债券简称：24 创元 01	债券代码：241365.SH
债券简称：24 创元 02	债券代码：241780.SH
债券简称：25 创元 01	债券代码：242915.SH
债券简称：25 创元 K1	债券代码：243269.SH
债券简称：25 创元 K2	债券代码：243575.SH
债券简称：25 创元 K3	债券代码：243958.SH

苏州创元投资发展（集团）有限公司
公司债券 2025 年度受托管理事务报告

债券受托管理人

华泰联合证券有限责任公司
HUATAI UNITED SECURITIES CO.,LTD

（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

2026 年 6 月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来自于苏州创元投资发展（集团）有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《苏州创元投资发展（集团）有限公司公司债券年度报告（2025 年）》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

在本受托管理报告中，除非文中另有所指，释义部分与《苏州创元投资发展（集团）有限公司公司债券年度报告（2025 年）》相同。

目　录

第一章 债券概况.....4
第二章 债券受托管理人履职情况.....4
第三章 发行人 2025 年度经营和财务状况.....10
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....19
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....21
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....22
第七章 偿债保障措施的执行情况及债券本息偿付情况.....25
第八章 债券持有人会议召开情况.....28
第九章 发行人偿债能力和意愿分析.....29
第十章 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.....30

第一章 债券概况

一、注册文件和注册规模

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2023〕332 号”文批准，于 2024 年 8 月 26 日公开发行了 4.00 亿元的公司债券 24 创元 01。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2023〕332 号”文批准，于 2024 年 10 月 29 日公开发行了 5.00 亿元的公司债券 24 创元 02。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773 号” 文批准，于 2025 年 4 月 29 日公开发行了 5.00 亿元的公司债券 25 创元 01。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773 号” 文批准，于 2025 年 7 月 18 日公开发行了 9.00 亿元的公司债券 25 创元 K1。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773 号” 文批准，于 2025 年 9 月 9 日公开发行了 5.00 亿元的公司债券 25 创元 K2。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773 号” 文批准，于 2025 年 10 月 22 日公开发行了 6.00 亿元的公司债券 25 创元 K3。

二、发行主体名称

中文名称：苏州创元投资发展（集团）有限公司

三、债券的主要条款

截至 2025 年（以下简称“报告期”）末，苏州创元投资发展（集团）有限公司发行的由华泰联合证券担任受托管理人的债券为 24 创元 01、24 创元 02、25 创元 01、25 创元 K1、25 创元 K2、25 创元 K3，债券具体情况见下表：

债券简称	24 创元 01
债券名称	苏州创元投资发展（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
注册文件和注册规模	证监许可〔2023〕332 号，不超过 25 亿元（含 25 亿元）

债券期限	本期债券期限为 3 年
发行规模	4.00 亿元
债券利率	2.09%
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的兑付一起支付
付息日	本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 8 月 27 日
担保方式	无
发行时信用级别	主体 AAA，债项 AAA
跟踪评级情况	发行人主体评级 AAA

债券简称	24 创元 02
债券名称	苏州创元投资发展（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
注册文件和注册规模	证监许可〔2023〕332 号，不超过 25 亿元（含 25 亿元）
债券期限	本期债券期限为 3 年
发行规模	5.00 亿元
债券利率	2.43%
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的兑付一起支付
付息日	本期债券的付息日为 2025 年至 2027 年间每年的 10 月 30 日
担保方式	无
发行时信用级别	主体 AAA，债券无评级
跟踪评级情况	发行人主体评级 AAA

债券简称	25 创元 01
债券名称	苏州创元投资发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
注册文件和注册规模	证监许可〔2025〕773 号，不超过 40 亿元（含 40 亿元）
债券期限	本期债券期限为 3 年
发行规模	5.00 亿元
债券利率	2.09%
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的兑付一起支付
付息日	本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 4 月 30 日
担保方式	无

发行时信用级别	主体 AAA，债券无评级
跟踪评级情况	发行人主体评级 AAA

债券简称	25 创元 K1
债券名称	苏州创元投资发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）
注册文件和注册规模	证监许可〔2025〕773 号，不超过 40 亿元（含 40 亿元）
债券期限	本期债券期限为 3 年
发行规模	9.00 亿元
债券利率	1.80%
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的兑付一起支付
付息日	本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 7 月 21 日
担保方式	无
发行时信用级别	主体 AAA，债券无评级
跟踪评级情况	发行人主体评级 AAA

