
苏州恒泰商置投资发展有限公司

公司债券中期报告

(2026 年)

二〇二六年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司各期债券时，应认真考虑各项可能对本公司各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节及存续期披露的定期报告中“重大风险提示”等相关内容。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与最新一期债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

一、发行人有息债务规模较高，债务负担较重。同时发行人所从事的商业地产、商业地产、酒店等行业为资本密集型行业，投入项目建设的资金除资本金外，主要来自债务融资，未来资本支出压力较大。

二、发行人其他应收款主要为发行人与关联公司的一般往来款，期限以 1 年期以内为主，已按规定计提坏账准备。截至目前，发行人对空天动力技术（苏州）有限公司的其他应收款账龄较长。若未来其他应收款项没有如期、足额收回，可能会给发行人带来其他应收账款回收风险。

三、发行人受限资产类型主要包括存货、固定资产、投资性房地产等。公司用于抵质押的受限资产占比较高，从而影响了资产流动性，存在资产处置受限的风险。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	8
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	12
第二节 债券事项	13
一、 公司债券情况	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	13
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	17
四、 公司债券募集资金使用情况	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	19
第三节 报告期内重要事项	19
一、 财务报告审计情况	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	21
三、 合并报表范围调整	21
四、 资产情况	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借	23
六、 负债情况	23
七、 利润及其他损益来源情况	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	26
九、 对外担保情况	26
十、 重大诉讼情况	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	27
十二、 向普通投资者披露的信息	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人	27
五、 发行人为扶贫公司债券发行人	28
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人	29
七、 发行人为一带一路公司债券发行人	29
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人	29
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人	29
十、 发行人为纾困公司债券发行人	29
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人	29
十二、 其他专项品种公司债券事项	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	30
第六节 备查文件目录	31
财务报表	33
附件一： 发行人财务报表	33

释义

常用词语释义		
本公司、公司、发行人、恒泰商置	指	苏州恒泰商置投资发展有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
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地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
金鸡湖城发	指	苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司
万润投资	指	苏州工业园区万润投资发展有限公司
万润城发	指	苏州万润城市发展有限公司

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州恒泰商置投资发展有限公司
中文简称	恒泰商置
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	宋飞
注册资本（万元）	330,000.00
实缴资本（万元）	330,000.00
注册地址	江苏省苏州市 工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心 1 幢 502 室
办公地址	江苏省苏州市 工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心 1 幢 502 室
办公地址的邮政编码	215000
公司网址（如有）	-
电子信箱	htsznb@suzhouhengtai.com

二、信息披露事务负责人

姓名	孙意楠
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总裁
联系地址	苏州工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心 1 幢 502 室
电话	0512-67996666
传真	0512-67996729
电子信箱	sunyn@suzhouhengtai.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州恒泰控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：苏州工业园区管理委员会

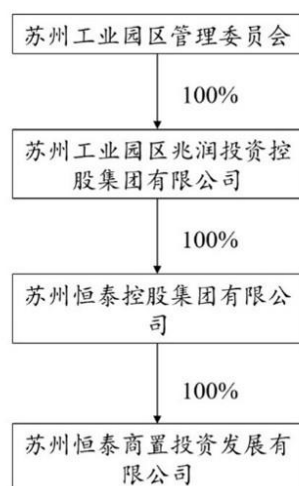
报告期末控股股东资信情况：公司控股股东苏州恒泰控股集团有限公司最新主体信用等级为“AAA”，评级展望为稳定。资信状况良好。

报告期末实际控制人资信情况：苏州工业园区管理委员会为政府机构，资信状况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末控股股东对发行人持股比例为 100%，不存在股权受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末实际控制人对发行人的持股比例为 100%，不存在股权受限情况。

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

苏州恒泰控股集团有限公司除持有发行人股权外，还持有苏州工业园区兆润资产管理有限公司，苏州工业园区地下空间开发管理有限公司，苏州恒泰站城一体城市发展有限公司等公司的股权。

苏州恒泰控股集团有限公司主要资产为货币资金、其他应收款、存货、在建工程、固定资产和投资性房地产等，主要受限资产情况：截至 2026 年 6 月末，货币资金为 0.05 亿元，存货为 63.64 亿元，固定资产为 13.05 亿元，在建工程为 0.36 亿元，投资性房地产为 56.92 亿元。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内控股股东发生变更

□适用 √不适用

（三） 报告期内实际控制人发生变更

□适用 √不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更**

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	宋飞	董事	新任	2026-01	2026-07
董事	王广伟	董事	离任	2026-01	2026-07

