

# 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

(苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 48 楼)



## 首次公开发行股票招股说明书摘要

保荐机构（主承销商）



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

## 发 行 人 声 明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或者投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

## 重大事项提示

本公司特别提醒投资者认真阅读本招股说明书摘要全文，并特别注意下列重大事项提示：

### 一、有关本次发行方案的提示

本次发行股份全部为新股，发行数量不超过 14,989 万股，占发行后总股本不低于 10.00%。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。

本次发行应优先满足募投项目所需募集资金，如根据本次发行询价结果，新股发行募集资金总额超过募投项目所需募集资金总额，则由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量以及发行新股的具体数量。

### 二、关于本次发行相关的重要承诺与说明

#### （一）发行人关于首次公开发行股票并上市的招股说明书等事宜的声明与承诺

##### 1、关于招股说明书的声明

本公司确认本公司首次公开发行股票招股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、完整性承担法律责任。

##### 2、回购首次公开发行的全部新股的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，本公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效之日起 10 个工作日内制订回购全部新股的方案，并按照有关法律法规和本公司章程的规定分别提交董事会审议，董事会审议通过后及时提交股东大会审议。本公司回购股份的价格按照市场情况确定，但每股回购价格将不低于首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若本公司在首次公开发行股票后有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，则回购的股份包括将首次公开发行的全部新股及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。本公司将按照届时有效的法律法规及股东大会决议实施回购方案。

### 3、赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，本公司首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### 4、其他承诺

本公司在上市过程中已作出的或拟作出的其他公开承诺事项一旦生效，本公司即会严格履行该等承诺事项。同时，本公司将积极督促本公司控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员等相关主体履行其在本公司上市过程中作出的公开承诺事项并执行有关约束措施。

### 5、约束措施

如本公司未能履行或未能如期履行在上市过程中作出的各项公开承诺，本公司应在指定信息披露媒体上公开道歉。如本公司未能依法、诚信、全面、适当履行所作出的公开承诺事项，使得本公司中小股东因信赖该等承诺而遭受直接经济损失的，本公司将按照有权司法机构作出的生效裁决赔偿中小股东遭受的全部直接经济损失。

本公司如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行公开承诺事项的，本公司应及时披露相关信息。除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护中小股东合法权益的，本公司应充分披露原因，并提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，上述变更方案应提交本公司股东大会审议，并向股东提供网络投票方式。本公司独立董事、监事会应就本公司提出的变更方案是否合法合规、是否有利于保护公司中小股东的合法权益发表意见。

除上述约束措施外，本公司愿意接受有关法律、法规及有关监管机构要求的其他约束措施。

## **（二）主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺**

本公司控股股东中方财团承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发

行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。发行人上市后 6 个月内如 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其本公司持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的锁定期限自动延长 6 个月。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。除非经有关上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司实际控制人园区国控承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。除非经上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。如违反上述股份锁定承诺的，应将违反承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

### （三）主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

#### 1、控股股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司控股股东中方财团承诺：“作为发行人控股股东，本公司将通过发行人业绩的增长获得股权增值和分红回报。截至承诺函签署之日，没有减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的意向。本公司作为一家国有控股的股份有限公司，如经本公司董事会及/或股东大会决策程序并经有权机构批准后需要减持所持有的发行人股份的，将在遵守有关法律法规、监管机构要求及本公司已作出的承诺的前提下进行，并按规定及时履行相应的信息披露义务。

如在锁定期满后两年内需要减持的，则累计减持股份数量不超过其所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 10%，减持价格不低于发行价。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的，应将 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减}$

持股份数量]对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的，应将[实际减持价格×（实际减持股份数量-承诺减持股份数量上限）]对应的所得款项上缴发行人。

在锁定期满两年后，如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，将严格遵守中国法律法规关于控股股东持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行控股股东的义务，并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定和中小投资者合法权益。

如减持发行人 A 股股票的，将在减持前 4 个交易日通知发行人，并在减持前 3 个交易日公告。”

## 2、其他主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺：“看好发行人的长期发展，如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，将严格遵守中国法律法规关于股东持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行股东的义务，并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定和中小投资者合法权益。

基于上述原则，如在锁定期满后两年内需要减持的，则累计减持股份数量不超过本公司所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 20%，减持价格不低于发行价；如本公司在锁定期满两年后需要减持的，可以任意价格自由减持。如减持发行人 A 股股票的，将在减持前 4 个交易日通知发行人，并在减持前 3 个交易日公告。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的，应将[（发行价-实际减持价格）×低于发行价减持股份数量]对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的，应将[实际减持价格×（实际减持股份数量-承诺减持股份数量上限）]对应的所得款项上缴发行人。”

## （四）发行人、控股股东及董事、监事、高级管理人员关于稳定公司股价的承诺

根据《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》、证监会的有关要求及其他有关法律、法规、规范性文件的规定，并结合中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的实际情况，制定公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市后稳定股价的

如下：

### 1、启动股价稳定预案的具体条件

公司上市后三年内，如公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日（第 20 个交易日称为“触发稳定股价措施日”）低于公司最近一期的每股净资产，公司、公司控股股东、公司董事和高级管理人员将按照有关规定及各自的承诺启动稳定公司股价的具体措施。

本预案中所称每股净资产是指经审计的公司最近一期合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数除以该期审计基准日时公司的股份总数；如该期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整。

### 2、稳定股价的具体措施

在触发稳定股价措施日后，公司、公司控股股东、公司的董事和高级管理人员将实施以下措施稳定公司股价：

#### （1）控股股东增持 A 股股票

在触发稳定股价措施日起 10 个交易日内，公司控股股东应向公司提出增持公司 A 股股票的计划，并由公司按规定予以公告。控股股东应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下，通过证券交易所集中竞价交易方式或有关法律法规、监管机构允许的其他方式增持公司 A 股股票，增持价格不高于公司最近一期每股净资产，用于增持的资金总额不少于其最近一次从公司取得的现金分红款，增持期限为增持公告发布且控股股东的增持计划获得有权机构批准（如需要）之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则控股股东可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则控股股东可以终止实施增持计划。

#### （2）公司回购 A 股股票

如控股股东未能如期向公司提出增持计划，或者控股股东增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，或者增持计划实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则公司应在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内，且在公司符合有关法律法规关于上市公司回购股份的前提下，制订回购公司 A 股股票方案并提交董事会审议，董事会在审议通过后及时将回购方案提交股东大会审议。

公司制定的回购方案应包括以下内容：回购方式为通过证券交易所集中竞价的交

易方式回购；回购价格不高于公司最近一期每股净资产，拟用于回购的资金总额不少于公司上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 10%；公司回购 A 股股票的方案将在履行内部决策和外部审批、备案等手续（如需要）后六个月内实施。

回购方案生效后及回购期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则公司可中止回购。如回购股份将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则公司可以终止实施回购方案。

（3）董事和高级管理人员增持 A 股股票（独立董事、不在公司领取薪酬的董事除外）

如上述第 2 项规定的公司回购 A 股股票的措施因未能获得股东大会及/或其他有权监管机构（如需要）批准，或者回购措施实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则在前述任一情形出现之日起 10 个工作日内，独立董事、不在公司领取薪酬的董事以外的其他全体董事和全体高级管理人员（以下简称“有增持义务的董事和高管”）应向公司提出增持公司 A 股股票的计划，并由公司按规定予以公告。

有增持义务的董事和高管应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下，以不高于公司最近一期每股净资产的价格，并以不低于各自上一年度从公司取得的税后薪酬的 20% 的资金，以集中竞价交易方式增持公司 A 股股票，增持期限为增持公告发布之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则有增持义务的董事和高管可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则有增持义务的董事和高管可以终止实施增持计划。

（4）稳定股价措施的再次启动

如有增持义务的董事和高管增持 A 股股票的措施执行完毕后，出现公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则控股股东、公司及有增持义务的董事和高管应按照上述第 1 项至第 3 项顺序继续执行股价稳定措施。

（5）其他股价稳定措施

独立董事、不在公司领取薪酬的董事应督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行本预案规定的稳定股价措施。

在实施上述既定的股价稳定措施过程中，公司和相关主体可以制定其他符合法律法规及监管要求的股价稳定措施。



### 3、相关约束措施

#### (1) 对控股股东的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，如控股股东未履行其增持义务，或者无合法理由对公司股份回购方案投反对票或弃权票并导致公司股份回购方案未获得股东大会通过的，则：公司有权扣留相等于控股股东应承担的用于履行增持义务的资金总额的分红款，控股股东放弃对该部分分红款的所有权，由公司用于回购股份资金或其他用途。

#### (2) 对公司及公司董事、高级管理人员的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，公司未及时制定公司股份回购方案提交董事会审议，则公司及负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉，公司应继续履行尽快制定股份回购方案的义务，董事和高级管理人员应督促公司履行前述义务。

#### (3) 对有增持义务的董事和高管的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，如有增持义务的董事和高管未按照本预案规定履行其增持义务或无法履行其增持义务的，则公司有权扣留相等于应履行但未履行增持义务的董事、高管应承担的用于增持的资金总额的薪酬，被扣留薪酬的董事或高级管理人员放弃对该部分薪酬的所有权，由公司用于回购股份资金或其他用途。

#### (4) 对独立董事、不在公司领取薪酬的董事的约束措施

如独立董事、不在公司领取薪酬的董事未能勤勉尽责地依法督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行稳定股价措施的，负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉。

#### (5) 对拟聘任的董事、高级管理人员的约束措施

在本预案有效期内，公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本预案规定的董事、高级管理人员的义务并按同等标准履行公司 A 股上市时董事、高级管理人员已作出的其他承诺和义务。对于拟聘任的董事、高级管理人员，公司应在获得其书面同意履行前述承诺和义务后方可聘任。

### **(五) 控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺**

#### 1、控股股东关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司控股股东中方财团对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销

的声明与承诺：

“（1）关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股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、完整性承担法律责任。

（2）购回已转让的原限售股份的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法购回已转让的原限售股份。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效之日起 10 个交易日内制定购回已转让的原限售股份的具体方案，并在该方案取得有权机构批准（如需要）后依法实施。本公司购回已转让的原限售股份的价格按照市场情况确定，但每股购回价格将不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，购回的股份将包括已转让的原限售股份及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。

（3）赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

（4）其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的，并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的，或者触发发行人实际控制人、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的，本公司保证在发行人股东大会上与上述回购、赔偿有关的议案投赞成票，并将依法督促发行人及其实际控制人、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

（5）约束措施

如本公司未能依法履行上述承诺，本公司应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉，并且发行人有权扣留应向本公司支付的分红款直至本公司依法履行相关承诺，同时，本公司不得对外转让所持发行人股份直至本公司履行相关承诺。”

## 2、实际控制人关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司实际控制人园区国控对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺：

### “（1）关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股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、完整性承担法律责任。

### （2）赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### （3）其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的，并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的，或者触发发行人控股股东、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的，本公司将依法督促发行人及其控股股东、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

### （4）约束措施

如本公司未能履行上述承诺，应在指定信息披露媒体上公开道歉，并且本公司不得对外转让间接持有的发行人股份直至本公司履行相关承诺。”

## 3、董事、监事和高级管理人员关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司董事、监事和高级管理人员对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺：

### “（1）关于招股说明书的声明

本人确认发行人首次公开发行股票的招股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、完整性承担个别及连带的法律责任。

## (2) 关于招股说明书的相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。本人将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

## (3) 其他公开承诺事项及其他约束措施

本人在发行人上市过程中已作出的或拟作出的其他公开承诺事项一旦生效，本人即会严格履行该等承诺事项。同时，本人将积极督促发行人及其控股股东、实际控制人以及其他董事、监事和高级管理人员等相关主体履行其在发行人上市过程中作出的公开承诺事项并执行有关约束措施。

除了《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司上市后稳定公司股价的预案》中规定与本人有关的约束措施外，如本人未能依法履行其他公开承诺事项的，本人应在指定信息披露媒体上公开道歉，并且发行人有权扣留应向本人支付的薪酬直至本人依法履行相关承诺。

本人如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行公开承诺事项的，本人应及时披露相关信息。除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护发行人和中小股东合法权益的，本人应充分披露原因，并提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，上述变更方案应提交发行人股东大会审议。

除上述约束措施外，本人愿意接受有关法律、法规及有关监管机构要求的其他约束措施。”

## (六) 控股股东、实际控制人及董事、高级管理人员关于首次公开发行股票涉及填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺

### 1、控股股东中方财团的承诺

鉴于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（以下简称“中新集团”）正在推进

实施首次公开发行股票并上市方案，为维护公司和全体股东的合法权益，根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关法规要求，本公司作为中新集团的控股股东，承诺忠实、勤勉地履行职责，维护中新集团和全体股东的合法权益，并根据中国证券监督管理委员会相关规定对中新集团填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺：

本公司承诺不越权干预中新集团的经营管理活动，不侵占中新集团的利益。

## 2、实际控制人园区国控的承诺

鉴于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（以下简称“中新集团”）正在推进实施首次公开发行股票并上市方案，为维护公司和全体股东的合法权益，根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关法规要求，本公司作为中新集团的实际控制人，承诺忠实、勤勉地履行职责，维护中新集团和全体股东的合法权益，并根据中国证券监督管理委员会相关规定对中新集团填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺：

本公司承诺不越权干预中新集团的经营管理活动，不侵占中新集团的利益。

## 3、发行人董事、高级管理人员的承诺

鉴于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（以下简称“公司”）正在推进实施首次公开发行股票并上市方案，为维护公司和全体股东的合法权益，根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关法规要求，本人作为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的董事或（和）高级管理人员，承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证券监督管理委员会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺：

（1）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其

他方式损害公司利益。

(2) 本人承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

(3) 本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

(4) 本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

(5) 若公司后续推出股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

### (七) 相关中介机构就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺

#### 1、中信证券承诺如下：

“本公司为发行人首次公开发行 A 股股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本公司为发行人首次公开发行 A 股股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔偿投资者损失。”

#### 2、安永华明承诺如下：

“因本所为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行 A 股股票出具的以下文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，从而给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失：

(1) 于 2019 年 9 月 12 日出具的无保留审计报告（安永华明（2019）审字第 60468799\_B26 号）。

(2) 于 2019 年 9 月 12 日出具的标准内部控制审核报告（安永华明（2019）专字第 60468799\_B13 号）

(3) 于 2019 年 9 月 12 日出具的非经常性损益明细表专项说明（安永华明（2019）专字第 60468799\_B12 号）。

本承诺函仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行 A 股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。”

#### 3、广东晟典承诺如下：

“因本所为发行人本次发行上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

#### 4、中通诚承诺如下：

“本次发行并上市过程中，因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司承诺将依法赔偿投资者损失。”

### 三、本次发行国有股转持的相关事宜

根据财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证监会和全国社会保障基金理事会于2009年6月19日联合印发的《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94号）。2014年4月28日，江苏省人民政府国有资产监督管理委员会出具《江苏省国资委关于同意中新苏州工业园区开发集团股份有限公司国有股转持的批复》（苏国资复[2014]46号），同意本公司境内发行A股并上市后，将中方财团持有的4,105.2632万股划转给全国社会保障基金理事会，新工集团持有的394.7368万股划转给全国社会保障基金理事会。若本公司实际发行A股数量低于本次发行的上限45,000万股，中方财团、新工集团应划转给全国社会保障基金理事会股份低于4,500万股的差额部分，待公司发行A股结束后，从全国社会保障基金理事会自动回拨给国有股东。2014年7月11日，国务院国资委作出《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司拟境内上市涉及国有股转持有关问题的复函》（产权函[2014]42号），认定新工集团作为中国建筑设计研究院的境外子企业，属外资企业，按现行规定，新工集团账户不需加注“SS”标识，中新集团首次公开发行A股，新工集团不需要履行转持国有股充实全国社会保障基金义务。因此，本次IPO发行时由中方财团将其持有的4,500万股国有股转由全国社会保障基金理事会持有。若本公司实际发行A股数量低于本次发行的上限45,000万股，中方财团应划转给全国社会保障基金理事会股份低于4,500万股的差额部分，待公司发行A股结束后，从全国社会保障基金理事会自动回拨给中方财团。2017年11月9日，国务院发布《关于印发〈划转部分国有资本充实社保基金实施方案〉的通知》（国发〔2017〕49号），停止执行《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94号）规定的国有股转（减）持政策。按照前述要求，在本次发行上市时，本公司上述国有股东不再根据《关于印发〈境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法〉的通知》（财企〔2009〕94号）转持本公司的相关股份。本公司上述国有股东将按照《国务院关于印发〈划转部分国有资本充实社保基金实施方案〉的通知》（国发〔2017〕49号）及后续颁布的相关

配套规则的规定，依法履行相关义务。

#### 四、未分配利润的分配安排及未来上市后的利润分配规划

##### （一）本次发行完成前未分配利润的分配安排

根据本公司 2008 年第三次临时股东大会决议，公司在股票发行前的利润分配遵循如下方式处理：公司截至首次公开发行人民币普通股（A 股）完成前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按持股比例享有。

##### （二）本次发行后的股利分配政策

根据中国证监会 2013 年 11 月发布的《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》以及 2014 年 5 月发布的《上市公司章程指引（2014 年修订）》、《上市公司股东大会规则（2014 年修订）》等相关规定，本公司 2014 年第 5 次临时股东大会审议通过了《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程（草案）》。

根据《公司章程（草案）》，公司本次发行后的股利分配政策为：

###### 1、利润分配原则

在具备利润分配的条件下，公司原则上每年度进行一次利润分配。经董事会和股东大会审议决定，公司可以进行中期利润分配。公司实行同股同利的股利分配政策。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性。

###### 2、利润分配方式

公司可以采取现金、股票、或者现金和股票相结合的方式分配股利，公司将积极采取并优先采用现金分红的利润分配方式。

###### 3、采取股票方式分配股利的条件

（1）公司经营情况良好；

（2）因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，以股票方式分配股利有利于公司和股东整体利益；

（3）公司的现金分红符合有关法律法规及本章程的规定。

###### 4、现金分红的条件

（1）公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；



(3) 公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊情况发生；

上述所称重大投资计划或重大现金支出等特殊情况是指公司因实施或拟实施对外投资、收购资产、购买设备等行为或发生或预计发生其他特殊情况需要累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的百分之五十。

#### 5、现金分红的比例

公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且在任何三个连续年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

### (三) 上市后三年股东回报规划

根据中国证监会 2013 年 11 月 30 日发布的《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》、2012 年 5 月发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等相关规定，本公司在 2012 年度股东大会审议通过的《中新集团利润分配政策及未来三年股东回报规划议案》基础上拟定了公司上市后三年适用的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司股东分红回报规划》，并于 2014 年 3 月 11 日召开 2013 年度股东大会审议通过。本公司上市后三年的股东回报规划如下：

#### 1、利润分配形式、间隔期限

公司将采取现金、股票、或者现金和股票相结合的方式分配股利，公司将积极采取并优先采用现金分红的利润分配方式。在具备利润分配的条件下，公司每年度进行一次利润分配。经董事会和股东大会审议决定，公司可以进行中期利润分配。

#### 2、现金分红的具体条件及比例

公司进行现金分红的具体条件为：

(1) 公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后剩余的税后利润）为正值；

(2) 审计机构对公司该年度财务报告出具无保留意见的审计报告；

(3) 公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊情况发生。

前述所称重大投资计划或重大现金支出等特殊情况是指公司因实施或拟实施对外投资、收购资产、购买设备等行为或发生或预计发生其他特殊情况需要累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的百分之五十。

公司董事会在制定利润分配预案时，应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%;

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%;

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 可以按照前项规定处理。

上市后三年内, 公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十, 且上市后三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

### 3、股票股利的具体条件

公司可根据需要采取股票股利的方式进行利润分配。公司采取股票方式分配股利的条件为:

(1) 公司经营情况良好;

(2) 因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素, 以股票方式分配股利有利于公司和股东整体利益;

(3) 公司的现金分红符合有关法律法规及公司章程的规定。

### 4、利润分配方案的决策程序

公司董事会在制订利润分配方案尤其是现金分红方案时应当听取各方的意见, 尤其是应当充分听取独立董事和中小股东的意见, 其中, 独立董事应当就利润分配方案是否符合有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定发表意见, 公司应当通过电话、传真、邮件或者投资者交流平台等多种渠道充分听取中小股东的意见和诉求。

公司在制定现金分红具体方案时, 董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜, 独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征求中小股东的意见, 提出分红提案, 并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前, 公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流, 充分听取中小股东的意见和诉求, 并及时答复中小股东关心的问题。公司董事会、独立董事、符合相关规定条件的股东可在审议利润分配方案的股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权, 其中, 独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。公司应当严格执行有关法律、法规、规范性文件及公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

## 5、既定利润分配政策的调整

在遇到自然灾害等不可抗力事件或者因公司外部经营环境发生较大变化等特殊情出现，并已经或即将对公司生产经营造成重大不利影响的，公司经详细论证后可以既对既定利润分配政策作出调整。公司对既定利润分配政策（尤其是现金分红政策）作出调整时，应详细论证调整利润分配政策的必要性、可行性，充分听取独立董事意见，并通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。调整后的利润分配政策应符合有关法律、法规的规定，经董事会审议通过后需经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

公司在有关法律、法规、规范性文件允许或公司章程规定的特殊情况下无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见，公司当年的利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过，且公司在将该利润分配议案提交股东大会审议时应为投资者提供网络投票便利条件。

## 6、未分配利润的使用安排

公司留存未分配利润将用于公司的未来发展，逐步扩大生产经营规模，优化财务结构，促进公司的快速发展，最终实现股东利益最大化。

## 7、生效及其他

本分红回报规划经董事会、股东大会审议通过，并自公司上市后自动生效。

公司上市后，将至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划，以确保各时段的股东分红回报计划符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

如本分红回报规划与有关法律法规规定或者中国证监会、上海证券交易所等监管机构的相关要求不一致的，公司应及时按照有关法律法规的规定或监管机构的要求对本分红回报规划予以修订，并提交董事会、股东大会审议。

关于本公司上市后的利润分配政策和具体回报规划，参阅招股说明书“第十四节股利分配政策”。

## 五、本公司非经常性损益对当期经营成果影响的风险

报告期内，归属于本公司普通股股东的非经常性损益净影响数占归属于母公司股东净利润的比重分别为 7.23%、5.26%、14.54%及 34.13%，主要原因是 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月应收江苏南通苏通科技产业园区管理委员会、苏通控股等单位的相关款项所产生的资金占用费分别为 2,121.18 万元、655.89 万元、844.93 万元及 272.05 万元，2016 年 8 月处置子公司市政工程的收益 5,116.00 万元和 2017 年 5

月处置子公司苏通市政的收益 321.23 万元，2018 年处置苏州金辉新园以及南通苏通科技产业园滨江房产的损益 2,087.92 万元。

另外，2016 年度公司提前与承租人苏州工业园区左岸明珠酒店有限公司解除合同支付解约赔偿金 1,014 万元。2017 年度和 2018 年度，公司收到滨江地产偿还的长期应付款，超过初始确认金额部分分别确认营业外收入 3,425.40 万元和 16,207.54 万元。若未来公司不能进一步提升主营业务盈利能力，则会对公司经营业绩产生不利影响。

2019 年 1-6 月，公司集中处置住宅及商业房地产。其中，处置吴中置地 100.00% 股权和和瑞地产 51.00% 股权，分别实现处置子公司收益 16,659.96 万元和 4,861.46 万元；处置左岸地产 30.00% 股权、恒熠咨询 30.00% 股权、尚源房产 19.40% 股权、联鑫置业 16.66% 股权及圆融集团 25% 股权，分别实现长期股权投资处置收益 636.62 万元、3,687.50 万元、1,259.78 万元、1,356.53 万元和 5,444.94 万元。

对非经常性损益的具体分析，请详见招股说明书“第十节 财务会计信息”之“五 非经常性损益”。

**六、除以上特别事项之外，本公司提醒投资者注意“风险因素”中的下列特别风险：**

#### **（一）由于国家对开发区及相关行业实施调控政策带来的业绩下滑风险**

近年来，国家在开发区（含经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、高科技园区、生态园区、保税区和出口加工区等各种形态的开发区）的建设运营等业务范畴就产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的宏观调控政策频出，并对开发区及相关行业的出台调控政策，对公司业务经营的影响较大。虽然近年来公司针对上述调控进行了布局，但如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握宏观形势，积极调整经营策略和主动顺应政策导向，则公司将面临未来经营业绩波动甚至大幅下滑的风险。

#### **（二）市场风险**

公司的园区开发运营业务在走出去的过程中，面临着同行业企业的竞争。若公司不加大市场开拓力度，则会在激烈的竞争中处于劣势，给公司经营业绩带来不利影响。

公司目前主营业务主要集中在长三角地区，募投项目也在苏州工业园区内实施，上述区域的经济的发展、招商引资环境、基础设施配套、可供开发土地面积及区域房地产市场价格都对公司主营业务的发展产生直接影响，因此存在主营业务市场较为集中的风

险。按照未来发展规划，公司将继续以长三角地区为中心，逐渐向区域外重点地区进行拓展。目前公司的主营业务已经扩展到宿迁、南通、滁州、张家港、常熟、嘉善等地区，跨区域经营取得阶段性的进展，但相对于其他部分大型企业而言，公司迈向全国的步伐还是较慢，在一段时间内，主营业务市场集中度的风险会持续存在。

另外，根据国家统计局发布的统计数据显示，近年来，宏观经济景气指数呈现出一定程度的波动变化。若宏观经济整体景气度进一步下滑，将会对土地一级开发业务产生不利影响。

### **（三）毛利率波动较大的风险**

报告期内，公司主营业务综合毛利率和各核心业务板块的毛利率波动较大，例如，公司所从事的土地一级开发业务受开发区域土地出让具体情况的影响，绿色公用业务受原材料成本变动的的影响。未来发行人面临的机遇与挑战并存，公司毛利率波动的风险未来一段时间内会持续存在，可能导致公司各类业务毛利率和公司总体经营业绩在不同年度甚至不同季度之间出现较大的波动。

### **（四）招商代理业务收入波动可能性风险**

招商代理业务是公司多元化服务板块的重要组成部分。报告期内，该业务营业收入占公司营业收入总额的比例平均为 2.34%，招商代理业务营业毛利占公司营业毛利总额的比例平均为 4.41%。

虽然公司招商代理业务具有较强的竞争优势，但未来仍然面临国内外复杂经济形势的影响以及招商代理协议到期后不能与当地政府续签的可能性，影响发行人未来的经营业绩。

## **七、本次首次公开发行股票摊薄即期收益风险的特别提示**

本次首次公开发行股票完成后，随着募集资金的到位，公司总股本将有所增加，由于募集资金投资项目实现收益需要一定时间，因此公司营业收入及净利润难以立即实现同步增长，故公司短期内存在每股收益被摊薄的风险。敬请广大投资者理性投资，并注意投资风险。

公司在分析本次首次公开发行股票对公司即期回报的摊薄影响过程中，对即期回报被摊薄风险而制定的填补回报具体措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据

此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。公司将在定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

## 八、财务报告审计截止日后主要经营状况

### （一）公司 2019 年 1-9 月主要财务信息

公司财务报告审计截止日为 2019 年 6 月 30 日，针对 2019 年 9 月 30 日的财务情况，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具了安永华明（2019）专字第 60468799\_B14 号《审阅报告》。以下公司 2019 年 1-9 月财务数据未经审计，但已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审阅：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	截至 2019 年 9 月 30 日	截至 2018 年 12 月 31 日
流动资产	1,194,544.12	1,402,937.95
非流动资产	951,699.87	850,975.94
资产总计	2,146,243.99	2,253,913.90
流动负债	678,203.73	1,014,862.19
非流动负债	241,172.40	157,957.53
负债合计	919,376.13	1,172,819.72
归属于母公司所有者权益合计	874,901.14	764,418.91
所有者权益合计	1,226,867.87	1,081,094.18

#### 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2019 年 7-9 月	2018 年 1-9 月	2018 年 7-9 月
营业收入	453,067.61	93,469.65	279,757.52	77,286.09
营业利润	180,718.80	20,335.69	123,405.46	38,794.03
利润总额	180,802.81	20,359.35	137,920.76	46,182.10
净利润	150,071.56	13,679.27	112,333.28	39,996.40
归属于母公司股东净利润	105,782.43	7,957.89	76,750.09	27,517.48
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润	70,954.80	6,515.80	66,661.54	22,654.58

#### 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-9月	2019年7-9月	2018年1-9月	2018年7-9月
经营活动产生的现金流量净额	-74,486.75	-83,380.89	82,715.83	27,046.56
投资活动产生的现金流量净额	147,172.13	-5,726.52	6,877.88	6,280.64
筹资活动产生的现金流量净额	70,283.43	58,040.81	-121,190.86	-19,934.66
现金及现金等价物净增加/(减少)额	142,970.51	-31,065.30	-31,596.91	13,393.81

## 4、非经常损益的主要项目和金额

单位：万元

项目	2019年1-9月	2019年7-9月	2018年1-9月	2018年7-9月
非流动资产处置损益	35,236.40	964.34	328.29	324.61
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	410.33	138.28	410.33	138.28
计入当期损益的政府补助	4,313.85	1,662.34	3,828.65	527.60
委托贷款及企业间借款投资收益	1,823.00	333.86	2,338.09	1,073.90
保本浮动收益型投资产品投资收益	0.00	0.00	299.55	9.89
收取的商业违约金	192.97	40.66	135.20	106.09
无需支付的工程款	0.00	0.00	2,285.31	2,285.31
收回长期应收款利得	0.00	0.00	12,231.21	5,266.21
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-103.52	-15.04	-133.17	-269.36
非经常性损益项目合计	41,873.02	3,124.45	21,723.46	9,462.53
非经常性损益的所得税影响数	457.91	381.13	1,361.05	149.49
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	6,587.49	1,301.23	10,273.86	4,450.15
归属于母公司股东的非经常性损益净影响数	34,827.62	1,442.09	10,088.55	4,862.90

## (二) 财务报告审计截止日后的主要经营情况

2019年1-9月，公司总体经营情况较为良好，实现营业收入453,067.61万元，较上年同期增长61.95%，归属于母公司所有者的净利润105,782.43万元，较上年同期增长37.83%，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润70,954.80万元，较上年同期增长6.44%，主要原因系公司于2019年1-9月集中处置住宅及商业房地产资产所致。

公司审计报告截止日后至本招股说明书摘要签署之日，公司经营情况良好，经营模式、主要客户及供应商等均较为稳定，税收政策也未发生重大调整，公司整体经营情况与上年同期相比未发生重大不利变化。

### （三）2019 年经营业绩情况预计

公司预计 2019 年营业收入为 462,293.52 万元至 565,025.41 万元，较上年同期增长约 33.66%至 63.36%；预计净利润为 152,202.34 万元至 172,600.59 万元，较上年同期增长约 6.09%至 20.31%；预计归属于母公司股东的净利润为 106,196.05 万元至 120,428.51 万元，较上年同期增长约 8.57%至 23.12%，主要原因系公司集中处置住宅及商业房地产资产所致；预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 72,470.12 万元至 85,918.19 万元，较上年同期增长约-13.30%至 2.79%，主要系公司处置房地产项目公司股权，产生了较多的处置子公司收益和长期股权投资处置收益等非经常损益所致。（上述有关公司 2019 年业绩预计仅为管理层对经营业绩的合理估计，不构成公司的盈利预测。）

### 九、发行人住宅及商业项目资产处置情况及影响

根据发行人发展战略及业务发展方向，发行人已处置完毕住宅及商业项目资产。处置方案具体如下：

#### （一）住宅项目资产处置方案具体情况介绍

对于持有的拟建住宅和在建住宅房地产项目公司股权，发行人采用公开挂牌转让的形式，包括 2 家控股公司（和瑞地产 51.00%股权、吴中置地 100.00%股权）和 5 家参股公司（左岸地产 30.00%股权、恒熠咨询 30.00%股权、尚源房产 19.40%股权、联鑫置业 16.66%股权及圆融集团 25%股权）。

对于持有的住宅项目，发行人采用加速销售住宅项目的形式，去化完毕后修改公司章程及工商营业执照中的经营范围，经营范围中不再含有住宅房地产开发与经营业务，此后，发行人继续从事非住宅房地产开发与经营或转型从事其他业务。

#### 1、转让住宅房地产项目公司股权

对于上述转让的 2 家控股公司和 5 家参股公司股权事项，均已履行了必要的审计、评估程序，通过了项目公司董事会、股东会、以及中新集团内部审议程序，并履行了苏州工业园区国资办审批和评估备案程序，最后通过公开挂牌转让。挂牌转让具体情况如下：

（1）联鑫置业 16.66%股权于 2019 年 3 月 29 日进入苏州市公共资源交易中心公告挂牌转让，受让对象苏州碧桂园房地产开发有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 1,628.41 万元，联鑫置业 16.66%股权已于 2019 年 5 月 27 日完成股权交割及工商变



更手续；

(2) 圆融集团 25.00% 股权于 2019 年 4 月 10 日进入苏州市公共资源交易中心公告挂牌转让，受让对象苏州新建元控股集团有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 59,928.3175 万元，圆融集团 25.00% 股权已于 2019 年 5 月 29 日完成股权交割及工商变更手续；

(3) 吴中置地 100.00% 股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州恒珏企业管理咨询有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 32,589.87 万元，吴中置地 100.00% 股权已于 2019 年 6 月 12 日完成股权交割及工商变更手续；

(4) 尚源房产 19.40% 股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州恒珏企业管理咨询有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 16,477.02 万元，尚源房产 19.40% 股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续；

(5) 和瑞地产 51.00% 股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州万科企业有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 2,196.56 万元，和瑞地产 51.00% 股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续；

(6) 左岸地产 30.00% 股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州万科企业有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 9,218.29 万元，左岸地产 30.00% 股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续；

(7) 恒熠咨询 30.00% 股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州万科企业有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 3,687.50 万元，恒熠咨询 30.00% 股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续。

## 2、销售住宅项目后修改公司章程及工商营业执照

截至本招股说明书摘要签署日，发行人已销售完毕持有的住宅项目，具体情况如下：

公司简称	直接持股比例	2018 年末持有的住宅项目
中新集团	—	星湖公馆
		翡翠公寓

公司简称	直接持股比例	2018 年末持有的住宅项目
		大湖城邦
		翡翠湖花园
中新智地	88.83%	维纳阳光花园北区
		美庐
		湖左岸
		维纳阳光花园南区
		青湖语城
		水云居
		悦湖
		浦湾公馆
		新唯花园
		优公馆
澳韵花园		
木渎置地	60.00%	苏胥湾
中新万科	42.00%	湖西玲珑
张家港中新	90.00%	江南十二府
		甲江南
吴江中新	100.00%	卓锦兰香
华之相	95.00%	丽都阳光花园
中新华园	100.00%	金邻苑

此外，截至本招股说明书摘要签署日，中新集团、中新智地、木渎置地、中新万科、中新华园已召开股东（大）会，已完成其公司章程及工商营业执照中的经营范围变更，变更后的经营范围不再含有住宅房地产开发与经营业务，同时，张家港中新、吴江中新、华之相已完成公司注销。

### 3、清理房地产开发业务资质的情况说明

截至本招股说明书摘要签署之日，前述 15 家公司中，发行人已通过公开挂牌转让方式对外转让 7 家项目公司，并通过申请注销或者主动放弃申请续期方式清理了 4 家公司原持有的房地产开发业务资质，发行人及其下属三家子公司（中新智地、木渎置地、中新万科）仍从事长租公寓及商业租赁业务，故依法保留了房地产开发业务资质。

#### （二）商业项目资产处置方案具体情况介绍

对于短期内能处置完毕的商业房地产，发行人加速对外销售，截至本招股说明书摘

要签署日，发行人已完成全部的对外销售工作，并已交付实现营业收入；对于截至本招股说明书摘要签署日尚未完成对外销售的商业房地产，发行人全部转为自持。同时，发行人出具承诺，本公司及控制的其他企业持有的商业物业资产将以自用或自持出租方式经营，不会对外销售。

截至本招股说明书摘要签署日，公司商业房地产已处置完毕，剩余商业房地产发行人全部自持，不再对外销售。

### （三）发行人就处置房地产业务出具的《承诺函》

发行人出具了《关于处置房地产业务相关事项的承诺函》，“根据中国证券监督管理委员会的审核要求及中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（以下简称“本公司”）的业务发展规划，现本公司就房地产业务相关事宜作出以下不可撤销的声明、保证及承诺：

1、本公司确认，本公司及控制的其他企业已通过转让股权和销售去化等合法方式处置完毕本公司及控制的其他企业拥有的除长租公寓以外的住宅房地产业务相关资产。目前，本公司及控制的其他企业不再持有除长租公寓以外的住宅房地产业务相关资产。