债券简称	25 创元 K2
债券名称	苏州创元投资发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第二期）
注册文件和注册规模	证监许可〔2025〕773 号，不超过 40 亿元（含 40 亿元）
债券期限	本期债券期限为 3 年
发行规模	5.00 亿元
债券利率	1.93%
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的兑付一起支付
付息日	本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 9 月 10 日
担保方式	无
发行时信用级别	主体 AAA，债券无评级
跟踪评级情况	发行人主体评级 AAA

债券简称	25 创元 K3
债券名称	苏州创元投资发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第三期）
注册文件和注册规模	证监许可〔2025〕773 号，不超过 40 亿元（含 40 亿元）

债券期限	本期债券期限为 3 年
发行规模	6.00 亿元
债券利率	2.04%
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的兑付一起支付
付息日	本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 10 月 23 日
担保方式	无
发行时信用级别	主体 AAA，债券无评级
跟踪评级情况	发行人主体评级 AAA

第二章 债券受托管理人履职情况

报告期内，华泰联合证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《公司债券存续期信用风险管理指引》等相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及与发行人签署的《受托管理协议》，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。在债券受托管理期内，受托管理人履职基本情况如下：

1、持续督促发行人履行信息披露义务

受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。报告期内，发行人于2025年1月6日在上海证券交易所网站披露了撤销监事会并免除原监事职务的公告，于2025年1月27日披露了总经理及信息披露事务负责人变更的公告，于2025年4月30日披露了2024年度审计报告和2024年公司债券年度报告，于2025年8月26日披露了2025年公司债券中期报告和2025年半年度财务报表及附注。

2、监督发行人募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，并向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。经核查，债券募集资金使用与募集说明书约定一致。

3、督促发行人按时还本付息

受托管理人在债券每次付息前20个工作日，提前督促发行人准备付息资金；并督促发行人提前2个工作日将付息资金自专项偿债账户转至中证登指定账户，并取得转账凭证确认。

4、持续关注发行人的资信状况

监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条的规定，华泰联合证券出具临时受托管理事务报告的事项如下：

2025年1月6日，发行人在上海证券交易所网站披露了撤销监事会并免除原监事职务的公告，2025年1月8日，华泰联合证券针对该事项在上海证券交易所网站披露了《华泰联合证券有限责任公司关于苏州创元投资发展（集团）有限公司撤销监事会并免去原监事职务的临时受托管理事务报告》。

2025年1月27日，发行人在上海证券交易所网站披露了总经理及信息披露事务负责人变更的公告，2025年2月11日，华泰联合证券针对该事项在上海证券交易所网站披露了《华泰联合证券有限责任公司关于苏州创元投资发展（集团）有限公司总经理及信息披露事务负责人变更的临时受托管理事务报告》。

5、债券持有人会议召集情况

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，报告期内发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

6、督促发行人自查工作

受托管理人督促发行人主动开展自查工作，并向江苏证监局提交了自查报告。

7、存续期信用风险管理工作情况

根据《受托管理协议》约定，受托管理人每年对发行人进行回访，监督募集说明书约定义务的执行情况。报告期内，受托管理人保持与发行人的沟通交流。

第三章 发行人 2025 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称（中文）：苏州创元投资发展（集团）有限公司

公司名称（英文）：Suzhou Chuangyuan Investment Development（Group）Co.,Ltd.

法定代表人：沈伟民

成立日期：1995年6月28日

注册资本：人民币327,117.71万元

实缴资本：人民币327,117.71万元

住所：苏州市大石头巷25号

信息披露事务负责人：高草原

邮政编码：215021

电话号码：0512-65206603

传真号码：0512-65292574

公司网址：www.cytzjt.com

电子信箱：mail@cytzjt.com

所属行业：S综合（《上市公司行业分类指引（2012年修订）》）

统一社会信用代码：91320500137757960B

公司经营范围：授权范围内的资产经营管理；从事进出口经营（范围按外经贸部<2000>外经政审函字第266号规定）；经营国内商业、物资供销业（国家规定的专营、专项审批商品除外）；提供生产及生活服务；开展技术开发、技术转让、技术服务；承接机械成套项目、房地产开发业务；为进出口企业提供服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

