
苏州苏高新科技产业发展有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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

投资者在评价和购买本公司发行的债券时，应认真考虑各项可能对各期债券的偿付、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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素请参阅本次公司债券半年度报告“第一节 发行人情况”-“五、公司业务和经营情况”-“（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析”-“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”。

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、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
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.....	18
四、 公司债券募集资金情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	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.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	25
九、 对外担保情况.....	25
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
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.....	26
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	26
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	26
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	26
八、 科技创新债或者双创债.....	26
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	26
十、 纾困公司债券.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人、公司、苏高科	指	苏州苏高新科技产业发展有限公司
控股股东、苏高新集团	指	苏州苏高新集团有限公司
实际控制人	指	苏州市虎丘区人民政府（授权苏州虎丘区（高新区）国资办履行出资人职责）
本报告、年度报告	指	发行人根据相关法律、法规要求，定期披露的《苏州苏高新科技产业发展有限公司公司债券中期报告（2023年）》
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
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
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（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省的法定节假日和/或休息日）
报告期	指	2023年1月1日至2023年6月30日
上年同期	指	2022年1月1日至2022年6月30日
报告期末	指	2023年6月末
上年末	指	2022年末
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州苏高新科技产业发展有限公司		
中文简称	苏高科		
外文名称（如有）	Suzhou Hi-and-New Tech Park Suxin Environment Scientific Research Technology Center		
外文缩写（如有）	-		
法定代表人	王欣		
注册资本（万元）			765,139.02
实缴资本（万元）			765,139.02
注册地址	江苏省苏州市 高新区浒关分区大同路 12 号		
办公地址	江苏省苏州市 高新区科技城锦峰路 199 号锦峰大厦		
办公地址的邮政编码	215011		
公司网址（如有）	www.snd-stig.com		
电子信箱	-		

二、信息披露事务负责人

姓名	王欣		
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员		
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理		
联系地址	江苏省苏州市高新区科技城锦峰路 199 号锦峰大厦		
电话	0512-66917606		
传真	0512-66918836		
电子信箱	wangxin@snd-stig.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：苏州苏高新集团有限公司

报告期末实际控制人名称：苏州市虎丘区人民政府

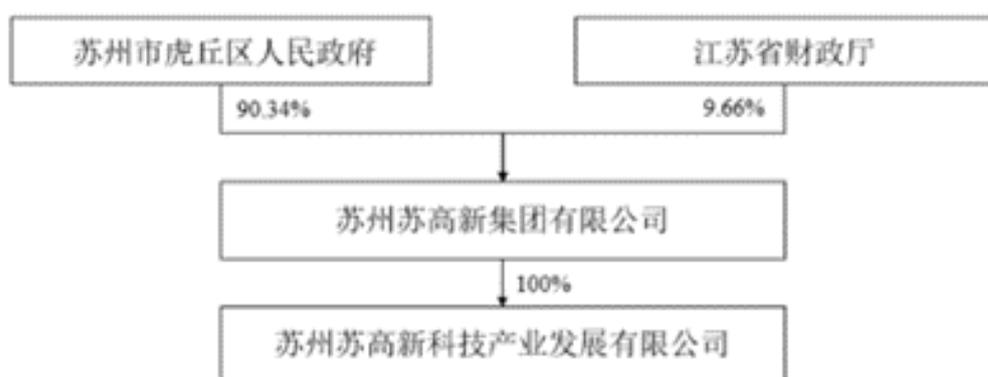
报告期末控股股东资信情况：良好且主体信用评级为 AAA

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%；未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：90.34%；未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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

截至 2023 年 6 月末，公司控股股东苏州苏高新集团有限公司除发行人股权外，主要还拥有货币资金 123.65 亿元、其他应收款 341.90 亿元、存货 312.03 亿元等。受限资产方面，截至 2023 年 6 月末，控股股东受限资产主要包括存货 149.37 亿元、投资性房地产 37.83 亿元及子公司股权 20.20 亿元等。

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0.00%。

（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：王欣

发行人的董事长或执行董事：高圆

发行人的其他董事：吕少锋、王欣、曹彬、周婧如

发行人的监事：冯金根

发行人的总经理：王欣

发行人的财务负责人：韩斌斌

发行人的其他非董事高级管理人员：刘建军、黄伟、葛民、徐衡、李容华、时凯

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

（1）业务范围

科技信息咨询和技术服务；高新技术研发设计；企业投资；旅游配套项目及其他配套设施投资建设、经营，公共服务设施建设；建筑材料和金属材料销售；写字楼和酒店经营管理、物业管理、停车场管理、房屋装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）主要产品（或服务）及其经营模式

苏州苏高新科技产业发展有限公司为苏高新集团全资子公司。苏高新集团入选“2022中国产业园区运营商综合实力10强”，而发行人作为集团重要子公司，是苏高新集团产业板块主要运营主体。公司以“科技园区运营商”为产业园区主业品牌理念，形成以特色主题产业园轻重资产开发运营为主，以提供资管服务和高新科技产业投资为两翼的经营模式。经过多年的经营发展，发行人形成了以产业园销售业务和资产租赁业务为主，水电费、物业管理、酒店经营等其他业务为辅的业务结构。

