.00
19	24 相金 01	2024-07-24	-	2027-07-24	3	5.00	2.20	5.00
20	25 相金 02	2025-05-12	-	2028-05-12	3	2.50	2.24	2.50
21	24 市政 01	2024-01-15	-	2027-01-15	3	8.00	2.90	8.00
22	24 市政 02	2024-02-28	-	2027-02-28	3	5.00	2.68	5.00
23	24 市政 03	2024-11-14	-	2029-11-14	5	7.00	2.35	7.00
24	25 市政 01	2025-06-13	-	2030-06-13	5	8.50	2.15	8.50
25	25 市政 02	2025-08-01	-	2028-08-01	3	10.00	2.05	10.00
26	25 市政 03	2025-10-14	-	2028-10-14	3	11.50	2.24	11.50
私募公司债券小计		-	-	-	-	<b>148.00</b>	-	<b>148.00</b>
公司债券小计		-	-	-	-	<b>175.00</b>	-	<b>175.00</b>
27	26 相城城建 SCP001	2025-01-30	-	2026-06-01	0.3342	4.50	1.70	4.50
28	26 相城城建 SCP002	2026-05-21	-	2026-09-18	0.3288	4.50	1.43	4.50
29	24 相城城建 MTN001	2024-01-08	-	2027-01-08	3	15.00	2.94	15.00
30	24 相城城建 MTN002	2024-02-23	-	2027-02-23	3	3.10	2.70	3.10
31	24 相城城建 MTN003	2024-03-29	-	2027-03-29	3	12.40	2.73	12.40
32	24 相城城建 MTN004	2024-07-10	-	2027-07-10	3	4.40	2.27	4.40
33	24 相城城建 MTN005	2024-08-02	-	2027-08-02	3	5.00	2.09	5.00
34	25 相城城建 MTN001	2025-04-11	-	2028-04-11	3	4.00	2.07	4.00
35	25 相城城建 MTN002	2025-07-07	-	2028-07-07	3	3.00	1.88	3.00
36	23 相城市政 MTN001	2023-07-20	-	2026-07-20	3	6.20	3.15	6.20
37	24 相城市政 MTN001	2024-07-11	-	2027-07-11	3	2.00	2.24	2.00
38	25 相城市政 MTN001	2025-01-24	-	2028-01-24	3	6.00	1.90	6.00
39	25 相城市政 MTN002	2025-05-09	-	2028-05-09	3	4.80	2.04	4.80
债务融资工具小计		-	-	-	-	<b>74.90</b>	-	<b>74.90</b>
40	21 苏投债	2021-11-29	-	2028-11-29	7	12.00	4.00	7.20
企业债小计		-	-	-	-	<b>12.00</b>	-	<b>7.20</b>
合计		-	-	-	-	<b>261.90</b>	-	<b>257.10</b>

3、截至本募集说明书签署日，发行人存在存续永续期债。苏州市相城国有资本投资有限公司发行面值总额为人民币 10 亿元永续期公司债券 24 苏投 Y1，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金额	未发行金额	到期日	注册额度募集资金用途
1	相城市政	中期票据	交易商协会	13.10	2024-7-3	12.80	0.30	2026-7-3	偿还到期或回售的中期票据
2	相城城建	超短融	交易商协会	10.00	2025-9-26	9.00	1.00 <sup>6</sup>	2027-9-26	滚动偿还存量超短融
3	相城城建	私募债	上交所	20.00	2025-12-9	15.00	5.00	2026-12-9	偿还到期公司债券 23 相城 F1、23 相城 F2、24 相城 F1
4	相城金控	小公募	证监会	5.00	2026-2-3	-	5.00	2028-2-3	用于投资私募股权基金
5	相城国投	私募债	上交所	18.00	2026-2-4	10.00	8.00	2027-2-4	偿还到期公司债券 23 苏投 02
<b>合计</b>	-	-	-	<b>66.10</b>	-	<b>46.80</b>	<b>19.30</b>	-	-

5、截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在在审的公司债券。

<sup>6</sup>超短融实行余额管理，部分已发行的超短融已经偿还，目前剩余额度为 5.5 亿元。

## 第七节 增信情况

本期债券无增信措施。

## 第八节 税项

本期债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、规章发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

### 一、增值税

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

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于本期债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对本期债券在证券交易所进行的挂牌转让，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