1995年5月26日，发行人根据苏州市人民政府《关于组建苏州市机械投资实业总公司和纺织总公司的批复》（苏府复[1995]10号）和中国共产党苏州市委员

会（中共苏州市委办公室苏办抄[95]字第7号抄告单）批准设立。原名为苏州机械控股（集团）有限公司，设立时注册资本32,000.00万元人民币。

发行人自1999年起先后托管江苏长城集团、江苏苏州物贸中心和苏州电子控股公司，重组上市公司（原“苏物贸”），2000年3月将上市公司更名为创元科技股份有限公司；2001年12月21日，发行人更名为苏州创元（集团）有限公司，2008年7月3日，发行人更名为苏州创元投资发展（集团）有限公司，注册资本为32,000.00万元。

2007年3月12日，苏州市国资委以“企业清产核资资金核实批复”（苏国资综[2007]6号），将委托发行人管理的固定资产（房产）、无形资产（土地使用权）共计价值20,689.99万元，增加发行人国有资本金20,689.99万元。

2008年12月4日，苏州市国资委根据“关于将原‘工投公司’资产、负债划拨转入‘创元投资’的批复”（苏国资产[2008]84号），以2008年9月30日为时点，将原苏州市工业投资发展有限公司部分资产、负债划拨转入创元投资，划拨资产减去负债后形成的净资产77,998.18万元，增加发行人国有资本金77,998.18万元。

2013年5月23日，苏州市国资委以“关于同意苏州创元投资发展（集团）有限公司实施增资的批复”（苏国资改[2013]64号），同意将原苏州市工业投资发展有限公司重组后收回资金1.49亿元和发行人国有资产收益上缴后按苏州市政府规定返还的1.81亿元，合计3.30亿元用于发行人增资，增资后发行人注册资本增至65,000.00万元。

2013年12月18日，苏州市国资委根据“关于苏州丝绸发展有限公司产权划转的批复”（苏国资产[2013]72号），同意以2012年12月31日为基准日，按照审计报告为依据，将丝绸发展净资产6,884.15万元用于发行人增资。其中：6,800.00万元增加发行人注册资本，84.15万元增加发行人资本公积，增资后发行人注册资本增至71,800.00万元。

2014年1月20日，苏州市国资委以“关于将历年产权转让收入结余款转增资本金的通知”（苏国资产[2014]5号），据苏州市政府办文单2013年下字2438号文批示，决定将创元投资和工投公司历年国有资产产权转让收入净结余2,500.00万元转增发行人注册资本；以“关于对创元投资集团增资及返回苏州刺绣研究所拆迁成本的批复”（苏国资产[2014]6号），据苏州市政府[2012]80号专题会议精神，同

意从上缴的苏州中国刺绣艺术馆项目建设用地地块转让收入中拨付3,000.00万元用于发行人增资，增资后发行人注册资本增至77,300.00万元。

2014年11月25日，苏州市国资委以“关于苏州创元投资发展（集团）有限公司上缴资本性收益和增资的通知”（苏国资产[2011]9号），拨付1,000.00万元充实发行人注册资本；以“关于拨付创元投资发展（集团）有限公司增资资金的通知”（苏国资产[2012]18号），从资本性收益中拨付2,500.00万用于发行人增资；以“关于苏州创元投资发展（集团）有限公司上缴2011年度资本性收益的通知”（苏国资产[2012]77号），返还542.70万元用于发行人增资；以“关于拨付增资资金及费用性支出资金的通知”（苏国资产[2014]57号），拨付1,000.00万元用于发行人增资。完成相关工商变更登记手续后，发行人注册资本增至82,342.70万元。

2014年12月31日，苏州市国资委以“关于同意苏州创元投资发展（集团）有限公司账外剥离资产转增资本的批复”（苏国资产[2014]107号），以2014年8月31日为基准日，将评估价值为1,350.42万元的剥离资产增加发行人国有资本金。

2018年1月26日，苏州市国资委以“关于对创元集团公司增资事项的批复”（苏国资产[2018]5号），同意增加发行人注册资本35,424.60万元，其中土地拍卖返还收益31,231.65万元、下属企业职工持股会量化股转让收回1,092.95万元、以前年度下拨的增资款3,100.00万元。增资的工商变更登记手续已于2018年4月20日完成，变更后发行人注册资本增至117,767.30万元。