1）产业园销售板块

发行人产业园销售板块业务主要由发行人本部、发行人子公司苏高科（溧阳）、苏高科（张家港）及环保产业园负责，销售载体主要为各产业园区的厂房（含电子厂房、机械厂房、研发办公厂房等）和少数商铺，销售对象主要为符合国家产业政策的高新技术企业。

2）资产租赁业务

发行人资产租赁业务主要由发行人本部、苏高科（溧阳）、苏高科（张家港）及环保产业园等子公司负责，主要租赁载体包括环保园、华奕天合、锦峰大厦等的厂房、办公楼及部分商铺等，出租对象主要为入驻园区的高新技术企业。

3）水电费业务板块

发行人水电费业务主要系对向名下产业园区入驻企业收取水电费。园区内的水电费按照园区统一标准按月支付，其中入驻园区的企业用电主要采取预付方式，在使用前交付保证金或预充值，使用后依据园区约定的收费标准按月结算。

4) 人力资源服务板块

发行人人力资源服务主要由发行人原子公司苏州高新区人力资源服务产业园有限公司和苏州高新区人力资源开发有限公司负责运营。

发行人人力资源服务主要包括外包服务、招聘考务服务以及专业培训服务等。人力资源外包服务方面，发行人为企业提供外包人员，协助企业运营。招聘考务方面，发行人线上线下多举措开展招聘服务，推出视频面试和在线笔试，为管委会各部门、各街道、板块公益性岗位招考提供服务。专业培训服务方面，发行人持续开拓培训业务，积极开展安全生产培训、企业内训、危险化学品生产经营单位培训、创业培训等。

5) 其他业务

发行人其他业务收入包括物业管理、酒店经营、代理服务费等。其中，发行人物业管理业务由子公司苏州国环节能环保创业园管理有限公司负责运营，对环保园等及其他物业收取物业费。发行人酒店经营业务是由子公司铜仁市苏高新科技产业投资有限公司负责运营的铜仁万山假日酒店，于2021年6月正式投入运营，由洲际集团旗下假日酒店（HolidayInn）品牌进行国际化标准的酒店管理服务。

(3) 主营业务开展情况

报告期内，公司主营业务未发生变化。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

(1) 行业现状及展望

1) 园区开发行业

工业园区是划定一定范围的土地，并先行予以规划，以专供工业设施设置、使用的地区。工业园区的设置，通常是为了促进地方的经济发展而设立。工业园是19世纪末工业化国家作为一种规划、管理、促进工业开发的手段而出现的。作为工业发展的一种有效手段，工业园区能有效地降低基础设施成本，刺激地区经济发展，向社区提供各种效益。

在我国，工业园区是改革开放的产物，在增加出口、吸引外资、引进高新技术等方面发挥了重要的作用，已经成为国家和地方经济重要的经济增长点。工业园区是区域经济结构调整的助推器，能有效推进制造业特别是产业集群的发展，推动整个区域的工业化社会的转变，进而推动经济结构的调整和优化。工业园区也是推进城市化的重要动力，在城市化过程中，通过工业园区建设不仅可以减轻城市基础设施建设的压力，提高基础设施投入效益，加快城市人口的集聚，增强城市的产业支撑，而且可以引导企业向园区集聚，充分利用园区基础设施齐全的优势，进而使工业园区成为城市的副中心，并最终成为城市的一个有机组成部分。

工业园区建设还可以将大量滞留在农村的剩余劳动力向非农业转移，推动农村产业结构调整，加快城乡一体化进程。工业园区已成为中国经济腾飞的中坚力量，各地政府都在加大力度增加对工业园区的建设投入。加强工业园区建设是改善工业投资环境，构筑良好招商引资平台，提高当地工业经济总量，提升质量，加速现代化进程的有效途径。

自1984年起，中国政府先后在一些城市划定区域，在该区域内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策。经过近二十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良

好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。各类开发区中，国家级经济开发区由于成立时间长、基础设施齐备和发展模式较为成熟，已经成为所在地区经济发展的动力。

经过多年发展，我国各类产业园区持续提升招商引资以及其管理经验，在产业培育、城市建设、出口创汇、科技进步、创造就业、增加税收等方面都取得了显著的成就，并成为经济发展极具潜力的经济增长点。产业园区与周边地域配套协作，为区域及地区经济发展作出重大贡献。

但随着园区地产的发展，园区开发企业所面临的竞争也更为广泛，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、园区物业建设和招商代理都会面临园区内外企业的竞争。很多全国性的大型园区开发企业纷纷加大对园区地产的投资力度以拓展业务，加剧了行业竞争程度。