## 第九节 信息披露安排

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

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

（一）公司及其董事、高级管理人员、具有同等职责的人员为信息披露义务人。信息披露义务人应及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露义务人应保证所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带的法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

### （二）信息披露的原则

1、公司应按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，严格按相关规定及时披露信息，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站及交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替信息披露义务。

3、公司及董事、高级管理人员及其他知情人员在信息披露前，有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

### （三）信息披露的内容、范围、格式、时间

1、公司披露的信息分为：定期报告和临时报告。年度报告、中期报告为定期报告。

2、公司应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内编制并披露上一年度的年度报告；在每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，编制并披露本年度中期报告。公司编制定期报告应严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等文件执行。

3、公司应当按时披露定期报告，若无法按时披露定期报告，公司应当于披露截止时间前披露说明文件，说明未按期披露的原因、应对措施以及预计披露时间等情况，但公司按时披露定期报告义务不因上述说明豁免。

4、债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项（参照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等法规条例），或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，公司应当及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、公司应当在临时报告所涉及的重大事项最先触及下列任一时点后及时履行信息披露义务：

- （1）董事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应当及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事件难以保密；
- （2）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

6、公司履行披露义务时，应当按照中国证监会、证券交易所的披露要求予以披露。在编制时若相关事实尚未发生的，公司应当客观报告既有事实；披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，公司应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

7、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向证券交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄漏；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满，信息披露义务人应当及时披露。

8、信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息内容会损害公司利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向证券交易所报告并陈述不宜披露的理由；经证券交易所同意，可不予披露。

#### （四）信息披露的管理

1、公司的信息披露工作由董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，董事会指定专人负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；董事会全体成员负有连带责任。

财务部受董事会委托，负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责。

公司各职能部门负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门应指定专人作为信息员，负责向董事会指定专人报告信息。

董事、高级管理人员和具有同等职责的人员，未经董事会书面授权，不得对外披露本办法规定的未披露信息。

2、公司定期报告的编制、审议和披露程序适用《公司信息披露管理制度》的相关规定。

3、公司重大事件的报告、传递、审核和披露程序适用《公司信息披露管理制度》的相关规定。

4、董事、高级管理人员、具有同等职责的人员应对董事会的工作予以积极配合和支持。

5、公司各部门在作出任何重大决定之前，应当从信息披露角度征询董事会的意见。当未披露信息泄露或存在泄露风险时，公司应及时采取补救措施并加以解释和澄清。

6、董事、高级管理人员履行职责的记录、信息披露相关文件和资料按照公司的档案管理规定进行存档管理。

#### （五）信息披露的实施

1、信息披露负责人应严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所有关规定等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等的相关规定，

安排公司的信息披露工作。

2、公司股东及其他负有信息披露义务人（包括法人、自然人及其他组织），应当按照有关规定履行信息披露义务，积极配合公司做好信息披露工作，及时告知公司已发生或者拟发生的重大事件，并在披露前不对外泄漏相关信息。公司需要了解相关情况时，股东及其他负有信息披露义务的人应当予以协助。

#### （六）公司对子公司的信息披露制度

1、子公司相关部门及负责人有责任定期向公司财务部报告重大事项。

2、各子公司提供经营、财务等信息时应勤勉尽责，确保信息的真实性、准确性和完整性。

#### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

#### 四、本期债券存续期内重大事项披露

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

#### 五、本期债券还本付息信息披露

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

## 第十节 投资者保护机制

### 一、交叉保护承诺

发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、公司债券、债权融资计划、债务融资工具、企业债、资产证券化融资产品及其他非标融资产品。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

发行人在债券存续期内，出现违反本条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 20 个交易日内恢复承诺相关要求。

当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反交叉保护条款且未在 20 个交易日内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述第二条的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

如发行人违反上述第一条承诺要求且未能在 20 个交易日内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下任何一项或数项救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

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

c.增加其他投资者保护措施。

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

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

(一) 以下事件构成本期债券项下的违约：

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

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

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

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

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

(一) 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

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

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

(二) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他

方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围另行约定。

3、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果当事人协商不能解决，应当提交苏州仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。

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

## 第十二节 持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### “第一章 总则

1.1 为规范苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行(如有)的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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

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

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

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

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

期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

## 第二章 债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

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

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

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

### **第三章 债券持有人会议的筹备**

#### **第一节 会议的召集**

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

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

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

## 第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当

将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

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

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

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

序及生效条件。

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

### 第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发

生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

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

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

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

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

## 第四章 债券持有人会议的召开及决议

### 第一节 债券持有人会议的召开

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

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

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

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，

在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

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

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

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

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

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

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

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

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

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

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申

请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

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

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

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

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

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

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

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

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

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

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

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

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同

而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

## 第六章 特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

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

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

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

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### 第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有