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的50.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：宋飞

发行人的董事长或执行董事：宋飞

发行人的其他董事：-

发行人的监事：-

发行人的总经理：孙意楠

发行人的财务负责人：-

发行人的其他非董事高级管理人员：-

五、公司业务和经营情况**（一） 公司业务情况****1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况**

发行人控股股东恒泰控股集团定位于“城市功能优化服务商”，以商业地产、产业地产、租赁住房为三大主业方向，发行人主要承载其商业板块的业务，定位为“楼宇经济开发运营商”，以中高端城市综合体开发和运营为主业，目前已成为苏州工业园区商办领域主要载体持有者和运营商，主要收入来源包括酒店餐饮服务业务和房产租赁等。

（1）房产租赁业务

发行人房产租赁业务主要由金鸡湖城发、万润城发和万润投资等主体负责运营，可供对外出租的物业主要包括金鸡湖城发持有的苏州中心写字楼和星悦汇商业、万润投资持有

的金融港商务中心和万润城发持有的领寓，物业资产业态较为丰富。

（2）酒店及餐饮服务业务

发行人服务业务主要为运营旗下 W 酒店和盛捷酒店。发行人旗下酒店目前均采取委托运营的经营模式，并由发行人自负盈亏。W 酒店位于星港街与苏惠路交叉口，为万豪旗下特色奢华酒店，拥有客房 379 间，自 2017 年 9 月开始对外营业。盛捷酒店位于苏州大道东 266 号，比邻金鸡湖东核心商圈，为雅诗阁旗下服务式公寓，拥有客房数 194 间，于 2018 年 5 月对外营业。

（3）房地产销售业务

近年来，发行人结合园区管委会战略及自身规划，将建成的部分房产进行适当利润销售，对营业收入形成一定补充。

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

（1）房产租赁行业

经过多年发展，商业地产已进入存量时代，同时伴随着居民消费水平提高，我国主力消费群体的消费理念、消费行为模式都发生了深刻变化，商业地产企业发展模式也开始从大规模增量开发向存量精细化运营转变。

2024 年 7 月 26 日，国家发展改革委发布《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（以下简称“1014 号文”），标志着基础设施 REITs 进入常态化发行阶段。在消费基础设施资产方面，1014 号文规定可申报的项目包括百货商场、购物中心、商业街区、商业综合体、农贸市场等城乡商业网点项目，家居、建材、纺织等各类专业市场项目，以及保障基本民生的社区商业项目。与消费基础设施物理上不可分割、产权上归属于同一发起人（原始权益人）的酒店和商业办公用房，可纳入项目底层资产，其建筑面积占底层资产总建筑面积比例合计原则上不得超过 30%，特殊情况下最高不得超过 50%。此外，1014 号文进一步规范了相关申报推荐和审核发行程序，有利于提升审核质量与效率，有利于行业的健康发展。

未来商业地产企业营收的增长将不再局限于单一渠道及单一产品或服务形态，企业应加速融合线上线下同步发展。同时加大线上营销投入和比重，推动营销模式持续升级，以平衡短期渠道受限为企业带来的经营风险。

从长期来看，商业地产企业借助互联网发展的东风，通过数字化发展逐步完善全渠道商业运营模式，提高经营质量和运营水平已成为行业发展趋势。5G 技术的应用将加速商业地产运营的数字化转型、赋能商业智能新模式，也将为购物中心运营管理带来重大变革。

发行人持有型物业主要分布在苏州工业园区，项目类型包括办公用房及商业用房，截至 2026 年 6 月末，可出租面积合计 39.99 万平方米，出租率超过 80%，整体运营情况良好。

（2）旅游住宿行业

2025 年以来，国内旅游市场保持向好发展态势，跨境游复苏情况良好。旅游行业新业态、新场景不断涌现，在旺盛的多元化旅游需求下，2026 年行业整体发展仍有支撑，旅游企业的盈利能力及偿债指标表现预计将保持稳定，但旅游企业内部预计将出现分化，能够提供突出“质价比”体验的企业将赢得增长主动，而仍依赖传统粗放模式的主体则将面临更大压力。

根据《2025 年中国酒店业发展报告》，2024 年末中国酒店业设施 34.87 万家，客房总规模 1,764.32 万间，同比增速分别约 7.89%和 6.94%，分别恢复至 2019 年的 103.17%和 100.11%，供给端增速有所放缓。受供给增加及商旅需求恢复势头一般等因素影响，2024 年酒店行业经营承压，平均房价和入住率均有所下滑。2025 年以来，行业供给延续增加态