2020年园区创新转型的步伐加快，部分标杆园区在盈利模式、融资模式、政策、招商运营、数字化升级等五大方面做出了诸多有益的探索，核心竞争力持续提升。例如在盈利模式创新方面，2020年有越来越多的园区在努力摆脱“房地产开发商”的形象，向“园区运营服务商”、“企业合伙人”、“科技投行”等角色转变，产业服务、产业投资成为园区盈利模式升级的突破点。在融资模式创新方面，随着鼓励国家级开发区上市融资等创新政策逐渐涌现，产业园区加速拥抱资本市场，借助“注册制”、科创板、REITs等“东风”，打通园区资产的“融-投-管-退”全周期通道。

“十四五”期间，随着都市圈核心城市能级的提升，产业园区面临的土地、功能制约将逐步凸显，进入“辐射效应”大于“虹吸效应”的新阶段。都市圈产业园区规模效应、集聚效应、协同效应的释放也使产业园区竞争的逻辑发生根本性转变，从单个园区与单个园区间的竞争将逐步演变为都市圈“园区群”与“园区群”间的竞争。产业园的发展与城市环境、经济等有着微妙的联系。传统产业园区的发展“重产业发展轻人居打造”、“重工业制造轻服务塑造”、“重土地开发轻氛围营造”，导致产业园区人居环境缺失、商业服务业发展落后、创业氛围显著不足，人本主义严重缺乏。“产城融合”是产业与城市融合发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展的模式。

特色定位将成为产业园区摆脱同质竞争的主要手段。如何摆脱同质化竞争，实现特色化发展，成为产业园区“十四五”期间需要着重考虑的问题。所谓“特色化”，即要求产业园区准确判断内外条件，精准定位产业发展方向，瞄准特定产业特有需求属性设计与开发、基础设施配套、服务体系搭建。伴随产业园定位特色化，产业项目招商细则更加规范与完善。“十四五”期间，产业园区将从“增量开发”时代走向“存量运营”时代，摒弃“快周转”逻辑，拥抱“慢运营”，在存量中孵化新的盈利增长点，追求运营收益与运营成本的短期自平衡，并在长期内实现超额运营收益，将是产业园区发展的核心逻辑。现在很多园区进行产业整合，结合市场发展趋势、产业发展条件，对园区现有的产业进行品牌化运作、优化、升级。创建产业品牌优势，成为各地政府发展经济的重要举措。

中国正处于工业化升级、城镇化提速的关键时期，随着京津冀一体化、长江经济带上升为国家战略，和新型城镇化政策的大力扶持，发行人迎来了难得的历史性机遇。发行人坚持布局高增长潜力片区的园区模式顺应了这种历史性机遇，顺应了国家产业政策，市场前景较为广阔。

2) 房屋租赁行业

我国的房屋租赁行业的发展依托于宏观经济环境及房地产市场的迅猛发展。从社会重视程度角度看，我国房屋租赁市场目前被政府和社会各界高度关注。我国现阶段房屋租赁绝大部分仍是政府公房、企业建房出租和近期逐渐凸显的写字楼、店铺、住宅的出租。我国加入WTO后，海外房地产商特别是欧美发达国家的房地产投资企业逐渐进入我国房地产业领域，一般以写字楼、酒店及服务式公寓这些比较稳定的投资项目作为投资切入点。目前，我国各大城市的租赁户占比达到18%-25%，甚至更高。

从一个完整的房地产市场构成来看，买卖与租赁是两大重要组成部分。进入 21 世纪后，随着我国经济的快速发展和住房制度改革的不断深入推进，我国房地产市场呈现快速发展态势，尤其是买卖市场受供需两旺因素的影响，迅猛发展，导致房价居高不下，国家宏观调控力度不断增强。而很长一段时间内，我国房租租赁市场都处于比较边缘化的位置。

近年来，随着房地产市场体系的不断完善及房产改革的深入，我国房屋租赁市场也得到了一定程度的快速发展，在房地产三级市场中扮演着越来越重要的作用，同时对于房地产一级市场的持续健康发展产生强大的反作用力。甚至从某种程度上来讲，发展房地产租赁市场也成了控制房价的重要出路。“租售并举”“进一步加快房屋租赁市场的发展”成为我国房地产工作会议的重点，房屋租赁市场的发展越来越受到关注。尤其是北京、上海、深圳、广州等一线城市，随着国际化进程的加快，吸引了更多的境外财团、机构和企业进驻，对办公、住宅等各类房屋租赁的需求将会大幅增长，房屋租赁行业在房地产市场的发展及城市经济建设中扮演越来越重要的角色。

（2）行业地位及竞争状况

发行人成立于 2003 年，统筹管理苏高新集团旗下各产业园（环保类、研发类、医疗器械类、技术转移类的现代产业园）及对外拓展产业园开发等重要经营事务，以“科技园区运营商”为品牌，形成以特色主题产业园轻重资产开发运营为主，以提供资管服务和高新科技产业投资为两翼的经营模式，是苏州重要的产业园区开发与建设主体。