2、本公司承诺，本公司及控制的其他企业持有的汀兰家园一期、青年公社、翡翠公寓、星湖公馆、苏滁蓝白领公寓项目等物业将以长租公寓模式经营，不会对外销售。

3、本公司承诺，本公司及控制的其他企业持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营，不会对外销售。

4、本公司承诺，本公司及控制的其他企业将严格遵守国家房地产宏观调控政策，不会违反政策规定取得住宅房地产资产，不会违反政策规定从事住宅房地产开发经营业务，亦不会违反政策规定从事“类住宅”（即开发商将商业建设用地通过住宅化的设计和营销对外销售的产品，包括酒店式公寓、服务式公寓、SOHO公寓等）房地产开发经营业务，不会违反政策规定从事商业用途的商品房销售业务。”

### （四）发行人处置完毕后剩余的房地产业务资产

截至本招股说明书摘要签署日，发行人处置完毕后剩余的商业办公、长租公寓和工业房地产业务资产具体情况如下：

所属公司	项目名称	主要用途	项目具体内容
中新集团	星湖天地	商业	餐饮、零售、诊所、健身等商业用途的租赁商铺
中新集团	中新翡翠	商业	餐饮、零售等沿街租赁商业

所属公司	项目名称	主要用途	项目具体内容
中新智地	彩世界	商业	餐饮、超市等租赁商业
中新智地	星汉轩（彩蝶轩）	商业	餐饮、零售等沿街租赁商业
中新智地	顺达商业广场	商业	餐饮、超市等租赁商业
中新智地	幸达城超市	商业	餐饮、超市等租赁商业
和顺商业	水巷邻里	商业	餐饮、办公、培训等商业用途的租赁商铺
中新集团	展业大厦（中新科技城研发楼）	办公	研发办公楼（租赁）
中新集团	生态大厦	办公	甲级办公楼（租赁）
中新集团	科技大厦	办公	甲级办公楼（自用及租赁）
中新集团	中新大厦	办公	甲级办公楼（自用及租赁）
中新集团	置业大厦	办公	甲级办公楼（租赁）
中新集团	汇金大厦	办公	甲级办公楼（租赁）
中新集团	星湖公馆	长租公寓	长租公寓
中新集团	翡翠公寓	长租公寓	长租公寓
中新集团	汀兰家园一期	长租公寓	长租公寓
中新智地	青年公社	长租公寓	长租公寓
苏滁产城	滁州蓝白领公寓	长租公寓	在建及拟建的长租公寓
中新集团	钟园工业坊（达亮厂房）	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	新兴工业坊一、二期	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	现代工业坊一期	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	三星厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	鲁特厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	康美包厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	基美厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	德尔福厂房一期	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	大世英提尔厂房（麦格纳厂房）	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	出口加工区B区厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	出口加工区A区物流仓库（UPS仓库）	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	科技城标准厂房一、二、三期	工业	苏州工业园区阳澄湖半岛旅游度假区的工业项目
中新集团	诺基亚厂房	工业	苏州工业园区中央商务区的工业项目
中新智地	苏虹厂房	工业	苏州工业园区中央商务区的工业项目
中新智地	苏春厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	德尔福厂房二、三期	工业	在建及拟建的工业项目
中新集团	希捷厂房	工业	在建及拟建的工业项目
中新集团	麦格纳厂房三期	工业	在建及拟建的工业项目

## （五）本次处置住宅及商业项目资产对发行人的影响

1、本次房地产处置方案实施完成后，发行人存续的房地产业务包含工业厂房、商业租赁及长租公寓等业务，符合国家对房地产行业的产业政策

2016年以来，国家出台了多项针对房地产行业的调控政策，包括限价、限贷、限购等调控措施，2017年10月，习近平总书记在十九大报告中指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”因此，

自发行人过会以来，国家对房地产调控对象聚焦为住宅商品房，工业厂房、商业租赁等业务不涉及上述政策调控，同时，长租公寓业务属于政策支持业务，符合国家现行房地产行业的产业政策。

截至本招股说明书摘要签署日，发行人及其子公司拥有5个长租公寓项目，其中，青年公社、汀兰家园一期已经运营长租业务超过10年，整体出租率超过95%，剩余3个项目尚未对外租赁。根据发行人出具的承诺，汀兰家园一期、青年公社、翡翠公寓、星湖公馆、苏滁蓝白领公寓项目等物业将以长租公寓模式经营，不会对外销售。

同时，苏州市人民政府出具《说明》，中新集团及其下属企业目前在苏州市经营的写字楼等商业房地产项目及长租公寓是作为中新集团开发的园区配套项目，不属于房地产调控政策的适用范围。

综上，本次处置方案实施完成后，发行人存续的房地产业务符合国家对房地产行业的产业政策。

## 2、本次处置方案对公司财务状况的影响

截至本招股说明书摘要签署日，发行人已处置完毕住宅及商业项目资产。本次住宅及商业房地产处置方案实现营业收入及净利润占2019年1-6月和2019年1-9月相应比重较高，系发行人一次性集中处置住宅及商业房地产资产所致，具体情况如下：

### （1）本次住宅及商业处置方案对2019年1-6月财务数据的影响

公司2019年1-6月营业收入为359,597.96万元，较上年同期增长77.60%。其中，公司因处置住宅和商业房地产资产实现销售收入248,745.89万元，占2019年1-6月营业收入比例为69.17%。

2019年1-6月净利润为136,392.29万元，较上年同期增长88.55%，其中，公司因处置住宅和商业房地产资产实现净利润99,664.42万元，占2019年1-6月净利润比例为73.07%。

2019年1-6月归属于母公司股东的净利润为97,824.53万元，较上年同期增长98.70%。其中，公司因处置住宅和商业房地产资产实现归母净利润74,742.59万元，占2019年1-6月归母净利润比例为76.40%。

### （2）本次住宅及商业处置方案对2019年1-9月财务数据的影响

公司2019年1-9月营业收入为453,067.61万元,较上年同期增长61.95%。其中,公司处置住宅及商业房地产项目资产实现销售收入304,327.57万元,占2019年1-9月营业收入比例为67.17%。

公司2019年1-9月净利润为150,071.56万元,较上年同期增长33.59%,主要因公司处置住宅及商业房地产资产实现净利润103,418.98万元,占2019年1-9月净利润比例为68.91%。

公司2019年1-9月归属于母公司股东的净利润为105,782.43万元,较上年同期增长37.83%,主要因公司处置住宅及商业房地产资产实现归母净利润78,074.09万元,占2019年1-9月归母净利润比例为73.81%。

### 3、处置完成后公司主营业务未发生重大变化

发行人围绕园区开发运营这一主营业务,开展土地一级开发、房地产开发与经营(工业厂房、商业租赁、长租公寓)、绿色公用及多元化业务。本次处置完毕后,发行人主营业务仍为园区开发运营,主营业务未发生重大变化。

根据《首发业务若干问题解答(二)》问题11,对于重组新增业务与发行人重组前业务具有高度相关性的,被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额或前一个会计年度的营业收入或利润总额,达到或超过重组前发行人相应项目100%,则视为发行人主营业务发生重大变化。另外,12个月内发生多次重组行为的,重组对发行人资产总额、资产净额、营业收入或利润总额的影响应累计计算。

截至本次住宅及商业房地产处置方案完成前12个月,除本次处置方案中转让的7家公司外,2018年下半年,发行人转让的涉及房地产业务公司股权包括滨江地产20%股权、金辉新园49%股权、金辉华园30%股权,发行人注销的涉及房地产业务公司为华园恒升和华园东方。因此,根据《首发业务若干问题解答(二)》,最近12个月内转让和处置的涉及房地产业务公司2018年末资产总额、资产净额、最近一个会计年度(2018年度)所产生的营业收入和利润总额占发行人最近一个会计年度(2018年末/2018年度)经审计的合并财务会计报告相应数据的比例分别为23.80%、9.67%、12.10%、-3.75%,因此本次股权转让不构成《首发业务若干问题解答(二)》问题11认定的发行人主营业务发生重大变化。

综上,处置完成后公司主营业务未发生重大变化。

#### 4、本次住宅处置方案不会对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响

本次处置方案实施完成后，公司主营业务围绕园区开发运营，开展土地一级开发、房地产开发与经营（长租公寓、工业厂房、商业租赁）、绿色公用、多元化服务，未发生重大变化；同时公司将更加聚焦于园区开发主业，符合公司发展战略。

（1）土地一级开发方面，发行人在成功运营开发苏州工业园的基础上，积极响应国家“长三角一体化战略”，开拓苏州常熟、张家港、嘉兴、南通、滁州等长三角重点二线城市业务机会，截至2019年6月末，发行人土地一级开发项目签约总可出让经营性土地总面积为1,724.51公顷，累计已出让面积为357.61公顷，未来签约可出让土地面积为1,366.89公顷。上述已开发待开出让土地将为公司未来业务持续发展积极贡献。

（2）房地产开发与经营方面，本次处置方案实施完成后，发行人房地产开发与经营业务主要包括长租公寓、工业厂房及金融办公、科技研发等商业租赁的开发及运营。公司在苏州工业园区持有工业厂房、写字楼等优质资产，公司目前拥有可出租面积达133万平方米的厂房及商业资产。此外，公司自2003年开始投资建设了青年公社及汀兰家园一期等长租公寓，此后公司开发并运营了多个长租项目，目前合计可长租面积达28万平方米。

（3）在绿色公用方面，中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司从事公用事业（包括水务、燃气、热电、环境技术和能源服务等）及其输配管网等公用事业基础设施的投资、建设、运营和管理，上述绿色公用业务为发行人带来稳定且持续的收入及利润来源。

（4）在多元化服务方面，主要包括教育咨询、物业管理及酒店管理等业务，报告期内，发行人多元化服务的收入及现金流较为稳定：

本次房地产业务处置后，发行人仍将围绕园区开发运营的主营业务，既有土地一级开发业务，又有房地产开发与经营（包括长租公寓、工业厂房、商业租赁等）及热电、污泥处理等绿色公用及环境治理业务，还有教育咨询、物业管理等服务型业务，业务较为多元，未来公司主业将更加强化，且处置房地产资产的资金将更好助力主业发展，未来收入及盈利能力将得到较好的保障。

#### （六）中介机构核查意见

经核查，保荐机构、会计师、律师认为，截至本招股说明书摘要签署日，发行人已

处置完毕住宅及商业项目资产，并承诺截至本招股说明书摘要签署之日持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营，不会对外销售。发行人未来主要从事长租公寓、工业厂房、商业租赁等国家政策鼓励的不动产相关业务。发行人房地产业务符合国家对房地产行业的产业政策；本次处置方案实施后，发行人仍符合《首发管理办法》规定的发行条件。



## 第一节 释义

在本招股说明书摘要中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

常用词语释义		
发行人、本公司、公司、中新集团、CSSD	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
中新有限	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系本公司的前身
中方财团(原简称“园区股份”)、控股股东	指	苏州中方财团控股股份有限公司(由苏州工业园区股份有限公司于2019年6月28日更名而来)，为本公司的发起人及控股股东
园区实业	指	苏州工业园区投资实业有限公司，系中新有限成立时的股东之一，现已注销
实际控制人、园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，为本公司的实际控制人
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
新方财团	指	新加坡—苏州园区开发财团，为本公司的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司，为本公司的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司，为本公司的发起人股东
新工集团	指	新工集团私人有限公司，为本公司的发起人股东
中新智地(原简称“中新置地”)	指	中新智地苏州工业园区有限公司(由中新苏州工业园区置地有限公司于2019年8月20日更名而来)，为本公司控股子公司
中新公用	指	中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司，为本公司控股子公司
中新教育	指	中新苏州工业园区国际教育服务公司，为本公司控股子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司，为本公司控股子公司
中新苏滁	指	中新苏滁(滁州)开发有限公司，为本公司控股子公司
中新海虞	指	中新海虞(常熟)新城镇开发有限公司，为本公司控股子公司
中新凤凰	指	中新凤凰(张家港)新城镇开发有限公司，为本公司控股子公司

中新宿迁	指	中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司，为本公司全资子公司
中新嘉善	指	中新嘉善现代产业园开发有限公司，为本公司的控股子公司
中新私人	指	中新工业园区开发私人有限公司，为本公司全资子公司
中新能源	指	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司(由中新苏州工业园区热电能源服务有限公司更名)，为中新公用的控股子公司
中法环境	指	苏州工业园区中法环境技术有限公司,为中新公用的控股子公司
中新环技	指	中新苏州工业园区环保技术有限公司,为中新公用的控股子公司
苏伊士环技	指	中新苏伊士环保技术（苏州）有限公司，为中新公用的控股子公司
东吴热电	指	苏州东吴热电有限公司，为中新公用的控股子公司
中新华园	指	中新苏州工业园区华园科技发展有限公司(由中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司更名)，为中新公用的全资子公司
诸城绿洲	指	诸城市绿洲再生资源科技有限公司，为中新公用的控股子公司
修武亿美	指	修武县亿美公共亮化管理有限公司，为中新公用的控股子公司
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司，为中新智地的控股子公司（由苏州和乔物业服务有限公司更名）
木渎置地	指	苏州木渎中新置地有限公司，为中新智地的控股子公司
和顺商业	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司(由苏州中新和顺商业投资有限公司更名)，为中新智地的全资子公司
和合酒店	指	中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司,为中新智地的全资子公司
苏滁产城	指	中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司，为中新智地的控股子公司
常州中新	指	中新智地（常州）智能制造产业园有限公司，为中新智地的控股子公司
东吴热能	指	苏州东吴热能销售有限公司，为东吴热电的全资子公司
太湖中法	指	苏州太湖中法环境技术有限公司，为中法环境的控股子公司
东吴中新	指	东吴证券中新（新加坡）有限公司，为本公司的参股公司
锐新投资	指	苏州锐新投资有限公司，为本公司的参股公司
道华管理	指	苏州道华企业管理发展有限公司，为本公司的参股公司

中富旅居	指	上海中富旅居电子商务有限公司，为本公司的参股公司
银川苏银	指	银川苏银产业园发展有限公司，为本公司的参股公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司，为中新公用的参股公司
蓝天热电	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，为中新公用的参股公司
天然气管网	指	苏州天然气管网股份有限公司（由苏州天然气管网有限公司更名），为中新公用的参股公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司（由苏州工业园区清源水业有限责任公司更名），为中新公用的参股公司
华能发电	指	华能（苏州工业园区）发电有限责任公司，为中新公用的参股公司
华能太仓	指	华能太仓发电有限责任公司，为中新公用的参股公司
清城环境	指	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司，为中新公用的参股公司
中新华智	指	苏州中新华智光源科技有限公司，为中新公用的参股公司
中新智业	指	中新苏州工业园区智业综合能源有限公司，为中新公用的参股公司
华衍环境	指	华衍环境产业发展（苏州）有限公司，为中新公用的参股公司
中新曜昂	指	中新曜昂环境修复（江苏）有限公司，为中新公用的控股子公司
静脉产业园	指	苏州高新静脉产业园开发有限公司，为中新公用的参股公司
中新春兴	指	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司，为中新公用的参股公司
中新协鑫	指	中新协鑫能源科技（苏州工业园区）有限公司，为中新公用的参股公司
中新万科	指	苏州中新万科房地产有限公司，为中新智地的参股公司
轨新置地	指	苏州轨新置地有限公司，为中新智地的参股公司
天津中新	指	天津中新旅居住房租赁服务有限公司，为中新智地的参股公司
扬州中法环境	指	扬州中法环境股份有限公司，为中法环境的参股公司
胜科中新	指	胜科中新私人有限公司，为中新私人的参股公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校，为本公司举办的非公司制法人
康乐斯顿	指	苏州工业园区康乐斯顿外国语学校，为中新教育举办的非公司制法人

张家港学校	指	张家港新加坡外国语学校，为中新教育举办的非公司制法人
博通金世	指	苏州中新博通金世创业投资合伙企业（有限合伙），为本公司合伙企业
中新兴富	指	苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业（有限合伙），为本公司合伙企业
中新豪生	指	苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司，曾为本公司控股子公司
中新乐余	指	中新乐余（张家港）新城镇开发有限公司，曾为本公司控股子公司
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司，曾为中新公用的控股子公司，于 2017 年 5 月发行人转让其全部股权
市政工程	指	中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司，曾为中新公用的控股子公司（由苏州工业园区市政公用工程建设有限公司更名）
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，曾为中新公用的控股子公司
苏宿市政	指	江苏苏宿中新市政工程有限公司，曾为中新公用的全资子公司，于 2018 年 10 月注销
吴中置地	指	苏州吴中中新置地有限公司，曾为中新智地的全资子公司，于 2019 年 6 月发行人转让其股权
和瑞地产	指	常熟市和瑞房地产开发有限公司，曾为中新智地的控股子公司，于 2019 年 6 月发行人转让其股权
吴江中新	指	苏州吴江中新工程项目管理有限公司(由吴江中新置地置业有限公司更名)，曾为中新智地的全资子公司，于 2019 年 7 月注销
张家港中新	指	张家港中新工程项目管理有限公司(由张家港中新置地置业有限公司更名)，曾为中新智地的控股子公司，于 2019 年 8 月注销
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司，曾为中新华园的控股子公司，于 2018 年 12 月注销
华园东方	指	苏州工业园区华园东方置业有限公司，曾为中新华园的控股子公司于 2018 年 12 月注销
华之相	指	苏州华之相企业服务有限公司(由苏州华相房地产开发有限公司更名)，曾为中新华园的控股子公司，于 2019 年 9 月注销
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司，曾为本公司的参股公司，于 2019 年 5 月发行人转让其股权

市政物业	指	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司, 曾为中新公用的参股公司
金辉新园	指	苏州金辉新园置业有限公司, 曾为中新公用的参股公司, 于 2018 年 12 月发行人转让其全部股权
金辉华园	指	苏州金辉华园置业有限公司, 曾为中新公用的参股公司, 于 2018 年 12 月发行人转让其全部股权
苏州碧桂园	指	苏州碧桂园房地产开发有限公司
苏州新建元	指	苏州新建元控股集团有限公司
苏州恒珏	指	苏州恒珏企业管理咨询有限公司
苏州万科	指	苏州万科企业有限公司
园区置业	指	中新苏州工业园区置业有限公司, 曾为中新智地的参股公司
新工项目	指	苏州新工项目管理有限公司, 曾为中新智地的参股公司
和信房产	指	苏州和信房地产开发有限公司, 曾为中新智地的参股公司
恒熠咨询	指	苏州恒熠企业管理咨询有限公司, 曾为中新智地的参股公司, 于 2019 年 6 月发行人转让其股权
联鑫置业	指	苏州联鑫置业有限公司, 曾为中新智地的参股公司, 于 2019 年 5 月发行人转让其股权
尚源房产	指	常熟市尚源房地产开发有限公司, 曾为中新智地的参股公司, 于 2019 年 6 月发行人转让其股权
左岸地产	指	苏州工业园区左岸房地产开发有限公司, 曾为中新智地的参股公司, 于 2019 年 6 月发行人转让其股权
苏通混凝土	指	江苏中新苏通商品混凝土有限公司, 曾为市政工程的参股公司
滨江地产	指	南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司, 曾为中新华园的参股公司, 于 2018 年 12 月发行人转让其全部股权
国际幼儿园	指	中新苏州工业园区湖左岸国际幼儿园, 曾为中新智地举办的非公司制法人
吴江华衍水务	指	吴江华衍水务有限公司
兆润控股(原简称“地产公司”)	指	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司(由苏州工业园区地产经营管理公司更名)
园区经发	指	苏州工业园区经济发展有限公司
高尔夫公司	指	中新苏州工业园区高尔夫有限公司

金鸡湖大酒店	指	苏州工业园区金鸡湖大酒店有限公司
建屋集团	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司
苏通控股	指	南通苏通科技产业园控股发展有限公司
苏滁高新区	指	原名为苏滁现代产业园，于 2018 年 11 月更名为“中新苏滁高新技术产业开发区”
最近三年及一期、报告期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月
《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》
国务院	指	中华人民共和国国务院
证监会	指	中国证券监督管理委员会
银监会	指	中国银行业监督管理委员会，自 2018 年 3 月起其职责并入银保监会
保监会	指	中国保险监督管理委员会，自 2018 年 3 月起其职责并入银保监会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会，于 2018 年 3 月设立，整合了银监会与保监会的职责
商务部	指	中华人民共和国商务部
财政部	指	中华人民共和国财政部
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展与改革委员会
国家计委	指	中华人民共和国国家计划委员会
外经贸部	指	中华人民共和国对外贸易经济合作部
住建部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中新联合协调理事会	指	中国—新加坡联合协调理事会
中新双方工作小组	指	中方工作小组—新方工作小组
江苏省国资委	指	江苏省人民政府国有资产监督管理委员会
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会

自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部，于2018年3月设立，整合了包括国土资源部在内8个部级单位的职责
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部，自2018年3月起其职责并入自然资源部
海关总署	指	中华人民共和国海关总署
新企业所得税法	指	第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国企业所得税法》
新会计准则	指	财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定
《公司章程》	指	《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程》
公司董事会	指	中新集团董事会
公司监事会	指	中新集团监事会
公司股东大会	指	中新集团股东大会
本次发行	指	本次向社会公众公开发行不超过14,989万股、面值为1.00元的境内上市人民币普通股的行为
A股	指	向境内投资者发行的人民币普通股，每股面值人民币1.00元
中信证券、保荐机构（主承销商）	指	中信证券股份有限公司，为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次发行的保荐机构（主承销商）
承销机构	指	由中信证券股份有限公司担任主承销商所组成的承销团
竞天公诚	指	北京市竞天公诚律师事务所，本次发行的原发行人律师
广东晟典、发行人律师	指	广东晟典律师事务所，本次发行的发行人律师
安永大华	指	安永大华会计师事务所，系原安永大华会计师事务所有限责任公司变更公司名称而来
安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（原名“安永华明会计师事务所”），本次发行的发行人审计机构
江苏仁合	指	原江苏仁合资产评估有限公司，后被中通诚资产评估有限公司吸收合并
中通诚	指	中通诚资产评估有限公司，本次发行的评估机构，系吸收合并原江苏仁合资产评估有限公司而来
元	指	人民币元

《法律意见书》	指	广东晟典律师事务所为本次发行出具的《法律意见书》
招股说明书	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书
<b>专业词语释义</b>		
中新合作区	指	根据 1994 年签订的《中华人民共和国政府和新加坡共和国政府关于合作开发建设苏州工业园区的协议》以及中新有限成立时的合资公司章程，由国务院以“国函[1994]9 号”批准设立规划发展面积为 70 平方公里地域的由中新合作开发建设的工业园区，后 2006 年经国务院批准，商务部、国土资源部、建设部共同下发“商资函[2006]97 号”，同意苏州工业园中新合作区的规划用地面积由 70 平方公里扩大至 80 平方公里
首期 8 平方公里	指	在苏州工业园中新合作区首期开发建设地面面积共 8 平方公里
园区二、三区	指	继首期规划后的二期、三期规划，规划发展面积约为 62 平方公里，包括约 53.16 平方公里的规划土地面积和约 7.83 平方公里的金鸡湖水面面积
斜塘项目	指	斜塘项目（基础设施改造），为本次募集资金投资项目
土地成片开发	指	在取得国有土地使用权后，依照规划对土地进行综合性的开发建设，平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通信等公用设施，形成工业用地和其他建设用地条件，然后进行转让土地使用权、经营公用事业；或者进而建设通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物，并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营活动
土地一级开发	指	由政府委托企业按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”或“九通一平”的建设条件（熟地），再进行有偿出让或转让的过程
容积率	指	地上建筑面积与用地红线面积的比率
占地面积	指	城市规划主管部门确定的建设用地范围界线所围合的用地水平投影面积
施工面积	指	报告期内施工的全部建筑面积。包括本期新开工面积、上年开工跨入本期继续施工的面积和上期已停建在本期恢复施工的面积
竣工面积	指	报告期内房屋按照设计要求已全部完工、达到入住和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的房屋建筑面积总和
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积



建筑密度	指	居住区用地内各类建筑的基底总面积与用地红线面积之比
CEPA	指	《内地与香港关于建立更紧密经贸关系安排》(Closer Economic Partnership Arrangement)
BOT	指	建设-经营-移交
BT	指	建设-移交
TOT	指	移交-经营-移交
GDP	指	国内生产总值
CPI	指	消费物价指数
COD	指	化学需氧量

注：本招股说明书摘要除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第二节 本次发行概况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00 元人民币
发行股数、占发行后总股本的比例	本次发行股份全部为新股，发行数量不超过 14,989 万股，占发行后总股本不低于 10.00%。
发行价格	9.67 元；
市盈率	17.34 倍（发行价格除以每股收益，每股收益按 2018 年经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）；
发行前每股净资产	6.43 元/股（按 2019 年 6 月 30 日经审计合并资产负债表归属于母公司的股东权益除以本次发行前股本计算）；
发行后每股净资产	6.69 元/股（按 2019 年 6 月 30 日经审计合并资产负债表归属于母公司的股东权益加上本次发行筹资净额除以本次发行后总股本计算）；
市净率	1.45 倍（按实际发行价格/发行后每股净资产计算）；
发行方式	本次发行将采用网下向询价对象询价配售与网上市值申购发行相结合的方式；
发行对象	本次发行股票的对象为符合国家法律法规和监管机构规定条件且符合发行人和主承销商协商确定的参与网下询价投资者条件的网下投资者，以及已开立上海证券交易所股票账户且持有有一定数量非限售股份的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外，有关法律、法规、规范性文件及监管机构另有规定者从其规定）；
承销方式	余额包销。
预计募集资金总额	144,943.63 万元
预计募集资金净额	136,200.00 万元
发行费用概算	8,743.63 万元

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

- 1、中文名称：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
英文名称：China-Singapore Suzhou Industrial Park Development Group CO.,LTD.
- 2、注册资本：134,900 万元
- 3、法定代表人：赵志松
- 4、股份公司成立日期：2008 年 6 月 30 日
- 5、法定住所：苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 48 楼  
邮政编码：215123
- 6、联系电话：0512-66609915  
传真：0512-66609850
- 7、公司网址：www.cssd.com.cn
- 8、电子信箱：ipo-office@cssd.com.cn

### 二、发行人历史沿革及改制重组情况

本公司系由中新有限整体变更设立，自公司前身中新有限设立以来的股权、投资总额形成及历次变更的详细情况如下：

1994 年 2 月 11 日，国务院以“国函[1994]9 号”《国务院关于开发建设苏州工业园区有关问题的批复》，同意苏州市同新加坡有关方面合作开发建设苏州工业园区，并同意组建合营企业，从事苏州工业园区内的土地开发经营。1994 年 4 月 18 日，国家计委以“计外资[1994]456 号”《国家计委关于中新合资苏州工业园区开发有限公司可行性研究报告的批复》，同意园区实业与新加坡—苏州工业园区开发私人有限公司（即新加坡—苏州园区开发财团，简称“新方财团”）合资组建苏州工业园区开发有限公司，合资期限为 30 年。1994 年 5 月 12 日，外经贸部以“[1994]外经贸资一函字第 244 号”《关于设立中外合资苏州工业园区开发有限公司的批复》，同意园区实业与新方财团在苏州合资设立苏州工业园区开发有限公司。1994 年 8 月 12 日，公司取得了外经贸部颁发的“外经贸资审字[1994]78 号”《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，1994 年 8 月 13 日，国

家工商行政管理局向公司颁发注册号为“工商企合苏苏字第 04776 号”《企业法人营业执照》，公司注册资本为 5,000 万美元，投资总额为 10,000 万美元。

1995 年 11 月 17 日，国家计委于以“计外资[1995]2008 号”《国家计委关于中新苏州工业园区开发有限公司增资可行性研究报告的批复》以及外经贸部于 1995 年 12 月 28 日以“外经贸资一函字第 819 号”《关于中外合资中新苏州工业园区开发有限公司增资的批复》，同意公司投资总额增加至 1.5 亿美元，注册资金不变。

1996 年 2 月 8 日，国家计委于出具“计外资[1996]240 号”《国家计委关于中新苏州工业园区开发有限公司再次增资可行性研究报告的批复》以及外经贸部于 1996 年 3 月 7 日以“[1996]外经贸资一函字第 121 号”《关于中外合资中新苏州工业园区开发有限公司增资的批复》，同意中新有限的投资总额增至 3 亿美元，注册资本增至 1 亿美元，注册资本增加部分由园区实业和新方财团按照出资比例以现金增资，增资完成后有限公司的股权结构不变。

1996 年 3 月 20 日，江苏省人民政府于以“苏政复[1996]32 号”《省政府关于设立苏州工业园区股份有限公司的批复》，批准发起设立苏州工业园区股份有限公司，由中方财团承接园区实业作为中新有限的中方股东，1997 年 11 月 28 日中新有限董事会同意由中方财团承接园区实业在中新有限合伙合同和章程项下的所有权利、义务。1997 年 12 月 4 日，中方财团与新方财团签订《合资合同修改协议（四）》、《章程修改（二）》，并经外经贸部以“[1998]外经贸资一函字第 67 号”《关于中新苏州工业园区开发有限公司修改合同、章程，修改协议的批复》，公司取得更新后的“企合苏总字第 020111 号”《企业法人营业执照》。

1999 年 6 月 28 日，中新双方工作小组在新加坡签署《关于苏州工业园区发展有关事宜的谅解备忘录》，并经公司董事会和中新联合协调理事会第四次会议通过，2001 年 4 月 1 日，中方财团与新方财团签署《股权转让合同》，新方财团将其持有的有限公司 30% 的股权以 8,959,898 美元的价格转让给中方财团，上述股权转让经对外贸易经济合作部以“外经贸资一函[2001]443 号”《关于同意中新苏州工业园区开发有限公司股权变更的函》之批准。2001 年 5 月 21 日，公司领取了变更后的《外商投资企业批准证书》，办理完毕工商登记手续。

2005 年 5 月 18 日，经公司董事会决议，公司投资总额增加至 3.75 亿美元，注册资本增至 1.25 亿美元，新增的 2,500 万美元注册资本全部由港华投资、新工

集团、苏州高新以货币认购，2005年7月6日，商务部于以“商资批[2005]1284号”《商务部关于同意中新苏州工业园区开发有限公司增资的批复》批准了本次增资。2005年8月26日，公司办理完毕此次增资的工商变更登记手续。

2008年2月27日，经公司董事会审议通过关于将有限公司变更设立为股份有限公司的决议，各股东同意作为发起人，将截至2007年12月31日经安永大华出具的“安永大华业字[2008]228号”《审计报告》确定的净资产1,706,625,148.95元，按1:0.79045的比例折合股本1,349,000,000股，每股面值人民币一元，净资产超过注册资本的部分计入发行人的资本公积。2008年3月27日，江苏省国资委出具“苏国资复[2008]27号”《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》，2008年4月11日，商务部出具“商资批[2008]436号”《商务部关于同意中新苏州工业园区开发有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》，2008年6月30日，公司在江苏省工商行政管理局登记和领取了变更后的注册号为320594400000045的《企业法人营业执照》，办理完毕工商登记手续。

2009年6月5日，经发行人2009年第一次临时股东大会审议通过了变更公司名称的议案，2009年6月24日，经江苏省工商行政管理局批准，发行人名称由“中新苏州工业园区开发股份有限公司”变更为“中新苏州工业园区开发集团股份有限公司”，并于同日核发了更新后的营业执照。

自股份公司设立至本招股说明书摘要签署之日，发行人的股权结构未发生变化。

### 三、有关股本情况

#### （一）本次发行前后公司股本结构

本次发行前，本公司总股本为1,349,000,000股，本次拟发行新股不超过149,890,000股人民币普通股（约占发行后总股本的10.00%）。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。

本次发行应优先满足募投项目所需募集资金，如根据本次发行询价结果，若新股发行募集资金总额超过募投项目所需募集资金总额，则由公司董事会和保荐

机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量及发行新股的具体数量。

假设本次发行以发行 149,890,000 股新股计算，本次发行前后的股本结构如下表所示：

股东名称	发行前		发行后	
	股数（股）	比例（%）	股数（股）	比例（%）
有限售条件的股份				
苏州中方财团控股股份有限公司（SS）	701,480,000	52.00	701,480,000	46.80
新加坡—苏州园区开发财团	377,720,000	28.00	377,720,000	25.20
港华投资有限公司	134,900,000	10.00	134,900,000	9.00
苏州新区高新技术产业股份有限公司	67,450,000	5.00	67,450,000	4.50
新工集团私人有限公司	67,450,000	5.00	67,450,000	4.50
小计	1,349,000,000	100.00	1,349,000,000	90.00
无限售条件的股份				
社会公众股	-	-	149,890,000	10.00
合计	1,349,000,000	100.00	1,498,890,000	100.00

注：1、“SS”是 State-own Shareholder 的缩写，意为国有股。2009 年 9 月 8 日，江苏省国资委出具《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司国有股东标识有关问题的批复》（苏国资复[2009]74 号），“同意取消苏州高新证券账户“SS”标识，其所持中新苏州工业园区开发股份有限公司 5%股权为非国有股”。

2、新工集团原为新加坡 CPG Holdings Pte Ltd 的全资子公司，因此，发行人于 2008 年由中新有限变更为股份有限公司时，新工集团所持发行人股份性质为外资股。2012 年 4 月 27 日，中国建筑设计研究院的全资子公司 CAG Holdings (Singapore) Pte Ltd 受让 CPG Holdings Pte Ltd 持有的新工集团 100% 股权。根据国务院国资委《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司拟境内上市涉及国有股转持有关问题的复函》（产权函[2014]42 号），新工集团证券账户不需加注“SS”标识，中新集团首次公开发行 A 股，新工集团不需履行转持国有股充实全国社会保障基金义务。

根据财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证监会和全国社会保障基金理事会于 2009 年 6 月 19 日联合印发的《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号），中方财团及新工集团应于本次发行时将其持有的本公司部分国有股转由全国社会保障基金理事会持有。2014 年 4 月 28 日，江苏省人民政府国有资产监督管理委员会出具《江苏省国资委关于同意中新苏州工业园区开发集团股份有限公司国有股转持的批复》（苏国资复[2014]46 号），同意本公司境内发行 A 股并上市后，将中方财团持有的 4,105.2632 万股划转给全国社会保障基金理事会，新工集团持有的 394.7368 万股划转给全国社会保障基金理事会。若本公司实际发行 A 股数量低于本次发行的上限 45,000

万股，中方财团、新工集团应划转给全国社会保障基金理事会股份低于 4,500 万股的差额部分，待公司发行 A 股结束后，从全国社会保障基金理事会自动回拨给国有股东。

2014 年 7 月 11 日，国务院国资委作出《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司拟境内上市涉及国有股转持有关问题的复函》（产权函[2014]42 号），认定新工集团作为中国建筑设计研究院的境外子企业，属外资企业，按现行规定，新工集团账户不需加注“SS”标识，中新集团首次公开发行 A 股，新工集团不需要履行转持国有股充实全国社会保障基金义务。因此，本次 IPO 发行时由中方财团将其持有的 4,500 万股国有股转由全国社会保障基金理事会持有。若本公司实际发行 A 股数量低于本次发行的上限 45,000 万股，中方财团应划转给全国社会保障基金理事会股份低于 4,500 万股的差额部分，待公司发行 A 股结束后，从全国社会保障基金理事会自动回拨给中方财团。

2017 年 11 月 9 日，国务院发布《关于印发〈划转部分国有资本充实社保基金实施方案〉的通知》（国发〔2017〕49 号），停止执行《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企〔2009〕94 号）规定的国有股转（减）持政策。按照前述要求，在本次发行上市时，本公司上述国有股东不再根据《关于印发〈境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法〉的通知》（财企〔2009〕94 号）转持本公司的相关股份。本公司上述国有股东将按照《国务院关于印发〈划转部分国有资本充实社保基金实施方案〉的通知》（国发〔2017〕49 号）及后续颁布的相关配套规则的规定，依法履行相关义务。

## （二）股份流通限制和锁定安排

本公司控股股东中方财团承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。发行人上市后 6 个月内如 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其本公司持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的锁定期限自动延长 6 个月。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。除非经有关上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述

相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司实际控制人园区国控承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。除非经上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。如违反上述股份锁定承诺的，应将违反承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司董事、监事、高级管理人员均未持有本公司股份。

### （三）本公司前十名股东的持股情况

本公司截至本招股说明书摘要签署之日，共有五名法人股东，无其他自然人股东，其持股比例如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	苏州中方财团控股股份有限公司	701,480,000	52.00
2	新加坡—苏州园区开发财团	377,720,000	28.00
3	港华投资有限公司	134,900,000	10.00
4	苏州新区高新技术产业股份有限公司	67,450,000	5.00
5	新工集团私人有限公司	67,450,000	5.00
	合计	<b>1,349,000,000</b>	<b>100.00</b>