人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量□（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

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

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

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

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

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

## 第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向受托管理人所在地仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

7.6 本规则正本一式三份，具有同等法律效力，发行人与债券受托管理人每方各执一份，其余一份作为申报材料以备查文件。”

## 第十三节 受托管理人

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

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

### 一、受托管理事项

（一）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘东吴证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

（二）在本次债券存续期内，即自债券挂牌交易直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（三）任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受受托管理协议项下的相关约定，并受受托管理协议之约束。

（四）本次债券分期发行的，各期债券均适用受托管理协议。

### 二、发行人的权利与义务

（一）发行人及其董事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的

要求。发行人董事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

（二）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

（三）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在当期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

（四）发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

（五）发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

（六）本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（七）本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (24) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (29) 法律、法规、规章、监管规定、证券交易场所规则、自律规则等规定的其他信息披露事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

(八) 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

(九) 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

(十) 发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

(1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

(2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

(十一) 预计不能偿还本次债券时, 发行人应当及时告知受托管理人, 按照受托管理人要求追加偿债保障措施, 履行募集说明书和协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的追加偿债保障措施包括:

- (1) 不向股东分配利润;
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;
- (3) 调停或者停发董事和高级管理人员的奖金。

同时承诺在未能足额提取偿债保障金时, 不以现金方式进行利润分配。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的, 发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于: 申请人提供物的担保或现金担保; 第三人提供信用担保、物的担保或现金担保; 专业担保公司提供信用担保; 申请人自身信用。

受托管理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的, 相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。具体承担方式根据《受托管理协议》第 3.19 条之约定执行。

(十二) 发行人无法按时偿付本次债券本息时, 应当对后续偿债措施作出安排, 并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于: 部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体(如有)或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的, 应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

(十三) 发行人无法按时偿付本次债券本息时, 受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的, 发行人应当积极配合并提供必要的协助。

(十四) 本次债券违约风险处置过程中, 发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的, 或聘请的专业机构发生变更, 应及时告知受托管理人, 并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分, 不得干扰受托管理人正常履职, 不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为

应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

（十五）发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

（十六）发行人应当对受托管理人履行协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人（周红玲，联系方式：0512-65869203）负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。

（十七）受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

（十八）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

（十九）发行人应当根据受托管理协议的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按照以下规定按照其持有的本次未偿还债券的比例共同垫付或根据债券持有人会议决议垫付，垫付方有权向发行人进行追偿：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的相关费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将相关费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉相关费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，受托管理人可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用。

(4) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的相关费用，但如受托管理人主动垫付该等相关费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

(二十) 发行人应当履行协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

### 三、债券受托管理人的职责、权利和义务

(一) 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度一次查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(二) 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

(三) 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

(四) 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立

监管协议。募集资金专项账户由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。发行人应当在监管银行处开设募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。监管银行应当负责监督发行人严格按照本期债券募集说明书披露的用途使用募集资金，不得转借他人或用作其他用途。同时，受托管理人应当对专项账户中募集资金的接收、存储、划转进行监督。

受托管理人应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

(五) 在本次债券存续期内，受托管理人应当每季度一次检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每季度一次检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

(六) 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露协议的主要内容与债券持有人会议规则主要内容，并应当通过交易所和证监会要求的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

(七) 受托管理人应当监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，按规定出具受托管理事务报告。

（八）出现《受托管理协议》第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

（九）受托管理人应当根据法律、法规和规则、协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（十）受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照协议的约定报告债券持有人。

（十一）受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，由此产生的相关费用承担方式根据《受托管理协议》第 3.19 条之约定执行。

（十二）本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（十三）发行人为本本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

（十四）受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

（十五）发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券

持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。由此产生的相关费用由发行人承担。

（十六）发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

（十七）受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十八）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

（十九）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人应履行投资者保护条款相关约定的保障机制包括资信维持承诺条款和救济措施。具体内容以各期债券募集说明书约定为准。

（二十）在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（二十一）受托管理人有权依据协议的约定获得受托管理报酬。

受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师见证费等合理费用；

(2) 文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行协议项下的受托管理职责而聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用；