公司有着以下竞争优势：

1）区域经济优势

苏州高新区，全称苏州高新技术产业开发区。位于苏州古城西侧，东临京杭大运河，南邻吴中区，北接相城区，西至太湖。下辖浒墅关镇、通安镇和狮山街道、横塘街道、枫桥街道、镇湖街道和东渚街道，下设江苏省苏州浒墅关经济技术开发区、苏州科技城、苏州高新区综合保税区、苏州西部生态旅游度假区。

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

2）地方政府及股东的支持

发行人为苏高新集团注册资本最高的下属企业，在新一轮国企改革及区域产业转型升级上，承担更多责任。发行人实际控制人为苏州市虎丘区人民政府，是高新区国有企业改革、国资运作管理的重要承担者和执行者，发行人在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、税收优惠等诸多方面得到当地政府及股东苏高新集团的大力支持。

3）良好的品牌形象

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

发行人作为苏高新集团重要产业地产投资窗口，在其相关领域积累了丰富的产业资源，在精品主题产业园区打造、产品规划建设、园区招商运营管理等方面处于行业前列。

4）规范的管理模式

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

5) 人员素质及管理优势

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

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

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

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利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

(三) 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
产业园销售	1,657.24	1,176.26	29.02	10.28	4,769.24	3,530.04	25.98	24.33
资产租赁	10,943.31	6,600.61	39.68	67.88	7,828.06	4,213.94	46.17	39.94
人力资源服务	-	-	-	-	2,149.89	1,557.43	27.56	10.97
物业管理	3,476.32	3,744.10	-7.70	21.56	4,106.36	4,653.84	-13.33	20.95
其他业务	45.04	686.38	-1,424.09	0.28	745.29	587.99	21.10	3.80
合计	16,121.90	12,207.35	24.28	100.00	19,598.84	14,543.24	25.80	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：万元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
产业园销售	产业园销售	1,657.24	1,176.26	29.02	-65.25	-66.68	11.70
资产租赁	资产租赁	10,943.31	6,600.61	39.68	39.80	56.64	-14.05
物业管理	物业管理	3,476.32	3,744.10	-7.70	-15.34	-19.55	-42.22
合计	—	16,076.86	11,520.97	—	-3.75	-7.07	—

2. 收入和成本分析

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

（1）报告期内，发行人产业园销售业务收入较去年同期下降 65.25%，营业成本较去年同期下降 66.68%，主要原因系张家港节能环保创新园产业园销售收入下降。

（2）报告期内，发行人资产租赁业务收入较去年同期增加 39.80%，营业成本较去年同期增加 56.64%，主要原因系报告期内新增租赁物业富民产业园、上市科创园一二期、标准厂房三期等。

（3）报告期内，发行人人力资源管理业务收入、成本较去年同期减少 100.00%，主要原因系发行人负责该板块业务的子公司苏州高新区人力资源服务产业园有限公司和苏州高新区人力资源开发有限公司已于 2022 年移出合并范围。

（4）报告期内，发行人物业费等业务毛利率较去年同期减少 42.22%，其他业务收入较去年同期下降 93.96%，毛利率下降 6,847.65%，主要系发行人对其业务进行了重分类，将水电费与物业费合并为物业管理业务，导致物业管理业务与其他业务的经营状况发生了较大波动。

（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

苏高科作为苏州苏高新集团有限公司重要产业地产投资窗口，在其相关领域积累了丰富的产业资源，在精品主题产业园区打造、产品规划建设、园区招商运营管理等方面处于行业前列。

根据苏州苏高新集团有限公司“十四五”战略发展规划，发行人将主动对标，寻找差距，全面提升产业园区运营水平、综合实力和品牌影响力，努力成为国内领先的科技园区运营商。

一是聚焦区域优势，明晰产业定位。优化顶层设计，分析各产业园综合优势，结合政府各级政策，明确产业园定位，合理进行产业园布局规划，明确企业导入标准，助力园区良性发展。

二是完善服务体系，助力产业园区运营。通过对内外部资源的整合，搭建产业园区服务体系，打造以公共物业服务为基础，以企业服务、产业服务、生活服务为支撑，打造共享、共赢、共生的苏高科产业生态圈。

三是打造标杆项目，提升产业品牌影响力。前期实施“一园一策”，优先打造 1-3 个具有产业集聚力和影响力的标杆科技园区，通过品牌包装与宣传，提升品牌内涵与价值。后期形成产业地产业态模板后，复制推广运营经验，扩大公司服务型收入比重。

四是优化企业组织管理，全力保障发展战略的实施。根据管理和工作需要优化组织架构，完善产业人才培养及激励机制，搭建专业化的人才梯队，增职赋能，为业务发展提供有力保障。

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）其他应收款占比较大且集中度较高的风险

报告期末，发行人其他应收款账面价值为 409,875.87 万元，占资产总额的 31.13%，在一定程度上影响了发行人的资产周转效率。虽然发行人其他应收款主要为国有企业，未来发生坏账可能性较小，且账龄集中在一年以内。但一旦因外部形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