### （四）本公司前十名自然人股东及其在本公司担任的职务

截至本招股说明书摘要签署之日，本公司无自然人股东。



## （五）本公司各股东之间的关联关系

截至本招股说明书摘要签署之日，本公司各股东之间无关联关系。

## 四、发行人主营业务

### （一）公司业务概况

公司围绕“筑中国梦想、建新型园区”为己任，确立了以园区开发运营为主体板块，以载体配套和绿色公用为两翼支撑板块，通过板块联动、资源集聚，实现高水平产城融合的“一体两翼”协同发展格局，致力于成为“中国园区开发运营领军企业”。公司主营业务的基本情况如下：

在土地一级开发方面，中新集团作为苏州工业园区的开发主体，高标准完成了中新合作区的规划设计、基础设施建设和招商引资等业务，继而以强大而专业的园区开发运营能力，目前在中新合作区内开发建设总面积4平方公里的高科技园中园项目—中新生态科技城，全面提升园区的科技创新水平，努力打造节能减排、绿色环保的资源节约型、环境友好型生态示范区。该项目经过多年建设，已经进入全面运营阶段。同时，随着苏通科技产业园项目（50平方公里）、宿迁土地一级开发项目（两个项目合计约182公顷）、苏滁现代产业园项目（35平方公里）、中新嘉善现代产业园（16.5平方公里）的逐步深入推进，发行人将进一步拓展土地一级开发业务、实施“走出去”发展战略，实现“以园区开发运营为目标，以土地开发为龙头，带动绿色公用、多元化服务共同发展”的经营目标。2013年新签约的常熟海虞项目（1.66平方公里）及张家港乐余新型城镇化建设的示范区项目，2014年与张家港市凤凰镇人民政府签订新型城镇化合作项目，为发行人着力谋划拓展2-4平方公里的小型新型城镇化项目，上述项目丰富公司新型城镇化业务的内涵，是实现“筑中国梦想、建新型园区”的战略构想，将公司打造成“中国园区开发运营领军企业”的重要战略举措。

在房地产开发开发与经营（长租公寓、工业厂房、商业租赁）方面，中新集团开发及运营了一大批优质房产项目，取得了较好的经济和社会效益。公司以工业房产的开发运营作为招商引资的辅助手段，充分发挥招商、规划建设等部门强有力的业务优势，进行标准厂房开发、定制厂房开发并提供厂房项目管理服务等。发行人始终站在整个行业的社会责任高度，于2003年开始为区域外来务工人员

提供经济适用的长租型物业，在城市化、产业培育、环境、人居及社会发展等多方面促进了区域经济的整体协调可持续发展。近年来，公司不断收缩住宅房地产开发与经营业务，一方面积极去化现有存量房地产资产，而鲜有新增地土地面积；另一方面，公司通过股权转让、加速销售等方式减少房地产项目，实施去住宅及商业项目资产的计划。截至本招股说明书摘要签署之日，公司已处置完毕住宅及商业项目资产。公司未来从事长租公寓、工业厂房、商业租赁等国家政策鼓励的业务。

在绿色公用方面，中新公用从事公用事业（包括水务、燃气、热电、环境技术和能源服务等）及其输配管网等公用事业基础设施的投资、建设、运营和管理。

截至 2019 年 6 月末，公司形成了较为完整的全产业链公用事业配套服务，具体如下：

序号	项目类型	处理能力
1	自来水厂	日供水能力45万吨水厂一座
		日供水能力20万吨水厂一座
2	高浓度工业废水处理厂	日处理量1.2万吨理厂一座
3	燃气厂	年管网输送能力5亿立方米燃气厂一座
4	燃气热电厂	发电能力360兆瓦、最大供热能力250吨/时热电厂两座
5	燃煤热电厂	发电能力50兆瓦、供热能力200吨/时工厂一座
6	污泥干化处置工厂	日处理湿污泥规模500吨工厂一座
		日处理湿污泥规模200吨工厂两座
7	公共管网建设	市政供水管网1,070公里，污水管网791公里，燃气管网1,803公里，供热管网94.20公里和污水泵站44座
8	餐厨及园林绿化垃圾处理	餐厨垃圾处理规模300吨/日，绿化垃圾处理规模100吨/日，垃圾渗滤液处理规模100吨/日
9	固废处理项目	处理能力30,000吨/年
10	集中供热和供冷项目	装机容量1万美国冷吨、供热规模60吨/小时
11	分布式光伏项目	分布式光伏电站项目已投运13个，在建4个，已签约12个
12	污水处理厂	日处理量20万吨污水处理厂一座
		日处理量15万吨污水处理厂一座

在多元化服务方面，主要包括招商代理、工程代理、物业管理及酒店管理等业务。中新集团充分发挥中新合作的优势，积极拓展全球招商网络，特别是注重发挥新加坡分部的地域优势和人员优势，以一流的亲商意识和优质的客户服务，开拓了众多项目。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，公司主营业务收入状况如下表：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	收入	比例(%)	收入	比例(%)	收入	比例(%)	收入	比例(%)
土地一级开发	42,178.63	11.84	114,036.31	33.27	94,189.65	24.16	70,769.67	11.99
房地产开发与经营	270,004.40	75.80	137,364.03	40.07	207,310.11	53.17	425,617.23	72.12
市政公用	24,179.14	6.79	44,384.65	12.95	43,302.92	11.11	49,057.63	8.31
多元化服务	19,847.05	5.57	46,985.92	13.71	45,103.20	11.57	44,733.89	7.58
合计	356,209.22	100.00	342,770.91	100.00	389,905.89	100.00	590,178.42	100.00

## （二）公司行业地位和竞争优势

1、公司是中国和新加坡两国政府间最重要的合作项目之一，拥有中新合作的独特品牌优势和政策优势

公司作为苏州工业园区的开发主体，是中国和新加坡两国政府间的重大合作项目，是我国对外开放的重要窗口，开创了中外经济技术互利合作的新形式。1994年2月26日，中新两国政府在北京签署了合作协议，标志着中新两国政府合作开发苏州工业园区由此正式开始。自公司成立二十五年来，两国政府专门成立了联合协调理事会，迄今先后举行了二十次中新联合协调理事会，及时协调解决发展中的重大问题，明确发展目标。国务院先后就园区开发建设专门出台文件赋予了多项特殊政策，为园区和公司的加快发展创造了良好的条件。在中新合作双方的共同努力下，公司对园区的开发取得了举世瞩目的成就，苏州工业园区成为国内发展速度最快、建设水准最高、竞争力最强的开发区之一。

### 2、公司独特的综合资源整合优势

公司定位于“中国园区开发运营领军企业”，充分发挥公司的各项资源整合能力，为园区开发运营提供综合资源整合型服务，即前期提供科学、前瞻性的规划与设计，伴随土地一级开发提供全球网络的招商服务，同时公司还具备开发工业厂房、研发楼等载体和商业房地产的能力，及提供基础设施建设、配套设施、绿色公用事业服务的水平，从而形成一个完整的园区开发运营的“服务菜单”。公司在全国同行业内率先制定了园区运营建设纲要和规划、建设、投资服务三大标准体系，使得公司在规划、建设、招商等方面的理念、经验得以标准化、系统化，公司在园区运营建设领域的领先地位得以巩固。公司的综合开发模式在获得

应有商业利益的同时，为城市带来了巨大的社会效益，对城市空间布局合理、环境和谐、生态宜居、土地资源合理利用、各类产业合理良性发展、人才聚集、GDP、税收、就业的增加等提供了坚实的基础，而这一切又保障和促进了公司业绩的增长，形成了双方互利和良性互动的效应。

公司的核心竞争力在于园区运营的集聚能力（包括规划集聚、土地集聚、绿色公用集聚、产业集聚），围绕“园区开发运营”，形成了完整的全产业链经营，提升区域开发价值，是具备招商引资能力的系统集成服务商。上述核心竞争优势，在我国目前的城镇化开发业务模式中是独特的，已经在苏州工业园区的开发实践中得到成功的印证，已向苏州工业园区之外的地区复制和推广，并取得了较好的社会经济效益。

### 3、公司业务组合具有良好的互补性，抗风险能力较强

公司以园区开发运营业务为主，既包括快速成长的土地一级开发业务、房地产开发与经营（长租公寓、工业厂房、商业租赁）并投资园区供电、供水、供气业务，同时从事园区的招商代理和工程代理等业务，上述核心业务的有效组合，既能提供稳定的长期的现金流和利润，又降低了业务的风险集中度。

### 4、先进的规划设计优势

公司自成立以来，借鉴新加坡城市规划“需求未到，基础设施先行”的做法，按照“先规划后建设，先地下后地上”的开发建设原则，将对区域城市的规划设计作为公司经营的重点。规划先行是公司开发的理念之一，坚持科学的整体规划设计及其实施过程中的严格执行，以规划引导建设、以设计指导开发，是公司区别于其他开发类公司的核心之一。目前，首期8平方公里建成区平均建筑密度达60%、容积率达1.3，接近新加坡中心城区水平，区域城市开发现状与25年前的总体规划蓝图基本一致。

### 5、公司拥有的全球招商网络及优秀招商团队

公司始终突出招商工作的重要地位，发挥中新合作优势，通过公司拥有的全球各地广阔的招商资源，倡导“择商选资”理念，构建招商网络，创新招商方式，将新兴产业、服务外包产业和金融产业为重点的三产服务业作为招商重点，瞄准世界500强企业，统筹兼顾先进制造业与现代服务业发展。目前公司拥有64人的国际化优秀招商团队。

### 6、管理层多年的园区开发运营经验

园区开发运营项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对企业的持续稳定发展至关重要。公司的管理团队具有多年园区开发经营经验和较高的专业水准，丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验，为公司下一步走出去战略、进一步做大做强提供了有力保障。

#### 7、优秀的董事会成员结构和规范的公司治理

自公司成立以来，逐步建立健全法人治理结构，公司董事会成员由中新两国多名企业管理和经济领域专家构成，各位董事在中新两国多年的企业经营管理经验将推动中新集团向更优秀的公司迈进，在董事会高效运行和逐步规范的法人治理基础上，努力将公司打造成为“中国园区开发运营领军企业”。

### （三）公司的主要经营与销售模式

土地开发产品采取管委会协议委托开发的方式，房地产开发与经营采用自主开发、对外租赁的方式。招商代理及工程咨询管理采取协议委托的方式。

公司土地开发由政府委托公司进行，竣工后由土地储备中心进行出让并与公司按比例分成，或者按照成本加成模式确认收入。公司的招商代理业务及工程管理咨询业务由公司分别与园区管委会和地产公司协议约定。

### （四）主要原材料及采购情况

公司土地一级开发、房地产开发等业务的主要原材料为土地（包含相应的拆迁费）和建材，而多元化服务板块不存在大量原材料采购。

公司土地开发业务主要供应商包括勘察设计、土方工程、路桥河道工程、路灯工程、绿化工程、电力工程等服务提供商，项目施工主要采取招标方式选择建设施工单位承包。工程项目的材料供应，由承包施工单位组织采购。

公司的房地产项目的土地是通过招拍挂的形式获得。地产项目总承包业务的施工是采用招标方式总包给施工单位，因此建筑材料主要是由施工单位负责采购。公司自行采购的原材料主要是土地（包含相应的拆迁费）及少量建筑施工材料等。

## 五、资产权属情况

### （一）商标与专利

本公司拥有 156 件商标，为本公司及中新智地、中新华园、中新教育、和乔物业、中新凤凰和中新公用的文字和图形。本公司拥有 68 项专利技术。

### （二）主要固定资产

公司主要固定资产为房屋建筑物、固定资产装修、机器设备、运输工具及办公设备等。截至 2019 年 6 月 30 日，固定资产原值为 2,315,034,795.07 元，账面价值为 1,279,081,740.21 元，成新率为 55.25%。公司拥有的固定资产目前使用状态良好，具体情况如下：

单位：元

项目	固定资产原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋建筑物	1,098,637,496.31	342,102,423.00		756,535,073.31	68.86%
固定资产装修	162,720,430.21	126,189,074.16		36,531,356.05	22.45%
机器设备及管网	971,112,875.50	499,297,923.55	4,257,384.82	467,557,567.13	48.15%
运输设备	22,927,148.94	19,071,937.78	-	3,855,211.16	16.82%
办公及其他设备	59,636,844.11	45,029,656.49	4,655.06	14,602,532.56	24.49%
<b>总计</b>	<b>2,315,034,795.07</b>	<b>1,031,691,014.98</b>	<b>4,262,039.88</b>	<b>1,279,081,740.21</b>	<b>55.25%</b>

## 六、同业竞争和关联交易情况

### （一）本公司的独立性情况

公司主营业务围绕园区开发运营，开展土地一级开发、房地产开发与经营、绿色公用和多元化服务等。本公司具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互分开、相互独立：

#### 1、资产完整独立

本公司的资产完整，拥有独立的经营体系。本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明确，合法拥有与经营有关的土地、资产的使用权

或所有权，公司资产独立完整。公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

## 2、人员独立

本公司的员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，本公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书仅在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事、监事以外的其他职务，本公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任任何职务。本公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

## 3、财务独立

本公司具有规范的财务会计制度和财务管理制度，能够独立做出财务决策和安排；公司的财务管理体系与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算；控股股东、实际控制人根据中国法律和《公司章程》，不存在违反程序干涉公司正常财务管理与会计核算的情况；本公司财务机构独立，由公司独立聘任财务人员并自行管理；本公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用账户；本公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

## 4、机构独立

本公司依法设有股东大会、董事会、监事会，并设立了招商部、规划建设部、企业发展部、资产运营部、财务部、证券部、办公室和审计处等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权。本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的办公机构和生产经营场所分离，独立行使各自经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预本公司机构设置的情况。

## 5、业务独立

本公司具有独立完整的土地一级开发、房地产开发业务体系、工程管理、招商服务及综合服务业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，截至本招股说明书摘要签署之日不存在同业竞争和显失公允的关

联交易。

综上所述，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东及实际控制人相互独立，拥有独立完整的资产和生产、供应、销售、研发设计系统，具有直接面向市场独立经营的能力。

保荐机构认为，公司在资产、人员、财务、机构与业务等方面独立性的披露内容真实、准确、完整。

## （二）同业竞争

### 1、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业主营业务情况

#### （1）控股股东及其控制的其他企业主营业务情况

中方财团作为本公司的控股股东，主要从事实业投资、货物仓储，投资咨询服务。截至本招股说明书摘要签署之日，除本公司外，中方财团控制 27 家企业。具体信息详见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况”。上述企业的主营业务范围如下：

序号	公司名称	主营业务范围
1	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	能源项目投资、投资咨询；合同能源管理；承装、承修、承试；供电设施和受电设施；工程项目管理。（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）
2	苏州工业园区中鑫配售电有限公司	售电服务；投资和运营分布式能源站、充电桩和储能设施；合同能源管理。（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）
3	上杭县伟光新能源科技有限公司	新能源技术研发与推广、咨询服务；太阳能光伏发电及其应用系统工程设计、咨询、集成、工程安装、调试、技术服务；电力工程设计服务；能源管理服务；售电服务；机电设备安装服务；充电桩的安装、销售和运营；电气设备销售；光伏工程施工。（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）
4	南通首佳能源科技有限公司	太阳能发电技术研发；太阳能电站、储能电站、微电网的建设及运营；承装、承修、承试供电设施和受电设施；太阳能光伏系统工程服务；蓄电池的销售；售电。（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）
5	太仓北港电力能源有限公司	太阳能发电；光伏设备销售、维护；光伏设备工程设计及施工；智能化工程设计及施工；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）
6	苏州北江电力能源有限公司	新能源发电项目开发、投资及相关技术转让；光伏电站建设、维护；电力节能工程施工、设计；电力运行维护服务；售电



		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)
7	苏州鑫北致同 光伏能源有限公司	光伏能源科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;光伏电站建设;承装、承修、承试:供电设施和受电设施;售电服务。(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)
8	苏州鑫北源汇 电力能源有限公司	电力能源科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;光伏电站建设;承装、承修、承试:供电设施和受电设施;售电服务。(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)
9	扬州鑫北伟创 能源发展有限公司	新能源领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;承装、承修、承试供电设施和受电设施;合同能源管理。(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)
10	江苏大器共成苏鑫 能源发展有限公司	新能源技术开发、技术转让;承装、承修、承试供电设施和受电设施(须取得许可或批准后方可经营);合同能源管理。(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)
11	苏州鑫北展业 新能源有限公司	新能源科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询;光伏电站建设;承装、承修、承试:供电设施和受电设施;售电服务。(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)
12	苏州工业园区鑫北 正帆新能源有限公司	新能源领域内的技术开发、技术转让;承装、承修、承试:供电设施和受电设施;合同能源管理。(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)
13	南京中鑫旺 新能源有限公司	光伏能源科技领域内技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;光伏电站建设;承装、承修、承试供电设施和受电设施;售电服务。(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)
14	上海沃储能源 科技有限公司	从事新能源技术、储能技术、节能技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,新能源技术推广服务,合同能源管理,电力设备安装(除承装、承修、承试电力设施),环保设备、电力设备、机械设备、机电设备、环保设备的销售。(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)
15	溧阳市图南新能源 科技有限公司	海洋能发电技术的研发,光能发电,风能发电,光伏电站项目的设计、建设、运营、维护、技术咨询、技术服务,储能技术、太阳能光伏技术的开发、咨询服务,光伏组件的清洗服务,光伏产品及其辅助材料、机械设备、电力的销售,企业管理。(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)
16	太仓中鑫新能源 有限公司	光伏能源科技领域内技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;光伏电站建设;承装、承修、承试供电设施和受电设施;售电服务。(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)
17	常州市鑫和阳 新能源有限公司	光伏能源科技领域内技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;光伏电站建设;承装、承修、承试供电设施和受电设施(限《承装(修、试)电力设施许可证》核定范围);售电服务。(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)
18	东台中鑫光伏有限公司	光伏电站建设,新能源科技领域内的技术开发、技术转让、

		技术咨询，供电设施和受电设施承装、承修、承试，售电服务，合同能源管理（除投资管理）。（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）
19	苏州中鑫旺储能科技有限公司	从事储能技术、新能源技术、节能技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；新能源技术推广服务；合同能源管理；电力设备安装（除承装、承修、承试电力设施）；环保设备、电力设备、机械设备、机电设备、环保设备的销售。（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）
20	溧阳市鑫金新能源有限公司	光伏发电。（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）
21	广州连和新能源有限公司	可再生能源领域技术咨询、技术服务；能源管理服务；太阳能发电站投资；太阳能技术研究、开发、技术服务；软件批发；计算机零售；计算机房维护服务；计算机技术开发、技术服务；计算机信息安全产品设计；电池销售；为电动汽车提供电池充电服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；软件零售；软件开发；软件服务；软件测试服务；软件技术推广服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；数据处理和存储产品设计；汽车销售；汽车租赁；汽车固定式压力容器安装；太阳能发电站建设；充电桩销售；充电桩设施安装、管理；能源技术咨询服务；能源技术研究、技术开发服务；场地租赁（不含仓储）；电力供应
22	昆山鑫桥新能源科技有限公司	新能源科技、环保科技、太阳能光伏科技领域的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；系统集成；合同能源管理；发电设备及零配件、电力设备及配件、光伏设备及配件批发、零售、安装、调试及维修；电子设备、电气设备、金属制品、五金配件、塑料制品、电线电缆、桥架、阀门、制冷设备、管道设备、建筑材料、计算机、通讯设备（不含卫星广播电视地面接收设施）、清洁用品、日用百货、环保设备的销售；建筑工程、太阳能分布式光伏发电工程的设计、施工；城市生活垃圾清运服务（不含固危废）、保洁服务；污水处理工程、污泥处理工程、绿化工程、建筑工程；物业服务；搬运、装卸服务；货物及技术的进出口业务。（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）
23	泰州市锦晟清洁能源科技有限公司	从事清洁能源科技领域的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让；企业管理咨询，一般商务信息咨询（不含投资、理财类）；太阳能发电、风力发电技术服务。（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）
24	南京大器共成红鑫能源发展有限公司	风力发电设备研发、技术服务、技术转让、技术咨询、销售、安装调试及维修（须取得许可证后方可经营）；风力发电场开发、建设、管理及技术服务；太阳能发电技术、新能源技术、节能环保技术开发、技术服务、技术转让及技术咨询；环境监测与分析软件开发、设计及技术服务；水与大气污染治理；电力工程设计、施工与电力销售（须取得许可证后方可经营）；工程项目管理；企业管理咨询；知识产权代理。（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）
25	无锡鑫美新能源有限公司	新能源领域的技术开发、技术转让；承装、承修、承试供电设施和受电设施；合同能源管理。（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）
26	太仓鑫建隆新能源有限	光伏能源科技领域的技术开发、技术服务、技术咨询、技

	公司	术转让；光伏电站建设；承装、承修、承试供电设施和受电设施；售电服务。（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）
27	马鞍山鑫玖新能源科技有限公司	光伏能源科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让;光伏发电工程;电力工程;售电业务。（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）

## （2）实际控制人及其控制的其他企业主营业务情况

园区国控为本公司的实际控制人，经营范围为经园区国资办授权的国有资产经营业务，对其控股企业行使出资人权利，实施价值形态的产权管理和资本运作管理。截至本招股说明书摘要签署之日，本公司实际控制人园区国控直接或间接控制的其他企业共计 22 家，其主营业务情况如下：

序号	公司名称	主营业务简介
1	苏州工业园区机关事务管理中心	园区管委会办公大楼的物业管理、餐饮服务
2	苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	为园区机关单位提供物业管理服务
3	苏州工业园区疾病防治中心	接受政府授权负责园区行政区域内的疾病监测监控、卫生监督、传染病、地方病防治
4	苏州工业园区公共交通有限公司	公共汽车客运
5	苏州物流中心有限公司	货物专用运输（集装箱），普通货运，货物存储及咨询服务
6	苏州工业园区报关有限公司	办理进出口货物和进出境运输工具的报关、纳税事宜及相关的咨询服务
7	苏州得尔达国际物流有限公司	承办海运、空运、陆运进出口货物的国际货物运输代理业务
8	苏州工业园区航港物流有限公司	普通货运、仓储
9	苏州工业园区物流信息平台有限公司	计算机软件系统设计、开发
10	苏州纳米科技发展有限公司	开发建设管理纳米技术相关载体（不含房地产开发项目）
11	苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司	提供纳米技术及其它相关技术领域的项目研发服务，工程化技术与工艺研发服务，对相关项目和产业提供技术与咨询服务
12	苏州工业园区启纳创业技术有限公司	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务
13	伊犁得尔达国际物流有限公司	国际货运代理；仓储；商务咨询服务；货物与技术的进出口业务（法律法规另有规定的进出口项目除外），并开展边境小额贸易
14	苏州工业园区市政服务集团有限公司	对公共交通、安保服务和市政管理服务进行投资管理
15	苏州漕湖物流园开发有限公司	物流园、仓储设施和相关工业设施开发建设，提供相关咨询及设备租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务
16	西安得尔达物流有限公司	物流咨询服务；海上、航空、陆路的国际货运代理业务；自有仓库及设备租赁；货物与技术的进出口经营

序号	公司名称	主营业务简介
17	苏相国际物流（苏州）有限公司	承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务；物流咨询服务；自有仓库及设备租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务
18	松桃物通咨询有限公司	物流信息咨询、供应链管理咨询、经济贸易咨询、企业管理咨询、投资咨询、企业策划
19	苏州跨境电子商务有限公司	电子商务技术开发；计算机软件研发、设计、租赁、销售；计算机信息系统集成；销售：通讯设备、电子产品；商务信息咨询、供应链管理、市场调查；自营和代理各类商品和技术的进出口
20	苏州工业园区新惠巴士有限公司	客运服务；公交场站管理、租赁、维护；公交充电桩管理、维护
21	苏州敏创智慧健康科技发展有限公司	健康科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；自有房屋租赁；健康管理咨询、企业管理咨询；健康产业投资
22	苏州工业园区得创通物流有限公司	道路货运经营、仓储服务；承办海运、陆运进出口货物的国际运输代理业务；报关服务；物流信息咨询；转口贸易；自有仓库及设备租赁

上述企业中的苏州漕湖物流园开发有限公司主要系在漕湖物流园内从事仓储设施开发，与发行人业务性质具有明显的不同。园区国控控制的其他企业所从事的业务与发行人所从事的业务不同，故发行人与其实际控制人控制的其他企业之间无同业竞争之情形。

## 2、同业竞争情况

本公司控股股东中方财团、本公司实际控制人园区国控及其控制的其他企业与本公司均不存在同业竞争情况。

## 3、避免同业竞争的措施

2014年4月，发行人控股股东中方财团、实际控制人园区国控分别出具《避免同业竞争与利益冲突的承诺及约束措施》，就避免与发行人产生同业竞争、利益冲突分别作出以下声明、保证及承诺：

“1、本公司声明：本公司及本公司控制的其他企业目前不存在从事与中新集团相同或相似且构成竞争关系业务的情形。

2、在对中新集团拥有控制权期间，本公司将严格遵守有关法律、法规、规范性文件的规定，不在中国境内或境外，直接或间接从事与中新集团相同或相似且构成竞争关系的业务，亦不会直接或间接拥有与中新集团从事相同或相似且构成竞争关系业务的其他企业、组织、经济实体的控制权。

3、在对中新集团拥有控制权期间，本公司将严格遵守有关法律、法规、规范性文件及中新集团公司章程的规定，保证中新集团在业务、资产、人员、机构和财务方面的独立性；本公司将善意履行作为控股股东的权利、义务，不利用控制地位促使中新集团股东大会、董事会或管理层作出侵犯中新集团其他中小股东合法权益的决议；本公司及本公司控制的其他企业在与中新集团发生关联交易时，应按照公平合理和正常的商业交易条件进行，不会要求或接受中新集团给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格履行与中新集团签订的各种关联交易协议。

4、在中新集团或中新集团半数以上的独立董事认为本公司或本公司控制的其他企业与中新集团存在同业竞争或者利益冲突的情形时，中新集团或中新集团半数以上的独立董事有权向本公司书面询证，本公司应在接到该询证函件后 10 个工作日内提出书面解释。如中新集团或中新集团半数以上独立董事在收到本公司的书面解释后认为存在同业竞争或利益冲突情形的，本公司应与中新集团或中新集团半数以上独立董事共同将相关事宜提交有权监管机构认定。如有关监管机构认定本公司或本公司控制的其他企业确实存在与中新集团同业竞争或利益冲突情形的，本公司将按照有关法律法规、监管机构的意见在该认定作出之日起 30 个工作日内向中新集团提出解决同业竞争或利益冲突的具体方案，并由中新集团、本公司及其他相关主体按照所适用的法律法规履行相应的内部决策、外部审批程序（如需要）后予以实施。

5、本公司将利用对所控制的其他企业的控制权，促使该企业按照与本公司同样的标准遵守上述承诺。

6、如本公司无合法理由违反与避免同业竞争及利益冲突有关的承诺事项或者未依法执行相应的约束措施的，本公司应赔偿因此给发行人及其中小股东造成的经济损失。”

#### **4、保荐机构和律师核查意见**

保荐机构、发行人律师认为：发行人的实际控制人为园区国控，该认定符合相关法律法规的规定，具有合理性；发行人与其实际控制人、控股股东及其控制的其他企业不存在同业竞争情况；发行人控股股东、实际控制人分别出具了《避免同业竞争与利益冲突的承诺及约束措施》，该等承诺合法有效，截至本招股说

明书摘要签署之日，发行人控股股东、实际控制人未违反上述承诺。

### （三）关联交易

#### 1、经常性关联交易

报告期内发生的经常性关联交易主要包括向关联方出租机器设备与物业、提供市政工程服务、收取咨询服务管理费以及从关联方接受的污泥处理、工程服务、采购电力及其他服务等，其基本情况如下：

##### （1）租赁

报告期内，本公司将持有的投资性房地产翡翠公寓（人才公寓）部分房产出租给清城环境使用，租赁期自 2011 年 8 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日止；将苏虹大楼 305 室出租给清城环境，租赁期自 2015 年 12 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日止，后双方续签租赁合同，约定苏虹大楼 305 室租赁期自 2016 年 9 月 1 日至 2017 年 2 月 28 日止；将中新大厦部分办公物业出租给清城环境使用，租赁期自 2010 年 11 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日止，后续签租赁合同，租赁期自 2017 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日止；将展业大厦办公室 C2 和 C115 出租给清城环境，租赁期自 2010 年 11 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日止，后续签租赁合同，租赁单元改为展业大厦办公室 C115，租赁期自 2017 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日止。

报告期内，根据本公司与国际学校签订的《国际学校物业租赁合同》，本公司将坐落于苏州工业园区钟南街 208 号的房屋租赁给国际学校并每年向其收取租金。租金前三年为每年 11,800,882 元，从第四年开始租金有一定比例的涨幅，租赁期限为 2005 年 9 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日。双方于 2015 年 9 月 1 日签订续租协议，续租期限 10 年，自 2015 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止。

报告期内，本公司将持有的投资性房地产出口加工区 B 区部分厂房出租给得尔达物流，租赁期限为 2015 年 2 月 26 日至 2016 年 2 月 25 日。双方已签订续租协议，期限为 2016 年 2 月 26 日至 2017 年 8 月 25 日止。

报告期内，本公司将持有的投资性房地产中新科技城综合服务楼出租给江苏银行，租赁期自 2015 年 8 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日止。

报告期内，本公司将持有的创苑路 399 号集中供冷站 3 楼房屋出租给中新华智，租赁期自 2016 年 3 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日止。后本公司与中新华

智续签租赁合同，租赁期自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。

报告期内，本公司将持有的苏虹中路 389 号苏虹大楼 304 室出租给中新智业，租赁期自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。后本公司与中新智业新签租赁合同，将持有的苏虹中路 389 号苏虹大楼物业（整体）出租给中新智业，租赁期自 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。

报告期内，本公司将持有的投资性房地产国际学校二期出租给海归子女学校，租赁期自 2017 年 9 月 1 日至 2037 年 8 月 31 日止。

报告期内，本公司将持有的投资性房地产中新大厦部分物业出租给中新春兴，租赁期自 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日止。

报告期内，本公司将拥有机器设备等经营性资产出租给蓝天热电使用。

报告期内本公司向上述关联方收取租金的情况如下：

单位：元

关联方	2019 年 1-6 月	占当期营业收入比例	2018 年度	占当期营业收入比例	2017 年度	占当期营业收入比例	2016 年度	占当期营业收入比例
蓝天热电	-	-	2,915,431.05	0.08%	-	-	-	-
清城环境	543,577.14	0.02%	1,087,154.29	0.03%	1,123,154.29	0.03%	1,648,024.62	0.03%
国际学校	8,547,140.82	0.24%	17,094,281.64	0.49%	17,094,281.64	0.42%	17,450,412.46	0.27%
得尔达物流	-	-	-	-	545,878.10	0.01%	944,388.00	0.01%
江苏银行	-	-	-	-	-	-	438,488.32	0.01%
中新华智	99,509.10	0.00%	281,182.20	0.01%	281,182.20	0.01%	210,886.65	0.00%
中新智业	2,468,420.68	0.07%	4,656,700.76	0.13%	1,112,460.51	0.03%	-	-
海归子女学校	1,166,666.64	0.03%	2,333,333.28	0.07%	777,777.77	0.02%	-	-
中新春兴	227,848.00	0.01%	455,696.00	0.01%	189,873.33	0.00%	-	-
<b>合计</b>	<b>13,053,162.38</b>	<b>0.36%</b>	<b>28,823,779.22</b>	<b>0.83%</b>	<b>21,124,607.84</b>	<b>0.52%</b>	<b>20,692,200.05</b>	<b>0.32%</b>

## (2) 采购与销售

报告期内，本公司向中衡设计采购设计劳务等情况如下：

单位：元

关联方	2019 年 1-6 月	占当期营业成本比例	2018 年度	占当期营业成本比例	2017 年度	占当期营业成本比例	2016 年度	占当期营业成本比例
中衡设计	3,668,552.83	0.18%	2,160,305.00	0.11%	3,927,455.00	0.15%	2,234,600.00	0.05%
<b>合计</b>	<b>3,668,552.83</b>	<b>0.18%</b>	<b>2,160,305.00</b>	<b>0.11%</b>	<b>3,927,455.00</b>	<b>0.15%</b>	<b>2,234,600.00</b>	<b>0.05%</b>

报告期内公司向关联方销售商品房的情况如下：

关联方	2019 年 1-6 月	占当期营业收入比例	2018 年度	占当期营业收入比例	2017 年度	占当期营业收入比例	2016 年度	占当期营业收入比例
赵志松	-	-	-	-	-	-	12,060,000.00	0.19%

唐筱卫	-	-	-	-	-	-	1,969,887.00	0.03%
彭彬	-	-	-	-	-	-	1,973,822.00	0.03%
林敬文	-	-	-	-	-	-	4,281,917.00	0.07%
詹宇	-	-	-	-	-	-	2,473,629.00	0.04%
尹健	-	-	-	-	-	-	1,939,024.00	0.03%
龚菊平	-	-	-	-	-	-	1,804,610.00	0.03%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,502,889.00</b>	<b>0.41%</b>

### (3) 咨询管理

本公司控股子公司中新教育与国际学校签订委托管理合同，向国际学校收取咨询管理费。

本公司的控股子公司中新教育与张家港学校签订了委托管理合同，约定从张家港学校开学后，每年收取学生应交学费总额的百分之十作为咨询管理费用。

本公司的控股子公司中新教育与康乐斯顿签订了委托管理合同，约定向康乐斯顿收取咨询管理费。

报告期内中新教育向国际学校、张家港学校、康乐斯顿及收取咨询管理费的情况如下：

单位：元

关联方	2019年1-6月	占当期营业收入比例	2018年度	占当期营业收入比例	2017年度	占当期营业收入比例	2016年度	占当期营业收入比例
国际学校	10,993,396.22	0.31%	24,533,113.20	0.71%	22,783,018.89	0.56%	19,811,320.80	0.30%
张家港学校	-	-	-	-	-	-	1,886,792.46	0.03%
康乐斯顿	2,926,886.80	0.08%	9,040,943.40	0.26%	9,433,962.25	0.23%	13,207,547.17	0.20%
<b>合计</b>	<b>13,920,283.02</b>	<b>0.39%</b>	<b>33,574,056.60</b>	<b>0.97%</b>	<b>32,216,981.14</b>	<b>0.80%</b>	<b>34,905,660.43</b>	<b>0.54%</b>

### (4) 接受关联方提供市政服务及公用事业的支出

单位：元

关联方	2019年1-6月	占当期营业成本比例	2018年度	占当期营业成本比例	2017年度	占当期营业成本比例	2016年度	占当期营业成本比例
清源水务	2,009,549.80	0.10%	4,474,088.39	0.22%	3,016,288.77	0.11%	3,621,418.30	0.08%
港华燃气	385,050.00	0.02%	-	-	-	-	5,890,375.88	0.13%
<b>合计</b>	<b>2,394,599.80</b>	<b>0.12%</b>	<b>4,474,088.39</b>	<b>0.22%</b>	<b>3,016,288.77</b>	<b>0.11%</b>	<b>9,511,794.18</b>	<b>0.21%</b>

### (5) 向关联方提供市政工程服务的收入

单位：元

关联方	2019年1-6月	占当期营业收入比例	2018年度	占当期营业收入比例	2017年度	占当期营业收入比例	2016年度	占当期营业收入比例
清源水务	9,980,292.62	0.28%	18,086,833.81	0.52%	18,984,898.45	0.47%	18,027,257.17	0.28%



关联方	2019年1-6月	占当期营业收入比例	2018年度	占当期营业收入比例	2017年度	占当期营业收入比例	2016年度	占当期营业收入比例
港华燃气	525,906.65	0.01%	1,326,222.39	0.04%	2,411,071.39	0.06%	107,876.80	0.00%
蓝天热电	125,000.00	0.00%	250,000.00	0.01%	250,000.00	0.01%	1,330,027.45	0.02%
市政物业	-	-	-	-	-	-	111,954.00	0.00%
金辉新园	-	-	-	-	-	-	82,769.60	0.00%
华衍环境	138,679.25	0.00%	554,717.00	0.02%	-	-	-	-
苏州三星液晶	57,052,898.81	1.59%	118,163,496.33	3.42%	115,644,072.82	2.86%	126,422,928.83	1.94%
<b>合计</b>	<b>67,822,777.33</b>	<b>1.89%</b>	<b>138,381,269.53</b>	<b>4.00%</b>	<b>137,290,042.66</b>	<b>3.39%</b>	<b>146,082,813.85</b>	<b>2.24%</b>