势，根据 STR 资讯数据，2025 年酒店供给增幅达 3.2%，供给端持续增加导致市场竞争更加激烈，对平均房价和入住率造成较大压力。需求端方面，2025 年以来旅游需求保持良好增长态势，尽管消费者对于旅游及住宿支出更为审慎，但仍为酒店收入端带来积极增量，尤其暑期传统的休闲旅游需求为酒店行业带来一定的环比改善；而受全球经济不确定性、国内经济结构调整、企业端预算收紧、线上会议普及等因素影响，商务与会议市场持续面临下行压力。综合来看，2025 年以来酒店行业供求矛盾仍较为突出。

发行人旗下 W 酒店位于星港街与苏惠路交叉口，为万豪旗下特色奢华酒店。盛捷酒店比邻金鸡湖东核心商圈，为雅诗阁旗下服务式公寓，拥有客房数 194 间。近年来，随着酒店运营逐渐成熟，发行人旗下酒店入住率及运营收入均呈现波动上升趋势，2023 年以来服务业务收入已成为公司第一大收入来源，收入占比过半。

（3）房产销售行业情况

2025 年房地产行业政策力度同比减弱，但全年销售规模降幅收窄，去库存亦取得一定进展，在商品房销售额尚未完全企稳的背景下，供求平衡的修复仍面临挑战；2026 年行业销售及投资下行压力仍有但节奏放缓，政策端或将进入常态化实施阶段，待售面积有望出现拐点性下降，为“十五五”房地产市场触底企稳打下基础，预计未来短期内头部房企的市场地位稳固，但行业颈部及腰部企业的排序或仍有较大波动。

发行人控股股东恒泰集团以商业地产、产业地产、租赁住房为三大主业方向，发行人主要承担其商业地产板块的开发，以中高端城市综合体开发运营为主业，从苏州工业园区商业地产标杆项目苏州中心的开发建设出发，积极参与园区城市建设，在产城融合方面开拓布局，目前已成为园区商办楼宇主要的持有者和运营商，具有一定品牌认知度。

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

报告期内，发行人公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

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

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
酒店及餐饮服务	1.08	0.84	21.91	46.38	1.11	0.88	21.12	45.43
房产租赁	1.00	1.10	-9.79	42.79	1.06	1.17	-10.38	43.48
房产销售	-	-	-	-	0.10	0.05	52.49	4.17
其他业务	0.25	0.13	49.71	10.83	0.17	0.05	68.26	6.92
合计	2.33	2.07	11.36	100.00	2.45	2.15	12.00	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

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

房产销售业务：2026 年上半年发行人房产销售收入和成本为 0，主要原因是发行人在 2025 年上半年出售两套写字楼尾盘，报告期内未出售楼盘所致。

其他业务：2026 年上半年发行人其他业务收入、成本较上年同期上升超过 30%，主要原因是发行人托管项目增加，人力管理结算收入成本均有所增加。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

发行人作为苏州工业园区商办领域主要的载体持有者和运营商，以中高端城市综合体开发和运营为主要业务，紧紧围绕楼宇经济开发运营商战略定位，依托城市开发与城市服务的“双轮驱动”，坚持走好楼宇特色化、专业化发展之路，为带动城市区域经济的发展做出积极贡献。

发行人将持续秉承以楼宇经济赋能城市发展、以卓越品质描摹美好未来的企业愿景，紧紧围绕园区产业发展导向，充分发挥旗下商务楼宇规模优势、运营优势，瞄准“头部企业”、推动“总部”落地，打造楼宇产业特色发展路径，致力于成为长三角知名“楼宇经济开发运营商”。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1） 发行人未来可能面对的风险

① 债务负担较重及未来资本支出压力较大的风险

发行人有息债务规模较高，债务负担较重。同时发行人所从事的商业地产、产业地产、酒店等行业为资本密集型行业，投入项目建设的资金除资本金外，主要来自债务融资，未来资本支出压力较大。

② 其他应收账款回收风险

发行人其他应收款主要为发行人与关联公司的一般往来款，期限以 1 年期以内为主，已按规定计提坏账准备。截至目前，发行人对空天动力技术（苏州）有限公司的其他应收款账龄较长。若未来其他应收款项没有如期、足额收回，可能会给发行人带来其他应收账款回收风险。