应对措施：发行人其他应收款欠款方主要为政府部门和国有企业，实力强、信用好、产生坏账的可能性低，然而一旦欠款单位经营情况出现不良变化或危机，将对公司其他应收款的回笼造成不利影响。发行人将密切关注各欠款单位的资信状况，加大其他应收款的管理力度，保障资金的及时回笼。

（2）存货占比较大的风险

报告期末，发行人存货的账面价值为 65,020.22 万元，占资产总额的比重为 4.94%。发行人存货主要为在建及已完工产业园项目，若发行人产业园房产销售不畅，将可能导致发行人收入无法实现，从而对债券的还本付息带来不利影响。

应对措施：发行人产业园等项目建设完工后，根据公司规划对外出租或销售，其中对外销售部分记入存货，对外出租部分转入投资性房地产。对于出售部分，发行人将加快存货处置进度，避免存货堆积现象。

（3）补贴收入可持续性的风险

报告期内，发行人补贴收入 2,084.51 万元，主要为来自江苏中关村苏高新南大创新园对发行人产业园的建设运营奖励。发行人对补贴收入依赖程度较高，虽然上述建设运营奖励具有一定的稳定性，但是随着项目的成熟运营，不排除原本稳定的补贴出现大幅减少，对发行人盈利能力造成不利影响。

应对措施：发行人作为重要的园区经营主体，受到政府支持力度较大，预计未来补贴将保持平稳。同时，发行人未来将大力开展业务，实现经营收入的稳步提升。

（4）经营性现金流持续为负的风险

报告期内，发行人经营性现金流净额为-13,664.46 万元。发行人主营业务板块包括产业园的销售及出租，前期投入规模均较大，现金回流速度主要依赖于销售进度及回款的及时性，发行人面临经营性现金流大幅波动的风险。

应对措施：发行人将持续跟踪项目投入，推进项目投产创收，催促项目回款。

（5）受限资产金额占比较大的风险

截至报告期末，发行人受限资产的期末价值共计 109,849.19 万元，主要为投资性房地产与存货抵押受限，受限资产总额占净资产的比例为 12.48%。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

应对措施：受限资产主要用于项目贷款和自己周转，不涉及风险项目；发行人将密切关注受限资产对应借款的执行情况。

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） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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） 业务独立情况

发行人是由苏州苏高新集团有限公司 100%控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动；发行人具有独立完整的工程施工管理的实施体系，在项目立项、设计规划、工程施工等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人。

（2） 资产独立情况

发行人拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

（3） 人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人董事、监事和高级管理人员存在公务员兼职情况，但不在发行人处领取报酬，符合国家法律法规规定。

（4） 财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

（5） 机构独立情况

发行人的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要及发行人发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

因此，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人。

（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

1、 关联交易决策权限和决策程序

发行人制定了关联交易制度，制度明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。

2、 关联交易定价原则

关联交易活动遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如无市场价格，按照协议价格，交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易中予以明确。

3、信息披露安排

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（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（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	苏州苏高新科技产业发展有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)
2、债券简称	21 苏高 F1
3、债券代码	196663.SH
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 23 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 23 日
7、到期日	2026 年 7 月 23 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.79
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施	
1、债券名称	苏州苏高新科技产业发展有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第二期)
2、债券简称	21 苏高 F2
3、债券代码	197522.SH
4、发行日	2021 年 11 月 17 日
5、起息日	2021 年 11 月 19 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 11 月 19 日
7、到期日	2026 年 11 月 19 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州苏高新科技产业发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 苏高 G1
3、债券代码	115714.SH
4、发行日	2023 年 7 月 21 日
5、起息日	2023 年 7 月 25 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 25 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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	196663.SH
债券简称	21 苏高 F1
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	197522.SH
债券简称	21 苏高 F2
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

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	197522.SH
债券简称	21 苏高 F2
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约保护条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人及受托管理人按月对投资者保护条款相关事项进行监测，在本期债券存续期内，未触发相关条款，不存在应披露未披露事项
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115714.SH
债券简称	23 苏高 G1
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护承诺、资信维持承诺

债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人及受托管理人按月对投资者保护条款相关事项进行监测，在本期债券存续期内，未触发相关条款，不存在应披露未披露事项
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

- 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：196663.SH

债券简称	21 苏高 F1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由苏州苏高新集团有限公司提供不可撤销连带责任担保； 偿债计划：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；其他保障措施：设置交叉违约条款；设立募集资金专项账户，用于资金的管理，加强对募集资金的管理；设立专项账户偿付工作小组；公司承诺。
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	按募集说明书的相关承诺执行

债券代码：197522.SH

债券简称	21 苏高 F2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由苏州苏高新集团有限公司提供不可撤销连带责任担保； 偿债计划：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；其他保障措施：设置交叉违约条款；设立募集资金专项账户，用于资金的管理，加强对募集资金的管理；设立专项账户偿付工作小组；公司承诺。