发行人报告期内向关联方提供市政服务收入均采用市场价格，与第三方交易定价没有区别。

建设单位（包括关联方）发包相关工程前，按照国家、省、市、苏州工业园区及其公司的规定公开发布招标信息，或者邀请数家（3家以上）施工企业进行工程投标，投标前，建设单位拟定相应的招标文件，规定评标办法。

在投标报名并获取业主的招标文件后，公司根据招标文件、现场施工条件、施工时所处的气候条件，以及材料市场价、人工市场价、机械市场价等因素综合起来，并根据市场情况加入公司的管理成本及适当的利润，确定投标报价，该投标报价与公司竞标非关联方的标书考虑方法与报价原则是一致的，并未因关联方关系而出现交易价格的差别。

经过对发行人管网项目的核查，工程招标均为公开招投标形式，开标、评标、定标都通过正规招标市场进行，均为公平竞争获得。

#### （6）向关联方提供劳务取得收入

报告期内，本公司向关联方收取物业费、物业管理劳务收入及人员委派收入的情况如下：

单位：元

关联方	2019年1-6月	占当期营业收入比例	2018年度	占当期营业收入比例	2017年度	占当期营业收入比例	2016年度	占当期营业收入比例
清城环境	107,689.81	0.00%	269,224.55	0.01%	161,534.72	0.00%	301,577.45	0.00%
得尔达物流	-	-	-	-	83,833.97	0.00%	229,274.90	0.00%
金辉新园	-	-	1,742,314.16	0.05%	1,883,032.27	0.05%	1,773,319.62	0.03%
金辉华园	-	-	609,761.32	0.02%	1,964,867.92	0.05%	-	-
滨江地产	-	-	533,464.15	0.02%	497,850.94	0.01%	-	-
锐新投资	-	-	-	-	377,358.50	0.01%	-	-

城市重建	762,993.71	0.02%	1,007,027.05	0.03%	450,562.84	0.01%	-	-
中新万科	705,000.00	0.02%	886,792.45	0.03%	-	-	-	-
联鑫置业	89,437.50	0.00%	337,500.00	0.01%	-	-	-	-
轨新置地	970,959.51	0.03%	3,663,998.13	0.11%	-	-	-	-
银川苏银	196,184.86	0.01%	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,832,265.39</b>	<b>0.08%</b>	<b>9,050,081.81</b>	<b>0.26%</b>	<b>5,419,041.16</b>	<b>0.13%</b>	<b>2,304,171.97</b>	<b>0.04%</b>

### (7) 向关联方收取咨询服务费

报告期内，本公司与锐新投资签订咨询服务协议，就园区海归子女学校建设的咨询服务收取咨询服务费，以及本公司向扬州中法环境收取技术咨询服务收入，情况如下：

单位：元

关联方	2019年1-6月	占当期营业收入比例	2018年度	占当期营业收入比例	2017年度	占当期营业收入比例	2016年度	占当期营业收入比例
锐新投资	-	-	-	-	-	-	2,200,000.00	0.03%
扬州中法环境	471,688.17	0.01%	851,461.25	0.02%	1,064,150.95	0.03%	-	-
<b>合计</b>	<b>471,688.17</b>	<b>0.01%</b>	<b>851,461.25</b>	<b>0.02%</b>	<b>1,064,150.95</b>	<b>0.03%</b>	<b>2,200,000.00</b>	<b>0.03%</b>

### (8) 向关联方支付其他各类费用

报告期内，因中新智业承租苏虹大楼整体，本公司下属子公司就实际使用部分向中新智业支付租金及水电费，此外因中新智业提供技术顾问服务，本公司向其支付技术顾问费。因中新华智提供合同能源管理服务，本公司向中新华智支付合同能源管理节能费。情况如下：

单位：元

关联方	2019年1-6月	占当期营业成本比例	2018年度	占当期营业成本比例	2017年度	占当期营业成本比例	2016年度	占当期营业成本比例
中新智业	375,842.62	0.02%	770,517.18	0.04%	184,268.98	0.01%	-	-
中新华智	63,690.54	0.00%	119,400.08	0.01%	397,984.85	0.02%	-	-
<b>合计</b>	<b>439,533.16</b>	<b>0.02%</b>	<b>889,917.26</b>	<b>0.04%</b>	<b>582,253.83</b>	<b>0.02%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 2、关联担保

### (1) 本公司及控股子公司作为担保人的关联担保

报告期内，本公司及控股子公司未发生作为担保人的关联担保。截至 2019 年 6 月 30 日，亦不存在本公司及控股子公司作为担保人的关联担保。

### (2) 本公司及控股子公司作为被担保人的关联担保

报告期内，本公司及控股子公司未发生作为被担保人的关联担保。截至 2019

年6月30日，亦不存在本公司及控股子公司作为被担保人的关联担保。

### 3、关联方借款

#### (1) 利息支出（收入）

单位：元

关联方	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
园区国控	-	-	3,420,791.66	23,337,152.76
江苏银行	-	-	-	3,110,654.53
东吴证券	-	-	-	12,197,500.00
苏州银行	-21,340.87	-37,154.84	-65,076.59	-105,762.11
国际学校	2,043,412.50	3,719,250.00	3,800,752.37	2,685,541.68
中新万科	-	-	-	-428,023.58
左岸地产	-6,610,596.57	-7,956,392.81	-	-
中新华智	-41,265.74	-3,191.82	-	-
尚源房产	-1,571,891.68	-9,866,868.82	-	-
<b>合计</b>	<b>-6,201,682.36</b>	<b>-14,144,358.29</b>	<b>7,156,467.44</b>	<b>40,797,063.28</b>

#### (2) 向关联方借入资金

2019年1-6月，发行人向关联方借入资金的统计情况如下：

2019年1-6月	借入金额（元）	起始日	到期日	年利率
国际学校	10,000,000.00	1/4/2019	1/3/2020	3.915%
国际学校	5,000,000.00	1/7/2019	1/6/2020	3.915%
国际学校	10,000,000.00	1/31/2019	1/30/2020	3.915%
国际学校	2,000,000.00	1/31/2019	无固定期限	-
国际学校	10,000,000.00	5/29/2019	5/28/2020	3.915%
国际学校	18,000,000.00	6/6/2019	6/5/2020	3.915%
国际学校	25,000,000.00	6/18/2019	6/17/2020	3.915%
国际学校	3,619,500.00	6/30/2019	无固定期限	-

2018年度，发行人向关联方借入资金的统计情况如下：

2018年度	借入金额（元）	起始日	到期日	年利率
金辉新园	49,000,000.00	1/12/2018	12/28/2018	-
金辉新园	24,500,000.00	3/20/2018	12/28/2018	-
金辉新园	34,300,000.00	11/20/2018	12/28/2018	-
国际学校	15,000,000.00	6/8/2018	6/7/2019	3.915%
国际学校	15,000,000.00	6/14/2018	6/13/2019	3.915%
国际学校	10,000,000.00	6/15/2018	6/14/2019	3.915%

国际学校	10,000,000.00	6/25/2018	6/24/2019	3.915%
国际学校	4,000,000.00	6/26/2018	10/11/2018	-
国际学校	2,000,000.00	7/12/2018	10/11/2018	-
恒熠咨询	6,012,000.00	2/6/2018	无固定期限	-

2017年度，发行人向关联方借入资金的统计情况如下：

2017年度	借入金额（元）	起始日	到期日	年利率
金辉新园	29,400,000.00	12/18/2017	无固定期限	-
金辉华园	45,000,000.00	4/14/2017	无固定期限	-
金辉华园	30,000,000.00	6/8/2017	无固定期限	-
金辉华园	21,000,000.00	12/18/2017	无固定期限	-
国际学校	5,000,000.00	6/16/2017	3/15/2018	3.915%
国际学校	5,000,000.00	6/16/2017	6/15/2018	3.915%
国际学校	20,000,000.00	7/10/2017	7/9/2019	3.915%
中新万科	168,000,000.00	9/27/2017	无固定期限	-
中新万科	168,000,000.00	8/24/2017	无固定期限	-
中新万科	84,840,000.00	7/31/2017	无固定期限	-
中新万科	161,700,000.00	3/24/2017	无固定期限	-
恒熠咨询	106,050,228.97	12/28/2017	无固定期限	-
恒熠咨询	23,046,000.00	12/29/2017	无固定期限	-

2016年度，发行人向关联方借入资金的统计情况如下：

2016年度	借入金额（元）	起始日	到期日	年利率
江苏银行	99,500,000.00	由多笔借款组成		4.35%-4.75%
金辉新园	683,690,000.00	由多笔借款及委托贷款组成		-
金辉华园	210,900,000.00	由多笔借款组成		-
国际学校	10,000,000.00	3/31/2016	4/26/2016	4.35%
国际学校	10,000,000.00	3/31/2016	5/31/2016	4.35%
国际学校	5,000,000.00	3/31/2016	11/21/2016	4.35%
国际学校	5,000,000.00	3/31/2016	12/11/2016	4.35%
国际学校	8,000,000.00	7/11/2016	3/17/2017	4.35%
国际学校	10,000,000.00	7/11/2016	4/13/2017	4.35%
国际学校	7,000,000.00	7/11/2016	5/10/2017	4.35%
国际学校	10,000,000.00	10/19/2016	10/18/2017	4.35%
国际学校	25,000,000.00	7/11/2016	7/10/2018	4.35%
国际学校	25,000,000.00	9/14/2016	9/13/2017	4.35%
国际学校	5,000,000.00	10/19/2016	10/18/2017	4.35%
国际学校	5,000,000.00	12/29/2016	12/28/2017	3.915%
园区国控	70,000,000.00	7/6/2016	7/5/2017	4.85%

园区国控	80,000,000.00	7/13/2016	7/12/2017	4.85%
中新万科	134,400,000.00	8/15/2016	无固定期限	-
中新万科	705,600,000.00	7/13/2016	无固定期限	-

注：江苏银行自 2016 年 7 月起不再是本公司的关联方。截至 2016 年末，2016 年 3 月 31 日对国际学校的 3,000 万元借款已偿还。

### (3) 向关联方借出资金

2019年1-6月，发行人向关联方借出资金的统计情况如下：

2019年1-6月	借出金额（元）	起始日	到期日	年利率
左岸地产	3,000,000.00	3/11/2019	不定期	6.00%

截至本招股说明书摘要签署之日，公司向左岸地产借出的上述资金已全部收回。

2018年度，发行人向关联方借出资金的统计情况如下：

2018年度	借出金额（元）	起始日	到期日	年利率
尚源房产	11,378,100.00	1/17/2018	不定期	4.35%
尚源房产	15,289,140.00	7/2/2018	不定期	4.35%
联鑫置业	11,328,800.00	4/20/2018	不定期	-
左岸地产	85,440,000.00	6/26/2018	7/27/2018	6.00%
左岸地产	244,560,000.00	6/26/2018	不定期	6.00%
左岸地产	16,316,569.13	8/30/2018	不定期	6.00%
左岸地产	188,393.07	9/3/2018	不定期	6.00%
中新华智	2,000,000.00	12/17/2018	12/16/2019	4.35%

截至本招股说明书摘要签署之日，公司向尚源房产、联鑫置业、左岸地产借出的上述资金已全部收回。

2017年度，发行人向关联方借出资金的统计情况如下：

2017年度	借出金额（元）	起始日	到期日	年利率
恒熠咨询	74,840,391.03	5/22/2017	12/29/2017	-
恒熠咨询	2,034,000.00	7/4/2017	12/29/2017	-
尚源房产	12,804,000.00	12/20/2017	7/17/2018	4.35%
尚源房产	3,880,000.00	12/20/2017	7/19/2018	4.35%
尚源房产	151,320,000.00	12/20/2017	11/28/2018	4.35%
尚源房产	3,880,000.00	12/20/2017	12/27/2018	4.35%
尚源房产	1,940,000.00	12/20/2017	1/24/2019	4.35%

尚源房产	1,940,000.00	12/20/2017	3/26/2019	4.35%
尚源房产	50,960,895.44	12/20/2017	不定期	4.35%
联鑫置业	7,497,000.00	11/23/2017	5/16/2018	-
联鑫置业	54,978,000.00	11/23/2017	7/30/2018	-
联鑫置业	8,330,000.00	11/23/2017	2/19/2019	-
联鑫置业	3,332,000.00	11/23/2017	2/27/2019	-
联鑫置业	20,082,285.20	11/23/2017	不定期	-
联鑫置业	62,818,394.25	12/5/2017	不定期	-
联鑫置业	6,195,854.00	12/19/2017	不定期	-

本公司向恒熠咨询、联鑫置业借出的无息资金往来系按股权比例同比借出；截至2017年末，公司向恒熠咨询借出的上述资金已全部收回。截至本招股说明书摘要签署之日，公司向尚源房产、联鑫置业借出的上述资金已全部收回。

2016年度，发行人向关联方借出资金的统计情况如下：

2016年度	借出金额（元）	起始日	到期日	年利率
中新万科	4,200,000.00	2/1/2016	8/15/2016	4.35%
中新万科	21,000,000.00	2/19/2016	8/15/2016	4.35%

截至2016年末，与中新万科上述借出资金已全部收回。

#### 4、报告期内与关联方应收、应付款项交易余额

单位：元

类别	关联方	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金	苏州银行	20,635,155.63	11,294,911.34	9,451,871.18	11,337,672.81
	合计	<b>20,635,155.63</b>	<b>11,294,911.34</b>	9,451,871.18	11,337,672.81
预付账款	港华燃气	-	43,453.74	43,453.74	-
	清源水务	958,154.96	431,999.60	292,901.20	184,704.50
	合计	<b>958,154.96</b>	<b>475,453.34</b>	336,354.94	184,704.50
应收票据及 应收账款	清源水务	2,043,792.00	1,491,606.00	1,921,396.00	1,546,322.00
	康乐斯顿	3,102,500.00	-	-	-
	清城环境	-	128,067.00	428,067.00	-
	港华燃气	25,614.90	25,614.90	25,614.90	-
	苏州三星液晶	-	-	-	1,625,559.23
	张家港学校	-	-	-	3,733,333.33
	中新智业	1,303,780.29	-	-	-
合计	<b>6,475,687.19</b>	<b>1,645,287.90</b>	<b>2,375,077.90</b>	<b>6,905,214.56</b>	
其他应收款	清源水务	200,090,389.18	198,803,456.10	1,021,911.82	94,718.02

类别	关联方	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
	港华燃气	507,551.19	103,437.76	362,056.13	212,313.88
	国际学校	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
	得尔达物流	-	-	15,386.48	15,386.48
	尚源房产	-	91,967,016.39	226,724,895.44	-
	联鑫置业	-	112,246,333.45	163,233,533.45	-
	圆融发展	-	11,000.00	11,000.00	-
	清城环境	14,592.86	15,574.93	-	-
	中新华智	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-
	轨新置地	4,783,838.02	3,883,838.02	-	-
	左岸地产	-	269,498,738.58	-	-
	中新万科	705,000.00	-	-	-
	银川苏银	210,355.95	-	-	-
	蓝天热电	62,500.00	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>208,474,227.20</b>	<b>678,629,395.23</b>	<b>391,468,783.32</b>	<b>422,418.38</b>
长期应收款	滨江地产	-	-	-	117,746,046.88
	<b>合计</b>	-	-	-	117,746,046.88
短期借款	园区国控	-	-	-	150,000,000.00
	金辉新园	-	-	161,700,000.00	181,300,000.00
	金辉华园	-	-	286,800,000.00	286,800,000.00
	<b>合计</b>	-	-	<b>448,500,000.00</b>	<b>618,100,000.00</b>
预收账款	苏州三星液晶	9,093,609.29	9,693,664.30	1,295,713.08	-
	国际学校	1,942,000.00	-	-	2,991,499.52
	得尔达物流	-	-	-	55,540.00
	中新华智	-	-	-	281,182.20
	城市重建	714,945.60	552,886.04	714,329.20	-
	海归子女学校	-	-	408,333.33	-
	清城环境	71,933.00	-	-	-
<b>合计</b>	<b>11,822,487.89</b>	<b>10,246,550.34</b>	<b>2,418,375.61</b>	<b>3,328,221.72</b>	
应付票据及应付账款	清源水务	57,795.00	413,971.09	594,882.63	530,058.15
	港华燃气	10,000.00	10,000.00	105,622.00	95,622.00
	中衡设计	957,000.00	1,089,000.00	1,566,305.00	65,000.00
	中新华智	20,061.10	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>1,044,856.10</b>	<b>1,512,971.09</b>	<b>2,266,809.63</b>	<b>690,680.15</b>
其他应付款	园区国控	-	-	-	199,375.00
	清城环境	285,539.00	285,539.00	285,539.00	329,151.00
	清源水务	329,842.61	242,649.12	2,221,544.04	2,065,430.78
	得尔达物流	-	-	212,718.00	212,718.00
	中新万科	1,020,501,948.26	1,422,540,000.00	1,422,540,000.00	840,000,000.00
	金辉新园	-	-	76,090,000.00	453,390,000.00
金辉华园	-	-	165,900,000.00	210,900,000.00	

类别	关联方	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
	国际学校	152,533,351.88	87,179,833.13	91,677,952.38	96,917,625.01
	恒熠咨询	-	129,096,228.97	129,096,228.97	-
	中新春兴	123,038.00	123,038.00	123,038.00	-
	港华燃气	-	43,453.74	43,453.74	-
	海归子女学校	610,000.00	610,000.00	658,148.80	48,148.80
	中衡设计	508,587.20	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>1,174,892,306.95</b>	<b>1,640,120,741.96</b>	<b>1,888,844,622.93</b>	<b>1,604,062,448.59</b>

## 5、报告期内关联交易对主营业务和经营成果的影响

本公司报告期内发生的经常性关联交易主要包括向关联方出租机器设备与物业、提供市政工程服务、收取咨询服务管理费以及从关联方接受的污泥处理、工程服务、采购电力、采购燃气灶具，及向关联方销售商品房等。上述关联交易占公司营业收入和营业成本比重较小，不会对本公司的经营业绩和独立性构成重大影响。报告期内经常性关联交易统计如下：

单位：元

项目	经常性关联交易	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
收入	总额	98,100,176.29	210,680,648.41	197,114,823.75	232,687,735.30
	占公司营业收入比例	2.73%	6.09%	4.87%	3.58%
支出	总额	6,502,685.79	7,524,310.65	7,525,997.60	11,746,394.18
	占公司营业成本比例	0.33%	0.37%	0.29%	0.26%



### 七、董事、监事及高级管理人员

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
赵志松	董事长, 总裁	男	1971年8月	2008年6月30日—2020年6月29日	中国国籍, 无境外永久居留权, 1971年8月出生, 西安交通大学高级管理人员工商管理硕士, 高级经济师。曾任苏州圆融发展集团有限公司董事长、总裁, 苏州工业园区地产经营管理公司董事长、总裁。赵志松先生拥有深厚的园区开发及商业地产开发运营背景, 现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事长、总裁, 中新智地、中新宿迁、中新苏通、中新教育的董事长。	现任中新集团董事长、总裁, 中新智地、中新宿迁、中新苏通和中新教服的董事长	436.86	-	
黄南	副董事长	男	1965年4月	2017年9月1日—2020年6月29日	新加坡国籍, 1965年4月出生, 法国蒙彼利埃国立大学化学工程专业硕士。2006年至2010年, 任新加坡国家公园局局长; 2010年至2017年, 任新加坡市区重建局局长; 黄南先生曾在新加坡多个公职部门任职, 包括新加坡对外服务处及公共卫生部门。2017年9月1日起, 担任裕廊集团(JTC Corporation)总裁。2017年9月至今, 任发行人副董事长。	现任裕廊集团(JTC Corporation)总裁, Singapore Tourism Board、Jurong Port Pte Ltd、Ascendas-Singbridge Pte Ltd、TJ Holdings (III) Pte Ltd、新方财团董事, Singapore Management University 的 Member of advisory Board for real estate programme	5.00	-	

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
王广伟	董事、副总裁	男	1967年5月	2014年12月14日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1967年5月出生，同济大学工商管理硕士，高级工程师。2007年5月至2008年6月，任发行人规划建设部总经理；2008年6月至2009年2月，任发行人总工程师兼规划建设部总经理；2009年2月至2013年7月，任发行人总工程师；2013年8月至2014年12月，任发行人副总裁；2014年12月至今，任发行人董事、副总裁。目前，王广伟先生还担任中新公用董事长，中新华园、中法环境、清源水务、港华燃气、华衍环境、苏伊士环技董事长等职务。	现任中新公用、中新华园、华衍环境、中法环境、清源水务、港华燃气、中新苏伊士、中新曜昂、诸城市绿洲再生资源科技有限公司董事长，中新宿迁、中新苏通、中新海虞、苏州天然气管网董事，圆融集团监事，扬州中法环境副董事长、诸城市绿洲再生资源科技有限公司董事长	310.15	-	
林福山	董事	男	1946年10月	2008年6月30日—2020年6月29日	新加坡国籍，1946年10月出生，美国麻省理工学院 Alfred P Sloan 管理学院的理学（管理）硕士，英国特许管理会计师公会资深会员及新加坡特许会计师学院资深会员，2000年被新加坡共和国总统委任为太平绅士。1994年6月至今，任新方财团董事；1992年4月至今，任 United Industrial Corporation Limited 董事；1992年9月至今，任 Marina Centre Holdings Pte Ltd 董事；1992年10月至今，任 Realty Management Services (Pte) Lt 董事。	现任新方财团、United Industrial Corporation Limited、Singapore Land Limited、Marina Centre Holdings Pte Ltd 、Realty Management Services (Pte) Ltd 、Beijing Landmark Towers Company Limited、UIC Technologies Pte Ltd、Aquamarina Hotel Pte Ltd、Marina Bay Hotel Pte Ltd Hotel Marina City Pte Ltd、Union Charm Development Limited、	5.00	-	

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
						Gallent Venture Limited、Indofood Agri Resources Ltd、Brendale Pte Ltd、UIC Jin Travel (Tianjin) Co., Ltd、Singland Chengdu Development Co Ltd、Interra Resources Limited、Peak Venture Pte Ltd、Air Transport Training College Pte Ltd、上海锦鹏置业有限公司、珠海国际赛车场有限公司等公司董事，			

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
黄维义	董事	男	1951年8月	2008年6月30日—2020年6月29日	<p>中国香港籍，1951年8月出生，加拿大渥太华大学工商管理硕士，加拿大会计师公会会员，英国及香港特许公司秘书及行政人员公会会员，曾在哈佛商学院进修高级管理课程。黄维义先生曾获委任为加拿大会计师公会卑诗省分会董事及该会香港分会会长，同时担任国内多个燃气相关协会/学会的高级职务及其他社会公职。2002年3月至今，任港华投资有限公司董事、总经理；2005年12月至今，任清源水务董事；2007年3月至今，任港华燃气投资有限公司董事长暨总经理；2011年5月至2015年8月，任中新苏州工业园区环保技术有限公司副董事长；2013年2月至今，任香港中华煤气有限公司执行董事暨公用业务营运总裁。2008年6月至今，一直任发行人董事。</p>	<p>现任港华投资有限公司董事、总经理，苏州港华燃气有限公司副董事长、苏州工业园区清源华衍水务有限公司董事、中新环技副董事长、吴江华衍水务有限公司董事、香港中华煤气有限公司执行董事暨公用业务运营总裁、港华燃气有限公司执行董事暨行政总裁、港华燃气投资有限公司董事长暨总经理、长春燃气控股有限公司董事长、佛山市燃气集团股份有限公司副董事长、南京港华燃气有限公司董事、武汉市天然气有限公司董事、西安秦华天然气有限公司董事、济南港华燃气有限公司董事、芜湖华衍水务有限公司董事、深圳市燃气集团股份有限公司董事、河北省天然气有限责任公司副董事长、成都城市燃气有限责任公司董事、山东港华培训学院理事长、安徽省江</p>	5.00	-	

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
						北华衍水务有限公司董事长、港华（宜兴）生态休闲有限公司董事长、马鞍山华衍水务有限公司董事长、港华能源投资（深圳）有限公司董事			
唐筱卫	董事、董事会秘书	女	1967年12月	2014年12月14日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1967年12月出生，同济大学工商管理硕士，高级会计师。1994年11月至2001年3月，历任发行人财务部执行员、副处长、处长等职；2001年4月至2008年6月，任发行人子公司中新智地财务总监；2008年6月至今，任发行人董事会秘书；2014年12月至今，任发行人董事、董事会秘书。	现任中新智地、中新宿迁、中新公用、中新教育、锐新投资董事，国际学校、康乐斯顿理事	267.28	-	

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
					目前，唐筱卫女士还担任发行人控股子公司中新智地、中新宿迁和中新公用董事、国际学校理事，中新教育董事等职务。				
刘纪鹏	独立董事	男	1956年4月	2014年6月30日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1956年4月出生，经济学硕士，注册会计师，高级研究员，高级经济师，全国人大《证券法》、《国有资产法》、《期货交易法》和《证券投资基金法（修订）》起草组和修改组成员。曾任天津、成都、南宁等市政府和前国家电力公司顾问、中国证券市场研究设计中心高级顾问、大陆企业到香港上市法律专家组成员、第七届及第八届青联委员等职。2001年10月至2006年3月，任首都经济贸易大学公司研究中心主任、教授；2006年4月至2015年6月，任中国政法大学法与经济研究中心教授、博导；2009年5月至2015年6月，任中国政法大学资本研究中心主任；2012年3月至今，任中国企业改革与发展研究会副会长；2015年6月至今，任中国政法大学资本金融研究院院长、教授、博导；2016年11月，任中国政法大学商学院院长（无行政级别）。目前，刘纪鹏先生还兼任中	现任中国政法大学资本金融研究院教授、博导，中国政法大学资本金融研究院院长、教授、博导，中国企业改革与发展研究会副会长，中金黄金股份有限公司、重庆长安汽车股份有限公司、中国民生银行股份有限公司独立董事，百年人寿保险股份有限公司、郑州信大捷安信息技术股份有限公司董事	20.00	-	

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
					<p>国上市公司协会独立董事委员会副主任。2008年7月至2014年6月，任泛海控股股份有限公司独立董事；2011年5月至2017年5月，任中航资本控股股份有限公司独立董事；2012年8月至2015年9月，任中核华原钛白股份有限公司独立董事；2014年5月至今，任中金黄金股份有限公司独立董事；2009年12月至2016年1月，任大连万达商业管理集团股份有限公司独立董事。2016年3月至今，任重庆长安汽车股份有限公司独立董事。2016年10月至今，任中国民生银行股份有限公司独立董事。</p>				
陈美凤	独立董事	女	1957年12月	2017年8月21日—2020年6月29日	<p>新加坡国籍，1957年12月出生，新加坡大学会计学学士学位，新加坡国立大学工商管理硕士学位，以及新加坡南洋理工大学商科硕士学位。同时，陈女士已完成哈佛商学院高级管理课程，是特许金融分析师（CFA）协会会员，并曾获得2012年度新加坡国庆节公共服务奖章。2002年5月起至今，任淡马锡控股（私人）有限公司旗下全资子公司ST资产管理公司董事长兼总裁；2010年4月至2013年11月，任新加坡上市基金Global Investments Limited的执行董事。现任Skills Future Singapore Agency董事会成员以及投资委员会主席，同时担任新加坡证券投资者协</p>	<p>现任ST资产管理公司董事长兼总裁、Skills Future Singapore Agency董事会成员以及投资委员会主席和新加坡证券投资者协会投资者教育咨询协会会员</p>	20.00	-	

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
					会投资者教育咨询协会成员。				
杨海坤	独立董事	男	1944年8月	2016年1月5日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1944年8月出生，毕业于中国人民大学哲学系。1981-1984年在上海社会科学院法学研究所工作，1985年至2013年在苏州大学法学院工作。2010年至2018年底山东大学法学院特聘教授、博士生导师。2009年5月至2015年5月，任江苏亨通光电股份有限公司独立董事；2014年9月至2016年9月，任中衡设计集团股份有限公司董事；2012年6月至2018年5月，任江苏通润装备科技股份有限公司独立董事；2016年12月至今，任江苏富淼科技股份有限公司独立董事；2017年9月至今，任中衡设计集团股份有限公司独立董事。	现任江苏富淼科技股份有限公司、中衡设计集团股份有限公司独立董事，苏州大学王健法学院教授、博导，山东大学法学院特聘教授、博导，中国法学会行政法学会研究会副会长，江苏省行政法学会会长	20.00	-	-
李铭卫	监事会主席、股东代表监事	男	1968年2月	2016年2月22日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1968年2月出生，大学本科学历。2006年3月至2007年11月，任苏州工业园区经济贸易发展局副局长、胜浦镇党委书记；2007年11月至2011年11月，任苏州工业园区经济贸易发展局副局长、综合保税区管理办公室副主任；2011年11月至2015年1月，任苏州工业园区经济贸易发展局调研员、苏通科技产业园管委会常务副主任；2015年2月至今，任中方财团副董	2006年3月至2007年11月，任苏州工业园区经济贸易发展局副局长、胜浦镇党委书记；2007年11月至2011年11月，任苏州工业园区经济贸易发展局副局长、综合保税区管理办公室副主任；2011年11月-2015年1月，任苏州工业园区经济贸易发展	-	-	-



姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
	事				<p>事长、总裁、总支书记。2016年2月起，兼任发行人股东代表监事、监事会主席。</p>	<p>局调研员、苏通科技产业园管委会常务副主任；2015年2月至今，任中方财团总裁、总支书记。2016年2月起，任发行人股东代表监事、监事会主席。华能太仓发电有限责任公司、中节能（苏州）环保科技产业园有限公司、苏州三星电子公司、苏州鑫蓝股权投资基金管理有限公司等公司副董事长，苏州工业园区致道投资管理有限公司董事长，苏州中毓九鼎投资管理有限公司董事长</p>			
郑维强	股东监事	男	1950年12月	2014年6月30日— 2020年6月29日	<p>新加坡国籍，1950年12月出生，美国芝加哥大学 MBA。郑维强先生曾获新加坡政府授予的公共服务星章、卓越服务勋章，受新加坡共和国总统委任为太平绅士。郑先生也曾担任公共服务委员会属下纪律委员会调查庭成员以及公司披露与治理理事会的理事。1994年6月至今，任新方财团副董事长；1994年至今，任永泰控股有限公司主席兼董事总经理；2011年9月至今，历任淡马锡控股（私人）有限公司董事、副董事长。2008年7月</p>	<p>现任新方财团副董事长，Wing Tai Holdings Limited 董事会主席兼董事总经理，Wing Tai Clothing Pte Ltd 董事会主席，Wing Tai Retail Pte Ltd 董事会主席，Wing Tai Land Pte Ltd 董事会主席，Wing Tai Property Management Pte Ltd ，董事， Suzhou Property</p>	5.00	-	-

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
					至今，一直任发行人股东代表监事。	Development Pte Ltd 董事， Wing Tai Malaysia Berhad (formerly known as DNP Holdings Berhad) 执行董事， Hartamaju Sdn Bhd 董事， DNP Garment Manufacturing Sdn Bhd 董事， Jiaxin (Suzhou) Property Development Co Ltd 董事， G2000 Apparel (S) Pte Ltd 主席， Union Charm Development Limited 董事， Avondale Properties Limited 董事， Foremost Investment Pte Ltd 董事会主席， Wing Sun Development Private Limited 董事， Winlyn Investment Pte Ltd 董事会主席， Singbridge International Singapore Pte. Ltd 董事， Winright Investment Pte Ltd 董事， Kidney Dialysis Foundation Limited 董事， Temasek Holdings (Private) Limited 副董			

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
						事长, Singbridge Holdings Pte Ltd 董事, Wilma Enterprises Limited 董事, Ascend Capital Limited 董事, Singapore Business Federation Foundation Limited 董事, Singapore Health Services Pte Ltd 董事			
冯所刚	股东监事	男	1953年8月	2014年6月30日— 2020年6月29日	新加坡国籍, 1953年8月出生, 新西兰坎特布雷大学电子工程学士、新加坡国立大学硕士。2005年1月至2008年8月, 任 CPG Corporation Pte Ltd 首席执行官; 2005年11月至2008年10月, 任 CPG Corporation Pte Ltd 董事; 2008年9月至2011年2月, 任 Downer Group 亚洲区主席; 2010年9月至2012年5月, 任 Downer EDI Group Insurance Pte Ltd 董事; 2007年4月至2012年5月, 任 CPG Holdings Pte Ltd 董事; 2011年3月至2012年4月, 任 CPG Corporation Pte Ltd 首席执行官; 2011年3月至今任 CPG Corporation Pte Ltd 董事。2008年6月至今, 一直任发行人股东代表监事。	现任新工集团董事, CNA Group Limited 独立董事, 苏州工业园区新艺元规划顾问有限公司董事长	5.00	-	-

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
王星	股东监事	男	1971年10月	2016年7月8日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1974年5月出生，大学本科学历，硕士学位，高级经济师职称。2004年2月至2012年3月，任苏州乐园发展有限公司副总经理；2009年10月至2015年11月，任苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司总经理、党支部书记，2013年6月至2015年11月，任苏州西部生态城发展有限公司总经理、党支部书记，2014年6月至2015年11月，任苏州高新区经济发展集团总公司党委委员、副总经理，2015年11月至2016年7月，任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委副书记、总经理，2016年7月至今，任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、党委副书记、总经理。2016年7月至今，任发行人股东代表监事。	苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委副书记、总经理	5.00	-	-
田雪鸽	职工代表监事	女	1974年12月	2016年6月3日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1974年12月出生，研究生学历。1995年11月至2013年7月，历任发行人商住房地产部执行员、招商部高级执行员、副处长、处长、副总经理、总经理等职。2009年6月至2012年3月，兼任发行人南通分公司副总经理、总经理；2013年7月至今，任发行人总裁助理兼招商部总经理；2016年6月至今，任发行人职工代表监事。目前，田雪鸽女士还担任发行人控股子公司	现任中新集团职工代表监事、中新集团控股子公司中新苏滁董事长	81.12	-	-

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
					中新苏滁董事长、中新苏通董事等。				
张致蕙	职工代表监事	女	1967年6月	2019年4月19日—2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1967年6月出生，本科学历，曾荣获苏州工业园区2001年度、2003年度、2008年度、2009年度、2016年度优秀工作者、2014年度园区标兵。1996年3月至今，历任发行人合约部执行员、高级执行员、工程部合约稽查处副处长、处长、规划建设部副总经理、总经理等职。	-	-	-	-
叶敦德	副总裁	男	1965年11月	2019年1月21日—2020年6月29日	新加坡国籍，1965年11月出生，英国 Hull 大学 MBA。2001年12月至2007年8月任 Suwa 精密加工有限公司董事总经理；2007年9月至2009年4月任雅诗阁中国基金资产管理部副总裁；2009年5月至2009年10月任凯德置地公司战略开发部副总裁；2010年1月至2010年11月任枫树投资投资总监（印度）；2012年1月至2012年6月任中新天津生态城业务发展部总经理；2012年6月至2017年2月历任星桥腾飞中国杭州项目公司总经理、副总裁；2017年9月至2018年12月任珀斯房地产开发项目顾问。2019年1月至今，任发行人副总裁。	中新智地、中新公用监事会主席，中新教育、东吴中新、锐新投资、道华管理副董事长，国际学校、康乐斯顿理事长，中新苏通、苏州工业园区海归子女学校董事	-	-	-

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
尹健	副总裁	女	1975年2月	2014年6月30日— 2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1975年2月出生，苏州大学外国语学院毕业，大学学历。尹健女士从事苏州工业园区招商工作逾十年，拥有丰富的招商和管理经验。2002年4月至2014年8月，历任苏州工业园区招商局招商一处副处长、招商一处处长、欧美一处处长、副局长；2014年8月至今，任发行人副总裁。	现任中新集团副总裁	310.15	-	-
龚菊平	财务总监	女	1969年5月	2014年6月30日— 2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1969年5月出生。苏州大学本科毕业，中央党校研究生学历，高级会计师。2001年5月至2006年7月，任发行人子公司中新智地财务部副总经理；2006年8月至2009年7月，任苏州科技文化艺术中心财务总监；2009年8月至2010年9月，任发行人子公司中新苏通财务总监；2010年10月至2011年4月，任苏州纳米科技发展有限公司财务总监；2011年5月至今，任发行人财务总监。目前，龚菊平女士还担任中新智地、中新公用、国际学校理事，中新宿迁、中新苏滁、中新海虞、中新教育监事等职务。	现任中新智地、中新公用董事，国际学校理事，中新宿迁、中新苏滁、中新海虞、中新教服监事	267.28	-	-