③ 受限资产规模较大的风险

发行人受限资产类型主要包括存货、固定资产、投资性房地产等。公司用于抵质押的受限资产占比较高，从而影响了资产流动性，存在资产处置受限的风险。

（2） 发行人已采取或拟采取的措施

① 发行人与各大银行保持着长期良好的合作关系，间接融资渠道畅通，在银行系统拥有优良的信用记录。同时，发行人资信情况良好，直接融资能力逐渐增强，发行人可通过发行公司债券及其他债务融资工具进行融资。

② 针对其他应收款不能按期得到偿还可能导公司资金链紧张，发行人注重对流动性的管理，必要时将通过资产变现来补充偿债资金。目前发行人账面资金充裕，流动资产规模较大。

③ 发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

发行人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，并下设经营管理层。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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了关联交易管理制度，主要内容包括关联人及关联交易认定、关联交易决策程序、关联交易定价等。具体如下：

1、关联交易决策权限及决策程序

公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。公司发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，将及时采取保护性措施避免或减少损失。公司发生的关联交易根据金额需提交董事批准方可实施，涉及金额较大的关联交易需由股东批准后方可实施。

2、关联交易定价

公司对关联方交易价格根据市场价或协议价确定，与对非关联方的交易价格基本一致，无特别重大高于或低于正常交易价格的情况。

3、信息披露安排

公司严格按照《企业会计准则》的规定在审计报告中对重要的关联交易信息进行披露。同时，公司将在债券存续期内于债券年度报告和半年度报告中按照相关规定和要求披露关联交易信息。

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	苏州恒泰商置投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	25 商置 01
3、债券代码	258281.SH
4、发行日	2025 年 5 月 22 日
5、起息日	2025 年 5 月 26 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 5 月 26 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行和交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州恒泰商置投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	25 商置 02
3、债券代码	259055.SH
4、发行日	2025 年 6 月 24 日
5、起息日	2025 年 6 月 26 日

6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2028 年 6 月 26 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.10
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行和交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州恒泰商置投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第一期）
2、债券简称	25 商置 Y1
3、债券代码	280009. SH
4、发行日	2025 年 9 月 15 日
5、起息日	2025 年 9 月 17 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	—
7、到期日	2028 年 9 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.44
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息权的情况下，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行和交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州恒泰商置投资发展有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券（第二期）
2、债券简称	25 商置 Y2
3、债券代码	280610. SH

4、发行日	2025 年 11 月 6 日
5、起息日	2025 年 11 月 10 日
6、2026 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2028 年 11 月 10 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.35
10、还本付息方式	本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息权的情况下，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者发行和交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	280009.SH
债券简称	25 商置 Y1
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	一、条款的具体约定内容 1、续期选择权：本期债券以 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。 发行人将于本期约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。 若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。 2、递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支

	付，且不受任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。 强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。 利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。 3、票面利率调整机制：如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。 4、赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。 情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回 情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回 二、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响 上述选择权条款尚未触发。
债券选择权条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	280610.SH
债券简称	25 商置 Y2
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☐ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☒ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	一、条款的具体约定内容 1、续期选择权：本期债券以 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。 发行人将于本期约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。 若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行

	使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。 2、递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。 强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。 利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。 3、票面利率调整机制：如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。 4、赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。 情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回 情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回 二、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响 上述选择权条款尚未触发。
债券选择权条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码	258281.SH
债券简称	25 商置 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺及救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发。
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执	☐ 是 ☒ 否

行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	
------------------------	--

债券代码	259055.SH
债券简称	25 商置 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺及救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发。
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	280009.SH
债券简称	25 商置 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺及救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发。
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

债券代码	280610.SH
债券简称	25 商置 Y2
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺及救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已持续监测，未触发。
投资者保护条款是否触发或执行	☐ 是 ☒ 否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
债券投资者保护条款触发和执行情况是否违反法律法规规定或者募集说明书约定	☐ 是 ☒ 否

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

□ 适用 √ 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□ 适用 √ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**

□ 适用 √ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：258281.SH

债券简称	25 商置 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：无。二、偿债计划：本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 5 月 26 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）。本期债券的兑付日期为 2028 年 5 月 26 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）。三、其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务；制定并严格执行资金管理计划等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无增信机制，偿债计划与其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：259055.SH

债券简称	25 商置 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：无。二、偿债计划：本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 6 月 26 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）。本期债券的兑付日期为 2028 年 6 月 26 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）。三、其他偿债保障

	措施：制定《债券持有人会议规则》；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务；制定并严格执行资金管理计划等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无增信机制，偿债计划与其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：280009.SH