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	按募集说明书的相关承诺执行

债券代码：115714.SH

债券简称	23 苏高 G1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：本期债券由苏州苏高新集团有限公司提供不可撤销连带责任担保； 偿债计划：采用每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券采用单利按年计息，不计复利； 其他保障措施：设置交叉违约条款；设立募集资金专项账户，用于资金的管理，加强对募集资金的管理；设立专项账户偿付工作小组；公司承诺。
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	按募集说明书的相关承诺执行

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任一占合并报表 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占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	对苏州高新资产管理有限公司等公司的其他应收款
长期股权投资	对杭州银行股份有限公司以及厦门国际银行股份有限公司等的股权投资
投资性房地产	人才大厦等发行人对外出租的房地产

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	4.33	9.15	-52.65	主要系银行存款减少所致
应收账款	4.12	3.70	11.27	-
其他应收款	40.99	36.37	12.69	-
存货	6.50	6.37	2.01	-
长期股权投资	46.23	43.51	6.25	-
投资性房地产	25.62	25.19	1.72	-
固定资产	2.53	2.56	-1.48	-

（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	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
投资性房地产	25.62	9.57	-	37.37
存货	6.50	1.39	-	21.38
使用权资产	0.02	0.02	-	100.00
合计	32.14	10.98	—	—

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

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：2.55亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.26 亿元，收回：0.39 亿元；

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

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：2.42 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：0.20 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：2.75%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 28.41 亿元和 26.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-7.46%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	14.00	14.00	53.26
银行贷款	-	0.61	4.21	7.47	12.29	46.74
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	0.61	4.21	21.47	26.29	—

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 14.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 32.73 亿元和 34.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 4.77%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	14.00	14.00	40.83
银行贷款	-	0.94	4.99	14.37	20.29	59.17
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	0.94	4.99	28.37	34.29	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 14.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

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

适用 不适用

（三）主要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	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	4.35	2.65	64.12	主要系短期银行借款增加所致
应付账款	2.26	3.10	-26.89	-
其他应付款	4.32	4.37	-0.95	-
长期借款	14.37	11.71	22.72	-
应付债券	14.00	17.00	-17.65	-

（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：31,333.97 万元

报告期非经常性损益总额：31,505.09 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

单位：万元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	29,408.52	主要为持有杭州银行股份有限公司与厦门国际银行股份有限公司股权确认的投资损益。	29,408.52	可持续
公允价值变动损益	-	-	-	不可持续
资产减值损失	-	-	-	不可持续
营业外收入	12.95	罚款收入等	12.95	不可持续
营业外支出	0.89	非流动资产报废损失等	0.89	不可持续
其他收益	2,084.51	收到江苏中关村苏高新南大创新园运营奖励、张家港节能环保产业园建设运营奖励等政府补助	2,084.51	可持续

（二） 投资状况分析

如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
杭州银行股份有限公司	否	3.00%	综合金融	17,442.14	1,053.06	183.56	95.85
厦门国际银行股份有限公司	否	3.05%	综合金融	11,329.30	903.50	71.25	47.80

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

报告期内，发行人经营活动产生的现金净流量为-13,664.46 万元，净利润为 30,478.86 万元，存在差异，主要原因系发行人获得的投资收益较大。

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

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：20.37 亿元

报告期末对外担保的余额：24.83 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.46 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：16.69 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净资产 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
苏州苏高新集团有限公司	被担保人是发行人控股股东	83.28	商品房销售、产品销售、公用事业、旅游服务、基础设施开发、振动设备制造与检测等	良好	保证担保	0.50	2023 年 10 月 27 日	无不良影响
						0.50	2023 年 12 月 20 日	
						4.00	2026 年 3 月 14 日	
						2.50	2023 年 12 月 31 日	
						2.50	2024 年 3 月 14 日	
合计	—	—	—	—	—	10.00	—	—

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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

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、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

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《苏州苏高新科技产业发展有限公司 2023 年公司债券中期报告》盖章页）



苏州苏高新科技产业发展有限公司

2023年8月31日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位：苏州苏高新科技产业发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	433,064,580.37	914,684,776.63
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	412,141,873.53	370,396,892.37
应收款项融资	7,761,529.78	1,203,249.45
预付款项	9,076,230.55	6,975,818.55
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,098,758,688.53	3,637,200,258.09
其中：应收利息		
应收股利	71,169,683.08	
买入返售金融资产		
存货	650,202,243.66	637,411,093.52
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	53,776,141.39	41,154,942.60
流动资产合计	5,664,781,287.81	5,609,027,031.21
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	4,622,796,999.98	4,350,981,057.56
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	45,100,000.00	45,100,000.00
投资性房地产	2,561,922,241.61	2,518,680,622.91
固定资产	252,575,877.62	256,372,506.66
在建工程	16,695,062.75	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,099,545.49	3,059,688.65
无形资产	578,179.87	658,828.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,063,230.43	1,668,312.07
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	7,502,831,137.75	7,176,521,016.78
资产总计	13,167,612,425.56	12,785,548,047.99
流动负债：		
短期借款	435,409,413.82	265,295,031.95
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	226,314,889.90	309,559,126.40
预收款项	24,810,418.87	18,809,236.22
合同负债	20,324,160.07	5,267,817.50
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	285,993.71	11,848,707.80
应交税费	25,193,665.00	23,501,376.17
其他应付款	432,417,200.80	436,575,077.59
其中：应付利息		
应付股利	310,000,000.00	257,200,000.00
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	202,218,284.87	161,608,451.89
其他流动负债	211,552.07	800,820.75
流动负债合计	1,367,185,579.11	1,233,265,646.27