2018年5月25日，经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会批准（“苏国资产[2018]26号”），将苏州工业投资发展有限公司土地拍卖返还收益、苏州工业投资发展有限公司清算结余资金等合计14,691.43万元用于增加发行人资本金。

2019年3月21日，经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会批准（“苏国资产[2019]18号”），将电力基金资产净额、苏州美乐城实业有限公司、苏州市国有土地储备中心确认土地出让返还净收益、国有资本经营预算资本性支出资金、剥离资产补偿收益、三和电气量化股处置本金及增值等合计73,946.25万元用于增加发行人资本金。增资的工商变更登记手续已于2019年5月17日完成，变更后发行人注册资本增至206,404.98万元。

2020年12月21日，苏州市国资委以“关于对创元集团公司增资事项的批复”（苏国资产[2007]6号），（苏国资产[2008]84号）（苏国资产[2014]107号）同意

增加发行人注册资本100,038.59万元，增资的工商变更登记手续已于2020年12月24日完成，变更后发行人注册资本增至306,443.57万元。

2020年12月21日，根据“关于划转部分国有资本充实社保基金的通知”（苏财工[2020]117号），公司将10%股权无偿划转给江苏省财政厅。工商变更登记手续已于2020年12月29日完成。

2021年12月22日，根据“关于苏州创元投资发展（集团）有限公司注册资本增加的决定”，公司增加注册资本13,097.62万元，新增注册资本均由苏州市国资委认缴，增加后创元集团注册资本由306,443.57万元增加到319,541.19万元。工商变更登记手续已于2021年12月24日完成。本次增资完成后，苏州市国资委出资288,897.19万元，持股比例为90.41%；江苏省财政厅出资30,644万元，持股比例为9.59%。

2022年12月30日，根据《关于苏州创元投资发展（集团）有限公司注册资本增加的决定》，公司增加注册资本7,576.52万元，其中市国资委增加注册资本5,509.11万元，省财政厅增加注册资本2,067.41万元，增加后创元集团注册资本由319,541.19万元增加到327,117.71万元。本次增资完成后，苏州市国资委出资294,406.30万元，持股比例为90%；江苏省财政厅出资32,711.41万元，持股比例为10%。

2023年12月，根据苏州市人民政府办公室抄告单（苏府办抄〔2023〕30号）以及市国资委文件《关于将市国资委持有的创元集团股权注入苏州国投公司的通知》（苏国资产〔2023〕107号），市国资委将持有的创元集团294,406.30万股权注入苏州国有资本投资有限公司（以下简称“苏州国投”）。本次股权划转完成后，苏州国投持股比例为90%，江苏省财政厅持股比例为10%。

三、发行人 2025 年度经营情况

1、发行人经营情况简介

发行人作为苏州市属国有企业、重要的经营性资产经营管理主体，业务范围涵盖绝缘子、洁净环保设备、光机电测绘仪器、滚针轴承以及汽车及零部件等生产制造领域以及综合物业开发租赁、金融服务等现代服务业领域。目前发行人营业收入主要来源于制造业、贸易业、服务业、房地产业四大业务板块营业收入。

（1）制造业

发行人制造业板块主要包括洁净产品、电瓷产品、测量仪器、磨具磨料和轴承滚针等业务。

①洁净产品

发行人洁净产品制造业务的经营主体是创元科技股份有限公司旗下子公司江苏苏净集团有限公司。苏净集团是国家创新型试点企业和国家重点高新技术企业，也是国内领先的空气净化、节能环保和气体纯化领域技术创新、装备制造和工程整体解决方案的供应商。苏净集团主导产品包括空气洁净设备及系统、生物安全设备及系统、节能环保设备及系统、气体纯化设备及系统，广泛应用于新型信息技术、节能环保、生物医药、新能源、航空航天等新兴产业，核心产品还先后为西昌、酒泉卫星发射基地，嫦娥、神舟、天宫系列，国家重大疾病防控体系以及国防军用工程等国家重点项目配套服务，并出口美国、俄罗斯、日本等三十多个国家和地区，在用户和社会上拥有良好口碑。

