

公司代码：601512

公司简称：中新集团

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
2020 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.62 元（含税），截至 2020 年 12 月 31 日公司总股本为 1,498,890,000 股，以此为基数计算预计共计分配股利 392,709,180.00 元，占当年度合并归属于上市公司股东净利润 1,307,468,525.63 元的 30.04%。本年度公司无资本公积转增方案。本预案需提交股东大会审议批准后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中新集团	601512	不适用

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	唐筱卫	顾鸣龙
办公地址	苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼	苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼
电话	0512-66609915	0512-66609915
电子信箱	securities@cssd.com.cn	securities@cssd.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

作为园区开发主体和中新合作载体，公司在二十多年园区开发运营的经验积累与沉淀中，确立了“打造一流园区开发运营领军企业”的战略目标，以园区开发运营为主体板块、以产业载体配套和绿色公用为两翼支撑板块的“一体两翼”发展格局以及以园区开发运营为集团唯一的核心理主

业。

公司聚焦园区开发运营主业，形成了项目拓展、规划建设、软件转移、招商亲商、产业投资、配套服务六大节点。从广义上讲，公司重要子公司—中新智地的“区中园”和另一重要子公司—中新公用的绿色公用业务包含在配套服务这一节点里。从狭义上讲，中新智地和中新公用作为一体两翼中的两翼，又是独立的单元板块。中新智地致力于开发运营“区中园”这一体量较小园区，同样也包含园区开发运营的各个节点；中新公用致力于开发新型环保事业，目前已形成系统性的公用事业、环境综合服务、新型能源服务产业链，具备成熟的投资、建设及运营经验，持续为城市和大、小园区提供优质的公用事业、生态产品及服务。

公司实施园区开发运营的初心是围绕政治效益、社会效益、经济效益协调统一，赢得地方政府和百姓对中新品牌的高度认可。公司坚持以产为核、以人为本、以“产业发达、配套完善、环境优美、社会和谐”为指导，实现高水平产城融合，助力国家科技创新和产业升级。

“以产为核”中的“产”是区分公司与一般园区开发运营公司、房地产公司的最关键因素。在园区开发运营的实施过程中，首先要围绕国家战略发展方向明确各园区的主导产业定位，在根据定位引进大量优质的科技创新主导产业的基础上，给予其优质的亲商服务，包括投资等金融服务，同时，利用公司强大的企业服务网络体系，为引入企业进行产业链赋能。

本公司及控股子公司围绕园区开发运营这一核心主业，开展土地一级开发、产业载体配套、绿色公用和多元化服务。

园区开发运营主业的主要模式为政府协议委托开发方式，具体有 BT 模式、协议分成模式和 PPP 模式，即公司作为园区开发运营主体，为各合作区项目完成整体规划设计、基础设施建设、综合开发投入、软件转移、招商亲商等工作，在合作项目内商业、住宅、工业用地出让后取得相应对价收入。同时，充分发挥开发主体优势，做好产业投资、配套服务，城市运营管理，充分分享园区持续发展成果。

产业载体配套以“区中园”业务为主，致力于其业务全过程开发运营和管理。通过招商亲商、产业投资及配套服务，获取稳定租金和增值收益；将适时采用各种合适的方式实现滚动开发，不断扩大运营管理的资产规模，挖掘整个产业链内在价值。

绿色公用从事公用事业、环境保护和能源基础设施的投资、建设、运营和管理，主要采用 BOO、BOT 等模式，企业自主投资，政府授予企业特许经营权或许可资质。公司热电联供、市政污水处理、污泥处置等业务在特许区域范围提供服务，由政府审核和公布产品或服务的指导价格；工业废水处理和危险废弃物处置业务由公司和工业客户签订处理服务协议，收费价格随行就市。公司不断提升基础设施建设标准和服务水平，满足政府和用户对产品安全、质量和服务品质的要求，优化营商便民环境，创造社会效益；也通过市场化经营管理，持续开源节流，获取经济回报。

多元化服务主要包括招商代理、工程代理、软件转移、教育服务、物业管理等服务，主要指公司为合作区域提供招商、工程代理和软件转移服务，为苏州新加坡外籍人员子女学校提供教育培训服务和为园区内产业载体配套提供物业管理服务。

公司对业务涉及行业情况的说明详见“第四节 经营情况讨论与分析”。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	25,745,870,514.01	23,129,892,722.10	11.31	22,539,138,954.71
营业收入	3,414,113,630.55	5,310,784,512.40	-35.71	3,458,785,165.46
归属于上市公司股东的净利润	1,307,468,525.63	1,083,512,752.70	20.67	978,159,205.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,276,100,801.12	729,416,664.96	74.95	835,894,827.08
归属于上市公司股东的净资产	11,051,890,363.25	10,137,083,879.31	9.02	7,644,189,093.37
经营活动产生的现金流量净额	-841,663,573.62	-1,683,726,561.04		1,253,694,892.96
基本每股收益（元/股）	0.87	0.80	8.75	0.73
稀释每股收益（元/股）	0.87	0.80	8.75	0.73
加权平均净资产收益率（%）	12.41	13.16	减少0.75个百分点	13.67

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,365,124,501.13	447,016,986.21	690,436,127.75	911,536,015.46
归属于上市公司股东的净利润	720,456,269.77	81,792,451.32	155,149,790.48	350,070,014.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	714,250,522.81	77,112,462.38	151,860,787.90	332,877,028.03
经营活动产生的现金流量净额	-512,172,837.28	241,163,046.98	-297,206,787.90	-273,446,995.42

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					31,159		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					28,838		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
苏州中方财团控股股 份有限公司	0	701,480,000	46.80	701,480,000	无	0	国有法 人
SINGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD	0	377,720,000	25.20	0	无	0	境外法 人
港华投资有限公司	0	134,900,000	9.00	0	无	0	境内非 国有法 人
CPG CORPORATION PTE LTD	0	67,450,000	4.50	0	无	0	境外法 人
苏州新区高新技术产 业股份有限公司	-2,699,900	64,750,100	4.32	0	无	0	国有法 人
金利臣	3,962,100	3,962,100	0.26	0	无	0	境内自 然人
东吴证券股份有限公 司	1,052,500	1,052,500	0.07	0	无	0	国有法 人
中国农业银行股份有 限公司—中证 500 交 易型开放式指数证券 投资基金	946,000	946,098	0.06	0	无	0	其他
薛启明	927,800	927,800	0.06	0	无	0	境内自 然人
香港中央结算有限公 司	867,165	867,165	0.06	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数	不适用						

量的说明	
------	--

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020 年，公司实现营业收入 341,411.36 万元，较上年同期减少 35.71%；实现营业利润 207,963.47 万元，较上年同期增加 9.44%；实现利润总额 207,812.54 万元，较上年同期增加 9.32%；

实现归属于上市公司股东的净利润 130,746.85 万元，较上年同期增加 20.67%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表相关项目金额。

具体情况详见本报告“第十一节财务报告”之“五、重要会计政策及会计估计”中的“44、重要会计政策和会计估计的变更”。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本期合并范围变化情况参见附注八。