(4) 因追加担保或采取其他偿债保障措施等所产生的费用；

(5) 因登记、保管、管理本次债券担保措施等所产生的费用；

(6) 代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时由发行人支付，受托管理人无义务垫付。如受托管理人垫付该等费用的，发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。发行人若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

#### 四、受托管理事务报告

(一) 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

(二) 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 受托管理人履行职责情况；

(2) 发行人的经营与财务状况；

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 偿债能力和意愿分析；

(9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

(三) 本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现本节之二（七）第（1）项至第（24）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 五、利益冲突的风险防范机制

(一) 受托管理人应当勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不得损害债券持有人利益，不得利用作为债券受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

受托管理人应建立健全内部信息隔离制度和防火墙制度，不得将本次债券的任何保密信息披露或提供给任何其他客户，不得与债券持有人之间存在利益冲突。

受托管理人与发行人存在利益冲突的情形包括：

- (1) 发行人持有受托管理人 20%以上股权；
- (2) 受托管理人持有发行人 20%以上股权；
- (3) 受托管理人为本次债券提供担保；
- (4) 受托管理人为发行人除本次债券以外的其他债务提供担保；
- (5) 其他可能导致受托管理人无法公正履行相关职责的情形。

下列与发行人相关的业务，不被视为受托管理人与发行人或债券持有人存在利益冲突，受托管理人将按照监管规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与协议项下受托管理人履职相冲突的情形，相关业务包括：

- (1) 自营买卖发行人发行的证券；
- (2) 为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- (3) 为发行人提供承销服务；
- (4) 为发行人提供收购兼并服务；
- (5) 发行人已发行证券的代理买卖；
- (6) 开展与发行人相关的股权投资；
- (7) 为发行人提供资产管理服务；
- (8) 为发行人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

(二) 受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

(三) 在本次债券存续期内，若受托管理人在履行受托管理职责期间与发行人存在利益冲突情形的，发行人应当向受托管理人报告，受托管理人应当依据受托管理协议的规定履行信息披露义务。

受托管理人与发行人之间存在利益冲突导致受托管理人无法公正履行相关职责的，双方应当先协商解决利益冲突。协商不成或利益冲突无法解决的，受托管理人应当召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人职务，并经债券持有人会议决议，聘任新任债券受托管理人。受托管理人未召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人的，发行人应当披露上述利益冲突的情形，自行召开或提请债券持有人召开债券持有人会议更换债券受托管理人。

(四) 当受托管理人与发行人存在利益冲突而未履行第(三)条规定义务的，应当就各自过错程度对债券持有人造成的损失分别承担赔偿责任。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：苏州市相城国有资本投资有限公司  
住所：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号  
法定代表人：何剑  
信息披露事务联系人：周红玲  
联系地址：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号  
电话号码：0512-65869203  
传真：0512-65869203  
邮政编码：215000

### 二、主承销机构、簿记管理人、受托管理人

名称：东吴证券股份有限公司  
住所：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦  
法定代表人：范力  
经办人员/联系人：汤佳伟、李泽晨、许凯扬、尹鸣伟、吴一丹、唐成  
联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦  
电话号码：0512-62938263  
传真号码：0512-62938665  
邮政编码：215021

### 三、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所  
住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层  
负责人：顾耘  
联系人：许进锋  
联系地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层  
电话号码：021-20511000、0512-69365188  
传真号码：021-20511999  
邮政编码：200120

### 四、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层  
执行事务合伙人：李尊农  
联系人：尤开兵  
联系地址：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层  
联系电话：13295162298  
传真：010-51423816  
邮政编码：100071

## 五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司  
住所：上海市浦东新区杨高南路188号  
负责人：周宁  
电话号码：021-68873878  
传真号码：021-68870064  
邮政编码：200120

## 六、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所

名称：上海证券交易所  
总经理：蔡建春  
住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦  
联系电话：021-68808888  
传真：021-68804868  
邮政编码：200120

## 七、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至2025年末，东吴证券股份有限公司固收委员工郁思云兼任发行人董事。

除上述事项外，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在股权关系或其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签名）：