②电瓷产品

发行人电瓷产品制造业务的经营主体是创元科技股份有限公司旗下子公司苏州电瓷厂股份有限公司。电瓷产品（绝缘子）是用于支持带电导体并使其绝缘的电器元件。一般由绝缘件（如瓷件）和金属附件（如钢脚、铁帽、法兰等）用胶合剂胶合或机械卡装而成，广泛应用于电力系统中，一般属于外绝缘，在大气条件下工作架空输电线路、发电厂和变电所的母线和各种电气设备的外部带电导体均须用绝缘子支持，并使之与大地（或接地物）或其他有电位差的导体绝缘。受限于与绝缘子在高压下耐热急变性能下降，高压绝缘子生产制造比较困难。高压绝缘子产品主要有盘形悬式绝缘子、棒形悬式绝缘子、高压电器绝缘瓷套等。广泛用于输配电线路、电器设备和电站中。

③测量仪器

发行人测量仪器制造业务的经营主体是创元科技股份有限公司旗下子公司苏州一光仪器有限公司。苏州一光以生产销售测绘仪器仪表、电子及通讯设备等高新科技产品为主，产品覆盖全站仪、全球卫星导航系统（以下简称“GNSS”）接收机、电子经纬仪、光学经纬仪、水准仪和激光工程仪器等8大系列，广泛应用于我国轨道交通、船舶建造和建筑施工等重大工程，并远销美国、俄罗斯、韩

国、印度、巴西、土耳其等国家，“一光”品牌产品广受国内外市场的青睐。其中，全站仪、经纬仪和水准仪三大系列常规测绘仪器是苏州一光的主导产品。

④磨具磨料

发行人磨具磨料制造业务的经营主体是创元科技股份有限公司旗下子公司苏州远东砂轮有限公司。远东砂轮是国家机械工业联合会磨料磨具行业重点龙头企业，中国机床工具工业协会磨料磨具分会副理事长单位、中国机械工业工具协会超硬材料协会副理事长单位、中国磨料磨具标准化技术委员会单位。

⑤轴承滚针

发行人轴承滚针制造业务的经营主体是创元科技股份有限公司旗下子公司苏州轴承厂股份有限公司。苏州轴承是滚针轴承、圆柱滚子轴承和滚针的专业设计与制造公司，国家高新技术企业，主要产品系列有冲压外圈滚针轴承、冲压外圈滚针离合器、圆柱滚子轴承、圆柱滚子离合器和球轴承组件、滚针轴承、推力滚针轴承、滚轮滚针轴承、向心滚针和保持架组件、直线运动滚子导轨支承和滚动体，以及定制各类非标产品等。公司主导产品“中华牌”轴承2008年被认定为江苏省著名商标，“中华牌”滚针、滚针轴承和滚子轴承系列产品被广泛应用于汽车、家用电器、电动工具、工程机械和国防工业等行业，并出口到欧美、亚洲等三十多个国家和地区。

（2）服务业

①金融服务

发行人金融服务业务的经营主体是发行人旗下子公司苏州创元集团财务有限公司和创元期货股份有限公司。发行人对合并报表的主营业务收入分类时，以子公司为整体，根据创元财务和创元期货所属行业性质，将其涉及的全部主营业务收入分类命名为金融服务收入，主要包括创元财务的利息收入及金融企业往来收入，创元期货的经纪业务收入、资产管理业务收入和风险管理业务收入，以及创元期货的一般贸易收入。其中，以风险管理业务收入和一般贸易收入为主。

②酒店服务

发行人酒店服务业务的经营主体是原发行人旗下子公司书香酒店投资管理集团有限公司，现已退出。

（3）贸易业

①大宗物资

发行人大宗物资业务的经营主体是发行人旗下子公司苏州创元大宗物资贸易有限公司。创元物资已经完成了由棉花贸易向化工原料贸易的转移，同时承担了部分发行人下属制造业大宗原材料采购工作。公司主营的化工原料贸易主要产品为精对苯二甲酸（PTA）和乙二醇（MEG），并于2016年下半年开始涉及聚酯切片（PET）购销贸易。公司通过向合作良好的化工原料生产企业按月进行定量采购，以获得比较优惠的采购价格，并在当月或次月实现销售。创元物资通过每月较为衡定的采购数量，与供应商建立了稳定的合作关系，除了赚取大宗贸易差价外，还为包括苏州电瓷在内的集团制造业企业提供了部分大宗原材料的稳定供应保障。2022年，大宗物资因在处理历史遗留诉讼问题，未能正常开展经营业务，待相关诉讼事项处理完毕后，公司将择机继续开展经营。