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,436,745,800.00	1,170,753,800.00
应付债券	1,400,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	584,803.31	1,483,335.72
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	-	-
递延所得税负债	158,281,682.45	158,919,726.55
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,995,612,285.76	3,031,156,862.27
负债合计	4,362,797,864.87	4,264,422,508.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,651,390,200.00	7,651,390,200.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	87,691,468.70	93,496,069.90
减：库存股		
其他综合收益	51,825,520.94	-2,879,471.79
专项储备		
盈余公积	140,535,615.13	110,908,754.66
一般风险准备		
未分配利润	603,126,264.13	400,790,667.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,534,569,068.90	8,253,706,219.79
少数股东权益	270,245,491.79	267,419,319.66
所有者权益（或股东权益）合计	8,804,814,560.69	8,521,125,539.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,167,612,425.56	12,785,548,047.99

公司负责人：王欣 主管会计工作负责人：韩斌斌 会计机构负责人：周婧如

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位：苏州苏高新科技产业发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	220,307,736.20	672,322,440.81
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	383,059,201.93	359,301,707.89
应收款项融资		
预付款项	584,937.92	437,062.21
其他应收款	4,212,376,150.89	4,035,763,142.79
其中：应收利息	-	
应收股利	71,169,683.08	
存货	-	-
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	306,615.48	1,873,181.72
流动资产合计	4,816,634,642.42	5,069,697,535.42
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	5,563,931,850.73	5,292,115,908.31
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	45,100,000.00	45,100,000.00
投资性房地产	1,401,132,268.56	1,425,465,911.28
固定资产	616,782.75	612,547.72
在建工程	-	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,099,545.49	3,059,688.65
无形资产	395,953.02	451,098.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	100,336.58	401,346.44
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	7,013,376,737.13	6,767,206,500.46
资产总计	11,830,011,379.55	11,836,904,035.88
流动负债：		

短期借款	380,409,413.82	260,292,427.78
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	35,049,064.33	51,563,805.61
预收款项	4,571,473.79	5,976,347.04
合同负债		
应付职工薪酬	96,117.31	5,504,520.35
应交税费	3,147,474.43	2,042,884.40
其他应付款	437,033,301.00	504,356,739.27
其中：应付利息		
应付股利	310,000,000.00	240,000,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	146,693,709.89	123,921,950.27
其他流动负债		
流动负债合计	1,007,000,554.57	953,658,674.72
非流动负债：		
长期借款	746,537,800.00	781,042,800.00
应付债券	1,400,000,000.00	1,700,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	584,803.31	1,483,335.72
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	123,999,733.15	123,999,733.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,271,122,336.46	2,606,525,868.87
负债合计	3,278,122,891.03	3,560,184,543.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,651,390,200.00	7,651,390,200.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	88,316,616.29	94,121,217.49
减：库存股		
其他综合收益	51,825,520.94	-2,879,471.79
专项储备		
盈余公积	140,535,615.13	110,908,754.66

未分配利润	619,820,536.16	423,178,791.93
所有者权益（或股东权益）合计	8,551,888,488.52	8,276,719,492.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,830,011,379.55	11,836,904,035.88

公司负责人：王欣 主管会计工作负责人：韩斌斌 会计机构负责人：周婧如

合并利润表
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	161,218,981.84	195,988,433.47
其中：营业收入	161,218,981.84	195,988,433.47
利息收入		-
已赚保费		-
手续费及佣金收入		-
二、营业总成本	162,930,174.59	206,644,533.03
其中：营业成本	122,073,494.36	145,432,420.11
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	15,200,536.36	15,368,230.97
销售费用	2,341,845.81	7,699,267.59
管理费用	15,451,242.63	21,291,294.04
研发费用	-	-
财务费用	7,863,055.43	16,853,320.32
其中：利息费用	60,759,379.10	69,199,319.49
利息收入	52,947,606.48	52,385,926.86
加：其他收益	20,845,091.25	12,237,549.16
投资收益（损失以“-”号填列）	294,085,233.97	207,119,087.59
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		-
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)	-	839,153.30
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)	313,219,132.47	209,539,690.49
加: 营业外收入	129,499.50	273,818,318.21
减: 营业外支出	8,907.67	8,297.28
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	313,339,724.30	483,349,711.42
减: 所得税费用	8,551,094.59	76,332,372.85
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	304,788,629.71	407,017,338.57
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	304,788,629.71	407,017,338.57
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)	301,962,457.58	404,112,455.46
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	2,826,172.13	2,904,883.11
六、其他综合收益的税后净额	54,704,992.73	-
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54,704,992.73	-
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	54,704,992.73	-
(1) 权益法下可转损益的其他综	54,704,992.73	-