债券简称	25 商置 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：无。二、偿债计划：本期债券的起息日为 2025 年 9 月 17 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。在不行使递延支付利息选择权的情况下，2026 年至 2028 年每年的 9 月 17 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）为本期债券上一计息年度的付息日。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则本期债券的本金兑付日为 2028 年 9 月 17 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）。三、其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务；制定并严格执行资金管理计划等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无增信机制，偿债计划与其他偿债保障措施正常执行。

债券代码：280610.SH

债券简称	25 商置 Y2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	一、增信机制：无。二、偿债计划：本期债券的起息日为 2025 年 11 月 10 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。在不行使递延支付利息选择权的情况下，2026 年至 2028 年每年的 11 月 10 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）为本期债券上一计息年度的付息日。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则本期债券的本金兑付日为 2028 年 11 月 10 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）。

	日，顺延期间不另计利息）。三、其他偿债保障措施：制定《债券持有人会议规则》；聘请债券受托管理人；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务；制定并严格执行资金管理计划等。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内无增信机制，偿债计划与其他偿债保障措施正常执行。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款、库存现金和其他货币资金	13.36	87.32	由于项目建设所需新增借款而截至报告期末未全部使用完毕所致
应收账款	租赁款项	0.23	0.72	不适用
预付款项	业务往来款、工程款	15.19	4.62	不适用
其他应收款	关联方往来款	24.84	-23.85	不适用
存货	开发成本和开发产品	55.06	6.65	不适用
其他流动资产	待抵扣进项税、预交增值税	3.19	2.08	不适用

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期股权投资	对合营、联营企业的投资	71.57	-3.85	不适用
投资性房地产	用于出租的房屋、建筑物	41.88	-1.74	不适用
固定资产	房屋建筑物、专用设备	11.67	-2.38	不适用
长期待摊费用	改造款	0.15	37.65	截至报告期末新增改造款所致
递延所得税资产	预计利润及预提税费产生的可抵扣暂时性差异	1.02	-	不适用

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	13.36	0.002	-	0.01
固定资产	11.67	11.22	-	96.13
存货	55.06	43.99	-	79.89
投资性房地产	41.88	7.64	-	18.25
合计	121.97	62.85	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
固定资产-W 酒店	8.98	-	8.98	借款抵押	对发行人偿债能力暂无重大不利影响
存货 -DK20190139 、DK20190119 、DK20190123 号地块土地使用权以及在建工程	29.83	-	29.83	借款抵押	对发行人偿债能力暂无重大不利影响
存货-DK20230456 地块国有建设用地使用权	14.39	-	14.39	借款抵押	对发行人偿债能力暂无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

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

☐是 ☒否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☐未完全执行 ☒不适用

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为56.32亿元和54.37亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.46%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	0.01	9.98	9.99	18.37
银行贷款	-	20.22	13.26	33.48	61.58
非银行金融机构贷款	-	-	10.90	10.90	20.05
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	20.23	34.14	54.37	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额20亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为129.23亿元和110.43亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.55%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内	超过 1 年（		

		（含）	不含）		）
公司信用类债券	-	0.01	9.98	9.99	9.05
银行贷款	-	26.04	38.54	64.57	58.47
非银行金融机构贷款	-	-	10.90	10.90	9.87
其他有息债务	-	0.07	24.90	24.97	22.61
合计	-	26.11	84.32	110.43	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额20亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元或者占发行人合并报表范围上年末净资产 5%以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	21.11	30.23	主要系公司日常经营需求增加所致
应付账款	3.99	-15.81	不适用
预收款项	0.11	-42.53	主要系报告期末预收房租款余额减少所致
合同负债	5.68	16.01	不适用
应付职工薪酬	0.17	-18.01	不适用
应交税费	4.75	-1.51	不适用
其他应付款	13.45	-8.01	不适用
一年内到期的非流动负债	5.00	-49.84	主要系一年内到期的长期借款大幅下降所致
其他流动负债	0.51	13.52	不适用
长期借款	49.44	-11.87	不适用
应付债券	9.98	-0.05	不适用
长期应付款	26.72	32.25	主要系截至报告期末新增大额单位往来款所致
其他非流动负债	24.90	-	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：3,120.44万元

报告期非经常性损益总额：-0.03万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用**（二） 投资状况分析**