②出口贸易

发行人出口业务的经营主体是创元科技股份有限公司外贸分公司，自营及代理机电产品进出口贸易业务。自营业务主要为进出口机电产品赚取贸易差价，代理业务主要为代理国内机电生产厂商产品出口。创元外贸主要合作厂商为集团外部企业，少量产品为集团内部企业生产，主要出口产品为人造宝石，电子仪器，铸造机械设备，橡胶轮胎设备，机械加工零件，激光扫平仪，汽车附件，建筑配件等。

（4）房地产业

①房地产开发

发行人房地产开发业务主要包括整合盘活现有资产，承接政府定销房建设兼营商品房开发。由于公司在住宅地产开发业务方面起步较晚，经营规模较小，且房地产市场前景不明，发行人以开发、销售现有项目为主，未有其他土地储备。发行人合并范围内的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

②物业出租管理

发行人物业出租管理业务收入主要包括创业创意园、商铺、工业厂房仓库及其他出租管理收入。其中，创业创意园租赁的经营主体是发行人旗下子公司苏州创元资产开发经营有限公司和苏州工业园区创电科技服务有限公司；商铺租赁的

经营主体是发行人旗下子公司苏州创元资产开发经营有限公司和苏州工艺丝绸有限公司；工业厂房和仓库租赁的经营主体是发行人旗下子公司苏州市工业联合发展（集团）有限公司和苏州创元资产开发经营有限公司；物业管理的经营主体是发行人旗下子公司苏州创元资产开发经营有限公司。

2、发行人报告期内经营概况

2025年，公司全年实现营业收入689,391.98万元，较上年增加9.21%；净利润68,446.65万元，较上年增加46.32%；加权平均净资产收益率8.16%。

单位：万元、%

业务类别	营业收入	营业成本	营业利润率	营业收入较上年变动幅度	营业成本较上年变动幅度
一、制造业					
1、洁净产品	207,353.00	169,589.81	18.21	-4.70	-6.96
2、电瓷产品	102,485.61	63,645.67	37.90	35.60	27.40
3、测量仪器	11,605.19	8,651.87	25.45	-9.61	-8.45
4、磨具磨料	16,865.44	13,049.71	22.62	7.35	0.98
5、轴承滚针	72,546.48	46,248.03	36.25	6.36	10.20
6、其他制造	77,393.84	62,107.98	19.75	0.76	6.04
小计	**488,249.56**	**363,293.07**	**25.59**	**4.61**	**2.29**
二、贸易业					
1、大宗物资	-	-	-	-	-
2、出口贸易	36,660.49	26,279.01	28.32	35.94	25.18
小计	**36,660.49**	**26,279.01**	**28.32**	**35.94**	**25.18**
三、服务业					
1、酒店服务	-	-	-	-	-
2、金融服务	31,211.31	3,924.06	87.43	20.34	95.17
3、其他服务	54,910.25	40,758.82	25.77	-19.62	-25.87
小计	**86,121.56**	**44,682.88**	**48.12**	**-8.63**	**-21.60**
四、房地产业					
1、房地产开发	1,904.92	1,927.12	-1.17	-80.82	-82.53
2、物业出租管理	11,178.48	4,890.88	56.25	-26.27	-16.99
小计	**13,083.40**	**6,818.00**	**47.89**	**-47.86**	**-59.71**
其他	65,276.97	57,792.93	11.47	258.14	290.20
合计	**689,391.98**	**498,865.89**	**27.64**	**9.21**	**7.31**

四、发行人 2025 年度财务情况

截至2025年末，公司总资产358.55亿元，较上年末增加22.69%；总负债为241.32亿元，较上年末增加31.84%。2025年公司营业总收入为68.94亿元，较上年增加9.21%，净利润为6.84亿元，较上年增加46.32%。

项目	2025 年末/2025 年度	2024 年末/2024 年度	变动幅度
总资产（亿元）	358.55	292.24	22.69%
总负债（亿元）	241.32	183.04	31.84%
所有者权益（亿元）	117.23	109.20	7.36%
营业总收入（亿元）	68.94	63.13	9.21%
利润总额（亿元）	8.01	6.64	20.67%
净利润（亿元）	6.84	4.68	46.32%
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	3.57	1.91	86.71%
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.79	1.11	152.17%
经营活动产生现金流量净额（亿元）	13.60	4.18	225.43%
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-17.63	-5.45	223.73%
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	2.64	3.54	-25.47%
流动比率	1.21	1.20	0.47%
速动比率	1.10	1.02	7.86%
资产负债率（%）	67.30	62.63	7.46%