姓名	职务	性别	出生年月	任期起止日期	简要经历	兼职情况	2018年薪酬情况(万元)	持有公司股份的数量	与公司的其他利益关系
詹宇	副总裁	男	1968年6月	2016年4月7日— 2020年6月29日	中国国籍，无境外永久居留权，1968年6月出生，研究生学历。1996年11月至2001年4月任职于中新苏州工业园区开发有限公司(发行人前身)。2001年4月至2013年12月，历任中新苏州工业园置地有限公司工程材料部副经理、副总裁兼工程材料部经理、常务副总裁；2014年1月至2016年4月，任发行人总裁助理；2016年4月至今，任发行人副总裁。目前，詹宇先生还担任中新凤凰、中新海虞董事长。	现任中新凤凰、中新海虞董事长，中新苏通董事	310.15	-	-

## 八、发行人控股股东及实际控制人的简要情况

### （一）控股股东

中方财团目前持有本公司 52% 的股份，为本公司控股股东，其成立于 1996 年 4 月 19 日，注册资本及实收资本为 13,000 万美元，法定代表人为李铭卫，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 16 楼，主营业务：实业投资，货物仓储，投资咨询服务。自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定经营的 14 种进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务（钢材、胶合板、木材进口经营权已批准）；承办中外合资经营、合作生产业务；开展“三来一补”的国内贸易。（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）

截至本招股说明书摘要签署之日，中方财团股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	36,800,000	28.31
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	30,000,000	23.08
3	苏州苏高新集团有限公司	10,000,000	7.69
4	江苏省国信集团有限公司	10,000,000	7.69
5	中国华能集团有限公司	6,000,000	4.62
6	中粮集团有限公司	5,600,000	4.31
7	中远海运（天津）有限公司	5,600,000	4.31
8	邦信资产管理有限公司	4,000,000	3.08
9	农银国际投资（苏州）有限公司	4,000,000	3.08
10	中化资产管理有限公司	3,600,000	2.77
11	中国技术进出口集团有限公司	3,600,000	2.77
12	中国长城工业集团有限公司	3,600,000	2.77
13	中国节能环保集团有限公司	3,600,000	2.77
14	中国中央电视台	3,600,000	2.77
	<b>合计</b>	<b>130,000,000</b>	<b>100.00</b>

中方财团 2018 年及 2019 年 1-6 月的基本财务数据（母公司）为：

单位：元



日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2018.12.31/ 2018 年度	3,273,636,090.12	2,621,943,780.20	288,371,723.92	天衡苏审字 (2019) 00166 号
2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	3,375,389,811.26	2,723,458,840.08	101,515,059.88	未经审计

## (二) 实际控制人

本公司的实际控制人为园区国控，持有本公司控股股东中方财团 28.31% 的股份，园区国控作为本公司的实际控制人，在报告期内未发生变化。园区国控成立时间为 1994 年 1 月 25 日，注册资本和实收资本为 388,696 万元，法定代表人为钱晓红，注册地址为苏州工业园区现代大道 999 号现代大厦 10 楼，经营范围为经园区国资办授权的国有资产经营业务（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）。

根据苏州工业园区管理委员会于 2005 年 2 月 3 日下发的《关于建立苏州工业园区国有资产控股发展有限公司（苏州工业园区国有资产监督管理办公室）的通知》（苏园工[2005]13 号），园区国控行使苏州工业园区国有资产监督管理办公室的职能。

根据 2014 年 3 月 30 日《园区工委、管委会关于国资办、国控公司实施政企分开的通知》（苏园工〔2014〕56 号），园区国控作为国有资本投资运营公司，经园区国资办授权对其控股企业行使出资人权利，实施价值形态的产权管理和资本运作管理，园区国控的主要发展方向为资本运营，接受园区国资办的监督管理。

园区国控 2018 年及 2019 年 1-6 月的基本财务数据（母公司）如下：

单位：元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2018.12.31/ 2018 年度	38,032,560,681.73	18,056,079,029.86	567,524,605.15	大信审字[2019]第 15-00030 号
2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	36,685,213,235.92	17,658,735,805.32	-58,400,815.41	未经审计

## 九、财务会计信息和管理层讨论分析

### (一) 合并财务会计报表

#### 中新集团合并资产负债表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

资产	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：				
货币资金	5,004,983,929.70	3,234,660,894.27	3,428,055,932.28	1,952,263,028.21
应收票据	3,590,000.00	1,250,000.00	1,100,000.00	1,100,117.80
应收账款	365,601,074.10	206,800,191.22	355,076,811.31	409,188,977.69
预付款项	13,173,855.74	13,964,152.39	15,951,927.44	11,385,098.25
其他应收款	669,082,979.46	1,221,283,899.21	835,588,586.49	175,464,394.63
存货	6,601,481,997.80	8,947,472,974.41	8,514,377,240.69	8,355,259,489.44
委托贷款	220,000,000.00	-	220,000,000.00	264,000,000.00
一年内到期的长期应收款	134,264,433.67	135,366,491.98	11,942,722.55	60,255,978.68
其他流动资产	152,685,557.97	268,580,927.87	205,266,914.95	89,074,439.05
<b>流动资产合计</b>	<b>13,164,863,828.44</b>	<b>14,029,379,531.35</b>	<b>13,587,360,135.71</b>	<b>11,317,991,523.75</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	130,240,504.00	93,160,504.00	97,160,504.00
长期应收款	212,733,657.96	218,320,480.54	353,686,972.49	605,000,275.31
长期股权投资	2,586,333,789.70	3,458,648,220.79	3,566,662,594.09	3,359,218,798.97
其他非流动金融资产	252,855,895.54	-	-	-
投资性房地产	2,469,517,704.89	2,415,738,767.82	2,220,832,127.54	1,979,202,430.09
固定资产	1,279,081,740.21	1,324,679,080.88	1,465,784,440.99	1,479,275,800.10
在建工程	542,722,597.28	260,943,676.19	112,827,836.43	62,108,784.68
无形资产	175,624,519.94	182,230,374.52	227,458,726.96	232,190,517.05
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,998,865.02	2,397,923.61	2,012,805.57	8,434,445.11
递延所得税资产	458,423,872.36	504,572,412.01	544,994,548.02	519,688,235.34
其他非流动资产	10,008,783.00	11,987,983.00	3,541,383.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,989,301,425.90</b>	<b>8,509,759,423.36</b>	<b>8,590,961,939.09</b>	<b>8,342,279,790.65</b>
<b>资产总计</b>	<b>21,154,165,254.34</b>	<b>22,539,138,954.71</b>	<b>22,178,322,074.80</b>	<b>19,660,271,314.40</b>

## 中新集团合并资产负债表（续）

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

负债和股东权益	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动负债：				
短期借款	915,000,000.00	705,000,000.00	1,208,400,000.00	1,305,700,000.00
应付票据	-	-	-	40,700,000.00
应付账款	1,636,449,406.60	1,971,980,075.79	2,032,013,297.74	2,257,397,257.13
预收款项	1,363,888,584.83	3,539,757,614.70	2,915,694,096.50	1,081,648,766.66
应付职工薪酬	121,112,318.11	150,131,930.88	138,951,834.73	133,907,047.15
应交税费	902,870,913.12	634,310,831.33	866,827,255.56	829,719,715.57
其他应付款	1,745,939,053.17	2,584,799,680.33	2,801,430,554.87	2,128,720,882.93
一年内到期的非流动负债	542,796,666.66	487,666,666.66	469,000,000.00	1,025,250,000.00
其他流动负债	60,683,366.69	74,975,075.97	51,773,749.80	36,361,461.69
<b>流动负债合计</b>	<b>7,288,740,309.18</b>	<b>10,148,621,875.66</b>	<b>10,484,090,789.20</b>	<b>8,839,405,131.13</b>
非流动负债：				
长期借款	1,467,460,086.10	1,418,173,283.87	1,738,459,792.63	1,945,228,035.86
递延收益	162,580,670.22	161,401,994.87	165,326,409.16	164,156,036.56
递延所得税负债	30,231,142.93	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,660,271,899.25</b>	<b>1,579,575,278.74</b>	<b>1,903,786,201.79</b>	<b>2,109,384,072.42</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,949,012,208.43</b>	<b>11,728,197,154.40</b>	<b>12,387,876,990.99</b>	<b>10,948,789,203.55</b>
股东权益：				
股本	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	21,883,266.96	21,883,266.96	21,702,948.40	21,702,948.40
其他综合收益	939,173.58	2,220,973.50	2,308,220.71	1,942,539.18
盈余公积	397,750,594.54	397,750,594.54	311,805,192.18	277,600,830.14
未分配利润	6,898,815,653.81	5,873,334,258.37	4,981,120,455.42	4,191,637,756.48
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>8,668,388,688.89</b>	<b>7,644,189,093.37</b>	<b>6,665,936,816.71</b>	<b>5,841,884,074.20</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>3,536,764,357.02</b>	<b>3,166,752,706.94</b>	<b>3,124,508,267.10</b>	<b>2,869,598,036.65</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>12,205,153,045.91</b>	<b>10,810,941,800.31</b>	<b>9,790,445,083.81</b>	<b>8,711,482,110.85</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>21,154,165,254.34</b>	<b>22,539,138,954.71</b>	<b>22,178,322,074.80</b>	<b>19,660,271,314.40</b>

## 中新集团合并利润表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项 目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	3,595,979,595.66	3,458,785,165.46	4,045,695,202.34	6,507,446,383.92
减：营业成本	1,997,408,106.70	2,028,960,630.26	2,628,938,265.82	4,548,903,383.46
税金及附加	429,134,121.68	140,353,570.57	234,940,737.94	547,952,399.23
销售费用	76,835,105.01	66,504,663.07	80,145,902.16	95,192,698.97
管理费用	117,241,255.80	234,692,309.96	226,537,269.41	216,828,828.60
财务费用	4,743,077.05	25,212,263.35	59,867,777.65	191,741,204.18
其中：利息费用	18,282,702.01	56,347,176.09	89,391,115.86	224,090,424.23
利息收入	14,512,402.34	34,612,503.63	30,609,659.54	38,553,532.33
加：其他收益	26,515,040.79	68,709,848.27	65,651,934.02	-
投资收益	668,906,230.95	506,257,655.96	585,040,627.21	320,318,980.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	295,618,809.42	441,526,423.12	533,672,905.52	217,425,340.11
公允价值变动收益	-5,085,396.52	-	-	-
资产减值损失	-60,825,818.74	12,323,164.39	3,708,947.63	-170,558,839.49
信用减值损失	15,835.92	-	-	-
资产处置收益/（损失）	3,687,279.22	2,985,777.78	-1,109,526.85	85,359.57
<b>二、营业利润</b>	<b>1,603,831,101.04</b>	<b>1,553,338,174.65</b>	<b>1,468,557,231.37</b>	<b>1,056,673,370.08</b>
加：营业外收入	1,806,726.10	189,082,937.09	37,636,660.02	52,546,697.26
减：营业外支出	1,203,202.60	1,799,990.43	643,485.82	10,886,948.57
<b>三、利润总额</b>	<b>1,604,434,624.54</b>	<b>1,740,621,121.31</b>	<b>1,505,550,405.57</b>	<b>1,098,333,118.77</b>
减：所得税费用	240,511,698.11	305,999,560.49	229,080,173.40	193,190,431.71
<b>四、净利润</b>	<b>1,363,922,926.43</b>	<b>1,434,621,560.82</b>	<b>1,276,470,232.17</b>	<b>905,142,687.06</b>
归属于母公司股东的净利润	978,245,349.91	978,159,205.31	823,687,060.98	603,746,957.72
少数股东损益	385,677,576.52	456,462,355.51	452,783,171.19	301,395,729.34
<b>五、每股收益</b>				
（一）基本每股收益	0.73	0.73	0.61	0.45
（二）稀释每股收益	0.73	0.73	0.61	0.45
<b>其他综合收益/（亏损）</b>	<b>-1,281,799.92</b>	<b>-87,247.21</b>	<b>365,681.53</b>	<b>452,881.17</b>
综合收益总额	1,362,641,126.51	1,434,534,313.61	1,276,835,913.70	905,595,568.23
归属于母公司股东的综合收益总额	976,963,549.99	978,071,958.10	824,052,742.51	604,199,838.89
归属于少数股东的综合收益总额	385,677,576.52	456,462,355.51	452,783,171.19	301,395,729.34

## 中新集团合并现金流量表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016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	2,308,597,664.16	4,270,226,485.61	6,179,887,370.50	6,115,998,418.35
收到其他与经营活动有关的现金	329,847,081.70	517,505,364.01	727,063,710.00	853,837,136.17
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,638,444,745.86</b>	<b>4,787,731,849.62</b>	<b>6,906,951,080.50</b>	<b>6,969,835,554.52</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,538,067,797.22	1,919,117,804.61	2,795,747,952.02	1,985,412,062.73
支付给职工以及为职工支付的现金	204,816,609.87	339,207,535.90	314,765,654.21	314,672,523.36
支付的各项税费	484,463,741.60	838,848,681.66	741,557,550.76	910,516,709.46
支付其他与经营活动有关的现金	322,155,163.74	436,862,934.49	671,074,264.50	866,837,312.32
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,549,503,312.43</b>	<b>3,534,036,956.66</b>	<b>4,523,145,421.49</b>	<b>4,077,438,607.87</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>88,941,433.43</b>	<b>1,253,694,892.96</b>	<b>2,383,805,659.01</b>	<b>2,892,396,946.65</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,271,425,604.02	1,106,350,526.14	934,824,533.42	807,191,907.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	976,465,870.85	-	2,868,392.60	59,795,299.41
取得投资收益收到的现金	27,796,002.01	438,535,977.35	185,695,721.28	190,815,102.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,468,023.60	5,785,280.85	2,470,072.21	412,318.70
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,288,155,500.48</b>	<b>1,550,671,784.34</b>	<b>1,125,858,719.51</b>	<b>1,058,214,627.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	400,229,882.67	414,954,905.88	412,507,089.51	267,530,771.37
处置子公司及其他营业单位减少的现金净额	-	-	-	-
投资支付的现金	358,939,144.34	885,870,702.20	1,132,755,851.36	656,556,028.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>759,169,027.01</b>	<b>1,300,825,608.08</b>	<b>1,545,262,940.87</b>	<b>924,086,799.37</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,528,986,473.47</b>	<b>249,846,176.26</b>	<b>-419,404,221.36</b>	<b>134,127,828.18</b>
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	62,560,000.00	102,682,400.00	7,440,000.00	16,580,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	62,560,000.00	102,682,400.00	7,440,000.00	16,580,000.00
取得借款收到的现金	1,253,711,036.00	1,899,640,225.00	2,925,566,279.65	3,489,255,848.99
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,316,271,036.00</b>	<b>2,002,322,625.00</b>	<b>2,933,006,279.65</b>	<b>3,505,835,848.99</b>
偿还债务支付的现金	1,004,770,962.74	2,959,880,067.10	3,085,521,057.69	5,893,916,666.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186,242,791.38	487,464,813.96	368,841,047.99	462,212,462.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	122,161,291.71	351,310,669.81	202,779,368.57	152,362,522.05
支付其他与筹资活动有关的现金	2,831,056.52	165,409,327.30	200,129.80	236,447.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,193,844,810.64</b>	<b>3,612,754,208.36</b>	<b>3,454,562,235.48</b>	<b>6,356,365,576.79</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>122,426,225.36</b>	<b>-1,610,431,583.36</b>	<b>-521,555,955.83</b>	<b>-2,850,529,727.80</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,906.89	15,228.52	3,580.75	28,344.56
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	<b>1,740,358,039.15</b>	<b>-106,875,285.62</b>	<b>1,442,849,062.57</b>	<b>176,023,391.59</b>
加：年/期初现金及现金等价物余额	3,199,411,258.09	3,306,286,543.71	1,863,437,481.14	1,687,414,089.55
<b>六、年/期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,939,769,297.24</b>	<b>3,199,411,258.09</b>	<b>3,306,286,543.71</b>	<b>1,863,437,481.14</b>

## 中新集团合并现金流量表补充材料

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>(1) 将净利润调节为经营活动现金流量</b>				
净利润	1,363,922,926.43	1,434,621,560.82	1,276,470,232.17	905,142,687.06
加：坏账准备	-	54,100.32	-2,262,729.22	7,566,392.27
信用减值损失	-15,835.92	-	-	-
存货跌价准备	60,825,818.74	-12,377,264.71	-1,446,218.41	158,880,025.70
固定资产减值准备	-	-	-	3,254,821.56
商誉减值损失	-	-	-	857,599.96
固定资产折旧	56,513,470.33	120,652,755.48	126,012,459.29	129,805,032.01
投资性房地产摊销	63,238,372.69	122,312,345.81	111,052,073.76	100,988,513.27
无形资产摊销	3,239,189.83	7,981,478.44	9,371,771.15	6,595,838.22
长期待摊费用摊销	359,956.23	587,938.95	772,408.16	1,847,162.58
处置非流动资产的损失/（收益）	-3,652,615.69	-2,902,341.02	1,109,526.85	-85,359.57
财务费用	15,889,363.91	50,806,094.97	82,828,659.40	224,062,079.67
投资收益	-668,906,230.95	-506,257,655.96	-585,040,627.21	-320,318,980.52
公允价值变动收益	5,085,396.52	-	-	-
收回长期应收款利得	-	-162,075,436.92	-34,253,953.12	-
存货的减少/（增加）	893,520,910.32	-422,249,879.71	-159,197,679.11	2,280,362,306.59
投资性房地产的处置	9,526,326.81	951,645.08	24,779,934.63	159,266,485.38
经营性应收项目的减少/（增加）	-171,092,639.81	195,745,917.22	77,510,567.76	122,555,019.35
经营性应付项目的增加/（减少）	-1,573,892,258.01	385,421,498.18	1,481,405,545.59	-807,947,820.27
递延所得税资产的减少/（增加）	33,280,636.08	40,422,136.01	-25,306,312.68	-80,434,856.61
递延所得税负债的增加	1,098,645.92	-	-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>88,941,433.43</b>	<b>1,253,694,892.96</b>	<b>2,383,805,659.01</b>	<b>2,892,396,946.65</b>
<b>(2) 现金及现金等价物净变动情况：</b>				
现金的年/期末余额	4,939,769,297.24	3,199,411,258.09	3,306,286,543.71	1,863,437,481.14
减：现金的年/期初余额	3,199,411,258.09	3,306,286,543.71	1,863,437,481.14	1,687,414,089.55
现金及现金等价物净增加/（减少）额	1,740,358,039.15	-106,875,285.62	1,442,849,062.57	176,023,391.59

## （二）报告期内的非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》的规定，发行人报告期内非经常性损益明细情况如下表所示：

单位：元

非经常性损益项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置收益/（损失）	342,720,607.59	23,781,495.11	2,102,767.70	46,515,838.96
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,720,487.74	8,449,347.75	6,558,875.72	21,211,817.65
计入当期损益的政府补助	26,515,040.79	68,709,848.27	65,651,934.02	49,450,414.77
委托贷款及企业间借款投资收益	14,891,388.41	31,187,481.11	11,661,256.75	13,384,785.84
保本浮动收益型投资产品投资收益	-	3,128,275.16	2,382,350.28	-
收取的商业违约金	1,523,051.61	2,662,175.30	1,094,669.59	2,565,983.12
无需支付的工程款	-	22,853,123.45	-	-
支付大额的商业违约金	-	-	-	-10,140,000.00
计入营业外收入的长期应收款收回	-	162,075,436.92	34,253,953.12	-
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-884,864.58	-224,352.25	1,644,551.49	-216,649.20
<b>非经常性损益项目合计</b>	<b>387,485,711.56</b>	<b>322,622,830.82</b>	<b>125,350,358.67</b>	<b>122,772,191.14</b>
非经常性损益的所得税影响数	767,826.74	27,128,882.91	15,078,526.92	4,746,505.16
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	52,862,570.37	153,229,569.68	66,930,714.49	74,403,015.31
<b>归属于本公司普通股股东的非经常性损益净影响数</b>	<b>333,855,314.45</b>	<b>142,264,378.23</b>	<b>43,341,117.26</b>	<b>43,622,670.67</b>

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，归属于本公司普通股股东的非经常性损益净影响数占归属于母公司股东净利润的比重分别为 7.23%、5.26%、14.54% 及 34.13%。

分析报告期内的非经常性损益构成，主要原因是 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月应收江苏南通苏通科技产业园区管理委员会、苏通控股等单位的相关款项所产生的资金占用费分别为 2,121.18 万元、655.89 万元、844.93 万元及 272.05 万元，2016 年 8 月处置子公司市政工程的收益 5,116.00 万元和 2017 年 5 月处置子公司苏通市政的收益 321.23 万元，2018 年处置苏州金辉新园以及南通苏通科技产业园滨江房产的损益 2,087.92 万元。

另外，2016 年度公司提前与承租人苏州工业园区左岸明珠酒店有限公司解除支付解约赔偿金 1,014 万元。2018 年度，由于子公司苏宿市政注销，根据

审计结算核销无需支付的工程款确认营业外收入 2,285.31 万元。2017 年度和 2018 年度，公司收到滨江地产偿还的长期应付款，超过初始确认金额部分分别确认营业外收入 3,425.40 万元和 16,207.54 万元。

2019 年 1-6 月，公司集中处置住宅及商业房地产。其中，处置吴中置地 100.00% 股权和和瑞地产 51.00% 股权，分别实现处置子公司收益 16,659.96 万元和 4,861.46 万元；处置左岸地产 30.00% 股权、恒熠咨询 30.00% 股权、尚源房产 19.40% 股权、联鑫置业 16.66% 股权及圆融集团 25% 股权，分别实现长期股权投资处置收益 636.62 万元、3,687.50 万元、1,259.78 万元、1,356.53 万元和 5,444.94 万元。

除上述之外，还有一部分政府补助。报告期内，本公司政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	与资产/收益相关
企业发展引导资金	5.00	5.00	20.00	-	与收益相关
太湖水污染治理专项资金	162.81	325.62	327.12	305.62	与资产相关
企业污染减排支持资金	57.21	114.42	114.42	114.42	与资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	47.67	95.33	53.33	53.33	与资产相关
高新技术产业发展资金（租赁商户信息平台补贴）	6.84	13.67	13.67	13.67	与资产相关
节能补贴	-	-	-	80.00	与收益相关
绿色建筑奖励	9.64	6.20	7.75	11.09	与资产相关
即征即退污泥增值税	623.64	1,495.27	1,111.99	479.85	与收益相关
污泥干化处置补贴	1,555.61	4,550.00	4,700.00	3,746.40	与收益相关
污泥处置引导资金	17.86	-	-	-	与资产相关
增值税加计扣除	23.64	-	-	-	与收益相关
其他与资产相关补助	106.05	170.47	148.60	109.05	与资产相关
其他与收益相关补助	35.55	94.99	68.30	31.60	与收益相关
<b>合计</b>	<b>2,651.50</b>	<b>6,870.98</b>	<b>6,565.19</b>	<b>4,945.04</b>	-
其中：计入其他收益	2,651.50	6,870.98	6,565.19	-	-
计入营业外收入	-	-	-	4,945.05	-

### （三）公司财务指标

本公司报告期内的主要财务指标如下表所示：

财务指标	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.81	1.38	1.30	1.28



财务指标	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
速动比率	0.90	0.50	0.48	0.34
资产负债率（母公司）	45.37%	45.12%	51.88%	56.05%
资产负债率（合并）	42.30%	52.03%	55.86%	55.69%
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例	0.06%	0.07%	0.09%	0.10%
财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次）	12.56	12.31	10.59	12.48
存货周转率（次）	0.26	0.23	0.31	0.47
息税折旧摊销前利润（万元）	166,530.39	210,110.08	192,695.74	166,889.69
利息保障倍数	22.21	11.93	10.22	4.82
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.07	0.93	1.77	2.14
每股净现金流量（元/股）	1.29	-0.08	1.07	0.13

注：上述指标的计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债

资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%

应收账款周转率=销售收入÷应收账款平均余额

存货周转率=销售成本÷存货平均余额

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出-资本化利息费用+资本化利息本期费用化+固定资产折旧+投资性房地产折旧摊销+无形资产摊销+长期待摊费用摊销额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出-资本化利息费用+资本化利息本期费用化)/利息支出

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动的现金流量净额÷期末普通股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末普通股份总数

本公司报告期内净资产收益率和每股收益情况如下表所示：

项目	期间	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	2016年度	10.90%	0.45	0.45
	2017年度	13.17%	0.61	0.61
	2018年度	13.67%	0.73	0.73
	2019年1-6月	11.96%	0.73	0.73
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	2016年度	10.11%	0.42	0.42
	2017年度	12.48%	0.58	0.58
	2018年度	11.68%	0.62	0.62
	2019年1-6月	7.88%	0.48	0.48

#### （四）管理层讨论分析

##### 1、财务状况分析

截至2019年6月30日，公司流动资产占总资产的62.23%，非流动资产占总资产的37.77%，占比较高的项目包括存货（占总资产的31.21%）、长期股权投资（占

总资产的12.23%)、货币资金(占总资产的23.66%)、投资性房地产(占总资产的11.67%)等。

作为园区开发运营类企业,本公司的业务结构及特点决定了公司拥有较大比例的开发及储备项目,以及较大比例已出租的物业,因此公司资产中存货和投资性房地产占比较高。另外,本公司的绿色公用业务除通过控股子公司参与外,还通过联营、合营和参股公司参与,因此,本公司长期股权投资占总资产比例较高。

总体而言,本公司的资产结构较为合理,与自身的业务模式相匹配,符合区域开发类企业特点。

报告期内各期末,公司的资产负债率呈现下降趋势,截至2019年6月30日,公司资产负债率为42.30%,扣除预收款项后的资产负债率为38.33%,处于正常水平。公司的负债结构中,占比较高的项目包括长期借款、预收款项、应付账款、短期借款及其他应付款。截至2019年6月30日,公司流动负债占负债总额的比例为81.45%,非流动负债占负债总额的比例为18.55%。其中,预收款项占负债总额比例为15.24%,其他应付款占负债总额比例为19.51%,应付账款占负债总额比例为18.29%,长期借款占总负债总额比例为16.40%,短期借款占总负债总额比例为10.22%。

本公司的负债结构与公司的资产结构相匹配:存货、投资性房产及长期股权投资占比较高,资金周转周期相对较长,需要获得大量稳定的资金支持,因此短期借款比例、长期借款比例和一年内到期的非流动负债比例较高;报告期内,按照房地产开发企业收入确认的要求,待商品房竣工验收办理移交手续后,方可将预收到的售房款转入主营业务收入,这使得房地产开发业务占比较高的企业一般都会有较多的预收账款;公司应付账款主要是应付建设工程公司的项目工程款。

报告期内,公司的流动比率和速动比率较平稳且处于合理水平。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目多数处于长三角地区,该区域房地产市场发展较快,发行人的项目地理位置相对优越,公司业务经营策略得当,存货质量优良,变现能力较强。

报告期内,发行人围绕园区综合运营开发这一主营业务,主要通过自身利润再投入和银行借款方式,加大综合开发力度,不断提升公司在行业中的竞争实力。同时,报告期内公司资产负债率维持在相对较高水平,其原因主要是公司处于快

速发展期，为配合后期开发项目向银行借款所致。

报告期内，公司利息保障倍数整体呈上升趋势，主要是公司不断提升盈利水平，同时合理控制银行借款规模及相应利息支出所致。

2016年-2018年，公司存货周转率出现下滑，系公司房地产项目销售主要交付的是住宅尾盘和办公楼，去化速度变慢所致。2018年度公司应收账款周转率较2017年有所上升，主要是中新苏通收回前期应收工程款所致。2018年度，由于公司主要销售处置住宅尾盘和办公楼，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率略低于同行业平均水平。

综上，公司董事会和管理层认为：本公司资产整体质量优良，处于良好使用及良好周转状态，资产减值准备计提符合资产质量的实际情况，计提金额充分、合理。公司在采取积极的经营策略同时，资产负债率、流动比率、速动比率均是与现有的经营规模相适应的，公司长期和短期偿债能力都不存在偿债风险。

## 2、盈利能力分析

报告期内，本公司的营业收入、营业成本及营业毛利构成情况如下：

单位：万元

项目		2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
		金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
主营业务收入	土地一级开发	42,178.63	11.73	114,036.31	32.97	94,189.65	23.28	70,769.67	10.88
	房地产开发与经营	270,004.40	75.09	137,364.03	39.71	207,310.11	51.24	425,617.23	65.40
	市政公用	24,179.14	6.72	44,384.65	12.83	43,302.92	10.70	49,057.63	7.54
	多元化服务	19,847.05	5.52	46,985.92	13.58	45,103.20	11.15	44,733.89	6.87
	主营业务收入合计	356,209.22	99.06	342,770.91	99.10	389,905.89	96.38	590,178.42	90.69
其他营业收入		3,388.74	0.94	3,107.60	0.90	14,663.63	3.62	60,566.22	9.31
营业收入合计		359,597.96	100.00	345,878.51	100.00	404,569.52	100.00	650,744.64	100.00
主营业务成本	土地一级开发	20,121.66	10.07	56,888.36	28.04	50,024.17	19.03	46,295.82	10.18
	房地产开发与经营	147,389.67	73.79	84,610.03	41.70	147,804.49	56.22	325,913.18	71.65
	市政公用	17,931.61	8.98	34,386.14	16.95	34,479.32	13.12	39,062.36	8.59
	多元化服务	13,168.48	6.59	26,345.68	12.98	27,168.14	10.33	26,639.11	5.86
	主营业务成本合计	198,611.42	99.43	202,230.21	99.67	259,476.13	98.70	437,910.47	96.27
其他营业成本		1,129.39	0.57	665.86	0.33	3,417.70	1.30	16,979.87	3.73
营业成本合计		199,740.81	100.00	202,896.07	100.00	262,893.83	100.00	454,890.35	100.00
毛利	土地一级开发	22,056.97	13.80	57,147.95	39.97	44,165.48	31.17	24,473.85	12.50
	房地产开发与经营	122,614.73	76.70	52,754.00	36.90	59,505.62	42.00	99,704.05	50.91
	市政公用	6,247.53	3.91	9,998.51	6.99	8,823.60	6.23	9,995.27	5.10
	多元化服务	6,678.57	4.18	20,640.24	14.44	17,935.06	12.66	18,094.78	9.24
	主营业务毛利合计	157,597.79	98.59	140,540.70	98.29	130,429.76	92.06	152,267.95	77.75
其他业务毛利		2,259.35	1.41	2,441.74	1.71	11,245.93	7.94	43,586.35	22.25

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
综合毛利	159,857.15	100.00	142,982.44	100.00	141,675.69	100.00	195,854.29	100.00

### (1) 营业收入分析

本公司围绕“园区开发运营”这一主营业务，集土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用及多元化服务于一体，报告期内公司的主营业务收入情况分析如下：

本公司的土地一级开发收入系中新科技城、苏通科技产业园、苏宿产业园、乐余项目、苏滁项目和海虞项目的土地一级开发收入，由于土地一级开发单笔业务金额较大，开发时间较长，收入实现受市场情况及土地出让情况的影响，因此报告期内公司土地一级开发业务收入有一定波动。2016年度，公司土地一级开发业务实现营业收入70,769.67万元，较上年同期减少20,278.64万元，减幅为22.27%，主要是公司考虑到苏州市持续高涨的土地市场行情和苏州市土地限价拍卖政策规定，当地政府与公司协商，调整了土地出让计划，未安排中新科技城项目土地出让，主要为苏宿产业园项目等其他项目土地出让。2017年度，公司土地一级开发收入较上年同期增加23,419.98万元，增幅为33.09%，主要系苏滁项目实现土地出让。2018年度，公司土地一级开发收入较上年同期增加19,846.67万元，增幅为21.07%，主要系苏滁项目、海虞项目、苏通科技产业园本年结算金额增长较快。2019年1-6月，公司土地一级开发收入较上年同期减少44,575.35万元，降幅为51.38%，主要系公司苏宿工业园项目、海虞项目和苏通科技产业园项目本期结算金额减少所致。

本公司的房地产开发与经营收入包括公司开发型物业的销售收入和持有型物业的出租收入。2016年度，公司房地产开发与经营板块实现营业收入425,617.23万元，较上年同期增加191,187.25万元，增幅为81.55%，主要原因是受房地产市场回暖影响，公司房地产开发项目销售理想，且本期达到竣工结转的项目相比上年同期增加。2017年度，公司房地产开发与经营板块实现营业收入207,310.11万元，较上年同期减少218,307.12万元，继2016年房地产市场交易活跃后进入相对平稳阶段。2018年度，公司房地产开发与经营板块实现营业收入137,364.03万元，较上年同期减少69,946.08万元，房地产市场交易继续降温。2019年1-6月，公司房地产开发与经营板块实现营业收入270,004.40万元，较上

年同期增加 203,282.84 万元，增幅为 304.67%，主要系公司集中处置住宅和商业房地产项目，导致 2019 年 1-6 月房地产开发与经营板块占营业收入比重大幅上升，但为一次性处置住宅和商业房地产项目资产所致。截至本招股说明书摘要签署日，公司已去化完毕住宅和商业房地产项目资产，未来房地产开发与经营主要从事长租公寓、工业厂房、商业租赁等国家政策鼓励的不动产相关业务。

本公司的市政公用收入主要包括供水供电管网、道路桥梁、驳岸、土方、基础设施 BT 建设等市政工程收入及供水、污水处理、燃气、供热发电及生态环保技术等公用事业收入。2016 年度，公司市政公用业务板块实现营业收入 49,057.63 万元，比上年同期减少 28,343.81 万元，减幅为 36.62%，主要原因是在激烈竞争环境下，公司处置市政工程，导致本期承接的工程量同比减少。2017 年度，公司市政公用业务板块实现营业收入 43,302.92 万元，较上年同期减少 5,754.71 万元，主要系在激烈竞争的环境下，公司处置市政工程及苏通市政等子公司，导致承接的市政工程量有所减少。2018 年度，公司市政公用业务板块实现营业收入 44,384.65 万元，与上年同期基本持平。2019 年 1-6 月，公司市政公用业务板块实现营业收入 24,179.14 万元，较去年同期增长 2,651.16 万元，增幅为 12.31%，主要系环境技术等业务产能逐步释放所致。

本公司的多元化服务收入主要包括专业服务收入（招商代理服务、企业服务代理费、工程代理服务费等）、咨询服务收入、物业管理服务收入、酒店管理服务收入、销售商品收入等。2016 年度，公司多元化服务业务板块实现营业收入 44,733.89 万元，比上年同期减少 2,339.39 万元，减幅为 4.97%，主要原因是上年同期苏通科技产业园有根据拍地情况确认软件转移收入，而本期没有土地出让，故相应减少与此挂钩的软件转移收入。2017 年度，公司多元化服务业务板块实现营业收入 45,103.20 万元，与上年同期基本持平。2018 年度，公司多元化服务业务板块实现营业收入 46,985.92 万元，比上年同期增长 1,882.72 万元，增幅为 4.17%，主要系高毛利率的咨询服务收入增加。2019 年 1-6 月，公司多元化服务业务板块实现营业收入 19,847.05 万元，较上年同期下降 5,883.85 万元，降幅为 22.87%，主要系专业服务和咨询服务业务收入同比下降所致。

报告期内公司其他营业收入主要包括转让投资性房地产的收入及代建管理费收入。2016 年度，公司其他营业收入 60,566.22 万元，比上年同期增加 54,820.16 万元，增幅为 954.05%，主要原因是出售翡翠湖项目 203 套公寓（面积约 16,877.94

平方米)以及5套商铺(面积约224.30平方米)实现收入37,825万元,出售福斯厂房实现收入8,018万元,出售中新科技城综合服务楼(约22,639.72平方米)实现收入9,392万元,出售新国际学校(房屋面积309.77平方米、土地面积44,954.59平方米)实现收入3,559万元。2017年度,公司其他营业收入14,663.63万元,主要系出售老国际学校项目实现收入7,484.77万元,出售中新翡翠项目实现收入3,933.52万元,出售姑苏会项目配套设施实现收入37.15万元等。2018年度,公司其他营业收入3,107.60万元。2019年1-6月,公司其他营业收入为3,388.74万元。

## (2) 主营业务毛利率分析

报告期内本公司毛利率情况如下:

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
土地一级开发	52.29%	50.11%	46.89%	34.58%
房地产开发与经营	45.41%	38.40%	28.70%	23.43%
市政公用	25.84%	22.53%	20.38%	20.37%
多元化服务	33.65%	43.93%	39.76%	40.45%
<b>主营业务毛利率</b>	<b>44.24%</b>	<b>41.00%</b>	<b>33.45%</b>	<b>25.80%</b>
<b>综合毛利率</b>	<b>44.45%</b>	<b>41.34%</b>	<b>35.02%</b>	<b>30.10%</b>
<b>综合毛利率</b>	<b>44.45%</b>	<b>41.34%</b>	<b>35.02%</b>	<b>30.10%</b>