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	359,493,622.44	407,017,338.57
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	356,667,450.31	404,112,455.46
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	2,826,172.13	2,904,883.11
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王欣 主管会计工作负责人：韩斌斌 会计机构负责人：周婧如

母公司利润表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业收入	66,252,243.75	44,892,169.04
减：营业成本	46,246,512.49	31,770,055.43
税金及附加	6,507,046.00	6,163,043.87
销售费用	1,244,277.65	848,927.77
管理费用	8,307,451.81	6,598,645.00
研发费用	-	-
财务费用	1,842,050.08	13,314,891.21
其中：利息费用	55,372,796.28	64,817,965.66
利息收入	53,562,025.70	51,521,297.76
加：其他收益	-	58,377.00
投资收益（损失以“-”号填列）	294,085,233.97	212,364,391.60
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）	296,190,139.69	198,619,374.36
加：营业外收入	78,465.01	273,586,672.10
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	296,268,604.70	472,206,046.46
减：所得税费用	-	68,364,252.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	296,268,604.70	403,841,793.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	296,268,604.70	403,841,793.81
（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	54,704,992.73	-
（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	54,704,992.73	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	54,704,992.73	
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	350,973,597.43	403,841,793.81
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：王欣 主管会计工作负责人：韩斌斌 会计机构负责人：周婧如

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	139,786,753.32	171,220,554.56
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	-	40,513,672.84
收到其他与经营活动有关的现金	36,539,692.52	29,520,181.01
经营活动现金流入小计	176,326,445.84	241,254,408.41
购买商品、接受劳务支付的现金	239,725,404.51	169,849,776.90

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	24,222,486.36	52,168,908.25
支付的各项税费	33,889,272.08	31,843,484.56
支付其他与经营活动有关的现金	15,133,891.14	27,950,383.02
经营活动现金流出小计	312,971,054.09	281,812,552.73
经营活动产生的现金流量净额	-136,644,608.25	-40,558,144.32
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	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	61,713.71
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	31,566,960.03	76,750.69
投资活动现金流入小计	31,566,960.03	138,464.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,736,580.02	83,883,724.16
投资支付的现金	-	173,220,000.00
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	3,103,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	3,140,736,580.02	257,103,724.16
投资活动产生的现金流量净额	-3,109,169,619.99	-256,965,259.76
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	802,000,000.00	489,700,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	2,960,000,000.00	1,695,800,000.00
筹资活动现金流入小计	3,762,000,000.00	2,185,500,000.00
偿还债务支付的现金	646,008,000.00	389,205,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,797,968.02	163,922,524.78
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	288,000,000.00	923,830,000.00
筹资活动现金流出小计	997,805,968.02	1,476,957,524.78
筹资活动产生的现金流量净额	2,764,194,031.98	708,542,475.22
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	-481,620,196.26	411,019,071.14
加：期初现金及现金等价物余额	914,684,776.63	1,711,831,519.36
六、期末现金及现金等价物余额	433,064,580.37	2,122,850,590.50

公司负责人：王欣 主管会计工作负责人：韩斌斌 会计机构负责人：周婧如

母公司现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022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	43,039,632.28	26,886,730.68
收到的税费返还	-	5,883,900.41
收到其他与经营活动有关的现金	6,779,790.71	1,560,382.47
经营活动现金流入小计	49,819,422.99	34,331,013.56
购买商品、接受劳务支付的现金	27,632,331.19	16,738,957.85
支付给职工及为职工支付的现金	11,401,341.74	9,521,827.28
支付的各项税费	6,878,517.87	5,246,651.93
支付其他与经营活动有关的现金	6,802,507.54	3,201,226.01
经营活动现金流出小计	52,714,698.34	34,708,663.07
经营活动产生的现金流量净额	-2,895,275.35	-377,649.51
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	68,800,000.00	4,000,000.00
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	31,811,960.03	-
投资活动现金流入小计	100,611,960.03	4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,802,131.06	35,516,201.72
投资支付的现金	-	253,220,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,106,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	3,117,802,131.06	288,736,201.72
投资活动产生的现金流量净额	-3,017,190,171.03	-284,736,201.72
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	420,000,000.00	470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,960,000,000.00	1,680,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,380,000,000.00	2,150,000,000.00
偿还债务支付的现金	632,505,000.00	367,455,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,424,258.23	154,319,426.52
支付其他与筹资活动有关的现金	145,000,000.00	923,830,000.00
筹资活动现金流出小计	811,929,258.23	1,445,604,426.52
筹资活动产生的现金流量净额	2,568,070,741.77	704,395,573.48
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	-452,014,704.61	419,281,722.25
加：期初现金及现金等价物余额	672,322,440.81	1,325,165,952.79
六、期末现金及现金等价物余额	220,307,736.20	1,744,447,675.04

公司负责人：王欣 主管会计工作负责人：韩斌斌 会计机构负责人：周婧如