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况和核查情况

一、债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可【2023】332号”文批准，于2024年8月26日公开发行了4.00亿元的公司债券24创元01，债券募集资金已汇入发行人开设的专项账户内。根据债券募集说明书的相关内容，债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可【2023】332号”文批准，于2024年10月29日公开发行了5.00亿元的公司债券24创元02，债券募集资金已汇入发行人开设的专项账户内。根据债券募集说明书的相关内容，债券募集资金扣除发行费用后，拟使用不超过 5 亿元用于对参股企业常熟经开智行科技有限公司增资，2024年12月2日，发行人披露募集资金用途变更公告，变更本期债券募集资金用途为扣除发行费用后，拟使用不超过 5 亿元用于对参股企业苏州苏常智行科技合伙企业（有限合伙）增资。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773号” 文批准，于2025年4月29日公开发行了5.00亿元的公司债券25创元01。根据债券募集说明书的相关内容，债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换已偿付的公司债券。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773号” 文批准，于2025年7月18日公开发行了9.00亿元的公司债券25创元K1。根据债券募集说明书的相关内容，债券募集资金扣除发行费用后，拟用于对发行人参股的科技创新企业出资（含置换发行前12个月内的出资）及偿还有息债务。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773号” 文批准，于2025年9月9日公开发行了5.00亿元的公司债券25创元K2。根据债券募集说明书的相关内容，债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕773号” 文批准，于2025年10月22日公开发行了6.00亿元的公司债券25创元K3。根据债券募集说明书的相关内容，债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。

二、债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日， 24创元01、25创元01、25创元K1、25创元K2、25创元K3募集资金已全部根据债券募集说明书的相关内容使用完毕，24创元02募集资金已使用3.33亿元。

三、募集资金专项账户运作情况

公司在募集资金监管银行设立债券募集资金专项账户。在银行设立募集资金使用专项账户以来，该账户运作正常。公司严格按照募集说明书承诺的用途和金额安排使用募集资金，并由银行监督公司严格按照募集资金用途进行使用。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人信息披露义务履行情况

由华泰联合证券担任受托管理人的债券24创元01、24创元02、25创元01、25创元K1、25创元K2、25创元K3，自债券发行之日起，报告期内发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《苏州创元投资发展（集团）有限公司关于撤销监事会并免除原监事职务的公告》（2025.1.6）
2. 《苏州创元投资发展（集团）有限公司关于总经理及信息披露事务负责人变更的公告》（2025.1.27）
3. 《苏州创元投资发展（集团）有限公司2024年审计报告》（2025.4.30）
4. 《苏州创元投资发展（集团）有限公司2024年公司债券年度报告》（2025.4.30）
5. 《苏州创元投资发展（集团）有限公司公司债券中期报告（2025年）》（2025.8.26）
6. 《苏州创元投资发展（集团）有限公司2025年半年度财务报表及附注》（2025.8.26）

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不适用。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

债券简称	24 创元 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，付息日为2025年至2027年每年的8月27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，顺延期间不另计息）。本金到期一次性偿还，兑付日期为2027年8月27日。 偿债保障措施：1、财务部负责偿付工作；2、充分发挥债券受托管理人的作用；3、制定债券持有人会议规则；4、严格履行信息披露义务。
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	均按约定执行

债券简称	24 创元 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，付息日为2025年至2027年每年的10月30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，顺延期间不另计息）。本金到期一次性偿还，兑付日期为2027年10月30日。 偿债保障措施：1、财务部负责偿付工作；2、充分发挥债券受托管理人的作用；3、制定债券持有人会议规则；4、严格履行信息披露义务。
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	均按约定执行

债券简称	25 创元 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，付息日为2026年至2028年间每年的4月30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，顺延期间不另计息）。本金到期一次性偿还，兑付日期2028年4月30日。 偿债保障措施：1、财务部负责偿付工作；2、充分发挥债券受托管理人的作用；3、制定债券持有人会议规则；4、严格履行信息披露义务。
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	均按约定执行

债券简称	25 创元 K1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，付息日为2026年至2028年间每年的7月21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，顺延期间不另计息）。本金到期一次性偿还，兑付日期2028年7月21日。 偿债保障措施：1、财务部负责偿付工作；2、充分发挥债券受托管理人的作用；3、制定债券持有人会议规则；4、严格履行信息披露义务。
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	均按约定执行