报告期内,公司综合毛利率持续上升。2017年度,公司综合毛利率为35.02%,较上年同期提高4.92个百分点,主要系土地一级开发收入占比提高以及毛利率提高。2018年,公司综合毛利率为41.34%,较上年提高6.32%,主要系各板块的毛利率均有所提高:土地价格提高使得土地开发及多元服务中的咨询服务毛利率提高;已完工项目销售价格提高使得房产开发与经营业务毛利率提高。2019年1-6月,公司综合毛利率为44.45%,较上年提高3.11%,主要系房地产开发与经营及市政公用板块毛利率同比上升:购地成本较低的木渎置地苏胥湾集中交房导致房地产开发与经营业务毛利率提高;煤炭价格同比下降导致市政公用业务毛利率提高。

报告期内,公司各业务板块毛利率变化情况如下:

### 1、土地一级开发

报告期内发行人的土地一级开发收入为中新科技城、苏通科技产业园、苏宿园区项目、乐余项目、苏滁项目及海虞项目的收入。

单位：万元

项目		2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
中新科技城—商住地	营业收入	953.81	2,170.64	3,728.21	13,083.26
	营业成本	84.92	130.44	738.11	1,148.11
	毛利率	91.10%	93.99%	80.20%	91.22%
中新科技城—工业地	营业收入	21.12	42.25	42.25	42.25
	营业成本	21.86	43.71	43.71	43.71
	毛利率	-3.50%	-3.46%	-3.46%	-3.46%
苏通科技产业园	营业收入	8,929.17	36,141.37	26,130.09	25,266.81
	营业成本	7,596.46	31,203.28	22,753.48	22,201.22
	毛利率	14.93%	13.66%	12.92%	12.13%
苏宿园区	营业收入	-	23,266.99	30,610.51	23,946.36
	营业成本	-	6,232.15	15,819.45	19,925.73
	毛利率	-	73.21%	48.32%	16.79%
乐余项目	营业收入	-	-	-	486.30
	营业成本	-	-	-	-
	毛利率	-	-	-	100.00%
苏滁项目	营业收入	30,351.78	41,336.70	29,309.65	4,437.43
	营业成本	11,341.18	13,880.14	7,969.46	649.98
	毛利率	62.63%	66.42%	72.81%	85.35%
海虞项目	营业收入	1,922.75	11,078.37	4,368.95	3,507.26
	营业成本	1,077.24	5,398.64	2,699.97	2,327.07
	毛利率	43.97%	51.27%	38.20%	33.65%
小计	营业收入	<b>42,178.63</b>	<b>114,036.32</b>	<b>94,189.65</b>	<b>70,769.67</b>
	营业成本	<b>20,121.66</b>	<b>56,888.36</b>	<b>50,024.17</b>	<b>46,295.82</b>
	毛利率	<b>52.29%</b>	<b>50.11%</b>	<b>46.89%</b>	<b>34.58%</b>

2006年4月，发行人与园区管委会签订《中新科技城合作开发项目协议》，受园区管委会委托对中新科技城地块进行土地一级开发。中新科技城规划面积399.01公顷，可实现租售面积约244公顷，其中商住地、工业地分别约为140公顷、104公顷。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，中新科技城土地一级开发分别实现毛利率91.22%、80.20%、93.99%及91.10%，毛利率整体较高，主要原因是：

根据中新科技城土地一级开发模式，发行人土地一级开发成本除支付土地开发成本和直接税费外，还分摊了项目配套建设开发成本。由于工业地拍卖价格较低，而商住地拍卖价格较高，因而工业地开发毛利率较低甚至为负，而商住地开

发则毛利率较高。但二者是不可分割的、相辅相成的，发行人通过开发工业地并交予政府回收后拍卖，以期进行大量的招商引资，从而推动中新科技城的开发，提升其成熟度、知名度，从而提升科技城商住地的拍卖价格。

随着毛利率较高的中新科技城土地一级开发项目和苏宿园区项目接近尾声，而毛利率较低的苏通科技产业园等项目加大开发，未来公司的土地一级开发业务毛利率水平将整体呈现稳中下降的趋势。同时，由于土地一级开发项目受到开发运营模式、地域的经济、环境、人文、交通等情况差异影响，同行业中各个项目的毛利率水平差异较大。此外，由于土地一级开发项目开发周期长，各个项目在成本核算、成本收益匹配方式有所不同，其毛利率也会随之出现较大的波动，与公司有类似业务的上市公司土地一级开发毛利率情况具体如下表所示：

	空港股份	华夏幸福	大港股份	中值	均值	中新集团
2016年毛利率	-	15.91%	27.71%	21.81%	21.81%	34.58%
2017年毛利率	19.79%	13.00%	10.15%	13.00%	14.31%	46.89%
2018年毛利率	-	12.73%	0.99%	6.86%	6.86%	50.11%

数据来源：各公司年度报告

与同行业相比，公司2016年、2017年及2018年土地一级开发业务的综合毛利率分别为34.58%、46.89%及50.11%，处于同类土地一级开发企业较高水平。

## 2、房地产开发与经营

房地产开发与经营业务的盈利情况如下所示：

单位：万元

项目		2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
房地产销售	营业收入	248,745.89	97,142.90	173,123.48	389,142.88
	营业成本	138,545.44	65,875.74	131,471.31	309,403.44
	毛利率	44.30%	32.19%	24.06%	20.49%
房地产出租	营业收入	21,258.51	40,221.13	34,186.63	36,474.35
	营业成本	8,844.24	18,734.28	16,333.18	16,509.74
	毛利率	58.40%	53.42%	52.22%	54.74%
小计	营业收入	270,004.40	137,364.03	207,310.11	425,617.23
	营业成本	147,389.67	84,610.02	147,804.49	325,913.18
	毛利率	45.41%	38.40%	28.70%	23.43%

报告期内本业务板块主要包括房地产销售、出租。中新集团、中新智地及中新华园等公司均有房地产业务，中新集团以开发工业厂房为主，中新智地以开发工业厂房和商业租赁业务为主，中新华园目前已完成公司章程及工商营业执照中



的经营范围变更，变更后的经营范围不再含有住宅房地产开发与经营业务。截至本招股说明书摘要签署日，公司已处置完毕住宅及商业房地产项目资产，并承诺截至本招股说明书摘要签署之日持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营，不会对外销售。公司未来主要从事长租公寓、工业厂房、商业租赁等国家政策鼓励的不动产相关业务。

#### i、房地产销售

2017年度公司房地产销售毛利率为24.06%，较上年同期提高了2.98个百分点，主要原因是公司本期销售并结转收入的房地产项目的毛利率有所回升。

2018年度公司房地产销售毛利率为32.19%，较上年同期提高了8.13%，主要原因是以前完工项目的销售价格缓慢上涨，项目竣工审计成本有所核减。

2019年1-6月公司房地产销售毛利率为44.30%，较上年同期提高了19.41%，主要原因是木渎置地苏胥湾项目集中交房，该项目由于购地成本较低，导致房地产销售业务毛利率大幅提高。

#### ii、房地产出租

报告期内，公司所有房地产项目的出租情况见下表：

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
可出租面积（万平方米）	143.56	146.58	126.13	127.79
出租面积（万平方米）	131.80	130.06	111.26	107.78
出租率（%）	91.81	88.73	88.21	84.34
出租价格（元/平方米/年）	322.59	309.25	307.27	338.41

注：出租率=出租面积/可出租面积；出租价格=房地产出租营业收入/出租面积

公司的房地产出租业务主要系工业厂房、商业地产（写字楼、商业物业）的租赁。2017年度公司房地产出租业务毛利率为52.22%，较上年同期降低2.51个百分点，主要系营改增对出租收入计量的影响。公司的工业厂房在园区内具有很强的竞争能力，结合在招商引资的资源优势，随着新建厂房的不断完善、商家入驻和签约量的增多，该业务板块将会有较大的增长潜力。2018年度公司房地产出租业务毛利率为53.42%，与上年同期基本持平。2019年1-6月公司房地产出租业务毛利率为58.40%，较上年同期增长3.09%，主要系公司本期出租率同比提高，导致毛利率有所上升。

#### 3) 市政公用

公司的市政公用业务主要包括供水供电管网、道路桥梁、驳岸、土方、基础设施 BT 建设等市政工程业务及供水、污水处理、燃气、供热发电及生态环保技术等公用事业。2016 年-2018 年，公司市政公用业务毛利率基本保持稳定。2019 年 1-6 月，公司市政公用业务毛利率为 25.84%，较上年同期提高 5.71%，主要系收入增加摊低固定成本及煤炭价格较上年同期有所下降所致。

#### 4) 多元化服务

多元化服务板块主要包括专业服务（招商代理、企业服务代理和工程代理）、咨询服务、物业服务、酒店服务、商品销售等领域。其中，招商代理业务作为公司多元化服务业务板块的重要组成部分，是公司盈利来源之一。

根据公司与园区管委会签订的《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》，自 2004 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日，由园区管委会委托公司作为苏州工业园区招商代理人，以园区管委会名义对外推介苏州工业园区，并独立进行招商代理工作。园区管委会或其指定的第三方按苏州工业园区经济贸易发展局和工商局每年统计的由公司引进的内、外资项目（包括增资项目）的 2% 的标准支付招商代理费（2005 年暂以新项目注册外资作为招商代理费用的支付标准，自 2006 年开始调整为到账资金）。2009 年 2 月，园区管委会与公司签订了《关于苏州工业园区的国际招商代理协议之补充协议》，约定在保持其他条款保持不变的前提下将招商代理的委托期限由 2010 年 12 月 31 日延长到 2013 年 12 月 31 日，并且在协议附则中补充约定委托期限届满后，在苏州工业园区招商代理事宜上，公司享有在同等条件下与园区管委会进行合作的优先权。2013 年 12 月，园区管委会与公司重新签订了《苏州工业园区招商代理协议》，约定自 2014 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日，由园区管委会委托公司作为苏州工业园区招商代理人，以园区管委会名义对外推介苏州工业园区，并独立进行招商代理工作。园区管委会或其指定的第三方对公司引进的一般性内外资项目、功能性机构及其它重点项目进行认定，并按协议附件约定的收费标准（基本为到帐资本的 2%）支付招商代理费用。2015 年 1 月 8 日，公司与园区管委会签订《苏州工业园区招商代理协议之补充协议》，该协议在 2013 年 12 月双方签订的《苏州工业园区招商代理协议》的基础上，对中新集团为苏州工业园区引进的内资项目（包括增资项目）按其注册资本的 2%、分期向发行人支付招商代理费，外资项目（包括增资项目）的收费标准以及其他条款不变。同时，根据 2013 年 12 月公司与园区管委会签订

的《苏州工业园区落户客户的委托服务协议》，园区管委会指定经济贸易发展局对公司当年完成的企业服务情况进行评估，根据完成情况园区管委会每年向公司支付 1,170 万元人民币的客户服务费。

2009 年 4 月，南通市人民政府与中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司签订《关于苏州南通合作项目商务协议》，约定中新集团通过招商服务，发挥苏州工业园区及中新集团在国内、国际招商领域的强大优势，取得苏通科技产业园引进项目（包括内资和外资项目）到账资本金的 1% 作为招商代理服务收入。同时，上述商务协议约定，由中新苏通承担苏通科技产业园工程管理服务职能，并以取得苏通科技产业园范围内所委托代建工程费用的 3% 作为工程代理服务收入。

2012 年 4 月，滁州市人民政府与中新集团签订了《项目合作商务总协议》，中新集团据此取得苏滁现代产业园项目的招商代理，可按照苏滁现代产业园引进项目（包括内资和外资项目）的到账资本金的 2% 作为招商代理服务收入。

报告期内，公司多元化服务业务板块的盈利能力情况见下表：

单位：万元

项目		2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
专业服务	营业收入	4,184.05	13,661.87	13,608.75	17,924.68
	营业成本	2,834.59	6,069.24	5,853.89	5,273.39
	毛利率	32.25%	55.58%	56.98%	70.58%
咨询服务	营业收入	4,450.52	10,501.03	8,169.98	4,040.37
	营业成本	281.04	618.28	539.49	685.56
	毛利率	93.69%	94.11%	93.40%	83.03%
物业服务	营业收入	7,646.19	14,620.80	14,944.87	14,258.51
	营业成本	7,194.57	13,666.78	13,764.43	12,319.09
	毛利率	5.91%	6.53%	7.90%	13.60%
酒店服务	营业收入	3,561.25	8,192.22	8,180.26	8,062.98
	营业成本	2,853.27	5,988.40	6,813.34	7,925.05
	毛利率	19.88%	26.90%	16.71%	1.71%
商品销售	营业收入	5.04	10.00	199.34	447.36
	营业成本	5.02	2.99	197.00	436.02
	毛利率	0.40%	70.10%	1.18%	2.53%
总计	营业收入	19,847.05	46,985.92	45,103.20	44,733.90
	营业成本	13,168.48	26,345.69	27,168.14	26,639.11
	毛利率	33.65%	43.93%	39.76%	40.45%

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月公司多元化服务业务板块毛利率分别为 40.45%、39.76%、43.93%及 33.65%，其中，专业服务业务毛利率分别为 70.58%、56.98%、55.58%及 32.25%。

2016 年度公司多元化服务业务收入毛利率为 40.45%，较 2015 年度下降 5.42 个百分点，主要原因是咨询服务、物业服务和商品销售等细分业务的毛利率出现下降。2017 年度公司多元化服务业务收入毛利率为 39.76%，与上年同期基本持平。2018 年度公司多元化服务业务收入毛利率为 43.93%，较上年同期提高 4.16 个百分点，主要系高毛利率的咨询服务收入增加。2019 年 1-6 月公司多元化服务业务收入毛利率为 33.65%，较上年同期下降 15.84%，主要是高毛利率的咨询服务收入同比减少所致。

2016 年度公司专业服务业务板块毛利率为 70.58%，较 2015 年度提升 0.64 个百分点，主要原因是公司本期招商代理收入同比增加，而成本相对控制较好所致。2017 年度公司专业服务业务板块毛利率为 56.98%，较上年同期下降 13.60 个百分点，主要原因是公司本期招商代理收入有所减少，而成本中的固定成本未能减少所致。2018 年度公司专业服务业务板块毛利率为 55.58%，较上年同期基本持平。2019 年 1-6 月公司专业服务业务板块毛利率为 32.25%，较上年同期下降 28.61%，主要原因系宏观经济形势变化，导致专业服务业务中招商代理和工程代理收入波动性较大。

报告期内，公司其他类多元化服务业务的毛利率水平如下：

i、公司咨询服务业务主要包括软件转移和教育服务。2017 年度公司咨询业务毛利率为 93.40%，较上年同期提高 10.36 个百分点，主要原因是苏滁产业园项目本期实现土地出让，公司根据拍地金额确认的软件转移收入大幅增加，该部分收入毛利率较高。2018 年度公司咨询业务毛利率为 94.11%，较上年同期基本保持稳定。2019 年 1-6 月公司咨询业务毛利率为 93.69%，较上年同期基本保持稳定。

ii、公司的物业服务主要由和乔物业负责经营。2017 年度公司物业服务业务毛利率为 7.90%，较上年同期下降 5.70 个百分点，在物业收入增加的情况下，由于人力成本增加导致毛利率下降。2018 年度公司物业服务业务毛利率为 6.53%，较上年同期基本保持稳定。2019 年 1-6 月公司物业服务业务毛利率为 5.91%，较上年同期基本保持稳定。

iii、公司的酒店服务主要由合和酒店负责经营。随着客流量逐步增加，福朋喜来登酒店营业收入于报告期内稳定增长。

iv、公司的商品销售业务主要是和顺商业销售服装收入。

#### 5)公司主营业务盈利能力的可持续性

土地一级开发业务板块：截至 2019 年 6 月末，发行人土地一级开发项目签约总可出让土地（商住性质）总面积为 1,724.51 公顷，累计已出让面积为 357.61 公顷，未来签约可出让土地面积为 1,366.89 公顷。公司将加快中新科技城项目的开发建设，并积极实施“走出去”计划。2009 年苏通科技产业园 50 平方公里的项目开工并已实现收入，随着土地开发的进一步深入，除了成本加成外公司还将获得合同约定的土地出让金分成收入及品牌输出收入。此外，公司还将苏州工业园区综合开发的成功模式复制到更多区域：2011 年 1 月，公司与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》，对宿迁市通湖大道以东区域 105 公顷土地进行合作开发；2011 年 10 月，公司与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《关于宿迁市 77 公顷土地一级开发项目合作开发协议》，合作开发宿迁市 77 公顷土地一级开发项目；2012 年 4 月，滁州市人民政府与中新集团签订了《项目合作商务总协议》，由滁州市城市建设投资有限公司与中新集团合作开发苏滁现代科技园 36 平方公里土地一级开发项目；2013 年 9 月，常熟市海虞镇人民政府与中新集团签订了《关于海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，由常熟市海虞镇资产经营投资公司、常熟市海虞镇王市农村经济发展投资有限公司与中新集团合作开发海虞镇 1.66 平方公里新型城镇化项目；2013 年 10 月，张家港市人民政府、张家港市乐余镇人民政府与中新集团签订了《关于新型城镇化示范区建设商务总协议》，由张家港市乐余城乡投资发展有限公司与中新集团合作开发乐余镇新型城镇化示范区建设项目。

房地产开发与经营板块：根据公司发展战略及业务发展方向，截至本招股说明书摘要签署日，公司已处置完毕住宅及商业房地产项目资产，并承诺截至本招股说明书摘要签署之日持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营，不会对外销售。未来公司的房地产业务主要以服务园区开发运营战略为主，以产业地产（工业、科技与研发、文化体育、物流等用地）为发展方向，将以长三角

为半径，向处于成长期的、具有经济基础和社会需求能力的中小城市扩张。在市场低迷时期适当增加土地储备，提高开发能力，根据市场波动情况制定适宜的开发策略，加强成本控制能力。另外，公司将利用在高科技研发楼、工业厂房、文体和配套商业设施等工业和商业载体方面的优势，不断增加公司运营面积，稳步提升出租物业在公司房地产经营业务中的比重，同时根据房地产市场的周期波动和更好的投资机会则时出售持有项目获得现金，以增强抗御行业周期和经济波动的能力。

**市政公用业务板块：**中新公用主要从事公用事业（包括水务、燃气、热电、环境技术和能源服务等）及其输配管网等公用事业基础设施的投资、建设、运营和管理。截至2019年6月末，公司形成了较为完整的全产业链公用事业配套服务，具体如下：

序号	项目类型	处理能力
1	自来水厂	日供水能力45万吨水厂一座
		日供水能力20万吨水厂一座
2	高浓度工业废水处理厂	日处理量1.2万吨理厂一座
3	燃气厂	年管网输送能力5亿立方米燃气厂一座
4	燃气热电厂	发电能力360兆瓦、最大供热能力250吨/时热电厂两座
5	燃煤热电厂	发电能力50兆瓦、供热能力200吨/时工厂一座
6	污泥干化处置工厂	日处理湿污泥规模500吨工厂一座
		日处理湿污泥规模200吨工厂两座
7	公共管网建设	市政供水管网1,070公里，污水管网791公里，燃气管网1,803公里，供热管网94.20公里和污水泵站44座
8	餐厨及园林绿化垃圾处理	餐厨垃圾处理规模300吨/日，绿化垃圾处理规模100吨/日，垃圾渗滤液处理规模100吨/日
9	固废处理项目	处理能力30,000吨/年
10	集中供热和供冷项目	装机容量1万美国冷吨、供热规模60吨/小时
11	分布式光伏项目	分布式光伏电站项目已投运13个，在建4个，已签约12个
12	污水处理厂	日处理量20万吨污水处理厂一座
		日处理量15万吨污水处理厂一座

上述市政公用业务为发行人带来稳定且持续的收入及利润来源。

**多元化服务板块：**主要包括专业服务（工程代理和招商代理）、咨询服务、物业服务、酒店服务、商品销售等领域。由于公司招商代理业务的竞争优势，有力地推动了园区经济的发展，得到园区管委会的认可，公司历年来与园区管委会

签订《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》、于 2013 年 12 月与园区管委会续签《苏州工业园区招商代理协议》，以及于 2015 年 1 月签订《苏州工业园区招商代理协议之补充协议》（协议主要内容见前表述）；此外，公司还取得了苏通科技产业园和苏滁现代产业园两大产业园区的招商代理权。发行人将依托二十年来积累的开发经验和管理资源，充分利用中新合作品牌优势，继续发挥全球的招商网络资源，积极参与到苏州工业园区、苏通科技产业园及苏滁现代产业园的产业升级、区外项目的产业转移、招商代理、工程代理以等多元化服务，为公司提供稳定的利润来源。

综上，今后几年，一方面发行人围绕“园区开发运营”的主营业务，加快“走出去”步伐，进一步推进苏州工业园区、苏通科技产业园、苏宿园区、苏滁现代产业园、常熟海虞项目及张家港乐余项目；加快销售进度、加速周转率；同时抓住跨国公司重组与业务整合带来的机遇，将服务外包的招商代理作为工作重点之一，继续强化外资招商工作；进一步强化公司内部管理，降低管理成本，利用资本市场直接融资机会，有效降低财务资金成本。另一方面公司主营业务盈利水平的稳定很大程度上取决于当地区域土地、房地产及招商市场的成熟度，随着苏州工业园区、苏通科技产业园、苏宿园区、苏滁现代产业园、常熟海虞项目及张家港乐余项目进一步的发展和成熟，入驻企业数量和人口的稳定增加，每年出让商住地和工业地的数量及比例会趋于规律，公司前期投入所产生的收益将逐渐显现，未来公司主营业务的盈利能力也将进一步的稳定和提升。

### 3、现金流量分析

#### 1) 经营活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 289,239.69 万元、238,380.57 万元、125,369.49 万元及 8,894.14 万元。

2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额为 289,239.69 万元，较 2015 年度增加 192,027.42 万元，主要原因是本期房产销售回款同比大幅增加。

2017 年度公司经营活动产生的现金流量净额为 238,380.57 万元，较上年同期减少 50,859.12 万元，主要系本期房地产销售回款较上年同期有所减少。

2018 年公司经营活动产生的现金流量净额为 125,369.49 万元，较上年同期

减少 113,011.08 万元，主要系本期房产销售项目少，回款较上期减少导致。

2019 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额为 8,894.14 万元，较上年同期减少 46,775.13 万元，主要系本期公司加大了斜塘项目、中新嘉善现代产业园 PPP 项目、苏通产业园项目和苏滁产业园项目的投入所致。

## 2) 投资活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 13,412.78 万元、-41,940.42 万元、24,984.62 万元及 152,898.65 万元。

2016 年度公司投资活动现金流量净额为 13,412.78 万元，主要原因是本期投资支出较少，以及出售子公司市政工程收回投资。

2017 年度公司投资活动现金流量净额为-41,940.42 万元，主要系本期增加对中新春兴等的投资。

2018 年度公司投资活动现金流量净额为 24,984.62 万元，较上年同期增加 66,925.04 万元，主要系本期收回投资及取得投资收益流入增加。

2019 年 1-6 月公司投资活动现金流量净额为 152,898.65 万元，较上年同期有所增加 152,301.41 万元，主要系公司本期处置子公司和其他营业单位及收回投资收到的现金增加较多所致。

## 3) 筹资活动现金流量分析

2016 年度公司筹资活动产生的现金流量净额为-285,052.97 万元，主要原因是本期归还借款增加。2017 年度公司筹资活动产生的现金流量净额为-52,155.60 万元。2018 年度公司筹资活动产生的现金流量净额为-101,256.20 万元，主要原因是本期新增借款流入减少。2019 年 1-6 月公司筹资活动产生的现金流量净额为 12,242.62 万元，较上年同期大幅增加，主要系上年同期归还贷款较多所致。

总体而言，公司报告期内现金流量情况与公司主营业务的现金结算特点相匹配，与公司坚持“走出去”、继续加快扩张的现状相一致。

## 4、资本性支出分析

### (1) 报告期内资本性支出项目

报告期内，本公司当年资本性支出超过5,000万元的项目包括：

2016年度，公司资本性支出超过5,000万元的项目包括：苏滁产业园土地一级开发项目22,388.93万元，苏通产业园土地一级开发项目17,948.00万元，中新海



虞新城镇土地一级开发项目15,277.98万元，斜塘土地一级开发项目15,302.64万元，领袖天地二期项目10,251.04万元，月亮湾办公楼项目9,084.30万元，星湖公馆项目5,407.20万元，苏州工业园区污泥处置及资源化利用项目二期工程5,392.44万元。

2017年度，公司资本性支出超过5,000万元的项目包括：常熟地块项目82,750.00万元，购置达亮厂房21,872.14万元，斜塘土地一级开发项目24,481.70万元，苏通科技产业园BT项目18,203.98万元，苏胥湾项目16,539.19万元，苏滁产业园项目14,176.01万元，中新大厦项目13,002.38万元，中新海虞新城镇开发项目7,989.89万元，相城污泥处置及资源化利用项目一期工程5,221.92万元。

2018年度，公司资本性支出超过5,000万元的项目包括：斜塘项目41,467.33万元、苏通产业园项目27,575.46万元、苏滁产业园项目25,320.74万元、苏胥湾13,420.23万元、璞悦雅筑9,829.00万元、园区固废处置项目9,370.67万元、中新海虞新城镇开发项目9,228.57万元、达亮厂房9,117.64万元、星湖公馆8,331.59万元、滁州蓝白领公寓二期5,746.99万元、德尔福一期5,573.47万元。

2019年1-6月，公司资本性支出超过5,000万元的项目包括：斜塘项目34,298.01万元、中新嘉善现代产业园PPP项目29,990.09万元、希捷厂房20,370.00万元、苏通产业园12,405.92万元、园区固废处置项目11,080.06万元、苏滁产业园8,771.19万元。

## **(2) 未来年度可预见的重大资本性支出**

公司未来年度可预见的重大资本性支出主要为项目开发建设支出，包括公司拟建项目、募集资金投向，以及在建项目的继续投入。具体的项目情况及资金投入预算请见招股说明书“第六节业务和技术”之“八主要开发项目”。

## **5、或有事项和重大期后事项对发行人的影响**

公司截至2019年6月30日的或有事项、承诺事项以及资产负债表日后事项见招股说明书“第十节财务会计信息”之“十期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项”。上述事项不会对公司财务状况、盈利能力及持续经营产生重大影响。

## **6、财务状况和盈利能力的未来趋势分析**

本公司管理层认为，充分利用中新两国合作的优势，借鉴和推广新加坡园区开发的经验，国内领先的园区开发运营能力，以及强大的全球招商能力，始终是

公司的核心竞争力；持有充足的土地开发储备和开发项目，是公司利润的源泉；“立足园区、服务江苏、面向全国”的发展战略，是公司持续盈利能力的保证。

国家进一步加强开发区行业的管理，实施扶优限劣的方针政策，大力扶持优势开发区，并且就开发区土地管理进行进一步规范，与此同时，在国家持续加强房地产宏观调控的背景下，园区的土地和房地产业务、招商引资业务受到一定影响，因此，宏观政策的变动将影响公司未来的经营业绩。

面对上述情况，本公司目前一方面将继续加大对本地区园区开发运营力度，巩固现有的主营业务，充分发挥四大核心业务的协同效应，使公司特有的园区开发运营模式能够充分熨平经济周期波动、地产行业周期及各主要业务领域政策的变化对公司经营的影响；另一方面，本公司将积极实施“走出去”战略，将苏州工业园区、苏通科技产业园、宿迁项目、滁州项目等的综合开发模式复制到其他区域，并最终将其推广到全国。第三，公司围绕主营业务早已战略性地涉足商业及工业物业的出租、出售、物业管理，加大向行业价值链的下游环节扩展，纵向完善开发价值链，以提高公司快速发展过程中的抗风险能力。另外，长三角区域经济进一步的发展也会成为拉动公司业务发展的重要因素。

公司募集资金到位后，将进一步增大资产规模，改善资产负债结构，降低资金成本和财务风险，提高综合竞争力和抗风险能力；以及随着公司自身业务的不断发展和募集项目的逐步投入，公司的整体盈利能力和水平将进一步得到提高。

## **7、公司首次公开发行股票对摊薄即期回报的影响及采取的措施**

### **(1) 公司首次公开发行股票对摊薄即期回报的影响分析**

公司首次公开发行股票全部为新股，发行数量不超过 14,989 万股，占发行后总股本不低于 10.00%，按发行数量上限计算，本次发行完成后公司的总股本将由 134,900 万股增至 149,889 万股，股本规模将有所增加。本次发行募集资金将在扣除发行费用后陆续投入到斜塘项目，而募投项目具有一定的建设周期，且产生效益尚需一定的运行时间，无法在发行当年即产生预期收益。综合考虑上述因素，预计发行完成后当年基本每股收益或稀释每股收益低于上年度，导致公司即期回报被摊薄。

**(2) 公司实施首次公开发行股票募集资金的必要性、合理性及与公司现有业务相关性的分析**

“十九大”以来，新型园区开发运营建设是党中央、国务院推进经济和城乡一体化发展的重要政策之一，对全面建成小康社会、加快社会主义现代化建设进程、实现中华民族伟大复兴的中国梦有重要的战略意义。公司作为中新两国政府间最大合作项目之一的载体和苏州工业园区的开发主体，以“中国园区开发运营领军企业”定位，以“筑中国梦想、建新型城镇”为己任，以园区开发运营为主营业务，为进一步扩大公司品牌影响力，提升公司核心竞争力，公司提出首次公开发行股票并上市的目标，通过发行股票募集资金用于园区开发运营的开发建设。本次发行募集资金扣除发行费用后，将投资于以下项目：

项目	投资总额（万元）	募投资金（万元）
斜塘项目（基础设施改造）	265,701.7	136,200

斜塘项目是对苏州工业园区斜塘片区（东至星华街，西至栅头港，北至淞江路，南至金鸡湖大道）区域范围进行基础设施改造，按园区开发运营理念，借鉴新加坡经验，推进苏州工业园区“退二进三”改造，提升规划、建设和管理水准，力争形成融合人居、商业、文化、历史传承、旅游、休闲功能为一体的苏州工业园区中南片区人文滨水生态社区，树立苏南地区园区开发运营发展的新样板。

### 1) 本次发行的必要性

#### a.有利于建立公众公司透明、高效的现代企业制度

上市公司拥有一套严格的信息披露制度和监督体系，能为企业依法经营和规范运作创造良好的内外部环境。通过首次公开发行股票并上市，有利于建立社会公众监督机制，进一步提高公司的科学决策水平，推进公司规范化、法制化管理，从而建立起能够适应现代市场竞争的现代企业制度。

#### b.有利于解决公司未来发展所需长期资金

随着公司业务规模的持续增长，公司未来发展的资金需求也日益增大，园区综合运营业务需要长期、稳定的股权资金支持。通过首次公开发行股票募集资金可在一定程度上缓解公司长期的资金需求压力，并优化财务结构，提高抗风险能力。

#### c.有利于实施公司发展战略，促进公司业务持续快速发展，以及提高公司核心竞争力

经过 20 多年发展，公司已在园区开发与运营方面积累丰富的经验和专业优势，并构建起以园区开发运营为主体板块，以载体配套和绿色公用为两翼支撑板

块，通过板块联动、资源集聚，实现高水平产城融合的“一体两翼”协同的发展格局。通过首次公开发行股票，可以有效提升公司在全国范围内的品牌形象，扩大和巩固客户的品牌美誉度，对公司业务发展有着积极的推动作用。同时，通过首次公开发行股票募集资金可以充实公司的资本实力，增强业务发展动力和核心竞争力；有助于公司建立更加灵活的融资平台，便于充实公司资本实力，为公司业务的快速发展和战略性资本运作奠定坚实基础，符合公司成为中国知名的“园区开发运营领军企业”的长期发展战略。

#### **d.斜塘项目的开发建设是苏州工业园区转型升级和公司自身业务发展的需要**

斜塘项目属于园区开发运营建设中的“退二进三”类项目。十八大后，苏州工业园区率先实施转型升级战略，加快打造产业高地、创新高地和人才高地，已逐步由工业开发迈入“发展新产业、建设新城市、集聚新人才”的发展新阶段。

苏州工业园区在推进产业转型升级中，提出了“退二进三、优二进三”战略，即引导占地较多的二产企业往外退，着重引进三产服务业，以及优化二产结构，提高三产服务业（即发展“电子信息制造、机械制造、现代服务业”3个主导产业，“软件及动漫游戏、纳米光电新能源、生物医药、生态环保、融合通信”5个新兴产业）的比重，加快推动产业升级和结构优化，打造具有国际竞争力的先进产业高地。因此，属于“退二进三”的斜塘项目是推进苏州工业园区园区开发运营的必然要求，是促进园区产业结构升级的需要。

公司定位为“中国园区开发运营领军企业”，打造了以城市规划、产业招商为先导，土地开发、房地产开发等多项业务并举的园区开发运营业务模式，已先后成功开发了中新生态科技城项目、苏通科技产业园项目等园区开发运营建设项目，在行业内形成了较高的品牌形象。为进一步拓展开发业务，抢抓园区开发运营战略机遇，丰富公司的产品类型，募投项目建设是公司拓展业务的需要。

### **2) 本次发行的合理性分析**

#### **a.本次发行募集资金投资项目具有较好盈利能力**

公司首次公开发行股票募集资金扣除发行费用后将全部用于斜塘项目（基础设施建设）。斜塘项目具有较高的投资回报率，是苏州工业园区城镇化建设“退二进三”的典范，是中新集团抢抓园区开发运营战略机遇、进一步丰富业务类型的重要契机。斜塘项目场址周边配套完善、交通便利，同时良好的政策环境、较

强的地方经济实力及中新集团丰富的建设经验等均项目的顺利开展提供了有利条件。尽管根据测算，本次发行在短期内将对公司即期回报造成一定摊薄影响，但随着募集资金投资项目效益的逐步体现，公司净资产收益率及每股收益将逐步上升。

#### **b.募投项目所在区域经济强有力的发展为实施募投项目奠定了基础**

募投项目所在地苏州工业园区 2018 年度实现地区生产总值 2,570 亿元，比上年增长 7.1%；城镇居民人均可支配收入超 7.1 万元，增长 7.8%，雄厚的经济实力为项目的顺利实施奠定了坚实的基础。

#### **c.本次发行可以优化公司现有资本结构，进一步提高抗风险能力**

截至 2019 年 6 月 30 日，公司合并口径资产负债率为 42.30%，处于行业内较低水平。报告期内，公司主要通过自身利润再投入和银行借款方式筹措资金，业务规模的扩张能力在一定程度上受制于公司整体的资金和负债状况。因此，通过首次公开发行股票募集资金，可以有效补充公司的资本金，进而降低资产负债率，优化公司资本结构，进一步提升抗风险能力，促进公司业务良好、健康发展，实现公司和股东利益最大化。

#### **3) 本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系**

中新集团经过 20 多年的发展，致力于打造成为中国知名的“园区开发运营领军企业”，近年来，在我国园区开发运营发展迅速的背景下，公司抓住市场机遇重点投入园区开发运营的研发、项目开发运营，已先后成功开发了中新生态科技城、苏通科技产业园等园区开发运营建设项目，在行业内形成了较高的知名度，积累了丰富的开发经验及技术水平，培养了大量有丰富经验的开发运营管理团队。为进一步拓展主营业务，抢抓园区开发运营战略机遇，丰富公司产品类型，中新集团需要开发“退二进三”类项目，斜塘项目是苏州工业园区城镇化建设“退二进三”的典范，与公司主营业务高度相关，与公司的开发运营、技术水平及管理能力相适应，是公司进一步拓展主营业务和丰富产品类型的重要契机。

#### **4) 公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

公司在多年的园区开发运营过程中总结和积累了大量经验，形成了一套全面有效的开发流程并在业务发展过程中不断改进，特别是在市场研究、规划设计、基础设施建设、产业招商、软件升级等方面具有较强优势，在行业内形成了较高

的品牌形象。本次发行募集资金投资项目运行所需的人员将以内部培养为主，部分基础工作人员将从外部招聘。因此，公司为从事募投项目进行的储备较为充分。

### **(3) 公司应对首次公开发行股票摊薄即期回报采取的措施**

#### **1) 积极推进实施公司发展战略，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力**

公司的战略定位为打造中国知名的“园区开发运营领军企业”。围绕此战略定位，公司将继续巩固以园区开发运营为主体板块，以载体配套和绿色公用为两翼支撑板块，通过板块联动、资源集聚，实现高水平产城融合的“一体两翼”协同的发展格局。