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

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司	是	100.00%	房地产开发经营；酒店管理；旅游设施开发等	64.48	17.27	0.60	0.06
苏州工业园区万润投资发展有限公司	是	100.00%	实业投资、创业投资、房地产投资；房地产开发；投资管理及咨询；工程建设咨询及管理；企业管理及咨询；市政工程，自有房屋出租，酒店管理、住宿服务、餐饮服务、游泳池、棋牌室、会务服务、健身服务；销售：日用百货和食品、办公用品、文化体育用品	31.70	16.77	0.12	-0.05
苏州万润城市发展有限公司	是	100.00%	房地产开发；房地产行业实业投资；工程建设管理及咨询；企业管理及咨询；市政工程设计及施工；自有房屋出租	12.19	1.77	0.06	0.03
苏州恒泰置业有限公司	是	100.00%	房地产开发经营。酒店管理、旅游设施开发、工程建设项目咨询服务及建设项目管理、市政工程开发、实业投资	16.44	16.43	0.02	0.02
苏州工业园区	是	100.00%	房地产开发及经营	54.56	8.22	0.18	0.11

恒泰产业发展有限公司			；产业园区及基础设施建设投资；物业管理；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；企业管理咨询；创业企业孵化管理；建设工程项目管理及咨询；酒店管理；国内贸易；电力销售；停车场管理				
苏州工业园区恒泰睿政经贸发展有限公司	是	100.00%	餐饮服务；房地产开发经营等	14.07	3.56	0.17	-0.06
苏州工业园区恒泰睿新经贸发展有限公司	是	100.00%	房地产开发经营等	5.91	1.34	0.01	-0.07
苏州恒青房地产开发有限公司	是	70.00%	主营房地产开发	18.06	3.67	-	-
苏州晶汇置业有限公司	否	50.00%	房地产项目开发；旅游设施开发；自有房屋租赁；物业管理；停车场经营管理；工程建设项目咨询服务及建设项目管理；销售：纺织服装、日用品、箱包、钟表、眼镜、化妆品、卫生用品、文化体育用品及器材、珠宝首饰、家用电器、电子产品，并提供相关售后服务	64.94	28.74	4.10	2.63

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：20.58亿元

报告期末对外担保的余额：21.02亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.44亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：21.02亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否**十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况**☐发生变更 ☒未发生变更**十二、向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否**第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项**☒适用 ☐不适用**一、发行人为可交换公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**三、发行人为绿色公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**四、发行人为可续期公司债券发行人**☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	280009.SH
债券简称	25 商置 Y1
债券余额	5.00
续期情况	本期债券以 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人将于本期约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

	债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。报告期内未触发上述选择权。
利率跳升情况	如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。报告期内未触发上述利率跳升情况。
利息递延情况	本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。报告期内未触发上述利息递延情况。
强制付息情况	付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。报告期内未触发上述强制付息情况。
是否仍计入权益及相关会计处理	发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师已对上述会计处理情况出具专项意见。债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。
其他事项	无

债券代码	280610.SH
债券简称	25 商置 Y2
债券余额	5.00
续期情况	本期债券以 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人将于本期约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。报告期内未触发上述选择权。
利率跳升情况	如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)（或中央国债登记结算有限责任公司认

	可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。报告期内未触发上述利率跳升情况。
利息递延情况	本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。报告期内未触发上述利息递延情况。
强制付息情况	付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。报告期内未触发上述强制付息情况。
是否仍计入权益及相关会计处理	发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师已对上述会计处理情况出具专项意见。债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。
其他事项	无

五、发行人为扶贫公司债券发行人☐适用 ☒不适用**六、发行人为乡村振兴公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**七、发行人为“一带一路”公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**十、发行人为纾困公司债券发行人**☐适用 ☒不适用**十一、发行人为中小微企业支持债券发行人**☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为苏州恒泰商置投资发展有限公司 2026 年公司债券中期报告盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位： 苏州恒泰商置投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,335,888,921.13	713,154,912.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	22,846,077.86	22,682,295.40
应收款项融资		
预付款项	1,519,088,507.71	1,452,016,560.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,484,076,289.63	3,262,277,774.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,506,159,503.01	5,162,775,705.36
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	319,302,343.71	312,793,594.02
流动资产合计	11,187,361,643.05	10,925,700,842.84
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,156,811,003.89	7,443,706,010.47