何剑

苏州市相城国有资本投资有限公司（公章）

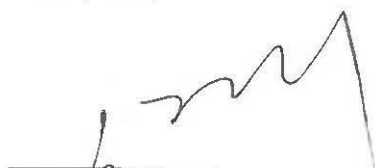


2026年5月27日

## 发行人董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字:

  
何剑

苏州市相城国有资本投资有限公司（公章）



2026年5月27日

## 发行人董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

项斌



苏州市相城国有资本投资有限公司（公章）



2026年5月27日

## 发行人董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



王婕妤

苏州市相城国有资本投资有限公司（公章）



2026年5月27日

## 发行人董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
匡泉生

苏州市相城国有资本投资有限公司（公章）

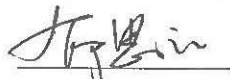


2026年5月27日

## 发行人董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

  
郁思云

苏州市相城国有资本投资有限公司(公章)



2026年5月27日

## 发行人董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



宋友辉

苏州市相城国有资本投资有限公司（公章）



2026年5月27日

## 发行人董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



周红玲

苏州市相城国有资本投资有限公司（公章）

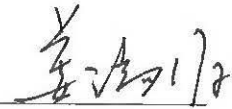


2026年5月27日

## 主承销商声明

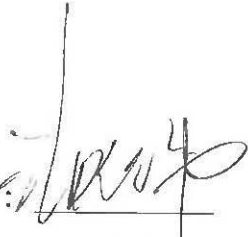
本公司已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（授权代表人）签字：



姜瑞源

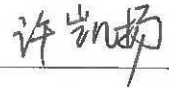
项目负责人签名：



汤佳伟



李泽晨



许凯扬

东吴证券股份有限公司



2026年5月27日

# 法定代表人授权委托书

东证授【2026】3号

授权人：范力 东吴证券股份有限公司董事长

被授权人：姚眺 东吴证券股份有限公司副总裁

根据《公司法》、《公司章程》、《公司治理准则》和公司基本管理制度等规定，兹授权公司副总裁姚眺同志行使以下权力：

1. 代表法定代表人对外签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他债券以及相关财务顾问、投资顾问的各项业务协议和业务文件。

2. 代表法定代表人对外签署与资金运营相关的各项协议和业务文件。

以上授权，授权人也有权。被授权人可以在本授权书明确的权限内转授权，转授权内容需经授权人同意。

本授权委托书的有效期限自2026年1月1日起至2026年12月31日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律法律责任。

特此授权。



# 东吴证券股份有限公司

## 授权书

授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

被授权人：姜瑞源 东吴证券股份有限公司

固定收益业务管理委员会副总经理

姜瑞源

根据《法定代表人授权委托书》（东证授【2026】3号），  
经法定代表人同意，兹转授权东吴证券股份有限公司固定收益  
业务管理委员会副总经理姜瑞源行使以下权力：

签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他  
债券以及相关财务顾问的各项业务协议和业务文件。

本授权委托书的有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12  
月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担  
相应的经济和法律責任。

特此授权。

法定代表人（签名）：

授权人（签名）：



2026 年 1 月 5 日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《苏州市相城国有资本投资有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海市锦天城律师事务所  
负责人：沈国权  
沈国权

经办律师：许进锋  
许进锋  
经办律师：吕玉洁  
吕玉洁

2026 年 5 月 27 日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：  
   
尤开兵  
   
朱晓立

会计师事务所负责人签字：  
  
李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 5 月 27 日

## 发行人审计机构关于承担审计业务

### 签字注册会计师离职声明

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本机构”）出具的中兴华审字中兴华审字[2024]第 021000 号、（2025）第 021322 号审计报告的签字注册会计师为尤开兵、晁一臣，晁一臣已从本机构离职，故无法在募集说明书之会计师事务所声明中签字。

本机构对苏州相城国有资本投资有限公司 2026 年非公开发行公司债券募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

特此声明。

负责人（授权代表人）：

  
李尊农

  
乔久华

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 6 日

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书，确认募集说明书与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级机构负责人（授权代理人）：

席宁

席宁

签字资信评级人员：

常浩敏

常浩敏

时绍发

时绍发



## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人最近两年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）发行人关于发行公司债券的有权决议；

（七）上海证券交易所同意本期债券发行的无异议函；

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）**发行人：苏州市相城国有资本投资有限公司**

联系地址：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

联系人：周红玲

联系电话：0512-65869203

传真：0512-65869203

邮政编码：215000

（二）**主承销商：东吴证券股份有限公司**

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系人：汤佳伟、李泽晨、许凯扬、尹鸣伟、吴一丹、唐成

联系电话：0512-62938263

传真：0512-62938665

邮编：215021

（三）**备查文件查询网站**

投资者可以在上海证券交易所网站查阅募集说明书全文。