未来，公司除了通过自身积累实现业务发展外，还将积极借助资本市场力量，充分利用和整合资源优势，不断做强做大和提升公司核心竞争力，具体包括：（1）继续加大园区开发运营的投入力度，充分发挥公司土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用及多元化服务四大业务板块的协同效应，使公司特有的园区开发运营模式能够充分熨平经济周期波动、行业周期波动及各主要业务领域政策变化等风险因素对公司经营管理的影响；（2）积极实施“走出去”战略，将苏州工业园区、苏通科技产业园区等园区开发运营模式复制到其他区域，以避免单个区域市场波动给公司业绩带来的影响；（3）围绕公司主营业务，继续加大污水污泥处理、燃气、供水、供热发电等环保和公用事业的布局 and 投入，以进一步加大向上、下游环节扩展，纵向完善园区开发运营价值链，以提高公司持续发展过程中的抗风险能力。

#### **2) 进一步完善公司治理和加强内部控制，不断提升经营管理效率**

公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保公司股东（特别是中小股东）、董事（特别是独立董事）、监事能够充分行使各自权利，为公司持续发展提供制度保障。

同时，公司还将根据业务发展过程中面临的实际情况，采取进一步优化部门设置和充分发挥部门间联动性、强化制定费用预算的科学严谨性、强化成本控制、优化决策和审批流程、进一步强化关键环节控制等多方面措施，不断细化和优化公司内部控制，并在继续加强内控的基础上，不断提升公司运营效率与管理质量，向管理要效益。

#### **3) 强化募集资金管理，保证募集资金合理规范使用**

公司已根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》等法律、法规和规范性文件的有关规定制定《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司募集资金管理办法》。根据《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司募集资金管理办法》，公司首次公开发行股票募集资金将存放于董事会指定的募集资金专项账户中，并建立了募集资金三方监管制度，由保荐机构、存放募集资金的商业银行、公司共同监管募集资金按照承诺用途和金额使用；同时，本次募集资金到账后，公司将根据《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司募集资金管理办法》，保障募集资金用于承诺的募集资金投向，并定期对募集资金进行内部检查、配合保荐机构和存放募集资金的商业银行对募集资金使用的情况进行检查和监督。

公司将通过有效运用本次募集资金，优化资本结构，并在条件成熟时加快募投项目的实施和项目效益的释放，增厚公司未来收益，增强可持续发展能力，以减少即期回报被摊薄的影响。

#### **4) 进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制**

公司已比照上市公司建立了健全有效的股东分红回报规划，并按照相关法律法规要求制定了《公司章程（草案）》，对分红政策进行了明确，以保护公司股东特别是中小股东的利益。首次公开发行股票完成后，公司将进一步认真贯彻落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关文件要求，继续实施持续、稳定的现金分红政策，积极回报投资者。

#### **(4) 公司董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人对公司首次公开发行股票涉及填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺**

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺：

“（一）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

（二）本人承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

（三）本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

(四)本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

(五)若公司后续推出股权激励政策,本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

公司的控股股东中方财团,以及公司实际控制人园区国控,对公司首次公开发行股票涉及填补回报措施能够得到切实履行承诺如下:

“承诺不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。”

公司将在定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

#### (5) 关于公司首次公开发行股票摊薄即期回报的填补措施及承诺事项的内部审议程序

公司已就首次公开发行股票是否摊薄即期回报进行分析、将填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺等事项形成议案,并已经公司董事会和股东大会审议通过后提交公司股东大会表决审议通过。

### 8、财务报告审计截止日后主要经营状况

#### (1) 公司2019年1-9月主要财务信息

公司财务报告审计截止日为2019年6月30日,针对2019年9月30日的财务情况,安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具了安永华明(2019)专字第60468799\_B14号《审阅报告》。以下公司2019年1-9月财务数据未经审计,但已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审阅:

##### 1) 合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	截至2019年9月30日	截至2018年12月31日
流动资产	1,194,544.12	1,402,937.95
非流动资产	951,699.87	850,975.94
资产总计	2,146,243.99	2,253,913.90
流动负债	678,203.73	1,014,862.19
非流动负债	241,172.40	157,957.53
负债合计	919,376.13	1,172,819.72
归属于母公司所有者权益合计	874,901.14	764,418.91



所有者权益合计	1,226,867.87	1,081,094.18
---------	--------------	--------------

## 2) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-9月	2019年7-9月	2018年1-9月	2018年7-9月
营业收入	453,067.61	93,469.65	279,757.52	77,286.09
营业利润	180,718.80	20,335.69	123,405.46	38,794.03
利润总额	180,802.81	20,359.35	137,920.76	46,182.10
净利润	150,071.56	13,679.27	112,333.28	39,996.40
归属于母公司股东净利润	105,782.43	7,957.89	76,750.09	27,517.48
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润	70,954.80	6,515.80	66,661.54	22,654.58

## 3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-9月	2019年7-9月	2018年1-9月	2018年7-9月
经营活动产生的现金流量净额	-74,486.75	-83,380.89	82,715.83	27,046.56
投资活动产生的现金流量净额	147,172.13	-5,726.52	6,877.88	6,280.64
筹资活动产生的现金流量净额	70,283.43	58,040.81	-121,190.86	-19,934.66
现金及现金等价物净增加/(减少)额	142,970.51	-31,065.30	-31,596.91	13,393.81

## 4) 非经常损益的主要项目和金额

单位：万元

项目	2019年1-9月	2019年7-9月	2018年1-9月	2018年7-9月
非流动资产处置损益	35,236.40	964.34	328.29	324.61
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	410.33	138.28	410.33	138.28
计入当期损益的政府补助	4,313.85	1,662.34	3,828.65	527.60
委托贷款及企业间借款投资收益	1,823.00	333.86	2,338.09	1,073.90
保本浮动收益型投资产品投资收益	0.00	0.00	299.55	9.89
收取的商业违约金	192.97	40.66	135.20	106.09
无需支付的工程款	0.00	0.00	2,285.31	2,285.31
收回长期应收款利得	0.00	0.00	12,231.21	5,266.21
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-103.52	-15.04	-133.17	-269.36
非经常性损益项目合计	41,873.02	3,124.45	21,723.46	9,462.53
非经常性损益的所得税影响数	457.91	381.13	1,361.05	149.49
归属于少数股东的非经常性损益净	6,587.49	1,301.23	10,273.86	4,450.15

影响数				
归属于母公司股东的非经常性损益净影响数	34,827.62	1,442.09	10,088.55	4,862.90

## (2) 财务报告审计截止日后的主要经营情况

2019年1-9月，公司总体经营情况较为良好，实现营业收入453,067.61万元，较上年同期增长61.95%，归属于母公司所有者的净利润105,782.43万元，较上年同期增长37.83%，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润70,954.80万元，较上年同期增长6.44%，主要原因系公司于2019年1-9月集中处置住宅及商业房地产资产所致。

公司审计报告截止日后至本招股说明书摘要签署之日，公司经营情况良好，经营模式、主要客户及供应商等均较为稳定，税收政策也未发生重大调整，公司整体经营情况与上年同期相比未发生重大不利变化。

## (3) 2019年经营业绩情况预计

公司预计2019年营业收入为462,293.52万元至565,025.41万元，较上年同期增长约33.66%至63.36%；预计净利润为152,202.34万元至172,600.59万元，较上年同期增长约6.09%至20.31%；预计归属于母公司股东的净利润为106,196.05万元至120,428.51万元，较上年同期增长约8.57%至23.12%，主要原因系公司集中处置住宅及商业房地产资产所致；预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为72,470.12万元至85,918.19万元，较上年同期增长约-13.30%至2.79%，主要系公司处置房地产项目公司股权，产生了较多的处置子公司收益和长期股权投资处置收益等非经常损益所致。（上述有关公司2019年业绩预计仅为管理层对经营业绩的合理估计，不构成公司的盈利预测。）

## 9、发行人住宅及商业项目资产处置情况及影响

根据发行人发展战略及业务发展方向，发行人已处置完毕住宅及商业项目资产。处置方案具体如下：

### (1) 住宅项目资产处置方案具体情况介绍

对于持有的拟建住宅和在建住宅房地产项目公司股权，发行人采用公开挂牌转让的形式，包括2家控股公司（和瑞地产51.00%股权、吴中置地100.00%股权）和5家参股公司（左岸地产30.00%股权、恒熠咨询30.00%股权、尚源房产

19.40%股权、联鑫置业 16.66%股权及圆融集团 25%股权)。

对于持有的住宅项目，发行人采用加速销售住宅项目的形式，去化完毕后修改公司章程及工商营业执照中的经营范围，经营范围中不再含有住宅房地产开发与经营业务，此后，发行人继续从事非住宅房地产开发与经营或转型从事其他业务。

#### 1) 转让住宅房地产项目公司股权

对于上述转让的 2 家控股公司和 5 家参股公司股权事项，均已履行了必要的审计、评估程序，通过了项目公司董事会、股东会、以及中新集团内部审议程序，并履行了苏州工业园区国资办审批和评估备案程序，最后通过公开挂牌转让。挂牌转让具体情况如下：

①联鑫置业 16.66%股权于 2019 年 3 月 29 日进入苏州市公共资源交易中心公告挂牌转让，受让对象苏州碧桂园房地产开发有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 1,628.41 万元，联鑫置业 16.66%股权已于 2019 年 5 月 27 日完成股权交割及工商变更手续；

②圆融集团 25.00%股权于 2019 年 4 月 10 日进入苏州市公共资源交易中心公告挂牌转让，受让对象苏州新建元控股集团有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 59,928.3175 万元，圆融集团 25.00%股权已于 2019 年 5 月 29 日完成股权交割及工商变更手续；

③吴中置地 100.00%股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预公告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州恒珏企业管理咨询有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 32,589.87 万元，吴中置地 100.00%股权已于 2019 年 6 月 12 日完成股权交割及工商变更手续；

④尚源房产 19.40%股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预公告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州恒珏企业管理咨询有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 16,477.02 万元，尚源房产 19.40%股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续；

⑤和瑞地产 51.00%股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预公告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州万科企业有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 2,196.56 万元，和瑞地产 51.00%股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续；

⑥左岸地产 30.00% 股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预公告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州万科企业有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 9,218.29 万元，左岸地产 30.00% 股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续；

⑦恒熠咨询 30.00% 股权于 2019 年 3 月 22 日进入苏州市公共资源交易中心预公告挂牌转让，于 2019 年 4 月 23 日正式公告挂牌转让，受让对象苏州万科企业有限公司已签订股权转让协议并支付交易对价 3,687.50 万元，恒熠咨询 30.00% 股权已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续。

## 2) 销售住宅项目后修改公司章程及工商营业执照

截至本招股说明书摘要签署日，发行人已处置完毕持有的住宅项目，具体情况如下：

公司简称	直接持股比例	2018 年末持有的住宅项目
中新集团	—	星湖公馆
		翡翠公寓
		大湖城邦
		翡翠湖花园
中新智地	88.83%	维纳阳光花园北区
		美庐
		湖左岸
		维纳阳光花园南区
		青湖语城
		水云居
		悦湖
		浦湾公馆
		新唯花园
		优公馆
澳韵花园		
木渎置地	60.00%	苏胥湾
中新万科	42.00%	湖西玲珑
张家港中新	90.00%	江南十二府
		甲江南
吴江中新	100.00%	卓锦兰香

公司简称	直接持股比例	2018 年末持有的住宅项目
华之相	95.00%	丽都阳光花园
中新华园	100.00%	金邻苑

此外，截至本招股说明书摘要签署日，中新集团、中新智地、木渎置地、中新万科、中新华园已召开股东（大）会，已完成其公司章程及工商营业执照中的经营范围变更，变更后的经营范围不再含有住宅房地产开发与经营业务，同时，张家港中新、吴江中新、华之相已完成公司注销。

### 3) 清理房地产开发业务资质的情况说明

截至本招股说明书摘要签署之日，前述 15 家公司中，发行人已通过公开挂牌转让方式对外转让 7 家项目公司，并通过申请注销或者主动放弃申请续期方式清理了 4 家公司原持有的房地产开发业务资质，发行人及其下属三家子公司（中新智地、木渎置地、中新万科）仍从事长租公寓及商业租赁业务，故依法保留了房地产开发业务资质。

### (2) 商业项目资产处置方案具体情况介绍

对于短期内能处置完毕的商业房地产，发行人加速对外销售，截至本招股说明书摘要签署日，发行人已完成全部的对外销售工作，并已交付实现营业收入；对于截至本招股说明书摘要签署日尚未完成对外销售的商业房地产，发行人全部转为自持。同时，发行人出具承诺，本公司及控制的其他企业持有的商业物业资产将以自用或自持出租方式经营，不会对外销售。

截至本招股说明书摘要签署日，公司商业房地产已处置完毕，剩余商业房地产发行人全部自持，不再对外销售。

### (3) 发行人就处置房地产业务出具的《承诺函》

发行人出具了《关于处置房地产业务相关事项的承诺函》，“根据中国证券监督管理委员会的审核要求及中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（以下简称“本公司”）的业务发展规划，现本公司就房地产业务相关事宜作出以下不可撤销的声明、保证及承诺：

1、本公司确认，本公司及控制的其他企业已通过转让股权和销售去化等合法方式处置完毕本公司及控制的其他企业拥有的除长租公寓以外的住宅房地产业务相关资产。目前，本公司及控制的其他企业不再持有除长租公寓以外的住宅房地产业务相关资产。

2、本公司承诺，本公司及控制的其他企业持有的汀兰家园一期、青年公社、翡翠公寓、星湖公馆、苏滁蓝白领公寓项目等物业将以长租公寓模式经营，不会对外销售。

3、本公司承诺，本公司及控制的其他企业持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营，不会对外销售。

4、本公司承诺，本公司及控制的其他企业将严格遵守国家房地产宏观调控政策，不会违反政策规定取得住宅房地产资产，不会违反政策规定从事住宅房地产开发经营业务，亦不会违反政策规定从事“类住宅”（即开发商将商业建设用地通过住宅化的设计和营销对外销售的产品，包括酒店式公寓、服务式公寓、SOHO公寓等）房地产开发经营业务，不会违反政策规定从事商业用途的商品房销售业务。”

#### （4）发行人处置完毕后剩余的房地产业务资产

截至本招股说明书摘要签署日，发行人处置完毕后剩余的商业办公、长租公寓和工业房地产业务资产具体情况如下：

所属公司	项目名称	主要用途	项目具体内容
中新集团	星湖天地	商业	餐饮、零售、诊所、健身等商业用途的租赁商铺
中新集团	中新翡翠	商业	餐饮、零售等沿街租赁商业
中新智地	彩世界	商业	餐饮、超市等租赁商业
中新智地	星汉轩（彩蝶轩）	商业	餐饮、零售等沿街租赁商业
中新智地	顺达商业广场	商业	餐饮、超市等租赁商业
中新智地	幸达城超市	商业	餐饮、超市等租赁商业
和顺商业	水巷邻里	商业	餐饮、办公、培训等商业用途的租赁商铺
中新集团	展业大厦（中新科技城研发楼）	办公	研发办公楼（租赁）
中新集团	生态大厦	办公	甲级办公楼（租赁）
中新集团	科技大厦	办公	甲级办公楼（自用及租赁）
中新集团	中新大厦	办公	甲级办公楼（自用及租赁）
中新集团	置业大厦	办公	甲级办公楼（租赁）
中新集团	汇金大厦	办公	甲级办公楼（租赁）
中新集团	星湖公馆	长租公寓	长租公寓
中新集团	翡翠公寓	长租公寓	长租公寓
中新集团	汀兰家园一期	长租公寓	长租公寓
中新智地	青年公社	长租公寓	长租公寓
苏滁产城	滁州蓝白领公寓	长租公寓	在建及拟建的长租公寓
中新集团	钟园工业坊（达亮厂房）	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	新兴工业坊一、二期	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	现代工业坊一期	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	三星厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	鲁特厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目

所属公司	项目名称	主要用途	项目具体内容
中新集团	康美包厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	基美厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	德尔福厂房一期	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	大世英提尔厂房（麦格纳厂房）	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	出口加工区B区厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	出口加工区A区物流仓库（UPS仓库）	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	科技城标准厂房一、二、三期	工业	苏州工业园区阳澄湖半岛旅游度假区的工业项目
中新集团	诺基亚厂房	工业	苏州工业园区中央商务区的工业项目
中新智地	苏虹厂房	工业	苏州工业园区中央商务区的工业项目
中新智地	苏春厂房	工业	苏州工业园区高端制造与国际贸易区的工业项目
中新集团	德尔福厂房二、三期	工业	在建及拟建的工业项目
中新集团	希捷厂房	工业	在建及拟建的工业项目
中新集团	麦格纳厂房三期	工业	在建及拟建的工业项目

### （5）本次处置住宅及商业项目资产对发行人的影响

1) 本次房地产处置方案实施完成后，发行人存续的房地产业务包含工业厂房、商业租赁及长租公寓等业务，符合国家对房地产行业的产业政策

2016年以来，国家出台了多项针对房地产行业的调控政策，包括限价、限贷、限购等调控措施，2017年10月，习近平总书记在十九大报告中指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”因此，自发行人过会以来，国家对房地产调控对象聚焦为住宅商品房，工业厂房、商业租赁等业务不涉及上述政策调控，同时，长租公寓业务属于政策支持业务，符合国家现行房地产行业的产业政策。

截至本招股说明书摘要签署日，发行人及其子公司拥有5个长租公寓项目，其中，青年公社、汀兰家园一期已经运营长租业务超过10年，整体出租率超过95%，剩余3个项目尚未对外租赁。根据发行人出具的承诺，汀兰家园一期、青年公社、翡翠公寓、星湖公馆、苏滁蓝白领公寓项目等物业将以长租公寓模式经营，不会对外销售。

同时，苏州市人民政府出具《说明》，中新集团及其下属企业目前在苏州市经营的写字楼等商业房地产项目及长租公寓是作为中新集团开发的园区配套项目，不属于房地产调控政策的适用范围。

综上，本次处置方案实施完成后，发行人存续的房地产业务符合国家对房地产行业的产业政策。

## 2) 本次处置方案对公司财务状况的影响

截至本招股说明书摘要签署日, 发行人已处置完毕住宅及商业项目资产。本次住宅及商业房地产处置方案实现营业收入及净利润占 2019 年 1-6 月和 2019 年 1-9 月相应比重较高, 系发行人一次性集中处置住宅及商业房地产资产所致, 具体情况如下:

### ①本次住宅及商业处置方案对2019年1-6月财务数据的影响

公司2019年1-6月营业收入为359,597.96万元, 较上年同期增长77.60%。其中, 公司因处置住宅和商业房地产资产实现销售收入248,745.89万元, 占2019年1-6月营业收入比例为69.17%。

2019年1-6月净利润为136,392.29万元, 较上年同期增长88.55%, 其中, 公司因处置住宅和商业房地产资产实现净利润99,664.42万元, 占2019年1-6月净利润比例为73.07%。

2019年1-6月归属于母公司股东的净利润为97,824.53万元, 较上年同期增长98.70%。其中, 公司因处置住宅和商业房地产资产实现归母净利润74,742.59万元, 占2019年1-6月归母净利润比例为76.40%。

### ②本次住宅及商业处置方案对2019年1-9月财务数据的影响

公司2019年1-9月营业收入为453,067.61万元, 较上年同期增长61.95%。其中, 公司处置住宅及商业房地产项目资产实现销售收入304,327.57万元, 占2019年1-9月营业收入比例为67.17%。

公司2019年1-9月净利润为150,071.56万元, 较上年同期增长33.59%, 主要因公司处置住宅及商业房地产资产实现净利润103,418.98万元, 占2019年1-9月净利润比例为68.91%。

公司 2019 年 1-9 月归属于母公司股东的净利润为 105,782.43 万元, 较上年同期增长 37.83%, 主要因公司处置住宅及商业房地产资产实现归母净利润 78,074.09 万元, 占 2019 年 1-9 月归母净利润比例为 73.81%。

## 3) 处置完成后公司主营业务未发生重大变化



发行人围绕园区开发运营这一主营业务，开展土地一级开发、房地产开发与经营（工业厂房、商业租赁、长租公寓）、绿色公用及多元化业务。本次处置完毕后，发行人主营业务仍为园区开发运营，主营业务未发生重大变化。

根据《首发业务若干问题解答（二）》问题 11，对于重组新增业务与发行人重组前业务具有高度相关性的，被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额或前一个会计年度的营业收入或利润总额，达到或超过重组前发行人相应项目 100%，则视为发行人主营业务发生重大变化。另外，12 个月内发生多次重组行为的，重组对发行人资产总额、资产净额、营业收入或利润总额的影响应累计计算。

截至本次住宅及商业房地产处置方案完成前12个月，除本次处置方案中转让的7家公司外，2018年下半年，发行人转让的涉及房地产业务公司股权包括滨江地产20%股权、金辉新园49%股权、金辉华园30%股权，发行人注销的涉及房地产业务公司为华园恒升和华园东方。因此，根据《首发业务若干问题解答（二）》，最近12个月内转让和处置的涉及房地产业务公司2018年末资产总额、资产净额、最近一个会计年度（2018年度）所产生的营业收入和利润总额占发行人最近一个会计年度（2018年末/2018年度）经审计的合并财务会计报告相应数据的比例分别为23.80%、9.67%、12.10%、-3.75%，因此本次股权转让不构成《首发业务若干问题解答（二）》问题11认定的发行人主营业务发生重大变化。

综上，处置完成后公司主营业务未发生重大变化。

#### 4) 本次住宅处置方案不会对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响

本次处置方案实施完成后，公司主营业务围绕园区开发运营，开展土地一级开发、房地产开发与经营（长租公寓、工业厂房、商业租赁）、绿色公用、多元化服务，未发生重大变化；同时公司将更加聚焦于园区开发主业，符合公司发展战略。

①土地一级开发方面，发行人在成功运营开发苏州工业园的基础上，积极响应国家“长三角一体化战略”，开拓苏州常熟、张家港、嘉兴、南通、滁州等长三角重点二线城市业务机会，截至2019年6月末，发行人土地一级开发项目签约总可出让经营性土地总面积为1,724.51公顷，累计已出让面积为357.61公顷，未来

签约可出让土地面积为1,366.89公顷。上述已开发待开出让土地将为公司未来业务持续发展积极贡献。

②房地产开发与经营方面，本次处置方案实施完成后，发行人房地产开发与经营业务主要包括长租公寓、工业厂房及金融办公、科技研发等商业租赁的开发及运营。公司在苏州工业园区持有工业厂房、写字楼等优质资产，公司目前拥有可出租面积达133万平方米的厂房及商业资产。此外，公司自2003年开始投资建设了青年公社及汀兰家园一期等长租公寓，此后公司开发并运营了多个长租项目，目前合计可长租面积达28万平方米。

③在绿色公用方面，中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司从事公用事业（包括水务、燃气、热电、环境技术和能源服务等）及其输配管网等公用事业基础设施的投资、建设、运营和管理，上述绿色公用业务为发行人带来稳定且持续的收入及利润来源。

④在多元化服务方面，主要包括教育咨询、物业管理及酒店管理等业务，报告期内，发行人多元化服务的收入及现金流较为稳定：

本次房地产业务处置后，发行人仍将围绕园区开发运营的主营业务，既有土地一级开发业务，又有房地产开发与经营（包括长租公寓、工业厂房、商业租赁等）及热电、污泥处理等绿色公用及环境治理业务，还有教育咨询、物业管理等服务型业务，业务较为多元，未来公司主业将更加强化，且处置房地产资产的资金将更好助力主业发展，未来收入及盈利能力将得到较好的保障。

## （6）中介机构核查意见

经核查，保荐机构、会计师、律师认为，截至本招股说明书摘要签署日，发行人已处置完毕住宅及商业项目资产，并承诺截至本招股说明书摘要签署之日持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营，不会对外销售。发行人未来主要从事长租公寓、工业厂房、商业租赁等国家政策鼓励的不动产相关业务。发行人房地产业务符合国家对房地产行业的产业政策；本次处置方案实施后，发行人仍符合《首发管理办法》规定的发行条件。

## （五）股利分配情况

年度	分配方案	批准机构
2016 年度	考虑到与上市后新股东共享留存收益，公司决定不实施 2016 年度利润分配方案	2016 年度股东大会
2017 年度	考虑到上市后新股东共享留存收益，故中新集团 2017 年度不实施分配利润。	2017 年度股东大会
2018 年度	考虑到上市后新股东共享留存收益，故中新集团 2018 年度不实施分配利润。	2018 年度股东大会
本次发行完成前滚存利润的分配情况	公司截至首次公开发行人民币普通股（A 股）完成前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按持股比例享有。	2008 年第三次临时股东大会
发行上市后股利分配政策	<p>1、利润分配原则</p> <p>在具备利润分配的条件下，公司原则上每年度进行一次利润分配。经董事会和股东大会审议决定，公司可以进行中期利润分配。公司实行同股同利的股利分配政策。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性。</p> <p>2、利润分配方式</p> <p>公司可以采取现金、股票、或者现金和股票相结合的方式分配股利，公司将积极采取并优先采用现金分红的利润分配方式。</p> <p>3、采取股票方式分配股利的条件</p> <p>（1）公司经营情况良好；</p> <p>（2）因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，以股票方式分配股利有利于公司和股东整体利益；</p> <p>（3）公司的现金分红符合有关法律法规及本章程的规定。</p> <p>4、现金分红的条件</p> <p>（1）公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；</p> <p>（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；</p> <p>（3）公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊状况发生；</p> <p>上述所称重大投资计划或重大现金支出等特殊状况是指公司因实施或拟实施对外投资、收购资产、购买设备等行为或发生或预计发生其他特殊情况需要累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的百分之五十。</p> <p>5、现金分红的比例</p> <p>公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且在任何三个连续年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。</p>	2013 年度股东大会及 2014 年第 5 次临时股东大会

## 十、本公司的控股子公司以及纳入合并报表的公司

### （一）直接控股子公司

#### 1、中新智地苏州工业园区有限公司

该公司成立于 2001 年 4 月 18 日，注册资本和实收资本均为 120,000 万元；其中，本公司出资 106,600 万元，兆润控股（原名地产公司）出资 13,400 万元，分别占注册资本的 88.83%、11.17%。该公司法定代表人马晓冬，注册地址为苏州工业园区月亮湾路 15 号 1 幢 2301、2401，主营业务为房地产开发与经营（不含除长租公寓以外的住宅）；物业管理；建设工程项目管理；投资与资产管理；企业管理咨询；园区管理服务；仓储服务；信息技术咨询服务；面向成年人开展的培训服务（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；以下经营范围限分支机构经营：住宿服务、健身服务；制售中餐、西餐，含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕；相关机器设备的租赁；酒店管理；建设工程项目管理服务；提供会议服务；汽车租赁；零售：工艺品；销售：食品、旅游用品、针纺织品；停车场管理服务；订房服务；订餐服务。（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）。

#### 2、中新苏州工业园区国际教育服务有限公司

该公司成立于 2006 年 3 月 13 日，注册资本和实收资本为 500 万元；其中，本公司出资 450 万元，中新智地出资 50 万元，分别占注册资本的 90%、10%。该公司法定代表人叶敦德（YAP TONG TECK），注册地址为苏州工业园区钟南街 208 号，主营业务为教育支持顾问咨询，教育培训咨询服务；学校及教育机构行政和后勤管理服务。

#### 3、中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司

该公司成立于 1996 年 9 月 28 日，注册资本和实收资本为 121,000 万元；其中，本公司出资 60,500 万元，园区国控出资 36,447 万元，兆润控股（原名地产公司）出资 19,513 万元，园区经发出资 4,540 万元，分别占注册资本的 50%、30.12%、16.13%、3.75%。该公司法定代表人王广伟，注册地址为苏州工业园区月亮湾路 15 号 1 幢 2501 室，主营业务为基础设施投资与经营、基础设施和工业项目、配套工程开发和管理、市政公用工程施工；设备租赁；咨询服务；园林及绿化工程的设计、施工、养护；销售水处理设备、燃气生产设备、热电生产设备

及配件、输配管道、阀门、园林机械；摆花业务；自有房产租赁。

#### **4、中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司**

该公司成立于 2008 年 7 月 23 日，注册资本和实收资本为 1,000 万元，系本公司的全资子公司。该公司法定代表人赵志松，注册地址为宿迁市苏州宿迁工业园区苏宿工业坊二楼，主营业务为进行土地一级开发与经营、物业管理、项目管理、酒店及酒店式公寓的经营管理、咨询服务、产业与基础设施开发。（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）

#### **5、中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司**

该公司成立于 2009 年 5 月 20 日，注册资本和实收资本为 50,000 万元；其中，本公司出资 25,500 万元，南通经济技术开发区控股集团有限公司出资 19,500 万元，江苏省农垦集团有限公司出资 5,000 万元，分别占注册资本的 51%、39%、10%。该公司法定代表人赵志松，注册地址为南通市苏通科技产业园江成路 1088 号江成研发园 1 号楼东北区四层，主营业务为房地产开发与经营；土地一级开发、基础设施投资、开发与经营；工程管理、物业管理及市政建设；咨询服务；实业投资。（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）

#### **6、中新苏滁（滁州）开发有限公司**

该公司成立于 2012 年 4 月 27 日，注册资本和实收资本 80,000 万元；其中，本公司出资 44,800 万元，滁州市城市建设投资有限公司出资 35,200 万元，分别占注册资本的 56%、44%。该公司法定代表人田雪鸽，注册地址为安徽省滁州市扬子路 888 号，主营业务为土地一级开发与经营，基础设施投资、开发与经营；工程管理、物业管理，工程建设，房地产开发与经营、咨询服务；招商代理、实业投资、设备租赁。

#### **7、中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司**

该公司成立于 2013 年 10 月 17 日，注册资本 30,000 万元，实收资本 30,000 万元；其中，本公司与常熟市海虞镇资产经营投资公司、常熟市海虞镇王市农村经济发展投资有限公司按 70%、20%、10% 的比例货币出资设立。该公司法定代表人詹宇，注册地址为常熟市海虞镇府前路 68 号 1 幢。主营业务为土地一级开发；基础设施投资、开发与经营，工程管理，物业管理，工程建设、咨询服务，招商代理，实业投资，设备租赁。

#### **8、中新凤凰（张家港）新城镇开发有限公司**

该公司成立于2014年11月17日，注册资本12,000万元，实收资本12,000万元；其中，本公司与张家港市凤凰发展有限公司、凤凰镇支山经济合作社按80%、18.5%、1.5%的比例货币出资设立。该公司法定代表人詹宇，注册地址为张家港市凤凰镇支山村。主营业务为土地一级开发；基础设施投资、开发与经营；工程管理；工程建设；工程建设；咨询服务；招商代理；实业投资。

#### 9、中新嘉善现代产业园开发有限公司

该公司成立于2018年12月29日，注册资本196,000万元，实收资本196,000万元；其中，本公司与嘉善县国有资产投资有限公司按51%、49%的比例货币出资设立。该公司法定代表人尹健，注册地址为浙江省嘉兴市嘉善县魏塘街道智里路33号1号楼。主营业务为产业园区开发；土地一级开发；土地整理投资；基础设施投资、开发与经营；工程管理、物业管理；工程建设，标准厂房及配套设备的开发与经营、咨询服务；招商服务、实业投资、设备租赁。

#### 10、中新工业园区开发私人有限公司

该公司成立于2019年7月1日，注册资本360,000美元，实收资本360,000美元，系本公司的全资子公司。该公司住所为6 Temasek Boulevard #17-01 Suntec Tower Four Singapore (038986)。主营业务为管理咨询服务（综合）。

发行人上述直接控股子公司最近一年及一期经安永华明审定的基本财务数据为：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
中新智地	2018.12.31/2018年度	8,550,466,614.78	2,685,239,560.63	364,188,839.44
	2019.6.30/2019年1-6月	6,347,696,331.11	3,593,733,604.61	758,951,928.27
中新教育	2018.12.31/2018年度	32,657,502.76	27,954,902.15	19,710,374.66
	2019.6.30/2019年1-6月	28,866,490.51	16,744,834.14	7,789,931.99
中新公用	2018.12.31/2018年度	4,219,326,795.72	3,564,459,329.61	516,253,862.49
	2019.6.30/2019年1-6月	4,427,180,326.65	3,754,391,819.71	135,082,613.84
中新宿迁	2018.12.31/2018年度	280,707,836.52	170,150,452.49	130,845,356.93
	2019.6.30/2019年1-6月	279,738,195.97	170,195,813.12	45,360.63
中新苏通	2018.12.31/2018年度	1,026,094,842.17	574,624,736.19	42,531,894.61
	2019.6.30/2019年1-6月	907,692,337.45	584,186,250.38	9,561,514.19
中新苏滁	2018.12.31/2018年度	2,056,435,115.45	1,057,944,725.95	226,061,071.15
	2019.6.30/2019年1-6月	2,089,484,513.81	1,005,436,417.84	150,946,655.92

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
中新海虞	2018.12.31/2018 年度	720,464,611.12	117,868,075.30	47,133,614.42
	2019.6.30/2019 年 1-6 月	649,881,616.81	114,979,746.40	7,111,671.10
中新凤凰	2018.12.31/2018 年度	263,524,725.55	74,350,895.15	-3,123,303.95
	2019.6.30/2019 年 1-6 月	284,272,310.40	92,410,366.72	-1,940,528.43
中新嘉善（注 1）	2018.12.31/2018 年度	-	-	-
	2019.6.30/2019 年 1-6 月	317,025,756.75	115,928,562.33	-4,071,437.67
中新私人（注 2）	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-

注 1：中新嘉善系 2018 年 12 月成立，2019 年 1 月实缴出资，故无 2018 年的财务数据。

注 2：中新私人系 2019 年 7 月成立，尚未实缴出资，故无最近一年一期财务数据。

## （二）间接控股子公司

### 1、中新苏州工业园区远大能源服务有限公司（由中新苏州工业园区热电能源服务有限公司于 2010 年 10 月 22 日更名而来）

该公司成立于 2001 年 9 月 29 日，注册资本、实收资本均为 7,111.11 万元，系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司。其中中新公用出资 4,000 万元，远大能源利用管理有限公司出资 1,333.3333 万元、香港中华煤气（苏州）有限公司（HONG KONG & CHINA GAS（SUZHOU）LIMITED）出资 1,777.7767 万元，分别占注册资本的 56.25%、18.75%、25%。该公司法定代表人侍杰，注册地址为苏州工业园区创苑路 399 号，主营业务为发电类电力业务（按《电力业务许可证》经营）；区域集中供热、供冷基础设施的投资建议及管理；合同能源管理；能源利用相关技术的研发、技术转让、技术咨询服务；用户热力站及蒸汽管道施工、维护；供热；蒸汽生产与自产产品的销售；空调设备及其配套产品、供热备品备件的批发、佣金代理（拍卖除外）及相关业务。

### 2、中新苏州工业园区华园科技发展有限公司（由中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司于 2019 年 4 月 29 日更名而来）

该公司成立于 2005 年 9 月 6 日，注册资本、实收资本均为 20,000 万元，系本公司直接控股子公司中新公用的全资子公司。该公司法定代表人张昊，注册地址为苏州工业园区苏虹中路 389 号 307 室，主营业务为环保科技、高新技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务；节能建筑技术、清洁能源技术推广及技术

咨询;工程项目管理、咨询;装配式建筑构件的研发、设计、生产、销售、安装。  
(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)

### 3、中新苏州和乔物业服务有限公司

该公司成立于2002年6月20日,注册资本、实收资本均为531.212万元,系本公司直接控股子公司中新智地控股的子公司。其中中新智地出资398.409万元,占注册资本的75%;苏州誉和物业服务有限公司认缴出资额132.803万元,占注册资本的25%。该公司法定代表人傅华,注册地址为苏州工业园区星州街2号B区3楼,主营业务为物业管理及相关咨询、顾问服务、代办票务旅游咨询、家政服务、绿化养护,清洁服务,停车场管理及收费,房地产经纪,酒店管理,消防、电梯设施设备维护管理;从事保洁材料及设备、办公用品、日用百货、文化用品、服饰、体育用品、电子产品、鞋帽、箱包、通讯产品、家具用品的批发;餐饮服务(限分支机构经营)。(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)

### 4、中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司

该公司成立于2007年1月31日,注册资本、实收资本均为25,000万元,系本公司直接控股子公司中新智地的全资子公司。该公司法定代表人费子放,注册地址为苏州工业园区月亮湾路15号1幢2301、2401室。主营业务为房地产开发与经营(不含住宅);销售:日用百货、服装和服装面料、钟表、眼镜、化妆品、玩具、皮革制品、鞋帽、珠宝(不含文物)、五金交电、通讯产品、照相器材、家用电器、家具及家居产品、卫浴洁具、装饰装潢材料、办公用品、劳保用品,并经营以上商品的售后服务;自有房屋租赁,相关机械设备的租赁;提供酒店管理商业经营管理服务;房地产投资;陶气堡儿童游乐设施经营(非电动、非电子设施);健身服务;大型酒店(含冷菜;不含生食海产品、裱花蛋糕);提供会议服务;零售;工艺品;停车场经营。(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)