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,187,860,499.24	4,262,154,562.40
固定资产	1,167,043,613.66	1,195,548,028.28
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	14,939,953.42	10,853,648.61
递延所得税资产	102,455,231.65	102,455,231.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,629,110,301.86	13,014,717,481.41
资产总计	23,816,471,944.91	23,940,418,324.25
流动负债：		
短期借款	2,111,410,888.86	1,621,284,554.93
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	398,528,919.33	473,396,449.93
预收款项	10,742,504.89	18,693,226.96
合同负债	567,557,862.71	489,235,142.82
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	16,682,451.53	20,346,672.90
应交税费	474,826,180.56	482,084,872.75
其他应付款	1,344,552,580.40	1,461,554,630.82
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	499,951,671.64	996,689,407.68
其他流动负债	50,841,846.52	44,788,498.69
流动负债合计	5,475,094,906.44	5,608,073,457.48
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,943,750,388.85	5,609,750,388.85
应付债券	998,149,273.52	998,625,275.45
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,672,243,187.06	2,020,530,353.73
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	2,490,000,000.00	2,490,000,000.00
非流动负债合计	11,104,142,849.43	11,118,906,018.03
负债合计	16,579,237,755.87	16,726,979,475.51
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他权益工具	1,017,093,561.64	1,005,216,986.30
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,231,290,959.78	1,231,927,752.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	50,405,422.30	50,405,422.30
一般风险准备		
未分配利润	1,528,258,187.61	1,512,057,950.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,127,048,131.33	7,099,608,111.47
少数股东权益	110,186,057.71	113,830,737.27
所有者权益（或股东权益）合计	7,237,234,189.04	7,213,438,848.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,816,471,944.91	23,940,418,324.25

公司负责人：孙意楠 主管会计工作负责人：孙意楠 会计机构负责人：杨妍霞

母公司资产负债表

2026 年 06 月 30 日

编制单位：苏州恒泰商置投资发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	254,707,286.12	246,976,599.51
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		193,108.16
其他应收款	8,103,506,473.95	7,434,671,471.83
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		279,100.78
流动资产合计	8,358,213,760.07	7,682,120,280.28
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,061,070,610.22	9,235,747,243.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,000,000.00	2,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	231,854.58	207,079.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,063,302,464.80	9,237,954,322.71
资产总计	17,421,516,224.87	16,920,074,602.99
流动负债：		
短期借款	2,011,341,444.42	1,521,208,166.64
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	36,759.39	36,759.38
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	6,820,300.00	10,045,600.00
应交税费	190,759.73	90,099.90
其他应付款	3,548,897,082.22	3,916,660,961.35
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,613,153.60	178,123,427.08
其他流动负债		
流动负债合计	5,578,899,499.36	5,626,165,014.35
非流动负债：		
长期借款	2,416,000,000.00	1,727,000,000.00
应付债券	998,149,273.52	998,625,275.45
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,261,992,170.20	2,492,032,718.90
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,676,141,443.72	5,217,657,994.35
负债合计	11,255,040,943.08	10,843,823,008.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他权益工具	1,017,093,561.64	1,005,216,986.30
其中：优先股		

永续债		
资本公积	1,379,036,875.54	1,379,673,667.99
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	50,405,422.30	50,405,422.30
未分配利润	419,939,422.31	340,955,517.70
所有者权益（或股东权益）合计	6,166,475,281.79	6,076,251,594.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,421,516,224.87	16,920,074,602.99

公司负责人：孙意楠 主管会计工作负责人：孙意楠 会计机构负责人：杨妍霞

合并利润表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	233,081,371.21	244,763,278.61
其中：营业收入	233,081,371.21	244,763,278.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	408,016,342.64	416,348,616.27
其中：营业成本	206,611,247.11	215,403,612.50
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	26,736,059.64	29,311,780.21
销售费用	2,727,267.18	5,408,219.42
管理费用	26,965,165.47	33,870,947.29
研发费用		
财务费用	144,976,603.24	132,354,056.85
其中：利息费用	150,950,122.62	139,257,624.29
利息收入	-6,059,761.49	-7,278,852.98
加：其他收益	206,951.83	122,619.77
投资收益（损失以“－”号填列）	205,932,693.42	226,923,033.47
其中：对联营企业和合营企业	205,932,693.42	226,650,002.05

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	31,204,673.82	55,460,315.58
加：营业外收入	-	2,290.42
减：营业外支出	306.54	91,001.40
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	31,204,367.28	55,371,604.60
减：所得税费用	6,772,234.53	1,941,518.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	24,432,132.75	53,430,086.56
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	24,432,132.75	53,430,086.56
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）	28,076,812.31	58,364,886.45
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-3,644,679.56	-4,934,799.89
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		