债券简称	25 创元 K2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，付息日为2026年至2028年间每年的9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，顺延期间不另计息）。本金到期一次性偿还，兑付日期2028年9月10日。 偿债保障措施：1、财务部负责偿付工作；2、充分发挥债券受托管理人的作用；3、制定债券持有人会议规则；4、严格履行信息披露义务。

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	均按约定执行

债券简称	25 创元 K3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，付息日为2026年至2028年间每年的10月23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，顺延期间不另计息）。本金到期一次性偿还，兑付日期2028年10月23日。 偿债保障措施：1、财务部负责偿付工作；2、充分发挥债券受托管理人的作用；3、制定债券持有人会议规则；4、严格履行信息披露义务。
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	均按约定执行

第七章 偿债保障措施的执行情况及债券本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

2025年度，发行人偿债保障措施执行正常，未发生重大变化。有关发行人偿债保障措施的具体内容，详见本报告第六章。

二、债券本息偿付情况

24创元01债券的付息方式为：

1、起息日：2024年8月27日。

2、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。

3、付息日：本期债券的付息日为2025年至2027年间每年的8月27日。

4、兑付日：本期债券的兑付日期为2027年8月27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；顺延期间兑付款项不另计利息。

5、付息、兑付方式：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。

6、兑付本息情况：截至本报告出具日，发行人已于2025年8月27日进行第一次付息。

24创元02债券的付息方式为：

1、起息日：2024年10月30日。

2、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。

3、付息日：本期债券的付息日为2025年至2027年间每年的10月30日。

4、兑付日：本期债券的兑付日期为2027年10月30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；顺延期间兑付款项不另计利息。

5、付息、兑付方式：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。

6、兑付本息情况：截至本报告出具日，发行人已于2025年10月30日进行第一次付息。

25创元01债券的付息方式为：

1、起息日：2025年4月30日。

2、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。

3、付息日：本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的4月30日。

4、兑付日：本期债券的兑付日期为2028年4月30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；顺延期间兑付款项不另计利息。

5、付息、兑付方式：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。

6、兑付本息情况：截至本报告出具日，发行人已于2026年4月30日进行第一次付息。

25创元K1债券的付息方式为：

1、起息日：2025年7月21日。

2、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。

3、付息日：本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的7月21日。

4、兑付日：本期债券的兑付日期为2028年7月21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；顺延期间兑付款项不另计利息。

5、付息、兑付方式：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。

6、兑付本息情况：报告期内，尚未到达下一付息日。截至本报告出具日，尚未到达下一付息日。

25创元K2债券的付息方式为：

1、起息日：2025年9月10日。

2、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。

3、付息日：本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的9月10日。

4、兑付日：本期债券的兑付日期为2028年9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；顺延期间兑付款项不另计利息。

5、付息、兑付方式：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。

6、兑付本息情况：报告期内，尚未到达下一付息日。截至本报告出具日，尚未到达下一付息日。

25创元K3债券的付息方式为：

1、起息日：2025年10月23日。

2、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。

3、付息日：本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的10月23日。

4、兑付日：本期债券的兑付日期为2028年10月23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；顺延期间兑付款项不另计利息。

5、付息、兑付方式：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。

6、兑付本息情况：报告期内，尚未到达下一付息日。截至本报告出具日，尚未到达下一付息日。

第八章 债券持有人会议召开情况

2025年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

1、短期偿债能力分析

截至2024年末及2025年末，公司流动比率分别为1.20和1.21，速动比率分别为1.02和1.10，公司流动比率及速动比率处于较好水平。总体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖情况较好，公司短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力分析

截至2024年末及2025年末，公司资产负债率分别为62.63%和67.30%。报告期内，公司未出现逾期应付债务或利息，信用状况良好。

二、发行人偿债意愿

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

第十章 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

一、对外担保情况

截至2025年末，发行人不存在对外担保。

二、其他重大事项

报告期内，发行人未发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。

三、受托管理人

2025年度，债券的受托管理人未发生变动。

2025年度，债券的受托管理人华泰联合证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《受托管理协议》的约定，履行了受托管理职责，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。

（本页无正文，为《苏州创元投资发展（集团）有限公司公司债券2025年度受托管理事务报告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

2026年6月29日