### 5、苏州工业园区中法环境技术有限公司

该公司成立于2009年4月22日,注册资本、实收资本均为15,200万元,系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司。其中中新公用出资4,182万元,中法水务投资(苏州)有限公司出资4,018万元,分别占注册资本的51%和49%。该公司法定代表人王广伟,注册地址为苏州工业园区娄葑东南区金堰路东(东吴



热电厂内)，主营业务为生活污水处理，工业用水及废水处理，污泥收集处理及再利用，相关的技术研发、技术咨询和技术转让；制造水处理设备、污泥处理设备，销售本公司所生产的产品并提供相关售后服务；（以上仅限分支机构经营）环保设备的维护及相关服务；环境及相关的检测技术支持和咨询。

#### **6、中新苏州工业园区环保技术有限公司**

该公司成立于 2011 年 5 月 19 日，注册资本、实收资本均为 18,500 万元，系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司。其中中新公用出资 9,435 万元，持有 51% 股权，华衍水务（苏州）有限公司出资 9,065 万元，持有 49% 股权。该公司法定代表人侍杰，注册地址为苏州工业园区方洲路 258 号，主营业务为污水（含工业废水）处理厂的经营；中水生产和经营；水质监测、水处理等水环境治理、技术咨询和服务。

#### **7、苏州东吴热电有限公司**

该公司成立于 2003 年 10 月 27 日，注册资本、实收资本均为 15,278 万元，系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其中中新公用出资 7,926.31 万元、园区国控出资 2,187.81 万元、苏州华超实业公司出资 3,788.88 万元、苏州恒能投资有限公司出资 1,375.00 万元，股权占比分别为：51.88%、14.32%、24.80%、9.00%。该公司法定代表人：侍杰，注册地址：苏州工业园区娄葑镇东南区朝前工业区，主营业务：热电联产及销售。灰渣及其副产品的生产和销售；自有厂房租赁；煤炭销售；干湿污泥处置；售电业务。（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）

#### **8、中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司**

该公司成立于 2011 年 11 月 4 日，注册资本、实收资本均为 500 万元，系本公司直接控股公司中新智地 100% 全资控股的子公司，法定代表人：费子放，注册地址：苏州工业园区月亮湾路 15 号 1 幢 2301、2401 室。主营业务：酒店管理及咨询；投资管理；自有房屋租赁；销售工艺美术品。（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）

#### **9、苏州东吴热能销售有限公司**

该公司成立于 2006 年 7 月 21 日，注册资本、实收资本均为 50 万元，系本公司间接控股子公司东吴热电 100% 全资控股的子公司，法定代表人：侍杰，注册地址：苏州市吴中经济开发区枫津路 7 号。主营业务：销售蒸汽。

### **10、苏州木渎中新置地有限公司**

该公司成立于 2014 年 9 月 17 日，注册资本和实收资本均为 3,000 万元，系本公司直接控股子公司中新智地的控股子公司。公司法定代表人：胡慧武，注册地址：苏州市吴中区木渎镇珠江南路 999 号 3 幢 B210 室。主营业务：房地产开发与经营（不含住宅），房屋租赁及商业运营。（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）。

### **11、苏州太湖中法环境技术有限公司**

该公司成立于 2016 年 3 月 28 日，注册资本为 4,000 万元，实收资本为 4,000 万元，系本公司间接控股子公司中法环境的控股子公司。公司法定代表人：沈润，注册地址：苏州市相城区望亭镇何家角村 3 组窑上 128 号。主营业务：污泥收集处理及再利用，相关技术研发、技术咨询，污泥处理设备制造，相关环保设施运营管理。[外商投资企业投资]（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）

### **12、中新苏伊士环保技术（苏州）有限公司**

该公司成立于 2017 年 1 月 25 日，注册资本为 11,700 万元，系本公司直接控股公司中新公用的子公司。法定代表人：王广伟，注册地址：苏州工业园区苏虹中路 389 号 5 楼。主营业务：从事环保技术的研发；危险废物经营；危险废物处理咨询服务。（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）

### **13、中新曜昂环境修复（江苏）有限公司**

该公司成立于 2018 年 6 月 22 日，注册资本为 2000 万元，实收资本为 400 万元。法定代表人：王广伟，注册地址：苏州工业园区展业路 18 号展业大厦 D415-417。主营业务：环境修复领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；承接：环境修复工程、环保建设工程、建设工程；机械设备、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的销售。（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）

### **14、中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司**

该公司成立于 2018 年 7 月 31 日，注册资本为 21,000 万元，实收资本为 13,000 万元。法定代表人：马晓冬，注册地址：安徽省滁州市苏滁现代产业园徽州南路 1999 号苏滁国际商务中心 1009 房间。主营业务：园区基础设施、基础产业、市政公用事业建设、运营、管理；房屋租赁；物业管理；房地产开发、建设（不含

除长租公寓以外的住宅)。(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)。

#### 15、诸城市绿洲再生资源科技有限公司

该公司成立于2013年1月7日,注册资本为2,040.82万元,实收资本为2,040.82万元。法定代表人:王广伟,注册地址:山东省潍坊市诸城市密州街道王家我乐西南岭。主营业务:危险废物收集、贮存、焚烧利用、处置。(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。)

#### 16、中新智地(常州)智能制造产业园有限公司

该公司成立于2019年8月20日,注册资本为13,000.00万元,实收资本为500.00万元。法定代表人:马晓冬,注册地址:武进国家高新技术产业开发区新雅路18号379室。主营业务:智能制造产业园运营管理;工业厂房开发与建设;建设工程项目管理;自有厂房租赁;商业管理;物业管理;企业管理咨询。(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)

#### 17、修武县亿美公共亮化管理有限公司

该公司成立于2018年10月17日,注册资本为2,997.07万元,实收资本为2,847.2165万元。法定代表人:侍杰,注册地址:修武县竹林大道投资大厦。主营业务:道路照明及公共亮化工程;市政工程;智能交通设施工程;电信工程;分布式电站上并网系统的设计、施工、运营、维护、移交。

发行人上述间接控股子公司最近一年及一期经安永华明审定的基本财务数据为:

单位:元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
中新能源	2018.12.31/2018年度	206,060,017.03	75,698,555.89	10,223,931.79
	2019.6.30/2019年1-6月	211,911,757.63	81,944,515.22	6,245,959.32
中新华园	2018.12.31/2018年度	360,986,665.37	352,919,680.74	217,715,286.95
	2019.6.30/2019年1-6月	330,510,703.73	263,047,674.59	25,074,739.62
和乔物业	2018.12.31/2018年度	275,735,284.78	34,797,846.89	11,021,716.20
	2019.6.30/2019年1-6月	293,426,587.19	40,901,316.48	6,103,469.59
和顺商业	2018.12.31/2018年度	497,534,044.11	43,981,628.30	-17,094,867.48
	2019.6.30/2019年1-6月	478,709,055.80	40,119,134.41	-3,862,493.89
中法环境	2018.12.31/2018年度	333,693,670.50	222,364,504.53	36,863,571.44

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
	2019.6.30/2019年1-6月	313,427,401.38	216,620,049.46	19,781,010.69
中新环技	2018.12.31/2018年度	289,019,289.81	233,687,787.37	30,588,821.10
	2019.6.30/2019年1-6月	295,367,159.63	246,011,196.70	12,323,409.33
东吴热电	2018.12.31/2018年度	328,281,898.94	271,480,924.35	22,667,763.24
	2019.6.30/2019年1-6月	321,671,397.61	266,575,835.26	14,075,852.96
和合酒店	2018.12.31/2018年度	5,400,524.56	5,270,961.80	156,605.77
	2019.6.30/2019年1-6月	5,460,721.42	5,348,550.97	77,589.17
东吴热能	2018.12.31/2018年度	23,218,833.98	13,860,544.55	1,116,794.96
	2019.6.30/2019年1-6月	16,243,944.68	14,188,797.69	328,253.14
木渎置地	2018.12.31/2018年度	2,284,622,229.71	13,589,706.95	4,746,650.89
	2019.6.30/2019年1-6月	868,963,498.05	391,533,112.55	377,943,405.60
太湖中法	2018.12.31/2018年度	115,781,039.51	41,902,034.41	1,908,006.90
	2019.6.30/2019年1-6月	129,362,511.61	45,189,157.08	3,287,122.67
苏伊士环技	2018.12.31/2018年度	228,264,375.22	110,528,357.90	-5,538,134.75
	2019.6.30/2019年1-6月	312,164,540.43	106,379,103.01	-4,149,254.89
中新曜昂	2018.12.31/2018年度	3,765,008.12	3,572,770.41	-427,229.59
	2019.6.30/2019年1-6月	2,670,550.71	2,596,988.18	-975,782.23
苏滁产城	2018.12.31/2018年度	79,210,540.49	78,912,854.06	-1,087,145.94
	2019.6.30/2019年1-6月	82,941,445.04	76,482,665.28	-2,430,188.78
诸城绿洲 (注1)	2018.12.31/2018年度	6,174,526.95	6,158,900.82	-533,169.11
	2019.6.30/2019年1-6月	6,174,526.95	6,158,900.82	-
常州中新 (注2)	2018.12.31/2018年度	-	-	-
	2019.6.30/2019年1-6月	-	-	-
修武亿美	2018.12.31/2018年度	3,533,249.30	333,288.18	33,288.18
	2019.6.30/2019年1-6月	96,738.85	202,742.65	-130,545.53

注1：诸城绿洲2019年1-6月未实际开展业务，故净利润为0。

注2：常州中新系2019年8月成立，故无最近一年及一期的财务数据。

## 十一、募集资金运用

经本公司第二届董事会第三十次会议审议并经2014年第二次临时股东大会批准，本次发行及上市的募集资金扣除发行费用后，将投资于以下项目：

项 目	投资总额（万元）	募投资金（万元）
-----	----------	----------

斜塘项目（基础设施改造）	265,701.7	136,200
--------------	-----------	---------

公司拟投入募集资金人民币 13.62 亿元，若本次发行实际募集资金不足，则不足部分由公司自行筹措资金解决。本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后以募集资金置换先期投入的自筹资金。

本次募集资金用于斜塘项目（基础设施改造）的开发建设，项目建设范围位于苏州工业园区斜塘片区，为星华街以西、金鸡湖大道以北、栅头港以东、淞江路南侧。用地东西向长，南北向短，呈梯形，规划总用地面积约为 152.55 公顷，其中：规划建设面积约为 66.5 公顷。该建设内容主要包括合作区范围内的土地平整、道路、桥梁、河道驳岸、给排水、供电、绿化及拆迁等多个分项工程。

该募投项目规划居住用地 54.13 公顷，占规划总用地面积的 40.64%，其中二类居住用地 51.73 公顷，幼儿园用地 2.40 公顷。规划区域内可容纳人口容量约 2.57 万人。项目规划公共管理与公共设施用地 6.25 公顷，占规划总用地面积的 4.69%，规划绿地 22.58 公顷，占规划总用地面积的 16.95%；规划道路、桥梁、河道、驳岸等其他用地 57.04 公顷，占规划总用地面积的 37.39%。

项目规划商业服务设施用地共 12.55 公顷，占规划总用地面积的 9.42%。沿星塘街东侧建设片区级商业中心，面积 6.16 公顷，该区包括大型综合卖场、酒店和商办等物业类型，承载片区级商业服务中心功能，服务于周边社区；沿金堰路、规划二路西北侧设置社区邻里中心，面积 3.52 公顷，为本片区居民服务；沿斜塘河设两片多层商业街，面积共计 2.87 公顷，并结合道观玉皇宫，形成具有传统商业氛围的商业区。

据测算，该募投项目计算期内年均营业收入为 92,112.3 万元，年均利润总额为 37,909.5 万元；所得税前、所得税后项目投资财务内部收益率分别为 20.97% 和 16.50%，项目投资财务净现值分别为 94,229.84 万元（ $iC=8\%$ ）和 80,511.51 万元（ $iC=6\%$ ），项目投资回收期（含建设期）分别为 6.11 年和 6.83 年；资本金财务内部收益率为 30.11%，总投资收益率为 14.54%，项目资本金净利润率为 26.90%。财务预测结果表明斜塘项目具有一定的盈利能力。

该募投项目的建设是中新集团拓展业务的需要，公司定位为“中国园区开发运营领军企业”，打造了以城市规划、产业招商为先导，土地开发、房地产开发

等多项业务并举的园区综合开发业务模式，已先后成功开发了中新生态科技城项目、苏通科技产业园项目、苏滁现代产业园项目、海虞和乐余园区开发运营项目，在行业内形成了较高的品牌形象。为进一步拓展开发业务，抢抓园区开发运营战略机遇，丰富公司的产品类型。此外，中新集团可利用积累的开发建设经验和自身的竞争优势，深度开发苏州工业园区，支持和配合园区优化产业结构、实施“退二进三”等。第三，中新集团抓住时机、顺应园区产业转移和产业联动的发展趋势，充分利用公司在南通、滁州等合作区域内的工业用地优势，承接本项目内的拆迁企业，促进各合作区内的产业联动。

因此，公司董事会和股东会认为本次募集资金拟投资项目符合国家产业政策和本公司的未来发展方向，已经过充分的市场调查和可行性研究，既符合公司的发展战略又具有良好的经济效益和社会效益。项目的实施有利于提高公司竞争力，是必要的和可行的。

公司已根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》等法律、法规和规范性文件的有关规定制定《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司募集资金管理办法》。根据《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司募集资金管理办法》，公司首次公开发行股票募集资金将存放于董事会指定的募集资金专项账户中，并建立募集资金三方监管制度，由保荐机构、存放募集资金的商业银行、公司共同监管募集资金按照承诺用途和金额使用；同时，本次募集资金到账后，公司将根据《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司募集资金管理办法》，保障募集资金用于承诺的募集资金投向，并定期对募集资金进行内部检查、配合保荐机构和存放募集资金的商业银行对募集资金使用的情况进行检查和监督

**保荐机构认为：**发行人本次募集资金拟投资项目符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定以及公司的未来发展方向。

**发行人律师认为：**发行人投资建设斜塘项目（基础设施改造）已取得截至目前应取得的批准、核准手续，符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

## 第四节 风险因素和其他重要事项

### 一、主要风险因素

除在本招股说明书摘要“重大事项提示”中提醒投资者重点关注的风险之外，本招股说明书摘要仍需提醒投资者关注以下风险：

#### （一）由于国家对开发区及相关行业实施调控政策带来的业绩下滑风险

近年来，国家在开发区（含经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、高科技园区、生态园区、保税区和出口加工区等各种形态的开发区）的建设运营等业务范畴就产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的宏观调控政策频出，并对开发区及相关行业出台的调控政策，对公司业务经营的影响较大。虽然近年来公司针对上述调控进行了布局，但如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握宏观形势，积极调整经营策略和主动顺应政策导向，则公司将面临未来经营业绩波动甚至大幅下滑的风险。

##### 1、土地一级开发政策风险

近年来，国家颁布了多项土地开发、储备及出让等方面的政策法规，不断深化土地调控手段，具体表现为：

1、为积极应对国土开发面临的新机遇与新挑战，针对国土开发中存在的突出问题，加强顶层设计和统筹谋划，科学确定国土开发、保护与整治的指导思想、基本原则和主要目标，国务院颁布了《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，坚持人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一，加快转变国土开发利用方式，全面提高国土开发质量和效率，落实区域发展总体战略、主体功能区战略和三大战略，统筹推进形成国土集聚开发、分类保护与综合整治“三位一体”总体格局，加强国土空间用途管制，建立国土空间开发保护制度，提升国土空间治理能力。

2、国家不断规范土地储备与土地开发市场，实行土地出让金收支两条线管理，把土地出让收入纳入财政预算内，实施多方监管等措施，加大对土地出让支

出的管理。

3、土地开发业务运作公开化、市场化和制度化趋势明显。土地储备机构必须与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发。

4、国家不断规范房地产用地、工业用地等相关政策，需严格执行招拍挂出让制度和操作程序的要求。进一步明确了闲置土地的相关法规，对于闲置土地的处理，未动工开发满一年的按照土地出让或者划拨价款的 20% 征缴土地闲置费，未动工开发满两年的则将无偿收回土地使用权。

5、《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》和《物权法》等出台后，要求推进征地补偿新标准实施，做好征地中农民住房拆迁补偿安置工作，以及进一步规范征地程序，显示了“维护公共利益，保障被征收人合法权益”的特色，但同时也逐步提高了征地拆迁的补偿成本。

6、为规范土地储备行为，加强土地储备资金财务管理，财政部、国土资源部制定了《土地储备资金财务管理办法》，对土地储备资金财务收支活动进行了规范，土地储备资金实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。

7、近年来，自然资源部每年组织开展了全国开发区土地集约利用评价工作，依据相关技术标准对 500 余个国家级开发区土地集约利用状况进行了全面评价，为更好的促进开发区提升土地供给质量，加快落实生态文明理念、推动绿色发展、推进资源全面节约和循环利用，成为经济高质量发展的关键动力。

国家未来在土地开发、储备及出让方面政策的也将进一步完善以及土地开发业务相关法规的日趋规范，给公司土地一级开发业务提出了更高的要求，而随着公司未来在各地项目的开发力度进一步加大，对资金也会有更高的需求，因此，公司土地一级开发业务经营业绩仍将面临较大的不确定性和挑战。

## 2、房地产政策风险

公司主营业务包含房地产开发与经营，本次住宅及商业资产处置后，剩余房地产资产为工业产房、商业租赁、长租公寓，主要为园区产业载体租赁和园区综合服务。行业投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等实施调控，则有可能影响公司房地产的开发与经营等业务，可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。为此，公司将密切关注宏观经济和国家政策走势，



努力把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营计划，提升公司整体竞争能力。

### 3、绿色公用业务政策风险

在当前的宏观调控形势下，国家对自来水、污水、燃气、电和供热等公用事业价格进行控制，随着公用事业生产企业所需原材料和燃料价格不断波动，可能在短期内对公司公用事业板块业务效益带来不利影响。

### 4、招商代理政策风险

近年来，基础原材料价格上涨，用工成本提高，土地出让价格上升等因素造成企业成本大幅攀升，人民币升值和取消或降低出口退税等政策对公司招商引资客户造成的压力也越来越大，而这些政策的变化势必会对国内外客商的投资决策产生影响，对本公司的招商代理业务产生不利影响。

## （二）市场风险

### 1、市场竞争激烈的风险

公司的园区开发运营业务在走出去的过程中，面临着同行业企业的竞争。若公司不加大市场开拓力度，则会在激烈的竞争中处于劣势，给公司经营业绩带来不利影响。

### 2、主营业务市场集中的风险

公司目前主营业务主要集中在长三角地区，募投项目也在苏州工业园区内实施，上述区域的经济发展、招商引资环境、基础设施配套、可供开发土地面积及区域房地产市场价格都对公司主营业务的发展产生直接影响，因此存在主营业务市场较为集中的风险。按照未来发展规划，公司将继续以长三角地区为中心，逐渐向区域外重点地区进行拓展。目前公司的主营业务已经扩展到宿迁、南通、滁州、张家港、常熟、嘉善等地区，跨区域经营取得阶段性的进展，但相对于其他部分大型企业而言，公司迈向全国的步伐还是较慢，在一段时间内，主营业务市场集中度的风险会持续存在。

### 3、市场景气度总体下降的风险

另外，根据国家统计局发布的统计数据显示，近年来，宏观经济景气指数呈现出一定程度的波动变化。若宏观经济整体景气度进一步下滑，将会对土地一级开发业务产生不利影响。

### （三）业务经营风险

#### 1、土地一级开发风险

（1）土地一级开发业务具有很强的区域特征，要求和开发当地政府建立良好的合作机制，是否能和当地形成互利共赢对土地一级开发业务有一定影响。

（2）土地一级开发业务开发周期长，投资金额巨大，在完成“九通一平”后由政府收储，然后根据政府的土地指标进行招拍挂，土地一级开发收入受益于土地出让款，整个过程较长，易受政府用地指标、宏观调控政策和土地拍卖价格的影响，会有一定的波动。

（3）土地一级开发一般包括商住用地及工业用地，一般来讲二者开发的账面成本差别不大，但土地出让价格悬殊，导致两种土地开发的毛利率差异较大，所以在开发区域内工业用地和商住用地的出让数量结构，会导致土地一级开发利润的波动。

虽然目前公司土地一级开发业务具有一定的竞争优势，但公司在走出苏州工业园区的过程中，若不能很好地将苏州工业园区的开发经验和当地实际情况相结合，发挥出品牌优势，则土地一级开发业务将会面临较大的经营风险。

截至 2019 年 6 月末，发行人土地一级开发项目签约总可出让土地（商住性质）总面积为 1,724.51 公顷，累计已出让面积为 357.61 公顷，未来签约可出让土地面积为 1,366.89 公顷。虽然发行人未来可出让土地面积较为丰富，但土地一级开发业务收入受土地市场波动、国家宏观经济下滑、房屋销售市场价格下降、政府土地供应计划等因素影响，土地一级开发业务收入可能在不同年度或季度之间存在较大的波动性，并导致公司总体经营业绩的较大波动。

#### 2、项目开发风险

公司主营业务开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过规划、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。如果业务的任一开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，导致项目预期经营目标难以如期实现。

#### 3、公司跨区域管理风险

公司未来将积极实施“走出去”的扩张发展战略，目前公司的主营业务已经扩展到宿迁、南通、滁州、张家港、常熟、嘉善等地区。在公司业务快速发展以

及迈向跨区域经营发展的过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司日益发展的要求，公司将面临一定的跨区域管理风险。

#### **4、业务开发运营筹资风险**

园区开发运营对资金的需求量较大，资金的筹措对发行人的持续、稳定发展具有重要影响，它直接影响发行人能否按照计划完成业务的开发。目前，公司业务开发的资金来源主要有自有资金、银行贷款和项目预售款，存在筹资渠道相对较少，筹资方式和结构较为单一的风险。

#### **5、产品质量风险**

园区开发运营需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源。在具体项目实施过程中，公司以发包方式交给设计、施工和监理等各专业单位负责项目开发建设的各项工作，如果管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量可能出现质量问题。这不仅损害公司项目的收益，还将对公司品牌声誉和市场形象造成不良的影响。

#### **6、项目销售风险**

目前公司主营业务的市场需求日趋多元化和个性化，客户对产品的品质和服务要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计、工程施工、招商代理、市场营销、售后服务等方面不能准确把握客户需求变化并做出快速反应，可能会存在产品滞销，造成项目销售风险。

#### **7、招商代理业务风险**

随着东部沿海开发区的产业升级，吸引和聚集了大量高新技术、高附加值及服务外包产业，而生产制造领域投资重心从东部沿海向西部内陆地区逐步转移，全国各开发区招商竞争将日益激烈，给公司的招商代理业务带来风险。

#### **8、工程代理业务风险**

公司目前的工程代理业务主要是在苏州工业园区、苏通科技产业园区等进行的基础设施工程管理，虽然公司在该业务经营中有较大的竞争优势，但随着市场化程度越来越高，竞争日趋激烈，若公司不能依靠自身的管理水平和市场品牌更多地参与其它工程项目，则对公司该业务的经营业绩有一定影响。

## （四）财务风险

### （一）非经常性损益对当期经营成果影响的风险

报告期内，归属于本公司普通股股东的非经常性损益净影响数占归属于母公司股东净利润的比重分别为 7.23%、5.26%、14.54% 及 34.13%，主要原因是 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月应收江苏南通苏通科技产业园区管理委员会、苏通控股等单位的相关款项所产生的资金占用费分别为 2,121.18 万元、655.89 万元、844.93 万元及 272.05 万元，2016 年 8 月处置子公司市政工程的收益 5,116.00 万元和 2017 年 5 月处置子公司苏通市政的收益 321.23 万元，2018 年处置苏州金辉新园以及南通苏通科技产业园滨江房产的损益 2,087.92 万元。

另外，2016 年度公司提前与承租人苏州工业园区左岸明珠酒店有限公司解除合同支付解约赔偿金 1,014 万元。2017 年度和 2018 年度，公司收到滨江地产偿还的长期应付款，超过初始确认金额部分分别确认营业外收入 3,425.40 万元和 16,207.54 万元。若未来公司不能进一步提升主营业务盈利能力，则会对公司经营业绩产生不利影响。

2019 年 1-6 月，公司集中处置住宅及商业房地产。其中，处置吴中置地 100.00% 股权和和瑞地产 51.00% 股权，分别实现处置子公司收益 16,659.96 万元和 4,861.46 万元；处置左岸地产 30.00% 股权、恒熠咨询 30.00% 股权、尚源房产 19.40% 股权、联鑫置业 16.66% 股权及圆融集团 25% 股权，分别实现长期股权投资处置收益 636.62 万元、3,687.50 万元、1,259.78 万元、1,356.53 万元和 5,444.94 万元。

对非经常性损益的具体分析，请详见招股说明书“第十节 财务会计信息”之“五 非经常性损益”。

### 2、毛利率波动较大的风险

报告期内，公司主营业务综合毛利率和各核心业务板块的毛利率波动较大，例如，公司所从事的土地一级开发业务受开发区域土地出让具体情况的影响，绿色公用业务受原材料成本变动的的影响。未来发行人面临的机遇与挑战并存，公司毛利率波动的风险未来一段时间内会持续存在，可能导致公司各类业务毛利率和公司总体经营业绩在不同年度甚至不同季度之间出现较大的波动。

### 3、招商代理业务收入波动可能性风险

招商代理业务是公司多元化服务板块的重要组成部分。报告期内，该业务营业收入占公司营业收入总额的比例平均为 2.34%，招商代理业务营业毛利占公司营业毛利总额的比例平均为 4.41%。

虽然公司招商代理业务具有较强的竞争优势，但未来仍然面临国内外复杂经济形势的影响以及招商代理协议到期后不能与当地政府续签的可能性，影响发行人未来的经营业绩。

## （五）募集资金投资项目的风险

### 1、募集资金使用风险

公司本次发行募集资金将用于斜塘项目。该项目是顺应国家对园区开发运营开发的政策并根据市场需要以及公司现有业务发展的基础上拟定的，存在项目建设完成后，由于政策及市场情况发生变化导致未能达到预期经济效益的风险。另外，如果对募集资金使用不当和控制不到位，可能使得本次募集资金投资项目的实际经营成果与招股说明书披露的预测财务信息存在一定的差异，产生募集资金使用的风险。

### 2、募集资金到位后净资产收益率下降的风险

本次发行募集资金到位后公司的净资产将较发行前有较大幅度的提高；同时由于开发项目需要一定的周期，产生效益需要一定的时间，因此本次发行完成后的短时间内，公司将面临因净资产增长较快而引发净资产收益率下降的风险。

## （六）即期收益被摊薄的风险

本次首次公开发行股票完成后，随着募集资金的到位，公司总股本将有所增加，由于募集资金投资项目实现收益需要一定时间，因此公司营业收入及净利润难以立即实现同步增长，故公司短期内存在每股收益被摊薄的风险。

## （七）股市风险

证券市场投资收益与投资风险并存。公司股票发行上市后，股票价格不只是取决于公司的经营状况，而且还会受到利率、汇率、通货膨胀以及国家有关政策等因素的影响，同时还受到市场投资者的心理预期、股票市场供求关系以及各种不可预测因素的影响，由此导致股票价格波动，与公司的投资价值相背离，从而

直接或间接地造成投资者的损失。

## （八）其他风险

截至本招股说明书摘要签署之日，本公司未因原任董事和高级管理人员涉案事宜导致主营业务和发展战略发生重大变化，本公司的生产经营正常、稳定。但原任董事和高级管理人员涉案事宜有可能会对本公司的声誉造成一定的影响。

## 二、重要合同

截至2019年6月30日，本公司正在履行的重大合同有：20份重要合作协议，6份土地出让合同，22份金额在8,000万元以上的重大工程合同，30份重大借款合同，2份委托贷款合同，4份重大租赁合同，1份重大资产收购合同。

## 三、重大诉讼或仲裁

2018年3月5日，中新智地作为原告向苏州工业园区人民法院提起诉讼，要求判决被告亚萨合莱自动门系统（苏州）有限公司（以下简称“亚萨合莱”）立即赔偿其因在承租原告出租房屋期间发生火灾给原告造成的房屋重建损失暂定1,800万元、租金损失68.36824万元，律师费17.25万元，并判决由被告承担诉讼费用。苏州工业园区人民法院于2019年8月30日作出“（2017）苏0591民初10285号”《民事判决书》，判令被告亚萨合莱于判决生效之日起十日内赔偿原告中新智地房屋重建损失5,458,437.77元、租金损失400万元及律师费17.25万元，合计9,630,937.77元。被告若未按前述判决指定的期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费134,937元（原告预缴）、鉴定费623,958元（原告预缴373,958元、被告预缴250,000元），合计758,895元，由原告中新智地负担371,284元，被告亚萨合莱负担387,611元。原、被告预缴款项法院不再退还，相互抵扣后，被告应于履行本判决时将137,611元一并支付给原告。被告亚萨合莱已于2019年9月提起上诉，截至本意向书签署日，本案二审尚未开庭审理。

除此以外，截至本招股说明书摘要签署之日，不存在对发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项；公司控股股东、实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员及核心

技术人员无作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项；公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无刑事诉讼事项。

## 四、原任董事、高级管理人员及前员工涉诉事项

### 1、原任董事和高级管理人员涉诉的基本情况

杜建华系苏州工业园区党工委原副书记（分工主要负责管理土地规划、国土、财政等）、兼任本公司原董事长，任职期间不参与公司的日常经营管理。2014年10月27日，江苏省人民检察院以涉嫌受贿罪对杜建华（正处级）决定逮捕。上述案件由江苏省苏州市人民检察院侦查终结后，移送苏州市中级人民法院审理。2016年7月27日，苏州市中级人民法院作出一审判决，认定杜建华犯受贿罪，判处有期徒刑6年9个月，并处罚金60万元。截至本招股说明书摘要签署之日，该判决已生效执行。

柏贵之系本公司原任董事、总裁。自2014年6月29日至2014年9月13日期间短暂担任公司相关职务。2014年10月16日，江苏省人民检察院依法以涉嫌受贿罪对柏贵之决定逮捕。上述案件由江苏省苏州市人民检察院侦查终结后，移送苏州市中级人民法院审理。2016年7月13日，苏州市中级人民法院作出一审判决，认定柏贵之犯受贿罪，判处有期徒刑4年6个月，并处罚金45万元。截至本招股说明书摘要签署之日，该判决已生效执行。

叶迎君系本公司原任董事、副总裁，以及本公司控股子公司中新智地原任董事长、总裁。2014年12月10日，江苏省苏州市人民检察院依法以涉嫌受贿罪对叶迎君决定逮捕。2015年3月20日，江苏省苏州工业园区人民检察院向苏州工业园人民法院提出编号为“苏园检诉刑诉[2015]139号”《苏州工业园区人民检察院起诉书》。2016年12月5日，苏州工业园人民法院判决叶迎君犯受贿罪，判处有期徒刑8年，并处罚金100万元。截至本招股说明书摘要签署之日，该判决已生效执行。

### 2、原任董事和高级管理人员涉嫌犯罪事项对公司的影响

截至本招股说明书摘要签署之日，公司未因此而被司法机关立案侦查，公司的现任董事、监事和高级管理人员亦未因此而被司法机关立案侦查，发行人未因上述原任董事和高级管理人员涉案事宜导致主营业务和发展战略发生重大变化，发行人的生产经营正常、稳定。

### 3、中介机构的核查意见

针对该事项，根据中共苏州工业园区纪律检查工作委员会出具访谈说明及保荐机构核查，发表结论性意见如下：

截至本招股说明书摘要签署之日，发行人未因上述案件被司法机关立案侦查；发行人的现任董事、监事和高级管理人员未因上述案件被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；发行人部分原任董事、高级管理人员的上述案件未导致发行人不符合《首次公开发行股票并上市管理办法》的相关规定。

针对该事项，发行人律师经核查，发表结论性意见如下：

截至本招股说明书摘要签署之日，发行人及其现任董事、监事和高级管理人员未因上述案件被司法机关立案侦查，上述案件未对发行人正常经营造成重大不利影响，因此不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

**4、除上述原任董事、高级管理人员涉诉外，截至本招股说明书摘要签署之日，发行人前任员工祁彦巍、张一鸣涉诉的情况如下：**

根据苏州市人民检察院的公开信息披露：2014年9月30日，苏州市人民检察院依法对中新苏州工业园区置地有限公司原总裁助理祁彦巍以涉嫌受贿罪决定逮捕。该案件由苏州工业园区人民检察院侦查终结后，向苏州工业园区人民法院提起公诉。2016年6月6日，苏州工业园区人民法院作出一审判决，认定祁彦巍犯行贿罪、受贿罪，判处有期徒刑6年3个月，并处罚金55万元，截至本招股说明书摘要签署之日，该判决已生效执行。2015年2月10日，江苏省苏州工业园区人民检察院依法以涉嫌受贿罪对中新苏州工业园区远大能源服务有限公司原副总经理张一鸣向苏州工业园区人民法院提起公诉，一审判决张一鸣犯受贿罪，被判处有期徒刑7年，没收财产15万元，后张一鸣不服一审判决提出上诉。2016年5月23日，苏州市中级人民法院作出终审判决，认定张一鸣犯受贿罪，判处有期徒刑3年2个月，并处罚金20万元，截至本招股说明书摘要签署之日，该判决已生效执行。



## 第五节 本次发行各方当事人和发行时间安排

### 一、本次发行各方当事人和发行时间安排

#### (一) 本次发行各方当事人情况

- 1、 发行人： 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
法定代表人： 赵志松  
地址： 苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 48 楼  
联系人： 唐筱卫、顾鸣龙  
电话： 0512—66609915  
传真： 0512—66609850
- 2、 保荐人（主承销商）： 中信证券股份有限公司  
法定代表人： 张佑君  
注册地址： 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座  
联系地址： 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦  
保荐代表人： 张新、宋永新  
项目协办人：  
经办人： 王磊、于梦尧、陈健治、赵鑫、姚鹏天、刘慧丰、冯洋  
电话： 010—60838888  
传真： 010—60833940
- 3、 分销商 红塔证券股份有限公司  
法定代表人： 李素明  
注册地址： 云南省昆明市北京路 155 号附 1 号  
联系地址： 云南省昆明市北京路 155 号附 1 号  
经办人： 王旭  
电话： 010-66220376  
传真： 010-66220148
- 4、 律师事务所： 广东晟典律师事务所

- 负责人：陈治民
- 地址：广东省深圳市福田区深南大道 1006 号深圳国际创新中心  
A 座 17 楼
- 电话：0755-83663333
- 传真：0755-82075055
- 经办律师：罗元、廖素芳
- 5、 审计机构：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
- 执行事务合伙人：毛鞍宁
- 地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东方经贸城东三办公  
楼 15、16 楼
- 电话：010—58153000
- 传真：010—85188298
- 经办注册会计师：徐艳、汤哲辉
- 6、 资产评估机构：中通诚资产评估有限公司
- 法定代表人：刘公勤
- 地址：北京市朝阳区胜古北里 27 号楼一层
- 电话：0512—65194850
- 传真：0512—65197704
- 经办资产评估师：姚雪勇、周鸿君
- 7、 上市的证券交易所：上海证券交易所
- 地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
- 电话：021—68808888
- 传真：021—68804868
- 8、 股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
- 地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼
- 电话：021—58708888
- 传真：021—58899400
- 9、 收款银行：中信银行股份有限公司瑞城中心支行

## （二）本次发行上市重要日期

发行安排	日期
初步询价时间	2019年12月5日-2019年12月6日
发行公告刊登日期	2019年12月10日
网上、网下申购日期	2019年12月11日
网上、网下缴款日期	2019年12月13日
股票上市日期	本次股票发行结束后将尽快申请在上交所挂牌交易

## 二、备查文件

### （一）备查文件目录

- 1、发行保荐书
- 2、财务报表及审计报告
- 3、内部控制鉴证报告
- 4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表
- 5、法律意见书及律师工作报告
- 6、公司章程（草案）
- 7、中国证监会核准本次发行的文件
- 8、本次发行申请文件中的其他文件

### （二）查阅时间、地点

查阅时间：工作日的上午 8:30-11:30，下午 1:00-3:00

查阅地点：公司及保荐人（主承销商）的法定住所

除以上查阅地点外，投资者可以登录证券交易所指定网站，查阅招股说明书全文、招股说明书摘要及其他备查文件。

(此页无正文,为《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书摘要》之盖章页)



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日