(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	24,432,132.75	53,430,086.56
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	28,076,812.31	58,364,886.45
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-3,644,679.56	-4,934,799.89
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：孙意楠 主管会计工作负责人：孙意楠 会计机构负责人：杨妍霞

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	21,454,608.87	12,695,796.85
减：营业成本	2,538,427.30	3,368,967.90
税金及附加	249,245.05	162,446.58
销售费用	75,983.56	296,819.34
管理费用	19,942,985.94	20,922,333.20
研发费用		

财务费用	97,142,336.49	85,842,405.66
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	203,782.64	120,720.05
投资收益（损失以“－”号填列）	189,151,066.78	159,399,446.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	90,860,479.95	61,622,991.18
加：营业外收入		372.12
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	90,860,479.95	61,623,363.30
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	90,860,479.95	61,623,363.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	90,860,479.95	61,623,363.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	90,860,479.95	61,623,363.30
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：孙意楠 主管会计工作负责人：孙意楠 会计机构负责人：杨妍霞

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	327,925,855.05	557,093,357.67
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	14,438,966.78	24,690.60
收到其他与经营活动有关的现金	44,669,843.81	9,805,295.58
经营活动现金流入小计	387,034,665.64	566,923,343.85
购买商品、接受劳务支付的现金	79,806,408.77	98,483,230.11
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	52,697,885.32	59,231,824.78

支付的各项税费	41,539,435.30	62,937,820.06
支付其他与经营活动有关的现金	143,098,123.70	21,359,760.38
经营活动现金流出小计	317,141,853.09	242,012,635.33
经营活动产生的现金流量净额	69,892,812.55	324,910,708.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	129,000,000.00	273,031.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,981,772,000.00	1,227,432,620.30
投资活动现金流入小计	2,110,772,000.00	1,227,705,651.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	395,951,980.45	553,798,764.54
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	298,096,613.00	1,954,966,323.00
投资活动现金流出小计	694,048,593.45	2,508,765,087.54
投资活动产生的现金流量净额	1,416,723,406.55	-1,281,059,435.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,439,000,000.00	5,342,780,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,439,000,000.00	5,342,780,000.00
偿还债务支付的现金	3,101,000,000.00	2,241,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	201,882,210.31	179,867,385.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		114,936,000.00
筹资活动现金流出小计	3,302,882,210.31	2,536,163,385.21
筹资活动产生的现金流量净额	-863,882,210.31	2,806,616,614.79
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	622,734,008.79	1,850,467,887.49
加：期初现金及现金等价物余额	712,872,628.67	335,045,418.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,335,606,637.46	2,185,513,305.54

公司负责人：孙意楠 主管会计工作负责人：孙意楠 会计机构负责人：杨妍霞

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	25,823,321.00	14,726,904.72
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	509,458.97	631,139.91
经营活动现金流入小计	26,332,779.97	15,358,044.63
购买商品、接受劳务支付的现金	3,344,553.36	4,205,837.48
支付给职工及为职工支付的现金	19,099,113.28	26,253,729.02
支付的各项税费	618,859.05	544,095.73
支付其他与经营活动有关的现金	5,694,625.48	5,203,267.03
经营活动现金流出小计	28,757,151.17	36,206,929.26
经营活动产生的现金流量净额	-2,424,371.20	-20,848,884.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		273,031.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,076,700,000.00	3,861,812,774.78
投资活动现金流入小计	3,076,700,000.00	3,862,085,806.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,529.00	66,366.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,614,926,532.00	5,556,100,000.00
投资活动现金流出小计	3,614,989,061.00	5,556,166,366.00
投资活动产生的现金流量净额	-538,289,061.00	-1,694,080,559.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,220,000,000.00	3,686,780,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	637,000,000.00	2,138,480,000.00
筹资活动现金流入小计	2,857,000,000.00	5,825,260,000.00
偿还债务支付的现金	1,198,000,000.00	1,598,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,030,881.19	84,098,597.57
支付其他与筹资活动有关的现金	1,004,525,000.00	1,235,366,000.00
筹资活动现金流出小计	2,308,555,881.19	2,917,464,597.57
筹资活动产生的现金流量净额	548,444,118.81	2,907,795,402.43
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	7,730,686.61	1,192,865,958.00
加：期初现金及现金等价物余额	246,965,693.50	15,504,699.18
六、期末现金及现金等价物余额	254,696,380.11	1,208,370,657.18

公司负责人：孙意楠 主管会计工作负责人：孙意楠 会计机构负责人：杨妍霞

